

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
за делове насељених места
Вољуја и Нересница
са индустријским зонама





ПРЕДМЕТ:	ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ДЕЛОВЕ НАСЕЉЕНИХ МЕСТА ВОЛУЈА И НЕРЕСНИЦА СА ИНДУСТРИЈСКИМ ЗОНАМА
НАРУЧИЛАЦ:	СКУПШТИНА ОПШТИНЕ КУЧЕВО
ОБРАЋИВАЧ:	ДРУШТВО СА ОГРАНИЧЕНОМ ОДГОВОРНОШЋУ ЗА ПЛАНИРАЊЕ, ПРОЈЕКТОВАЊЕ, АУТОМАТСКУ ОБРАДУ ПОДАТАКА И ИНЖЕЊЕРИНГ “ИНФОПЛАН” Д.О.О. АРАНЂЕЛОВАЦ 34300 Аранђеловац, Краља Петра I бр. 29
	РУКОВОДИЛАЦ РАДНОГ ТИМА: ДАНИЈЕЛА КАРАШИЋЕВИЋ, дипл.инж.арх.
	• РАДНИ ТИМ: ЈАДРАНКА КАРАЛИЋ, дипл.инж.арх. МАРИЈА ПАУНОВИЋ МИЛОЈЕВИЋ, дипл.инж.арх. ГОРДАНА КОВАЧЕВИЋ, дипл.инж.арх. ДРАГАНА СТОЈИЛОВИЋ, дипл.инж.арх. ГОРАН КАРАЛИЋ, дипл.инж.арх. КАТАРИНА СПАСОЈЕВИЋ, дипл.инж.арх. МИЛИЦА САВИЋ, дипл.инж.арх. БОБАН ПАНИЋ, дипл.инж.грађ.-смер путеви НАТАША МИЛИВОЈЕВИЋ, дипл.инж.грађ. СЛАЂАНА ГАЈИЋ, дипл.инж.геод. ВЛАДАН ПЕРИШИЋ, инж.гео. БОЈАН РАДОИЧИЋ, инж.гео. НАТАША ЦВЕТКОВИЋ, грађ. инж. САША ЦВЕТКОВИЋ, грађ. инж. МИРА ПРОДАНОВИЋ, арх. тех. ГОРДАНА ФИЛИПОВИЋ, оператер Сарадници: Александар Гавриловић, дипл.инж.грађ. Зоран Херцег, дипл.инж.саоб. Милорад Добричић, дипл.инж.ел Слободан Божић, дипл.инж. маш. Испред општине Кучево: Координатор: Душан Тодоровић Сарадник: Силвана Јовановић • ДИРЕКТОР, Владан Ђорђевић



САДРЖАЈ

- ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА
- ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

I ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ 9

1. ОПШТЕ ОДРЕДБЕ	9
1.1. Правни основ за израду плана	9
1.2. Плански основ за израду плана	9
1.3. Подлоге коришћене за израду плана	10
1.4. Просторни план општине Кучево	10
1.5. Површина и опис границе плана генералне регулације	15
1.6. Грађевинско подручје	17
1.7. Опис границе грађевинског подручја	17

II ПЛАНСКИ ДЕО 18

1. ПЛАН УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ ПОДРУЧЈА ПЛАНА	18
1.1. Концепција уређења и типологија грађевинских зона и целина	18
2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА	18
2.1. Услови за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене и мреже саобраћајне и друге инфраструктуре	18
2.1.1. Правила уређења за површине и објекте јавне намене	19
2.1.2. Правила уређења за саобраћајне површине	20
2.1.3. Правила уређења за комуналну инфраструктуру	25
2.1.4. Правила уређења за електронску комуникациону инфраструктуру	26
2.1.5. Правила уређења за телекомуникациону инфраструктуру	30
2.1.6. Правила уређења за термоенергетску	29
2.1.7. Правила уређења за комуналне објекте	29
2.1.8. Јавне зелене површине	34
2.2. Услови за уређење и изградњу површина и објеката изван површина јавних намена.	36
2.2.1. Становање	36
2.2.2. Правила уређења зоне производње В	37
2.2.3. Правила уређења за комерцијалне садржаје у оквиру зоне Б	37
2.2.4. Правила уређења за верски објекат	38
2.2.5. Правила уређења за остало зеленило	38
2.3. Зоне за које је предвиђена израда ПДР-е или урбанистички пројекат	39
2.4. Услови и мере заштите природних ресурса и природних добара, заштите од пожара, елементарних непогода и ратних дејстава	39
2.4.1. Заштита природних ресурса и природних добара	39
2.4.2. Заштите од пожара	41
2.4.3. Заштите од елементарних непогода	42
2.4.4. Услови заштите од ратних дејстава	43
2.6. Мере заштите културно – историјски споменика и заштићених природних целина	44
2.6.1. Заштићена природна добра	44
2.6.2. Непокретна културна добра	44
2.7. Минимални степен комуналне опремљености	46

2.8. Посебни услови приступачности објеката и површина јавне намене особама са посебним потребама	46
2.9. Мере енергетске ефикасности изградње	48

3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПРОСТОРА	50
3.1. Врста и намена објеката који се могу градити у оквиру подручја плана	50
3.2. Парцелација грађевинског земљишта	51
3.2.1. План парцелације	51
3.2.2. Општа правила парцелације и препарцелације	51
3.2.3. Општа правила регулације	53
3.3. Правила грађења на површинама јавних намена	54
3.3.1. Општа правила грађења	54
3.3.2. Излаз на јавну саобраћајницу	54
3.3.3. Правила грађења за објекте јавних намена	55
3.3.4. Правила грађења за објекте инфраструктуре	58
3.4. Правила изградње површина и објеката осталих намена	67
3.4.1. Становање	67
3.4.2. Правила грађења за комерцијалне садржаје	77
3.4.3. Правила грађења за објекте производње	78
3.5. Услови за изградњу објеката са истим правилима грађења	80
3.5.1. Паркирање и гаражирање возила	80
3.5.2. Архитектонско обликовање	80
3.5.3. Могуће интервенције на постојећим објектима	82
3.5.4. Број објеката на грађевинској парцели	83
3.6. Правила коришћења водног земљишта	83
3. 7. Правила изградње објеката у заштићеним просторима	84

4. БИЛАНС ПЛАНИРАНИХ НАМЕНА ПОВРШИНА	86
---	-----------

III СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА	87
---	-----------

IV ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ	89
--	-----------

V ПРИЛОЗИ	90
------------------------	-----------

1. Аналитичко – геодетски елементи саобраћајница
2. Координате граничних тачака ПЈН

VI ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА

1. (а-б) Катастарско-топографски план са границама	P 1:5 000
2. Постојећа изграђеност простора	P 1:10 000
3. (а-г) Саобраћајно решење са регулацијом и нивелацијом	P 1:2 500
4. (а-б) План намене површина	P 1:5 000
5.1.(а-б) План регулације површина јавних намена	P 1:5 000
5.2.(а-г) План регулације површина јавних намена са аналитичко геодетским елементима	P 1:2 500
6. (а-б) Подела простора на урбанистичке зоне и просторне целине	P 1:5 000
7. (а-г) Урбанистичка регулација са грађевинским линијама	P 1:2 500
8. (а-г) План мреже и објеката комуналне инфраструктуре	P 1:2 500
9. Спровођење плана	P 1:10 000



VII ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО ПЛАНА

1. Одлука о изради Плана генералне регулације за делове насељених места Волуја и Нересница са индустријским зонама, бр I-06-1-199/2012 од 04.10.2012. год.
2. Услови надлежних институција
3. Извештаји и записници



ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

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



На основу члана 36. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр.72/09, 81/09, 24/11 и 121/12; 2/13-УС и 50/13-УС) „ИНФОПЛАН“ д.о.о. – Аранђеловац издаје:

Р Е Ш Е Њ Е

О одређивању Руководиоца радног тима – Одговорног урбанисте
за израду:

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ДЕЛОВЕ НАСЕЉЕНИХ МЕСТА ВОЛУЈА И НЕРЕСНИЦА СА ИНДУСТРИЈСКИМ ЗОНАМА

одређујем:

Данијела Карашићевић, дипл.инж.арх.
број лиценце: 200 0887 06

Директор:

Владан Ђорђевић



ТЕКСТУАЛНИ ДЕО



На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр.72/09, 81/09, 24/11 и 121/12; 2/13-УС и 50/13-УС), и члана ----- Статута општине Кучево („Службени гласник општине Кучево“, број -----, Скупштина општине Кучево, на својој седници одржаној -----године, донела је

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ДЕЛОВЕ НАСЕЉЕНИХ МЕСТА ВОЛУЈА И НЕРЕНИЦА СА ИНДУСТРИЈСКИМ ЗОНАМА

План генералне регулације за делове насељених места Волуја и Нересница са индустријским зонама, (у даљем тексту: план генералне регулације - ПГР) утврђује и разрађује генерална урбанистичка решења заснована на дугорочној стратегији и концепцији уређења простора и изградње објеката и састоји се из:

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

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

I ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

1. ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

На основу одлуке о изради Плана генералне регулације за делове насељених места Волуја и Нересница са индустријским зонама, („Службени гласник општине Кучево 4/07), бр. одлуке бр I-06-1-199/2012 од 04.10.2012. год.

1.1. Правни основ за израду Плана

1. Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр.72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС и 50/13-УС);
2. Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената («Службени гласник РС» бр.31/10, 69/10 и 16/11 – измене и допуне);
3. Одлука о изради Плана генералне регулације за делове насељених места Волуја и Нересница са индустријским зонама , бр I-06-1-199/2012 од 04.10.2012. год.

1.2. Плански основ за израду Плана

Просторни план Општине Кучево („Службени гласник општине Кучево“ бр:04/11)



1.3. Подлоге коришћене за израду Плана

Подлоге које су коришћене за израду Плана су следеће:

1. Катастарски листови број:
 - дл 34,35,46,47,48 размера 1:2500 сви К.о. Волуја,
 - дл 21,22,23,24 размера 1:2500 сви К.о. Дубока,
 - дл 2,3,4,5,6,9,10,11 размера 1:2500 сви К.о. Поповац,
 - дл 1,2,6,7,8,9,16 размера 1:2500 сви К.о. Гложана,
 - дл 2,3,4,7,8 размера 1:2500 сви К.о.Нересница;
2. Ортофото карте листови број: 34K21-27, 34K21-28, 34K21-29, 34K21-36, 34K21-37, 34K21-38, 34K21-39, 34K21-46, 34K21-47;
3. Топографски план у размери 1:1000 за локацију "Коридори Нересница-Волуја"

Оцена расположивих подлога: квалитет подлога ЗАДОВОЉАВА потребе израде Плана.

1.4. Просторни план Општине Кучево

(„Службени гласник општине Кучево“ бр. 04/11)

Према класификацији Благојев Камен, Бродице, Волуја, Дубока, Каона, Кучајна, Кучево, Љешница, Мишљеновац, **Нересница**, Ракова Бара, Турија и Шевица припадају урбанизованим насељима. У свим овим насељима доминирају становништво запослено у секундарном и терцијарном сектору, тј. у непољопривреди.

Потенцијали као основа развоја

Природни и створени услови, као и релативни ниво развијености (у односу на суседне општине) утичу на задржавање и на повраћај једног значајног броја одсељеног становништва у друге крајеве и иностранство. (Као опција је могуће и задржавање или емиграција најспособнијег - младог - контингента становништва, уколико се ништа не предузме за активирање прве опције развоја општине Кучево).

Природни и створени фактори, као потенцијали за будући развој општине, били би:

- простране шуме источног дела општине, чија површина чини више од 1/3 површине под шумом у Браничевском округу, представљају најзначајнији потенцијал у општини;
- плодно земљиште на северозападу општине и у долини Пека погодно за ратарску, воћарску и повртарску производњу;
- рудна богатства која нису потпуно истражена, значајан су потенцијал (посебно злато с јамским ископом у долини Пека и угаљ у басену Раденка - Ракова Бара, где су извршене све припреме за почетак истражене експлоатације угља с површинским копом;
- постојећи капацитети, као основа за даљи развој прераде дрвета, производње креча, камена и кварца и развој агроиндустрије;
- постојећа инфраструктура, а нарочито железничка пруга и магистрални пут, који пресецају територију општине, а повезују Београд и западни део Браничевског округа са Борским округом, локалним путевима сва сеоска насеља повезана су са магистралним путем, железничком пругом и регионалним (државним) путевима;
- пространи пашњаци у источном делу општине погодни су за развој сточарства, нарочито овчарства; познато је Хомољско јагње, хомољски сир и мед, који могу бити и бренд овог краја;
- отворена пећина Церемошња већ је оспособљена за развој спелеолошког туризма, док пећина у Равништу, Гаура Маре у Дубокој и Гаура Веи код Раденке нису отворене за посету, али, такође, представљају потенцијал за спелеолошки туризам;



- водопад код Ракове Баре, вештако језеро крај Кучајне, извор киселе воде код Нереснице, клисура Брњичке реке, смотра фолклора „Хомољски мотиви“ представљају, поред виле краља Александра, потенцијале за развој туризма;
- терени погодни за развој излетничког, ловног и риболовног туризма;
- већа и развијенија места као нуклеуси развоја, поред Кучева, првенствено Раброво, **Волуја**, Турија и **Нересница**;
- повратници са рада у иностранству, као радна снага са новим искуствима и својим капиталом за улагање у мала и средња предузећа, итд.

Према предвиђањима Кучево и Раброво ће значајније расти док ће сва остала насеља стагнирати или опадати.

Други секундарни центар Волуја, треба брже да се развија, с обзиром да се у тој заједници насеља неће формирати нови центар заједнице насеља, мада Дубока већ има развијене неке услужне делатности које пружа Волуја. Волуја и Дубока нису тако далеко да би се у њима многе услужне функције независно развијале, нити је привредна моћ ових насеља тако развијена да би то омогућила.

Дакле, међу субопштинским центрима издвајаће се два развијенија (Раброво и Волуја) и два мање развијена (Турија и Кучајна).

С обзиром на близину Кучева, туристичких потенцијала/експлоатације минералне воде и постојећи размештај насеља, **Нересница** неће представљати центар за заједницу насеља. Међутим, због своје величине развила би одговарајуће функције.

На овим подручјима, као и у долини Пека и његових притока, су повољни услови и за спортско-рекреативни (ловни и риболовни) и излетнички туризам, за одмор, истраживачке акције и праксу студената.

Међу појединим локацијама издвајају се:

- Четири пећине: две атрактивније - „Церемошња“ и „Равништарка“, као и две мање изражене „Дубочка“ и „Шевичка“ пећина. „Церемошња“ је код истоименог насеља, „Равништарка“ код села Равниште и „Дубочка“ је код насеља Дубоке. Ове пећине представљају потенцијал за развој спелеолошког туризма. Пећина „Гаура Маре“, такође представља природни спелеолошки споменик;
- Крашки извор „Кучевска потајница“ представља редак природни феномен;
- Вила и базени краља Александра у Лунки, представља такође основу за развој туризма;
- Краку лу Јордан - споменик културе, јединствени археолошки центар из римског периода; одлуком Владе Републике Србије проглашен за културно добро од изузетног значаја;
- Смотра фолклора „Хомољски мотиви“ која се одржава у Кучеву, необично је лепа традиција овог краја;
- Лепоте клисуре Брњичке реке погодне су за излетнички туризам;
- Извор минералне воде код Нереснице чија се производња, од 2003. године обавља у фабрици „Минералне воде“ д.о.о, Нересница; овај потенцијал могуће је да се убудуће користи за бањски туризам (уколико истраживања покажу оправданост).

За потребе ушорених сеоских насеља у долини реке Пек (**Нересница**, Сена, Мишљеновац, Мусталић, Раброво, Љешница, Српце, Вуковић и Зеленика) планира се доводни цевовод $\varnothing 300\text{mm}$ са разводом до ових насеља, али је због конфигурације терена неопходно изградити дистрибутивни резервоар R_3 на коти 180 МНМ на брду наспрам насеља Сена, са функцијом прекидне коморе на овом гравитационом доводу

Ø300mm, чиме би се формирала нова висинска зона Ia за потрошаче између изохипси 120 и 160 МНМ.

За остала раштркана сеоска насеља у побрђима је крајње нерационално повезивање са општинским водоводом, па би се ова села и даље снабдевала водом индивидуално или путем малих групних водовода.

Санитација насеља

Стање санитације насеља је незадовољавајуће. Канализациони систем (некомплетан) има само Кучево, али пошто још не постоји одговарајуће постројење за пречишћавање отпадних вода, непречишћена отпадна вода се непосредно улива у реку Пек, што представља велико концентрисано загађење, које еколошки деградира реку Пек и онемогућава чвршће урбано повезивање градског насеља Кучево са акваторијом реке Пек, посебно у маловодном топлом делу године. Остала мања насеља имају још гору санитарну ситуацију због неконтролисаног изливања отпадних вода у јаруге и друге мање водотоке угрожавајући управо та насеља стварајући услове за хидричне епидемије у топлим периодима.

У том циљу треба предвидети глобално решење евакуације санитарних, фекалних и других отпадних вода. Отпадне воде се не могу упуштати у постојеће регулисане и нерегулисане водотоке без претходног третмана до нивоа квалитета воде водотока у који се воде упуштају (системи за пречишћавање отпадних вода).

Стога је неопходно у догледно време изградити планирано Постојење за пречишћавање отпадних вода за Кучево, а такође и мање уређаје за пречишћавање отпадних вода већих сеоских насеља (Мустапић, Мишљеновац, **Нересница**, Раброво).

ОБЈЕКТИ 110 V

Потребно је изградити нову Т.С. 110/35 kv снаге 1x31,5 mva „**Нересница**“ на локацији постоје Т.С. 35/10 kv „**Нереснице**“ са напајањем преко постојећег 110 kv далековода 110 kv бр. 128/3 Мајданпек 3 – Петровац који пролази овом зоном.

Туризам

На подручју општине је 2007. године боравило 1.367 туриста, са остварених 3.331 ноћења. Општина Кучево је имала 0,06% броја туриста, односно 0,04% ноћења Републике Србије, у 2007. години. Број туриста по једном становнику износи 0,08 за општину Кучево, што је 3,7 пута мање од просека Србије (0,3). Анализа протеклог периода показује да се укупан број туриста и број ноћења у општини током времена смањивао (за 50,0 односно 44,2%) брже од оствареног у Србији, па је самим тим, смањено време задржавања туриста (са 2,7 на 2,4 дана). За општину је у целини карактеристичан недостатак смештајних капацитета (120 лежајева у хотелу „Рудник“ и изванредан број смештајних капацитета у сеоском туризму).

Према подацима статистике за 2002. (попис), од 26 насеља подручја општине регистровано је око 100 станова за одмор и рекреацију. Највише ових објеката је у неколико насеља: Кучево (40), Шевица (4), Нересница (5), Каона (7), Мустапић (7), итд. Степен искоришћености наведених смештајних објеката (капацитета) је веома низак. Не постоји организована понуда ових објеката са осмишљеним активностима и садржајима.

Туристички потенцијали подручја на почетку су операционализације у организоване мотиве тражње; путеви до атрактивних туристичких локалитета су доведени али је потребно исте довести у стандардни ниво квалитета. Такође, код појединих локалитета/дестинација изграђени су мотели и ресторани (Церемошња, Благојев Камен ..., код пећине Равништарка (2008. године) завршен је инфо центар. Већина дестинација је телекомуникационо повезана. Ради се на изради неколико пројеката којима би се



страктивни туристички локалитети приближили (комплекс Потајница, антички локалитет Краку лу Јордан ...) и којима би се употпунила туристичка понуда општине (нпр. Аутокамп „Нересница“, Кучајско језеро, Спортско-рекреативни и конгресни центар ...).

У закључку се може рећи да подручје општине Кучево које је обухваћено централном туристичком зоном II степена (националног значаја) и туристичком регијом Кучајских планина, националног ранга и значаја, располаже потенцијалима за излетнички, климатски, бањски, споменички, еколошки и ловни туризам.

Потенцијали

Компаративне предности планског подручја - идентификација кључних потенцијала и ограничења и дефинисање функционалне везе између сектора, како интерсекторски, тако и интрасекторски.

Неразвијеност општине није у првом реду условљена сиромаштвом у ресурсима. Природна богатства нису потпуно испитана, али на основу досадашњих сазнања може се рећи да постоје повољни услови за бржи и уравнотеженији/одрживији развој општине.

С обзиром да је општина недовољно развијена и да примарна делатност са близу 2/3 има највећи удео у укупном дохотку (почетком 80-тих је то 35%), земљиште погодно за пољопривредну производњу има посебну важност. Плодно земљиште чине гајњаче у западном делу и алувијуму у долини Пека.

Од 72.134 ха, колико износи укупна површина општине, по катастру 34.554,6 ха или 47,9%, а по статистици 32.231 ха или 44,7%, су пољопривредне површине. Од тога су 46,7% (45%), оранице и баште, 8,3% (8,0%) воћњаци и виногради, а 45,0% (47%) пашњаци, ливаде и необрађено земљиште и угари. Велики удео пашњака и ливада међу пољопривредним површинама утицао је на развитак сточарства, посебно овчарства.

Да би се преокренули неповољни досадашњи трендови - покренуо бржи привредни развој (привреда и индустрија посебно развој општине након 2000-те године остварује, углавном, негативну просечну стопу раста друштвеног производа и народног дохотка), активирали значајни потенцијали (пољопривредни, шумски, туристички, индустријски и др.), изградила и заокружила неопходна инфраструктура (саобраћајна и комунална), побољшали услови живота (образовање, здравство, култура и социјалне службе и др.) неопходно је да се инвестициона улагања у општини знатно повећају. Тек на основу интезивне инвестиционе активности и политике може се очекивати да се зауставе негативни демографски трендови и започне „обнова“ популације.

Завршавањем процеса приватизације очекује се да ће приватни сектор промовисати предузетнички дух - отварање нових радних места кроз мала и средња предузећа, увођење нових производа (роба и услуге), маркетиншку обраду тржишта и друге активности које су од значаја за подизање степена ефикасности привреде, продуктивности рада и квалитета производа. Такође, приватизација ствара услове за директне инвестиције, пренос знања и менаџерских вештина, као за подизање техничко-технолошке опремљености.

Општина располаже значајним земљишним потенцијалом, али је потребно мерама економске и пореске политике омогућити да се формирају пољопривредни поседи и то: велики од преко 100 ха, средњи преко 30 ха и мали од 3,5 ха и више (какво је садашње стање). Ово се у првом реду односи на равничарске пределе општине (западни део општине и алувијум Пека) у којима је могућа интензивна ратарска и воћарска производња, док на пространим пашњацима Хомољских планина и северног Кучаја



треба формирати сточарске фарме, пре свега оваца. (Климатски услови за виноградарство нису повољни).

Општина располаже са значајним туристичким потенцијалом, пре свега за развој сеоског туризма, спортско-рекреативног (ловни и риболовни), излетничког туризма, за одмор, истраживачке акције и праксу студената и сл. Међутим, многи туристички потенцијали нису у довољној мери искоришћени иако је туризам друга по важности делатност за развој општине. Одмах иза пољопривреде. Период кроз који је земља пролазила (али и општина, као подручје са неповољнијим географским положајем од западних општина Браничевског округа), имао је значајан негативан утицај и на развој туризма и комплементарних делатности, а што се још више испољило на недовољно развијеном подручју општине, као што је то Кучево. Нарочито недостају смештајни капацитети, што се осећа на више туристичких атрактивних дестинација (нпр. бања Нересница и др.).

С обзиром на заступљену привредну структуру, општина располаже извесним потенцијалом за формирање кластера у оквиру кога би дошло до сарадње пољопривреде, индустрије, трговине, туризма, финансијског сектора, здравства и других институција у циљу смањења трошкова, заједничког наступа на тржишту, коришћења информационе основе од заједничког интереса, стварање (заједно са институцијама у Браничевском округу) заједничких истраживачких служби и фонда средстава ради превазилажења кризних ситуација, све у циљу повећања конкурентности и прилагођавања захтевима тржишта (домаћег и светског).

На основу учешћа активног становништва у примарном сектору, сва насеља су разврстана на: урбанизована (10-25%), мешовита (25-50%) и аграрна са преко 50% активног пољопривредног становништва које обавља занимање.

