



**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
УЖЕГ ЦЕНТРА РАЖЊА И ДЕЛА УЛИЦЕ
НОВОРАЖАЊСКЕ**



<p>ПРЕДМЕТ:</p>	<p>ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ УЖЕГ ЦЕНТРА РАЖЊА И ДЕЛА УЛИЦЕ НОВОРАЖАЊСКЕ</p>
<p>НАРУЧИЛАЦ:</p>	<p>ОПШТИНА РАЖАЊ</p>
<p>ОБРАЂИВАЧ:</p>	<p>ДРУШТВО СА ОГРАНИЧЕНОМ ОДГОВОРНОШЋУ ЗА ПЛАНИРАЊЕ, ПРОЈЕКТОВАЊЕ, АУТОМАТСКУ ОБРАДУ ПОДАТАКА И ИНЖЕЊЕРИНГ “ИНФОПЛАН” Д.О.О. АРАНЂЕЛОВАЦ</p> <p>34300 Аранђеловац, Краља Петра I бр. 29</p> <ul style="list-style-type: none"> • РУКОВОДИЛАЦ РАДНОГ ТИМА: ГОРДАНА КОВАЧЕВИЋ, дипл.инж.арх. <hr/> <ul style="list-style-type: none"> • РАДНИ ТИМ: Сања Срећковић, дипл.инж.арх. Данијела Карашићевић, дипл.инж.арх. Драгана Стојиловић, дипл.инж.арх. Катарина Спасојевић, дипл.инж.арх. Горан Каралић, дипл.инж.арх. Јадранка Каралић, дипл.инж.арх. Милица Савић, дипл.инж.арх. Марија Пауновић Милојевић, дипл.инж.арх. Бобан Панић, дипл.инж.грађ. Слађана Гајић, дипл.инж.геод. Владан Перишић, инж.геод. Владимир Перих, инж.геод. Бојан Радојичић, инж.геод. Наташа Миливојевић дипл. инж.грађ. Наташа Цветковић, инж.грађ. Саша Цветковић, инж.грађ. Мира Продановић, арх.техничар <p>Сарадници: Гасификација -Слободан Божић, дипл.инж.маш. Телекомуникације -Зоран Херцег, дипл.инж.саоб. Енергетика -Милорад Добричић, дипл.инж.ел. Водоснабдевање -Драгољуб Шећевић, дипл.инж.грађ.</p> <ul style="list-style-type: none"> • ДИРЕКТОР, Магдалена Станковић,дипл. ецц. <hr/>

САДРЖАЈ

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

A. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

A.1. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ	8
1. Основа за израду плана	8
2. Повод и циљ израде плана	8
3. Подлоге коришћене за израду плана	8
4. Опис границе плана	9
5. Извод из Плана генералне регулације Ражањ	9
6. Извод из текстуалног дела концепта Плана у виду закључака	12
A.2. ПЛАНСКИ ДЕО ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ	14
I ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	14
1. Концепција уређења и типологија грађевинских зона	14
2. Грађевинско подручје и упоредни биланс намене површина	15
3. Услови за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене и мреже саобраћајне и друге инфраструктуре	15
3.1. Правила уређења површина и објеката јавних намена	16
3.2. Правила уређења површина и објеката саобраћајне и друге инфраструктуре	16
3.2.1. Правила уређења за саобраћајне површине	16
3.2.2. Правила уређења за комуналну инфраструктуру и објекте	17
3.2.3. Правила уређења за електроенергетску инфраструктуру	17
3.2.4. Правила уређења за електронску комуникациону инфраструктуру ..	18
3.2.5. Правила уређења за гасну инфраструктуру	18
3.2.6. Правила уређења за зеленило и зелене површине	18
4. Правила за уређење површина и објеката осталих намена	19
4.1. Становање средње густине	19
4.2. Зеленило	20
5. Степен комуналне опремљености по целинама и зонама који је потребан за издавање локацијске дозволе	20
6. Општи и посебни услови и мере заштите природног и културног наслеђа, животне средине и здравља људи	21
6.1. Услови и мере заштите природног и културног наслеђа	21
6.2. Услови и мере заштите животне средине	22
6.3. Услови и мере заштите живота и здравља људи	23
7. Попис објеката за које се пре обнове или реконструкције морају изградити конзерваторски или други услови	26
8. Посебни услови којима се површине и објекти јавне намене чине приступачним особама са инвалидитетом	27
9. Мере енергетске ефикасности изградње	28
10. Локације за које се обавезно ради урбанистички пројекат	29
11. Локације за које је обавеза расписивање јавних конкурса	29
12. Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцеле	29
13. Попис парцела и опис локација за јавне површине, садржаје и објекте	30
II ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	30
1. Врста и намена објеката који се могу градити под условима утврђеним Планом	30
2. Врста и намена објеката чија је градња забрањена	31
3. Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле ..	31

4. Општа правила регулације и положај објекта у односу на регулацију и границе грађевинске парцеле	32
5. Правила грађења површина и објеката јавне намене и мреже саобраћајне и друге инфраструктуре	33
5.1. Правила грађења за инфраструктурну мрежу и објекте.....	33
5.2. Правила грађења површина и објеката јавне намене	40
6. Правила грађења на грађевинском земљишту осталих намена.....	41
7. Могуће интервенције на постојећим објектима.....	47
III СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА	48
IV ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ	49

Прилог 1: Координате граничних тачака ЈГЗ

Прилог 2: Елементи кривина са координатама тачака О и Т

Б. ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА

I Постојеће стање

- | | |
|-----------------------------------|----------|
| 1. Извод из ПГР Ражањ | P 1:1000 |
| 2. Постојећа намена површина..... | P 1:1000 |

II Планска решења

- | | |
|--|----------|
| 1. Геодетска подлога са границом плана..... | P 1:1000 |
| 2. Планирана намена површина..... | P 1:1000 |
| 3. Планирана подела на урбанистичке зоне и начин спровођења плана | P 1:1000 |
| 4. План саобраћаја и нивелације | P 1:1000 |
| 5. План површина јавне намене са аналитичко-геодетским елементима за обележавање | P 1:1000 |
| 6. План изградње и регулације | P 1:1000 |
| 7. План мреже и објеката комуналне инфраструктуре..... | P 1:1000 |

В. ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО ПЛАНА

- Одлука о изради урбанистичког плана
 - Концепт плана
 - Услови надлежних органа и организација
1. ЕПС ЈП "Електросрбија" Краљево са п.о. Електродистрибуција Крушевац, број 10827, од 10.11.2010.год.
 2. „Yugorogas“ Београд, X/4-209, од 15.11.2010 год
 3. Завод за заштиту споменика културе Ниш, број 515/2, од 07.06.2011год.
 4. Завод за заштиту споменика културе Ниш, број 106/1, од 02.02.2011год.
- Решење о утврђивању и промени назива улица и трга; бр.020-67/11-11
 - Одлука о уклањању објеката; бр. 110-72/11-11
- Подаци о обављеној стручној контроли, јавном увиду, и другим расправама о плану
 - Примедбе и став обрађивача на примедбе у току јавног увида
 - Одлука о усвајању плана

0. 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“, број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11 и 121/12), „ИНФОПЛАН“ д.о.о. Аранђеловац издаје:

РЕШЕЊЕ

О одређивању руководиоца радног тима, одговорног урбанисту, за израду:

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ УЖЕГ ЦЕНТРА РАЖЊА И ДЕЛА УЛИЦЕ НОВОРАЖАЊСКЕ

За руководиоца радног тима одређујем:

Гордану Ковачевић, дипл.инж.арх.
број лиценце: 200 0098 03

Директор:

Магдалена Станковић, дипл. ецц.

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

На основу члана 35 став 9. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр.72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС), члана 20. став 5. Закона о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр.24/11) чл. 32, став 1, тачка 6 Закона о локалној самоуправи („Службени гласник РС“, бр. 129/07) и члана 39. став 1. тачка 7. Статута општине Ражањ („Службени лист општине Ражањ“ број 09/08, 03/11 и 8/12), Скупштина општине Ражањ на седници одржаној дана 14.03.2013.године, донела је:

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ УЖЕГ ЦЕНТРА РАЖЊА И ДЕЛА УЛИЦЕ НОВОРАЖАЊСКЕ

План детаљне регулације УЖЕГ ЦЕНТРА РАЖЊА И ДЕЛА УЛИЦЕ НОВОРАЖАЊСКЕ (у даљем тексту : План, ПДР), састоји се из: текстуалног дела, графичког дела и документационог дела.

A.1. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

1. ОСНОВА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

Правни основ за израду Плана:

- Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр.72/2009, 81/09-исправка,64/10-УС, 24/11 и 121/12);
- Правилник о садржини, начину израде, начину и поступку израде планских докумената ("Службени гласник РС" бр. 31/10, 69/10 и 16/11);
- Одлука о изради плана детаљне регулације ужег центра Ражња и дела Улице Партизанске (бр. 110-86/10-11 од 13.10.2010. године);
- Одлука о измени и допуни Одлуке о изради плана детаљне регулације ужег центра Ражња и дела улице Партизанске, бр.110-112/10-11 од 16.12.2010. год.

Плански основ за израду Плана:

- План генералне регулације Ражањ („Службени лист општине Ражањ“ бр.1/13).

2. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Циљ израде Плана детаљне регулације је: дефинисање грађевинског земљишта јавне намене, утврђивање правила грађења и уређења, добијање планског и правног основа за издавање локацијске дозволе и грађевинске дозволе за изградњу.

Будући да је локација у строгом центру града јавиле су се потребе за уређењем и урбанизацијом целокупног подручја, и обезбеђењем паркинг простора како за запослене у Општини и околним објектима од јавног интереса, тако и за кориснике центра насеља.

Један од основних циљева је реконструкција и рехабилитација постојеће инфраструктурне мреже. Циљ је да се део Новоражањске улице(некада Партизанске) затвори за моторни саобраћај и претвори у пешачку површину-трг. Колски прилази стамбено-пословним зградама и објектима који излазе на трг је потребно остварити новопланираним приступним саобраћајницама које улазе у блок преко Улице 4. Јули.

3. ПОДЛОГЕ КОРИШЋЕНЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

- а) Катастарски планови д.л. 21 и 24 (дигитални катастарски план у растерском облику), рађен у размери Р 1:1000

б) Ситуациони план (дигитални план у растерском облику) Р 1:500 оверен од стране С.К.Н. Ражањ.

Граница плана приказана је на графичком прилогу број 1. Геодетска подлога са границом плана .

4. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА

Граница плана почиње од тромеђе к.п.бр.2082, 2080, 2086/1 (ул. 4. Јули), даље прати планирану регулацију саобраћајнице (ул. 4. Јули) пресецајући к.п.бр.2082, 2632/1, затим граница наставља пратећи планирану регулацију саобраћајнице (ул. Новоражањска) пресецајући к.п.бр. 1996, 1995, 1993/1, 2634/1, 2184, затим граница наставља пратећи ободу к.п.бр.2183, 2182, 2181, 2180, 2179, 2178, 2177, 2176, 2175, 2174, 2173, 2172, 2155, 2632/2, пресеца к.п.бр.2632/2, даље наставља пратећи ободу к.п.бр.2145, пресеца к.п.бр.2086/1 и долази до тромеђе к.п.бр. 2082, 2080, 2086/1 где се граница затвара.

Површина обухвата плана износи 1.07 ha.

5. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РАЖАЊ

Поделом на зоне, обухват Плана чини зона ужег градског језгра. У оквиру ове зоне налазе се централни садржаји намењени администрацији, управи, култури, услужним делатностима и становању. Доминантна намена у оквиру ове зоне је становање средње густине.

Правила уређења простора

Саобраћајнице су подељене у три категорије где у примарне саобраћајнице спада и улица Новоражањска. Остале саобраћајнице су саобраћајнице којима се површина у обухвату плана организује и ствара услове да се комунално опреми и на тај начин приведе планираној намени. Саобраћајнице су ранга стамбено-пословних и стамбених у зависности од немене површина кроз која пролазе.

Јавно паркирање возила вршиће се на паркингу иза зграде општинске управе, број паркинг места је 17.

Према одредбама Водопривредне основе Републике Србије, за општину Ражањ је предвиђено да се у ближој перспективи и дугорочној перспективи ослони на изворишта подземне воде са овог подручја, као и са акумулација на реци Моравици и Расини.

Планирани канализациони систем за прикупљање, одвођење и пречишћавање отпадних вода у Ражњу је сепарационог система, при чему се одвојено воде употребљене санитарне воде ради пречишћавања на будућем постројењу за пречишћавање отпадних вода, које ће се у складу са Генералним пројектом прикупљања, одвођења и пречишћавања отпадних вода, изградити уз будући реципијент поток Урвину у атару села Чубура.

У централном делу насеља треба изградити мрежу кишне канализације, која се састоји од кишних решетком за пријем атмосфералија са коловоза, сливничких веза до шахти кишне канализације, као и одводних цеви кишне канализације од цеви Ø300, Ø400 и Ø500mm. Испуст воде је планирана у Ражањску реку, а исти се обезбеђује заштитном решетком и одговарајућом клапном, да се спречи улазак ситних животиња у канализацију.

