

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ОПШТИНА РАЖАЊ



**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉА ВИТОШЕВАЦ**

Одлука бр. 110-217/15-11 од 25.08.2015.године
председник Скупштине општине Ражањ



ИНФОПЛАН

Одговорни урбаниста:
Данијела Карашићевић,
дипл.инж.арх.

Директор:
Владан Ђорђевић

„ИНФОПЛАН“ Д.О.О. АРАНЂЕЛОВАЦ – Краља Петра
Првог 29, 34300 Аранђеловац, телефон/факс 034/720-081 /
720-082, e-mail:urbanizam@infoplan.rs



12084

**ISO 9001:2008
SRPS ISO 9001:2008**



ПРЕДМЕТ:	ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ВИТОШЕВАЦ
НАРУЧИЛАЦ:	ОПШТИНА РАЖАЊ
ОБРАЋИВАЧ:	ДРУШТВО СА ОГРАНИЧЕНОМ ОДГОВОРНОШЋУ ЗА ПЛАНИРАЊЕ, ПРОЈЕКТОВАЊЕ, АУТОМАТСКУ ОБРАДУ ПОДАТАКА И ИНЖЕЊЕРИНГ “ИНФОПЛАН” Д.О.О. АРАНЂЕЛОВАЦ 34300 Аранђеловац, Краља Петра I бр. 29 РУКОВОДИЛАЦ РАДНОГ ТИМА: ДАНИЈЕЛА КАРАШИЋЕВИЋ, дипл.инж.арх. РАДНИ ТИМ: САЊА СРЕЋКОВИЋ, дипл.инж.арх. ГОРДАНА КОВАЧЕВИЋ, дипл.инж.арх. ДРАГАНА СТОЈИЛОВИЋ, дипл.инж.арх. ГОРАН КАРАЛИЋ, дипл.инж.арх. ЈАДРАНКА КАРАЛИЋ, дипл.инж.арх. МАРИЈА ПАУНОВИЋ МИЛОЈЕВИЋ, дипл.инж.арх. БОБАН ПАНИЋ, дипл.инж.грађ. НАТАША МИЛОШЕВИЋ, дипл.инж.грађ. СЛАЂАНА ГАЈИЋ, дипл.инж.геод. ВЛАДАН ПЕРИШИЋ, инж.гео. БОЈАН РАДОИЧИЋ, инж.гео. НИКОЛА МИЈАТОВИЋ, дипл.инж.геод. НАТАША ЦВЕТКОВИЋ, грађ. инж. САША ЦВЕТКОВИЋ, грађ. инж. МИРА ПРОДАНОВИЋ Марија Орлић Пољаковић, дипл.пр.планер Сарадници: Александар Гавриловић, дипл.инж.грађ. Милорад Добричић, дипл.инж.ел Слободан Божић, дипл.инж. маш. ДИРЕКТОР Владан Ђорђевић



САДРЖАЈ

К Њ И Г А 1.

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА..... 6

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО..... 8

А. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ПЛАНА..... 9

1. ПРАВНИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА 9
2. ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА..... 9
3. ПОДЛОГЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА 9
4. ОПИС ГРАНИЦА ПЛАНА..... 11
5. ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА КОНЦЕПТА ПЛАНА У ВИДУ ЗАКЉУЧКА 13

Б. ПЛАНСКИ ДЕО 14

І ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА..... 14

1. Грађевинско подручје..... 14
 - 1.1. Опис границе грађевинског подручја 14
 - 1.2. Површине јавних намена 14
 - 1.3. Површине осталих намена 14
2. Земљиште изван грађевинског подручја 14
 - 2.1. Водно земљиште 14
3. Концепција уређења и типологија грађевинских зона и целина..... 15
4. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И МРЕЖЕ САОБРАЋАЈНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ..... 16
 - 4.1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТЕ ЈАВНИХ НАМЕНА 16
 - 4.1.1. Предшколско образовање и васпитање..... 16
 - 4.1.2. Основно образовање..... 18
 - 4.1.3. Здравство..... 18
 - 4.1.4. Култура..... 19
 - 4.1.5. Социјална заштита..... 19
 - 4.1.6. Локална управа - месна канцеларија..... 19
 - 4.1.7. Спорт, спотрски објекти и рекреација..... 20
 - 4.1.8. Јавно зеленило..... 21
 - 4.2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА САОБРАЋАЈНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ 23
 - 4.2.1. Правила уређења за саобраћајне површине..... 23



4.2.2.	Правила уређења за водопривредну инфраструктуру	24
4.2.3.	Правила уређења за електроенергетску инфраструктуру	25
4.2.4.	Правила уређења за електронску комуникациону инфраструктуру	26
4.2.5.	Правила уређења за термоенергетску инфраструктуру	27
4.2.6.	Правила уређења за комуналне објекте	27
4.2.6.1.	Зелена пијаца	27
4.2.6.2.	Сточна вага и ветеринарска амбуланта.	28
4.2.6.3.	Гробље.	29
4.2.6.4.	Остали комунални објекти.	29
4.2.7.	Управљање отпадом	29
5.	УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ИЗВАН ПОВРШИНА ЈАВНИХ НАМЕНА-ОСТАЛЕ НАМЕНЕ.....	30
5. 1.	Становање-општа правила уређења	30
5.1.1.	Становање у зони центра.....	32
5.1.2.	Рурално становање.....	32
5. 1.	Мешовите намене-производња и пословање.....	32
5.3.	Верски објекти	34
5. 4.	Остало зеленило	34
5.5.	Зеленило у оквиру намена.....	34
6.	УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ПОВРШИНА ИЗВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА.....	35
6.1.	Водно земљиште.....	35
7.	МИНИМАЛНИ СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ	35
8.	АЛТЕРНАТИВНЕ МЕРЕ УРЕЂЕЊА НАСЕЉА.....	36
9.	УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ КУЛТУРНОГ И ПРИРОДНОГ НАСЛЕЂА, ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ.....	36
9.1.	Заштићена природна добра	36
9.2.	Заштићена културна добра.....	38
9.3.	Услови и мере заштите животне средине, живота и здравља људи	40
9.4.	Мере и заштите од негативних утицаја планираних намена	46
10.	ПОСЕБНИ УСЛОВИ ПРИСТУПАЧНОСТИ ОБЈЕКТА И ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ	47
11.	МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ	49
II	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПРОСТОРА	51
1.	ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ, РЕГУЛАЦИЈУ И ИЗГРАДЊУ	51
1.1.	Врста и намена објекта који се могу градити у оквиру плана	51
1.2.	Врста и намена објекта чија је градња забрањена.....	52
1.3.	Општа правила препарцелације грађевинског земљишта	53
1.3.1.	Општа правила парцелације и препарцелације и исправке граница парцела...53	
1.3.2.	Општа правила регулације и положај објекта у односу на регулацију и границе грађевинске парцеле.....	55



1.3.3. Однос постојећих и планираних објеката.....	56
1.3.4. Изградња других објеката на истој грађевинској парцели.....	59
1.3.5. Одређивање висине објекта.....	60
1.3.6. Грађевински елементи објекта.....	62
1.3.7. Спољни изглед објекта (обрада) и архитектонско обликовање.....	62
2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОВРШИНАМА ЈАВНИХ НАМЕНА.....	63
2.1. ОПШТА правила за изградњу површина и објеката јавне намене.....	63
2.2. ПОСЕБНА правила за изградњу површина и објеката јавне намене.....	64
2.2.1. Правила грађења за основно образовање.....	64
2.2.2. Правила грађења за дечију заштиту.....	66
2.2.3. Правила грађења за установе културе, здравствену заштиту, месну канцеларију и пошту.....	67
2.2.4. Правила грађења за спорт и рекреацију.....	67
2.2.5. Правила грађења за јавно зеленило.....	68
2.2.5.1. Меморијални парк и парк код чесме.....	68
2.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ.....	69
2.3.1. Правила изградње за саобраћајне површине.....	69
2.3.2. Правила изградње за комуналну инфраструктуру.....	71
2.3.3. Правила изградње електроенергетских објеката.....	73
2.3.4. Правила изградње објеката телекомуникације.....	74
2.3.5. Правила изградње за гасну инфраструктуру.....	75
2.4. Правила изградње комуналних објеката.....	77
2.4.1. ОПШТА правила грађења за комуналне објекте.....	77
2.4.2. ПОСЕБНА правила грађења за комуналне објекте.....	78
2.4.2.1. Правила грађења за зелену пијацију.....	78
2.4.2.2. Правила грађења за сточну пијацију и ветеринарску амбуланту.....	79
2.4.2.3. Правила грађења за гробље.....	80
3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛИХ НАМЕНА.....	82
3.1. Правила грађења за становање.....	82
3.1.1. ОПШТА правила грађења ЗА СТАНОВАЊЕ.....	82
3.1.2. ПОСЕБНА правила грађења ЗА СТАНОВАЊЕ.....	84
3.1.2.1. Правила грађења за становање у центру насеља -ЗОНА I.....	85
3.1.2.2. Правила грађења за породично становање руралног типа - ЗОНА II.....	90
3.1.3. Зона мешовитих намена –ЗОНА III.....	94
3.1.3.1. Пословно-производна целина - П.Ц. 3.1.....	94
3.1.3.2. Пословно-стамбена целина - П.Ц. 3.2.....	97
3.1.4. Верски објекат.....	100
3.1.5. Остале зелене површине.....	101
4. ПРАВИЛА КОРИШЋЕЊА ВОДНОГ ЗЕМЉИШТА.....	101
5. УПОРЕДНИ БИЛАНС ПЛАНИРАНИХ НАМЕНА.....	102



III. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА.....103

IV. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ.....104

• ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

1. Геодетска подлога се границом плана	1:2500
2. Постојећа изграђеност простора	1:2500
3.1. Саобраћајно решење са регулацијом и нивелацијом	1:2500
3.2. Саобраћајно решење са регулацијом и попречним профилима	1:2500
4. План регулације површина јавне намене са аналитичко-геодетским елементима	1:2500
5. Планирана намена површина	1:2500
6. Подела плана на урбанистичке зоне и просторне целине	1:2500
7. Урбанистичка регулација са грађевинским линијама	1:2500
8. План мреже и објеката комуналне инфраструктуре	1:2500
9. Начин спровођења плана	1:5000

• ТЕКСТУАЛНИ ПРИЛОЗИ

- Елементи саобраћајница
- Координате површина јавне намене
- Појмовник

К Њ И Г А 2.

ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО ПЛАНА

- Одлука о изради урбанистичког плана
- Извод из Просторног плана општине Ражањ
- Захтеви који су послати надлежним предузећима
- Добијени услови и документација надлежних организација и институција
- Концепт плана
- Извештај о стратешкој процени утицаја на животну средину
- 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



ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

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



На основу члана 36. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр.72/09, 81/09– исправка, 64/10-УС, 24/11,121/12, 42/13-УС, 98/13-УС, 54/13-УС, 132/14 и 145/14), „ИНФОПЛАН” д.о.о. – Аранђеловац издаје:

Р Е Ш Е Њ Е

О одређивању Руководиоца радног тима – Одговорног урбанисте
за израду:

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ВИТОШЕВАЦ

одређујем:

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

Директор:

Владан Ђорђевић



ТЕКСТУАЛНИ ДЕО



Скупштина општине Ражањ, на основу Члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС РС, 50/13-Одлука УС РС, 98/13 – Одлука УС РС, 132/14 и 145/14) и члана 39. став 1. Тачка 6. Статута општине Ражањ ("Службени лист општине Ражањ" број 9/08, 3/11, 8/12 и 4/14) дана 25. августа 2015 године, доноси:

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ВИТОШЕВАЦ

План генералне регулације насеља Витошевац, (у даљем тексту: План, План генералне регулације, ПГР) утврђује и разрађује генерална урбанистичка решења заснована на дугорочној стратегији и концепцији уређења простора и изградње објеката за плански период до 2025. године, и састоји се из:

- Текстуалног дела који садржи:
 - полазне основе плана,
 - плански део (правила уређења и правила грађења),
 - смернице за спровођење плана,
 - прелазне и завршне одредбе.
 - Графичког дела (постојеће стање и планска решења)
 - Документационог дела
- Текстуални и графички део су делови плана генералне регулације који се објављују, док се документациони део плана не објављује, али се ставља на јавни увид.

а. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ПЛАНА

1. ПРАВНИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

- Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14 и 145/14),
- Правилник о садржини, начину израде, начину и поступку израде планских докумената ("Службени гласник РС" бр.31/10, а измене и допуне у "Службеном гласнику РС" бр. 31/10, 69/10, 16/11),
- Одлука о изради Плана генералне регулације насеља Витошевац, бр 110-38/13-12 од 14.03.2013. год.

2. ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

- Просторни план општине Ражањ (Службени лист општине Ражањ“ бр: 04/12)

3. ПОДЛОГЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

За потребе израде Плана генералне регулације коришћене су следеће подлоге:

- Дигитални катастарски план К.о. Витошевац
- Дигитални ортофото 40 см прецизности: 7Н23-10, 7Н24-50, 7И23-1, 7И23-2, 7И24-41, 7И24-42.

За потребе израде Плана (у складу са чланом 26. став 1. тачка 5) снимљене су висине детаљних тачака које су неопходне за израду нивелационог плана.

Из свега напред наведеног следи да су подлоге на којима се ради графички део Плана у складу са чланом 32. став 3. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр. 72/09 и 81/09-исправка, 24/11,121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14 и 145/14).



4. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА

Граница почиње на тормеђи к.п. бр. 6323/1, 6321/2 и 6322/2, па наставља границаом к.п. бр. 6321/2, затим границом постојећег пута (к.п. бр. 9679) у дужини од око 5 метара, а потом границом планираног пута у дужини од око 160 метара.