Према класификацији Благојев Камен, Бродице, Волуја, Дубока, Каона, Кучајна, Кучево, Љешница, Мишљеновац, Нересница, Ракова Бара, Турија и Шевица припадају урбанизованим насељима. У свим овим насељима доминирају становништво запослено у секундарном и терцијарном сектору, тј. у непољопривреди.

Остала насеља припадају аграрном типу насеља пошто имају преко 50% активног становништва које обавља занимање у примарном сектору, тј. 1/2 насеља припадају овој аграрној групи насеља. Међу аграрним насељима најмање учешће примарног сектора је у Великој Бресници (52,5%) а највеће у Вуковићу (78%) и Буковском (79,6%).

Електроенергетика

Подручије општине Кучево не располаже производним електроенергетским капацитетима (термо и хидроелектранама).

Расположиви капацитети дистрибутивних електроенергетских објеката средњег напона (35 kv , 10 kv) су на задовољавајућем нивоу, тако да у знатној мери задовољавају и будуће потребе.

Потребна улагања у изградњу и реконструкцију истих углавном су у функцији обезбеђења сигурности и квалитета напајања.

Изградњом нове Т.С 110/35 kv , снаге 1x 20 mva "Нересница" у знатној мери се повећава сигурност напајања потрошача , посебно имајући у виду дотрајалост постојећег далековода 35 kv који из правца Дебели луг – Благојев камен напаја Т.С 35/10 kv у планинском подручју.

Обновљиви извори ел. енергије представљају неискоришћени потенцијал на који се у наредном периоду може рачунати, пре свега коришћењем енергије ветра и соларне енергије и коришћењем енергије из биомасе и целулозних отпадака у пољопривреди.



Коришћењем и других енергената (гасификација) смањиће се потреба за ел. енергијом која се ангажује за топлотне потребе.

Расположиви потенцијали електроенергетских објеката уз извршену реконструкцију истих и изградњом нових као и знатније ангажовање обновљивих извора ел. енергије задовољавају потребе потрошача до краја планског периода.

Поузданост и квалитет напајања који су у садашњој фази недовољни могу се обезбедити изградњом нових и реконструкцијом постојећих електроенергетских објеката:

- Изградњом нове Т.С 110/35 kv снаге 1 x 31,5 mva "Нересница" што ће обезбедити сигурност напајања постојећих Т.С 35/10 kv и преко истих постојећих и планираних Т.С 10/0.4 kv.

1.5. Површина и опис границе плана генералне регулације

Граница Плана креће са североистока у К.О.Волуја од тромеђе к.п.бр. 3248/2, 3235/1 и 3250/1 па наставља десним смером по ободима к.п.бр. 3235/1, 3254/4, до тромеђе к.п.бр. 3254/4, 3249 и 3254/1, од које иде право на тромеђу к.п.бр. 3255/2, 3262/2 и 3260, а онда иде по ободима к.п.бр. 3262/2, 3262/1, 3261, 3262/1, 3312/2, 3312/1, 3314/1, пресеца планирану регулацију саобраћајнице и наставља по њеном јужном ободу до источне међе к.п.бр. 3314, 3269 које прати, онда се ломи и наставља по ободима к.п.бр. 3276, 3277, 3279, 3301, 3303, 3302, пресеца планирану регулацију саобраћајнице и наставља обухватајући раскрсницу и наставља ка истоку по планираној регулацији око 120 метара, ломи се и наставља по ободима к.п.бр. 3333/1, 3333/2, 3365/1, 3365/10, 3365/5, 3365/6, 3363/4, 3363/1, 3363/3, 3363/2, 3365/7, 3348, 3349/1, 3379, 3383, 3384, 3381, пресеца пут к.п.бр. 8986, ломи се и наставља по ободима к.п.бр. 8986 (пут Кучево-Мајданпек), 5998, пресеца к.п.бр. 5991, планирану регулацију саобраћајнице и наставља по њеном јужном ободу 43 метра до источне међе к.п.бр. 5990 коју прати пресецајући железницу, планирану саобраћајницу иде по њеном јужном ободу око 80 метара ка западу, ломи се и наставља по ободима к.п.бр. 5988/2, 5984/2, 5984/4, 5984/1, 5983, 5982, 5979, 6040, до планиране регулације пута к.п.бр. 6051, коју прати ка југоистоку 13.5 метара, ломи се и пресеца је и наставља по јужном ободу планиране регулације саобраћајнице око 360 метара ка западу, па иде 24 метра по јужном ободу к.п.бр. 6089, пресеца је и наставља по ободима к.п.бр. 6461, 6462/2, 6462/1, 6462/3, 6463, 6464, 6465, 6466, 6467, 6468, 6470, 6473/3, 6473/2, 6474/2, 6474/1, 6476, онда 40 метара прати планирану јужну линију саобраћајнице, пресеца планирану саобраћајницу и наставља по ободима к.п.бр. 6548, 6551, 6553, 6554, 6556, 6568, затим прати 540 метара планирану јужну линију регулације саобраћајнице, ломи се, а затим иде по ободима к.п.бр. 6711, 6710, 6709, 6708, 6707, 6708, онда прати планирану регулацију Дубочке реке 36 метара ка југу, пресеца је, ломи се и наставља да је прати 103 метра и долази до тромеђе к.п.бр. 6803 (Дубочка река), 6711 и 6708, ломи се и иде право на тромеђу к.п.бр. 6794, 6803 (Дубочка река) и 9017 (Дубочка река), прелази у К.О.Дубока (т.ј. иде границом између катастарских општина Дубока и Поповац), ломи се, прелази у К.О.Поповац и наставља да прати планирану регулацију саобраћајнице Кучево-Мајданпек око 1240 метара ка југозападу, онда се ломи, иде по планираној линији регулације пута, пресеца планирану саобраћајницу, железницу, планирану саобраћајницу, обухвата раскрснице и наставља ка југозападу пратећи планирану регулацију улице око 460 метара, онда се ломи и наставља по ободима к.п.бр. 1217, 1217/2, 1213, 1212, 1215, 1198, 1203, по ободу к.п.бр. 1202 иде 52 метра, ломи се и пресеца поменути парцелу право ка северозападу 60 метара и иде на источну линију планиране регулације улице коју прати око 1580 метара идући ка југозападу, ломи се и наставља по ободу к.п.бр. 3821, 3816, 3817, 3821, 3833/2, до тромеђе к.п.бр. 3833/1, 3833/2 и 3831, од које иде право на тромеђу к.п.бр. 3833/1, 3834/2 и 3835, ломи се и



наставља по ободу к.п.бр. 3834/2 све до источне линије регулације планиране саобраћајнице коју прати ка југу 180 метара, а онда наставља по ободима к.п.бр. 3843/1, 3845, 3851, 3844/3, 3856/1, па иде по планираној регулацији саобраћајнице 56 метара, ломи се и наставља по ободима к.п.бр. 3859, 3857, 3858/2, пресеца реку Пек и наставља по граници између катастарских општина Поповац и Гложана ободима к.п.бр. 1573, 1580/1, 1570, 1580/1, 1418/3, 1418/1, 1418/4, 1404, 1401/1, 1429, 1430, 1428/3, 1427/3, 1563, 1560, 1557, све К.о. Гложана, долази до четворомеђе к.п.бр. 1553, 1552, 1554, 1557 од које иде право ка југу 53,5 метара на међну тачку северне граничне линије пута коју прати 27,5 метара, пресеца парцелу пута и наставља по ободима 1878, 1879, 1884, 1886/1, 1885/1, 1863/4, 1863/5, 1863/1, 1863/7, 1863/2, 1863/8, 1862, долази до тромеђе к.п.бр. 1862, 1913 и 1916/3 од које иде право на тромеђу 1948, 1945 и 5440, па даље наставља ободима 1948, 1950, 1957, 1954, 1800, 1793, 1744, 1737, 1736, 1734/1, 2040, 1686, 1671, долази до тромеђе к.п.бр. 1671, 1670/1 и 1685/1, па иде право на тромеђу к.п.бр. 1670/1, 1670/3 и 1669/ (пут), ломи се право на тромеђу к.п.бр. 1669/3, 1669/4 и 1669/1 иде по јужном ободу к.п.бр. 1669/3, ломи се и иде право ка југу на најисточнију граничну тачку к.п.бр. 1672 од које наставља право на тромеђу к.п.бр. 1673, 1674 и 1669/1 онда наставља по ободима к.п.бр. 1673, 1675, 1654/5, прелази у К.о. Нересница и наставља по ободима к.п.бр. 6974, пресеца планирану регулацију саобраћајнице, ломи се и наставља да је прати око 33 метра ка северозападу до јужне граничне линије к.п.бр. 679, коју прати све до планиране линије регулације саобраћајнице која иде до гробља, где се ломи и наставља да је прати 164 метра до парцеле гробља, онда граница иде по ободима к.п.бр. 494, 495, ломи се, пресеца к.п.бр. 6963, планирану регулацију регулацију саобраћајнице, ломи се и наставља да је прати ка северу 84 метра, па затим иде по ободима к.п.бр. 617, 611, све К.о. Нересница до тромеђе к.п.бр. 611, 612 и 614 од које наставља право ка јужној међној линији к.п.бр. 396, онда наставља по ободима к.п.бр. 599, 600/2, 600/3, 591/3, 591/5, 591/1, 591/4, 591/2, 589/3, 589/1, 588, 580, 577, пресеца к.п.бр. 574 и даље наставља по ободима к.п.бр. 572, 568/2, 567, 546, 545/1, 6957 (воденични јаз), 2548, 2544, 2543, 2345, 2261, пресеца 2238 и наставља ка северозападу по ободу к.п.бр. 2238, пресеца 2257, 2254 и иде јужном страном потока к.п.бр. 2070 око 85 метара, ломи се и пресеца га, а онда наставља ободима к.п.бр. 2072, 874, 876, 880/2, до тромеђе к.п.бр. 883, 880/2 и 882, од које иде по граници културе к.п.бр. 883 и онда право на тромеђу к.п.бр. 893, 897 и 896, па наставља по ободима к.п.бр. 897, 984, наставља по планираној регулацији реке к.п.бр. 6942 ка северу око 330 метара, затим наставља по ободима к.п.бр. 916, 918, 921, 930, 926, 929, пресеца к.п.бр. 989 и наставља ободима к.п.бр. 976/1, 973, 977, 966/1, 967, 970/2, 970/1, онда иде 230 метара по западној линији планиране регулације пута, онда га пресеца и наставља по ободу к.п.бр. 6942, до тромеђе к.п.бр. 6942, 938 и 6973/1 (река Пек) пресеца реку Пек ка тромеђи к.п.бр. 3915 (река Пек), 3884 и 3887 све К.о.Поповац и прелази у К.о.Поповац, даље се поклапа са границом Плана генералне регулације за насељено место Кучево до тромеђе к.п.бр. 3199/2, 3203 и 3898, од које иде по ободу к.п.бр. 3898 око 100 метара па наставља пратећи планирану регулацију саобраћајнице од око 740 метара, онда наставља по ободима к.п.бр. 3595/2, 3595/5, 3596/2, 3596/1, 3596/3, 3605, 3610/1, 3615/1, 3623/1, 3623/2, 3625/2, пресеца к.п.бр. 3644 од тромеђе к.п.бр. 3625/1, 3625/2 и 3644 ка тромеђи к.п.бр. 3644, 3679 и 3657 и онда наставља по ободима к.п.бр. 3644, 3669/2, 3669/1, 3673/1, 3672/1, 3675, 3677, 3689, 3684, пресеца планирану регулацију, ломи се, и наставља по њој око 250 метара ка североистоку, ломи се и наставља ка северу око 300 метара по планираној регулацији пута Кучево-Мајданпек, ломи се 18 метара ка западу и скреће ка северу где наставља 417 метара обухватајући планирану регулацију саобраћајнице.

Граница даље наставља ка истоку по северном ободу к.п.бр. 1686/3 18 метара, даље иде ка североистоку по планираној регулацији пута Кучево-Мајданпек око 100 метара, ломи се ка северозападу 17 метара и продужава ка североистоку 966 метара обухватајући планирану регулацију саобраћајнице, онда скреће ка истоку 14 метара до планиране регулације пута Кучево-Мајданпек коју прати 305 метара ка североистоку,



затим се ломи ка северозападу прати 108 метара приступну саобраћајницу, пресеца је и наставља по планираној регулацији саобраћајнице око 350 метара, ломи се и пресеца к.п.бр. 693/2 у дужини од 37 метара и иде на западну граничну тачку к.п.бр. 693/5 од које наставља по ободима к.п.бр. 693/5, 693/7, 693/4, 692, 696/2, ломи се и наставља ка североистоку 220 метара по планираној регулацији саобраћајнице, онда иде по ободима к.п.бр. 709/2, 708, 709/1, ломи се и наставља 117 метара по планираној регулацији саобраћајнице, а затим по ободима к.п.бр. 716/2, 715, 727, 720, 743, 741/2, 721, 744, па право ка планираној регулацији саобраћајнице 107 метара, ломи се и наставља по граници између катастарских општина Поповац и Дубока, онда скреће и прелази у К.о. Дубока иде ободом к.п.бр. 7813, пресеца к.п.бр. 7817 и наставља по његовом северном ободу, па по ободима к.п.бр. 7413, 7416/2, 7421, 7424/2, 7424/1, 7425/1, 7427, 7430, 7387, 7383, пресеца планирану регулацију саобраћајница, обухвата раскрсницу и наставља по планираној регулацији од око 85 метара, ломи се, пресеца саобраћајницу и наставља по ободима к.п.бр. 7435 (пут), 7709, пресеца планирану регулацију Дубочке реке, ломи се и наставља да је прати ка југоистоку 86 метара, ломи се и прелази у К.о. Волуја наставља по ободима к.п.бр. 6678, 6670, 6668/1, 6663, 6660/3, 6660/1, 6650, 6649/1, 6649/2, 6648, 6644, 6643, 6642/1, 3172, 3171/1, 3171/2, 3169, 3166/1, 3166/2, 3165, 50 метара прати к.п.бр. 3164, ломи се ка истоку право на западну линију регулације саобраћајнице коју прати око 1175 метара, ломи се обухвата парцеле гробља (к.п.бр. 3098/4 и 3098/3) и наставља ка североистоку по планираној регулацији саобраћајнице око 580 метара, ломи се и наставља по планираној линији регулације саобраћајнице ка југу од око 235 метара, па ка истоку још 78 метара по по планираној регулацији саобраћајнице, а онда иде по ободима к.п.бр. 3224/1, 3224/2, 3226/2, па ка североистоку још 236 метара по планираној регулацији саобраћајнице, ломи се, пресеца планирану регулацију саобраћајнице и наставља по ободима к.п.бр. 3234/1, 3235/1 и долази до почетне тромеђе одакле је опис и започет. Све горе поменуте катастарске парцеле чијим ободом иде граница су у обухвату плана.

У случају неког неслагања горе наведеног описа важи графички прилог.

Површина обухвата Плана је 463,4 ha.

1.6. Грађевинско подручје

Подручје у обухвату Плана генералне регулације чини грађевинско подручје, у оквиру кога је земљиште јавне намене: планирано земљиште, планиране саобраћајнице, инфраструктура и површине под јавним објектима а преостали део грађевинског подручја чини земљиште остале намене.

1.7. Опис границе грађевинског подручја

Граница грађевинског подручја једнака је опису границе Плана.



II ПЛАНСКИ ДЕО

1. ПЛАН УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ ПОДРУЧЈА ПЛАНА

1.1. Концепција уређења и типологија грађевинских зона и целина

Простор је концепцијски подељен према претежним наменама коришћења земљишта тако да га чини становање са централним садржајима, породично становање (рурално становање), зона производње, зона спорта и рекреације и остале зелене површине.

Оба насеља су подељена на више урбанистичких зона:

ЗОНА А: Зона мешовити насељски центар

У оквиру оба насеља налази се у оквиру централног дела.

У оквиру ове зоне налазе заступљени су **централни садржаји** намењени администрацији, управи, култури, услужним делатностима и становању. Преовлађујућа намена у оквиру ове зоне је породично становање.

ЗОНА Б: Општа зона породичног становања

Ова зона представља зону породичног становања (руралног типа).

Преовлађује искључиво становање ниских густина са већим површинама зеленила.

Блок Б-1 намењен који је намењен спорту и рекреацију заузима простор непосредно уз реку Пек у насељу Нересница.

ЗОНА В: Производња

У оквиру оба насеља извесна површина простора намењена је производњи, а у складу са смерницама из ППО Кучево.

2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

2.1. Услови за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене и мреже саобраћајне и друге инфраструктуре

На територији плана, површине јавних намена обухватају простор саобраћајних површина, јавне објекте (основне школе, месне канцеларије, Домови културе, домови здравља, поште и сл.), комуналне објекте (зелена и сточна пијаца, ТС 110/35 Нересница, гробље,), инфраструктуру и јавне зелене површине (парк, спорт и рекреација).

За све намене у оквиру комплекса треба:

- све слободне просторе озеленети. Травњаке унутар комплекса подићи од врста предвиђених за интензивно гажење;
- пешачке стазе бетонирати или поплочати плочама отпорним на клизање;
- паркирање организовати у оквиру сопствене парцеле ван површине јавног пута, у зони улаза.
- забрањена је изградња у комплексу других објеката, који би могли да угрозе животну средину и основну намену простора.



Нови објекти јавне намене ће се градити на расположивом јавном земљишту које није довољно искоришћено, кроз реконструкцију застарелих или напуштених привредних објеката, и реконструкцијом и доградњом данашњих целина.

2.1.1. Правила уређења за површине и објекте јавне намене

2.1.1.1. Објекти образовања

Нересница

ОШ „Угрин Бранковић“, Нересница

Волуја

ОШ „Слободан Јовић“, Волуја. Поред централне школе постоје још два издвојена одељења у Дубоки и Раденки.

Побољшања треба усмерити на квалитет опреме и наставних средстава, обезбеђење квалитетног педагошког особља, инфраструктурну опремљеност простора, човекомерност простора и саму безбедност ученика.

Није потребно проширење капацитета за плански хоризонт, узимајући у обзир садашњу корисну површину, критеријуме за пројектовање школских објеката и демографску прогнозу.

2.1.1.2. Објекти здравства, дечије и социјалне заштите

Дома здравља

Постоје објекти дома здравља и у Нересници и у Волуји.

Тренутни капацитети су задовољавајући.

Побољшање нивоа и квалитета здравствених услуга је један од приоритета наредног периода.

Дечији вртић

Ни у једном ни у другом насељу не постоје објекти дечијег вртића. План оставља могућност формирања оваквих објеката, али не дефинише парцелу за ту намену, услед недостатка информација.

Параметри за пројектовање предшколских установа:

- 30 m²/корисник, потребна површина комплекса,
- 8 m²/корисник, потребна површина изграђеног простора.

Социјална заштита

Не постоје објекти социјалне заштите у насељима Волуја и Нересница. Углавном се користе се објекти социјалне заштите који се налазе у Кучеву.

2.1.1.3. Објекти културе

У оба насеља функционишу Домови културе. Не планира се проширење капацитета, јер су задовољавајући, али се свакако планирају радови у домену редовног одржавања објекта, због веома запуштеног изгледа и стања.

2.1.1.4. Објекти управе

У оба насеља постоје месне канцеларије. Није потребно проширење капацитета. Планирано је само перманентно одржавање објеката управе.

2.1.2. Правила уређења за саобраћајне површине

Концепт саобраћајног решења

Саобраћајно решење у оквиру граница плана засновано је на усвајању постојећих саобраћајница и саобраћајних токова са непходним интервенцијама на проширивању појаса регулације и на планирању нових саобраћајница у циљу стварања услова да се посматрани простор активира и приведе планираној намени са заокруженим саобраћајним токовима комуникације, како унутар граница плана, односно насеља, тако и са тежњом да се повеже са својом околином.

Главни саобраћајни коридори су пруга Мала Крсна-Бор-Распутница 2 (Вражогрнац), државни пут I-Б реда бр. 22 (бивши М-24) на деоници Кучево-Дебели Луг (Мајданпек). Ово су правци од државног и регионалног значаја.

Општински путеви Л-25, Кучево-Нересница, Л-24 (Нересница-Комша), Л-26 (Нересница-Глажана-Волуја-Краку Лу Јордан (Бродица)), Л-29, (М-24 (Забаре)-Дубока), Л-32 (М-24-Стара Волуја), Л-33 (М-24-Волуја) су од општинског и регионалног значаја. Ови коридори представљају спољну саобраћајну мрежу. Њима се одвија транзитни и локални саобраћај.

Остале улице, постојеће и планиране представљају унутрашњу мрежу саобраћајница у насељу и предвиђене су за локални саобраћај.

Саобраћајница на чијем је правцу државни пут I-Б реда бр. 22 (бивши М-24) у оквиру плана је примарна насељска саобраћајница. Саобраћајнице на чијим су правцима општински путеви у границама грађевинског подручја насеља представљају секундарне саобраћајнице. Насељске саобраћајнице из унутрашње мреже које представљају везу грађевинског подручја са спољном мрежом су сабирне саобраћајнице и оне представљају саобраћајнице 3. ранга. Све остале саобраћајнице и саобраћајне површине су саобраћајнице 4. ранга.

Планирана мрежа саобраћајница која чини синтезу постојећих и новопланираних саобраћајница трасирана је тако да се цело подручје плана приведе планираним наменама са посебним освртом на планирану радну зону у к.о. Волуја. Тренд који се у последње време све више испољава на овим просторима, а који се састоји у томе да се стари делови насеља, ван главних путних праваца, полако пресељавају уз те правце (посебно уз државни пут) изградњом потпуно нових домаћинстава. Овакав тренд може се уочити и на подручју насеља Волуја. Да би се успоставила одређена равнотежа и будућа изградња усмерила у позитивном правцу на територији насеља Волуја планирана је мрежа саобраћајница којом би се неизграђени простори опремили неопходном инфраструктуром и урбанизовали.

Тежња ка активацији простора подржана је планирањем нових, паралелних или сервисних, саобраћајница дуж коридора државне мреже (државни пут у пруга). Овим саобраћајницама уједно је достигнут циљ да се број укрштаја и прикључака на државну мрежу сведе на минимум.

Саобраћајним коридорима, у оквиру регулације, постављају се и остали инфраструктурни системи. Примарном и секундарном саобраћајницом само уз сагласност и уз услове управљача јавног пута односно пријаве радова.

Посебном одлуком прогласити улице на чијим правцима су трасе државних и општинских путева у складу са прописаном процедуром и уз сагласност министарста надлежног за послове саобраћаја за улицу на чијем правцу је државни пут.

Правила уређења и грађења за саобраћајну инфраструктуру су у складу са Законом о железници (Сл.гл. РС 45/2013), Законом о јавним путевима (Сл.гл. РС 101/05, 123/07, 101/11 и 93/12), Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута (Сл.гл. РС 50/11), Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара (Сл. лист СРЈ бр 8/95), Правилником о техничким стандардима приступачности (Сл.гл. РС бр. 19/12) као и другим законским, подзаконским и другим актима који регулишу ову



област.односно важећи технички нормативи који регулишу област изградње, одржавања, заштите и реконструкције јавних путева и железница.

Правила уређења

Пруга бр. 36 Мала Крсна-Бор-Распутница 2 (Вражогрнац)

Пруга је регионална, једноколесечна која повезује браничевски и Борски округ са коридором 10. Пруга се планира за ревитализацију и модернизацију. У склопу модернизације је и потенцијална електрификација исте.

Службена места на призи, стајалиште Нересница у km 153+600, стајалиште Волуја km159+700 и стајалиште и товариште Нересница у km 156+300 планирају се такође за модернизацију изградњом перона и постављањем урбаног мобилијара или изградњом објеката службених места (према развојном плану железнице и техничкој документацији), а товариште Нересница изградњом потребне утоварне рампе и наткривених и откривених складишних простора и магацина.

Планира се и реконструкција свих путних прелаза укључујући путни прелаз у km 154+348 осигуран светлосним саобраћајним знацима и саобраћајним знацима на путу, затим путне прелазе осигуране саобраћајним знацима на путу и троуглом прегледности у km 155+103, km 155+696, km 156+941, km 158+451, km 159+708 и у km 160+529.

Изградњом планираних паралелених саобраћајница стичу се услови да се укину путни прелази у km 157+604, km 158+970, km 159+355 и у km 60+208.

Путни прелази у km 158+451 и у km 159+708 планирају се за осигурање светлосним саобраћајним знацима и саобраћајним знацима на путу у склопу модернизације колосека.