Развој будућег електродистрибутивног система у наредном планском периоду ће се базирати на постојећим напонским нивоима – 35kV, 10kV, и 1kV.

Не предвиђа се изградња нових електроенергетских објеката 35kV, а реконструкција ће се вршити по потреби у циљу модернизације и припреме за даљинско управљање.

Не предвиђа се такође изградња електроенергетских објеката виших напонских нивоа – 110kV, 220kV, и 400kV.

Градски парк. Постојећи парк налази се на парцели 2155 и задржава свој просторни обухват.

Дозвољени су следећи радови: санитарна сеча стабала, реконструкција цветњака, нова садња, реконструкција вртно-архитектонских елемената, реконструкција стаза, реконструкција постојећих објеката, подизање нових вртно-архитектонских елемената, подизање фонтана, реконструкција и поправка разних објеката и дечијих игралишта, ограђивање парка.

Јавне службе, функције и предузећа

НАМЕНА ПРОСТОРА	Земљиште (ha)	Учешће у површини плана (%)	Учешће у грађевинском подручју (%)	Учешће у јавним површ. (%)
1.2 Јавне функције и службе				
Општина	0,08	0,03	0,05	0,15
Општински суд				
1.4 Јавно зеленило				
Градски парк	0,21	0,09	0,13	0,40
Трг-пешачка зона	0,20	0,08	0,12	0,38

Површине и објекти осталих намена

На основу анализе постојеће намене и степена искоришћености грађевинског земљишта, просторних могућности према валоризацији простора за ширење насеља, очекиваног броја становника, односно домаћинства, дугорочни концепт размештаја зона становања обезбеђује:

- да свако домаћинство има стан, одговарајући по величини и опремљености, а да смештајни капацитети буду већи за 10% од очекиваног броја домаћинства
- просечну величину стана од 80 m², односно укупну површину стамбеног простора за 611 станова од 48.880 m² и површину стамбеног простора по кориснику стана од око 30 m² за просечну величину домаћинства од 3 члана.

Густине становања су дефинисане према планираним површинама за становање и према наслеђеном стању планирања.

Средње густине становања (вишепородично и породично становање)

G_c = 50-80 становника/ha (17-27 станова/ha)

Становање се уређује делимичним погушћавањем, реконструкцијом, санацијом и доградњом постојећег стамбеног фонда, као и изградњом новог у планираним зонама становања. У областима које су већим делом изграђене стамбеним објектима, реконструкцију постојећих и изградњу нових објеката треба вршити у складу са основним карактером подручја и визуелним идентитетом изграђене урбане целине.

Планирана је спратност објеката породичне градње максимално до П+1+Пк и спратност објеката вишепородичне градње максимално П+4+Пк. Објекти су слободностојећи и/или двојни.

У оквиру становања дозвољено је развијање пословања и других намена које су комплементарне са становањем. Друга намена може да буде у посебном објекту или са пословањем у приземљу објекта док је становање на вишим етажама. У случају да је објекат одвојен, пожељно је да стамбени објекат буде повучен од регулације у дубину парцеле, а пословни објекат оријентисан према улици на планираној грађевинској линији.

Поред стамбених објеката, на парцелама се могу градити и помоћни објекти, гараже и сл. Слободне просторе у оквиру парцела треба предвидети као уређене зелене површине.

Зеленило у оквиру парцела. Реконструкцијом постојећих зона и изградњом нових потребно је обезбедити простор за зеленило. Све зелене површине власници су обавезни да уређују, а све слободне површине озелене. За све врсте и површине зеленила водити рачуна о константном одржавању и обнављању зеленог фонда.

Правила грађења

Правила грађења за објекте јавних намена

Планом нису планиране локације за изградњу нових објеката јавних намена с обзиром да постојећи јавни објекти задовољавају својим капацитетима.

Могућа је и реконструкција или доградња постојећих објеката како би се задовољиле потребе становника и побољшао квалитет живота.

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).

Обзиром на садашњи број корисника план не предвиђа даље проширење јавних објеката, међутим уколико се јави потреба за неким видом доградње или евентуалне изградње новог објекта на парцели важе следећа правила грађења:

-Могуће пратеће намене у оквиру парцеле су 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.

-Дозвољена је изградња или доградња нових објеката до следећих урбанистичких параметара на нивоу комплекса:

Ред. Број	Врста функција	Површ. парцеле (ha)	Спратност објеката	Индекс заузетости %
1.	Јавне функције и службе (управа и админ.)	0,44	До П+3	До 70

Правила грађења објеката и површина осталих намена

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

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

Врста и намена објеката. У оквиру становања, могу се градити вишепородични стамбени објекти, стамбено-пословни објекти и пословни објекти.

Породични стамбени објекти - намена је, искључиво, становање.

У зони 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.

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

6. ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА КОНЦЕПТА ПЛАНА У ВИДУ ЗАКЉУЧКА

Општина Ражањ налази се у Нишавском округу и једна је од девет општина. Окружена је општинама Крушевац, Алексинац, Сокобања, Бољевац, Параћин и Ћићевац.

Обухват Плана се налази у средишњем делу насељског центра Ражња и заузима површину од 1.08ха. Планско подручје обухвата централни део Ражња, блок око градског парка и зграде општинске управе. Овај блок у саобраћајном смислу опслужују улице Новоражањска и 4. Јули. Улица Новоражањска је главна градска саобраћајница у Ражњу, док је Улица 4., Јули сабирна и представља попречну везу између Новоражањске улице и улице Иве Андрића. Ове саобраћајнице се налазе у добром стању.

Обухват плана припада условно повољним теренима на основу геотехничке карте подобности терена за урбанизацију, а нагиб терена оноси 3-6%.

На подручју општине влада умерено-континентална клима која се одликује већим температурним колебањима, са често израженим температурним колебањима. Климатске одлике ширег подручја Ражња условљене су и просторством котлине, отвореношћу долине Јужне Мораве у правцу југ-север, правцем простирања планинских венаца Буковика, и Рожња који уоквирују ово подручје.

Према мапи сеизмичких региона, анализирано подручје спада у комплексне терене где су могући потреси од 7° МКС на већем делу територији општине, укључујући подручје саме варошице Ражањ. У западним и северозападним деловима општине очекују се потреси од 8° МКС. Ово подручје је познато као сеизмички веома нестабилно. Врло чести су потреси мањег интензитета (до 4° МКС).

Анализом постојећег стања обухвата се цело подручје, објекти се сагледавају са становишта квалитета материјала, спратности и просторног размештаја по намени.

Анализирајући постојеће стање можемо рећи да око 10% укупне површине Концепта плана чине изграђени објекти. Највећи индекс заузетости има објекат Управе и износи око 54%. Анализом постојећег стања, утврђени су потенцијали обухвата Плана: уређење зелених површина, заокруживање стамбене зоне и формирање саобраћајница.

У центру насеља Ражањ, испред градског парка, на катастарској парцели број 2154, налази се објекат **Општинске управе** (Скупштина општине са одељењем суда). Објекат је доброг бонитета спратности По+П+2.

У оквиру подручја плана преовлађује **породично становање** са слободностојећим објектима на парцели, спратности до П+1+Пк. Просечна величина парцела у оквиру постојећег стамбеног блока износи око 400 m². Валоризација објеката је различита, од објеката који су у добром стању, (грађени од квалитетних материјала и новијег датума), па до објеката лошег бонитета.

Постојеће зеленило интегрисано је у насељском ткиву кроз површине различитих категорија. Евидентиран је **парк** са површином од 0.21ха. Градски спомен парк се налази у самом центру града испред зграде општине и суда и представља средиште целог насеља. Парк је озелењен и уређен мобилијаром, споменицима, градском чесмом.

Окружује га споменик палим борцима НОБ-а 1941-1945 и спомен биста првобораца Ивана Вушовића и Михајла Вујића.

Водоснабдевање, одвођење атмосферских и отпадних вода

Према подацима из Генералног плана за Ражањ из постојећег дистрибутивног резервоара „Ражањ, на коти 367,00 mnm запремине V=200m³ воде, главни довод Ø350mm води до насеља Ражањ, а на делу овог насеља, које је обухваћено Планом детаљне регулације, „Центар“ долазе два секундарна цевовода Ø100mm кроз улицу Страхине Симоновића и кроз улицу Михајла Вујића.

Противпожарни хидранти у овом делу насеља Ражањ нису инсталисани.

Фекална канализација Ø200mm пролази улицом Михајла Вујића и кроз улицу Страхиње Симоновића, одакле се спајају у главни одводни колектора фекалне канализације Ø250 на будућем постројењу за пречишћавање отпадних вода за насеље Ражањ и Варош.

У овом делу још није изграђена одговарајућа мрежа за прикупљање и одвођење атмосферских вода са улица, па се иста уводи дуж постављених ригола уз ивичњаке у смеру ка реципијенту.

Електроенергетска инфраструктура

Подручје не поседује потребне електроенергетске објекте из којих би се могла обезбедити електрична енергија за нове потрошаче електричне енергије.

Телекомуникациона инфраструктура

Централа у Ражњу је чворна централа (ЧЦ) капацитета 1248 тф. бројева. Везана је на главну централу Крушевац оптичким каблом, тј. преко одговарајућег дигиталног система преноса који ради по оптичком каблу. У оквиру обухвата плана изграђена је приступна телекомуникациона мрежа (нф. симетрични каблови са бакарним проводницима). Оптички каблови (ОК) - као медијуми преноса између централа, изграђени су до свих централа на подручју општине Ражањ, сем централе у Скорици. По наведеним ОК (локални капацитети) раде одговарајући (дигитални) системи преноса који постојеће централе на подручју општине Ражањ повезују са надређеном централом - ЧЦ „Ражањ“.

На подручју општине ражањ МТС има базне станице (БС) у Ражњу, Смиловцу и Браљини (положај локација уцртан на карти у прилогу).

Гасификација

На подручју општине Ражањ пролази магистрални гасовод МГ-09, деоница Појате-Ниш у купној дужини 11.621,20 km. На подручју КО Чубура налази се главна мерно регулациона станица (ГМРС) капацитета до 5.000 m³ (кубика) која није у функцији. У оквиру обухвата Концепта плана постоји дистрибутивна гасоводна мрежа ДГМ Ражањ од полетиленских цеви радног притиска до 2-4 бар-а.

КОНЦЕПТ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА

Развојне могућности овог простора треба мерити како изграђеношћу тако и подизањем нивоа уређености слободних површина и њиховим просторним увећањем, хармонијом, повезаношћу, значајним доприносом подизања квалитета и садржаја живота.

Може се очекивати реконструкција постојећег изграђеног ткива, од реконструкције фасада изграђених објеката до потпуне замене објеката у оквиру стамбене зоне.

Концепција развоја презентирана је кроз основне функције и активности као што су друштвени стандард, рад, зеленило, становање, заштита културних добара и саобраћајна и техничка инфраструктура.

Цело подручје обухваћено планом је грађевинско земљиште. Грађевинско подручје обухвата површину од 1.08 ha. У оквиру грађевинског подручја површине за јавне намене су на 0.88ha, а површина земљишта намењеног за остале намене на 0.20ha.

Планиране површине за јавне намене обухватају земљиште планирано за Управу и администрацију, саобраћајнице, јавно зеленило, укупне површине 0.88 ha.

Остале намене у обухвату плана подразумевају површину од 0.20 ha и односе се на породично становање у северозападном делу Плана.

Планом је предвиђена реконструкција постојаће саобраћајне мреже. Део улице Новоражањске се затвара за моторни саобраћај и претвара се у пешачку површину. Саобраћајни ток се из Новоражањске улице природно наставља улицом Михајла Вујића преко које је настављен саобраћајни ток север – југ, овако се обезбедило безбедно одвијање колског, пешачког и стационарног саобраћаја. Колски прилази стамбено-пословним зградама и објектима који излазе на трг остварују се новопланираним приступним саобраћајницама које улазе у блок преко Улице 4. јули.

Сагледавајући простор у његовој функционалној, саобраћајној и инфраструктуралној целовитости, у зависности од степена изграђености и искоришћености у оквиру планиране намене, положаја и архитектонике простора подручје предложеног обухвата може се поделити на две зоне: **зона становања** и **ужа зона насељског центра**.

Стамбену зону чине породични стамбени објекти, док централну зону чине објекат Општине и суда, паркинг простор и јавно зеленило (уређено зеленило, трг са пешачком комуникацијом).

А.2. ПЛАНСКИ ДЕО ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

І ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ТИПОЛОГИЈА ГРАЂЕВИНСКИХ ЗОНА

На основу ПГР-а Ражњ, обухват Плана се налази у зони ужег градског центра. Доминантна намена у оквиру ове зоне је становање средње густине. У оквиру ове зоне налазе се централни садржаји намењени администрацији, управи, култури, услужним делатностима и становању.

Сагледавајући простор у његовој функционалној, саобраћајној и инфраструктуралној целовитости, у зависности од степена изграђености и искоришћености у оквиру планиране намене, положаја и архитектонике простора подручје предложеног обухвата може се поделити на две зоне: **зона становања** и **зона центра насеља**. Стамбену зону чине породични стамбени објекти, док централну зону чине објекат Општине и суда, паркинг простор и јавно зеленило (уређено зеленило, трг са пешачком комуникацијом). На принципима "унутршњег ширења града" вршиће се унапређивање амбијенталне целине, кроз доградњу, замену и изградњу нових објеката.