Потом се ломи ка северу границом к.п. 6332 у дужини од 12 метара па се затим ломи ка истоку, сече к.п. бр. 6332 и стиже право на тромеђу к.п. бр. 6332, 6333/2 и 6333/4. Одатле иде границом к.п. бр. 6333/4 и стиже до планираног пута. Скреће ка северозападу пратећи границу планираног пута у дужини од око 60 метара ломи се ка истоку, сече пут и наставља границом к.п. бр. 6347, 6346, 6344 у дужини од око 45 метара, па се ломи сече к.п. бр. 6344 и 6342/1, а онда наставља границом к.п. бр. 6342/2, 6340, 6356/1, 6357/1, 6355, 6362, 3827, 3824, 3822, пресеца планирани пут, ломи се ка истоку границом планиране регулације саобраћаја, па продужава границом к.п. бр. 3821 у дужини од око 47 метара. Потом иде право ка истоку у дужини од око 25 метара, пресеца планирани пут и иде његовом границом ка југу у дужини од око 20 метара. Онда наставља границом к.п. бр. 3777, 3767, 3766/2, 3766/1, 3763, 3762, 3759, 3758, пресеца к.п. бр. 3756, и наставља границом к.п. бр. 3758, 3754 у дужини од око 30 метара. Ломи се, иде право ка истоку у дужини од око 81 метар и стиже на тромеђу к.п. бр. 3746, 3735, 3736/1. Потом иде границом к.п. бр. 3736/1, 3738, 3737, 3733/1(пут), а онда продужава границом планираног пута у дужини од око 85 метара, ломи се, пресеца планирани пут, и наставља границом к.п. бр. 3717, 3707, продужава ка истоку сече к.п. бр. 3706, иде њеном границом ка југу у дужини од око 12 метара, ломи се ка југоистоку, пресеца к.п. бр. 3705, а онда иде ка североистоку кресецајући к.п. бр. 3704, 3703, 3702/1 и стиже до тромеђе к.п. бр. 3701, 3702/2 и 3702/1. Затим иде границом к.п. бр. 3702/2 у дужини од око 10 метара па наставља ка истоку у дужини од око 38 метара пресецајући к.п. бр. 3701, 3700, 3699. Онда иде границом к.п. бр. 3697, и стиже до планиране регулације пута коју прати у дужини од око 23 метра, а онда иде границом постојећег пута у дужини од око 30 метара. Потом пресеца пут, ломи се ка југоистоку границом планираног пута па продужава границом постојећег пута (к.п. бр. 2930), 2908, 9667(пут), 2906, 2905, 2904, 2667, 2924, 2926, 2928, па са западног угла к.п. бр. 2928 иде право на тромеђу к.п. бр. 2919, 1918 и 2927/2. Прати границу к.п. бр. 2918 у дужини од око 39 метара а затим се ломи ка северу, пресеца к.п. бр. 2918 и долази до њене северне ивице. Онда се ломи ка истоку и прати границу к.п. бр. 2918, 9659/1, па границом к.п. бр. 2931 у дужини од око 13 метара. Затим се ломи, сече к.п. бр. 2931 и иде ка североистоку у дужини од око 50 метара, долази до источне ивице к.п. бр. 2931, па наставља границом к.п. бр. 2933/1, 2933/2, 2936/1, 2936/2, 2935/1, пресеца к.п. бр. 2937. Онда наставља границом к.п. бр. 2943, 2945/1, 2945/2, 2945/3, пресеца 2970, па прати границу к.п. бр. 2953, 2954, 2364, 2365, 2374/2, 2374/3, 2374/4, и стиже до источног угла к.п. бр. 2374/4. Одатле се ломи ка североистоку, пресеца к.п. бр. 2376 прво на тромеђу к.п. бр. 2376, 2377/1, 2377/2. Потом прати границу к.п. бр. 2376, пресеца пут па иде границом к.п. бр. 2383, 2388, 2389, ломи се ка североистоку, сече к.п. бр. 2390, па продужава границом к.п. бр. 2400, 2404 наставља право ка истоку, пресеца к.п. бр. 2406/2, и наставља границом к.п. бр. 2406/2, 2407, па границом к.п. бр. 2414 стиже до тромеђе к.п. бр. 2414, 2408 и 2409. Потом се ломи ка истоку, пресеца к.п. бр. 2414 и долази на тромеђу к.п. бр. 2414, 2415 и 2416. Даље иде границом к.п. бр. 2415, 2418, 2420, 2421, 2423, пресеца к.п. бр. 2507, па иде границом к.п. бр. 2474, 2475, 2476, стиже до планиране регулације пута коју прати у дужини од око 63 метра, ломи се, пресеца пут, поново се ломи и иде границом к.п. бр. 9655/1(улица) у дужини од око 25 метара и онда стиже до планиране регулације пута у дужини од око 55 метара, па границом постојећег пута у дужини од око 4 метра, па онда иде поново границом планираног пута у дужини од 71 метар, па границом постојећег пута у дужини од око 25 метара, а затим после поново прати планирани пут у дужини од око 180 метара, а онда се ломи границом к.п. бр. 2528/2 у дужини од око 19 метара, а затим наставља ка североистоку у дужини од око 49 метара и долази до западног угла к.п. бр. 2530, одакле иде ка југоистоку у дужини од око 48 метара и стиже до западног угла к.п. бр. 2535. Потом продужава границом к.п. бр. 2533(пут), пресеца планирану саобраћајницу и продужава границом к.п. бр. 2592(пут) у дужини од око 34 метара, а онда прати границу планиране регулације пута у дужини од око 164 метара.



Онда наставља границом постојећег пута у дужини од око 14 метара. Онда иде границом планиране регулације пута у дужини од око 46 метра, ломи се, преца планирани пут, па се поново ломи и прати регулацију планираног пута ка југу у дужини до око 100 метара. Онда проджава границом к.п. бр. 2662/2(пут), 2627, 2628, 2631, и са тромеђе к.п. бр. 2632, 2630 и 2631, пресеца к.п. бр. 2632, и долази право на тромеђу к.п. бр. 2632, 2635 и 2634. Потом иде границом к.п. бр. 2635, 2636, 2695, 2665, 2667/2, 2667/3, 2667/4, 2671/1, 2672, 2662, долази до планиране регулације саобраћаја коју прати у дужини од око 25 метара, па границом постојећег пута у дужини од око 8 метара. Потом наставља границом планиране саобраћајнице у дужини од око 57 метара а онда границом постојећег пута (к.п. бр. 7816), па границом планираног пута у дужини од око 14 метара па границом планираног пута у дужини од око 11 метара. Онда се ломи и иде границом к.п. бр. 9662/2 у дужини од око 65 метара, па границом планираног пута у дужини од око 39 метара, па поново границом к.п. бр. 9662/2 у дужини од око 87 метара, па границом планираног пута у дужини од око 12 метара, па границом к.п. бр. 9662/1 у дужини од око 68 метара, а онда прати границом к.п. бр. 8118, 8121, пресеца к.п. бр. 8124, па иде границом к.п. бр. 8125, 8129, онда иде границом планираног пута у дужини до око 175 метара, ломи се, пресеца планирани пут па иде ка западу пратећи границу планираног пута у дужини од око 190 метара, па границом к.п. бр. 9682 у дужини од око 90 метара, па поново границом планираног пута у дужини до око 220 метара. Потом се ломи ка југу и прати границу к.п. бр. 6810, па границу к.п. бр. 6823 у дужини од око 27 метара а онда се ломи ка западу у дужини од око 36 метара, пресеца к.п. бр. 6823, 6822 и 6824. Онда се поново ломи ка северу и прати границу к.п. бр. 6824, 6827/1, 6827/2, 6829 па границом к.п. бр. 6834 у дужини од око 27 метара, ломи се ка западу, пресеца к.п. бр. 6834, и наставља ка северу границом к.п. бр. 6834 и стиже до тромеђе к.п. бр. 6834, 6837 и 6835. Одатле иде право на источни угао к.п. бр. 6845. Па продужава границом к.п. бр. 6845, 6854, и долази до планиране регулације саобраћаја коју прати у дужини од око 60 метара. Онда иде границом к.п. бр. 6867, 6866, долази до планиране саобраћајнице, а потом се ломи ка југозападу у дужини од око 41 метара, пресеца планирану саобраћајницу, долази до источне границе к.п. бр. 6733, онда иде право на запад у дужини од око 25 метара, па се ломи ка северу у дужини од око 25 метара и долази до тромеђе к.п. бр. 6734, 3735 и 3733. Потом иде ка северозападу у дужини од око 62 метра и долази до јужне ивице к.п. бр. 6746. Онда продужава границом к.п. бр. 6746, 6748, 6749, 6750, 6751, 6752/1, па границом к.п. бр. 6744 у дужини од око 20 метара, ломи се ка југоистоку у дужини од око 37 метара, пресеца к.п. бр. 6744, и долази до северозападнoг угла к.п. бр. 6743. Потом иде границом к.п. бр. 6744, пресеца планирану саобраћајницу, ломи се ка северу пратећи границу планиране саобраћајнице у дужини од око 180 метара, па границом к.п. бр. 6504/2, пресеца 6505, па наставља границом к.п. бр. 6508, 6509/3, 6511, долази до планиране регулације саобраћаја коју прати у дужини од око 40 метра, ломи се, пресеца планирани пут, иде границом к.п. бр. 6513/1, 6513/2 па се ломи ка западу границом планиране саобраћајнице коју прати у дужини од око 760 метара, обухвата к.п. бр. 6574, па поново иде планираном саобраћајницом у дужини од око 660 метара, па иде границом к.п. бр. 6231, 6230, пресеца к.п. бр. 9678, па иде границом к.п. бр. 5275, пресеца 5276, наставља границом к.п. бр. 5276, пресеца планирану саобраћајницу па прати планирану саобраћајницу у дужини од око 240 метара. Онда иде границом к.п. бр. 6261, 5186, 5187, 5190, 2, 5195, 5196, 5206/2 и стиже до западног угла к.п. бр. 5206/2 одакле иде право на северни угао к.п. бр. 5207/1, онда се ломи ка северу и иде границом к.п. бр. 5207/2, пресеца планирану саобраћајницу па наставља границом к.п. бр. 5176/1 у дужини од око 41 метар, ломи се ка истоку у дужини до око 60 метара, па иде границом к.п. бр. 5176/2, 5179, па са североисточног угла к.п. бр. 5180 иде право на исток у дужини од око 80 метара, и долази до југозападнoг угла к.п. бр. 6308, па наставља границом к.п. бр. 6307, 6306, 6304, 6303, долази до планиране регулације саобраћаја коју прати ка северу у дужини од око 60 метара па границом постојећег пута у дужини од око 27 метара, а онда поново прати планирани пут у дужини од око 52 метра, пресеца планирани пут, обухвата к.п. бр. 6321/1, и стиже до тромеђе к.п. бр. 6323/1, 6321/2 и 6322/2 одакле је опис и почео.

Површина обухвата Плана износи је 140,0 ха. У случају неслагања описа са границом плана важи графички прилог бр. 1 "Катастарско топографски план са границом плана".



5. ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА КОНЦЕПТА ПЛАНА У ВИДУ ЗАКЉУЧКА

План вишег реда који представља планску обавезу је Просторни план општине Ражањ. За анализирање и планирање простора коришћени су подаци и услови добијени од надлежних организација и предузећа. Укупна површина Концепта плана износи 138,4 ha.

Насеље Витошевац налази се на северу централне заравни територије општине Ражањ. Подручје у обухвату плана је таласасто и погодно за градњу. Само насеље формирано је уз бивши државни пут II реда бр. 121а. на северуистоку је грађевинско подручје проширено око зоне центра насеља. Насељем пролазе општински путеви Брачин-Грабово (бивши Р-121а) и новокатегорисани општински пут НО-5 Витошевац-Смиловац (План вишег реда ППО). Саобраћајна мрежа је развијена и углавном задовољава потребе насеља.

Организација функција и структура на подручју Плана, представља надградњу постојеће урбанистичке матрице, уз уважавање свих њених битних карактеристика.

Насеље ће се уређивати у оквиру постојећих започетих зона (становања, привређивања, јавних функција) кроз могућност њиховог заокружења погушћавањем или реконструкцијом, као и на теренима најповољнијим за нову изградњу, у складу са нормативима и наменом. Простор је концепцијски подељен према претежним наменама коришћења земљишта на две зоне: -општа стамбена зона и зона мешовите намене и производње

Планирано грађевинско подручје обухвата целокупну посматрану површину Концепта плана генералне регулације.

Преовлађујућа намена у грађевинском подручју је породично становање. Насељска опрема од јавног интереса (објекти образовања, дечје заштите, комунални објекти) планирана је у складу са потребама очекиваног броја становника и гравитационог подручја, у специјализованим комплексима у насељском ткиву, а у складу са важећим нормативима за сваку делатност. Посебна пажња је посвећена обезбеђењу простора за зелене и рекреативне површине (паркови, скверови, заштитно и специфично зеленило), као недостајућој структури. Концептом плана се не предвиђа изградња нових објекта јавне намене, осим комуналних објеката али се оставља могућност изградње тамо где то урбанистички параметри дозвољавају. У склопу окружења цркве планира се адекватно уређење простора, као и изградња парохијског дома, кроз израду Урбанистичког пројекта.

Постојеће и започете зоне привређивања заокружене су према потребама развоја и могућностима расположивог простора, а нове су формиране на основу Просторног плана општине, као и исказане потребе надлежне општинске службе како би се обезбедиле потребе за малу привреду, производно занатство и велику трговину.

С обзиром на природне и привредне ресурсе, потенцијале, конкурентске предности и традицију, локална предузећа општине Ражањ, се морају ослонити на даљи развој и искоришћење доступних природних добара, уз решавање власништва и заинтересованости потенцијалних инвеститора за позитивно пословање фирми.

Кључна је даља успешна сарадња општинских фирми у домену заједничког наступа на тржишту и продаје финалних производа, као и проактивно праћење светских трендова дизајна и пласмана, уз појачани акценат на истраживање и освајање нових тржишта, посебно у области металске и дрвно-прерађивачке индустрије.

Изузетно је битан детаљ развој сектора малих и средњих предузећа, у циљу стварања динамичније привредне климе и решавања проблема запошљавања локалног становништва.. Мала и средња предузећа ће се развијати и кроз сарадњу са страним и домаћим инвеститорима – са великим предузећима у Општини, ближем окружењу и Републици. Посматрано по делатностима, мала и средња предузећа, ће се највише развијати у традиционалним гранама – прерађивачкој индустрији.

Заједно са развојем сектора малих и средњих предузећа, посебну пажњу требало би поклонити и развоју микро-бизниса и тзв. породичних фирми (укључујући занатске, трговинске и друге радње, задруге, туризам и сл.), као основним карикама.



6. ПЛАНСКИ ДЕО

I ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1. ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ

Укупна површина грађевинског подручја износи 140.0 ха и идентична је површини Плана. Водно земљиште својом површином није ушло у обрачун грађевинског подручја (детаљније у поглављу 2.1. Водно земљиште). Поток је повремене регулације и за њега није посебно одвојена и површином дефинисана парцела.

Преовлађујућа намена у грађевинском подручју је породично становање, док мањи део простора заузима пословање и производња, комунални објекти, јавне функције и службе, верски објекти, спортски терени, зеленило и др. У оквиру грађевинског подручја површине за јавне намене су на 24.01 ха, а површина земљишта намењеног за остале намене на 115.99 ха.

1.1. ОПИС ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Граница грађевинског подручја је идентична граници Плана и она износи 140 ха.

1.2. ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Планиране површине за јавне намене обухватају саобраћајне површине, објекте комуналних делатности (зелена пијаца, ветеринарску амбуланту, сточну пијацу, трафо станице, резервоар за воду, гробље), јавне функције и службе (дом здравља, школа, дом културе, месна канцеларија, пошта) спорт и рекреацију, летњу позорницу, паркове и објекте техничке инфраструктуре.

Укупна планиране површине за јавне намене износи 24.01, односно око 17% од укупне површине плана. Планом су површине јавне намене, у односу на постојеће стање, увећане за око 6 ха. Највеће повећање је остварено планирањем саобраћајних површина и објеката и комуналних површина.

Површине јавних намена приказане су на графичком прилогу бр.4 „План регулације површина јавне намене“ и у оквиру прилога „Координате површина јавне намене“.

1.3. ПОВРШИНЕ ЗА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Укупна површина осталих намена износи 115.99ха,односно око 83% од укупне површине плана (100%).

Остале намене чине породично становање, пословање, производња, верски објекат и остало зеленило. Становање и услуге (трговина, занатство, угоститељство и услуге) су компатибилне намене, као и услуге са пословањем и производњом.

Поједине јавне функције (здравство, образовање, спорт, рекреација, социјална заштита...) могу се наћи на земљишту које није дефинисано као површина јавне намене.