Примарна насељска саобраћајница –државни пут I-Б реда бр. 22 (бивши М-24)

Саобраћајница се планира за рехабилитацију коловоза и реконструкцију.

Траса државног пута I-Б реда бр. 22 (бивши М-24) кроз грађевинско подручје насеља планира се као примарна насељска саобраћајница на чијем правцу је и траса државног пута.

Кроз насеље, односно грађевинско подручје планира се изградња тротоара са обе стране коловоза од коловоза издигнутих и одвојених ивичњацима.

Планира се реконструкција свих раскрсница на укрштајима са другим саобраћајницама. Реконструкција раскрсница је у складу са решењима датим у техничкој документацији за рехабилитацију и реконструкцију пута или за то посебно урађеној техничкој документацији. Техничком документацијом обавезно планирати изградњу додатних трака за лева скретања (манипулативне траке) за довољан број меродавних возила на укрштајима примарне саобраћајнице (правац државног пута) са секундарним саобраћајницама (правци општинских путева) и сабирним саобраћајницама као и потребне линије прегледности на свим раскрсницама.

Планираном изградњом сервисних или паралелних саобраћајница уз примарну саобраћајницу (државни пут) стичу се услови да се један број постојећих прикључака или укрштаја укине. Планирани прикључци на трасу примарне саобраћајнице (државног пута) су у km 342+305 (општински пут Л-25), km 342+900, km 343+865 (укрштај са пругом бр. 36), km 344+030, km 344+280, km 344+640, km 345+145, km 344+250, km 345+590/605, km 346+190, km 346+905, km 347+400 (нова, сабирна), km 347+790 (општински пут Л-29), km 348+200, km 348+845, km 349+155, km 349+405/418 (општински путеви Л-32 и Л-33), km 349+610 и у km 350+189.

Постојећи укрштај у нивоу са железничком пругом мора се денивелисати. Денивелацију спровести у склопу радова на рехабилитацији и реконструкцији државног пута

Секундарне насељске саобраћајнице – правци општинских путева

Секундарне саобраћајнице су саобраћајнице које припадају спољној мрежи саобраћајница по којима се одвија транзитни и локални саобраћај.



Саобраћајнице су са коловозом за двосмерни саобраћај и тротоарима, у оквиру грађевинског подручја, са обе стране коловоза одвојени ивичњаком од коловоза и издигнути у односу на коловоз.

Планом се део трасе општинског пута Л-32 који је био на правцу насељске саобраћајнице Улица 3 измешта на правац насељске саобраћајнице Улица 4. На овај начин правци општинских путева Л-32 и Л-33 имају заједничку тачку на својим крајевима, на месту укрштања са државним путем, у центру насеља Волуја.

Сабирне саобраћајнице – саобраћајнице 3. реда

Велике површине за планирану радну зону на западном ободу насеља Волуја и планирано проширење стамбене зоне самог насеља резултирало је потребом да се унутрашња мрежа саобраћајница реорганизује. Први корак је издвајање праваца којим би се обезбедила веза са спољном мрежом, донекле и са суседним грађевинским подручјима односно којима би се обезбедило снабдевање за све планиране намене а у исто време да се различите намене и зоне међусобно комуникационо повежу. Ови правци су у рангу сабирних саобраћајница, тј. саобраћајница 3. ранга на нивоу насеља. Сабирне саобраћајнице су Нова 1 кроз неизграђени део у оквиру радне зоне са везом на државни пут на новопланираном укрштају у km 347+400, Улица 1 (постојећа саобраћајница) која има прикључак на државни пут и везу на сабирну Нова 8 а на другом крају, након преласка преко пруге на путном прелазу у km 158+451, наставља као Нова 4 и јужним ободом насеља води до Улице 9, такође у рангу сабирне саобраћајнице, повезујући сав простор између пруге и јужне границе плана у једну целину. Пошто је у вези са свим радијалним правцима из насеља на јужним деловима општине, ван границе плана, ова саобраћајница представља и везу тих насеља са будућом радном зоном.

Улица Нова 2 се пружа дуж целог грађевинског подручја насеља Волуја напајајући околне парцеле а у наставку, након напуштања источне границе плана води до локације Краку Лу Јордан.

Сабирне улице су још и Улица 2 која се наставља, након укрштања са државним путем, на сабирну Улицу 3 до секундарне саобраћајнице на чијем правцу је општински пут Л-32, затим улица Нова 5, Нова 6 која се наставља ван граница плана до суседног насеља Бродица и општинског пута Л-31.

Саобраћајнице се планирају са коловозом за двосмерни саобраћај и са тротоарима са стране коловоза.

Саобраћајнице 4. ранга

Саобраћајницама 4. ранга припадају све остале саобраћајнице, пешачке комуникације и саобраћајне, колско-пешачке површине, које се користе као приступни путеви до јавне површине за две, три или више парцеле са слепим завршетком (ту се убрајају и вишекорисничке површине које нису издвојене као јавне али се морају издвојити као посебне парцеле са наменом пут).

Свака слепа саобраћајница или саобраћајна површина мора да се заврши погодном окретницом за ватрогасно возило.

Саобраћајнице овог ранга могу бити са коловозом за двосмерним али и за једносмерним саобраћај. Могу бити са тротоарима али услед просторних ограничења тротоари могу бити постављани са једне стране коловоза или да изостану.

Пешачки и бициклистички саобраћај

За кретање пешака у оквиру површине јавне намене издвајају се посебни коридори у виду тротара са стране коловоза. Тротоари су од коловоза одвојени ивичњацима и обавезно издигнути у односу на коловоз. На тротоарима се могу постављати покретни и непокретни предмети уз услов да се очува слободан простор од мин. 0.9 m.



Кретање бициклиста се одвија по свим коловозним површинама у оквиру грађевинског реона уз обавезно постављање саобраћајне сигнализације и знакова информација за бициклисте и друге учеснике у саобраћају.

Као најповољнији коридори за кретање бициклиста у спољном саобраћају издвајају се трасе општинских путева а посебно траса општинских путева Л-25 и Л-26 као веза са административним центром општине, посебно узимајући у обзир да постоје везе насеља другим општинским путевима и сабирним саобраћајним правцима како у граници плана (насеље Нересница) тако и ван граница плана. У границама плана нема просторних могућности да се правцима на којима је општински пут Л-25 и Л-26 издвоје посебне, континуиране паралелне површине резевисане за кретање бициклиста.

Јавни саобраћај

Јавни саобраћај представљен је као железнички и аутобуски вид. Железнички се одвија као даљински и приградски. Пријем путника је преко железничких стајалишта Нересница и Волуја и товаришта и стајалишта Нересница на прузи Мала Крсна-Бор-Распутница 2 (Вражогрнац). Стајалишта је потребно опремити перонима и одговарајућим објектима за путнике и службено особље као и простором за паркирање возила.

Јавни аутобуски саобраћај се одвија као даљински и приградски преко аутобуских стајалишта уз коловоз јавних саобраћајница. Стајалишта се изводе у нишама уз које се поставља тротоар за путнике и на којима се постављају елементи урбаног мобилијара за одмор и заштиту путника. Распоред стајалишта одређује надлежни општински орган уз сагласност управљача државним путем уколико је стајалиште уз државни пут.

Линије јавног превоза и ред вожње утврђује надлежно министарство односно надлежан општински орган за послове саобраћаја у оквиру својих надлежности.

Паркирање

Нема посебно издвојених површина за јавно паркирање уз саобраћајницу.

За све намене паркирање се одвија на парцели власника или корисника парцеле у складу са прописаним нормативима. За такво паркирање морају се издвојити и уредити посебне површине у оквиру парцеле. Ово правило важи и за парцеле јавне намене (домови културе, месне заједнице, школе и сл).

- **становање**

- 1 паркинг место (ПМ) по стамбеној јединици

(за социјално и непрофитно становање уз израду урбанистичког пројекта према Уредби о стандардима и нормативима за планирано пројектовање, грађење, коришћење и одржавање станова за социјално становање, на основу Закона о социјалном становању (Сл. Гласник РС 72/09).

- **комерцијални садржаји**

- 1ПМ на 50m² НГП продајног простора трговинских садржаја
 - 1ПМ на 60m² НГП административног или пословног простора
 - 1ПМ на 2 постављена стола са 4 столице угоститељског објекта
 - 1ПМ на 2-10 кревета хотела (мотела) у зависности од категорије
 - 1ПМ на 3 истакачка места за станице за снабдевање горивом + 1ПМ на 25m² кафеа/ресторана+1ПМ на 0,5 радна места на линији за прање или негу возила
 - 1ПМ на 50m² корисног простора пословних јединица или 1ПМ по пословној јединици, за случај кад је корисна површина пословне јединице мања од 50 m².

- **радне зоне**

- 1ПМ на 100 m² БРГП производне хале или 1ПМ на 4 једноремено запослена
 - 1ПМ на 100 m² БРГП привредних објеката, магацина или на 3 једноремено запослена

- **јавне службе**

- 1ПМ на 3 запослена/ или 1 групу/ или 100m² НГП за предшколске установе;
 - 1ПМ на 6 запослених/ или 1 учионицу за основне школе;
 - 1ПМ на 6 запослених/ или 1 учионицу за средње школе;
 - 1ПМ на 4 запослена за установе примарне здравствене заштите

- 1 ПМ на 10 кревета за домове за стара лица
- 1 ПМ на 60 m² БРГП за установе културе
- 1 ПМ на 60 m² БРГП простора државне администрације
 - спортски објекти и комплекси
- 1 ПМ на 2 запослена+1 ПМ на сваког играча и члана управе+ 1 ПМ на 10 седишта, за стадионе и спортске хале
- 1 ПМ на 50 m² БРГП површине спортског центра
- 1 ПМ за аутобусе на 100 седишта
 - јавни комунални објекти
- 1 ПМ на 6 тезги за пијаце
- 1 ПМ на 0,25 ха површине гробља

На паркиралишту мора бити обезбеђен и посебно обележен довољан број паркинг места за возила регистрована за особе са инвалидитетом у складу са Правилником о техничким стандардима приступачности (Сл.гл. РС 19/12).

Зелене површине у оквиру саобраћајних површина

На предметном подручју планирано је очување постојећих траса дрвореда и травних површина, садња нових садница на местима где оне недостају (попуњавање), као и замена старих, оболелих, оштећених и/или сувих стабала и подизање нових травнатих површина. Дозвољени радови на постојећим дрворедима су: уклањање сувих и болесних стабала, уклањање стабала у случају када то захтева општи интерес утврђен на основу закона, садња новог дрвећа и стандардне мере неге стабала. Постојеће травњаке освежавати и редовно шишати.

Код обнове дрвореда важе следећи услови:

- сачувати постојећу трасу дрвореда;
- дрвореде обнављати врстом дрвећа која доминира у дрвореду уколико се показала адекватном у датим условима;
- предвидети садњу школованих садница (висина садница 3,5 m, стабло чисто од грана до висине од 2,5 m, и прсног пречника најмање 10 cm).

Код подизања нових дрвореда, важе следећи услови:

- садњу дрворедних стабала ускладити са оријентацијом улице;
- садњу дрворедних стабала усагласити са подземним инсталацијама;
- у ограниченим просторним могућностима извршити касетну садњу дрворедних садница (мин. 1x 1m);
- избор врста прилагодити станишним условима и висини објеката;
- према могућностима формирати травне баштице са дрворедима;
- ширина зеленог појаса (разделне траке) између коловоза и тротоара је минимално 1,0 m;
- у ширим уличним профилима, у оквиру планираних зелених површина водећи рачуна да се не наруши функција канала за одводњавање, користити више врста дрвећа и грмља примењујући слободан распоред мањих и већих групација и појединачних стабала;
- зеленило не сме представљати сметњу за нормално кретање пешака и хендикепираних лица;
- најмање растојање између садница прилагодити врсти дрвећа у дрвореду (5-10m);
- растојање стабала (дебла) од објеката не би требало да буде мање од 3 – 7 m у зависности од избора врста;
- предвидети садњу школованих садница (висина садница 3,5 m, стабло чисто од грана до висине од 2,5 m и прсног пречника најмање 10 cm);
- поставити штитнике око дебла и заштитити садне јаме;
- према потреби поставити инсталације за подземно наводњавање и прихрану.



Приликом садње дрворедних садница обавезно је поштовање минималне удаљености од одређених инсталација (водовода, канализације, гасовода, ТТ мреже и др.). Сеча дрворедних стабала може се извршити само на основу одобрења Комисије за сечу надлежне градске управе.

Правила уређења и грађења за планиране дрвореде на конкретним локацијама директно су условљена типом насеља, ширином и категоријом саобраћајнице, као и њеном оријентацијом. Такође, неопходна је израда Главног пројекта озелењавања у складу са условима Надлежног комуналног предузећа.

Ограде и засади поред јавних путева подижу се тако да да не ометају прегледност на јавном путу и не угрожавају безбедност саобраћаја у складу са Законом о јавним путевима (Сл.гл. РС 101/2001).

2.1.3. Правила уређења за комуналну инфраструктуру

Водоснабдевање

Насеље Нересница је израдило пројекат водоснабдевања којим је предвиђено да се вода из бунара В1, лоцираног на левој обали реке Пек, пумпа до будућег резервоара „Нересница“ (запремине 200 м³) а одатле разводном мрежом допрема до потрошача.

Ради дугорочног снабдевања водом Кучева и насеља у долини реке Пек предвиђена је изградња акумулације „Буковска река“ и магистралног цевовода који ће обезбедити недостајеће количине воде, и пројектовањем резервоара за изравнавање потрошње и потребним зонирањем, треба доградити мрежу да се омогући прикључење што већег броја потрошача. Главни цевоводи у насељу треба да буде таквог пречника да обезбеди довољан проток за потребе становништва и противпожарну заштиту. Запремина резервоарског простора треба да буде таква да обезбеђује довољно воде за потрошње становништва и гашење пожара у трајању од најмање два сата. Треба предвидети уградњу цеви од полиетилена због својих повољних механичких карактеристика, отпорности на спољне утицаје и лаке уградње. Свакако, то треба да буде предмет пројектне документације.

Одвођење отпадних вода

Насеља Нересница и Волуја су смештене дуж реке Пек. До израде пројекта фекалне канализације фекалне воде су прикупљане у септичке јаме (које су више самоупијајући бунари) или су директно изливане у водотоке и канале.

Решење сакупљања употребљених домаћих отпадних вода условљено је конфигурацијом терена у насељу, као и положајем у односу на реципијент.

Планирана локација постројења за пречишћавање отпадних вода за насеље Нересницу је на западу насеља уз леву обалу реке Пек. Локација постројења за насеље Волуја је на западу на излазу из насеља ана десној обали реке Пек
Систем за сакупљање, одвођење и пречишћавање отпадних вода у насељу састоји се из следећих елемената:

- Систем за **сакупљање** отпадних вода представља сабирну колекторску мрежу у насељу. Састоји се од примарних и секундарних колектора. У случају насеља са мањим бројем становника сабирна мрежа је углавном од цеви минималног прописаног пречника за уличну мрежу (ДН 200).
- Систем за **одвођење** отпадних вода представљен је главним колекторима који одводе воду из насеља до постројења за пречишћавање отпадних вода.



- Систем за **пречишћавање** отпадних вода којим се вода пречишћава до захтеваног квалитета за упуштање у реципијент. Систем за пречишћавање није предмет ове техничке документације

Мрежа примарне и секундарских колектора фекалне канализације планирана је од ПВЦ канализационих цеви округлог отвора. Пречник цеви биће одређен након спроведеног хидрауличног прорачуна.

Имајући у виду величину насеља, карактер отпадних вода, климатске услове као и динамику настајања отпадних вода, изабрано је постројење за пречишћавање отпадних вода које ради на принципу биолошког пречишћавања са активним муљем у СБР реактору (*пун енглески назив –Sequencing batch reactor*). Његов принцип рада карактерише цикличност поступка где се све технолошке фазе одвијају сукцесивно, дакле следе једна за другом са унапред дефинисаним временским интервалима трајања. Усвојена технологија пречишћавања обухвата:

1. Механичко пречишћавање;
2. Биолошко пречишћавање са две подфазе: биоаерација и таложење;
3. Дезинфекција пречишћене воде и
4. Третман муља.

У насељима Нересница и Волујак редвиђено је да се отпадна вода прикупља системом цевовода смештеним дуж саобраћајница и да се доведу до постројења смештеним на локацијама поред реке Пек. Постојења треба да буду конципирана тако да отпадне воде пречисте на квалитет предвиђен правилником. У делу индустријске зоне у Волуји предвидети предtretман отпадних вода за сваки комплекс засебно у случају да садрже материје које се не смеју пустити на постројење за пречишћавање. Квалитет отпадне воде мора бити такав да одговара превилнику о упуштању отпадних вода у реципијенте.

Атмосферска канализација

Атмосферска канализација је предвиђена да покупи воду са главних саобраћајница и да после третмана (таложник, сепаратор масти и уља) буде упуштена у најближи реципијент. Површинска вода са мањих саобраћајница се уводи мање водотоке или отворене канале. Третманом је превиђено уклањање наноса и уља и масти која се спира са саобраћајница. Постојења за третман атмосферских вода су превиђена за оба насеља

2.1.4. Правила уређења за електроенергетску инфраструктуру

Планско подручје добија електричну енергију из ТС 35/10 kV „Нересница“ инсталисане снаге 1 x 4 MVA у коначној фази 2 x 4 MVA.

Тrafo станица је прикључена на 35 kV далековод на дрвеним стубовима са проводником Сс 35mm², из правца ТС 35 /10 kV „Мајданпек 2“. На исти далековод је прикључена и ТС 35 /0,42 kV „Благојев камен“ инсталисане снаге 0,4 MVA.

Дотрајали далековод дужине око 27km, не обезбеђује безбедно и квалитетно напајање због великих падова напона и губитке електричне енергије као и честих прекида због кварова.

С обзиром да се за наредни период , на напонском нивоу 35 kV не може обезбедити потребан квалитет напајања, израђена је нова ТС 110/35kV „Нересница“ снаге 1 x 31,5 MVA, на локацији непосредно уз постојећу ТС 35/10 kV „Нересница“.

Са ове ТС обезбеђено је напајање ТС 35/10 kV за два кабловска 35 kV вода.



Такође су положена два кабловска вода до првих стубова новоизграђеног двоструког далековофа 35 kV Нересница-Кучево.

Тиме је за ТС 35/10 kV „Нересница“ обезбеђено двоструко напајање.

Изградњом двоструког 35 kV далековода у дужини од 5,8 km из нове ТС 35/10 kV „Нересница“, по траси постојећег далековода Нересница-Кучево обезбеђено је боље напајање ТС 35/10 „Кучево“ и „Раброво“.

Дотрајали далековод 35 kV из правца ТС 35/10 kV „Мајданпек 2“ треба реконструисати у целости. У случају испада из погона трансформатора снаге 31,5 MVA, тиме је омогућено напајање ТС „Благојев камен“ 35 /0,42 kV и „Нересница“ 35/10 kV из правца ТС 35/10 kV „Мајданпек 2“ тако да није неопходно да се у ТС 110/35kV „Нересница“ уграђује други трансформатор снаге 31,5 MVA.

Прикључак ТС 110/35kV „Нересница“ се врши преко постојећег 110 kV далековода бр.128/3 Мајданпек 3-Петровац по систему „улаз-излаз“.

На планском подручју постоји 14 ТС 10/0.4 kV напојених из ТС 35/10 kV Нересница надземним и подземним водовима 10 kV.

Кроз планско подручје једним својим делом пролазе далеководи:

- бр. 128/3 - 100 kV далековод Мајданпек 3 – ТС Петровац
- бр. 401/2 - 400 kV далековод Дрмно – Ђердап1

У предходном периоду нису коришћени обновљиви извори енергије.

Правила уређења

Активирањем ТС 110 /35kV „Нересница“, реконструкцијом ТС 35 /10kV „Нересница“ у циљу повећања снаге на 2x4 MVA, реконструкцију дотрајалог далековода 35 kV из правца ТС 110 /35kV „Мајданпек 2“ стварају се услови за безбедно и квалитетно напајање планског подручја електричном енергијом.

Обезбеђење могућности резервног напајања преко 35kV далековода из правца ТС „Мајданпек 2“ одлаже се потреба за уградњу и другог трансформатора снаге 31,5 MVA у ТС 110 /35kV „Нересница“ јер један трансформатор задовољава потребе за наредни период.

Плановима ЈП „ЕМС“ за наредни период поред активирања новоизграђене ТС 110 /35kV „Нересница“ планирана је и адаптација далековода 110 kV бр. 128/3 Мајданпек 3 – ТС Петровац.

Такође је планирана изградња новог далековода 110 kV који ће служити за прикључење ветроелектране „Кривача“ на ТС 110 /35kV „Нересница“. Тиме ће се ветропарк „Кривача“ повезати са преносним системом ЕМС-а.

Са реконструисане ТС 35 /10kV „Нересница“ напајају се постојеће ТС 10 /0.4 kV преко одговарајућих 10kV водова грађених као надземни и подземни водови.

У наредном периоду треба изградити нове електроенергетске објекте и то:

1. Двоструки прикључни 110 kV далековод од ТС бр. 128/3 до ТС „Нересница“, чиме ће се омогућити активирање изграђене ТС 110 /35kV „Нересница“.
2. Активирање све 4 водне ћелије 35kV и ТС 110 /35kV, чиме се врши пребацивање напајања ТС 35 /10kV „Нересница“, ТС 35 /0.42 kV „Благојев Камен“, ТС 35 /10kV „Кучево“, и ТС 35 /10kV „Раброво“, на новоизграђену ТС 110 /35kV „Нересница“.
3. Изградити нове ТС 10 /0.4 kV са одговарајућим напојним водовима. Предвиђена је изградња 6 нових ТС 10 /0.4 kV приказаних на графичком прилогу бр.8 (а-г) „План мреже и објеката комуналне инфраструктуре“, Р 1:2 500:



- I и II – (тип БСТС, снаге 250 KVA);
 - III и IV – (тип МБТС, снаге 630 KVA);
 - V – (тип БСТС, снаге 100 KVA) Волуја Ланка снаге 100 KVA;
 - VI – (тип БСТС, снаге 160 KVA) Нересница 4;
 - VII – (тип БСТС, снаге 160 KVA) Нересница-Поповац 3.
4. Напојне водове за нове ТС 10/0.4KV је могуће градити као надземне на бетонским стубовима са Alč водовима или СКС-ом средњег напона ХНЕ 48/0-А одговарајућег пресека. У централним зонама и зонама за производњу напајање ТС треба вршити кабловским 10KV водобима типа ХНЕ-49/А (3x150)mm или НПО13/А (3x150) mm².
5. Постојеће ТС 10/0.4 KV највећим делом грађене као стубне БСТС или РСТС, по потреби треба реконструисати у циљу повећања снаге, а напојне водове за исте по могућству замењивати са кабловским С.Н. снопом наместо Alč водова недовољног пресека проводника.
6. Нове, реконструисане ТС 10/0.4 KV по могућству треба повезати у прстен да би се омогућило двострано напајање.

Постојећа мрежа ниског напона се мора реконструисати у циљу отклањања слабих тачака, које се огледају у дотрајалости, недовољном пресеку проводника и превеликим дужинама огранака, што за последицу има велике губитке енергије.

И у наредном периоду нисконапонску мрежу треба градити највећим делом надземну на бетонским стубовима са кабловским нисконапонским снопом Х00/0-А 3x50-54,6+2x16mm². У производним зонама и зонамаспорта и рекреације као и у централним деловима насеља мрежу ниског напона треба градити као кабловски са кабловима хр00/0 или рр00/а одговарајућег пресека.

Јавну расвету треба градити у свим саобраћајницама, уградњом савремених светилки као што су натријумове светилке високог притиска или метал халогене светилке на стубовима надземне мреже где иста постоји. У саобраћајницама где надземна мрежа ниског напона не постоји, јавну расвету треба градити на челичним канделабрима одговарајуће висине са светилкама наведеног типа, а напајање исте ће се извршити кабловским водовима типа рр00/А 4x25 mm² из најближе ТС 10/0.4 KV.

Напајање јавне расвете по правилу треба вршити из исте ТС 10/0.4 KV која напаја Н.Н мрежу зоне у којој се налази јавна расвета.