Сагледавајући подручје Плана дошло се до функционалне поделе на две зоне у оквиру којих су просторне целине одређене према преовлађујућој намени.

Читаво подручје Плана подељено је у 2 зоне:

ЗОНА I – ЗОНА ЦЕНТРА НАСЕЉА

- ЦЕЛИНА 1. УПРАВА И АДМИНИСТРАЦИЈА (општина и суд)
- ЦЕЛИНА 2. ГРАДСКИ ТРГ
- ЦЕЛИНА 3. ПЕШАЧКИ ТРГ
- ЦЕЛИНА 4. ПАРКИНГ ПРОСТОР
- ЦЕЛИНА 5. УРЕЂЕНО ЗЕЛЕНИЛО

ЗОНА II- ЗОНА СТАНОВАЊА

- ЦЕЛИНА 1. СТАНОВАЊЕ СРЕДЊЕ ГУСТИНЕ

ЗОНА I: Зона центра насеља

представља најужи центар насеља дефинисан на северу улицом 7. Јули, на истоку и југу Новоражањском и на западу новоформираном пешачком зоном. Површина ове зоне износи око 6.5 ha. Површине административних објеката остају на нивоу постојећих.

ЗОНА II: **Зона становања** обухвата простор у северозападном делу обухвата Плана са породичним објектима. Површина ове зоне износи око 2.8ha.

Дозвољена спратност у овој зони је до П+2+ПК за вишепородично и П+1+ПК за породично становање. Становање је претежна функција, а могуће су све остале функције које су комплементарне становању, под условом да компатибилне намене не угрожавају и не загађују животну средину. Пословни објекти се могу наћи и као засебни објекти на парцели.

Физички саобраћајницама подељени блокови зонирани су према: доминантној намени, компатибилности садржаја, инфраструктурној опремљености, уличној матрици, као и потреби јаснијег дефинисања вредности грађевинског земљишта и објеката.

2. ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ И УПОРЕДНИ БИЛАНС НАМЕНЕ ПОВРШИНА

Цело подручје обухваћено планом је грађевинско земљиште.

Грађевинско подручје обухвата површину од 1.07 ha.

У оквиру грађевинског подручја површине за јавне намене су на **0.87ha**, а површина земљишта намењеног за остале намене на **0.20ha**.

Планиране површине за јавне намене обухватају земљиште планирано за Управу и администрацију, саобраћајнице, јавно зеленило, укупне површине 0.87 ha.

Остале намене у обухвату плана подразумевају површину од 0.20 ha и односе се на породично становање у северозападном делу Плана.

Становање и пословање (услуге, трговина, занатство, угоститељство) су компатибилне намене које су планиране у оквиру обухвата плана.

Повећање површина јавних намена остварује се и кроз повећање саобраћајних површина формирањем нових саобраћајница и продужавањем већ постојећих.

Табела 2. Упоредни биланси постојећег и планираног стања на подручју Плана

Р.бр.	НАМЕНА ПОВРШИНА	Постојећа намена		Планирана намена	
		ha	%	ha	%
ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ					
ПЛАНИРАНЕ ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ					
1.	Управа и администрација	0.08	7.41	0.07	6.54
2.	Градски трг	0.21	19.44	0.20	18.69
3.	Трг-пешачка зона	-	-	0.18	16.82
4.	Плато трга	0.01		0.01	0.93
5.	Уређено зеленило	/	/	0.01	0.93
6.	Саобраћајне површине-саобраћајнице	0.51	48.15	0.32	29.92
7.	Паркинг површина	-	-	0.08	7.48
УКУПНЕ површине јавних намена		0.80	75.00	0.87	81.31
ПЛАНИРАНЕ ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ					
1.	Становање средње густине	0.27	25.00	0.20	18.69
УКУПНЕ површине осталих намена					
Σ	УКУПНО:	1.07	100%	1.07	100%

3. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И МРЕЖЕ САОБРАЋАЈНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Грађевинско подручје обухвата површину од 1.07 ha, што је једнако укупној површини Плана. У оквиру грађевинског подручја, укупна површина земљишта за јавне намене износи 0.87ha (односно 81.31%), од чега је 0.80 ha постојеће грађевинско земљиште за јавне намене.

На територији плана, површине јавних намена обухватају паркинг простор, саобраћајне површине, управу и администрацију, градски парк, трг са пешачком зоном, комуналне објекте и инфраструктуру.

3.1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНИХ НАМЕНА

Јавне службе, функције и предузећа

То су објекти који се односе на локалну управу и администрацију и разне државне функције које су смештене у одвојеним објектима или у објекту више служби и функција. Ови објекти се налазе у зони I - зона ужег градског језгра

Управа и администрација

У центру насеља Ражањ, испред градског парка, на катастарској парцели број 2154, налази се објекат Општинске управе (Скупштина општине са одељењем суда). Објекат је спратности П+2. Површина парцеле је незнатно смањена на рачун саобраћајних површина. Објекат управе остаје у постојећим габаритима, уз евентуално допуњавање са пратећим садржајима унутар објекта. Објекат је потребно редовно одржавати са тежњом побољшања стандарда опремљености инфраструктуром, приступом или уређењем припадајућег дворишта.

Са северне стране објекта планом је предвиђен јавни паркинг простор за кориснике и запослене овог објекта. Сав потребан помоћни и пратећи простор обезбеђивати у оквиру основног објекта.

Могућа је адаптација или доградња постојећег објекта до спратности П+3 (на основу параметара из ПГР Ражањ), али под условом да буду задовољени дефинисани стандарди и планом одређени урбанистички параметри дати у правилима грађења, да се постојећа архитектура битно не измени.

Трг и плато– пешачка зона

На основу идејног пројекта за део кат.парцеле бр. 2632/2 КО Ражањ, за део Новоражањске улице предвиђа се уређење градског трга, односно пешачке комуникације.

Градски трг чине плато и трг са тротоарима, укупне површине 1.858 m². Укупна површина платоа износи 130 m², док је трга 1331m². Остала површина резервисана је за тротоаре, односно простор око трга. На основу овог пројекта, на тргу је изграђена и градска чесма.

Паркинг простор - правила уређења и грашења су дата у оквиру поглавља везаних за саобраћај. Паркинг предвиђа 17 паркинг места.

3.2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА САОБРАЋАЈНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

3.2.1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ЗА САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

Планом је предвиђена реконструкција постојаће саобраћајне мреже. Део улице Новоражањске се затвара за моторни саобраћај и претвара се у пешачку површину. Саобраћајни ток се из Новоражањске улице природно наставља улицом Михајла Вујића преко које је настављен саобраћајни ток север – југ, овако се обезбедило безбедно одвијање колског, пешачког и стационарног саобраћаја. Колски прилази стамбено-пословним зградама и објектима који излазе на трг остварују се новопланираним приступним саобраћајницама које улазе у блок преко Улице 4. Јули.

Стационарни саобраћај

У оквиру границе плана налази се јавна паркинг површина, која се налази иза зграде општинске управе. Овим паркингом обезбеђено је 17 паркинг места. Димензије једног паркинг места су 2,3×5 m.

Пешачки саобраћај

Пешачка кретања одвијају се по градском тргу и у оквиру саобраћајница смештени су тротоари са обе стране коловоза од којих су одвојени високим ивичњацима. Оборене ивичњаке планирати пројектом саобраћајног обележавања у зонама пешачких прелаза, код улаза у парк, на местима колског приступа контактних стамбених парцела.

3.2.2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ЗА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ И ОБЈЕКТЕ

- **Водоснабдевање**

Водоводна мрежа треба да обезбеди снабдевање водом свих улица и објеката, као и да обезбеди противпожарну заштиту. У том циљу је планирана прстенаста улична водоводна мрежа пречника изнад \varnothing 100mm (због противпожарнезештите објеката).

- **Каналисање отпадних вода**

Канализациони систем за прикупљање, одвођење и пречишћавање употребљених санитарних вода у општини Ражањ је сепарационог система. Град Ражањ и насеље Варош своје отпадне воде гравитационим колектором одводе до Ражањске реке где је планирано Централно постројење за пречишћавање отпадних вода. Пречишћавање отпадних вода практично се састоји од процеса одстрањивања механичких, биолошких и хемијских непожељних примеса. Комуналне отпадне воде и знатан део индустрија (прехрамбена и сл.) углавном су загађене механичким и биолошким непожељним материјама.

Фекална канализација треба да омогући одвођење потребне санитарне воде преко постојећих и новопланираних колекторских праваца до планираног постројења за пречишћавање отпадних вода. Секундарна мрежа се планира до свих објеката и корисника простора, а трасе канализационих водова дуж саобраћајница користећи расположиве просторе и падове терена.

- **Каналисање атмосферских вода**

У овом делу још није изграђена одговарајућа мрежа за прикупљање и одвођење атмосферских вода са улица. Кишна канализација треба да омогући одвођење атмосферских вода са саобраћајница, кровова и осталих уређених површина унутар посматраног подручја до реципијената. Атмосферске воде у зависности од порекла упустити у реципијент након адекватног третмана.

- **Одношење чврстог отпада**

За одлагање комуналног отпада користе се постојећи контејнери чије пражњење је у надлежности комуналног предузећа „ЈКП Комуналац“ Ражањ. Потребно је поставити корпе за смеће уз планиране пешачке стазе и у близини паркинга.

3.2.3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ЗА ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКУ ИНФРАСТРУКТУРУ

Имајући у виду будућу намену површина за планско подручје треба обезбедити електричну енергију и снагу од цца 100кN, изградњом одговарајуће нисконапонске мреже из ТС 10/0.4кV лоциране Ван планског подручја у непосредној близини, сагласно техничким условима надлежне електродистрибуције.

За потребе објеката ставанје треба изградити надземну мрежу комбиновану са јавном осветом, на бетонским стубовима са кабловским снопом хоо/о-а 3x50+54,6+2x16mm.

У зони градског спомен парка јавну освету треба градити на челичним канделабрима висине до 8m .

За јавну освету треба користити савремене светлосне изворе као што су натријумове и металхалогене светилке, који обезбеђују већу ефикасност осветљаја уз мање ангажовање електричне енергије.

За објекат управе и администрације од ТС треба положити енергетски кабловски вод hr00-AST или рроо-AS одговарајућег пресека, сагласно техничкој препоруци бр.3 ЕД Србије .

Кабловске водове треба полагати у тротоару саобраћајнице или зеленом појасу, уз геодетско снимање трасе после полагања истих.

3.2.4. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ЗА ЕЛЕКТРОНСКУ КОМУНИКАЦИОНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

Централа у Ражњу је чворна централа (ЧЦ) капацитета 1248 тф. бројева. Везана је на главну централу Крушевац оптичким каблом, тј. преко одговарајућег дигиталног система преноса који ради по оптичком каблу.

У оквиру обухвата плана изграђена је приступна телекомуникациона мрежа подземним кабловима типа ТК 59.

У оквиру обухвата плана изграђена је кабловска канализација као основни ТТ капацитет који преспективно омогућава сваку доградњу и реконструкцију ТТ мреже.

Овим Планом не предвиђају се интервенције на постојећој мрежи. Међутим уколико приликом извођења радова дође до могућности угрожавања ТК објеката или онемогућавања адекватном приступу постојећем ТК каблу ради редовног одржавања или евентуалних интервенција на истом морају се поштовати услови које је прописала надлежна кућа, Телеком Србија, а који саставни део овог плана и дефинисани су у правилима грађења за телекомуникациону инфраструктуру.

3.2.5. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ЗА ГАСНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

На подручју општине Ражањ пролази магистрални гасовод МГ-09, деоница Појате-Ниш. У оквиру обухвата плана постоји дистрибутивна гасоводна мрежа ДГМ Ражањ од полетиленских цеви радног притиска до 2-4 бар-а.

Посебну пажњу посветити развоју енергетике, кроз едукацију становништва са принципима енергетске ефикасности у циљу рационалног трошења енергетике.

Програмирати повољне кредите, за изолацију стамбених објеката у зонама колективног и индивидуалног становања јавних објеката привредних и пословних објеката чиме се смањује потрошња енергије до 50%.

3.2.6. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ЗА ЗЕЛЕНИЛО И ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

Градски парк

Градски трг се налази на кат. Парцели бр. 2155, у самом центру града, испред зграде општине и представља средиште насеља. Површина парка износи 0.2ha.

С обзиром да је парк већ партерно уређен стазама, зеленилом, парковским мобилијаром, споменицима, потребно је само редовно одржавање. Могуће је естетски и хортикултурно допунити парковску површину (нпр. цветне алеје, урбани мобилијар).

У парку се налазе споменик палим борцима НОБ-а и спомен бисте првобораца Ивана Вушовића и Михајла Вујића. Зелене површине у оквиру зоне концентрације евидентираних културних добара уређиваће се у складу са условима надлежне организације за заштиту споменика културе.

Дуж Новоражањске улице планирано је **линеарно зеленило** уз замену постојећег дрвећа новим врстама. Постојеће улично зеленило који представља квалитетан дендролошки материјал се планира задржати и сачувати адекватним мерама заштите и одржавања, а попуно и настављање дрвореда у истој улици потребно је вршити истом врстом дрвећа како би дрворед чинио јединствену естетску целину.