2. ЗЕМЉИШТЕ ИЗВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

2.1. ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ

Кроз центар насеља пролази поток Витош и у свом току кроз насеље није регулисан. Поток Витош се улива у реку Прчевица и малог је капацитета водонаноса. Поток је окружен шибљем и веома неприступачан.

Ток потока и њено корито немају катастарски издвојену површину (парцелу) већ се налази у оквиру парцела које су у приватном власништву.

Површина водног земљишта не улази у укупни биланс намена површина, па је укупна површина грађевинског подручја иста као и граница Плана.



3. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ТИПОЛОГИЈА ГРАЂЕВИНСКИХ ЗОНА И ЦЕЛИНА

Сагледавајући простор у његовој функционалној целовитости, у зависности од положаја и архитектонике простора као и намене коришћења земљишта подручје обухвата може се поделити на четири урбанистичке зоне.

На графичком приказу бр. 6. Подела простора на урбанистичке зоне (Р 1:2500), приказана је њихова диспозиција у простору.

ЗОНА I - ЗОНА НАСЕЉСКОГ ЦЕНТРА

Централна зона обухвата простор концентрисан око споменика и мултифункционалног објекта у којем су смештене просторије са јавним садржајем (просторије управе, пошта, амбуланта.).

Ова зона треба да постане зона квалитетног становања уз допуњавање урбаним садржајима. У оквиру ове зоне налазе се **централни садржаји** намењени администрацији, управи, културним и верским објектима, здравству, спорту и рекреацији, услужним делатностима и становању. **Правила уређења и грађења дата су у односу на њихову намену у оквиру просторних целина.** Стога се издвајају три целине:

површине и објекти јавних намена (П.Ц. 1.1.), верски објекти (П.Ц. 1.2.) и централно становање (П.Ц. 1.3.), а у оквиру њих одређене намене.

План предвиђа реконструкцију и доградњу ове зоне, што би за циљ имало преуређење центра насеља са концентрисаним јавним функцијама неопходним за процес урбанизације. У наредној фази урбанизације јавиће се потреба за формирањем нових централних садржаја у ЗОНИ 1, као што су нпр. испостава банке, сервис грађана и сл.

У оквиру ове зоне постоји могућност вишепородичног становања средњих густина. Дозвољена спратност у овој зони је до П+2+Пк.

Дозвољена је изградња објеката јавних намена, спорта и рекреације, пословних објеката и евентуално мешовитог пословања под условом да компатибилне намене не угрожавају и не загађују животну средину. Пословни објекти (комерцијални садржаји и услуге) се могу наћи и као засебни објекти на парцели али могу бити и у оквиру стамбеног објекта у приземљу према правилима за ову зону.

ЗОНА II - ЗОНА СТАНОВАЊА

Стамбена зона заузима највећу површину и радијално се шири око централног насељског језгра. Ова зона представља зону породичног становања (руралног типа) у којој преовлађује становање ниских густина са већим површинама зеленила. Рурално становање карактерише могућност да се уз стамбени део парцеле формира и економско двориште за потребе властитог домаћинства (П.Ц. 2.2.).

У оквиру ове зоне налазе се школа сточна вага и ветеринарска амбуланта (П.Ц. 2.1.). По ободу зоне налази се и мањи производни комплекс (П.Ц. 2.2.-производна намена) и остало зеленило са пољопривредом (П.Ц. 2.3.). Дислоцираност од насељског центра оставља могућност задржавања нешто већих парцела, а посебно пољопривредних површина.

Изградњом планираних саобраћајница, ствара се услов за проширење и регулацију простора.

Становање је претежна намена, а могуће су све остале намене које су комплементарне становању. Планира се погушћавање становања кроз доградњу до спратности П+1+Пк и нову изградњу на неизграђеним парцелама. Дозвољена је изградња објеката јавних намена, спорта и рекреације, пословних објеката: трговина прехранбеним производима, угоститељство, услуге и делатности, и евентуално мешовитог пословања под условом да компатибилне намене не угрожавају и не загађују животну средину. Паркирање је предвиђено у оквиру сопствене парцеле.



ЗОНА III - ЗОНА МЕШОВИТИХ НАМЕНА

Ова зона се налази у западном делу обухвата плана, линеарно дуж државног пута II-б реда број 420. Приоритет у даљим привредним активностима овог простора је коришћење расположивих производних капацитета и усмеравање инвестирања, приватних предузетника, у даљу диверсификацију производа и услуга, које су пре свега оријентисане ка потенцијалима Ражња, а потом и на околна насеља. Овај простор има повољан положај у односу на насеље и саобраћајну инфраструктуру за даље развијање мање производње коју треба издвојити од становања.

У оквиру ове зоне издвојене су две целине- пословно-производна целина (3.1) и пословно-стамбена (3.2). Зона мешовитих намена се планира као зона пословања са пратећим садржајима у оквиру две различите подцелине пословно-производне и пословно стамбене. Целина производње и услуга обухвата производне делатности, складишта, трговина на велико, грађевинска предузећа, салони, услужне пословне делатности, већи сервис радионице, занатска производња.

Пословно-стамбена целина обухвата постојеће становање са пословним делатностима.

ЗОНА IV - ЗОНА КОМУНАЛНИХ ОБЈЕКТА

У оквиру ове зоне планира се проширење гробља како би се решило питање гробних места. Неопходно је уредити старо гробље и формирати стазе, оградити простор, преуредити улаз у гробље и сл.

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

На територији плана, површине јавних намена обухватају простор саобраћајних површина, јавне функције и службе (месна канцеларија, пошта, основна школа, дом културе, дом здравља и сл.), комуналне објекте (гробље, трафостанице, резервоар за воду, сточна и зелена пијаца), инфраструктуру и јавне зелене површине са спортом и рекреацијом.

Правила уређења дата су у односу на намену површина у оквиру просторних целина и ЗА СВЕ ОБЈЕКТЕ нпр. јавних намена било да су на јавном или осталом земљишту ВАЖЕ ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА као за ту намену (пример Вртића који може бити и на јавном и на осталом земљишту и сл.).

За све намене у оквиру комплекса треба:

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

4.1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ (П.Ц. 1.1. и 2.1.)

4.1.1.Предшколско образовање и васпитање

Организовање обавезног припремног предшколског програма за децу од 6 година одвија се у објекту основне школе „Вук Караџић“ (у оквиру П.Ц. 2.1.). Поред објекта деца користе и двориште које припада школској установи. Постојећи капацитет намењен предшколском образовању задовољава потребе за насеље Витошевац али не постоји издвојен објекат за ту намену као ни вртић за децу мању од 6 година.



Предшколско васпитање и образовање се остварује у складу са Општим одредбама предшколског програма које је донео Национални просветни савет у складу са Законом о основама система образовања и васпитања. У циљу унапређења делатности предшколског васпитања и образовања, поред предшколског програма остварују се и програми у зависности од специфичних потреба и интересовања деце и породице.

Изградња објеката дечије заштите вршиће се у складу са важећим „Правилником о ближим условима за почетак рада и обављања делатности установа за децу (Сл.гл.РС бр. 50/94,6/96)“.

Поред површина планираних за дечије вртиће као површине јавне намене, вртићи се могу организовати и као приватни, односно на површинама осталих намена, и то као допунска намена становању или услугама, уз одговарајућу здравствену, хигијенску и педагошку супервизију. Планом се подстиче могућност учешћа приватног сектора у овој области, према истим нормативима као и за јавне објекте.

Дозвољава се претварање стамбених, или нестамбених простора у просторе за дневни боравак деце, у приземљима и са приземљима повезаним просторима, који чине јединствену целину, под условом да:

постоји или је могуће формирати посебан улаз, постоји могућност за задржавање возила без ометања саобраћаја чији је број у складу са бројем деце, постоји начин за решавање утицаја додатне буке на суседне намене.

Препоручују се могућност формирања јединица за дневни боравак деце са мањим бројем деце, у индивидуалним објектима на парцели са мањим бројем станова и могућношћу боравка деце на отвореном. У новим, односно адаптираним просторима намењеним дечјим установама, препоручују се мањи капацитети, максимално 20 деце по објекту.

Објекат вртића се може градити у централној зони и евентуално у стамбеној зони (никако у оквиру радне или комуналне зоне). Није могуће организовати објекте предшколског васпитања уколико се у склопу преовлађујуће намене становања планирају и следеће намене: производња, производно занатство, складишта и други садржаји који загађују животну средину.

Објекат дечије заштите треба да пружи услове за безбедан боравак и да задовољи здравствено - хигијенске услове. Саставни део функције и ликовности објеката је озлеђавање комплекса и уређење простора за игру на отвореном.

У оквиру ове површине потребно је обезбедити терене за игре (лоптом, ритмичке игре, слободно кретање и трчања и сл.), простор у који се постављају справе са пешчаником, а по могућности и "градилиште" за децу и башту за гајење цвећа и поврћа. Неопходно је заштити двориште зеленим појасом и физички га одвојити од суседних намена (становање, пословање...).

Планом се дефинишу параметри у случају да се у наредном планском периоду укаже потреба за изградњом вртића.

У циљу боље опслужености предлажу се депанданси (групе до 80 деце са обезбеђеном слободном површином од 8,00 m²/детету) у блиском окружењу, у оквиру стамбене или централне зоне.

За правилно функционисање **објекта дечије заштите** потребно је задовољити следеће критеријуме (за узраст до 7 година):

- обухват 60%, а предшколски узраст 100%
- капацитет мах.80 деце, оптимално у групама по 15-20
- потребна изграђена површина (БРГП) 8 m²/по детету
- потребна површина комплекса 18-20m²/по детету
- максимална спратност П+1
- уређена зелена површина минимално 50%
- паркирање - 1Пм/100 m² БРГП



4.1.2. Основно образовање

Комплекс основне школе „Вук Караџић“ развија свој програм на постојећој локацији (у оквиру П.Ц. 2.1.). Објект је наменски грађен, просторно задовољава, има повољну локацију и пространо двориште са игралиштима. Гравитационо подручје школе чине, осим насеља Витошевац, и насеља Подгорац, Грабово и Пардик (од 5. до 8. разреда). У школи има укупно 1080 ђака, 8 наставника, и осам одељења од 1. до 8. разреда. У склопу школе функционише и предшколско образовање.

Могуће су реконструкција и доградња постојећих, као и изградња нових објеката који ће задовољити потребе корисника, а све у складу са Правилником о нормативима школског простора, опреме и наставних средстава за основну школу (Сл.гл.РС 4/90). Доградњу, надградњу или нове објекте пројектовати тако да не угрожавју стабилност, функционалност и амбијенталност постојећег објекта.

Непходно је изградити салу за физичко васпитање која ће омогућити ефикасно бављење спортом у свим временским условима. Основној школи «Вук Караџић» издата је локацијска дозвола 2012. год. за изградњу фискултурне сале, спратности П, на кп. бр. 6430 КО Витошевац.

Код побољшања услова школског простора, објекте и комплекс градити и уређивати према важећим нормативима за основно образовање, усаглашеним са стањем и специфичним потребама овог подручја:

- учioniчки простор - 1,8-2,0 m²/ученику;
- потребна изграђена површина (БРГП) 8-10 m²/ученику;
- потребна површина комплекса 20-25 m²/ученику.
- максимална спратност објеката износи П+1.

Паркинг за запослене и кориснике обезбедити у оквиру парцеле, али ван ограђеног дела комплекса.

Целокупан школски простор би требао бити унапређен побољшањем услова рада.

Постојеће терене треба уредити и опремити за обављање наставе као и за слободне активности.

4.1.3. Здравство

Здравствену заштиту становништва организује и спроводи Дом здравља у Ражњу у чијем се саставу налази и здравствена амбуланта у Витошевцу (у оквиру П.Ц. 1.1.). Амбуланта у Витошевцу је општа и стоматолошка, а у њој се налази и просторија за анализу крви.

Ова амбуланта би требало да добије статус здравствене станице са вишим нивоом опремљености и услуга. Тренутно није потребно проширење капацитета, али да би се од амбуланте створили услови за формирање здравствене станице потребно је организовати хитну службу и здравствену заштиту деце.

Здравствене установе могу се оснивати средствима у државној или приватној својини, а за њих важе правила уређења као и за јавне објекте здравствене станице.

Објект амбуланте у функционалном смислу задовољава потребе становништва само га је потребно опремити савременом медицинском опремом. Амбуланта се налази у центру насеља, на истој парцели као и месна канцеларија и пошта. Амбуланта има издвојен улаз у двориште са задње стране објекта. Недалеко од ње је и апотекарска станица (у оквиру П.Ц. 1.1.) коју је потребно реновирати и модернизовати. С обзиром да је објект апотеке лошег бонитета могућа је адаптација, санација, реконструкција или изградња новог објекта.



4.1.4. Култура

У центру насеља Витошевац налази се **Дом културе** који је обновљен пре пар година (у оквиру П.Ц. 1.1.). У свом саставу, поред свечане сале и пратећих просторија има и просторије КУД «Витошевац» (броји 80 чланова), као и просторије ловачког удружења «Срна».

Активности из области културе у насељу Витошевац обављају удружења грађана чија је основна делатност култура.

Постојећа намена објекта се задржава, уз даље уређивање у складу са овом функцијом.

Објектат је потребно редовно одржавати са тежњом побољшања стандарда опремљености инфраструктуром, приступом, паркингом или уређењем припадајућег дворишта. Могуће је организовати низ културних активности, као што су изложбе, предавања, одржавање књижевних вечери и различитих културних манифестација и сл.

На парцели дома културе налази се пијаца. План предвиђа јасно разграничење парцеле комуналног објекта од парцеле Дома културе.

Између меморијалног парка и парка код сеоске чесме изграђена је **летња позорница**.

Током лета на летњој позорници одржавају се културне и забавне манифестације, од којих је најпосећенија „Смотра народног стваралаштва“. Позорница је идеално место за филмске пројекције, позоришне и музичке програме на отвореном.

Могуће је даље уређење позорнице амфитеатарским гледалиштем, надстрешницама, мобилијаром и сл.

4.1.5. Социјална заштита

Социјалну заштиту на територији општине Ражањ пружа само Центар за социјални рад у Ражњу. Потребно је да Центар за социјални рад у Ражњу организује пружање услуга социјалне заштите у насељу Витошевац организовањем мобилне службе или мање просторије у оквиру објекта Дома културе или Месне канцеларије.

Изградња геронтолошког центра или домова за смештај особа са посебним потребама, није планирана овим планом, али се и не ограничава и може се спровести у сарадњи са приватном иницијативом. Опремање и капацитети морају да задовоље све критеријуме за изградњу установа за смештај старих лица. Ове установе, поред смештајних капацитета захтевају и специјалну медицинску службу.

Паркирање обезбедити у оквиру парцеле. Озелењавање и парковско уређење слободних површина је обавезно.

4.1.6. Локална управа - месна канцеларија

Месна канцеларија (у оквиру П.Ц. 1.1.) се налази у самом центру насеља, у непосредном окружењу централног трга, на делу кп. бр. 6459 КО Витошевац.

Имајући у виду обим послова и број запослених у месној канцеларији, план не предвиђа проширење ових садржаја. Просторије месне заједнице, као и просторије поште остају на постојећим локацијама.

Планирано је редовно одржавање и по потреби санација и реконструкција објекта.

4.1.7. Спорт, спотрски објекти и рекреација

Спортски објекти могу бити и у државном и у приватном власништву, а правила уређења су идентична за обе својине.