У наредном периоду треба посветити већу пажњу изградњи и коришћењу обновљивих извора енергије.

Постоје одговарајући потенцијали углавном за коришћење соларне енергије, енергије ветра и енергије из био масе и разградивих отпадака.

У надлежности је локалне самоуправе да кроз своје планове изврши анализу расположивих потенцијала О.И Е и дефинише ближа подручја где се могу градити објекти ове врсте. Уз прибављање сагласности надлежних институција ови објекти се у наредном периоду могу градити сагласно „Закону о планирању и изградњи“.

Приоритете изградње и реконструкције електроенергетских објеката на планском подручју утврђиваће кроз своје планове надлежна електродистрибуција и ЈП „ЕМС“.

2.1.5. Правила уређења за Електронска комуникациона инфраструктура

Планирана је изградња оптичког тк кабла Кучево - Дубока

Планирана је изградња приводног оптичког кабла ка АТЦ Волуја и АТЦ Нересница

У планском периоду неопходно је извршити даљу децентрализацију месне ТТ мреже изградњом нових mIPAN-ова смештених у уличним кабинетима са максималном дужином претплатничке петље до 500m, и заменом постојећег комутационог система новим мултисервисним приступним чвором (MSAN) потребног капацитета да потпуно субституише постојећи комутациони систем и обезбеди могућност за инсталацију нових телекомуникационих услуга у планском периоду.



2.1.6. Правила уређења за Термоенергетска инфраструктура

На планском поручју планирати разводну гасификациону мрежу за задовољавање потреба у зонама породичног становања и зонама производње.

Увођењем савремених технологија горива омогућује бржи развој индустријско пољопривредне производње и осталих производних делатности где се може применити савремено еколошко гориво. Применом гаса на планираном подручју врши се заштита животне средине. Такође, у оквиру обухвата Плана треба обезбедити локације за мернорегулационе станице.

Пре израде пројектно техничке документације од овлашћених дистрибутера затражити енергетско техничке услове и место прикључења на гасоводну мрежу.

2.1.7. Правила уређења за комуналне објекте

2.1.7.1. Гробље

У насељу Нересница постоји православно на кп бр. 494,495 КО Гложана и ромско гробље на кп бр. 1700, 1731 КО Нересница. Капацитети су довољни и не планирају се проширења.

Уређењем дефинисати унутрашње комуникације, спровести водоводну и мрежу кишне канализације, озеленити слободне површине, формирати заштитни зелени појас, по ободу, обновити ограду гробља.

У Насељу Волуја не постоји гробље. Планом се предвиђа формирање новог гробља на кп бр. 3098/3, 3098/4 КО Волуја. Предвиђа се и приступна саобраћајница која води до гробља на Волујском брду.

Интерне пешачко-колске саобраћајнице које чине комуникације између платоа за испраћај посмртних остатака и парцела предвиђених за сахрањивање су ширине од 3-5 m (3 m само пешачке). У оквиру гробља формирати појас заштитног зеленила у појасу од 10 m.

Правила уређење за гробља

За изградњу гробља на потпуно новој локацији, у случају потребе решавања локације утврђивањем јавног интереса обавезна је израда Плана детаљне регулације. У случају имовинско-правно решене нове локације и њеног приступа, обавезна је израда Урбанистичког пројекта. Урбанистичкој разради локације мора да предходи израда геолошког елабората и одговарајућег документа о утицају изградње гробља на животну средину.

Правила за изградњу гробља у насељу Волуја (гравитационо подручје: Старо Село, Српска Река, Преко еке, Кључ, Бродица, Маринковац, Железник и Босилковац, рачунато на основу планираног броја становника):

Димензионисање гробља зависи од: броја становника гравитационог подручја (планирано стање), стопе морталитета, ротационог турнуса, димензије гробног места, система сахрањивања и организације парцеле и заступљености функција на гробљу. Од различитих метода прорачуна, у нашим условима уобичајена је примена методе Швенкела, по којој се одређује потребни капацитет гробља:

Број гробних места: $G = K/1000 \times S \times T \times 1.25$



К – стопа морталитета	17
Ѕ – број становника	1800
Т – ротациони турнус	25

$$G = 17/1000 \times 1800 \times 25 \times 1.25$$

$$G = 937$$

Површина парцеле	$PP = Gm \times G$ $PP = 8.5 \text{ m}^2 \times 937$ $PP = 0.8 \text{ ha}$
Површина гробља	$PG = PP + 2/3 PP$ $PG = 0.8 \text{ ha} + 2/3 0.8 \text{ ha}$ $PG = 1.32 \text{ ha}$

Потребна површина гробља је 1.32 ha

Планирана површина гробља је 1,14 ha

Правила регулације за уређење гробља

Гробље се састоји од површине за сахрањивање и приступне површине која је величином и опремљеношћу у складу са величином површине за сахрањивање. Минимум комуналне опремљености гробља представља плато са чесмом, решеном одводњом употребљене воде и површинске воде са платоа (по потреби септичка јама) и капелом потребних капацитета са обавезним електричним прикључком.

Површину за сахрањивање треба поделити на гробна поља у којима се предвиђа сахрањивање у једном гробном месту: једног умрлог лица, два умрла лица, три или четири умрла лица.

Ширина бетонских прилазних стаза је 1,3 m, а растојање између гробних места 0,5 m.

Габарит гробног места износи:

- за једно умрло лице је 1,1 x 2,4 m,
- за два умрла лица 2,0 x 2,4 m,
- за три умрла лица је 2,9 x 2,4 m,
- за четири умрла лица је 3,8 x 2,4 m,

За формирање **гробног места** користе се монтажне армиране бетонске гредице ширине 10cm. ширина гредице на западној страни (где се налази спомник) је 30 cm. Бетонске гредице надвисују бетонске стазе за 10 cm и прате терен тако да, у случају пада, проблем висине се решава каскадом, а никако повезивањем видне висине гредица. Површина гробног места је за 5 cm виша од бетонске стазе, односно 15cm, ниша од бетонске гредице. Она би требала целом површином да буде затрављена.

Гробно поље треба решити у стилу пејзажног парка обogaђено мањим пластикама или једноставним малим плочама од камена са уклесаним именима покојника. Гробно место са припадајућом комуникацијом је величине 3,0 x 2,5 m. Затрављена површина се преноси и на уоквирену површину око споменика, где се може засадити цвеће или украсно шибље.

Основни елеменат садржаја гробља односно, парцела је гробно место. На гробљу треба предвидети ортогоналан распоред гробних места ради оптималне искоришћености земљишта, уз једноставније облежавање на терену и истовремено максимално озелењавање међупростора.



Породична гробна места за сахрањивање две особе, као најчешћи вид сахрањивања су спољних димензија 2,0 x 2,4 m са међуразмаком од 0,5 m у реду и 1,3 m између редова.

Дубина сахрањивања износи 1,6 m.

Надгробни споменици се раде од природног камена на одговарајућем постољу. Висине надгробних споменика се типизирају на димензије по висини од 80cm, 100cm и 120cm, а ширине за појединачна гробна места су 60cm, а за двојна гробна места су 120cm.

Опремање постојећих гробља недостајућом **инфраструктуром** се ради по правилима која важе за изградњу нових гробља.

Простор гробља се **ограђује** транспарентном оградом уз коју треба формирати зелени заштитни појас (оградно-зимзелене врсте) висине 1,5m са наглашеним и посебно обрађеним улазима. Ограда се поставља око целог комплекса гробља.

Спровођење за гробље

Директно спровођење на основу плана израдом УП

2.1.7.2. Зелена пијаца и Сточна пијаца

Зелена пијаца

Предвиђено је формирање зелене пијаце у насељу Вољуја у непосредном окружењу Дома културе. Користиће га житељи и Вољује и Нереснице.

Правила за изградњу нових пијаца

Правила парцелације

Грађевинска парцела за изградњу зелене пијаце мора имати колски приступ са јавне саобраћајне површине, која је изграђена или је планом предвиђена за изградњу, и прикључак на комуналну инфраструктуру.

Минимална површина грађевинске парцеле је 1200 m². Минимална ширина грађевинске парцеле је 24 m.

Грађевинска парцела јавне намене може се делити на мање парцеле у складу са правилима овог Плана.

Дефинисање парцеле и правила за уређење комплекса утврдиће се израдом пројекта парцелације и урбанистичког пројекта у случају прибављеног земљишта односно израдом ПДР у случају утврђивања јавног интереса.

У оквиру грађевинске парцеле пијаце могућа је фазна реализација објеката тако да свака фаза у функционалном, обликовном, архитектонском и конструктивном смислу чини јединствену целину.

Основни услов за капацитет пијаце (површина локала и број тезги) је број расположивих паркинг места на грађевинској парцели.

Минимална ширина двосмерног колског приступа је 6 метара а једносмерног са кружним кретањем 3.5 m.

За потребе одређивања броја потребних паркинг места следећи нормативи важе за све пијаце:

- 1ПМ на 6 тезге
- 1ПМ на 66 m² БРГП трговине (локали)
- 1ПМ на 100 m² складишног простора (кондиционираног)
- 1ПМ на 80 m² БРГ пословног простора

Поред паркинг места за моторна возила, потребно је, где год је то могуће, планирати и одређен број паркинга за бицикле као један од перспективних начина превоза у граду који има све већи број присталица због својих несумњивих предности.

Бруто развијена грађевинска површина објеката на парцели

Максимална бруто развијена грађевинска површина зависи од планираног индекса изграђености парцеле, потребног броја паркинг места и типологије околног ткива.

Индекс изграђености парцеле

За локације Осталих пијаца максимални индекс изграђености парцеле је 1.

Спратност објеката

Максимална спратност Осталих пијаца је П+3 и зависи од типологије околног ткива

Положај објеката на грађевинској парцели

Минимално растојање грађевинске линије од регулационе линије је 2.5 m.

Растојање објекта од бочних граница парцела не може бити мање од 4 m када је на суседној парцели објекат намењен становању и јавним објектима односно не може бити мање од 2 m за остале намене у суседству

Минимално растојање објекта од задње границе парцеле је $\frac{2}{3} h$ (висине) објекта на парцели али не мање од 8 m у случају да је вредност добијена у односу на висину објекта мања од 8 m.

Минимално растојање објекта од наспрамног објекта је $\frac{2}{3} h$ (висине) вишег објекта али не мање од 12 m.

Сточна пијаца

Специфични режим коришћења сточне пијаце налаже и нарочит приступ у унапређењу и уређењу тог дела простора. Продаја на сточној пијаци је једном недељно и тада је на том простору присутан већи број људи и животиња, осталим данима простор се не користи или се користи незнатно.

Планирано је формирање сточне пијаце у насељу Волуја на кп бр. део 6524; 6532/1 КО Волуја, површине 2055 m².

Дефинисање парцеле сточне пијаце и правила за уређење, утврдиће се изградом пројекта парцелације и урбанистичког пројекта, у случају прибављеног земљишта, односно изградом Плана детаљне регулације, у случају потребе утврђивања јавног интереса, у складу са правилима датим овим планом и у сарадњи са надлежним институцијама.

Бруто развијена грађевинска површина објеката на парцели

Максимална бруто развијена грађевинска површина зависи од планираног индекса изграђености парцеле, потребног броја паркинг места и типологије околног ткива.

Индекс изграђености парцеле

За локације сточних пијаца максимални индекс изграђености парцеле је 0,5.

Спратност објеката

Макисмална спратност објеката у комплексу је П+1.

Положај објеката на грађевинској парцели

Минимално растојање грађевинске линије од регулационе линије је 5m.

Растојање објекта од бочних граница парцела не може бити мање од 4 m када је на суседној парцели објекат намењен становању и јавним објектима односно не може бити мање од 2 m за остале намене у суседству.

Минимално растојање објекта од задње границе парцеле је $\frac{2}{3} h$ (висине) објекта на парцели али не мање од 8 m у случају да је вредност добијена у односу на висину објекта мања од 8 m.

Минимално растојање објекта од наспрамног објекта је $\frac{2}{3} h$ (висине) вишег објекта али не мање од 12 m .

Објекат сточне пијаце, одржавање сајмова и изложби мора да испуњава следеће услове:

- да нису удаљени од главног пута;
- изложбене просторије могу изузетно да се налазе и у самом насељу;
- да има само један улаз довољно простран и са изграђеним вратима; и
- да има посебно издвојен простор за животиње за које се приликом контроле утврдило да су заражене или су сумњиве на заразу.

Величина простора зависи од обима и врсте промета животиња водећи рачуна да просечна одређена површина се мора повећати за 15% површине на име путева и изградњу манипулативних и санитарних објеката:

- по грлу крупних животиња - 2m²;
- по телету - 1,2m²;
- по овци, односно свињи преко 50kg - 1m²; и
- по јагњету и прасету - 0,5m².

Услови за уређење сточне пијаце:

- формирати пијачни плато, опремити га комуналном инфраструктуром и оградити га, у складу са санитарним и еколошким условима;
- изградити пратеће садржаје (вага, санитарни чвор, ветеринарска служба, надстршнице за заштиту животиња и др.)
- обезбедити паркинг простор за путничка возила корисника по нормативу 1ПМ на 100m² комплекса.
- обезбедити минимум уређених зелених површина 30% комплекса.

Спровођење за пијаце

Директно спровођење на основу плана израдом УП

2.1.7.4. Управљање отпадом

Општина Кучево користи привремену депонију на левој обали Пека, у близини постојеће индустријске зоне.

На основу потписаног протокола општина Петровац, Кучево, Жагубица, Жабари и Мало Црниће у плану је изградња заједничке регионалне депоније чврстог отпада за ових пет општина, што је у складу са Националном стратегијом управљања отпадом и Стратегијом локалног одрживог развоја.

Локација регионалне депоније ће се утврдити у наредном периоду. Израдом потребне техничке и друге документације за регионалну депонију утврдиће се и потребе и распоред локалних трансвер станица.

Санација и рекултивација постојећих нехигијенских депонија: по реализацији поменуте регионалне депоније рекултивисаће се простор постојеће депоније, а уређивање и рекултивација осталих локалних непланских сметлишта је перманентна активност, као и контрола одлагања смећа на општинском одлуком прописани начин.

На нивоу насеља Волуја и Нересница постоји организовано одношење смећа од стране приватног предузећа „Смећар“ једном недељно.

Контејнери за одлагање смећа у оквиру обухвата Плана, тј. насеља Нересница и Волуја могу се постављати на јавним површинама.

2.1.8. Јавне зелене површине

(графички прилог бр. 5.1 „План регулације површина јавне намене“ , Р 1:2 500 и 5.2. „План регулације површина јавне намене са аналитичко геодетским елементима“, Р 1:2 500)

Улични дрвореди и улично линеарно зеленило

Дефинисано у оквиру поглавља 2.1.2. Правила уређења за саобраћајне површине/зелене површине у оквиру саобраћајних површина.

Скверови

Сквер је пејзажно уређена зелена површина, намењена јавном коришћењу, површине мање од 1 ha, одржавана у циљу обезбеђивања услова за краткотрајни одмор становника и унапређење визуелног квалитета окружења.

На подручју плана се планира неколико оваквих површина у оквиру којих је потребно предвидети, ниско и високо растиње у складу са типом сквера и условима локације.

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

У зависности од форме, опремљености и положаја у урбаној матрици скверове треба планирати и сходно томе уређивати као:

- **Парковски уређен сквер** – парковски уређен простор, најчешће у стамбеним зонама, оивичен саобраћајницама и повремено објектима јавне намене или сакралним објектима, уређен у циљу краћег одмора и пешачке комуникације;
- **Саобраћајно острво** – простор мањих размера, лоциран на раскрсници саобраћајница, примарно у функцији регулације саобраћаја; може да садржи споменик, фонтану и/или мању зелену површину; становницима теже приступачан;



На овим површинама забрањена је било каква градња објеката.

Код реконструкције скверова важе следећи услови:

- сачувати простор у постојећим границама,
- уклонити привремене објекте,
- реконструисати простор у стилу у којем је подигнут и
- уважавати правце пешачког кретања.

Код подизања нових скверова и тргова важе следећи услови:

- уважавати правце пешачког кретања,
- стазе, платои могу да заузимају до 35 % територије сквера,
- пожељно је да избор материјала и композиција застора буде репрезентативна,
- објекти могу да заузму до 5% територије сквера,
- на скверу и тргу могу да буду подигнути инфраструктурни објекти од општег интереса утврђени на основу закона,
- зеленило треба да буде репрезентативно,
- планирати учешће цветних површина до 5%,
- планирати водене површине (фонтане, каскаде и др.),

Зеленило (заштитно)

Основна функција планираних заштитних зелених појаса на предметном подручју јесте смањење неповољних услова микросредине, и то: **заштитно зеленило у окружењу ТС 110/35 kV "Нересница"**; ублажавање доминантних ветрова, чиме се, поред осталог, штити земљиште од ерозије, смањење загађења од индустрије и саобраћаја, заштита подручја намењених одмору и рекреацији, везивање земљишта на насипима, косинама и др.

Типови засада могу бити појединачна (солитерна) стабла, дрвореди, дрвенасто-жбунасте групације, заштитни појасеви и континуални масиви. Заштитни појасеви дрвећа површине веће од 5 ари, према Закону о шумама, представљају шуму, за које важе услови уређења и грађења дати у оквиру типа зелених површина „Шуме“. Травне површине користити на просторима уз саму трасу и местима где је потребно задржати добру прегледност пута, разделним тракама, просторима где је неопходно обезбедити добру прегледност и паркинзима у комбинацији са растер елементима. Приликом планирања посебно треба обратити пажњу на задржавање или формирање сценски интересантних амбијената, ублажавање монотоније простора уз трасу аутопута и идентификовање значајних визуелних тачака и праваца сагледавања како би се новим наменама избегло њихово затварање. У зависности од типа засада потребно је обезбедити спратовност зељасте, жбунасте и дрвенасте вегетације. Распоред и структура вегетације заштитног зеленог појаса морају бити у корелацији са функцијом коју исти треба да обави. Приликом одабира врста за постизање заштитне улоге, потребно је дати предност аутохтоним врстама које су највише прилагођене локалним педолошким и климатским условима.

Правила уређења за Парк у Волуји

Планом је предвиђено формирање парковског простора у насељу Волуја.

Композиционо, стил обликовања простора може бити препознатљив као пејзажно геометријски или пролагођен савременим тенденцијама у пројектовању паркова (парк шума) у градским и приградским срединама.

Изабрати садни материјал који ће се састојати од дрвећа, шибља, ниског жбуња, перена, сезонског цвећа и мешавина за травњаке које су прилагођене микроклиматским условима средине. Подразумева се да одабрани садни материјал мора бити високих естетских и здравствених критеријума, отпоран на негативне утицаје средине (загађен



ваздух, микроклиматски услови и др.), уз избегавање врста које су препознате као алергени. Важно је да ови простори буду сигурни и безбедни за кориснике у свим временским условима, дању, ноћу. Композиција решења подразумева прегледне стазе са добро осветљеним пречицама и материјале за поплочавање чије површине нису глатке и клизаве, а било какве прпреке постављати ниско до 1 m висине. Високо шибље, живе оgrade оgrade од чврстих грађевинских материјала, планирати на местима која су на довољном удаљењу од стаза за кретање пешака или површинама на којима се дуже борави. Прегледност, јавна безбедност простора и добра видљивост у сагледавању непосредне околине, брзо и ефикасно повезивање са околним садржајима, важан су услов и обавеза при обликовању и пројектовању нових простора паркова.

Правила уређења за спот и рекреацију

Развој спорта, активне и организоване рекреације подразумева мрежу спортских садржаја и терена који функционално задовољавају потребе свих категорија становника. Ове просторе поред грађана користе и спортски клубови.

Могуће пратеће намене спортским и рекреативним објектима су јавне површине и објекти јавних намена, пословне и комерцијалне делатности (угоститељство, услуге), зеленило, становање (у оквиру приватних парцела).

Спровођење за зелене површине

Директно спровођење на основу плана изработом УП

2.2. Услови за уређење и изградњу површина и објеката изван површина јавних намена

2.2.1. Становање

Ова намена простора обухвата у плану становање као основну функцију, али и све друге делатности које су са становањем компатибилне и које се природно у становању налазе. То су дечије установе, школе, здравствене установе, продавнице, мањи локали за различиту занатску производњу, предузећа чија делатност није опасна по суседство, услуге, канцеларијско пословање и сл. Поред тога, у зонама становања се природно налазе и саобраћајне површине, улице, скверови и сл. као и комунална инфраструктуре и зеленило. Као површине намењене становању дефинисане су површине у којима преовлађују стамбене површине у односу на друге компатибилне намене. Однос становања и компатибилних намена дефинисан је у правилима грађења.

Планирани концепт развоја становања, заснива се на очувању и унапређењу постојећег квалитетног стамбеног ткива, замени и трансформацији дотрајалог фонда и санацији неплански изграђеног ткива, као и изградњи нових стамбених насеља.

Као **породично становање** дефинише се становање на појединачним парцелама, минималне величине 300 m² са највише четири стана у објекту, спратности П до П+1+Пк.

Овим планом створен је плански оквир за трансформацију стамбеног ткива.

Блокови са породичним становањем остају у тој категорији, а могу да се трансформишу у блокове јавне намене, у мешовите градске центре, комерцијалне садржаје или привредне зоне, у зависности од околног ткива.

Неплански настали блокови су планирани за трансформацију у блокове са породичним становањем регулисањем саобраћајне мреже и комуналним опремањем.



Зоне становања са истим правилима грађења у планском обухвату су:

А-зона мешовити насељски центар

Б-зона породичног становања

У правилима за уређења и грађења за површине осталих намена дефинисане су максималне вредности урбанистичких параметара и максимална спратност, односно максимална висина објеката.

Социјално становање, као посебна категорија, може се планирати у свим зонама становања. Социјално становање, у смислу Закона о социјалном становању („Службени гласник РС“ бр. 72/09), јесте становање одговарајућег стандарда које се обезбеђује уз подршку држав, у складу са стратегијом социјалног становања и програмима за реализацију стратегиј, домаћинствима која из социјалних, економских и других разлога не могу да обезбеде стан по тржишним условима. За социјално становање важе сва правила грађења и уређења за зону у којој се планира, осим норматива за паркирање, који ће бити утврђени одговарајућим подзаконским актима.

2.2.2. Правила уређења зоне производње В

Основна намена у оквиру зоне привреде је производња, односно привредна делатност са пратећим, компатибилним садржајима.

Представљају просторе атрактивне за различите пословне активности, развој предузетништва и мала и средња предузећа. Опремљени су инфраструктуром или имају могућност да се на њу прикључе и по правилу су простори који се могу у кратком року привести намени.

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

У склопу комплекса дозвољена је изградња посебних технолошки неопходних и инфраструктурних објеката, као што су димњаци, ветрогенератори, соларни панели, водоторњеви, рекламни стубови и др.

Зелене површине и паркинг простори обезбеђују се у свим привредним зонама у зависности од функције и услова локације, у складу са важећим нормативима. Дозвољено је подизање појасева заштитног зеленила, а избор типа и карактеристика зелених појасева дефинисаће се кроз урбанистичку и пројектну документацијом.

2.2.3. Правила уређења за комерцијалне садржаје у оквиру зоне Б

Комерцијални садржаји обухватају широк спектар делатности пословања, трговине, угоститељства, туризма, забаве, занатства, финансијских, интелектуалних, информатичких и других услуга. Основна намена комерцијалних садржаја обухвата следеће делатности и објекте:

- трговине на мало (робне куће, супермаркети, продавнице прехранбене, непрехрамбене, специјализоване и мешовите робе, трговински центри, дисконтни и outlet центри, хипермаркети, бензинске станице и сл.);



- изложбено продајни простори (салони аутомобила, продаја намештаја и сл.);
- трговина на велико (велепродајни објекти, дистрибутивни центри, складишта);
- пословање (пословне и финансијске институције, представништва, привредна друштва и агенције за пружање пословних, интелектуалних, информатичких и других услуга, пословни паркови и сл.);
- угоститељство и туризам (хотели, пансиони, хостели, ресторани, туристичке агенције, кафеи, кампови, марине);
- забаве и рекреације (фитнес и велнес центри, мањи рекреативни и спортски садржаји, забавни паркови, планетаријуми, куглане).
- услужно занатство (личне услуге и услуге у домаћинству).