Нове дрвореде треба подићи где год то дозвољавају просторни услови. У улицама са узаним профилима користити ниже дрвеће или шибље и кугласте форме.

При подизању дрвореда, код озелењавања улица водити рачуна о просторној могућности – ширини зеленог појаса, удаљеностима од инсталација, саобраћајних трака и објеката, те да формирање зелених улица не сме да омета нормално кретање пешака и лица са инвалидитетом.

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

На свим слободним површинама се подиже травњак.

Уређено зеленило, као мала зелена повшина представља важну зелену инфраструктуру. Потребно га је озеленети ниским растињем.

4. ПРАВИЛА ЗА УРЕЂЕЊЕ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛИХ НАМЕНА

Остале намене у обухвату плана подразумевају површину од 0.20 ha и односе се на становање средње густине у северозападном делу Плана.

4.1. СТАНОВАЊЕ СРЕДЊЕ ГУСТИНЕ

Површине намењене становању обухватају зоне становања у постојећем насељу. Укупна површина под претежном наменом становања износи 0.20 ha.

Становање се уређује делимичним погушћавањем, реконструкцијом, санацијом и доградњом постојећег стамбеног фонда, као и новом изградњом уколико урбанистички параметри то дозвољавају.

Могуће интервенције за становање средње густине:

- Доградња постојећих објеката до максималне висине предвиђене овим планом,
- Доградња постојећих објеката до максималне заузетости парцеле површином под објектом,
- Замена постојећег грађевинског фонда под условима који важе за нову изградњу.

Вишепородични стамбени објекат у зони средњих густина имају минимум 4 стана, а породични стамбени објекат не могу имати више од 4 стана.

За ову густину становања планирана је спратност објеката породичне градње максимално до П+1+Пк и спратност објеката вишепородичне градње максимално П+4+Пк, са слободностојећим и/или двојним објектима на парцели.

У оквиру становања дозвољено је развијање пословања (услуге, трговина, занатство, угоститељство) и других намена које су комплементарне са становањем. Друга намена може да буде у посебном објекту или са пословањем у приземљу објекта док је становање на вишим етажама. У случају да је објекат одвојен, пожељно је да стамбени објекат буде повучен од регулације у дубину парцеле, а пословни објекат оријентисан према улици на планираној грађевинској линији.

Компатибилне намене

Уз становање, као основну намену, могу се наћи и друге намене као пратеће и допунске, односно као потребне и пожељне.

Јавне службе, зеленило, спорт и рекреација су намене које се могу наћи уз становање.

Услужне делатности су пожељне у стамбеној зони. Услужно-комерцијални садржаји подразумевају трговину на мало, угоститељство, делатности канцеларијског типа (бирои, агенције, банке...). Пословни простор мора бити уређен тако да задовољава функције, а истовремено да испуњава естетске и хумане критеријуме.

Поред стамбених породичних објеката на парцелама се могу градити и помоћни објекти, гараже и сл. Код вишепородичних објеката гараже се налазе у оквиру једног објекта, никако у засебним објектима.

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

Паркирање је предвиђено у оквиру сопствене парцеле.

4.2. ЗЕЛЕНИЛО

Све зелене површине власници су обавезни да уређују, а све слободне површине озелене. За све врсте и површине зеленила водити рачуна о константном одржавању и обнављању зеленог фонда. Зелене површине појединачних парцела у оквиру породичног становања имају важну улогу са санитарно-хигијенског становишта, а пружају и интимније повезивање човека са природом.

Врт око куће обезбеђује мир, хигијенске услове становања без буке и прашине, ствара могућност активног одмора. Основу сваког врта треба да чини добро урађен и негован травњак. У врту могу да постоје следеће функционалне зоне:

предврт, простор намењен мирном одмору или игри деце, повртњак, воћњак и сл.

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

5. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ПО ЦЕЛИНАМА И ЗОНАМА КОЈИ ЈЕ ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКЕ ДОЗВОЛЕ

Минимално опремање грађевинске парцеле, локалитета и зоне подразумева обезбеђење следећих инфраструктурних објеката: приступни пут, водоснабдевање, прикупљање и пречишћавање отпадних вода, приључак на електроенергетску и телекомуникациону мрежу, уређење манипулативног простора, паркинга за различите врсте возила и посебне просторије или ограђеног простора са посудама за прикупљање отпада. Инсталације гасовода су пожељне.

Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта који је неопходан за издавање локацијске и грађевинске дозволе, зависи од зоне у којој се гради објекат, као и врсте и намене објекта. Неопходно је прибављање услова надлежних јавних предузећа и организација.

Комунална опремљеност грађевинског земљишта:

С – саобраћајни приступ;

ВМ – водоснабдевање-водоводна мрежа;

АК – атмосферска канализација; **ФК** – фекална канализација;

ЕМ – енергетска мрежа;

КО – сакупљање и евакуација комуналног отпада;

АЗ – акустичне заштита; **ПО** – посебно опремање

ЗОНА I: Зона ужег градског језгра

Ова зона мора имати максималну опремљеност -прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електрични прикључак, гасификацију, саобраћајни приступ, решено паркирање, евакуација комуналног отпада, акустичну заштиту и посебно опремање зелених површина.

Целина управе и администрације - С, ВМ, АК, ФК, ЕМ, КО, АЗ.

Целина парка - С, ВМ, АК, ЕМ, КО, АЗ.

Целина паркинга - С, АК, ЕМ, КО, АЗ, ПО.

ЗОНА II: Општа стамбена зона

Нови објекти морају имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, а пожељно је и на гасоводну мрежу.

Целина становања - С, ВМ, АК, ФК, ЕМ, КО, АЗ.

6. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНОГ И КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА, ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ

6.1. Услови и мере заштите природног и културног наслеђа

На основу услова добијених од Завода за заштиту споменика културе Ниш евидентирана су одређена културна добра.

Заштићена природна добра

На простору у оквиру обухвата Плана не постоје подаци о заштићеним природним добрима. Међутим, Планом је утврђена обавеза извођача радова, да уколико у току радова наиђе на геолошко-палеонтолошке или минералолошко-петрографске појаве за које се предпоставља да имају својства природног добра, сходно Закону о заштити животне средине (Сл. Гласник РС бр. 36/09 и 88/10), обавести Завод за заштиту природе Србије и да предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

Заштићена културна добра

Планом детаљне регулације инсистира се на успостављању хармоничног просторног склада у амбијентима са споменичким вредностима, пројектовањем у контексту, ослањањем на споменичке вредности наслеђа у окружењу и другим методама које доприносе остваривању виших домета и унапређењу градитељског стваралаштва у обухваћеном простору.

Споменици, бисте и друга спомен-обележја, посвећена значајним личностима и догађајима уживају претходну заштиту, по основу евидентирања у службеној документацији Завода у складу са Законом.

КУЛТУРНА ДОБРА ЕВИДЕНТИРАНА У СЛУЖБЕНОЈ ДОКУМЕНТАЦИЈИ ЗАВОДА

Споменици из НОР-а и ранијих ратова:

-Спомен палим борцима у НОБ-у 1941-1945, салокацијом у средњем делу градског парка у центру испред зграде Општине у Ражњу,

-Спомен бисте народним херојима и првоборцима Ивану Вушовићу и Михајлу Вујићу, са локацијом у средњем делу градског парка, у центру испред зграде Општине у Ражњу.

Споменик културе:

На основу добијених услова од Завода за заштиту споменика културе у Нишу, евидентиран је споменик културе - зграда иза општине, из средине друге половине 19. века (кат.парцела бр. 2153. КО Ражањ).

Током рекогносцирања терена везаног за израду ПДР констатован је проблем у вези са окружењем поменутог објекта настао развојем урбанистичке матрице ужег центра града и изградњом зграде у непосредној близини. Зграда општине је изграђена у духу модерне друге генерације сувише близу и без усаглашавања са предметним објектом. Може се констатовати да је шире окружење централне зоне града у веома дугом временском периоду формирано према другачијим параметрима тако да је данашње стање предметног објекта суштински деградирано и не може се кориговати.

На основу тога, Општина Ражањ упутила је захтев Заводу за заштиту споменика културе поводом промене локације или евентуалног рушења евидентираног објекта на кат.парцели бр. 2153 КО Ражањ.

На седници дана 07.06.2011.год донешена је одлука бр. 110-72/11-11 на основу које се приступа уклањању објекта због привођења простора намени, односно уређења дела улице Партизанске и изградње паркинг простора. Након ове седнице објекат је уклоњен. Пре уклањања објекта извршено је снимање и документација о снимљеном објекту се налази у Заводу за заштиту споменика културе у Нишу.

На подручју Плана према евиденцији не постоје археолошки локалитети међутим, ако се у току извођења радова наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, извођач

је дужан да одмах, без одлагања, прекине радове и обавести надлежан Завод за заштиту споменика културе у Нишу и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен (члан 109. Закона о заштити културних добара «Сл. гласник 2 бр. 71/94).

На заштићеним културним добрима и њиховој заштићеној околини, као и културним добрима евидентираних у службеној документацији Завода, не смеју се изводити никакви радови, који могу променити њихов садржај, природу или изглед, без претходно прибављених услова и сагласности Завода за заштиту споменика културе у Нишу.

Евидентирана културна добра се не смеју користити у сврхе које нису у складу са њиховом природом, наменом и значајем, или на начин који може довести до њиховог оштећења. Није дозвољено да се руши, раскопава, преправља, презиђује, прерађује, или да се изводе било какви други радови који могу променити изглед или вредност културног добра без претходно прибављених посебних услова и сагласности надлежног Завода.

6.2. Услови и мере заштите животне средине

Према Уредби о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину (Сл. гласник РС, бр. 114/08), планиране намене и начин коришћења земљишта овим ПДР се не налазе на листи пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину.

На основу тога и Одлуке о изради Плана није потребно радити процену утицаја на животну средину, нити стратешку процену утицаја на животну средину. С тим у вези и у складу са чл.9 Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр.135/04 и 88/10), надлежни орган донео је Мишљење о неприступању стратешкој процени утицаја на животну средину Плана.

На основу Закона о заштити животне средине (члан 14. и 15.) и других одредби које се односе на заштиту животне средине, прописани су услови које је неопходно испоштовати у процесу прибављања техничке документације, изградње и експлоатације објеката и простора:

- Дефинисати услове и начин изградње саобраћајнице и пратеће инфраструктуре након хидролошких и геотехничких истраживања предметног простора, уз примену адекватних мера заштите стабилности тла.
- Предметну саобраћајницу и објекте инфраструктуре пројектовати и изградити/реконструисати у складу са важећим нормама и стандардима за ту врсту и намену објекта.
- Обезбедити контролисани прихват зауљене атмосферске воде са саобраћајних површина изграђених од водонепропустљивих материјала и њихов предtretман у сепаратору масти и уља, пре упуштања у реципијент; утврдити обавезу пражњења и одржавања сепаратора;
- Дуж саобраћајница формирати зеленило у функцији смањења утицаја буке и аерозагађења и извршити у складу са планираном заштитном функцијом;

У току радова на изградњи/реконструкцији предметне саобраћајнице и инфраструктурних објеката, планирати следеће мере заштите:

- Снабдевање машина нафтом и нафтним дериватима обављати на посебно одређеним просторима и уз мере заштите од просипања;
- Ако при извођењу радова дође до хаварије на грађевинским машинама транспортним средствима, односно изливања уља и горива у земљиште, извођач је у обавези да одмах обустави радове и изврши санацију, односно ремедијацију загађене површине;
- Грађевински и остали отпадни материјал који настане у току извођења предметних радова, сакупити, разврстати и обезбедити рециклажу и искоришћење или одлагање преко правног лица које је овлашћено, односно које има дозволу за управљање отпадом.

6.3. Услови и мере заштите живота и здравља људи

• Заштита вода и заштита од вода

На основу Закона о водама (Сл.гласник РС број 46/91, 53/93, 54/96 и 101/2005), Плану за заштиту вода од загађивања (Сл.гласник РС број 6/91), Закону о искоришћавању и заштити водоизворишта (Сл.гласник СРС број 27/77 и 29/88), као и других одредби које се односе на заштиту вода и од вода прописани су услови које је неопходно применити у процесу израде Плана

Овим планом се прописују општа правила заштите вода и заштите од вода:

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

- при изградњи водоводне мреже обавезно примењивати важеће законске норме и прописе;
- пре извођења нових објеката водоснабдевања потребно је претходно урадити детаљне студије и испитивања и обезбедити зоне санитарне заштите, те обезбедити редовно праћење квалитета воде за пиће;
- код паркинг простора обавезно у колекторима за кишну канализацију обезбедити таложнике за песак и сепараторе уља и масти.

• Заштита земљишта

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

Заштиту земљишта од загађивања спроводи обавезним прописивањем градње канализационе мреже и забраном неконтролисаног депоновања свих врста отпада.

Заштита земљишта од могуће загађености атмосферских вода са саобраћајних површина, спроводи се изградњом кишне канализације.

Обновити постојеће и образовати нове зелене површине, садњом адекватних биљних врста, како на јавним површинама (парк, душ саобраћајница), тако и на индивидуалним парцелама.