Површине које су намењене спорту и рекреацији су фудбалски терен у близини цркве и спортски терени основне школе. Фудбалски терен (у оквиру П.Ц. 1.1.) користи фудбалски клуб „Полет“ из Витошевца и рекреативно становници насеља.

План предвиђа измештање сточне ваге (ваге) која се налази поред фудбалског игралишта, чији се објекат већ користи као свлачионица фудбалера.

Потребна је реконструкција (уколико статика то дозвољава) објекта и сређивање фасаде (изолација, завршна обрада и сл.) или изградња новог објекта али искључиво у функцији спорта. Неопходно је да објекат садржи мокри чвор, гардеробе и клубску просторију. Уколико се гради нови објекат пожељно је планирати и просторије за вежбање, администрацију и друге помоћне просторије.

План предвиђа могућност изградње и других пратећих објеката и садржаја уз фудбалски терен (трибине, угоститељски објекти и сл.). Нова градња је могућа по ободу парцеле.

Слободан простор око објекта треба уредити и редовно одржавати зелене површине.

Општи услови уређења за спорт и рекреацију:

- омогућава се и изградња спортских терена и у приватном власништву (фитнес клубови, тениски терени, куглане, базени и др). у зависности од потреба потенцијалних корисника.
- спортски објекти – отворени и затворени терени за мале спортове, тениски терени, дечија игралишта могу се наћи у централној или стамбеној зони.
- могуће пратеће намене спортским и рекреативним објектима су јавне површине и објекти јавних намена, пословне и комерцијалне делатности (угоститељство, услуге), зеленило, становање (у оквиру приватних парцела).
- забрањени су објекти привређивања и мешовитог пословања.

Могући садржаји у комплексу:

- спортски објекти,
- спортски терени, терени за мале спортове, базени и сл.
- остали садржаји (трибине, трим стазе, справе за вежбање, површине за играње деце...);
- зеленило;
- локали (угоститељство, туризам, трговина);
- паркинг простор и друге манипулативне површине (стазе).

У оквиру спортско-рекреативног комплекса, уколико то услови дозвољавају, могу се наћи и специјализоване школе или клубови.

Уређење спортских терена:

Отворени базени:

олимпијски базен, дечији базени и базени за одмор и релаксацију (wellness).

Мали фудбал/рукомет:

- завршна облога терена: аспфалт, бетон, трава.

Кошарка:

- завршна облога терена: аспфалт, бетон.

Тениски терени:

- завршна облога терена: шљака, трава, бетон.

Одбојка на песку:

- завршна облога терена: насути песак.

Правила уређења за пратеће објекте спорта и рекреације:

- мултифункционални објекат (свлачионице и клубске и пратеће просторије)
- спратност објекта до: П+1
- могућност функционисања објекта у служби једног или више спортова.



4.1.8.Јавно зеленило

Концепција озелењавања насеља је усмерена на повећање зелених површина појединих категорија, реконструкцију постојећих и њихово међусобно повезивање у систем зеленила преко линијског зеленила. На поступку реконструкције, ревитализације и подизања нових зелених површина избор врста прилагодити намени простора, условима локације и функцији зеленила (посебно код објекта школе и гробља).

За све врсте и површине зеленила водити рачуна о константном одржавању и обнављању зеленог фонда.

Планом је зеленило категорисано на следећи начин:

- Линеарно зеленило,
- Сквер,
- Зеленило у оквиру јавних објеката,
- Меморијални парк,
- Парк код сеоске чесме.

Линеарно зеленило

Линијско зеленило, односно зеленило у оквиру саобраћајних површина, на тротоарима, треба да буде планирано у што већој мери. 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.

Постојеће улично зеленило који представља квалитетан дендролошки материјал се планира задржати и сачувати адекватним мерама заштите и одржавања, а попуну и настављање дрвореда у истој улици потребно је вршити истом врстом дрвећа како би дрворед чинио јединствену естетску целину. 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.

Сквер

Под појмом сквера обухваћене су зелене површине које се налазе у изграђеном ткиву, и користе се за пешачки транзит, краткотрајан одмор и игру. Најчешће су формирани на угловима две саобраћајнице у виду троугла или као острва у оквиру раскрсница.

Планом је потребно све скверове озеленити (травњаци, цветњаци). Тамо где има просторних могућности зелене површине треба уредити стазама, мобилијаром, фонтама, скулптурама. Скверове треба опремити стандардном инфраструктуром и, према потреби, системом за наводњавање.

Код подизања нових површина важе следећи услови:

- уважавати правце пешачког кретања,
- забрањена је било каква градња објеката осим инфраструктурних објеката од општег интереса утврђени на основу закона,
- вртно-архитектонске елементе и мобилијар сквера прилагодити типу сквера.

Зеленило у оквиру јавних објеката

Савремена урбанистичка концепција уређења простора подразумева функционално озелењавање специфичних целина.



Такве зелене површине као елемент у обликовању простора имају и функционални значај:

- зелене површине школског комплекса, месне канцеларије, здравствених установа, дома културе,
- зелене површине гробља.

У поступку реконструкције, ревитализације и подизања нових зелених површина избор врста прилагодити намени простора, условима локације и функцији зеленила:

- школски комплекс и дечје установе озелењавати високодекоративним врстама интересантних морфолошких карактеристика,
- зеленило здравствених установа има декоративно-заштитну функцију, а избор врста засновати на аутохтоним, бактерицидним, инсектицидним врстама,
- зеленило гробља има декоративно заштитну функцију а избор врста прилагодити намени: зимзелене и листопадне саднице жалосних и пирамидалних форми. Заштитно зеленило дрворедног типа или живе ограде обавезни су садржаји уређења.

Меморијални парк

Меморијални парк (у оквиру П.Ц. 1.1.) је направљен као иницијатива месне канцеларије, посвећен српском јунацима 1912-1920.године. Простор је уређен са доста ниског зеленила и опремљен мобилијаром и справама за игру деце. С обзиром на планирану регулацију саобраћајница предвиђа се измештање дечијег игралишта не повољнију локацију (нпр. око сеоске чесме или на зеленој површини код објекта месне заједнице).

План предвиђа редовно одржавање зелених површина парка и соменика.

Парк код сеоске чесме

Испод летње позорнице (у оквиру П.Ц. 1.1.) , у оквиру уређене зелене површине, налазе се сеоска чесма и молитвеник са бунаром. Сеоски парк представља најважнији елемент система зеленила који доприноси стварању веће амбијенталне вредности целокупног простора.

Потребно је подићи заштитни зид ка постојећој стамбеној зони (изнад молитвеника) и извршити партерно уређење површине изнад чесме.

Пожељно је и организовање мањег простора за игру деце и забаву.

У укупном билансу парка алеје, путеви и стазе треба да заузму максимално 30% површине. Најмање 60% површине парка треба да буде под зеленилом. Планиране стазе су ширине 1,5 – 3.5m у зависности од значаја пешачког правца, а материјал може бити асфалт, коцка и камен.

Од остале опреме парка свакако треба планирати дрвене клупе, одговарајуће осветљење парка, корпе за отпатке и сл.

Општи услови за пејзажно уређење парковских површина:

- парковске површине уређивати искључиво као места за одмор и шетњу људи, дечија игралишта;
- парковске стазе планирати у складу са околним пешачким комуникацијама;
- парковске површине опремити потребним парковским мобилијаром;
- на одговарајући начин уредити површине потребне за игру деце,
- опремити простор са потребним бројем корпи за отпатке и обезбедити њихово редовно одржавање;
- избор врста садног материјала заснивати на декоративним садним аутохтоним врстама.



4.2.ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА САОБРАЋАЈНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

4.2.1.ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ЗА САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

Насеље Витошевац је једно од већих у општини Ражањ. налази се у северном делу општине на брежуљкастој заравни.

Кроз насеље је траса државног пута II-б реда број 420 (бивши Р-121а) на деоници идд 1321 Грабово-Брачин у дужини од око 3308 m, тј од приближно km 28+572 до приближно km 31+880 на правцу улице Маршала Тита која је уједно и главна насељска саобраћајница. Државни пут је са ширином регулације од 5.0-6.0 m што не обезбеђује потребну ширину коловозне траке, тротоаре у оквиру граница насеља и објекте за одводњавање са коловоза који и нису изграђени. Исти је случај и са осталим насељским саобраћајницама.

Планира се преусмеравање транзитног саобраћаја на државном путу улицом Живадина Михајловића чиме се транзит измешта са насељске саобраћајнице уз коју су размештени сви централни садржаји.

Из плана вишег реда преузета је траса планираног општинског пута НО-5 Витошевац-Смиловац на правцу ул. Народног фронта.

Улица на чијем правцу је траса државног пута, ул. Маршала Тита, као и улица која се планира за прихват транзитног саобраћаја, ул. Живадина Михајловића, су саобраћајнице највишег приоритета у мрежи насељских саобраћајница-саобраћајнице 1. ранга. Улица на правцу општинског пута, ул. Народног фронта, је саобраћајница 2. ранга као и ул. Светосавска и ул. Вука Караџића које су сабирн улице. Све остале саобраћајнице су остале улице су са најнижим приоритетом-саобраћајнице 3. ранга.

Планира се заштита саобраћајница од утицаја површинских вода изградњом објекта за прихват и евакуацију атмосферских вода који чине одводни јаркови и риголи у условима просторних ограничења. Овим објектима нису обухваћене све саобраћајнице из разлога постојећих објекта изграђених на самој регулационој линији или на малом удаљењу од ње. И поред оваквих услова

изградње цела мрежа саобраћајница се планира за реконструкцију у оквиру просторних могућности и потреба становника.

У профилу насељских саобраћајница могуће је подземно и ваздушно вођење и других инсталација под техничким условима за сваку инсталацију посебно и уз услове међусобног односа различитих инсталација

Уколико планирана линија регулације на делу планираном за тротоар или објекат за одводњавање прелази преко једног дела објекта тротоари се на том делу не изводе као ни остали објекти пута, а за објекат се може издати локацијска дозвола за радове у овире постојећег габарита. За све нове објекте или доградњу постојећих објекта, локацијски услови се издају према планираној регулацији.

Саобраћајнице 1. ранга

То је саобраћајница на траси постојећег државног пута кроз насеље Витошевац (улица Маршала Тита) и саобраћајница на којој се планира измештање и вођење транзитног саобраћаја (улица Живадина Михајловића).

Планирају се за реконструкцију која обухвата проширивање коловозних трака са садашњих 5,0-5.5 m на 6.0 m и асфалтирање, изградњу тротоара и објекта за прихват и евакуацију атмосферских вода.

Саобраћајнице 2. ранга (општински пут; сабирна)

Саобраћајница на траси планираног општинског пута кроз насеље (ул. Народног фронта) и сабирн саобраћајнице, ул. Светосавска и ул. Вука Караџића .

Планирају се за реконструкцију која обухвата проширивање коловозне траке са 3.5-4.0 m на 6.0 m (односно 5.5 m за улицу Вука Караџића) и асфалтирање, са изградњом тротоара и објекта за одводњавање коловозне траке.



Саобраћајнице 3. ранга (остале)

Овај ранг саобраћајница обухвата све остале саобраћајнице насеља Витошевац и све колске и колско-пешачке прилазе до две или више грађевинских парцела.

Планирају се са минималним проширењем коловоза и изградњом тротоара који обезбеђују пун саобраћајни профил за једну особу. И ове саобраћајнице се планирају за асфалтирање.

Пешачки саобраћај

Кретање пешака на правцима саобраћајница 1. и 2. ранга одвија се планираним тротоарима. Тротоари се постављају са обе стране коловозне траке од ње одвојени издигнутим, високим ивичњацима.

У случају да се део постојећег објекта за становање или помоћног објекта налази на планираној линији тротоара, тротоар се може извести до објекта са мањом ширином али не мањом од 90 cm.

Јавни превоз

Јавни превоз се одвија трасом државног пута II-б реда број 420. На тротоару се поставља надстрешница са ветробраном и клупом. Микролокација се одређује на лицу места уз проширивања тротоара до 3.0 m у дужини од 20 m на стајалишту (или према максималним просторним могућностима на локацији).

Паркирање возила

Одвија се на парцели власника, односно корисника, према правилима за одређивање броја паркинг места било на отвореном или у објекту гараже. У централним улицама за потребе паркирања запослених и корисника услуга централних и јавних функција могуће је у оквиру регулације уредити површине за јавно паркирање уз коловоз, према конкретним потребама користећи дате нормативе за обрачун минималног броја паркинг места.

Нормативи за одређивање минимално потребног броја паркинг места:

Становање 1 ПМ по стану;

Комерцијални и пословни садржаји

- 1 ПМ на 50m² НГП продајног простора трговинских садржаја;
- 1 ПМ на 60m² НГП административног или пословног простора;
- 0,5 ПМ на сто са 4 столице угоститељског објекта;
- 1 ПМ на 6 кревета и 1 ПМ по апартману хотела/мотела/пансиона;
- 1ПМ на 3 истакачка места за станице за снабдевање горивом.

Производња

- 1ПМ на 100 m² БРГП производне хале или
- 1ПМ на 4 запослених у смени (усваја се већи број);
- 1ПМ на 100 m² БРГП привредних објеката, магацина или
- 1ПМ на 3 запослена.

4.2.2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ЗА ВОДОПРИВРЕДНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

Водовод

Витошевац поседује локални водовод са кога се снабдева школа, пословни објект и јавна чесма. Остала домаћинства се снабдевају са водовода групе грађана или са индивидуалних изворишта. Углавном су потрошачи, који се снабдевају са локалних цевовода, груписани у централном делу насеља. Постојећу мрежу треба доградити и где год је то могуће повезати у прстен због повољног хидрауличког рада система.

Систем развијати тако да се у будућности може повезати са регионалним системом базираном на акумулацији "Бован".



Канализација

Насеље Витошевац нема изграђену фекалну канализацију и отпадне воде се углавном слободно изливају или се прикупљају у септичке јаме које су водопрпусне и често се изливају што може угрозити здравље становништва и битно угрозити изворишта подземних вода.

Површинске воде су усмерене према Новом Брачину где се налазе главна изворишта питке воде за Општину Ражањ па се као приоритетни циљ поставља прикупљање и третман отпадних вода.

Планом су дати правци фекалних колектора и где год је могуће трасе су дуж саобраћајница (у јавним површинама) а према паду терена. Минимални пречници уличних колектора су 200 мм, а главни се димензионишу према хидрауличком прорачуну (у зависности од пада терена и количина отпадне воде). За насеље Витошевац треба урадити пројекат канализације који ће на основу прецизних геодетских подлога дати најцелисходнија решења.

За насеље **Витошевац** је предвиђено постројење капацитета 1600 ЕС лоцирано западно од насеља, а које ће бити и за насеље **Претрковац**.

Постројења треба да буду пројектована тако да пречишћавање обухвата:

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

Квалитет воде која се упушта у реципијент треба да буде у складу са Правилником о упуштању отпадних вода у водотоке, а никако лошији од квалитета воде у водотоку.

Атмосферска канализација

У насељу Витошевац не постоји атмосферска канализација.

Прикупљање и одвођење површинских вода је предвиђено отвореним каналима и попречним нагибом саобраћајница са слободним уливањем у водотоке и јаркове.