Због високог степена јавности и интензитета у коришћењу, комерцијални садржаји се често комбинују и са другим компатибилним наменама (култура, образовање, управа, здравство, спорт, становање, тргови, паркови, верски објекти итд.).

2.2.4. Правила уређења за верски објект

У оквиру обухвата плана није планирана изградња врских објеката. Неопходно је редовно одржавање цркве и њеног непосредног окружења.

2.2.5. Остало зеленило (Остале зелене површине)

Зелене површине за које није утврђен јавни интерес. Могу бити реализоване, у зависности од просторног положаја, непосредног окружења и других специфичности, типова јавних зелених површина. Такође, на осталим зеленим површинама могућа је екстензивна производња хране, без употребе вештачки синтетизованих материја, као и формирање баштенских колонија.

Ове површине су планиране на подручју неизграђених и постојећих пољопривредних површина у оквиру грађевинског подручја.

На подручјима планираним као остале зелене површине, подстицати органску пољопривредну производњу на отвореном, као и биолошку производњу у пластеницима и стакленицима, производњу на хидропонима (аквапонима) у малим пољопривредним енклавама, где није могућа традиционална и биолошка производња.

Ревитализовати и унапредити постојеће аграрне просторе опремљене инфраструктуром (огледна поља у циљу развоја и примене нових агротехнологија у функцији пољопривредног развоја, за потребе научног и стручног рада на испитивању и селекцији најновијих хибрида и сорти и промоцији нових технологија гајења агрокултура). На грађевинском земљишту планираном за остале намене, могуће је подстаћи производњу цвећа, печурки, расада, формирање баштенских колонија и сл. до привођења намени. Ова производња има скромне економске, али значајне социјалне и еколошке ефекте на унапређење квалитета живота у градовима.

2.3. Зоне за које је предвиђена израда ПДР-е или урбанистички пројекат

Обавезна је израда Плана детаљне регулације за:

- ПДР за спорт и рекреацију, блок бр. Б-1
- ПДР за производњу, блокови В 1-11

Обавезна је израда урбанистичког пројекта за:

- Зелену пијацу
- Сточну пијацу
- Парк у Волуји

У зони у којима је планирана израда Плана детаљне регулације није дозвољена градња објеката до доношења предметних планова, осим радови на одржавању и реконструкцији објеката у постојећим габаритима.

2.4. Услови и мере заштите природних ресурса и природних добара, заштите од пожара, елементарних непогода, техничко – технолошких несрећа и ратних дејстава

2.4.1. Заштита природних ресурса и природних добара

2.4.1.1. Заштита ваздуха

У циљу заштите ваздуха и праћења стања мерозагађености-мониторинга обавеза је:

- израда катастра аерозагађивања,
- успостављање систематског мерења имисија
- успостављање контроле емисија.

2.4.1.2. Заштита земљишта

Заштита пољопривредног земљишта

Заштиту земљишта од загађивања спроводити обавезним прописивањем градње непропусних септичких јама у свим деловима без канализационе мреже и забраном неконтролисаног депоновања свих врста отпада.

Заштиту пољопривредног земљишта од неповратне деградације спроводити строгим поштовањем изградње у оквиру грађевинских реона. Заштиту пољопривредног земљишта у циљу очувања плодности као услов за производњу биолошки здраве хране спроводити кроз контролу употребе свих хемијских препарата, избором врста за гајење према оптималној микрорејонизацији и подизањем пољозаштитних појасева. Специјалне погодности предвидети за прелазак на органске методе заштите од штеточина и целокупне пољопривредне производње.

Основни проблеми односе се на прекомерну употребу пестицида и хербицида, као и на употребу оних препарата, који су у Европи одавно забрањени (атразин нпр.), затим на адекватну употребу ђубрива (у складу са анализама земљишта).

Пољопривредна производња, посебно ратарска и воћарске културе, у контексту утицаја на животну средину, односно природни комплекс, а индиректно и на становништво, због интензивне примене агротехничких мера, носи са собом изузетне проблеме, који се морају дефинисати и разрешавати.

Очување квалитета и плодности пољопривредног земљишта успоставити:

- утврђивањем нултог стања квалитета и плодности земљишта,
- успостављањем сталне контроле квалитета,
- успостављањем прогнозно-извештајне службе за праћење стања пољопривредних површина
- вршити сталну едукацију непосредних учесника у пољопривредној производњи.

Пољопривредно земљиште обухваћено планом се користи и уређује у складу са Законом о пољопривредном земљишту ("Сл.гласник РС" број 62/2006).

Планирано а неизграђено грађевинско земљиште, до привођења намени, се може користити као пољопривредно земљиште.

2.4.1.3.Заштита вода

Заштита вода подразумева:

- заштиту изворишта водоснабдевања,
- заштиту површинских вода
- заштиту подземних вода.

Заштита површинских вода обухвата:

- заштиту реке Пек
- заштиту осталих водотокова на подручју плана

На разматраном делу тока реке Пек, који пролази средишњим делом Плана, која је категорисана као водоток првог реда, сходно Одлуци о утврђивању Пописа вода првог реда („Сл. гласник РС" број 83/2010), није прихватљиво да се граде деривационе електране, јер се у водотоку дуж деривације успоставља стање минималних протицаја у трајању од 10 до 11 месеци у току године. На тај начин се битно мења режим течења, ограничавају права других корисника у приобаљу и деградира речни ток.

Енергетски потенцијал реке Пек на предметном потезу може се користити изградњом прибранских електрана, висине 5 - 7 метара.

Напомена: У току је израда ПДР „заштита слива реке Пек са вишенаменским акумулацијама и изградња малих хидроелектрана“.

Заштиту реке Пек спроводити:

- уређивањем обала тако да се максимално поштује форланд реке уз интеграцију у насеља обухваћена Планом,
- успостављањем мониторинга реке Пек (квалитет воде, катастар загађивача) са планом мера за заштиту,
- забраном депоновања отпада или другог материјала, упуштање отпадних вода или било каквих активности које би биле потенцијални извори загађивања реке,
- уређивањем корита осталих водотокова са мерама забране угрожавања и загађивања.

Заштита подземних вода је обавезна у зонама високих нивоа подземних вода:

- обавезном градњом непропусних септичких јама као прелазне фазе до изградње канализационе мреже,



- забраном депоновања отпадних и других материјала у тим зонама због опасности угрожавања подземних вода
- у зонама са високим подземним водама обавезна је изградња танивана или полутанивана за све објекте или уређаје који се уклапају.

2.4.1.4. Заштита од ветрова

Делимичну заштиту од јачих ветрова обезбедити реализацијом свих видова зеленила, планираних решењима из овог Плана. Други део заштите од ветрова је обавеза инвеститора, а односи се на обезбеђење конструктивног склопа свих објеката на заштиту од ветра кроз техничку документацију и доследно спровођење кроз изградњу.

2.4.1.5. Заштита од буке

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

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

У циљу заштите од буке и вибрација потребно је:

- урадити зонирање града према угрожености од буке,
- спровести мере заштите у зонама са буком преко дозвољених нивоа.

2.4.2. Заштите од пожара

Обезбеђује се изградњом планираног система водоснабдевања и хидрантске, противпожарне мреже, као и профилима саобраћајница, који омогућавају несметано кретање противпожарних возила.

У циљу испуњења грађевинско-техничких, технолошких и других услова, планирани објекти треба да се реализују према:

- 1) Закону о заштити од пожара („Службени гласник РС“, 111/2009);
- 2) Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређења платоа за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара („Службени лист СРЈ“, 8/95), према коме најудаљенија тачка коловоза није даља од 25 m од габарита објекта;
- 3) Правилнику о техничким нормативима за заштиту складишта од пожара и експлозије („Службени лист СФРЈ“, 24/87);
- 4) Правилнику о техничким нормативима за погон и одржавање електроенергетских постројења („Службени лист СРЈ“, 41/93);
- 5) Правилнику о техничким нормативима за електро инсталације ниског напона („Службени лист СФРЈ“, 53/88, 54/88 и 28/95);
- 6) Правилнику о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара („Службени лист СФРЈ“, 30/91);
- 7) Правилнику за стабилне инсталације за дојаву пожара („Службени лист СРЈ“, 87/93);
- 8) осталим законским прописима.

Противпожарна заштита у насељима се омогућава изградњом противпожарних хидраната на водоводној мрежи. Цеви морају бити минималног пречника 100 mm у прстенастом систему, а изузетно ако то није могуће дозвољава се гранаста систем. Хидранти пречника 80 mm или 100 mm се постављају на максималној удаљености од 80 m. тако да се пожар на сваком објекту може гасити најмање са два хидранта. Удаљеност хидраната од објекта је минимално 5 m, а највише 80 m.



Уколико се хидрантска мрежа напаја водом из водоводне мреже чији је притисак недовољан (мин. 2,5 бар), предвиђају се уређаји за повишење притиска. Уређај се поставља у објект који се штити од пожара или у посебно изграђен објект, у складу са прописима из ове области.

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

2.4.3. Заштите од елементарних непогода

2.4.3.1. Заштита од земљотреса

Подручје Плана детаљне регулације се налази у сеизмичкој зони од 8° МКС. Основне смернице које треба примењивати су следеће:

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

2.4.3.2. Заштита од поплава, бујица и атмосферских непогода

Ради очувања и одржавања водних тела површних и подземних вода и заштитних и других водних објеката, спречавања погоршања водног режима, обезбеђења пролаза великих вода и спровођења одбране од поплава, као и заштите животне средине, забрањено је:

1. на насипима и другим водним објектима копати и одлагати материјал, вући посечено дрвеће, прелазити и возити моторно возило, осим на местима на којима је то дозвољено и обављати друге радње којима се може угрозити стабилност тих објеката;
2. на водном земљишту:
 - градити објекте којима се смањује пропусна моћ корита,
 - одлагати чврсти отпад и опасан и штетан материјал,
 - складиштити дрво и други чврст материјал на начин којим се ремете услови проласка великих вода,
 - садити дрвеће на одбрамбеном насипу, у инундацијском појасу ширине најмање 10 m од небрањене ножице насипа према водотоку, а у брањеној зони супротно издатим водним условима,
 - прати возила и друге машине,
 - вршити друге радње, осим у случају изградње објеката јавне инфраструктуре у складу са ЗОВ-ом или посебним законом, спровођења мера очувања, унапређења и презентације природних вредности, изградње објеката за коришћење вода, изградње објеката за заштиту вода од загађења, предузимања радњи ради заштите људи, животиња и имовине,
3. у поплавном подручју градити објекте на начин којим се омета протицање воде и леда или супротно прописима за градњу у поплавном подручју;
4. садити дрвеће на одбрамбеном насипу, у инундацијском појасу ширине најмање 10 m од небрањене ножице насипа ка водотоку и у брањеној зони на удаљености до 50 m од унутрашње ножице насипа;



5. копати бунаре, ровове и канале поред насипа у појасу ширине најмање 10 m од небрањене ножице насипа према водотоку, односно до 50 m према брањеним подручјима, осим ако је њихова функција заштита од штетног дејства вода или је техничком документацијом, урађеном у складу са овим законом, доказано да није угрожена стабилност насипа;
6. мењати или пресецати токове подземних вода односно искоришћавати те воде у обиму којим се угрожава снабдевање питком или технолошким водом, стабилност тла и објеката;
7. мењати правац и јачину тока површинске воде која природно протиче или отиче са водног земљишта које је у приватној својини;
8. градити објекте, садити дрвеће и копати земљу и обављати друге радње којима се ремети функција или угрожава стабилност мелиорационих канала за одводњавање и у обостраном појасу ширине од најмање 5 m од тих канала предузимати радње којима се омета редовно одржавање ових канала;
9. одлагати чврсти отпад и друге материјале у водотоке, акумулације, ретензије, мелиорационе и друге канале, упуштати загађене воде или друге материје и вршити радње, којима се може оштетити корито и обала водотока, утицати на промену његове трасе, ниво воде, количину и квалитет воде, угрозити стабилност заштитних и других водних објеката или отежати одржавање водног система;
10. вршити, без одговарајућих водних аката, интервенције у кориту (осигурање обала, преграђивање корита, проширење и продубљење корита и друго);
11. изводити друге радове који би могли да угрозе стабилност и отежају одржавање регулационих, заштитних и других водних објеката. Забрана вршења радњи може се проширити и изван граница водног земљишта, ако би се тим радњама угрозио водни режим или водни објекти.

2.4.4. Услови заштите од ратних дејстава

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

- груписање производних објеката у радну зону чиме се такође умањује опасност од ратних разарања по становништво;
- повезивање насеља са ПТТ системом и високонапонском електроенергетском мрежом из најмање два правца кроз прстенасто повезивање чиме се омогућује функционисање у случају разарања једног од правца;
- прстен примарних саобраћајница обезбеђује у случају ратних разарања нормално функционисање насеља и могућност несметане евакуације становништва, коришћењем алтернативних правца.
- Заштита становништва и материјалних добара обезбеђује се уз поштовање следећих услова:
- планирана изградња и размештај објеката обезбеђује оптималну проходност у условима рушења и пожара, при чему се коридори саобраћајница својом ширином обезбеђују од домета рушења и пожара, а у склопу тога обезбеђене су слободне површине које прожимају изграђену структуру сеоског насеља;
- планирана мрежа саобраћајница обезбеђује несметан саобраћај уз могућност лаке и брзе промене правца саобраћајних токова;
- у радним зонама обезбедити растреситу изградњу објеката по павиљонском принципу, уз планирање мера заштите производних процеса у случају ратних разарања;



- обезбедити што више објеката веће отпорности на утицаје борбених дејстава, уз изградњу ојачаних подрумских простора у деловима насеља у којима подземне воде не могу да имају негативан утицај.

У циљу збрињавања и заштите становништва веома је битно:

- утврдити локације и капацитете подрумских и других просторија, рововских склоништа, природних и вештачких објеката који могу пружити сигурну заштиту становништва у случају ратних разарања;
- утврдити локације извора, чесми и постојећих бунара са питком водом за које треба сачинити план редовног одржавања и чувања од загађивања, ради употребе у случају ратних разарања и елементарних непогода;
- организовати систем осматрања, откривања опасности и правовременог обавештавања становништва о њима.
- Дугорочном концепцијом уређења и организације простора и грађења насеља Кучево, обухваћени су и испоштовани захтеви Министарства одбране послова цивилне заштите на подручју општине Кучево, и уграђени у предложена решења:
- комплекси специјалне намене у границама плана
- обезбедити несметано функционисање наведених комплекса;
- око комплекса специјалне намене планирани су компатибилни садржаји (зонски парк, проширење гробља)
- код издавања одобрења за градњу поштовати све законске прописе везане за планирање и изградњу склоништа
- планиране регулационе ширине основних саобраћајних праваца омогућавају несметано функционисање цивилне заштите у случају опасности од ратних разарања.

2.6. Мере заштите културно – историјски споменика и заштићених природних целина

2.6.1. Заштићена природна добра

Споменици природе

Након увида у Централни регистар заштићених природних добара Србије и документације Завода, утврђено је да се на простору за који се ради План генералне регулације за делове насељених места Волуја и Нересница са индустријским зонама у општини Кучево, нема заштићених природних добара. (Услови Завода за заштиту природе Србије, број 020-810-2 од 18.04.2013.

Заштита природних добара

Обезбедити очување квалитета животне средине, мерама заштите и унапређења простора. У том смислу, нарочиту пажњу посветити утицају постојећих и планираних делатности и усагласити решења инфраструктуре и потенцијалних загађивача (индустрије, производних погона,...) са свим постојећим прописима, како би се обезбедила заштита ваздуха, земљишта, површинских и подземних вода.

Очувати и заштитити водотокове од деградације и загађивања. Забрани слободно депоновање комуналног и другог отпада у речна корита и дуж обала, као и испуштања отпадних вода. Сви индустријски и производни погони у чијој производњи се појављују отпадне воде морају имати уређаје за њихово пречишћавање, пре испуштања у реципијент.



2.6.2.Непокретна културна добра

На основу услова пристиглих из Надлежног завода за заштиту споменика културе, број 162/2 – 2013 од 10.06.2013. у оквиру посматраног подручја налазе се добра која уживају преходну заштиту:

КО Нересница

1. Црква Вазнесења Христовог
2. Кафана са дућанима у центру села
3. Кућа Душана Мијуџића
4. Кућа Сабине Керић
5. Кућа Дејана Дујкића, к.п. бр. 664
6. Домаћинство Радише Дражиловића
7. Кућа Крстине Топаловић, к.п. бр. 771
8. Кућа Славице Њамчић, к.п. бр. 789/1
9. Споменик са чесмом палим борима у I и II светском рату у центру села
10. Спомен плоча НОР-а на Дому културе

КО Гложане

11. Комплекс виле Нересница
12. Радничка колонија
13. Кућа Анке Стојковић, к.п. бр. 1662
14. Кућа Момчила Рајића, к.п. бр. 1667
15. Спомен плоча на управној згради код виле Нересница

КО Поповац

16. Воденица код ражиловића на главном путу

КО Вољуја

17. Кућа Борисава Радуловића, к.п.бр. 3224/1
18. Зграда основне школе, к.п.бр. 3276
19. Зграда учитељских станова, к.п.бр. 3276
20. Спомен биста Слободана Јовановића у школском дворишту, к.п.бр. 3276
21. Споменик палим борцима у I и II светском рату у центру села
22. Спомен плоча поред Дома културе

Заштита културних добара

Опште мере заштите и услови чувања, одржавања и коришћења добара која уживају преходну заштиту су:

- Извођење реконструкције, санације, адаптације, доградње, надрградње и инвестиционог одржавања објеката који уживају преходну заштиту врши се на основу услова Регионалног завода за заштиту споменика културе Смедерево, који се утврђују у складу са законском процедуром по сваком појединачном захтеву;
- Све интервенције на споменицима, спомен обележјима и чесмама врше се на основу услова Регионалног завода за заштиту споменика културе Смедерево, који се утврђују у складу са законском процедуром након подношења захтева;

Опште мере заштите и услови чувања, одржавања и коришћења археолошких намирница и потенцијалних археолошких локалитета и налаза су:

- Извођач је дужан да уколико се током радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, одмах без одлагања прекине радове и обавести надлежни



завод за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налаз ие уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен;

- Инвеститор је дужан да обезбеди средства за истраживање, заштиту, чување, публикавање и излагање добра које ужива претходну заштиту, које се открије приликом извођења радова.

Заштита археолошких налазишта или потенцијалних археолошких локалитета регулисаће се системагским археолошким истраживањима, претходним сондажним истраживањима или остваривањем стручног увида ("стручним археолошким надзором") током извођења земљаних радова. Примена одговарајућих мера заштите утврдиће се на основу проспекције терена и процене стручњака надлежне усанове заштите за сваку локацију посебно.

2.7. МИНИМАЛНИ СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ

Минимални степен комуналне опремљености грађевинског земљишта на целокупном подручју обухвата плана подразумева:

- Излаз на јавну саобраћајницу;
- Условe за електроенергетски прикључак;
- Условe за прикључење на водовод;
- Обавеза прикључка на канализациону мрежу (током прелазног периода и активности изградње интегрисане општинске канализације, неопходно је градити хигијенске непропусне септичке јаме).

2.8. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ПРИСТУПАЧНОСТИ ОБЈЕКТА И ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ ОСОБАМА СА ПОСЕБНИМ ПОТРЕБАМА

У складу са правилником ("Службени гласник РС", бр 18/97) дефинисани су услови за планирање простора јавних саобраћајних и пешачких површина, прилаза до објеката и пројектовање објеката (стамбених, објеката за јавно коришћење и др.), као и посебних уређаја у њима, којима се обезбеђује несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

Објекти за јавно коришћење, у смислу овог правилника јесу:

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Најмања ширина степенишног крака треба да буде 120 см;
- Најмања ширина базишта 30 см, а највећа дозвољена висина степеника је 15 см;
- Чела степеника у односу на површину базишта требало би да буду благо закошена, без избочења и затворена;
- Површина чела степеника треба да је у контрастној боји у односу на базишта;
- Између одморишта и степеника у дну и врху степеника постоји контраст у бојама;

- Приступ степеништу, заштитне ограде са руковатима и површинска обрада степеника треба да спроводи услови који омогућавају безбедно кретање особама са посебним потребама.

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

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

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

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

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

Ти знакови су:

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

Знакови се на зидовима постављају на висини од 140 см -160 см изнад нивоа пода или тла, или ако то није могуће на висини која је погодна за читање. Висина слова на знаковима не сме бити мања од 1,5 см за унутрашњу, односно 10 см за спољашњу употребу.

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

2.9. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

Према програмима **Агенције за енергетску ефикасност** Републике Србије за енергетску ефикасност у комуналним услугама, основни циљ је побољшање енергетске ефикасности и рационално коришћење енергије у општинама - јавна комунална предузећа, установе и јавни објекти у надлежности општина.

Основни принципи производње и коришћења енергије односе се на *приступачност, расположивост и прихватљивост*. Енергија мора бити доступна свим слојевима становништва по прихватљивим ценама, али да се тиме не угрозе могућности за даљи развој и одржавање енергетских система. Распоживост подразумева континуирано



снабдевање енергијом са задовољавајућим квалитетом услуга, док се принцип прихватљивости тиче усклађености друштвених и циљева заштите животне средине. Појам енергетске ефикасности има два могућа значења, од којих се једно односи на енергетска својства уређаја, опреме, објеката и простора, а друго на понашања потрошача енергије.

Енергетска ефикасност изградње у насељу постиже се:

- изградњом ефикасне мреже саобраћајница, као и пешачких и бициклистичких стаза, за потребе обезбеђења комуницирања унутар насеља и смањења коришћења моторних возила;
- пројектовањем и позиционирањем зграда према биоклиматским аспектима и подизањем одговарајућег уличног зеленила;
- ефикасно уређивање јавних површина и објеката уз рационално формирање јавне расвете (побољшање ЕЕ у јавној расвети се постиже заменом старих сијалица и светилки, уградњом друге опреме која смањује потрошњу енергије (соларне ћелије за светлосну сигнализацију...));
- побољшање ЕЕ у водоводу и канализацији постиже се уградњом фреквентних регулатора, пумпи са променљивим бројем обртаја и сл;
- изградњом објеката за производњу енергије на бази алтернативних и обновљивих извора енергије, коришћењем локалних обновљивих извора енергије и изградњом даљинских или централизованих система грејања и хлађења (промена система грејања-са електричне енергије или чврстог горива на гас);
- изградњом објеката са сопственом производњом енергије, и др.

Унапређење енергетске ефикасности јесте смањење потрошње свих врста енергије, уштеда енергије и обезбеђење одрживе градње применом техничких мера, стандарда и услова планирања, пројектовања, изградње и употребе објеката.

Енергетска ефикасност изградње објеката обухвата следеће мере:

- реализација пасивних соларних система (максимално коришћење сунчеве енергије за загревање објекта - оријентација зграде према јужној, односно источној страни света, заштита од сунца, природна вентилација и сл.);
- формирање ефикасног омотача зграде (топлотна изолација зидова, кровова и подних површина); замена или санација прозора (ваздушна заптивност, непропустљивост и сл.);
- изградња објеката са рационалним односом запремине и површине омотача зграде;
- систем грејања за припрему санитарне топле воде (замена и модернизација котлова и горионика, прелазак са прљавих горива на природни гас или даљинско грејање, замена и модернизација топлотних подстаница, регулација температуре, уградња термостатских вентила, делитеља и мерача топлоте и друге мере);
- коришћење ефикасних система за климатизацију (комбинација свих компоненти потребних за обраду ваздуха, у којој се температура регулише, могућно у комбинацији са регулацијом протока ваздуха, влажности и чистоће ваздуха);
- ефикасно унутрашње осветљење (замена сијалица и светилки ради обезбеђења потребног квалитета осветљености);
- доследна примена СРПС У Ј5.600 и других релевантних стандарда;
- увођење прибављања сертификата ЕЕ за зграде.



3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПРОСТОРА

3.1. Врста и намена објеката који се могу градити у оквиру плана

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

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

Принцип организације намена и просторних целина на подручју Плана је извршен тако да су просторне целине заправо просторно одређене и заокружене компатибилне функције (намене). Подручје плана подељено је на зоне и просторне целине, према положају, времену настајања, морфолошким и другим карактеристикама, у оквиру којих су прописана правила уређења и правила грађења за објекте јавне намене и за површине које нису јавног карактера.