• Заштита ваздуха и заштита од ветрова

Законом о заштити животне средине ("Сл. Гласник РС" бр. 135/04 и 36/09), Правилником о граничним вредностима, методама мерења имисије, критеријумима за успостављање мерних места и евиденцији података ("Сл. Гласник РС" бр. 54/92. и 30/99.) и Правилником о граничним вредностима емисије, начину и роковима мерења и евидентирања података ("Сл. гласник РС" бр. 30/97) дефинисане су основне одредбе за систематско и континуално праћење загађујућих материја, методе мерења и дозвољене концентрације.

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.

• Заштита од буке

На основу Закона о заштити од буке у животној средини ("Сл. Гласник РС ", бр. 36/09 и 88/10) прописани су услови које је неопходно применити у процесу израде Плана.

Партерним зеленилом и дрворедима обезбеђује се оплемењавање простора и заштита од буке и аерозагађења.

У Ражњу до сада није вршено испитивање нивоа комуналне буке. Потребно је, ради заштите од буке, бирати делатности које су комплементарне са становањем уз примену важећих законских прописа и норми у овој области.

Подизати дрвореде и уређивати планиране зелене површине према решењима из овог Плана.

Највиши нивои дозвољене буке утврђени су Правилником о методологији за одређивање акустичних зона („Сл.гласник РС“ бр.72/10). Код садржаја који могу да представљају изворе буке не могу бити прекорачени дозвољени нивои буке утврђени Правилником.

Опште мере заштите становништва од буке у животној средини насеља Ражањ, обухватају одређивање акустичних зона у складу са наменом простора и граничним вредностима индикатора буке у тим зонама.

Тихе зоне – заштићене целине и зоне са прописаним граничним вредностима од 50 dB(A) у току дана и 40 dB(A) у току ноћи у којима је забрањена употреба извора буке који могу повисити ниво буке и обухватају:

- зону становања средње густине,
- зону парка и сквера;
- локацију објекта управе и администрације;

Остале зоне – зоне са мерама за отклањање извора буке и мерама заштите од буке и обухватају јавни паркинг.

У овим целинама, зонама, издвојеним локацијама и саобраћајним коридорима морају се примењивати мере за спречавање и отклањање буке и мере заштите од утицаја на окружење са посебним мерама заштите према и у непосредном окружењу тихих зона:

- обавезна је примена мера техничке заштите од буке за све објекте и делатности генераторе буке;
- обавезно је подизање заштиних баријера (вештачких и/или природних) у зонама утицаја.

• **Управљање отпадом**

Неопходно је придржавати се Закона о управљању отпадом („Сл.гласник РС”, бр. 36/09 и 88/10) и Закона о амбалажи и амбалажном отпаду („Сл.гласник РС”, бр. 36/09).

За одлагање комуналног отпада користе се постојећи контејнери, чије пражњење је у надлежности комуналног предузећа. Прикупљање отпада врши ЈКП "Комуналац" из Ражња, а отпад се одлаже на комуналној депонији на локалитету "Липовац". ЈКП "Комуналац" својим возилима свакодневно врши прикупљање отпада на територији Ражња. За сада се у Ражњу врши одвајање ПЕТ амбалаже и папира од осталог отпада, а у плану су и контејнери који ће омогућити и одвајање стаклене амбалаже и стакла од осталог чврстог отпада.

• **Услови за уређење простора ради заштите од елементарних непогода**

У циљу прилагођавања просторног решења потребама заштите од елементарних непогода (потреса, пожара и сл.) и потреба за одбрану, укупна реализација, односно планирана изградња мора бити у складу са одредбама законске регулативе из те области.

• **Урбанистичке мере за заштиту 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 прстенастој 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 објекат који се штити од пожара или у посебно изграђен објекат, у складу са прописима из ове области.

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

• **Заштита од земљотреса**

Сеизмичке карактеристике терена и могуће повећање сеизмичке активности, наглашавају да, када се нешто гради у читавом овом подручју, сва сеизмичка правила треба да се поштују а ово захтева даље сеизмичке анализе за све грађевине које су саграђене.

Подручје плана се налази у сеизмичкој зони од 7° МКС. Терен, по инжињерскогеолошким условима - нестабилан и условно стабилан терен, треба сврстати у категорију сеизмолошки неповољних средина са повећањем основног степена сеизмичког интензитета за један степен МКС скале.

Ради заштите од потреса објекти морају бити реализовани и категорисани према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ”, бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).

Основне смернице које треба примењивати су следеће:

- обезбедити довољно слободних површина које прожимају урбане структуре, а посебно водити рачуна о габаритима, спратности, лоцирању и фундирању објеката;
- главне коридоре комуналне инфраструктуре потребно је водити дуж саобраћајница и кроз зелене површине и на одговарајућем одстојању од грађевина,
- обавезна је примена важећих сеизмичких прописа при реконструкцији постојећих и изградњи нових објеката.

Могућа заштита односи се на усклађен размештај функција и намена у простору и строго поштовање законских прописа о сеизмичким дејствима на конструкције, уз детаљно истраживање терена.

• **Заштита јонизујућег зрачења**

Код изградње нових и разних видова реконструкције и ревитализације постојећих објеката и опремања читавог подручја плана, избегавати опрему са могућим јонизујућим зрачењем: Ра громобрани, јонизујући јављачи пожара, остали могући извори. Контролу организовати сталним праћењем и изградом катастра радиоактивности у надлежним службама, а све у складу са Законом о заштити од нејонизујућих зрачења („Службени гласник РС“ бр. 36/09), и Законом о заштити од јонизујућих зрачења и о нуклеарној сигурности („Службени гласник РС“36/09).

Заштита од нејонизујућих зрачења – обухвата услове и мере заштите здравља људи и заштите животне средине од штетног дејства нејонизујућих зрачења, услове коришћења извора нејонизујућих зрачења и представљају обавезне мере и услове при планирању, коришћењу и уређењу простора.

Опште мере заштите од нејонизујућег зрачења:

- обавезно је одређивање услова за коришћење извора нејонизујућих зрачења од посебног интереса;

- обавезно је обезбеђивање организационих, техничких, финансијских и других услова за спровођење заштите од нејонизујућих зрачења;
- обавезно је вођење евиденције о изворима нејонизујућих зрачења од посебног интереса;
- обавезно је означавање извора нејонизујућих зрачења од посебног интереса и зоне опасног зрачења на прописани начин;
- обавезно је спровођење контроле и обезбеђивање квалитета извора нејонизујућих зрачења од посебног интереса на прописани начин;
- обавезна је примена средстава и опреме за заштиту од нејонизујућих зрачења;
- обавезна је контрола степена излагања нејонизујућем зрачењу у животној средини и контрола спроведених мера заштите од нејонизујућих зрачења;
- обавезно је систематско испитивање и праћење нивоа нејонизујућих зрачења у животној средини;
- обавезно је информисање становништва о здравственим ефектима излагања нејонизујућим зрачењима и мерама заштите и обавештавање о степену изложености нејонизујућим зрачењима у животној средини.

- **Услови за уређење простора ради заштите од ратних разарања**

Ражањ је сврстан у односу на степен угрожености становништва и материјалних добара, у четврти степен угрожености од ратних разарања и у свему је неохотно поштовати Закон о ванредним ситуацијама (Службени гласник бр. 111/2009 и 93/2012 -измена).

Евакуација становништва, материјалних добара и организација производње у условима непосредне ратне опасности, задатак је надлежних служби Министарства одбране и цивилне заштите. Решењем система саобраћаја, пре свега, и планираним профилима саобраћајница, омогућена је израда ових планова и формирање алтернативних праваца.

Заштита становништва и материјалних добара обезбеђује се уз поштовање услова:

- планирана изградња и размештај објеката обезбеђује оптималну проходност у условима рушења и пожара, при чему се коридори саобраћајница својом ширином обезбеђују од домета рушења и пожара, а у склопу тога обезбеђене су слободне површине које прожимају изграђену структуру насеља;
- планирана мрежа саобраћајница обезбеђује несметан саобраћај уз могућност лаке и брзе промене праваца саобраћајних токова;
- да би се обезбедило поуздано функционисање инфраструктурне мреже (ПТТ линије, електроенергетска мрежа и водовод) у ванредним приликама;
- 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.

7. ПОПИС ОБЈЕКТА ЗА КОЈЕ СЕ ПРЕ ОБНОВЕ ИЛИ РЕКОНСТРУКЦИЈЕ МОРАЈУ ИЗРАДИТИ КОНЗЕРВАТОРСКИ ИЛИ ДРУГИ УСЛОВИ

КУЛТУРНА ДОБРА ЕВИДЕНТИРАНА У СЛУЖБЕНОЈ ДОКУМЕНТАЦИЈИ ЗАВОДА

Споменици из НОР-а и ранијих ратова:

- Спомен палим борцима у НОБ-у 1941-1945, са локацијом у средњем делу градског парка у центру испред зграде Општине у Ражњу,
- Спомен бисте народним херојима и првоборцима Ивану Вушовићу и Михајлу Вујићу, са локацијом у средњем делу градског парка, у центру испред зграде Општине у Ражњу.

Евидентирана културна добра уживају сва права и обавезе према Закону о културним добрима. О њиховом спровођењу стара се надлежна служба СО Ражањ, заједно са надлежном службом заштите у Нишу, која утврђује услове и мере техничке заштите за објекат и његову непосредну заштићену околину, као и корисници објеката.

На подручју плана има грађевинског фонда са споменичким вредностима, али се не планира реконструкција постојећих објеката за које је потребна израда конзерваторских или других услова. Међутим, било какви радови на коришћењу, одржавању, ревитализацији и

презентацији утврђених споменика културе, реализоваће се обавезно у сарадњи са надлежним Заводом.

Ако се у току извођења радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања, прекине радове и обавести надлежни завод за заштиту споменика културе и предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен. (Закон о културним добрима "Сл. Гласник" бр.71/94).

8. ПОСЕБНИ УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ

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.

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 180см изузетно 120см, док ширина пролаза између непокретних препрека износи најмање 90см.

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%.

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, најмање 5% од укупног броја 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 рукохватима и површинска обрада степеника треба да испоштују услове 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.

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

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, опреме за противпожарну заштиту, опреме за спашавање и путева за евакуацију врши се употребом контрастних боја одговарајућим осветљењем и обрадом зидова и подова.

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 бицикличких 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 светиљки, 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 објекта 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 светиљки ради обезбеђења потребног квалитета осветљености);
- доследна примена СРПС У Ј5.600 и других релевантних стандарда;
- увођење прибављања сертификата ЕЕ за зграде.

10. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО РАДИ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

У оквиру Плана није предвиђена израда урбанистичког пројекта. План се спроводи директно на основу правила датих у Плану.

-Приликом решавања заједничког паркирања у оквиру посебног објекта на парцели, а за потребе више корисника са различитих парцела, неопходна је израда урбанистичког пројекта.

-Уколико више парцела користи унутрашњи део блока као заједнички простор (простор за игру деце, одмор, уређено зеленило...), кроз урбанистички пројекта дефинисати површине за заједничко коришћење.

Израда урбанистичког пројекта може се радити и за друге локације према потреби и процени приликом спровођења плана.

11. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗА РАСПИСИВАЊА ЈАВНИХ КОНКУРСА

У оквиру подручја плана, не предвиђају се површине и објекти за које се предлаже расписивање јавних конкурса. Организовање урбанистичких или архитектонских конкурса за објекте и просторе од јавног значаја дата је могућност коју обезбеђује Општина преко својих стручних служби. За овакве локације које су од значаја за амбијент центра насеља, као што је на пример ПАРК, могуће је организовати и применити институт урбанистичког и архитектонског конкурса.

12. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ИСПРАВКЕ ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ

Грађевинска парцела је утврђена границама грађевинске парцеле према суседним парцелама и преломним тачкама које су дефинисане аналитичко-геодетским подацима.

Све грађевинске парцеле јавних саобраћајних површина су приказане на графичком приказу бр.4. " Планиране јавне површине са аналитичко геодетским елементима за обележавање " и дефинисане аналитичко-геодетским елементима са пописаним, у текстуалном делу плана (у наредном поглављу бр.13 **попис парцела и опис локација за јавне површине, садржаје и објекте**), свим катастарским парцелама које су у целости или делом део планираних површина јавне намене.

Парцелација и препарцелација грађевинског земљишта се врши пројектом парцелације или препарцелације на захтев власника (корисника) земљишта.

Промена граница постојеће парцеле и формирање нових се врши на основу правила парцелације дефинисаних овим планом детаљне регулације у складу са чл. 65 Закона о планирању и изградњи.

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

На предлог власника, односно закупца постојеће катастарске парцеле врши се исправка граница парцела, припајањем грађ.земљишта у јавној својини постојећој парцели, на основу пројекта препарцелације, а све у складу са Чланом 68. Закона о планирању и изградњи.