4.2.3.ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ЗА ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКУ ИНФРАСТРУКТУРУ

Примарни извор електричне енергије за планско подручје је Т.С. 35/10 KV "Ражањ" снаге 2x8 MVA са уграђеним трансформатором снаге 1x8 MVA.

Преко 10 KV извода Витошевац напајају се Т.С. 10/0,4 KV у зони Плана и то:

- „Витошевац 1“, тип „Кула“, снаге 160 KVA
- „Витошевац 2“, STS, снаге 250 KVA
- „Витошевац 3“, Лимена, снаге 160 KVA
- „Витошевац 4“, Лимена, снаге 160 KVA
- „Витошевац 5“, STS, снаге 50 KVA.

За напајање Т.С. изграђен је надземни 10 KV вод са Alč проводницима 3x50mm² изузев напојног вода који повезује Т.С. „Витошевац 4“ са Т.С. „Витошевац 3“ који је кабловски пресека 3x70mm².

Т.С. 35/10 KV „Ражањ“ располаже значајном резервом у снази у претходној 2013. години (тада је била оптерећена са 53.3% називне снаге).

Поузданост обезбеђења потребне електричне енергије из Т.С. „Ражањ“ није на потребном нивоу јер у случају испада из погона енергетског трансформатора у Т.С. „Ражањ“ није могуће обезбедити снабдевање целокупног конзума из других праваца, преко 10 KV извода из Т.С.-а у окружењу (из Т.С. 110 /10 KV и 35/10 KV).

Кроз планско подручје пролази 400 KV далековод бр. 423/2 који повезује Т.С. „Јагодина 4“ са Т.С. „Ниш2“ који не представља ограничавајући фактор за будући развој подручја.

Постојећа нисконапонска мрежа задовољава садашње потребе потрошача. У претходном периоду нису коришћени обновљиви извори енергије.

Планско подручје је углавном намењено за рурално становање а мањим делом за пословно-трговачке делатности и објекте јавне намене. Постојећи електродистрибутивни објекти задовољавају садашње и будуће потребе за електричном енергијом, с тим да се Т.С. 10/0,4 KV могу реконструисати у циљу повећања снаге.

Изградња и реконструкција електроенергетских објеката се може вршити уз поштовање одредби „Закона о планирању и изградњи“.

Дугорочним планом развоја средњенапонске мреже 10 KV не предвиђа се изградња нових објеката овог напонског нивоа до 2025год.

Нисконапонску везу треба по потреби реконструисати а нову градити искључиво на бетонским стубовима са по могућству са нисконапонским кабловским снопом типа хоо/о-А 3х50+54.6+2х16 mm².

Прикључак индивидуалних потрошача на Н.Н. мрежу треба вршити сагласно одредбама Т.П. бр. 13 Електродистрибуције Србије а мерење потрошње и снаге преко ИМО (издвојених мерних ознака) који се уграђују на граници власништва или на јавној површини, према Т.П. 13 а – Електродистрибуције Србије.

У свим саобраћајницама треба да стоји јавна расвета са натријумовим светилкама високог притиска или метал-халогеним светилкама одговарајуће снаге, које се уграђују на стубове надземне Н.Н. мреже.

Напајање јавне расвете се по правилу врши из исте Т.С. 10/0,4 KV која ел.енергијом напаја потрошаче у зони у којој се гради јавна расвета коришћењем додатних водова 2х16 mm² у склопу напојне нисконапонске мреже.

Не очекује се значајније коришћење обновљивих извора енергије нити изградња електроенергетских објеката виших напонских нивоа изнад 10 KV.

4.2.4. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ЗА ЕЛЕКТРОНСКУ КОМУНИКАЦИОНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

На подручју обухвата плана, постојећи корисници телекомуникационих услуга, добијају исте преко аналогних телефонских централа, подземне примарне телекомуникационе мреже и секундарне подземне кабловске ТТ мреже (као на ситуацији у прилогу бр.8 План мреже и објеката комуналне инфраструктуре).

Постојеће централе су оптичким кабловима и дигиталним системима преноса повезани на надређену телекомуникациону раван Ражањ - Крушевац.

Табела 1. Постојећа телефонска централа

Назив централе	Насеља која обухвата	Тип централе	Капацитет централе	Број корисника
КН Витошевац	МЗ: Витошевац и Подгорац	DTKS 23	384	374

На планском подручју постоји:

- приводни оптички ТК кабл за Витошевац (прикључен на магистрални правац Јагодина-Ниш);
- примарна кабловска ТК мрежа приказана на гр.прилогу бр.8 План мреже и објеката комуналне инфраструктуре;
- секундарна (надземна) кабловска ТК мрежа, која је у функцији напајања локалних ТФ корисника насељеног места Витошевац.



У планском периоду неопходно је:

1. Заменили постојећу АТС, MSAN-ом потребног капацитета у циљу пружања широког дијапазона телекомуникационих услуга постојећим и планираним корисницима.
2. Неопходно је извршити делимично реконструкцију постојеће и доградњу нове примарне и разводне месне телефонске мреже.

4.2.5. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ЗА ТЕРМОЕНЕРГЕТСКУ ИНФРАСТРУКТУРУ

Основна намена гасовода, савременог висококвалитетног еколошког енергента, је да у индустријским центрима, насељеним зонама индивидуалног и колективног становања и сеоским насељима, омогући безбедно и ефикасно снабдевање природним гасом. Остварење овог циља постиже се изградњом гасоводне мреже, утврђене просторним планом Републике Србије.

На територији општине Ражањ реализована је изградња магистралног гасовода МГ-09, главне мерно регулационе станице ГМРС-Ражањ са дистрибутивном гасоводном мрежом ДГМ Ражањ преко које се врши испорука природног гаса крајњим потрошачима на територији насељеног места Ражањ, радног притиска од (2-4) бара.

Привредно друштво Југоросгаз АД Београд својим развојним програмима до 2021 год. не предвиђа изградњу гасоводних објеката на територији општине Ражањ, осим могућности проширења постојеће дистрибутивне мреже.

На посматраном подручју насеља Витошевац нема изведене, пројектоване и планиране гасоводне мреже и гасоводних објеката. Развојним програмима нису утврђени посебни услови за становништво насеља Витошевац.

Остварење планиране гасификације за подручје насеља потребно је планским документима обезбедити обезбедити коридоре и сагласности и то:

- За магистрални гасовод притиска до 50 бара;
- За градски дистрибутивни гасовод радног притиска до 4 бара;
- Грађевинску парцелу за изградњу ГМР станице за регулацију притиска;
- Поднети захтев овлашћеном дистрибутеру за издавање енергетско техничких услова прикључења на магистрални гасовод.

Планом генералне регулације насеља Витошевац утврђују се правила грађења за дистрибутивни гасовод радног притиска до 4 бара.

Трасе дистрибутивне гасоводне мреже приказане су на графичком прилогу број 8. План мреже и објеката комуналне инфраструктуре.

4.2.6. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ЗА КОМУНАЛНЕ ОБЈЕКТЕ

4.2.6.1. Зелена пијаца

У самом центру насеља, на парцели Дома културе, налази се мала пијаца површине 410m² која гравитира целом насељу (у оквиру П.Ц. 1.1.) . Опремљена је тезгама и чесмом. Планом је дефинисан и издвојен простор Дома културе од комуналног објекта тако да је задржан простор са свим тезгама.

Неопходно је адекватно комунално опремање, како би се испоштовали санитарни и остали прописи и омогућило ефикасно одржавање простора. Потребно је обезбедити простор за продају сезонских кабастих производа (бостан, купус, кромпир и сл.)



4.2.6.2. Сточна вага и ветеринарска амбуланта

Вага за мерење животиња се налази поред фудбалског терена и објекта који се користи за потребе фудбалског клуба. Продаја се одржава једном недељно. Планира се измештање сточне ваге у окружење ветеринарске амбуланте, али само у смислу постављања сточне ваге у дворишту. Објект ветеринарске амбуланте је запуштен, а план предвиђа оспособљавање за потребе сточне ваге и ветеринарске станице.

Планирана локација сточне ваге и ветеринарске амбуланте је на к.п. број 6422/2 КО Витошевац, на површини од око 10 ари (у оквиру П.Ц. 2.1.) .

Специфични режим коришћења ове намене налаже и нарочит приступ у унапређењу и уређењу тог дела простора. Продаја на сточној пијаци је једном недељно и тада је на том простору присутан већи број људи и животиња, осталим данима простор се користи само за потребе ветеринарске амбуланте.

Услови за уређење простора сточне ваге и ветеринарске амбуланте:

- издвојити простор за сточну вагу,
- опремити цео простор комуналном инфраструктуром и оградити га, у складу са санитарним и еколошким условима;
- обезбедити паркинг простор за путничка возила корисника по нормативу 1ПМ на 100м² комплекса.

Комплекс сточне ваге и ветеринарске амбуланте треба да садржи, поред продајног простора: јавни санитарни чвор, простор за прање и дезинфекцију транспортних средстава, дезобаријере, појила, карантин за животиње (за које би се приликом контроле утврдило да су заражене или су сумњиве на заразу), управне просторије (по потреби – ветеринарска, санитарна инспекција и сл) и др. Промет робе врши се из возила, наменских боксова и са везова; на сточној ваги могу се продавати и занатски производи везани за садржај делокруга рада пијаце: ужарски производи, делови механизације, половне машине, алати, саднице и др.

Потребно је обезбедити минимум уређених зелених површина 30% комплекса.

Уз транспарентну ограду обавезно посадити живу ограду (ка стамбеном делу) која треба да буде од бујнијег садног материјала који постиже већу висину како би се створила тампон зона према становању (мин. 3м заштитног појаса).

Одлагање животињског отпада и ветеринарског материјала мора бити организовано и строго контролисано.

Потребно је изградити нови или реконструисати постојећи објект, а просторије организовати за ветеринарску службу, санитарни чвор, надстршницу за заштиту животиња и др.

Објект сточне ваге и ветеринарске амбуланте мора да испуњава следеће услове:

- да има један улаз довољно простран и са изграђеним вратима; и
- да има посебно издвојен простор за животиње за које се приликом контроле утврдило да су заражене или су сумњиве на заразу.

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

- по грлу крупних животиња - 2м²;
- по телету - 1,2м²;
- по овци, односно свињи преко 50kg - 1м²; и
- по јагњету и прасету - 0,5м².



4.2.6.3. Гробље

Постојеће гробље (Зона 4) у насељу Витошевац се налази на кп бр. 5275 и део 5276 КО Витошевац на површини од 0,95 ha. Приликом израде Концепта плана анализирана је потреба за проширењем гробља, а у у свему у складу ППО Ражањ и потребама насеља.

План предвиђа проширење гробља на кп бр. 6231 и 6230 КО Витошевац за 0.34 ha. Између новопланираног и постојећег гробља налази се некатегорисан пут који остаје у својој регулацији.

Даљим уређењем потребно је дефинисати унутрашње комуникације, спровести водоводну мрежу и мрежу кишне канализације, озеленити слободне површине, по ободу формирати ограду гробља.

Пројектовати улазни део, планирањем простора за паркирање, платоа за испраћај посмртних остатака и сл.

Парцелу је потребно уредити зеленилом, али тако да околина изгледа достојанствено, са превагом зелене боје свих нијанси. Зеленило има декоративно-заштитну функцију, а избор врста прилагодити намени: зимзелене и листопадне саднице жалосних и пирамидалних форми.

Укупна површина свих зелених површина минимално 30% од површине комплекса гробља.

Пешачке и колске стазе планирати тако да омогуће неометан приступ простору за сахрањивање. У оквиру парцеле, у непосредној близини улаза, предвидети место за одлагање чврстог комуналног отпада.

При уређењу гробља и гробних места, поштовати здравствено – хигијенске и друге еколошке услове.

Терене са евентуално високим нивоом подземних вода или насути, како би се омогућило сахрањивање или их планирати као зелене површине.

Уколико је ниво подземних вода виши од 2,5 метара потребно је дренирати земљиште.

4.2.6.4. Остали комунални објекти

Резервоар за воду, трафостанице и други комунални објекти планирани су као делови специфичних система. Задржане су постојеће локације уз потребно разграничавање комуналних површина од других намена (на графичком прилогу бр.5. „Планирана намена површина“).

Правила грађења и уређења за ове објекте дати су у оквиру поглавља која се односе на „Мрежу комуналне и друге инфраструктуре“.

4.2.7. Управљање отпадом

Управљање комуналним чврстим отпадом на територији општине Ражањ поверено је ЈКП „Комуналац“ Ражањ. Прикупљени отпад се одвози на локалитет "Липовац", односно долину јаруге уз локални пут Ражањ - Липовац.

Са посматраног подручја ЈП Комуналац одвози само ПЕТ амбалажу.

Стратегија државе је да у наредне две године затвори све градске депоније или сметлиша и пређе се на депоновање комуналног отпада на регионалне депоније.



5. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ИЗВАН ПОВРШИНА ЈАВНИХ НАМЕНА - ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Уређење и изградња простора ће се догађати кроз процесе:

Реконструкције, која ће претежно обухватити Зону насељског центра и то:

-где ће вршити унапређивање постојећих амбијената, а нарочито јавних простора

-где ће се вршити побољшање и доградња постојећих објеката, а у мањој мери и замена постојећих и изградња нових објеката;

Санације, која односи на спонтано настале делове насеља, где треба обезбедити саобраћајну и комуналну инфраструктуру;

Унутрашњег ширења насеља, које ће обухватити зону становања и то:

-целине за замену, са стабилизovanом регулацијом и парцелацијом, где ће се вршити обимнија доградња и замена постојећих објеката;

Спољашње ширење насеља, заокруживањем и урбаном трансформацијом ивичних подручја насеља, где ће се утврдити нова или допунити постојећа намена, регулација и парцелација.

5.1. СТАНОВАЊЕ-општа правила уређења

Становање се уређује делимичним погушћавањем, реконструкцијом, санацијом и доградњом постојећег стамбеног фонда, као и изградњом новог у планираним зонама становања.

У оквиру стамбене зоне могуће је формирати и неку другу која не угрожава становање:

пословање (делатности, трговина, занатство, угоститељско, услуге.), као и јавне службе и функције (здравство, дечија и социјална заштита, образовање, култура и сл.), верске објекте, спорт и рекреацију, зеленило, комуналне и саобраћајне објекте у функцији становања.

Становање није планирано као једина функција, већ као претежна намена простора, где су дозвољене све остале намене које су комплементарне становању (и то у односу од 100% према овој намени).

У склопу сопствене парцеле могуће је градити пословне објекте; производне делатности малог обима које испуњавају све прописане услове-урбанистичке параметре и услове заштите животне средине и не ремете основну намену становања, те не загађују животну средину; објекте јавне функције и сл. Могу се градити и објекти намењени спорту и рекреацији: тениски терени, базени за сопствену употребу и сл., тако да се начином њиховог коришћења не ремете услови живота у зони становања.

У оквиру намене становања могу се градити:

- стамбени објекти (намена искључиво становање);
- објекти мешовите функције (стамбено-пословни, који осим стамбеног дела садрже и радне-пословне просторије функционално одвојене од становања);
- пословни објекат (садржи просторије за одвијање пословних делатности или одређених врста производних делатности из области производње чије одвијање је дозвољено унутар зоне);
- економски објекти за потребе руралног становања;
- помоћни објекти у функцији објеката основне намене.