Компатибилност намена

У оквиру просторне целине не могу се наћи намене које једна другу угрожавају својим функционисањем. Такође су целине формиране тако да се конфликти између суседних целина сведени на минимум.

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

Табела бр.5:Компатибилност намена

	ПРЕТЕЖНА НАМЕНА	ПРАТЕЋА ИЛИ ДОПУНСКА НАМЕНА										
		ЈАВНЕ СЛУЖБЕ	ЗЕЛЕНИЛО	СПОРТ РЕКРЕАЦИЈА	КОМУНАЛНИ ОБЈЕКТИ	САОБРАЋАЈНИ ОБЈЕКТИ	СТАНОВАЊЕ	ТУРИСТИЧКИ САДРЖАЈИ	УСЛУГЕ СНАБДЕВАЊЕ	ПРОИЗВODНЕ ДЕЛАТНОСТИ	ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ	ПОЉОПРИВРЕДНО ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ
СА ОВОМ НАМЕНОМ ЈЕ КОМПАТИБИЛНА ...	ЈАВНЕ СЛУЖБЕ		X		X	X			X			
	ЗЕЛЕНИЛО	X		X	X			X	X		X	
	СПОРТ,РЕКРЕАЦИЈА	X	X					X	X		X	
	КОМУНАЛНИ ОБЈЕКТИ	X	X			X				X		
	САОБРАЋАЈНИ ОБЈЕКТИ	X	X		X				X	X		
	СТАНОВАЊЕ	X	X	X	X			X	X	X	X	X
	ТУРИСТИЧКИ САДРЖАЈИ	X	X	X			X		X		X	X
	УСЛУГЕ	X	X	X	X	X	X	X				
	ПРОИЗВODНЕ ДЕЛАТНОСТИ	X	X	X					X			



* - означава одређена ограничења која су дефинисана у правилима уређења и грађења за појединачне намене.

Зеленило и јавне службе се могу наћи као допунска или пратећа намена (парковко зеленило, заштитно, линијско..) уз све друге намене. Услуге се такође могу наћи уз већину намена.

3.2. Парцелација грађевинског земљишта

Парцелација грађевинског земљишта у плану је дата:

- планом регулације површина јавне намене и
- правилима парцелације, препарцелације и исправке граница парцела

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

3.2.1. План регулације

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

У оквиру графичког дела то су графички прилози 5.1. (а-г) "План регулације површина јавних намена", у размери 1:2500 и 5.2. (а-г). План регулације површина јавних намена са аналитичко – геодетским елементима за обележавање у размери 1:2 500.

3.2.2. Општа правила парцелације и препарцелације

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- подела се врши у оквиру граница парцеле



- приступ на јавну површину новоформираних парцела може се обезбедити и са сукорисничких површина

Спајањем парцела важећа правила изградње за планирану намену се не могу мењати, а капацитет се одређује према новој површини.

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

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

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

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

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

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

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

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

Исправка граница суседних парцела врши се у случају припајања грађевинског земљишта у јавној својини, на основу пројекта парцелације.

Приликом утврђивања услова за исправку граница парцела 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 суседне парцеле.

Посебни случајеви формирања грађевинске парцеле

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



3.2.3. Општа правила регулације

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

- урбанистичким показатељима (намена, индекс изграђености, индекс искоришћености, спратност објекта);
- урбанистичким мрежама линија (регулациона линија, грађевинска линија, осовинска линија саобраћајнице, гранична линија зоне);
- правилима изградње (постављање објекта, удаљеност објекта, висина објекта, постављање оgrade, паркирање и гаражирање и др.);
- Регулациона линија и осовина саобраћајнице јавног пута су основни елементи за утврђивање саобраћајне мреже.
- Регулациона линија и осовина нових саобраћајница утврђују се у односу на постојећу регулацију и парцелацију, постојеће трасе саобраћајница и функционалност саобраћајне мреже.
- Градска и насељска (примарна и секундарна) мрежа инфраструктуре (водовод, канализација, ТТ мрежа, гасна мрежа, даљинско грејање) поставља се у појасу регулације.
- Појаси регулације се утврђују за постављање инфраструктурне мреже и јавног зеленила (дрвореди, паркови) у зонама парцела карактеристичне намене (јавног пута) као и ван тих зона (далеководи, нафтоводи, магистрални гасоводи, топловоди и сл.).
- Грађевински објект поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом.
- Све грађевинске линије дефинишу максималне границе градње које одређују однос планираног објекта према објектима на суседним парцелама и у оквиру којих се лоцира габарит објекта. Габарит објекта може бити мањи у односу на максималне границе градње.
- Уколико се правила дају за посебно значајна подручја дефинисане су и дворишне унутрашње грађевинске линије.
- Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом на грађевинској парцели или се налази на растојању одређеном овим планом.
- У плану су грађевинске линије одређене као:
 1. планирана грађевинска линија паралелна регулационој линији нумерички дефинисана;
 2. постојећа (претежна) грађевинска линија одређена габаритом постојећег објекта на парцели;
 3. грађевинска линија која је идентична са регулационом линијом (која је дефинисана аналитичко-геодетским елементима) графички приказана као посебан тип линије.

Намене дефинисане графичким прилогом 4. "План намене површина" представљају преовлађујућу, доминантну намену на том простору, што значи да заузимају најмање 50% површине блока и урбанистичке целине у којој је означена та намена. Свака намена подразумева и друге компатибилне намене.

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

На основу правила уређења, урбанистичких показатеља и правила грађења (постављање објекта, удаљеност објекта, спратност и висина, капацитет за



паркирање, зелене површине, оgrade...) добијају се услови уређења и капацитет парцеле (блока).

Постојећи објекти који имају параметре (спратност, индекс искоришћености, индекс изграђености) веће од максимално прописаних у плану, се задржавају, уз могућност реконструкције у постојећим параметрима.

3.3. Правила грађења на површинама јавних намена

3.3.1. Општа правила грађења

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

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

Водови подземне инфраструктуре се морају трасирати тако да:

- не угрожавају постојеће или планиране објекте, као и планиране намене коришћења земљишта,
- да се подземни простор и грађевинска површина рационално користе,
- да се поштују прописи који се односе на друге инфраструктуре,
- да се води рачуна о геолошким особинама тла, подземним водама.
- укрштај са путем врши се постављањем инсталације кроз прописано димензионисану заштитну цев, постављеном подбушивањем управно на осу пута. Заштитна цев је на дубини од 1.35 m од коте коловоза а дужина је за по 3.0 m већа од крајњих тачака попречног профила пута
- паралелно вођење је могуће на 3.0 m од крајњих тачака попречног профила пута или од ивица коловоза или мање уз пројекат мера заштите пута од хаварије

Објекти који се налазе у **заштитном појасу** инфраструктурних коридора обилазнице или појасу далековода остају у својим (постојећим) габаритима, без могућности доградње или изградње у том појасу.

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

3.3.2. Излаз на јавну саобраћајницу

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

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

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



3.3.3. Правила грађења за објекте јавних намена

Јавни објекти ће се градити на планираним локацијама, у оквиру центра насеља и стамбеним зонама.

Доградња и надградња постојећих објеката вршиће се на основу Плана генералне регулације, а изградња нових објеката, захтева даљу планску разраду.

Уколико су поједине функције ових делатности у објектима градитељског наслеђа или амбијенталних целина, морају задовољавати услове надлежне службе заштите;

У оквиру зона становања могу бити и образовање, дечија и социјална заштита, здравство, култура, информисање, уколико задовољавају услове за одговарајућу делатност и не угрожавају непосредно окружење;

Специјализоване школе или клубови могу бити пратеће намене у оквиру спортских и рекреативних центара.

Општи услови за изградњу објеката јавне намене:

- поштовање локација свих планираних садржаја јавне намене
- јавни објекти својом архитектуром и обликовањем представљају репере у простору и дају препознатљив печат насељу,
- поред физичких структура у формирању просторно - функционалних целина важну улогу треба да имају и отворени простори и паркови.
- обезбедити приступ лицима са посебним потребама на коту приземља спољњим или унутрашњим рампама, минималне ширине 90 cm

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

Спратност и тип објеката зависи од његове функције и мора бити прилагођен условима локације (спратности **до П+3** зависно од функције).

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

Могуће пратеће намене у оквиру парцеле:

Друге јавне површине и јавни објекти, зеленило, спортско-рекреативни садржаји мањег обима (терени за мали фудбал, кошарку, одбојку и сл.), комерцијални садржаји (али само као пратеће намене основној намени).

Намена објеката чија је градња забрањена:

је изградња у оквиру комплекса било каквих објеката (објеката мешовитог пословања и привређивања), који би могли да угрозе животну средину и основну намену (Процена ризика).

Забрањено је обављање делатности:

у објектима које вибрацијама, буком, гасовима, мирисима, отпадним водама и другим штетним дејствима могу да угрозе околину и не представљају намену компатибилну основној намени.

Грађевинска линија:

Минимално удаљење грађевинске линије објеката у односу на регулациону линију приказано је на графичком приказу 7. (а-г) " Урбанистичка регулација са грађевинским линијама ".

Најмања удаљеност објекта од границе суседне парцеле износи 3.5m.

Најмања међусобна удаљеност објеката у оквиру парцеле је минимално половина висине вишег објекта.

Врста објеката с обзиром на начин изградње је:

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

Услови за изградњу других објеката на парцели:

Дозвољена је изградња више објеката у склопу планираног комплекса.

Дозвољена је изградња помоћних објеката у склопу планираног комплекса, али искључиво у складу са планираном наменом.

Архитектура и обликовање:

Савремено архитектонско решење које треба да је у складу са његовом функцијом и непосредним окружењем, али уједно да задовољава све потребне нормативе датих у правилама уређења.

Стандарди приступачности:

У процесу пројектовања придржавати се Правилника о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих и хендикепираних и инвалидних лица.

Организација и уређење комплекса намењеног изградњи објеката и пратећих садржаја у функцији спорта и рекреације је условљено прописаним нормативима за величину спортских терена на отвореном и затвореном простору у зависности од врсте планиране спортске активности.

3.3.3.1. Спорт и рекреација

Блок Б-1 намењен који је намењен спорту и рекреацију заузима простор непосредно уз реку Пек у насељу Нересница.

Намена спорт и рекреација се планирају са минимум 60 % основне - спортске намене. Поред спортских објеката као обавезног садржаја, у оквиру планираних спортских комплекса могућа је реализација и мањих капацитета комерцијалних делатности (хотел, трговина и угоститељство) и јавних служби (образовање, здравствена заштита и култура) који морају бити усклађени са спортском наменом комплекса.

У оквиру **спорта и рекреације** планирана је реализација спортских објеката као слободностојећих објеката. Планирани спортски комплекси могу садржати више спортских објеката као што су: отворени спортски терени (игралишта за фудбал, кошарку, одбојку, рукомет, тенис, трим стазе, фитнес површине, дечија игралишта...), затворени спортски објекти (спортске хале, спортски балони, затворени базени...) и сложени спортски објекти (спортски стадиони, хиподром, аутодром, аква парк...). Минимално удаљење између спортских објеката износи $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта.

Сви објекти у оквиру **спорта и рекреације** морају представљати јединствену функционално - естетску целину, а архитектонски склоп објеката мора бити усклађен са њиховом спортском или пратећом наменом.

Планирани **спортски објекти** у оквиру спорта и рекреације морају бити реализовани у складу са националним и међународним стандардима за планирану спортску намену. У

складу са Законом о спорту ("Службени гласник РС" бр. 24/2011) сви спортски објекти морају бити реализовани на начин да буду прилагођени и приступачни лицима са посебним потребама (деца, старе особе и особе са инвалидитетом).

У оквиру планираних садржаја спорта и рекреације неопходно је предвидети отворене површине и/или гаражни простор за стационирање возила запослених, корисника и посетилаца према нормативима датим у поглављу 3.1.1 Правила грађења саобраћајне мреже.

Зелене површине у оквиру спортских објеката и комплекса имају заштитну функцију, мелиоративну (побољшање микроклиме), санитарно-хигијенску и социјалну.

За сваки новопланирани објект неопходно је извести детаљна геолошка истраживања која ће тачно дефинисати дубину и начин фундирања објекта као и коту уређења терена. Како на овом простору постоје хидрогеотермалне воде треба размотрити могућност коришћења овог вида обновљиве енергије, као и других видова обновљивих извора енергије (нпр. соларна енергија и др.) у циљу остваривања енергетске ефикасности у изградњи.

Табела 10 - Урбанистички показатељи изградње у планираним спортским комплексима

	Спортско-рекреативни комплекси	Такмичарски спортски комплекси
Индекс заузетости Из (%)	40	50
Индекс изграђености - И	0.5	1.0
Висина објекта (м)	12	у складу са технолошким захтевима спортског објекта и одредбама Правилника о условима за обављање спорских активности и делатности („Службени гласник РС“ бр. 30/99)
Заступљеност других намена (комерцијалне делатности, јавне службе)	40% од БРГП	40% од БРГП
Мин. % зеленила у комплексу	30	20

Зелене површине морају бити визуелно и естетски усклађене са наменом простора и архитектуром објекта. У том циљу, неопходно је користити аутохтону вегетацију и квалитетан садни материјал. Такође, потребно је обезбедити вртно-архитектонске елементе (стазе, водене елементе, мобилијар, дечија игралишта и др.), стандардну инфраструктуру и систем за наводњавање.

Препоручује се озелењавање равних кровова надземних објекта на минимално 30 см земљишног супстрата, као и озелењавање подземних гаража на минимално 120 см земљишног супстрата (што не улази у укупан проценат зелених површина у директном контакту са тлом).

За сваки планирани објект неопходно је извести детаљна геолошка истраживања која ће тачно дефинисати дубину и начин фундирања објекта као и коту насипања и уређења терена. Како на предметном простору постоје занчајне количине хидрогеотермалне воде треба размотрити могућност коришћења овог вида обновљиве енергије.

Сва истраживања урадити у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС“, број 88/11) као и Правилником о садржини



Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања („Службени гласник РС”, број 51/96).

Према минималном степену опремљености комуналном инфраструктуром, објекти морају имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију и телекомуникациону мрежу и топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.

Спровођење за спорт и рекреацију

Обавезна израда ПДР.

3.3.4. Правила грађења за објекте инфраструктуре

3.3.4.1. Правила изградње за саобраћајне површине

Правила грађења, нивелација и регулација за друмски саобраћај

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

Попречни нагиб коловозне траке је 2.5% у правцу а у кривини максимално 7.0%. Попречни нагиб од 0.0% на деоници витоперења изводи се на делу трасе са минималним подужним падом од 0.5%.

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

Генерално регулационо решење

Саобраћајница 1. Реда *		
коловоз 2x3.5	.....	7 m
тротоар 2x1.5	.....	3 m
укупно**	.....	10 m
Саобраћајнице 2. реда*		
коловоз 2x3.25	.....	6,5 m
тротоар 2x1.5	.....	3.0m
укупно**	.....	9.5 m
Саобраћајнице 3. реда*		
коловоз 2x3,0	.....	6,0m
тротоар 2x1,5	.....	3,0m
укупно**	.....	9m
Саобраћајнице 4. реда*		
коловоз 3.5 - 2x3.0	.....	3.5-6,0 m



тротоар	.....	1.25-1.5 m
укупно**	.....	4.75-7.5 m
Колски прилази и приступи		
коловоз	.....	3.5-6 m
Бициклистичка стаза		
коловоз 1.25 (2x1.25)	.....	1.25(2.5)
разделна трака	.....	1.0-1.5 m
укупно	.....	2.25-4.0 m
Тротоари:		
без зеленила	.....	мин 1.5
са пунктуалним зеленилом	.....	мин 2.5

* ширина коловоза дата у табели је са извођењем ивичњака. Уколико се ивичњаци не изводе коловозна трака се проширује за ширина ивичних трака.

** укупна ширина важи на саобраћајницама са изграђеним тротоарима уз коловоз. Уколико се ивичњаци и тротоари не изводе са стране коловоза изводи се банкина ширине 1,5 m за државни и општински пут.

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

Заштитни појас је површина земљишта уз земљишни појас, на спољну страну, чија ширина зависи од категорије пута:

- државни путеви I-Б реда износи 20,0m

- општински путеви износи 5,0m

Појас контролисане градње је површина са спољне стране заштитног појаса на којој се ограничава врста и обим изградње објеката који је исте ширине као и заштитни појас.

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

Планирани прикључак прилазног пута на јавни пут може се градити само уз услове и сагласност на техничко решење управљача јавног пута.

Државни и општински пут, сабирне и саобраћајнице у оквиру радних зона пројектују се коловозом за тежак саобраћај са најмање 115 KN осовинског оптерећења.

Радијус скретања на раскрсницама на примарним, секундарним и саобраћајница ранга сабирне са осталим насељским саобраћајницама је најмање 10.0 m. Препоручени радијус на осталим раскрсницама је 7.0 и више. Радијус се у зависности од локалних услова може повећати а само изузетно смањити.

Ширина коловоза приступног пута на трасу државног пута је минималне ширине 6 m (коловоз са ивичњаком) у дужини од 40 m.

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

Ваздушни простор изнад коловоза је 7,0m а слободни простор изнад коловоза је 4,5m.

Управљач јавног пута мора са власницима суседних парцела да склопи уговор о коришћењу земљишта за објекте за одвођење воде или друге објекте или уређаје заштите пута уколико их не може распоредити у земљишном појасу.

Коловозна конструкција улица које се поклапају са правцем државног или општинског пута који пролази кроз насеље сматрају се деловима тих путева заједно са саобраћајном сигнализацијом (осим светлосне).



Забрањено је укрштање државног пута I реда са железничком пругом у истом нивоу. На раскрсници или укрштају са железничком пругом утврђује се зоне потребне прегледности. У утврђеним зонама потребне прегледности забрањена је свака градња или подизање постројења, уређаја и засада или било каква активност којом се омета прегледност. Управљач има право да од власника или непосредног држаоца захтева да се уклоне објекти који ометају потребну прегледност. Држалац или власник суседне парцеле има право на накнаду од стране управљача пута по основу ограниченог права коришћења. Прегледност на раскрсницама мора бити обезбеђена током целе године.

Правила грађења за железнички саобраћај

Пружни појас је земљишни простор између колосека као и простор са стране колосека мин. 8,0m од осе колосека (6,0m у насељеном месту). То је простор за смештај колосечних капацитета и објеката у функцији одвијања железничког саобраћаја. Граница пружног појаса представља линију регулације површине јавне намене.

Укрштање пруге и пута је само на пружном прелазу који не може бити у нивоу уколико је пут аутопут и у реону станичног платоа, уз претходно прибављен акт управљача железничке инфраструктуре. Управљач путева је дужан да изгради коловозни застор на земљаном путу који се укршта са железничком инфраструктуром у истом нивоу.

Паралелно вођење пута и пруге је под условом да је најближа тачка конструкције горњег строја пута на мин. 8,0m од осе најближег колосека или у складу са условима и уз сагласност надлежног предузећа које управља железничком инфраструктуром.

Укрштање или паралелно вођење пруге и осталих инфраструктурних капацитета се одвија на начин да се не угрози одвијање железничког саобраћаја под условима и уз сагласност надлежног предузећа које управља железничком инфраструктуром.

Ваздушни простор изнад горње ивице шине (ГИШ) је 12,0m (14,0m за далеководе преко 220 KV). Објекти који прелазе преко пруге могу имати најмању светлу висину од 6,5m.

Инфраструктурни појас је појас ширине 25,0m мерено од осовине најближег колосека који служи за употребу, одржавање и технолошки развој капацитета инфраструктуре.

Заштитни пружни појас је земљишни појас са обе стране пруге, ширине 100m, рачунајући од осе крајњих колосека. У заштитном појасу сви објекти морају се градити тако да не угрозе одвијање железничког саобраћаја, а већи објекти и хидротехнички објекти морају имати сагласност и услове јавног предузећа које управља пругом.

У инфраструктурном појасу изузетно се могу градити који нису у функцији железничког саобраћаја а на основу издате сагласности управљача железничком инфраструктуром (решења) уколико је изградња објеката у складу са урбанистичким планом којим се прописује и заштита тих објеката о трошку власника објекта.

У инфраструктурном појасу могу се постављати каблови, електрични водови ниског напона за осветљење, телеграфске и телефонске ваздушне линије и постројења, канализациона и водоводна инфраструктура и други водови и слични објекти на основу сагласности управљача железничком инфраструктуром (решења)

Индустријски објекти, рудници, каменономи и сл. не могу се градити ближе од 50,0 m од осе најближег колосека.

Укрштај водова и цевовода (канализације, водовода, продуктовода и сл) са железничком инфраструктуром изводи се под углом од 90° (изузетно на мањим од 60°) укопавањем (подбушивањем) испод трупа мерено од горње ивице шине до горње ивице заштитне цеви у коју се вод или цевовод поставља уз прибављање услова за пројектовање и сагласност на техничко решење из пројектне документације.

Укрштање и паралелно вођење друге инфраструктуре са јавним путем

Укрштање других инфраструктурних система са јавним путем изводи се механичким подбушивањем трупа пута управно на осовину на дубини од 1,35-1,5m мерено од најниже коте коловоза (1,0 m од дна канала) до највише коте прописане заштитне цеви у коју се инфраструктура полаже.



Могуће је паралелно вођење инфраструктуре на мин. 3,0 m од регулационе линије или канала за одводњавање, изузетно од коловоза уколико се не нарушава функционисање пута или објекта заштите. Потребна је сагласност управљача јавног пута.

Правила грађења објеката у функцији саобраћаја у грађевинском реону

Станица за снабдевање горивом

То су објекти под посебним режимом рада. Лоцирају се иза раскрснице или на мин. 50.0 m (15.0m' на улици нижег ранга) од линије заустављања. Минимална удаљеност од суседног објекта се одређује у складу са прописима који важе за ову врсту објекта. Снабдевене су са мин. 2 точиона места и могућношћу точења свих врста погонског горива са одвојеним местом за точење теретних возила, компресором за ваздух, чесмом и санитарним чвором. Станице у саставу могу имати пословни објекат са продајом резервних делова и мазива, продавницом, рестораном и паркинг простором за мин. 5 возила од којих је једно за возило лица са инвалидитетом.

Прикључак на бензинску станицу је са трака за успоравање односно убрзавање срачунатих за брзину на деоници на којој се објекат гради.

Условe и сагласности на техничку документацију за бензинску станицу даје надлежни управљач јавног пута а одобрење за прикључак на државни пут надлежно министарство за послове саобраћаја.

Сервисне радионице, радионице и мањи погони

Нови објекти лоцирају се у посебним блоковима или по периферији. Снабдевени су паркинг простором са довољним бројем паркинг места која зависе од делатности, броја запослених и величине објекта. У односу на раскрсницу постављају се на мин. 50,0m' од линије заустављања (20,0m' у улицама нижег ранга).

Паркиралишта

Паркинг место за управно ули косо паркирање је димензија 2.5x5.0 m. Интерна саобраћајница је ширине 6.0 (5,5) m' за управно паркирање. Растојање улаза/излаза у односу на раскрсницу је мин. 35,0m' од линије заустављања (15,0m' за улицу нижег ранга).

За паралелно паркирање уз коловоз, паркинг место је димензија 2,0x6,0.

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

Стајалишта јавног превоза

То су површине за заустављање возила јавног превоза аутобуског подсистема и граде се у нишама уз коловозне траке саобраћајница.

Изводе се као упарена стајалишта (са обе стране пута) у смакнутом распореду тако да се прво наилази на лево стајалиште са леве стране пута посматрано у смеру вожње на растојању од 30 m крајњих тачака прикључних трака. Изузетно могу се поставити тако да се наилази прво на десно стајалиште са размаком најближих тачака прикључних трака од 50 m.

Ширина коловоза у ниши је 3,5 m а тротоара 3,0 m. Дужина нише зависи од средстава и износи 13 m за односно 26 m за зглобни или два аутобуса са прикључним тракама за стајалиште са пута дужине 30.5 m односно 26 m на пут.

Дужина прегледности је најмање 1.5 дужине зауставног пута на предметној деоници али не за брзину мању од 50 km/h.

У односу на раскрсницу лоцирају се на минимално 20.0 m испред или иза лепезе раскрснице прикључног пута.