13. ПОПИС ПАРЦЕЛА И ОПИС ЛОКАЦИЈА ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ, САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ

Попис површина јавне намене:

Саобраћајнице:	ПЈН бр.1	део к.п.бр. 2086/1 2152, 2082, 2083
	ПЈН бр.2	део к.п.бр. 2632/1, 2153, 2634/1
	ПЈН бр.3	део к.п.бр. 2632/2, 2154
	ПЈН бр.4	део к.п.бр. 2145, 2632/1
	ПЈН бр.5	део к.п.бр. 2632/1, 2155, 2154, 2148, 2147
Трг:	ПЈН бр.6	део к.п.бр. 2632/1
Плато:	ПЈН бр.7	део к.п.бр. 2155
Зеленило:	ПЈН бр.8	део к.п.бр. 2155
	ПЈН бр.9	део к.п.бр.2632/2
Јавни објекти:	ПЈН бр.10	део к.п.бр. 2154, 2153
Саобраћајни објекти:	ПЈН бр.11	део к.п.бр. 2632/1, 2153, 2154, 2150, 2147

Грађевинско подручје обухвата површину од 1.07 ha, што је једнако укупној површини Плана.

У оквиру грађевинског подручја површине за јавне намене су на **0.87ha**, а површина земљишта намењеног за остале намене на **0.20ha**.

Површине јавних намена су подељене по парцелама (парцеле јавних намена), све су грађевинско земљиште које чине: саобраћајне површине, трг (1 парцеле), објекти управе и администрације (1 парцела) паркинг простор (1 парцела) и зеленило (2 парцеле).

Граница површина јавних намена дефинисана је аналитички (координатама нових граничних тачака) у делевима где се не поклапа са постојећом парцелацијом.

План парцелације површина јавне намене и аналитичко-геодетски елементи за обележавање су приказани на графичком прилогу бр.4. – „Планиране јавне површине са аналитичко-геодетским елементима за обележавање“, а списак координата граничних тачака дат као посебан прилог уз текстуални део плана.

Напомена: У случају неслагања горе наведених бројева катастарских парцела, важи граница утврђена у графичком прилогу концепта плана бр.4.–„Планиране јавне површине са аналитичко геодетским елементима за обележавање“.

II ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

1. ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ МОГУ ГРАДИТИ ПОД УСЛОВИМА УТВРЂЕНИМ ПЛАНОМ

Планом се предвиђају намене: паркинг, саобраћајне површине, комунална инфраструктура, зелене површине, трг са платоом, објекат управе, стамбени објекти (вишепородични и породични) и комерцијалне делатности (трговина, услуге, угоститељство...).

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.

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

У оквиру одређене намене могу се наћи и друге компатибилне намене у функцији основне намене као допунске или пратеће, или као самосталне.

У случају изградње појединачних објеката компатибилне намене важе правила грађења као за основну намену.

Принцип организације намена и просторних целина на подручју Плана је извршен тако да су просторне целине заправо просторно одређене и заокружене компатибилне намене.

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

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 површине јавне и остале намене.

2. ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА ЧИЈА ЈЕ ГРАДЊА ЗАБРАЊЕНА

Забрањене су све намене за које се, на основу процене утицаја, установи да угрожавају животну средину и основну намену.

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

Ограничења се односе и код делатности са великим саобраћајним оптерећењем, као што су велике трговине, (мегамаркети, трговине грађевинским материјалом...); већи угоститељски објекти; магацини, складишта... Овакве објекте треба лоцирати у улазно-излазним зонама из насеља. Обавезна је примена заштитних мера од буке, вибрација, аерозагађења...

3. УСЛОВИ ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈУ И ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Парцелација грађевинског земљишта у плану је дата:

- планом парцелације;
- правилима парцелације и препарцелације.

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, 69 и 70. Закона о планирању и изградњи).

Парцелација грађевинског земљишта планираног за јавне намене се састоји од текстуалног и графичког дела. У текстуалном делу су пописане све катастарске парцеле, и њихови делови, које обухватају планиране површине за јавне намене.

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

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.

Посебни случајеви формирања грађевинске парцеле

(Члан 69. Закона о планирању и изградњи).

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.

Правила парцелације дата у Плану се односе на нову парцелацију постојећих грађевинских или катастарски парцела. На постојећим, изграђеним парцелама, мањим од прописаних, могуће су реконструкција, адаптација и санација објеката са постојећим параметрима.

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 50 m и минималне ширине 3,5 m. 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.

4. ОПШТА ПРАВИЛА РЕГУЛАЦИЈЕ И ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИЈУ И ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Регулациона линија: Простор је регулационим линијама разграничен за јавну намену. Регулационе линије су дефинисане у графичком прилогу број 6. План изградње и регулације Р 1:1000.

Грађевинска линија: Грађевинска линија се утврђује овим планом у односу на регулациону линију и представља крајњу линију до које се може вршити изградња објеката.

Удаљеност грађевинске од регулационе линије дата је у у графичком прилогу број 6. План регулације и изградње Р 1:1000.

Нивелација: Планом је дефинисана нивелација јавних површина; висинске коте на раскрсницама улица су базни елементи за дефинисање нивелације осталих тачака које се добијају интерполовањем. Нивелација је генерална, при изради пројектне документације она се може прецизније и тачније дефинисати у складу са техничким захтевима и решењима.

Нивелација површина дата је у графичком прилогу број 5. План саобраћаја и нивелације Р 1:1000.

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 објекат 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.
- Грађевинска линија се налази на растојању одређеном овим планом. Само у изузетним случајевима одређена је постојећом грађевинском линијом (нпр. зграда Општине).

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.

5. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И МРЕЖЕ САОБРАЋАЈНЕ ИДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

5.1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ И ОБЈЕКТЕ

• ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

Коловоз је од асфалта израђен из два слоја (горњи је хабајући). Обрачун коловозне конструкције је за осовинско оптерећење меродавног возила од 115 KN или ако општина донесе такву одлуку за мање оптерећене правце 60 KN. Материјали и процедуре при производњи и уградњи у свему према пројекту и техничким нормативима и стандардима.

Коловоз се изводи са ивичњацима или ивичним тракама са стране.

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

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

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

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

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

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

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

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

На тротоарима је могуће постављање урбаног мобилијара (корпе за отпатке, жардињере, запрехе према коловозу и сл). Тип је одређен одлуком Скупштине града УЕ или посебним пројектом.

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

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

При постављању мобилијара, саобраћајне сигнализације или садње мора се очувати минимално 0.90 m између покретних и непокретних објеката на тротоару за пролаз инвалидских колица.

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

Паркирање може бити јавно и паркирање за сопствене потребе. Јавно паркирање спроводи се на површинама, у објектима и у профилу саобраћајница уз коловоз. Услуга јавног паркирања је по правилу временски ограничена и са наплатом. Паркирање за сопствене потребе спроводи се на парцели власника (корисника) као индивидуално или колективно.

Број паркинг места димензионише се као минималан према према броју корисника и то:

- за стамбене објекте 1 паркинг место по стамбеној јединици или на 100 m² површине стамбене јединице,
- за административне, трговинске, објекте мале привреде, производне објекте 0,25 места по запосленом, или 1 паркинг место по локалу (или 1 паркинг место на 70m² пословног простора),
- за спортске, објекте културе и друге објекте масовног окупљања по 1 паркинг место на сваких 6 посетиоца.
- за смештајне капацитете и угоститељске објекте по 0,3 паркинг места по смештајној јединици (за мотел 1 паркинг место по смештајној јединици) односно 0,3 паркинг место по посетиоцу ресторана,
- за објекте услужне намене и стоваришта најмање 2 додатна паркинг места за кориснике
- за мегамаркете и сличне објекте 1 паркинг место на 70m² пословног простора за потребе корисника услуга.

Посебан прорачун се спроводи за запослене а посебан за кориснике услуга (посетиоце) при чему се посебно обележавају места за службена лица.

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

Једно паркинг место за управно паркирање је димензија 2.5x5.0 m, а ширина коловоза саобраћајнице је 5.5 m. За паралелно паркирање уз коловоз паркинг место је димензија 2.0x6.0 m а ширина коловоза је мин 3,5 m.

На паркиралишту мора да се обезбеди и видно обележи најмање 1 паркинг место за лица са инвалидитетом или 1 место на сваких 20 возила (5% од укупног броја паркинг места). Паркинг место за возило за лица са инвалидитетом је димензија 3.5x6.0 m.

Нивелационо решење је прилагођено нивелацији површине асфалтних слојева на местима укрштања саобраћајница. Усвојена је постојећа нивелација да се не би пореметили улази у објекте на суседним парцелама. Новопланиране саобраћајнице на месту прикључка на постојеће имају нивелацију постојећих, којој се прилагођавају на потребној дужини. Саобраћајнице што више прилагодити терену како би био олакшан приступ са суседних парцела.

Подужни падови саобраћајница изводе се са максималним падом до 10 (12)% али изузетно могу се извести и са већим падом (на краћој деоници) уколико су услови на терену такви да би ублажавање нагиба нивелете захтевало велике радове или знатне објекте.

Прихват и евакуација атмосферских падавина спроведи се затвореним системом (кишна канализација).

На раскрсници или укрштају, 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.

Улице које имају прекинут саобраћајни ток (слепе улице) завршавају се окретницом према техничким карактеристикама за маневар окретања троосовинског комуналног или ватрогасног возила. Окретнице се дефинишу техничком (пројектном) документацијом и одговарајућом урбанистичком. Окретница може да изостане уколико је дужина улице мања од 25 m.

• ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Технички услови за водовод

- Спојеве прикључака објеката врши искључиво орган јавног водовода, а осталу инсталацију у објекту може изводити само овлашћено лице или овлашћено предузеће;
- одобрење за прикључак издаје се на основу захтева и поднетих планова и прорачуна, које могу радити и потписати само овлашћени пројектанти,
- дозвола за употребу водовода издаје се на основу писмене представке после извршене пробе исправности инсталације;
- ималац инсталације је дужан да исту одржава у исправном стању;
- органи водовода имају право да контролишу исправност инсталација уз законску одговорност имаоца;
- на главном споју не смеју се чинити никакве измене без накнадног одобрења, нити се смеју убацивати нови прикључци испред водомера;
- пропусним вентилом испред водомера сме руковати само орган водовода и може га у предвиђеним случајевима затворити и пломбирати;
- инсталација водовода се мора спроводити стручно и према прописима;
- цеви не смеју бити узидане у зидну масу, већ увек са слободним пролазом;
- на пролазима цеви кроз зидове и таванице не смеју доћи никакви наставци цеви,
- у зидне шлицеве кроз које пролазе водоводне цеви, не смеју се стављати цеви неке друге инсталације, нпр.: електричне, гасне и др...;
- кад се у истом "шлицу" спроводи и хладна и топла вода, онда цеви топле воде треба обложити термичком изолацијом, да се хладна вода не би загревала;
- избегавати близину електричних спроводника који немају уземљење;
- уличне воде и прикључне делове водовода до уличне цеви, заштитити од дејства евентуалних лутајућих струја одговарајућим заштитним средствима,
- водоводне цеви не смеју се стављати нити у хладном, нити у загрејаном стању;
- све водоводе до којих може допрети дејство мраза заштитити термичком изолацијом,
- притисак у кућној мрежи не би требало да буде већи од 5 бара у интересу трајности инсталације Код већих притисака извршити смањење притиска помоћу редуцир-вентила,
- рачунска брзина кретања воде у цевима узима се око 1-1,5m/s, а највише 2m/s, да би се ублажили шумови, водени удари и отпори у цевима;
- слободан натпритисак треба да буде најмање 5m воденог стуба изнад највишег тачећег места;

- прикључак од уличне цеви до водомерног склоништа пројектовати искључиво у правој линији, управно на уличну цев;
- водомер поставити у водомерно склониште (шахт) на 1,5m од регулационе линије, односно у посебан метални орман-нишу (ако је водомер у објекту), који је смештен са унутрашње стране на предњем зиду до улице. Димензије водомерног склоништа за најмањи водомер (3/4``) су 1,1m x 1,2m x 1,7m.

Водомер се поставља на мин 0,3m од дна шахта Димензије водомерног склоништа за два или више водомера, зависе управо од броја и димензија (пречника) водомера;

- уколико се у објекту налази више врста потошача (локали, склоништа, топлотна подстанација и др.) предвидети посебне главне водомере за сваког потрошача посебно;
- димензионисање водомера извршити на основу хидрауличког прорачуна;
- шахтове (окна) за водомере треба градити од материјала који су за локалне прилике најјекономичнији (опека, бетон, бетонски блокови),
- унутрашњу обраду зидова шахта вршити: дерсовањем цементним малтером 1.3 за зидове од опеке, фуговањем за зидове од бетонских блокова и без обраде за бетонске зидове;
- на дно шахта нанети слој песка или ситнијег шљунка дебљине 10 до 15cm или ставити под од опеке без малтера;
- шахтове који леже у зони подземне воде треба заштитити од продора воде одговарајућом изолацијом,
- изнад шахта уградити ливено-железни поклопац и предвидети детаље за обезбеђење улаза у шахт,
- обезбедити шахт од продора површинских вода издизањем плоче шахта мин 10cm изнад коте терена или на други начин,
- кућни прикључак извести у слоју (мин 5cm) песка. На делу кућног прикључка испод саобраћајнице затварање рова предвидети шљунком;
- уколико радни притисак према хидрауличком прорачуну не може да подмири потребе виших делова објекта, обавезно пројектовати постојење за повећање притиска и
- сва укрштања са техничким системима и инсталација предвидети што управније укрштања са каналима извести у заштитној цеви положеној мин 1,5m испод дна регулисаног канала.