Објекти становања могу бити:

- објекти вишепородичног становања -у центру насеља
- објекти породичног, руралног становања

**Пословање у оквиру стамбене зоне**

Пословни објект се може градити као појединачни и главни (посебан или у оквиру становања) објект на грађевинској парцели, уз поштовање свих параметара који важе за изградњу стамбених објектата.

Пословни простор се може организовати у саставу стамбеног објектата или као посебан објект уколико то организација парцеле дозвољава. Услуге се у склопу стамбених објектата, најчешће налазе у приземљу објектата.

Стамбени простор се може претворити у пословни и то без ограничења површине уз услов да су испуњени хигијенско-санитарни, противпожарни и други услови које захтева одређена делатност.

Могућа је изградња и искључиво пословног објектата на парцели од минимално 600 m².

На парцелама већим од 600 m², могућа је изградња другог објектата стамбене или друге намене која не угрожава становање.

У оквиру појединачних парцела за потребе властитог домаћинства могу се наћи све врсте услужних делатности, а евентуално мање прозводне делатности.

Пословање (услугне делатности) обухватају трговину (прехранбена, конфекцијска, уређаји и бела техника ..., али и књижаре, продајне галерије...), услуге (банке, мењачнице, агенције, бирои...), занатство (јувелнирнице, фризерске, оптичарске, сајцијске радње..) и угоститељство (ресторани, кафеи и посластичарнице).

Пословање (услугне делатности) обухватају трговину (прехранбена, конфекцијска, уређаји и бела техника ..., али и књижаре, продајне галерије...), услуге (банке, мењачнице, агенције, бирои...), занатство (јувелнирнице, фризерске, оптичарске, сајцијске радње..) и угоститељство (ресторани, кафеи и посластичарнице).

Мали производни погони су најмање производне јединице које се могу лоцирати у склопу становања или других намена. Баве се претежно терцијалним делатностима, оријентисани на породичну производњу са чистим технолошким процесом и потребним мерама заштите. То су најчешће мале фирме, пекарска и посластичарска производња, електромеханичарске радионице, мања складишта грађевинског материјала и сл, уз могућност организовања производње најнижег нивоа.

Производне делатности се могу наћи у стамбеним зонама само под условом да не угрожавају становање и животну средину.

Намене објектата чија градња је забрањена: делатности које вибрацијама, буком, гасовима, мирисима, отпадним водама и другим штетним дејствима могу да угрозе околину и не представљају намену компатибилну претежној намени околине.

На парцелама преко 800m², могуће је развијати делатности мање производње категорије А и Б из правила заштите животне средине.

Могуће је развијати делатности пољопривредне производње за потребе властитог домаћинства (погледати по зонама).

Објекти пословања су саставни део становања, и за њих применити услове за парцелацију, регулацију и изградњу који су дати за одређену стамбену зону у којој се налазе.

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. У врту могу да постоје следеће функционалне зоне:

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

Основу сваког врта треба да чини добро урађен и негован травњак.



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 шибала према диму и штетним гасовима).

Проценат озелењености стамбених парцела треба да буде најмање 30%.

Паркирање је предвиђено у оквиру сопствене парцеле у складу са утврђеним стандардом паркирања за рурално и породично становање, односно пословање као компатибилна намена.

Планирана организација различитих стамбених целина дефинисана је различитим густинама становања и насељености, као и заступљеношћу пословних делатности. У оквиру обухвата Плана планирано је мешовито (**ЗОНА 1**) и рурално становање (**ЗОНА 2**).

5.1.1. СТАНОВАЊЕ У ЗОНИ ЦЕНТРА (средње густине становања) - **ЗОНА 1**

Овај тип становања је заступљен у зони центра (у оквиру прост.целине П.Ц. 1.3) и обухвата породично становање (до П+1+Пк). У оквиру ове зоне омогућава се и вишепородично становање максималне спратности до П+2+Пк, као и пословање до П+2.

Објекти су слободностојећи, евентуално двојни и у прекинутом низу за породично становање.

5.1.2. РУРАЛНО СТАНОВАЊЕ (ниске густине становања) - **ЗОНА 2**

Доминантна намена је **породично становање руралног типа** (у оквиру прост.целине П.Ц. 2.2) што подразумева могућност формирања стамбеног и економског дворишта. Претежни тип изградње су слободностојећи објекти на парцели.

Сви економски и пољопривредни објекти морају имати ограђене делове парцела од дела који се обрађује и могу бити у склопу стамбеног дела парцеле, уз поштовање услова формирања и организације сеоског домаћинства.

Пољопривреда (баште, воћњаци, виногради) се могу наћи уз становање. Пољопривредно земљиште које је у складу са посебним законом одређено као грађевинско земљиште, до привођења планираној намени, користи се за пољопривредну производњу.

Постојећи објекти породичног становања се могу доградити, реконструисати, санирати и адаптирати у складу са правилима датим за изградњу нових објеката руралног становања. За ову густину становања, планирана је спратност максимално до П+1+Пк са слободностојећим, ређе двојним објектима. Могућа је изградња и пословних објеката и евентуално мање производње.

5.2. МЕШОВИТЕ НАМЕНЕ - **ЗОНА 3**

У западном делу Плана, на уласку у насеље, предвиђена је зона мешовитих намена за изградњу пословно-производних и пратећих садржаја неопходних за функционисање пословних делатности.

Овај простор има повољан положај у односу на насеље и саобраћајну инфраструктуру за даље развијање садржаја првенствено пословања, затим мање производње, складишта, велике трговине, транспорта грађевинарства и других комерцијалних делатности, које треба издвојити од становања. Пословно-стамбена целина је издвојена од пословно-производне јер се на њој већ налазе изграђени стамбени и пословни објекти.

Комплекси у овој зони се организују као вишефункционални комплекси, али и као објекти услужног и производног занатства и других делатности рада, комерцијалних објеката типа робно-тржних центара, veleпродајних објеката, као и објеката сервисно - услужних делатности (бензинске и гасне станице, праонице возила, заједничке гараже и сл.).



У оквиру производних делатности могу се наћи грађевинарство и производња грађевинских материјала, складишта, већа трговинска предузећа, занатска производња...

Комплекси у пословној зони треба да буду тако организовани, да су комерцијални објекти, административна или управна зграда или садржаји којима приступају посетиоци (изложбени салони, продајни простори и сл.), позиционирани према јавној површини (саобраћајници), а производни објекти (производне хале, магацини, складишта и сл.) у залеђу парцеле. Дозвољене су све групе делатности које не угрожавају људе и животну средину (земљиште, ваздух и воду):

Комерцијално-пословни комплекси су комплекси различите величине са доминантном комерцијалном наменом, најчешће дуж примарних саобраћајница (велетржнице, складишта, дистрибутивни центри...).

Производни комплекси су већи производни погони, обично међусобно технолошки повезани или локације намењене разноврсним привредним активностима: грађевински погони, складишта, робно-транспортни центри и др..

Производно-комерцијални комплекси углавном су организовани као вишефункционални мешовити производно и комерцијални комплекси у које спадају и комплекси посебне намене.

Административно-пословни објекти

Ови објекти су намењени за смештај административно-канцеларијског дела пословања тј. управних канцеларија, сала за састанке, изложбене поставке производних асортимана, контролне лабораторије производа и сл. и они су углавном репрезентативног карактера. Физички су одвојени од самих производних погона, док се могу комбиновати са магацинско-складишним просторима и смештени су на прилазном делу парцеле на грађевинској линији.

Производни објекти

Ови објекти су намењени за смештај производног дела пословања у смислу израде и формирања самог производа (полупроизвода).

Димензије и облик производних објеката условљава технолошки процес производње, диспозиција и величина производних уређаја и машина које су у њих смештени. Најчешће су то приземне једнобродне или вишебродне хале са разним типовима увођења дневног осветљења (преко крова, зидова или базикално).

Пратеће просторије у овим објектима су гардеробе радника са санитарним чворовима (евентуално са трпезаријом), те разне оставе за алат, магацини и складишта материјала или производа, затим радионице за поправку механизације и сл. Ови објекти, поред тога што омогућују потребне услове за обављање производње, врше и заштиту садржаја од нежељених ефеката те производње (бука, хемијско биолошке еманијације...).

Правилном диспозицијом на парцели и физичком одвојеношћу од „мирисних садржаја“, (објекти се лоцирају у дужини парцеле одвојено од административно приступног дела), као и потребном техничком опремљеношћу - (сепаратори, филтери, контејнери за смеће...), постиже се заштита животне средине од негативних утицаја производних процеса. Није сувишно да се напомену и визуелно-естетски тј. психолошки ефекти које изазивају ови објекти и на које може да се утиче правилном архитектонско-естетском концепцијом у избору облика, материјала и вегетације.

Складишта

Ови објекти су намењени за складиштење-депоновање сировина, полупроизвода и готових производа производног процеса једне радне организације. Треба да буду конципирани у виду једне или више хала, чије димензије, облик и распоред условљава сам технолошки процес. Физички су независни објекти или су у комбинацији са административним или са производним објектима.

Нарочиту пажњу треба обратити противпожарној заштити.



При организацији складишног комплекса велику улогу игра саобраћајна диспозиција.

Новопланирано становање у просторној целини **П.Ц. 3.1.** се може наћи као појединачна стамбена јединица уз пословање у функцији пратеће намене за власника парцеле, односно доминантне намене Ова стамбена јединица може бити део основног објекта али и као посебна функционална целина.

Постојеће становање у **П.Ц. 3.1.** које премашује урбанистичке и остале параметре остаје у постојећима габаритима са евентуалном могућношћу реконструкције, адаптације и санације објекта, са обавезним формирањем тампон-зелених и заштитних коридора у оквиру парцела производње који могу угрозити функцију становања.

У пословно-стамбеној целини (**П.Ц. 3.2.**) доминира пословање са мањим стамбеним површинама. Ово је већим делом формирана (играђена) целина.

Паркирање, утовар – истовар, треба организовати искључиво на парцели.

5.3. ВЕРСКИ ОБЈЕКАТ (П.Ц. 1.2.)

Верски објекти се раде на захтев одређене верске заједнице. Верски објекти су по својој намени објекти јавног карактера који се налазе на површинама остале намене.

У оквиру центра насеља налази се црква Св. Петке иза које се планира изградња парохијског дома спратности П+1.

Сви објекти пратећих садржаја (укључујући и становање) својим положајем и габаритом не смеју да угрожавају верски објекат.

У саставу грађевинске парцеле верског објекта, поред богомоље, треба обезбедити простор за изградњу пратећих садржаја и управно-административних садржаја. Садржаје комплетирати са образовно-културним, резиденцијалним и пратећим (комерцијалним) простором и слободним површинама. У оквиру комплекса цркве планира се адекватно уређење простора.

5.4. ОСТАЛО ЗЕЛЕНИЛО (П.Ц. 2.3. и П.Ц. 3.3.)

Пољопривредно земљиште у планском обухвату је у постојећем стању углавном по ободу изграђеног земљишта и у недоступним парцелама у унутрашњости блока. Постојеће пољопривредне површине се користе као обрадиве и/или ратарске површине, пашњаци, воћњаци, виногради, ливаде и сл.

5.5. ЗЕЛЕНИЛО У ОКВИРУ НАМЕНА

Реконструкцијом постојећих зона и изградњом нових потребно је обезбедити простор за зеленило. Све постојеће зелене површине власници су обавезни да уређују, а све слободне површине у оквиру парцела да озелене.

За све врсте и површине зеленила водити рачуна о константном одржавању и обнављању зеленог фонда.

Проценат озелењености индивидуалних парцела треба да буде најмање 30% (осим у целини 3.1.).

Зеленило производних и пословних делатности има заштитну функцију, избор врста засновати на брзорастућим, широколисним лишћарима и примешаним четинарима. Зеленило производних делатности треба формирати унутар комплекса, по ободу комплекса.

Планирано је формирање ниског зеленила у зони заштите далековода.



6. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ПОВРШИНА ИЗВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

6.1. ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ

Увидом у достављену документацију стручна служба Водопривредног центра „Морава“ - Ниш констатовала је да површином предвиђеном за израду Плана генералне регулације насеља Витошевац, није обухваћен ниједан водоток.

Међутим, обиласком терена установљено је да кроз центар насеља пролази поток Витош који није бујичног карактера и за њега не постоји издвојена катастарска парцела.

Стога, уколико се било шта гради у оквиру парцела кроз које пролази поток Витош, потребно је прибавити услове Јавног водопривредног предузећа „Сријаводе“, (Водопривредни центар „Морава“, Ниш).

Насеље Витошевац се територијално налази на подручју општине Ражањ и радови на одбрани од поплава предвиђени су Оперативним планом за одбрану од поплава и водама другог реда општине Ражањ за 2013. годину.

Сви објекти у којима се обавља производња и постоје технолошке отпадне воде (кланице, млекаре, хладњаче и друго...) морају имати посебно издата водна акта (услови, сагласности и дозволе) којима се регулишу услови и квалитет отпадне воде, и њено упуштање у канализацију или природни реципијент. Није дозвољено испуштање оваквих отпадних вода, без претходног пречишћавања, у подземље, водотоке, језера, бунаре или јавну канализацију.

7. МИНИМАЛНИ СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ

Опремање грађевинске парцеле, локалитета и зоне подразумева обезбеђење следећих инфраструктурних објеката: приступни пут, водоснабдевање, атмосферска канализација, фекална канализација, индустријска канализација, енергетска нисконапонска и високонапонска мрежа, сакупљање и одвожење комуналног отпада, сакупљање и одношење индустријског отпада, акустичне заштите, прикупљање и пречишћавање отпадних вода, приључак на телекомуникациону мрежу, уређење манипулативног простора, паркинга за различите врсте возила и посебне просторије или ограђеног простора са посудама за прикупљање отпада.

Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта који је неопходан за издавање локацијских услова 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.

За Зону I насељског центра и Зону II руралног становања минимални степен комуналне опремљености грађевинског земљишта, који је потребан за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе, подразумева:

- Решен излаз на јавну саобраћајницу;
- Услове за електроенергетски прикључак;
- Прикључење на водоводну мрежу, а до реализације водоводне мреже обезбеђење водоснабдевања изградњом сопственог бунара;
- Прикључење на градску канализациону мрежу или изградња интерног система канализације отпадних вода до изградње канализационе мреже или изградња водонепропусне септичке јаме до изградње канализационе мреже. Интерни систем канализације отпадних вода подразумева сакупљање и пречишћавање фекалних и других отпадних вода у оквиру комплекса, у складу са прописима, уз обезбеђење одговарајућег квалитета пречишћених вода и услова за њихову евакуацију (у реципијент, односно евакуацију возилима за пражњење, уколико се граде водонепропусне јаме);
- Приључак на телекомуникациону мрежу свих јавних објеката и служби;
- Сви нови објекти морају бити изграђени у складу са мерама енергетске ефикасности. Постојећи објекти ће се у складу са прописима и техничким могућностима реконструисати у складу са мерама енергетске ефикасности.