3.3.4.2. Правила изградње за комуналну инфраструктуру

Водовод се мора трасирати тако:

- Да не угрожавају постојеће и планиране објекте, као и планиране намене коришћења земљишта;
- Да се поштују прописи који се односе на друге инфраструктурне системе и објекте;
- Минимална дубина укопавања цеви водовода је 0,8 m од врха цеви до коте терена, односно тако да цев буде заштићена од дејства мраза и саобраћајног оптерећења;
- У случају да извориште има такав капацитет да у моменту вршне потрошње не може да задовољи потражњу, предвидети изградњу резервоара за изравнање потрошње
- Минимални пречник уличне водоводне цеви треба да буде $\varnothing 100\text{mm}$ (због противпожарне заштите објекта). Водоводну мрежу градити у прстенастом систему, где је то могуће због повољнијег хидрауличног рада система;
- Предвидети постављање противпожарних хидраната на прописаном растојању у свему према важећем правилнику о против пожарној заштити. Хидранти треба да буду надземни, видно обележени и постављени тако да увек буду приступачни;
- Притисак у мрежи не би смео да пређе 7 бара због могућих кварова а ако негде и буде већи предвидети уградњу регулатора притиска;
- Минимално растојање ближе ивице цеви од темеља објекта је 1,50m. Минимално дозвољено растојање при паралелном вођењу са другим инсталацијама износи:
 - међусобно водовод и канализација 0,40m
 - до електричних и телефонских каблова 0,50m
- Тежити да водоводне цеви буду изнад канализационих, а испод електричних каблова при укрштању;
- Избор материјала за изградњу водовода као и опрема која се уграђује врши се уз услове и сагласност надлежног Јавног комуналног предузећа, и морају да задовољавају све прописане стандарде и поседује атесте сертификационих кућа које контролишу квалитет истих;
- Појас заштите око главних цевовода износи најмање по 2,5m од спољне ивице цеви. У појасу заштите није дозвољена изградња објеката, ни вршења радњи које могу загадити воду или угрозити стабилност цевовода;
- Забрањена је изградња објеката и сађење засада над разводном мрежом водовода и канализације. Власника непокретности која се налази испод, изнад или поред комуналних објеката (водовод или канализација) не може обављати радове који би ометали пружање комуналних услуга;
- Прикључење на јавни водовод врши се искључиво према условима које одреди надлежно комунално предузеће;
- Водомер мора бити смештен у посебно изграђени шахт и испуњавати прописане стандарде, техничке нормативе и норме квалитета, а поставља се на мах 2,0m од регулационе линије;
- Забрањено је извођење физичке везе градске водоводне мреже са мрежама другог изворишта: хидрофори, бунари, пумпе итд.;
- Приликом градње цевовода и објеката водовода строго се придржавати прописа о безбедности и здравља на раду.

Канализација се мора трасирати тако:

- Да не угрожавају постојеће и планиране објекте, као и планиране намене коришћења земљишта;
- Да се поштују прописи који се односе на друге инфраструктурне системе и објекте;



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

Атмосферска канализација се гради по сепарационом систему. Због непосредне близине водотока воде се са површина са породично стамбеном изградњом и зелених површина одводе директно у њих. Код осталих објеката: хотели, паркинг простори, главне саобраћајнице треба се придржавати следећег:

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

- Приликом изградње атмосферске канализације важе иста правила као и код фекалне канализације.

3.3.4.3. Правила изградње електроенергетских објеката

Електроенергетски објекти на планском подручју се могу градити на основу одобрене документације, уз поштовање важећих прописа, техничких препорука Е.Д. Србије и ЈП „ЕМС“, прибављених сагласности надлежних институција.

Изградња се врши на основу добијене грађевинске дозволе сагласно Закону о планирању и изградњи (Сл.гл. РС бр.72/09, 81/09-УС, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС и 50/13-УС). За објекте средњег и ниског напона издавање грађевинске дозволе је у надлежности Локалне самоуправе а за објекте високог напона 110KV и више надлежно је Министарство грађевинарства и урбанизма. Инвеститор је дужан да 8 дана пре почетка радова изврши пријаву надлежном органу који је издао грађевинску дозволу и грађевинској инспекцији на чијој се територији граде објекти.

За надземне водове средњег и високог напона мора се обезбедити заштитни коридор у коме се не дозвољава изградња објеката било које врсте, а који износи:

- за објекте 110KV.....25m
- за објекте до 35KV..... до 25m

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

За планиране ТС 10/0.4 KV мора се обезбедити расположив простор 10x8m са приступном саобраћајницом (за ТС типа МБТС) односно 4x4m (за СБТС 250KVA). Нисконапонски надземни водови се могу градити према одредбама „Правилника о техничким нормативима за изградњу надземних нисконапонских водова“ (Сл.лист СФРЈ бр.6/92).

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

- 0,4m од цеви водовода и канализације
- 0,5m од телекомуникационих каблова и темеља грађевинских објеката
- 0,6m од спољних ивица канала за топловод
- 0,8m од гасовода у насељу
- 1,2m од гасовода ван насеља

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

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

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

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

Графичко прилог

Потребни електроенергетски објекти за обезбеђење електричне енергије на планском подручју, су приказани на графичком прилогу број 8 (а-г) „План мреже и објеката комуналне инфраструктуре“, Р 1:2 500.

3.3.4.4. Правила изградње објеката телекомуникације

Током изградње телекомуникационе мреже и објеката, потребно је уважавати следећа правила:

- Планиране МСАН изградити у склопу грађевинских објеката (indoor) или као слободностојеће објекте (outdoor). За смештај опреме МСАН потребно је обезбедити простор од 15-25 m² (indoor) и око 10 m² (outdoor) варијанта;
- Просторија треба да се налази у приземљу објекта (indoor);
- мора имати несметан директан приступ споља (indoor);
- Потребно је обезбедити адекватно напајање МСАН;
- Потреба је извести уземљење МСАН;
- Кроз просторију МСАН не смеју да пролазе топловодне, канализационе и водоводне инсталације.
- За IPAN типа indoor обезбедити техничку просторију за монтажу телекомуникационе опреме, која треба да буде величине 10-15 m² и висине 2,6-2,8 m, а ако су IPAN-и предвиђени за спољну монтажу, тј. типа outdoor, онда треба обезбедити простор у јавној површини величине 6 m². За потребе мини IPAN уређаја типа outdoor треба обезбедити простор у јавној површини величине 4-6 m²
- Целокупна телекомуникациона мрежа мора бити каблирана, до телефонских извода;
- Уколико техничке могућности не дозвољавају изградњу подземних каблова исте извести надземно.
- Дубина полагања тк водова мора бити најмање 0,8 m;
- Цеви за телекомуникациону канализацију полагати у рову преко слоја песка дебљине 0,1 m. Дубина рова за постављање телекомуникационе канализације у тротоару је 1,10 m, а у коловозу 1,30 m.
- Растојање планираних каблова од остале постојеће инфраструктуре мора бити према прибављеним условима, а од планиране инфраструктуре према важећим прописима;
- Телекомуникациону мрежу полагати у зеленим површинама поред тротоара и коловоза, или испод тротоара на растојању најмање 0,5m од регулационе линије;
- При укрштању са саобраћајницом кабл мора бити постављен у заштитну цев, а угао укрштања треба да буде 90°;
- При паралелном вођењу са електроенергетским кабловима, најмање растојање мора бити 0,5 m за каблове напона 1 kV и 10 kV, односно 1 m за каблове напона 35 kV;
- При укрштању са енергетским кабловима најмање растојање мора бити веће од 0,5 m, а угао укрштања треба да буде у насељеним местима најмање 30°, по могућству што ближе 90°, а ван насељених места најмање 45°. Телекомуникациони кабл се полаже изнад енергетских каблова;
- Уколико не могу да се постигну размаци из претходно наведене две тачке на тим местима се енергетски кабл провлачи кроз заштитну цев, али и тада размак не сме да буде мањи од 0,3 m;
- При паралелном вођењу са цевима водовода, канализације, гасовода и топловода најмање растојање мора бити 1,0 m. При укрштању, најмање растојање мора бити 0,5 m. Угао укрштања треба да буде 90°;
- Телекомуникациони каблови који служе искључиво за потребе електродистрибуције могу да се полажу у исти ров са енергетским кабловима, на

- најмањем размаку који се прорачуном покаже задовољавајући, али не мањем од 0,2 m;
- Телекомуникациону мрежу градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима;
 - На прелазу испод коловоза саобраћајница као и на свим оним местима где се телекомуникациони каблови уводе у објекте, телекомуникационе каблове поставити кроз заштитне цеви;
 - Базне радио-станице и радио–релејне станице са припадајућим антенским системима и инфраструктуром градити по техничким препорукама и светским стандардима из ове обалсти, а непосредни простор око антенског стуба оградити (100 m²) и спречити блиску изградњу која ће смањити ефикасност функционисања (умањити или спречити сигнал);
 - У случају изградње антенског стуба и базне станице на неповољним/условно стабилним или нестабилним теренима обавезно је претходно геотехничко истраживање;
 - Колски приступ планирати изградњом приступног пута најмање ширине 3,00 m до најближе саобраћајнице,
 - У циљу неометаног рада радио – релејне везе дуж трасе обезбедити слободан коридор, односно, неопходно је да просторна зона цилиндричног облика полупречника II Френелове зоне, на траси буде слободна од препрека.

3.3.4.5. Правила изградње комуналних објеката

Ново гробље

- Парцела гробља је подељена на гробна поља у којима се предвиђа више типова сахрањивања у једном гробном месту: једног умрлог лица, два умрла лица, три или четири умрла лица.
- Ширина бетонских прилазних стаза између гробних поља је 0,90 m, а растојање између гробних места 0,50 m.

ТАБЕЛА 6. Основни елементи за димензионисање површина за сахрањивање

ВРСТЕ ГРОБНИЦА	димензија (m)	брuto површина
гробнице -двојне	2.50 x 2.75	око 12,0 m ²
гробови у низу	2.20 x1,0 и 2,30x1,10	око 5,0 m ²
гробови за урне		око 1,2 m ²

- Гробно поље треба решити у стилу пејзажног парка. Гробно место са припадајућом комуникацијом је величине 3,00 x 2,50 m. Затрављена површина се преноси и на уоквирену површину око споменика, где се може, извршити засаде цвећа или украсног жбуња;
- Основни елемент садржаја гробља, односно парцела је гробно место. На гробљу треба предвидети ортогоналан распоред гробних места ради оптималне искоришћености земљишта, уз јеноставније обележавање на терену и истовремено максимално озеленавање међупростора;
- Породична гробна места за сахрањивање две особе, као најчешћи вид сахрањивања су спојних димензија 2,00 x 2,10 m са међуразмаком од 0,5 m у реду и 0.9 m између редова.Класично сахрањивање на дубини 1,8 m и дистанце од 1,0 m од max. нивоа подземних вода;



- Од начина обликовања гробног места зависи изглед целог гробља. Поштовање интенција и придржавање планираног распореда и димензија гробних места, као и елиминисање привремених решења заузећем зелених површина за сахрањивање, једино може гарантовати организацију простора гробља као зелене парковске површине;
- Надгробни споменици се раде од природног камена на одговарајућем постољу. Висине надгробних споменика се типизирају на димензије по висини од 80 см, 100 см и 120 см, а ширине за појединачна гробна места су 60 см, а за двојна гробна места су 120 см;
- Гробна места су оријентисана у правцу исток-запад.

Остали комунални објекти

Правила грађења су дата у оквиру Поглавља **2.1.7.2. Зелена пијаца и Сточна пијаца.**

3.4. Правила изградње површина и објеката осталих намена

Општа правила грађења

У случају изградње објеката компатибилних намена **важе правила грађења као** за ту целину у којој се ови објекти налазе-односно за врсту становања, осим ако нису објекти са неком специјалном функцијом која захтева мању спратност (нпр. објекти за јавну употребу и сл.).

Ограничења у грађењу простора

Објекти који се налазе у заштитном појасу инфраструктурних коридора обилазнице или појасу далековода остају у својим (постојећим) габаритима, без могућности доградње или нове градње у том појасу.

3.4.1. Становање

Општа правила за становање

Постојећи објекти који премашују урбанистичке параметре:

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

Основна намена објеката:

Претежна намена објеката која је приказана је породично становање.

Као основне намене дозвољене су: породично становање и њеми компатибилне намене (услуге, пословање, објекти за јавну употребу и објекти од општег интереса, спорт и рекреација, зеленило и сл.).

Мешовито пословање и евентуално мањи облик производње (зависно од целине) је забрањен у оквиру зоне А – мешовити насељски центар.

Типологија стамбеног ткива:

Основна подела на породично становање у оквиру плана обogaћена је и облицима становања у циљу активирања простора и развоја туризма, рационалног инфраструктурног опремања и квалитетнијег урбаног развоја у стамбеној зони.

Нови облици становања, могу бити и породични и вишепородични (само у зони А – мешовити насељски центар), у зависности од функције и диспозиције у оквиру зоне:

- становање у функцији туризма (викенд куће, туристичка насеља, пансиони, апартмани, елитни објекти);
- социјално становање (станови за социјалне групе становништва, домови за старе, ђачки дом);
- мешовити типови становања (становање са услугама и пословањем, становање у периферним и радним зонама).

Врста и намена објекта:

У оквиру становања, могу се градити:

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

Породични стамбени објекти - намена искључиво становање.

У зони породичног становања је дозвољена изградња породичних стамбених објеката са највише 4 стамбене јединице организоване у једном или више стамбених објеката. Максимална спратност породичних објеката износи П+1+Пк.

Удаљеност објеката код породичних стамбених објеката

У изузетним случајевима у већ изграђеним зонама породичног становања могу се примењивати правила затечног стања у односу на удаљеност објеката, али не мање од 1m (не односи се на регулациону линију).

Под вишепородичним становањем се подразумева решавање проблема становања градњом стамбених објеката за становање више породица спратности до П+2+Пк (зависно од врсте локације-целине, може и до П+4, уз израду урбанистичког пројекта) са обавезним уређивањем слободних површина у виду блоковског зеленила.

Пословање је планирано у приземним етажама вишепородичног становања, са оријентацијом према улици, али је могуће и у оквиру засебног објекта.

Стамбено-пословни и пословно-стамбени објекти

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

Пословни објекат-садржи просторије за одвијање пословних делатности, или одређених врста производних делатности из области производног занатства.

Изградња пословних објеката:

Обављање делатности на парцелама становања је дозвољено у саставу стамбеног или другог објекта на парцели, делатност се може обављати и у другом објекту на парцели, до дозвољеног максималног индекса заузетости, односно изграђености.



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

Објекти комерцијалних садржаја, су саставни део зона становања и за њих применити услове за парцелацију, регулацију и изградњу као за целине, у зависности у којој се налазе.

Дозвољене пословне делатности у оквиру породичног становања су из области:

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

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

У оквиру становања могу се градити и помоћни објекти (уз стамбени објекат – гаража, оставе, летња кухиња...) и економски објекти у оквиру становања ниских густина.

Висина објекта:¹

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).

Релативна висина објекта је она која се одређује према другим објектима или ширини регулације.

Релативна висина је:

- 1) на релативно равном терену - растојање од нулте коте до коте слемена (за објекте са косим кровом), односно венца (за објекте са равним кровом);
- 2) на стрмом терену са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута мање или једнако 2,00 m - растојање од нулте коте до коте слемена, односно венца;
- 3) на стрмом терену са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута веће од 2,00 m - растојање од коте нивелете јавног пута до коте слемена (венца) умањено за разлику висине преко 2,00 m;
- 4) на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), кад је нулта кота објекта нижа од коте јавног или приступног пута - растојање од коте нивелете пута до коте слемена (венца);
- 5) на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице висина објекта утврђује се применом одговарајућих тачака овог члана;

¹ Дато правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (члан 27, 28 29) Сл.гласник РС. Бр. 50/11.



6) висина венца новог објекта са венцем усклађује се по правилу са венцем суседног објекта;

7) висина назитка поткровне етаже износи највише 1,60 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

ПОСЕБНА ПРАВИЛА ЗА СТАНОВАЊЕ

Посебна правила изградње објеката основ су за реализацију у оквиру целине односно грађевинске парцеле одређене целине.

И пословна и стамбена намена објекта могу бити као основна или претежна намена објекта у оквиру грађевинске парцеле. У оквиру сваке стамбене целине планирају се компатибилне намене. На појединачним парцелама у оквиру целина компатибилна намена може бити доминантна или једина.

У наредном поглављу дат је скуп правила грађења која ће се примењивати за изградњу нових објеката и за све могуће интервенције на постојећим објектима под условима који су дефинисани у поглављу 3.5. „УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА СА ИСТИМ ПРАВИЛИМА ГРАЂЕЊА“.

3.4.1.1. Правила грађења за становање у зони мешовити насељски центар

Урбанистичка зона: А

Основна намена објеката:

Становање средњих густина са пословањем у приземљу.

Врста и намена објеката који се могу градити- могуће пратеће намене:

становање, спорт и рекреација, објекти јавних намена и служби, зеленило, услужне делатности и пословање (занатски, трговачки, угоститељски и сл.).

Овакви садржаји се могу се градити у оквиру стамбеног објекта или као засебни објекти, односно као основна или претежна намена објекта.

Дозвољена је изградња стамбеног објекта, стамбено-пословног објекта, пословно-стамбеног објекта, пословног објекта.

Однос пословне намене према стамбеној на нивоу целине износи 49% : 51%.

Објекти комерцијалних садржаја, су саставни део стамбене целине и за њих применити услове за парцелацију, регулацију и изградњу као за целину у којој се налазе.

Комерцијални садржаји обухватају трговину (прехрамбена, конфекцијска, уређаји и бела техника ..., али и књижаре, продајне галерије...), услуге (банке, мењачнице, агенције, бирои...), занатство (јувелнирнице, фризерске, оптичарске, сајџијске радње..) и угоститељство (ресторани, кафеи и посластичарнице) и сл.

Врста и намена објеката чија је изградња забрањена:

Намене објеката чија градња је забрањена у овој зони: све намене за које се, на основу процене утицаја, установи да угрожавају животну средину и основну намену.

За све делатности које могу угрозити животну средину, предвиђена је израда одговарајућих еколошких анализа у складу са важећим законским прописима.



Тип изградње:

- слободностојећи објекти - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле;
- у прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле;
- у непрекинутом низу - објекат додирује обе бочне линије грађевинске парцеле.

На местима где се врши реструктурирање постојећих објеката средњих густина у објекте високих густина објекти у прекинутом и непрекинутом низу могу се градити уколико се прибави писмена сагласност суседа да се објекат може поставити на међу.

Величина грађевинских парцела:

Простор за становање (ниво парцеле)		100% површине
Простор за централне функције (ниво парцеле)		100% површине
Однос становања и делатности на нивоу целине		51% : 49%
Величина грађевинске парцеле за становање средње густине		
за слободностојеће објекте	Мин.	500 m ²
за објекте у прекинутом низу	Мин.	400 m ²
за објекте у непрекинутом низу	мин	300 m ²
Величина грађевинске парцеле за комерцијалне садржаје мин. 600 m²		

Ширина фронта:

Најмања ширина фронта вишепородичног становања грађевинске парцеле износи:

слободностојећи објекат	.....	20 m
објекат у прекинутом низу	.....	15 m
непрекинут низ	.....	14 m

- Дозвољени индекси земљишта (на парцели) не урачунавајући подземне етажес:

Индекс изграђености	макс.	2.4
Уређене зелене површине	на парцели	мин. 15%

Грађевинска линија:

Грађевинске линије су одређене планом и приказане на графичком приказу бр. 7. (а-г) : "УРБАНИСТИЧКА РЕГУЛАЦИЈА СА ГРАЂЕВИНСКИМ ЛИНИЈАМА". За објекте код којих није графички одређивана грађевинска линија на овом графичком прилогу она је идентична са постојећом грађевинском линијом објекта.

Положај објекта на парцели:

Положај објекта у односу на регулациону линију		
у свим улицама	дефинисано на графичком прилогу бр. 7. (а-г) „Урбанистичка регулација са грађ. линијама“.	
Удаљења од суседних објеката		
у непрекинутом низу		0 m
у прекинутом низу	минимум	4m
слободностојећи	минимум	1/2 висине вишег објекта
Удаљења од бочних ивица парцеле		
први и последњи објекат у низу	мин.	3m
у прекинутом низу	мин.	4m

	слободностојећи	мин.	1/2 висине објекта
--	-----------------	------	--------------------

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

-Међусобна удаљеност планираних вишепородичних стамбених и околних објеката, осим објеката у низу, у оквиру једне парцеле је минимално 5m.

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

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

Спратност и висина објеката:

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

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

У случају изградње поткровља могућа је изградња само једног поткровља;
Изградња подрумских и сутеренских просторија се дозвољава у оквиру подручја где не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Приликом израчунавања индекса изграђености изузети подземне етаже.

Кота приземља у односу на ниво јавног пута

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

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

На објектима се могу поставити конзолне надстрешнице и рекламе, на висини од 3,0 m од коте тротоара.

Излаз на јавну саобраћајницу:

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

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

За теретна возила уколико не постоји могућност другог прилаза парцели против пожарног возила (објект се налази даље од 25,0 m од коловоза) приступ парцели мора



бити обезбеђен пролазом и пасажом минималне ширине 3.5 m и минималне висине 4.5m. На парцелама са не стамбеном наменом мора постојати најмање једно паркинг место за теретно возило.

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

Паркирање:

Паркирање возила за сопствене потребе власници **стамбеног објекта**, свих врста изградње, по правилу обезбеђују на грађевинској парцели изван површине јавног пута и то једно паркинг или гаражно место на једну стамбену јединицу, односно једно место на 70 m² корисне површине.

Возила могу бити паркирана и у гаражама које могу бити у објекту и на парцели испод и изнад нивоа терена. Површине гаража које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса изграђености односно степена искоришћености грађевинске парцеле.

Паркирање и гаражирање возила пословања је обавезно у оквиру грађевинске парцеле у односу 1 паркинг на 70m² корисне површине.

Архитектура:

Приликом изградње нових целина посебну пажњу у визуелном обликовању треба посветити усклађивању хоризонталне и вертикалне регулације.

Услови за изградњу других објеката на парцели:

Уколико при изградњи објекта, парцела није искоришћена до максималног индекса изграђености односно заузетости, могу се градити и други објекти до потпуног искоришћења парцеле у границама дозвољених индекса.

Могућа је изградња помоћних објеката (гаража и сл.) максималне спратности П+0. Помоћни објекти могу бити на удаљености од 1,5m од суседа или евентуално на граници парцеле али уз сагласност суседа.

Ограђивање:

Објекти вишепородичног становања и пословних објеката се могу ограђивати, осим када су на већим парцелама унутар слободних површина са пејзажним карактеристикама, ван урбаних целина и већих блоковских површина.

- За давање урбанистичких услова, поред правила уређења и грађења, потребно је користити и „општа правила изградње објеката“, као и услове у поглављу 3.5. „УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА СА ИСТИМ ПРАВИЛИМА ГРАЂЕЊА“.

3.4.1.2. Правила грађења за породично становање

Урбанистичка зона: Б.

Основна намена објеката:

Породично становање са компатибилним наменама.

Врста и намена објеката који се могу градити- могуће пратеће намене:

Објекти јавних намена и служби, зеленило, услужне делатности и пословање (занатски, трговачки, угоститељски и сл.), мешовито пословање, и евентуално мала привреда под



одређеним условима и уколико испуњавају све услове заштите животне средине. Овакви садржаји се могу се градити у оквиру стамбеног објекта или као засебни објекти, односно као основна или претежна намена објекта.

Оптимални однос становања и пословања (комерцијалних делатности) на нивоу целине износи - 80%:20%.

Врста и намена објекта чија је изградња забрањена:

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

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

Тип изградње:

- као слободностојећи, двојни објекти, прекинут низ и непрекинути низ.

Ширина фронта грађевинске парцеле:

Најмања **ширина фронта породичног становања и пословања** износи:

- слободностојећи објекат10 m
- двојни објекат..... (2x8) 16 m
- прекинути низ10 m
- непрекинути низ (није дата минимална ширина фронта).

Најмања **ширина фронта комерцијалне садржаје** грађевинске парцеле износи:

- слободностојећи објекат 20 m
- објекат у прекинутом низу 15 m

Слободностојећи објекти се могу спровести на основу ПГР. Једнострано узидани захтевају израду урбанистичког пројекта за две везане парцеле, а двострано узидан три.