Технички прописи за канализацију

- Објекат се не може повезати са уличном канализацијом ако исти није повезан са водоводом (могући су изузеци);
- квалитет отпадних вода, које се испуштају у канализациони систем, мора да одговара Правилнику о техничким и санитарним условима за упуштање отпадних вода у градску канализацију,
- пречник канализационог прикључка одређивати на основу хидрауличког прорачуна с тим да пречник цеви не може бити мањи од $e > 150\text{mm}$;
- главне одводнике из објекта, где год је могуће, што пре и по правој линији одвести из објекта ка уличној канализацији,
- промена правца канала може се вршити само помоћу лукова, а не помоћу колена,
- изван зграде цеви канализације морају бити закопане 1m испод терена,
- гранично ревизионо окно извести 1,5m унутар регулационе линије и у истом извршити каскадирање (висинска разлика чија је минимална вредност 0,6m, а максимална 3m). Прикључак од ревизионог силаза па до канализационе мреже извести падом од 2% до 6%, управно на улични канал, искључиво у правој линији без хоризонталних и вертикалних ломова,
- ревизиона окна морају се још изградити на местима.
- где се спајају главни хоризонтални одводници са вертикалним,
- ако је вертикални одводник од тога места удаљен више од 1m;
- на местима где су каскаде,
- на местима где се мења правац одводника који спроводи фекалну воду;
- код правих одводника на растојању највише 24m, за 0150mm.
- у правцу тока воде не сме се ни код једне врсте одводника вршити прелаз из шире цеви у ужу, а одводници у једном правцу не смеју мењати пад од већег ка мањем;

- сливници, нужници и остали објекти који леже испод висине до које се може пружити успор из уличне канализације, могу се спојити са каналом ако одговарајући слојни канал од тих објеката има аутоматске или ручне затвараче,
- где год је могуће избегавати вертикалне спроводнике са уливима и сифонима у спољним, хладним зидовима. Отвори на решеткама сливника могу бити на највећим размацама ребара од 15mm;
- резервоари за лед, рибу и сл., не смеју бити директно спојени са канализацијом;
- на сваком имању морају бити везани на канализацију најмање по један сливник у дворишту и по један олучњак, ако је општи систем канализације;
- на једној катастарској парцели на којој има више објеката по правилу пројектовати један канализациони прикључак, о чему треба да постигну договор власници објеката;
- прикључење дренажних вода од објекта извршити преко таложнице за контролу и одржавање пре граничног ревизионог силаза;
- прикључење гаража, сервиса и других објеката, који испуштају воде са садржајем уља, масти, бензина и др, вршити преко таложника и сепаратора масти и уља.

Атмосферску канализацију трасирати осовином коловоза (или изузетно због постојећих инсталација или попречних падова коловоза – једном страном коловоза на одстојању 1,0 m. од ивичњака, у ком случају је фекална канализација трасирана осовином).

За одвођење атмосферских вода предвиђа се изградња атмосферске канализације сем у деловима града где је општи систем канализације. Не дозвољава се мешање отпадних и атмосферских вода.

Минимални пречник атмосферске уличне канализације је Φ 300 mm. а дубине и падови према прописима из ове области. Минимални кућни прикључци су такође Φ 300 mm.

За одвођење атмосферских вода са површина улица и тргова, постављају се *сливници* са таложницима. Минимално растојање је 50-100 m (за мале падове саобраћајница), односно око 30 m. (за саобраћајнице са великим нагибима).

Уколико су површине асфалта зауљене (у оквиру бензинских станица, индустријских локација и сл.), обавезно је предвидети изградњу *сепаратора уља и масти* пре испуштања атмосферских вода или вода од прања платоа у атмосферску канализацију. Димензионисање сепаратора је у зависности од зауљене површине локације и врши се у складу са прописима из ове области.

Испуштање атмосферске канализације у реципијент врши се обавезно уградњом уставе (*жабљег поклопца*) на испусту, да би се спречило плавлeње узводних насеља.

Уколико у близини објеката 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.

Забрањена је изградња објеката и сађење засада над разводном мрежом водовода или канализације. Власник непокретности која се налази испод, изнад или поред комуналних објеката (водовод, топовод...), не може обављати радове који би ометали пружање комуналних услуга.

Постављање подземних инсталација (водовод, канализација, електро и ПТТ мрежа...) испод зелених површина, вршити на растојању од мин. 2,0 m. од постојећег засада уз одобрење надлежних јавних предузећа.

• ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Изградња електроенергетских објекта на планском подручју може се вршити на основу одобрене инвестиционо техничке документације и прибављених одговарајућих решења и дозвола сагласно Закону о планирању и изградњи.

Надземни водови високог и средњег напона се граде уз поштовање одредби „Правилника о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1kV до 400kV (сл.лист СФРЈ бр.65/88 и Сл.лист СФРЈ бр.18/92) и „Правилника о техничким нормативима за изградњу надземних нисконапонских водова (Сл.лист СФРЈ бр.6/92).

Наведеним правилницима су дефинисани потребни заштитни коридори, сигурносне висине и сигурносне удаљености за објекте средњег (10kV) и ниског напона (1kV) у односу на саобраћајнице и објекте у близини надземних водова.

Заштитни коридор за надземне средњенапонске водове (10kV) износи 5m, рачунато од хоризонталне пројекције вода на тло.

Надземна нисконапонска мрежа се може градити поред саобраћајница а стубови исте су постављени без ограничења у тротоару непосредно уз коловоз, препоручљиво на удаљености 0,5m из сигурносних разлога, што се односи и на стубове јавне расвете.

Електроенергетски кабловски водови се могу полагасти уз услов да су обезбеђени потребни минимални размаци од других врста инсталација и то:

- 0,3m... у односу на темеље грађевинских објеката
- 0,4m .. од цеви водовода и канализације
- 0,5m.... од телекомуникационих каблова
- 0,6m... од спољне ивице канала за топловод
- 0,8m... од гасовода у насељу и
- 1,2m... од гасовода ван насеља

Ако се потребни размаци не могу обезбедити, енергетски каблови се полаже у заштитну цев, дужине најмање 2m са обе стране места укрштања или целом дужином код паралелног вођења, при чему најмање размак не може бити мањи од 0,3m.

Није дозвољено код паралелног вођења, полагање енергетског кабла изнад или испод цеви водовода и канализације, гасовода и топловода.

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

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

Ближи услови о избору и полагању енергетских кабловских водова су дефинисани техничком препоруком ЕД Србије бр.3.

ТС средњег напона (10/0.4kV) на планском подручју се граде према техничким условима надлежне електродистрибуције и уз поштовање важећих прописа и техничких препорука за ову врсту објеката и то према:

- Правилнику о техничким нормативима за заштиту н.н.мрежа и припадајућих ТС (Сл.лист СФРЈ бр.13/87 и Сл.лист СРЈ бр.37/95).
- Правилнику о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређења од пожара (Сл.лист СФРЈ бр. 74/90).
- Техничкој препоруци ЕД Србије бр.тп1 „типске дистрибутивне ТС 10/0.4kV и 20/0.4kV.

Прикључење објеката на електроенергетску мрежу врши се на основу техничких услова надлежне електродистрибуције и уз поштовање одредби техничке препоруке бр.13 ЕД Србије „Прикључци на нисконапонску мрежу и електричне инсталације у зградама“.

• ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ГАСНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

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

Дистрибутивни гасовод се мора трасирати да не угрожава постојеће или планиране намене коришћења земљишта, да се поштују прописи који се односе на другу инфраструктуру, као и прописи о геолошким особинама тла.

Приликом извођења радова на изградњи гасоводне мреже, у исти ров ће се полагасти и полиетиленске цеви за накнадно удубавање оптичког кабла ради формирања вишенаменске телекомуникационе мреже (БХТКМ) за даљинску контролу и мерење трошења гаса сваког појединог потрошача.

По правилу гасовод полагају у оквиру регулационих зона саобраћајница и слободним зеленим површинама и тротоарима.

Да би се осигурало непрекидно и безбедно снабдевање потрошача природним гасом, уз могућност искључења појединих потрошача, а да се остали нормално снабдевају, мрежа је планирана у облику затворених међусобно повезаних прстенова око појединих група потрошача. Места цевних затварача за искључење морају бити постављени тако да омогућују и искључење појединих потрошача, смештених у ПП-шахтама.

Цевни затварач са продужним вретеном уградити у складу са техничким прописима, обезбедити од приступа неовлашћених лица, видно обележити са натписом «ГАС» уграђен на дистрибутивном гасном цевоводу.

Дистрибутивни гасовод полагају испод земље без обзира на његову намену и притисак.

У подручју где може да дође до померања тла које би угрозило безбедност гасовода применити прописане мере заштите.

У изузетним случајевима, дистрибутивни гасовод се полаже дуж трупа пута, уз посебне мере заштите од механичких оштећења. Дистрибутивни гасовод не полагају испод зграда и других објеката.

Радна цев гасовода се полаже у земљани ров минималне ширине 60 см, која се мења у зависности од пречника цевовода и прописаних општих техничких услова.

Дубина укопавања дистрибутивног гасовода износи од 0,60 m – 1,0 m, у зависности од услова терена а изузетно може износити 0,5 m, уз предузимање додатних мера заштите.

Минимална дубина укопавања при укрштању дистрибутивних гасовода са путевима и улицама износи 1,0 m.

Минимална светла растојања гасовода од других инсталација износе:

- при паралелном вођењу 40 см
- при укрштању 20 см
- поред темеља зграда и објеката 1,0 m.
- није дозвољено паралелно вођење подземних водова изнад и испод водова дистрибутивне гасоводне мреже

При укрштању дистрибутивних гасовода са саобраћајницама, водотоковима и каналима, угао укрштања осе препреке и осе гасовода мора бити од 60° до 90°.

За снижење притиска и мерење потрошње гаса монтирају се на фасади објекта метални орман са мернорегулационим сетом, са главним запорним цевним затварачем, регулатором притиска и мерачом протока гаса.

За домаћинства излазни притисак за потрошача је 0,025 бара што је и излазни притисак из регулационог сета.

Дно ископаног профила рова за полагање дистрибутивног гасовода мора бити равно, засуто слојем песка испод и иза цеви, у складу са нормативима и техничким условима за полагање дистрибутивног цевовода од полиетиленских цеви за радне притиске до 4 бара.

Спајање елемената гасовода врши се сучеоним заваривањем, електроотпорним заваривањем, полухузионо заваривање.

Пре затрпавања цеви извршити испитивање на непропустивост и чврстоћу у складу са техничким прописима.

На дубини од 30 см у рову изнад цеви, поставити упозоравајућу траку са натписом «ГАС» жуте боје.

Траса гасовода обележити видно надземним укопавањем бетонских стубова са натписом на месинганој плочи ГАСОВОД на растојањима од 50 м од заштитног појаса.

Положај секционог вентила обележити са натписом ГАС и бројем цевног индентичног броју из техничке документације затварача са поклопцем и уређајем за закључавање.

Пре затрпавања гасовода извршити геодетско снимање по (x,y,z) оси.

Један примерак геодетског елабората мора да се достави надлежној јединици геодетске службе и ЈП Србијагаса, Организационој јединици Београд.

Пре израде техничке документације обратите се предузећу које је надлежно за транспорт, односно дистрибуцију природног гаса ради прибављања енергетских и техничких услова за израду техничке документације.

При изради инвестиционо-техничке документације за изградњу дистрибутивног гасовода радног притиска од 0-4 бара од ПЕ цеви, потребно је прибавити енергетско-техничке услове код овлашћеног дистрибутера.

Код израде техничке документације дистрибутивне гасоводне мреже, у свему се придржавати:

- Правилника о техничким нормативима за пројектовање и полагање дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви за радни притисак од 4 бара («Службени лист СРЈ», број 20/92),
- Правилника о техничким нормативима за кућни гасни прикључак за радни притисак од 4 бара («Службени лист СРЈ», број 20/92) и
- Правилника о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације («Службени лист СРЈ», број 20/92).

• ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЕЛЕКТОНСКУ КОМУНИКАЦИОНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

Савремене приступне мреже треба да :

- Омогуће различите типове корисничких сервиса (POTS, triple play, мултимедијални),
- Буду флексибилне и изграђене модуларном опремом,
- Обезбеђују ефикасно коришћење пропусног опсега,
- Омогућавају интегрисано управљање телекомуникационом опремом и сервисима,
- Буду изграђене опремом која је компактна и поуздана (carrier grade),
- Отворене за будуће архитектуре (како би подржала сервисе базиране на технологијама као што су : point- to- point Ethernet, point- to- multipoint GPON,
- Буду економски исплатива.

Код паралелног вођења и укрштања са другим инфраструктурним објектима неопходно је у свему се придржавати важећих техничких прописа и услова који регулишу ову материју.

5. 2.ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Планом нису планиране локације за изградњу нових објеката јавних намена (осим паркинг простора који је дат у оквиру поглавља о саобраћајницама) с обзиром да постојећи јавни објекти задовољавају својим капацитетима.