За Зону III (зона мешовитих намена) минимални степен комуналне опремљености грађевинског земљишта, који је потребан за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе, подразумева:

- Решен излаз на јавну саобраћајницу;
- Услове за електроенергетски прикључак;
- Услове за прикључење на водоводну мрежу или обезбеђење водоснабдевања изградњом сопственог бунара уколико не постоје услови за прикључење на градски водовод;
- Услове за прикључење на главну канализациону мрежу или изградња водонепропусне септичке јаме до изградње канализационе мреже. Интерни систем канализације отпадних вода подразумева сакупљање и пречишћавање фекалних и других отпадних вода у оквиру комплекса, у складу са прописима, уз обезбеђење одговарајућег квалитета пречишћених вода и услова за њихову евакуацију (у реципијент, односно евакуацију возилима за пражњење, уколико се граде водонепропусне јаме).
- Уређење манипулативног простора, паркинга за различите врсте возила;
- Посебне просторије или ограда просторе са посудама за прикупљање отпада.

За комуналну зону - Зону IV минимални степен комуналне опремљености грађевинског земљишта, који је потребан за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе, подразумева:

- Решен излаз на јавну саобраћајницу;
- Услове за електроенергетски прикључак;
- Прикључење на планирану водоводну мрежу, на градску канализациону мрежу или изградња водонепропусне септичке јаме до изградње канализационе мреже.
- Посебне просторије или ограда просторе са посудама за прикупљање отпада.

Минимум комуналне опремљености гробља представља и плато са чесмом, решеном одводњом употребљене воде и површинске воде са платоа (по потреби септичка јаме).

8. АЛТЕРНАТИВНЕ МЕРЕ УРЕЂЕЊА НАСЕЉА

Планом се предвиђа могућност примене алтернативних мера уређења насеља на нивоу сваког домаћинства у циљу очувања биодиверзитета и одрживог развоја насељених подручја, и то:

- ♦ за водоводну мрежу – бунари, сакупљање кишнице;
- ♦ за канализациону мрежу – септичке јаме, сува канализација. фекална канализација се може решавати и на нивоу сваког домаћинства, инсталацијом алтернативног одрживог система који неће имати емисију штетних материја у воду, ваздух или земљиште.
- ♦ за систем за пречишћавање отпадних вода – био разградљивост, мокра поља;
- ♦ електроенергетску мрежу – обновљиви извори енергије (биомаса, ветар, и Сунце).

9. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНОГ И КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА, ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ

9.1. ЗАШТИЋЕНА ПРИРОДНА ДОБРА

На простору у обухвату Плана, а на основу документације Завода за заштиту природе Србије и увида у Централни регистар заштићених природних добара, нема природних добара за које је спроведен или покренут поступак заштите.

Обавеза извођача радова је да уколико у току земљаних радова или извођења радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког или минералошко-петрографског порекла, па за које се предпоставља да имају својства природног добра, сходно Закону о заштити животне средине, обавести Мистарство пољопривреде и заштите животне средине и да предузме све мере заштите до доласка овлашћеног лица како се природно добро не би оштетило или уништило. Природно добро се мора чувати на месту и у положају у ком је нађено.



Мере заштите природних добара

Међутим, обавезе и мере заштите које се односе на опште услове заштите природе и животне средине, чији квалитет може бити угрожен неадекватним коришћењем природних ресурса су:

1. обезбеђен прикључак свих објеката на водоводну и канализациону мрежу, омогућеност да сва инфраструктура буде каблирана - енергетска, ПТТ и др. Непропусне септичке јаме треба да буду стандард за све објекте који се не могу прикључити на канализациону мрежу.
2. обавеза очувања и подизања засада високе вегетације, као и формирање уређених зелених површина:
 - дуж саобраћајница - подизање засада високе вегетације (дрвореда), уз могућност формирања линеарних ивичних травњака. Садни материјал треба да чине врсте које су биолошки постојане, естетски прихватљиве и прилагођене околном простору и његовој намени,
 - око дечијих игралишта и паркинг простора (растерским озелењавањем озеленити отворене паркинг површине),
 - дуж границе комплекса производних објеката (зона мешовитих намена) формирати одговарајуће заштитне зелене појасеве (од листопадних и четинарских врста, спратне конструкције, почев од травног покривача, преко шибља до дрвећа густе крошње);
3. очување и заштита потока Витош од деградације и загађивања;
4. обавезна санације или рекултивације свих деградираних површина, локација и објеката који не задовољавају санитарно-еколошке стандарде ("дивљи" и нехигијенски објекти, дивље интерне депоније, неуређен поток Витош и сл.);
5. редовно одржавање партерног зеленила и слободних, необрађених површина, сузбијање и контролисање алергене и инвазивне врсте, а нарочито амброзије;
6. обавезно спречавање неповољних хигијенско-санитарних и мирисних утицаја на квалитет живљења у окружењу од објеката за одлагање и чување чврстог и течног стајског ђубрива. Објекти за смештај стоке треба да буду оспособљени за свакодневно отклањање чврстог и течног сточног измета и отпадних вода коришћених за одржавање чистоће стоке и стајског простора;
7. према могућностима, површину дворишта покрити тврдом подлогом, а атмосферске падавине одводити у локалну кишну канализацију или природни нагиб терена за њихово одвођење према отвореним рововима;
8. простор од регулационе до грађевинске линије објеката за индивидуално становање потребно је уредити и озеленити као предбашту/задње двориште породичног становања са просторима за одмор, а у циљу заштите од ветра уз границе парцела (осим према фронту) могуће је предвидети баријере од жбуња, живе оgrade висине око 1,5-2 м високог дрвећа. За уређење постојећих и формирања нових зелених површина у зони намењеној за породично или рурално становање, минимални проценат зелених површина износи 30%;
9. формирати заштитни зелени појас око гробља како би био у функцији изолације у санитарно-хигијенском, визуелном и акустичном погледу;
10. изградњом нових објеката (стамбених, пословних, услужних и др) обезбедити довољан број паркинг места, како би се избегло паркирање на тротоарима, зеленим површинама, или на коловозу. Сви власници индивидуалних парцела морају обезбедити паркинг места у оквиру своје парцеле;
11. обавезно постављање филтера у објектима у којима се врши термичка обрада хране (ресторани, печењаре, пицерије, пржионице кафе, итд) ради елиминације непожељних мириса;
12. ради заштите од пожара, објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила;
13. несметано кретање хендикепираних лица и деце на свим пешачким стазама и прилазима;
14. одрживо користити обновљиве изворе енергије.



9.2. ЗАШТИЋЕНА КУЛТУРНА ДОБРА

На основу услова добијених од Завода за заштиту споменика културе Ниш, бр. 865/2 од 02.08.2013.године евидентирана су добра која уживају статус **претходне заштите**:

Споменици

- Споменик палим борцима у НОБ-у од 1941 -1945.године (у центру насеља);
- Спомен плоча палим борцима од 1941 -1945.године (на зиду зграде поште и месне канцеларије у центру Витошевца).

Археолошки локалитети

- Регистровани антички локалитети у насељу Витошевац (локалитет Света Марија),
- Регистровани праисторијски локалитети у насељу Витошевац.

9.2.1. Услови заштите непокретних културних добара, добара која уживају претходну заштиту и евидентираних културних добара

Потребно је урадити Студију која обухвата следеће активности:

- Истраживање података,прикупљање документације и валоризација споменичких вредности непокретних културних добара;
- Дефинисање граница заштите и заштићене околине;
- Утврђивање посебних услова заштите за сваки појединачни објект са дефинисањем граница заштите заштићене околине.

До израде детаљних услова за појединачне објекта важе даљи општи услови заштите за сва евидентирана добра:

1. На заштићеним добрима и њиховој заштићеној околини не смеју се изводити никакви радови, који могу променити њихов садржај, природу или изглед, без претходно прибављених услова и сагласности надлежног завода за заштиту споменика културе;
2. На археолошком локалитету није дозвољена изградња објекта без претходноприбављених услова и сагласности Завода за заштиту споменика културе;
3. Непокретна културна добра и добра која уживају претходну заштиту могу се користити у својој изворној, или другој одговарајућој намени, на начин који неће ни у чему угрозити њихова основна споменичка својства;
4. Непокретна културна добра и добра под претходном заштитом не смеју се користити у сврхе које нису у складу са њиховом природом, наменом и значајем, или на начин који може довести до њиховог оштећења;
5. Власник, корисник, или други субјект који по било ком основу располаже непокретним културним добром, или добром под претходном заштитом дужан је да га чува и одржава с'пажњом тако да не дође до оштећења или уништења његових споменичких својстава. Није дозвољено да се руши, раскопава, преправља, презиђује, прерађује, или да се изводе било какви други радови који могу променити изглед и вредност културног добра без претходно прибављених посебних услова и сагласности надлежног Завода;
6. Завод за заштиту споменика културе посебним правним актом утврђује конкретне услове чувања, коришћења и одржавања, као и услове за предузимање конкретних мера заштите за свако поједино непокретно културно добро или добро под претходном заштитом. АКТ О МЕРАМА ТЕХНИЧКЕ ЗАШТИТЕ, који прописује надлежи Завод, прибавља се пре израде Локацијске дозволе. Пројектна документација доставља се надлежном Заводу на сагласност;
7. Све интервенције предвиђене Планом, које се ма на који начин односе на заштићена непокретна културна добра и добра под претходном заштитом, могу се предузимати само под посебним конкретним условима које утврђује надлежни Завод за заштиту споменика културе;



8. Обавеза сопственика, корисника и других субјеката који располажу непокретним културним добрима је да сваком заштићеном објекту посвећују пуну пажњу прибављајући и спроводећи посебене услове и мере заштите од надлежног Завода за заштиту споменика културе Ниш, при ма каквим интервенцијама у складу са Законом;

9. Потребно је пријавити Заводу било какво извођење земљаних радова како би се омогућило надгледање истих од стране археолога. Такође, неопходно је створити могућности да се изврше сондирања терена на појединим местима како би се дошло до конкретних резултата од значаја за научно проучавање историје Ражња, као и за адекватну презентацију и третман културних добара;

10. Повећање габарита и спратности доградњама, надградњама и сличним интервенцијама на непокретним културним добрима треба планирати са највећом одговорношћу само у изузетним, оправданим случајевима и то у непосредној консултацији са Заводом за заштиту споменика културе.

11. Планом треба створити предуслове за корекцију свих негативних појава у односу према непокретним културним добрима и добрима која уживају претходну заштиту. То се пре свега односи на елиминисање планираних и реализованих интервенција у простору, које директно или индиректно угрожавају споменичке вредности, али и на све реализоване или планиране неадекватне и непожељне интервенције на појединим заштићеним објектима.

9.2.2. Мере заштите непокретних културних добара, добара која уживају претходну заштиту и евидентираних културних добара

Пре извођења било каквих радова потребно је прибавити услове и сагласност надлежног Завода за заштиту споменика културе у Нишу.

До утврђивања мера техничке заштите у заштићеној околини заштићених и евидентираних непокретних културних добара која уживају претходну заштиту не могу се обављати активности на изградњи и уређењу простора без претходне сагласности надлежне службе заштите споменика културе.

Уколико се током радова наиђе на археолошке предмете извођач радова је дужан да одмах, без одлагања, прекине радове и обавести надлежни завод за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети, те да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

Инвеститор објекта дужан је да обезбеди средства за истраживање, заштиту, чување, публикавање и излагање добра које ужива претходну заштиту које се открије приликом изградње инвестиционог објекта-до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите.

Потребно је извршити археолошка истраживања на евидентираним локалитетима у смислу заштите и презентације непокретног културног наслеђа.

Мере техничке заштите за за спомен бисте, плоче, обележја НОБ-а и ранијих ратова и спомен чесме:

-Неопходно је очување изворног изгледа, оригиналних материјала и оригиналних натписа на јавним споменицима, чесмама, плочама и обележјима НОБ-а.

-Неопходно је ажурно праћење стања, уз редовно текуће одржавање и чишћење јавних споменика, чесми, плоча и обележја НОБ-а.

-Сви радови који се предвиђају за извођење на јавним споменицима, чесмама, плочама и споменицима сакралне архитектуре или у њиховој непосредној близини, не смеју угрозити њихову статичку стабилност, као ни њихов аутентични изглед.

-Обезбедити редовно чишћење околине ових објеката, као и адекватно континуирано одржавање њихових партерних површина – поплочања, декоративне флоре, водених површина и др.

-Обезбедити посебну расвету (према могућностима) за свако појединачно спомен обележје, чесму и др. предметни објекат.



Студијом споменичких вредности, заштитом кроз документацију, ревитализацијом непокретних културних добара, амбијенталних вредности, следећа непокретна културна добра предложити за проглашење:

- Споменик у оквиру меморијалног парка посвећен српским јунацима 1912-1920.

Све воденице, амбаре, чесме, молитвеник и сличне објекте треба обновити и сачувати, тим пре што могу у својој изворној функцији поново добити пуну економску значај.

9.3. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ

Извештај о стратешкој процени утицаја Плана генералне регулације насеља Витошевац на животну средину ради се на Одлуке о изради Плана генералне регулације насеља Витошевац, („Службени лист општине Ражањ“, број Одлуке 110-38/13-11) чији је саставни део Одлука о изради стратешке процене утицаја на животну средину.

Заштита животне средине подразумева поштовање свих општих мера заштите животне средине и природе и прописа утврђених законском регулативом. У том смислу се, на основу анализираних стања животне средине у планском подручју и његовој околини и на основу процењених могућих негативних утицаја, дефинишу мере заштите. Мере заштите имају за циљ да утицаје на животну средину у оквиру планског подручја сведу у оквиру граница прихватљивости, а са циљем спречавања угрожавања животне средине и здравља људи. Мере заштите омогућавају развој спречавају конфликти на датом простору што је у функцији реализације циљева одрживог развоја.

Дефинисање мера заштите извршено је на основу анализе стања животне средине, процене могућих утицаја Плана на животну средину и фактора животне средине за које је утврђено да могу бити изложени највећем утицају.

МЕРЕ ЗАШТИТЕ ВАЗДУХА

Очување квалитета ваздуха на планском подручју и успостављање вишег стандарда квалитета ваздуха оствариће се применом следећих правила и мера заштите:

- инсистирати на коришћењу гаса и алтернативних горива (биогас и др.), у свим возилима друмског саобраћаја;
- одређеним мерама стимулирати грађане са индивидуалним ложиштима да прелазе на алтернативне изворе загревања;
- унапређење квалитета ваздуха обезбедити даљим развојем заснованом на рационалнијој употреби енергије и повећању енергетске ефикасности
- обавезно је постављање филтера у објектима у којима се врши термичка обрада хране;
- спречити градњу објеката који могу угрозити околину, односно који користе токсичне, или у процесу производње производе опасне материје, буку, непријатне мирисе и сл..
- обавезно је контролисање претакања нафте и нафтних деривата на комплексима станица за напајање горивом на планском подручју, ради одржавања прописаних нивоа емисије органски испарљивих једињења;
- реконструкција и изградња нових саобраћајница мора бити заснована на строгим еколошким принципима према европским стандардима;
- приликом грађевинских радова на изградњи привредних и комерцијалних објеката током летњих месеци посебну пажњу усмерити ка смањењу запрашености честицама грађевинског отпада местимичним заливањем површина на којима је депонован грађевински шут и остали отпад;
- израда регистра извора загађивања ваздуха и успостављање мониторинга;
- обавезан је мониторинг утицаја загађености ваздуха на здравље становништва;
- обавезна је доступност резултата испитивања и праћења стања квалитета ваздуха;
- редовно информисање јавности и надлежних институција у складу са важећим Законом;
- стална едукација и подизање еколошке свести о значају квалитета ваздуха.