Уколико се објекат поставља на грађевинској парцели тако да додирује међне линије суседних парцела или је удаљеност мања од дате за слободностојеће објекте потребно је прибавити сагласност власника суседне парцеле односно објекта.

Величина грађевинских парцела:

Простор за становање (ниво парцеле)		100% површине
Простор за пословне и централне функције (ниво парцеле)		100% површине
Величина грађевинске парцеле породичног становања		
за слободностојеће објекте	Мин.	300 m ²
за двојне објекте	Мин.	(2x250m ²) 500 m ²
за прекинути низ	Мин.	250 m ²
Величина грађевинске парцеле за комерцијалне садржаје (у оквиру ових целина) је иста као и за породично становање.		

Дозвољени индекси земљишта породичног становања(на парцели):

Индекс заузетости	макс.	50%
--------------------------	-------	-----



Индекс изграђености	макс.	до 1.2
Уређене зелене површине	на парцели	мин. 25%

- До коначне реализације плана (његових намена и изградње саобраћајница) постојећи објекти се задржавају и могуће су мање измене без промене габарита (адаптација, санација, као и претварање таванског простора у користан простор). Ово правило примењује се и код интервенције на постојећим објектима који не испуњавају неке од услова везаних за неопходна растојања од граница парцеле и од суседних објеката, или се премашују прописани индекси за изградњу земљишта.

Спратност и висина објеката:

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

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

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

Изградња подрумских и сутеренских просторија се дозвољава тамо где не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Положај објекта на парцели:

Положај објекта у односу на регулациону линију	- Грађевинске линије		
За све улице	дефинисано на графичком прилогу бр. 7.		
Удаљења од суседних објеката			
слободностојећи	минимум	1/2 висине вишег објекта	
прекинути низ	минимум	4 m	

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

- удаљеност новог стамбеног објекта од другог објекта, било које врсте изградње или нестамбеног објекта, може бити најмање 4,0 m.

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

1.	слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације	1,50m
2.	слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације	2,50m
3.	двојне објекте на бочном делу дворишта	4,00m

Ограђивање:

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

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

Висина оgrade на углу не може бити виша од 0,9m од коте тротоара због прегледности раскрснице.

Ограда, стубови оgrade и капије морају бити на грађевинској парцели која се оградајује.

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

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

Врата и капије се не могу отварати ван регулационе линије.

Услови за изградњу других објеката на парцели:

Уколико при изградњи објекта, парцела није искоришћена до максималног индекса изграђености односно заузетости, могу се градити и други објекти до потпуног искоришћења парцеле у границама дозвољених индекса.

Уз стамбени објекат се могу градити и помоћни објекти у виду летње кухиње, гараже, оставе и друго, максималне спратности П+Пк, а максималне висине до 4,8m од коте заштитног тротоара објекта до венца.

Помоћни објекти могу се градити на парцели уз услов да њихови габарити улазе у обрачун индекса изграђености и заузетости и у складу са прописаним одстојањима.

Међусобна удаљеност стамбеног и помоћног објекта зависи од организације дворишта као и самих објеката у дворишном простору и на удаљености од 1,5 m од суседа. Објекат може бити и на граници парцеле уз сагласност суседа.

Паркирање

Паркирање возила за сопствене потребе власници **стамбеног објекта**, свих врста изградње, по правилу обезбеђују на грађевинској парцели изван површине јавног пута и то једно паркинг или гаражно место на једну стамбену јединицу, односно једно место на 70 m² корисне површине.

Возила могу бити паркирана и у гаражама које могу бити у објекту и на парцели испод и изнад нивоа терена. Површине гаража које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса изграђености односно степена искоришћености грађевинске парцеле.

Паркирање и гаражирање возила пословања је обавезно у оквиру грађевинске парцеле у односу 1 паркинг на 70m² корисне површине.



3.4.2. Правила грађења за комерцијални садржаји

Урбанистичка зона: Б.

Основна намена:

Туристичко-гоститељске делатности

Преовлађују садржаји у функцији туризма (пословно-туристички садржаји- хотел,мотел), као и разни гоститељски објекти.

Могуће пратеће намене:

Све врсте услужних делатности, објекти за јавну употребу, спорт и рекреација, зеленило, становање и евентуално мешовито пословање (минимална вел.парцеле 600m²).

Однос пословања према осталим наменама преко 60% на нивоу просторне целине.

Намена објеката чија је градња забрањена у овим целинима:

је изградња у оквиру комплекса било каквих објеката који би могли да угрозе животну средину и основну намену (Процена ризика).

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

Дозвољени урбанистички параметри:

Индекс заузетости	до 35%
Индекс изграђености	до 1.0

Спратност објеката	максимално	П+2
Висина кровног венца (метара)*	максимално	15m
Паркирање	на парцели	1ПМ/80m ² простора

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

Однос пословања и осталих делатности	Преко 60%
--------------------------------------	-----------

Дозвољена спратност и висина објеката:

Максимална спратност објеката до П+2 .

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

Врста објеката с обзиром на тип (начин) изградње: слободностојећи објекат

Величина грађевинске парцеле:

Минимална величина грађевинске парцеле: 600m²

(Осим намене - минимална величина грађевинске парцеле мешовитог пословања:800m²)

Ширина фронта грађевинске парцеле (минимална): 25m

Грађевинска линија:

Минимално удаљење грађевинских линија објеката у односу на регулациону линију приказано је на графичком прилогу бр 7 (а-г) „Урбанистичка регулација са грађевинским линијама“, Р 1:2 500.



Положај објеката на грађевинској парцели:

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

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

Најмања удаљеност објеката на парцели до објеката на суседним парцелама износи 6,0 m; односно мин половина висине вишег објекта.

Најмања међусобна удаљеност објеката у комплексу

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

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

Услови за изградњу других објеката на парцели:

Уз пословне објекте, у оквиру грађевинске парцеле а у оквиру дозвољеног процента изграђености могу се градити и помоћни објекти који су у функцији основног објекта и пратећих делатности, уз поштовање правила изградње прописаних за пословне објекте. Помоћни објекти су спратности до П+0 на удаљености минимално 2,5m од границе суседне парцеле.

Паркирање

Дефинисано у оквиру поглавља 2.1.2. Правила уређења за саобраћајне површине у оквиру наслова Паркирање/комерцијални садржаји.

Ограђивање

Грађевинске парцеле туристичко-угоститељских објеката се ограђују, осим када су на већим парцелама унутар слободних површина са пејзажним карактеристикама, ван урбаних целина и већих блоковских површина.

3.4.3. Правила грађења за објекте производње

Урбанистичка зона: В.

Основна намена:

Пословање и производња

У оквиру производних делатности у зони В могу се наћи прехранбена индустрија, грађевинарство и производња грађевинских материјала, складишта, текстилна индустрија, већа трговинска предузећа, занатска производња...

Могуће пратеће намене:

Све врсте услужних делатности, мешовито пословање, зеленило.

Намена објеката чија је градња забрањена у овим целинима:

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

- набавком, продајом и складиштењем отровних и радиоактивних сировина и материјала



- производњом опасном по здравље радника и околног становништва
- производњом која доводи до загађења вода, ваздуха и земљишта

Табела бр.7: Правила грађења за објекте производних делатности

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

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

Проценат заузетости		до 50%
Индекс изграђености / % заузетости		
до 500 m ²		1.0/ 50%
од 500-1000 m ²		0.8/ 40%
од 1000-3000 m ²		0.6/ 30%
преко 3000 m ²		0.5/25%

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

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

Паркирање (код производних и инд.објеката)	на парцели	1ПМ на 200 m ² корисног простора
--	------------	---

Паркирање

Дефинисано у оквиру поглавља 2.1.2. Правила уређења за саобраћајне површине у оквиру наслова Паркирање/радне зоне и комерцијални садржаји.

Ограђивање:

Грађевинска парцела се ограђује.

Ограда се поставља, на подзид а висина ограде на парцели нестамбене намене мора бити минималне висине 1,6 m, непровидне, глатке или малтерисане површине према парцели стамбене намене.

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

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

Зеленило:

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

Слободне површине у оквиру производне делатности уредити и озеленити у што већој мери, минимално 30% како би се првенствено испунили санитарно-хигијенски услови. Врста садног материјала је прилагођена пре свега заштити. Ограда око комплекса треба да укључује и зелене засаде спратне структуре по ободу комплекса.

3.5. Услови за изградњу објеката са истим правилима грађења

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

3.5.1. Паркирање и гаражирање возила

Дефинисано у оквиру поглавља 2.1.2. Правила уређења за саобраћајне површине у оквиру наслова Паркирање.

3.5.2. Архитектонско обликовање

- **Испади**

Испади код објеката који су на регулационој линији дозвољени су само у виду фасадне пластике – максимум 30cm, и балкони до 80cm и то на висини преко 4 m. Код осталих случајева делови објеката са испадима већим од 1,20 m не могу прелазити грађевинску линију. Хоризонтална пројекција испада поставља се на грађевинску линију.

- **Спољне степенице**

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

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

Код објеката на регулационој линији нису дозвољене спољне степенице.

- **Стрехе и забати**

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

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

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

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

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



- **Спољни изглед објекта (обрада) и архитектонско обликовање**

Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи дефинишу се идејним архитектонским пројектом. Спољни изглед објекта који представља културну вредност или се налази у зони заштите, усклађује се са конзерваторским условима.

Уколико постоје технички услови, дозвољена је адаптација или реконструкција неискоришћеног поткровља, тераса или тавана у користан стамбени или пословни простор.

Није дозвољено да се, надзиђивањем постојећег или изградњом новог крова, формира поткровље у више нивоа.

За осветљење корисног простора у таванима или поткровљима користити прозоре постављене у равни крова или вертикалне кровне прозоре – кровне баце. На једном објекту може бити само један ред кровних баца на истој висини. Максимална дозвољена чиста висина кровне баце је 260cm од коте пода. Највећа дозвољена укупна површина основе кровних баца је 30% површине основе крова. Облик и ширина баце морају бити усклађени са елементима фасаде и пратити ритам отвора на доњим етажама.

Мансардни кров пројектовати као традиционални мансардни кров, уписан у полукруг. Мансардни кров обавезно је решити у једној етажи, не сме имати препусте или на други начин изаћи ван основног габарита објекта. Вертикални мансардни прозори или излази на лођу се могу поставити само на стрмију раван мансардног крова. Максимална висина унутрашње преломне линије стрмије и блаже кровне равни мансардног крова, рачунајући од коте пода је 240cm.

Висина надзитета поткровне етаже

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

Нису дозвољена два нивоа поткровних етажа.

Спољни изглед објекта, примењени материјал, облик крова, примењене боје и други елементи објекта својим решењима треба да обезбеде хармоничност урбане целине и корекције објеката у односу на локалне особине места (локални материјали, традиционални детаљи и сл.).

Кота приземља у односу на ниво јавног пута

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

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

Ограда

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



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

Висина оградe на углу не може бити виша од 0,9m од коте тротоара због прегледности раскрснице.

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

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

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

Врата и капије се не могу отварати ван регулационе линије.

3.5.3. Могуће интервенције на постојећим објектима

Постојећи изграђени објекти, и објекти за које је издато одобрење за изградњу, а који имају параметре веће од максимално датих у плану, се не могу дограђивати или надграђивати (задржавају постојеће параметре, као наслеђену урбанистичку обавезу у време израде плана). Односно, могуће су мање измене без промене габарита (реконструкција, адаптација, санација).

Постојећи квалитетни објекти се могу реконструисати, извршити доградњу у складу са дозвољеним параметрима.

Све интервенције на објекту могу се извести под следећим условима:

- у случају када се у постојећем стању на парцели испуњени сви параметри не дозвољава се доградња објекта;
- све интервенције на објектима и изградња нових објекта не смеју да угрозе стабилност и функционалност других објекта;
- интервенције на објектима извести у складу са законима који третирају изградњу објекта, одржавање објекта, заштиту споменика културе, заштиту објекта и ауторство.

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

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

ТАБЕЛА 8. На постојећим објектима могуће је извршити следеће интервенције:

доградњу нових етажа	– до дозвољене максималне висине;
доградњу објекта	доградња објекта може се извести до максималних урбанистичких параметара прописаних овим планом уколико то не нарушава стабилност објекта
доградњу крова изнад равне терасе објекта	– ради санације равног крова; – без нарушавања венца; – макс. нагиб до 30 степени
реконструкцију крова са променом геометрије у циљу формирања новог корисног простора	– без повећања висине објекта и промене геометрије крова уколико се прелазе параметри – реконструкцију или доградњу крова извести са надзитком максималне висине 1,6 m мерено од коте пода до прелома косине крова – баџе - под условима као за нове објекте
реконструкцију фасаде објекта у циљу побољшања термо и звучне изолације	– дозвољава се
реконструкцију фасаде објекта у смислу затварања балкона и лођа	– дозвољено је код породичних обј. – код вишепородичних обј. само на нивоу целог објекта, једнообразно
доградњу вертикалних комуникација (степениште...)	– дозвољава се
реконструкција објекта (санација, фасаде, конструкције, инсталација, функционална реорганизација)	– дозвољава се

3.5.4. Број објеката на грађевинској парцели

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

Уз стамбене објекте, у оквиру грађевинске парцеле, могу се градити и објекти других садржаја који су у функцији компатибилној становању, као и помоћни објекти у зависности од целине у којој се налазе (летња кухиња, остава, гаража и сл.). Економски објекти су дозвољени искључиво код становања ниске густине.

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

3.6. Правила коришћења водног земљишта

На водном земљишту је забрањена изградња објеката високоградње.

Дозвољена је изузетно:

- изградња објеката у функцији водопривреде и одржавања водотока

- изградња објеката инфраструктуре у складу са урбанистичким планом.
- изградња објеката намењених туризму и рекреацији у смислу опремања простора урбаним мобилијаром, пешачким и бициклистичким стазама.

За све водозахвате потребно је успоставити зоне санитарне заштите према Правилнику („Службени гласник РС“, бр.92/08).

За изградњу објеката у водном земљишту, на простору за који се не планира израда урбанистичких планова, потребна је израда процене утицаја на животну средину.

За било какве активности на водотоцима и водама уопште, потребно је прибавити услове Завода за заштиту природе.

3. 7. Правила изградње објеката у заштићеним просторима

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

Заштићени простори и објекти су дефинисани у плану на одговарајући начин: текстуално и (или) графички. На графичком прилогу број 7. „Урбанистичка регулација са грађевинским линијама“, приказане су зоне аштите далековода, који имају снагу грађевинске члиније. Изузетно је могуће дозволити градњу у том подручју, уз прибављену сагласност надлежног власника Електродистрибуције.

Заштитни појас утврђен условима надлежног предузећа или институције је обавезујући. У заштићеним просторима се морају поштовати утврђене мере заштите.

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

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

Далековод 110 kV	Минимум 25 m, обострано од хоризонталне пројекције далековода.	Забранити изградњу стамбених, угоститељских и производних објеката, а евентуална изградња испод и у близини далековода условљена је Законом о заштити од нејонизујућег зрачења (Сл.гласник РС 36/09) и Техничким прописима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 kV до 400 kV (Сл. лист СФРЈ бр. 65/88). Обавезна је израда елабората, у коме се даје тачан однос предметног далековода и објекта који ће се градити, уз задовољење горе поменутих Техничких прописа. За добијање сагласности за градњу објеката испод и у близини далековода чији су власници "Електромрежа Србије" и " Електроисток ", потребна је сагласност поменутог власника.
Далековод 35 kV	Минимум 16 m, обострано од хоризонталне пројекције далековода.	Забранити изградњу стамбених, угоститељских и производних објеката, а евентуална изградња испод и у близини далековода условљена је Законом о заштити од нејонизујућег зрачења (Сл.гласник РС 36/09) и Техничким прописима за изградњу надземних електроенергетских водова



Далековод 10 kV	Минимум 15 m, обострано од хоризонталне пројекције далековода.	Забранити изградњу стамбених, угоститељских и производних објеката, а евентуална изградња испод и у близини далековода условљена је Законом о заштити од нејонизујућег зрачења (Сл.гласник РС 36/09) и Техничким прописима за изградњу надземних електроенергетских водова
-----------------	---	---

Постојећи објекти изграђени у заштитном појасу могу се реконструисати у постојећем габариту и са постојећом спратношћу само уз сагласност предузећа или институције која је утврдила зону заштите, осим у случају када је то већ плански другачије решено.

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

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

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



4. БИЛАНС ПЛАНИРАНИХ НАМЕНА ПОВРШИНА

намена	постојеће површине (ха)	Учешће (%)	планиране површине (%)	Учешће (%)
Грађевинско подручје:				
Површине јавне намене:				
Саобраћајнице	6.2	1.4	78.58	17.2
Водно земљиште	12.6	2.8	5.59	1.2
Комунални објекти – гробље, зелена пијаца, сточна пијаца	1.80	0.4	3.07	0.7
Образовање	1.77	0.4	1.77	0.4
Дом културе	0.46	0.1	0.46	0.1
Управа и администрација	0.27	0.1	0.27	0.1
Здравствена заштита	0.26	0.1	0.26	0.1
Пошта	0.13	0.02	0.13	0.02
Спорт и рекреација	/	/	2.96	0.65
Железничка станица	0.15	0.03	0.15	0.03
Парк	/	/	0.56	0.1
укупно:	16.63	3.63	93.8	20.5
Површине остале намене:				
Породично становање	86.0	18.8	238.7	52.1
Верски објекти - црква	0.39	0.1	0.39	0.1
Производња	1.79	0.4	61.4	13.4
Остало зеленило	/	/	25.3	5.52
ПДР“Заштита слива реке Пек...”	/	/	35.74	7.8
„Измене и допуне ПДР за изградњу ТС...”	2.7	0.6	2.7	0.6
Пољопривредно земљиште	149.4	32.6	/	/
Неизграђено земљиште	194.1	42.4	/	/
укупно:	434.4	94.8	364.2	79.5
укупно грађевински подручје:	463.4	100.00	463.4	100.00
УКУПНО:	463.4	100.00	463.4	100.00



III СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Овај план представља основ за издавање информације о локацији, локацијске дозволе, као и за израду пројекта препарцелације и урбанистичког пројекта, у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС” бр.72/09, 81/09, 24/11 и 121/12; 2/13-УС и 50/13-УС).

Спровођење се врши у складу са правилима грађења прописаним овим планом, за све локације у његовом оквиру, осим делова плана за које је предвиђена **обавезна** израда планова детаљне регулације и урбанистичких пројекта.

Прописани поступци спровођења Плана генералне регулације су:

Непосредно:

- Подручја за које је могућа непосредна (директна) примена правила ПГР.
- Подручја за која се препоручује израда ПДР и УП – на овим просторима је могућа директна примена ПГР на појединачним парцелама према условима и правилима прописаним ПГР-ом. Уколико се подручја, означена на графичком прилогу бр. 9 „Спровођење плана“, изграђују и уређују као целина, односно комплекс, потреба је детаљнија урбанистичка разрада.

Посредно:

- Подручја за која је обавезна израда Планова детаљне регулације
- Подручја за која је обавезна израда урбанистичког пројекта
- Подручје за које је обавезна израда јавног архитектонско-урбанистичког конкурса

На графичком прилогу број 9. „Спровођење плана“, приказана су и означена подручја спровођења Плана генералне регулације .

1. НЕПОСРЕДНО СПРОВОЂЕЊЕ НА ОСНОВУ ПРАВИЛА ПРОПИСАНИХ У ПГР

Подручја која се спроводе непосредном применом правила Плана генералне регулације, приказане су на графичком прилогу: бр.9: Спровођење плана, Р 1: 10 000.

Површине јавне и остале намене приказане у графичком прилогу бр. 4. Планирана намена површина спроводе се:

Информацијом о локацији и Локацијском дозволом (пројектом препарцелације / парцелације по потреби) за подручја означена у графичком прилогу број 9 :Спровођење плана, Р 1: 10 000, у складу са правилима дефинисаним за припадајућу намену и зону.

За изградњу на површинама изван грађевинског подручја изградња је могућа само у складу са важећим Законом за одређену намену земљишта (водно, шумско и пољопривредно земљиште) и правила датих у складу са њима у Плану генералне регулације.

2. ПОДРУЧЈА ЗА КОЈА ЈЕ ПОТРЕБНА ИЗРАДА ПЛАНОВА ДЕТАЉНИЈЕ РАЗРАДЕ

Подручја у којима није дефинисана регулација и у којима се предвиђају значајне промене као и потреба опремања земљишта инфраструктуром и јавним функцијама потребно је детаљније разрадити доношењем планова детаљне регулације.

План детаљне регулације израђује се у складу са Планом генералне регулације дефинисаном: наменом површина, зонама са истим правилима грађења, површинама јавне намене и примарном мрежом саобраћајне и комуналне инфраструктуре. Намена површина је дата као информација о претежној намени, уз могућност примене правила компатибилности из поглавља 3.1. Врста и намена објеката који се могу градити у оквиру плана/ Компатибилност намена.

Одлуком о изради Плана детаљне регулације, План генералне регулације може се прихватити као Концепт Плана детаљне регулације.

Приликом израде планова детаљне регулације, показатељи за парцеле су оријентациони и усмеравајући, па се показатељи на нивоу појединачне парцеле односно целине могу повећати или смањити тако да на нивоу блока, односно скупа блокова, просечне вредности остану у оквиру вредности датих за планиране намене овог Плана, а могућа одступања у погледу граница намене и урбанистичких параметара (проценат заузетости, индекс изграђености) је до 10% од прописаних.

Изузетно, приликом израде планова детаљне регулације за коридоре изведених траса магистралне инфраструктуре није обавезно формирање посебне парцеле јавне намене, већ се у сарадњи са надлежним институцијама инфраструктурни коридор може обезбедити грађевинским линијама, тако да постојећа инфраструктура остаје у заштитном коридору неопходном за сигурност, функционалност и стални несметан приступ за његово редовно или хаваријско одржавање.

Обавезна је израда Плана детаљне регулације за:

- ПДР за спорт и рекреацију , блок бр. Б-1
- ПДР за производњу, блокови В 1-11

Обавезна је израда урбанистичког пројекта за:

- Зелену пијацу
- Сточну пијацу
- Парк у Волуји

Овим планом се не предвиђа обавезна израда јавног архитектонско-урбанистичког конкурса, али општина има могућност расписивања истих за целине са посебним урбанистичким вредностима као што су центар града, уређење тргова, шеталишта и сл.

Урбанистичка разрада се може реализовати фазно по деловима, у зависности од могућности и заинтересованих инвеститора, али се кроз Урбанистички пројекат мора решавати као целина.

Границе дате на графичком прилогу бр. 9. „Спровођење плана“ су оријентационе, тачне границе планова и пројекта биће дефинисане израдом концепта плана.



IV ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Ступањем на снагу Плана генералне регулације за делове насељених места Волуја и нересница са индустријским зонама, СО Кучево има обавезу да све пратеће Одлуке усагласи са мерама и условима из Плана.

Организовање урбанистичких или архитектонских конкурса у складу са Планом, за урбанистичке целине или објекте, за које План пружа могућности, обезбеђује Општина преко својих стручних служби.

План генералне регулације за делове насељених места Волуја и Нересница са индустријским зонама ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у Службеном гласнику општине Кучево.

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ КУЧЕВО

Број: _____ од _____ године

Председник Скупштине Општине,



V ПРИЛОЗИ

1. Аналитичко – геодетски елементи саобраћајница
2. Коорднате граничних тачака



VI ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА

Планска решења:

1. (а-б) Катастарско-топографски план са границама Р 1:5 000
2. Постојећа изграђеност простора Р 1:10 000
3. (а-г) Саобраћајно решење са регулацијом и нивелацијом Р 1:2 500
4. (а-б) План намене површина..... Р 1:5 000
- 5.1.(а-б) План регулације површина јавних намена Р 1:5 000
- 5.2.(а-г) План регулације површина јавних намена са аналитичко геодетским
елементима Р 1:2 500
6. (а-б) Подела простора на урбанистичке зоне и просторне целине..... Р 1:5 000
7. (а-г) Урбанистичка регулација са грађевинским линијама Р 1:2 500
8. (а-г) План мреже и објеката комуналне инфраструктуре Р 1:2 500
9. Спровођење плана..... Р 1:10 000



ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО



ОДЛУКА



УСЛОВИ НАДЛЕЖНИХ ИНСТИТУЦИЈА



ИЗВЕШТАЈИ И ЗАПИСНИЦИ