Уколико се јави потреба за оваквим садржајима јавни објекти се могу градити (зелене површине, спорт и рекреација и сл.), али је за њих неопходна израда Урбанистичког пројекта.

• УПРАВА И АДМИНСТАЦИЈА

На објекту Управе и администрације могућа је санација, адаптација, реконструкција или евентуална доградња (повећање спратности) постојећег објекта.

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

Обзиром на садашњи број корисника план не предвиђа даље проширење овог објекта, међутим уколико се јави потреба за неким видом доградње објекта на парцели важе следећа правила грађења:

Врста и намена објекта Управа и администрација
 Тип објекта слободностојећи
 Индекс изграђености грађевинске парцеле До 2,00
 Висина и спратност објекта Мах: 18m: П+3

Удаљеност грађевинске л. од регулационе л. ... према графичком прилогу
 Најмања удаљеност од границе парцеле према графичком прилогу
 Најмања удаљеност од суседних објеката Min: ½ висине вишег објекта

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 правилима уређења и грађења.

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.

Услови за изградњу других објеката на парцели:

Није дозвољена је изградња више објеката у склопу планираног комплекса, као ни помоћних објеката.

ПАРК

Изградња објеката у оквиру парка није дозвољена. Дозвољено је опремање урбаним мобилијаром (клубе, канте за отпадке, осветљење, уколико постоји простор за справе за децу...) који ће се редовно одражавати.

6. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ ОСТАЛИХ НАМЕНА

СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА – ЗОНА II / ЦЕЛИНА 1

Основна намена објеката: Породично и вишепородично становање са компатибилним наменама.

Компатибилне намене: објекти јавних намена и служби, спорт и рекреација, зеленило, услужне делатности и пословање (занатски, трговачки, угоститељски и сл.), евентуално мешовито пословање. Овакви садржаји се могу се градити у оквиру стамбеног објекта или као засебни објекти, односно као основна или претежна намена објекта.

За објекте комерцијалних садржаја применити сва правила уређења и грађења као и за стамбену зону.

Дозвољена је промена намене објеката и њихових делова у оквиру дозвољених намена.

Врста и намена објеката чија је изградња забрањена:

Забрањена је изградња објеката који би својом функцијом угрозили основну намену простора-становање.

Забрањене су све намене за које се, на основу процене утицаја, установи да угрожавају животну средину и основну намену.

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

Врста и намена објеката. У оквиру становања, могу се градити:

- вишепородични стамбени објекти
- стамбено-пословни објекти
- пословни објекти

Породични стамбени објекти - намена је, искључиво, становање.

У зони 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.

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) 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

Овај тип објекта, поред стамбених, садржи и пословне, односно радне просторије, које су 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 степена искоришћености, 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, копијарница, 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.)

Тип изградње:

- као слободностојећи, двојни објекти и прекинут низ

Ширина фронта грађевинске парцеле:

Најмања ширина фронта породичног становања и пословања износи:

- слободностојећи објекат8 m
- двојни објекат..... (2x8) 16 m
- прекинути низ8 m

Најмања ширина фронта вишепородичног становања грађевинске парцеле износи:

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

Величина грађевинских парцела:

Простор за становање (ниво парцеле)	макс.	100% површине
Простор за пословне и централне функције (ниво парцеле)	макс.	100% површине
Величина грађевинске парцеле 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 вишепородичног становања	Мин.	600 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 изграђености	макс.	60%
Уређене зелене површине	на парцели	мин. 25%

Дозвољени индекси земљишта **вишепородичног становања** (на парцели):

Индекс изграђености	макс.	50%
Уређене зелене површине	на парцели	мин. 25%

Спратност и висина објекта:

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

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

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

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

Нису дозвољена два нивоа поткровних етажа, осим у оквиру једне стамбене јединице (станови типа дуплекс). У том случају максимална висина кровног назитка је 1,6m без ломљења кровних равни.

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. 6.		
Удаљења од суседних објеката			
слободностојећи	минимум	1/2 висине вишег објекта (мин.4 m)	
прекинути низ	минимум	4 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

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.

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 ограде може ићи до висине од 0,9 m.

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

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

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

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

Врата и капије се не могу отварати ван регулационе линије.

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

Услови за изградњу других објеката на 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.

Уз породичне стамбене објекте могу се градити помоћни објекти.

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.

Помоћни објекти

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

Уз породични стамбени објекат се могу градити и помоћни објекти, али се код изградње вишепородичних или пословних објеката забрањује изградња помоћних објеката.

Међусобна удаљеност стамбеног и помоћног објекта зависи од организације дворишта као и самих објеката у дворишном простору и на удаљености од минимално 1,5 m од суседа.

Паркирање:

Паркирање и гаражирање возила за потребе власника односно корисника породичних стамбених објеката свих типова изградње, обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели изван површине пута.

Потребан број паркинга и гаражних места се одређује по критеријуму: једно паркинг место по једној стамбеној јединици, једно паркинг место за сваких 70m² пословног простора односно, уколико је пословни простор мање површине, по једном објекту пословања обезбедити једно место за паркирање (или гаражирање) по једном пословном простору.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На једној грађевинској парцели није ограничен број објеката у оквиру планиране намене и у границама дозвољених индекса за одређену грађевинску парцелу. Под овим условима могу се градити и други објекти на парцели.

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 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.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Паркирање и гаражирање возила за потребе власника односно корисника објеката свих типова изградње, обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели изван површине пута.

Критеријуми за одређивање броја паркинга места су:

- за стамбене објекте 1 паркинг место по стамбеној јединици или на 100 m² површине стамбене јединице,
- за административне, трговинске, објекте мале привреде, производне објекте 0,25 места по запосленом, или 1 паркинг место по локалу (или 1 паркинг место на 70 m² пословног простора).

Смештај возила се може вршити у подземној или приземној етажи објекта, или у засебном објекту уколико је реч о колективним гаражама са јединственим решењем за све кориснике парцеле или код породичног становања. У случају гаражирања у посебном објекту на парцели потребна је израда урбанистичког пројекта.

Архитектонско обликовање

• Испади

Испади код објеката који су на регулационој линији дозвољени су само у виду фасадне пластике – максимум 30 cm, и балкони до 80 cm 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.

Делови објеката са испадима (еркери, докати, балкони, улазне надстрешнице са или без стубова и сл.) до 1,20 m могу прећи грађевинску линију, рачунајући од основног габарита до хоризонталне пројекције испада, и то:

- на делу предњег дворишта према улици одступање од грађевинске линије до хоризонталне пројекције испада износи до 1,20 m, уз услов да укупна површина испада не може прећи 40% уличне фасаде изнад приземља,
- на делу бочног доришта претежно северне оријентације (растојање од 1,50 и 2,50 m до границе суседне парцеле хоризонтална пројекција испада може прећи основни габарит објекта до 0,60 m, уз услов да укупна површина испада не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља,
- на делу бочног дворишта претежно јужне оријентације (растојање од 2,50 m и 3,50 m до границе суседне парцеле) хоризонтална пројекција испада може прећи основни габарит објекта до 0,50 m, уз услов да укупна површина испада не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља,
- на делу задњег дворишта (растојање од 5,00m до границе суседне парцеле) хоризонтална пројекција испада може прећи основни габарит објекта до 1,20m, уз услов да укупна површина испада не може прећи 30% задње фасаде изнад приземља.

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

- излози локала - 0,3 m, по целој висини, кад најмања ширина тротоара износи 3,0 m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,0 m по целој ширини објекта са висином изнад 3,0 m;
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,0 m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,0 m;
- конзолне рекламе нису дозвољене.

• Спољне степенице

Отворене спољне степенице које савладавају висину до 0,90 m могу се поставити испред грађевинске линије, односно на делу ширег бочног дворишта, односно задњег дворишта. 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.

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

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

Тежити уједначеним архитектонским обликовањем на нивоу блока, односно дуж потеза регулације.

Спратне висине треба да буду уједначене код затвореног низа. Разлике не би требало да пређу 1/5 спратне висине.

Равни кровови се не препоручују.

Мансардни кровови се не дозвољавају.

Кровне баце се не дозвољавају у оквиру кровних равни према улици. Баце, према дворишту, се могу формирати као покривач истуреног (вишег) дела фасадног платна (осветљење, излази на терасе или лође и сл.) са максималном висином до 2,4 m мерено од

коте пода до преломне линије баце. Део фасаде под бацама не може бити већи од 10% површине фасаде.

Калкански зидови не могу бити према улици.

Повучена етажа се сматра она која је у односу на грађевинску линију повучена минимум 2.0 m. На објекту не може да буде више од 1 повучене етаже. Део који остаје од повученог спрата третира се као кровна тераса, која може бити наткривена, али не и затворена бочним зидовима. Уколико је тераса наткривена висина објекта се рачуна до стрехе крова, у супротном до зидане оградe, односно венца кровне терасе.

7. МОГУЋЕ ИНТЕРВЕНЦИЈЕ НА ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА

Постојећи изграђени објекти који имају параметре веће од максимално датих у плану, се не могу дограђивати (задржавају постојеће параметре, као наслеђену урбанистичку обавезу у време израде плана). Односно, могуће су мање измене без промене габарита (реконструкција, адаптација, санација као и претварање таванског простора у користан простор).

Постојећи квалитетни објекти се могу реконструисати, извршити доградњу или 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 објеката
- све интервенције на објектима и изградња нових објеката не смеју да угрозе стабилност и функционалност других објеката.
- интервенције на објектима извести у складу са законима који третирају изградњу објеката, одржавање објеката, заштиту споменика културе, заштиту објеката и ауторство.

Код постојећих објеката 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.

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 1,8 м мерено од коте пода до прелома косине крова - баце - под условима као за нове објекте

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

III СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Локацијска дозвола и информација о локацији се издаје на основу Плана детаљне регулације и издаје је надлежни општински орган у складу са одредбама овог плана.

Грађевинску дозволу издаје надлежни општински орган на основу техничке документације у складу са одредбама овог плана.

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

Приликом решавања заједничког паркирања у оквиру посебног објекта на парцели а за потребе више корисника са различитих парцела, неопходна је израда урбанистичког пројекта.

Уколико више парцела користи унутрашњи део блока као заједнички простор (простор за игру деце, одмор, уређено зеленило...), кроз урбанистички пројекта дефинисати површине за заједничко коришћење.

Израда урбанистичког пројекта може се радити и за друге локације према потреби и процени приликом спровођења плана.

У складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11 и 121/12) овај План је плански основ за издавање информација о локацији, локацијскох дозвола и формирање грађевинских парцела јавне намене.

IV ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

План детаљне регулације УЖЕГ ЦЕНТРА РАЖЊА И ДЕЛА УЛИЦЕ НОВОРАЖАЊСКЕ, урађен је у три (3) истоветна примерка у аналогном облику и четири (4) у дигиталном облику.

План детаљне регулације УЖЕГ ЦЕНТРА РАЖЊА И ДЕЛА УЛИЦЕ НОВОРАЖАЊСКЕ, ступа на снагу осмог (8.) дана од дана објављивања у "Службеном листу општине Ражањ".

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ РАЖАЊ

Број: 110-37/13-11

У Ражњу 14.03.2013.год

Председник скупштине општине,

Прилог 1: Координате граничних тачака ЈГЗ

Прилог 2: Елементи кривина са координатама тачака О и Т

Б. ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА

I Постојеће стање

- | | |
|------------------------------|----------|
| 1. Извод из ПГР Ражањ | P 1:2500 |
| 2. Постојећа намена површина | P 1:1000 |

II Планска решења

1. Геодетска подлога са границом планаP 1:1000
2. Планирана намена површинаP 1:1000
3. Планирана подела на урбанистичке зоне и начин спровођења планаP 1:1000
4. План саобраћаја и нивелацијеP 1:1000
5. План површина јавне намене са аналитичко-геодетским елементима
за обележавањеP 1:1000
6. План изградње и регулацијеP 1:1000
7. План мреже и објеката комуналне инфраструктуреP 1:1000

В. ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО ПЛАНА

- Одлука о изради урбанистичког плана
- Концепт плана
- Услови надлежних органа и организација

Подаци о постојећем стању и условима коришћења затражени су и добијени од следећих надлежних организација и предузећа:

1. ЕПС ЈП "Електросрбија" Краљево са п.о. Електродистрибуција Крушевац, број 10827, од 10.11.2010.год.
 2. „Yugorosgas“ Београд, X/4-209, од 15.11.2010 год
 3. Завод за заштиту споменика културе Ниш, број 515/2, од 07.06.2011год.
 4. Завод за заштиту споменика културе Ниш, број 106/1, од 02.02.2011год.
- Решење о утврђивању и промени назива улица и трга; бр.020-67/11-11
 - Одлука о уклањању објеката; бр. 110-72/11-11
- Подаци о обављеној стручној контроли, јавном увиду, и другим расправама о плану
 - Примедбе и став обрађивача на примедбе у току јавног увида
 - Одлука о усвајању плана

- **Одлука о изради урбанистичког плана**

- **Концепт плана**

- **Услови органа и организација**

- **Подаци о обављеној стручној контроли, јавном увиду, и другим расправама о плану**

- **Примедбе и став обрађивача на примедбе у току јавног увида**

- **Одлука о усвајању плана**