МЕРЕ ЗАШТИТЕ ВОДА

Приоритетне активности са становишта заштите вода у наредном планском периоду односиће се на адекватну заштиту вода што ће се остварити применом следећих мера заштите:

- обавезна је континуирана контрола квалитета воде за пиће, доградња водоводне мреже и где год је то могуће њено повезивање у прстен због повољног хидрауличног рада система
- избор материјала за изградњу канализације извршити у складу са обавезом да се спречи свака могућност неконтролисаног изливања отпадних вода у околни простор, што подразумева адекватну отпорност цевовода и прикључака на све механичке и хемијске утицаје, укључујући и компоненту обезбеђења одговарајуће флексибилности, а због могуће геотехничке повредљивости геолошке средине у подлози цевовода (слегање, течење, клижење, бубрење материјала и др.);
- изградњу саобраћајних површина (интерне саобраћајнице, паркинзи и сл.) вршити са водонепропусним материјалима отпорним на нафту и нафтне деривате и са ивичњацима којима ће се спречити одливање воде са саобраћајних површина на околну земљиште приликом њиховог одржавања или за време падавина;
- атмосферске воде са условно чистих површина (кровови, надстрешнице) могу се без претходног пречишћавања слободно испустити у околне зелене површине;
- није дозвољено депоновање било каквог материјала на обалама водотока,
- забрањено је упуштање загађених и потенцијално загађених атмосферских и свих отпадних вода, без претходног третмана до нивоа за захтевану класу водотокова, према Уредби о категоризацији водотока и Уредби о класификацији вода и забраном депоновања било каквог отпада у приобаљу
- отпадне воде из објеката у којима постоји могућност појаве масти и уља морају проћи кроз третман предпречишћавања (сепратор масти и уља) до нивоа квалитета фекалних отпадних вода
- забранити упуштање било каквих вода у напуштене бунаре или на друга места где би такве воде могле доћи у контакт са подземним водама
- неопходно је планирати и спровести низ мера санационо-уређајног карактера са нагласком на хортикултурним интервенцијама и уклањању или обликовању естетски незадовољавајућих елемената простора
- неопходна је едукација становништва и потрошача ради смањења примарног загађења, увођењем контроле квалитета воде за пиће из локалних бунара од стране стручних служби
- неопходно је применити принцип “загађивач плаћа” у процесу приватизације, власници на време морају да знају све економске последице на том плану (улагање у заштитне системе за пречишћавање) или плаћање надокнаде које морају да буду веће од ефективних трошкова пречишћавања отпадних вода;

МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЗЕМЉИШТА

Заштита земљишта спроводиће се применом правила и мера заштите:

- обавезно је спровести систематско/периодично праћење квалитета земљишта
- очувати економску и екосистемску функцију земљишта спровођењем техничких и биолошких радова и мера заштите на евидентираним ерозионим теренима
- обавезно је прописивање изградње водонепропусних септичких јама до изградње канализационе инфраструктуре
- обавезна је израда пројекта канализације, а након тога и реализација истог
- забрањено је неконтролисано депоновање свих врста отпада и стварања "дивљих" депонија
- ако дође до хаваријског изливања горива, уља и сл обавезно је уклањање дела загађеног земљишта и његова санација заменом и затрпавањем.

МЕРЕ ЗА УПРАВЉАЊЕ ОТПАДОМ

У циљу ефикасног управљања отпадом на подручју Плана утврђују се следеће мере:

- обезбеђивање највишег нивоа комуналне хигијене спречавањем неадекватног депоновања отпада,
- најстрожије је забрањено формирање одлагалишта вишка материјала уз поток,
- грађевински отпад који може да настане приликом реализације инфраструктурних инсталација, саобраћајница и осталих објеката, обавезно је уредно прикупити на локацији, разврстати и класирати по карактеру и пореклу а затим безбедно допремити до за то предвиђене локације
- збринути медицински отпад из амбуланте на прописан начин
- угинуле животиње и кућне љубимце збринути на прописан начин
- потенцирати и стимулирати разврставања комуналног отпада од стране локалног становништва на месту одлагања
- препотучљива је едукација становништва, јавних служби и бизнис сектора о значају и начинима исправног поступања са отпадом (кампање, оглашавања, промотивни материјали, брошуре).

МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД БУКЕ

Заштита од буке у животној средини засниваће се на спровођењу следећих правила и мера заштите:

- поштовањем граничних вредности о дозвољеним вредностима нивоа буке у животној средини у складу са прописима
- подизањем појасева заштитног зеленила и техничких баријера на најугроженијим локацијама
- обавезном израдом Студија о процени утицаја на животну средину за све објекте и делатности, потенцијалне изворе буке и вибрација.

Законски нормативи у вези заштите становништва од штетног дејства буке доносе се у облику максимално дозвољеног нивоа меродавног параметра или параметара који представљају полазну обавезу испуњења услова везаних за проблематику буке.

Табела бр. 2. Граничне вредности индикатора буке* на отвореном простору ниво буке у dB (у границама обухвата Плана)

Подручја /зона	НАМЕНА ПРОСТОРА	Највиши дозвољени ниво спољашње буке dB (A)	
		Дан	Ноћ
I	Подручја за одмор и рекреацију, простори културе- летња позорница и сл., паркови	50	40
II	Школа,обданиште и евентуална туристичка подручја	50	45
III	Стамбена зона	55	45
IV	Зона мешовитих намена (пословно-стамбена целина), пословање, производња у оквиру становања, дечја игралишта	60	50
V	Зона центра насеља (занатска, трговачка, административно - управна намена са становима и сл.)	65	55
VI	Зона мешовитих намена (пословно и производна целина)	На граници зоне бука не сме прелазити нивое у зони са којом се граничи	

* индикатор буке је акуистичка величина којом се описује бука у животној средини и изражава се у dB(A)



Највиши нивои буке утврђени су Правилником о методологији за одређивање акустичних зона („Сл.гласник РС“ бр.72/10). Граничне вредности индикатора буке дате су у наредној табели, а прописани Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини („Сл. гласник РС“, бр.75/2010). Граничне вредности се односе на укупну буку која потиче од свих извора буке на посматраној локацији.

Код изградње нових стамбених објеката препоручује се уградња двоструких преградних зидова, ради боље изолације од негативног утицаја саобраћајне буке (нарочито у непосредној близини планираних саобраћајница). У случајевима изградње трафостаница у непосредној близини стамбених и јавних објеката применити додатну звучну заштиту применом одговарајућих изолационих материјала.

На површинама намењеним становању са делатностима, као и привредним објектима које се граниче са постојећим стамбеним зонама (у контактном подручју ширине 200 m) није дозвољено одвијање делатности које производе буку изван граничних вредности дефинисаних законском регулативом.

ЗАШТИТА ОД ЈОНИЗУЈУЋЕГ И НЕЈОНИЗУЈУЋЕГ ЗРАЧЕЊА¹

Од могућих јонизујућих и нејонизујућег зрачења, заштиту спроводити сталним праћењем кретања и израдом катастра радиоактивности (Ра громобрани, јонизујући јављачи пожара, рентген апарати, евентуално базне станице и остали извори) као и опремањем насеља за смањивање ове врсте загађења.

По природи технолошког процеса, у току редовног рада, у трафостаницама и преносним системима (кабловима под напоном), постоје електрична и магнетна поља као вид нејонизујућег зрачења, које се стварају провођењем наизменичне електричне струје у надземни проводницима, а зависе од висине напона, јачине струје и растојања. Такође, ова зрачења се могу јавити и у антенским стубовима и репетиторима мобилне телефоније. Приликом избора локације и технологије ових објеката, потребно је евентуално нејонизујуће (електромагнетно зрачење) свести на минимум, избором најповољнијих и најсавременијих технологија, а у складу са прописима.

По међународним стандардима прописани су следећи критеријуми:

- дозвољена ефективна вредност електричног поља унутар електроенергетских објеката или у близини надземних водова којем може бити повремено изложено особље на пословима одржавања објеката износи $K_{eff} = 10 \text{ kV/m}$,
- дозвољена ефективна вредност магнетне индукције унутар електроенергетских објеката или у близини надземних водова којој може бити повремено изложено особље на пословима одржавања објеката износи $B_{eff} = 500 \text{ } \mu\text{T}$.

Посебне мере из домена заштите од нејонизујућег зрачења су:

За објекте трафостаница и преносне мреже који представљају изворе нејонизујућег зрачења нискофреквентног електромагнетног поља од посебног интереса, као и изворе високофреквентног електромагнетног поља треба обезбедити да у зонама повећане осетљивости буду испоштована базична ограничења изложености становништва, електричним, магнетским и електромагнетским пољима, према Правилнику о границама излагања нејонизујућим зрачењима.

У циљу заштите од нејонизујућег зрачења није дозвољено планирање и постављање уређаја и припадајућег антенског система базних станица мобилне телефоније на објектима: болница, породилишта, дечијих вртића, школа, простора дечијих игралишта.

Антенски системи базних станица мобилне телефоније у зонама повећане осетљивости, могу се постављати на стамбеним и другим објектима на антенским стубовима под условом:

¹ Извор података: Препорука секретаријата за заштиту животне средине



- да се поставља на крову највишег објекта у окружењу,
- удаљеност антенског система базне станице и стамбеног објекта у окружењу износи најмање 30m,
- удаљеност антенског система базне станице и стамбених објеката у окружењу може бити мања од 30m, искључиво када је висинска разлика између базне антене и кровне површине објекта у окружењу износи најмање 10 m.

При избору локације за постављање антенских система базних станица мобилне телефоније узети у обзир следеће:

- могућност постављања антенских система на постојећим антенским стубовима других оператера, грађевинама попут димњака топлана, водоторњева, стубова са рефлекторима, телевизијских стубова и сл.,
- неопходност поштовања постојећих природних обележја локација и пејзажа, избегавати просторе излетишта, заштићена природна добра, заштићене културно-историјске целине, парковске површине и сл.

Инвеститор је дужан да се обрати надлежном органу за заштиту животне средине који ће утврдити потребу израде Студије о процени утицаја.

ЗАШТИТА 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);

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

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

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



ЗАШТИТА ОД ЗЕМЉОТРЕСА

Према мапи сеизмичких региона, анализирано подручје спада у комплексне терене где су могући потреси од 7°МКС и 8°МКС. Ово подручје је познато као сеизмички веома нестабилно и грађење на тим теренима треба изводити уз дубље постављање и заштиту темеља помоћу водонепропустљивих јастука. Врло чести су и потреси мањег интензитета (до 4° МКС).

Законска регулатива по овој проблематици у нашој земљи није довољно развијена и усаглашена са светским стандардима па су тако у најчешћој употреби Правилник о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Службени лист СФРЈ" 31/81,49/82,29-83,21/88 и 52/90) по коме су основа за планирање и пројектовање сеизмички интензитети за повратни период од 500 година и Правилник о техничким за пројектовање и прорачун инжењерских објеката у сеизмичким подручјима (који нема законску снагу).

У циљу заштите од земљотреса треба примењивати следеће смернице:

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

ЗАШТИТА ОД ПОПЛАВА

У циљу заштите од поплава:

- обавезно је регулисати и усмерити површинске воде;
- забрањује се вршење радњи које могу оштетити корито потока у границама Плана,
- правилно и по прописима планирати и изводити инфраструктуру (водовод, канализацију и остало) да оне не би биле узрочник појаве подземне воде;
- строго се придржавати Оперативног плана за одбрану од поплава за претходну годину (сектор М.7.);
- ради спречавања и отклањања штетног дејства ерозије и бујица спроводе се превентивне мере до уређења водотока, у складу са чланом 62. Закона о водама ("Службени гласник РС", бр. 30/10 и 93/12).

ЗАШТИТА ОД АТМОСФЕРСКИХ НЕПОГОДА

Са циљем да се смањи утицај провале облака на настајање штета потребно је одржавати, односно прочистити постојећи поток и поред њега не подизати објекте – зграде и ограде. Основне заштитне мере против ветрова – олуја су превентивне, јер од њиховог правилног и благовременог извршења у многостепеном зависити ефикасност оперативних мера. Грађевинско техничке мере се базирају на елементима ојачања, било при изградњи самих објеката или израдом нових.

Дентролошка мера се примењује како за постојеће објекте тако и за објекте предвиђене за градњу. Планским засађивањем високог дрвећа у одређеном распореду и ширини појаса, постижу се врло добри резултати од заштите ветра.

Топографске мере се примењују за насеља и објекте који треба да се граде.

Метеоролошке мере као и услови треба да одиграју значајну улогу при одређивању локације за нове објекте.



Зона ветра, јачина, временски периоди појављивања ветра у току годишњег доба и сл. су веома важни подаци, јер ветар посредним путем може да изазове велике штете (стварање наноса или лавина ако има снега).

Исто тако као важна мера је и систематско праћење наиласка ветра и благовремено упозоравање становништва о надолazeћим опасностима како би се оно заштитило на време.

ЗАШТИТА ОД ОПАСНОСТИ У РАТУ

На основу услова и захтева за прилагођавање Плана потребама одбране земље добијеним од надлежног Министарства одбране Републике Србије (инт.број 2109-4 од 26.07.2013. г.), у складу са Одлуком о врстама инвестиционих објеката и просторних и урбанистичких планова значајних за одбрану земље, ("Службени лист СРЈ", број 39/95) **нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.**

ОПШТЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ

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

- повезивање подручја плана са ПТТ системом и високонапонском електроенергетском мрежом из најмање два правца кроз прстенасто повезивање чиме се омогућује функционисање у случају разарања једног од праваца;
- обезбеђивање система саобраћајне мреже која обезбеђује кретање, нормално функционисање насеља и несметану евакуацију становништва у условима разорене физичке структуре.

Заштита становништва и материјалних добара обезбеђује се уз поштовање следећих услова:

- планирана изградња и размештај објеката обезбеђује оптималну проходност у условима рушења и пожара, при чему се коридори саобраћајница својом ширином обезбеђују од домета рушења и пожара, а у склопу тога обезбеђене су слободне површине које прожимају изграђену структуру насеља;
- планирана мрежа саобраћајница обезбеђује несметан саобраћај уз могућност лаке и брзе промене праваца саобраћајних токова;

9.4. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД НЕГАТИВНОГ УТИЦАЈА ПЛАНИРАНИХ НАМЕНА

Негативан утицај првенствено од производних, а и од неких услужних делатности се може очекивати у зони мешовитих намена као и дуж оптерећених саобраћајних праваца.

Постојећи производни објекти који не задовољавају критеријуме за заштитна одстојања морају применити најбоље расположиве технологије да би своје негативне утицаје на околину свели у границе своје парцеле. Уколико то није могуће, морају се преоријентисати на еколошки прихватљивију производњу или извршити премештање своје производње на погоднију локацију.

У зони мешовитих намена није дозвољено лоцирати међусобно некомпатибилне технологије. Планирати развој производње која троши мање ресурса-материјала, енергије, воде и стимулирати развој производних грана које се заснивају на чистијим технологијама.

У постојећим и новим производним погонима уградити уређаје за заштиту од испуштања штетних материја у атмосферу и земљиште. Планирати и спроводити мониторинг емисије из индустријских погона.

Према потенцијалном еколошком оптерећењу утврђују се четири категорије привредних предузећа, чије делатности не смеју угрожавати квалитет чинилаца животне средине у окружењу (вода, ваздух земља) изнад законом дозвољених нивоа:



КАТЕГОРИЈА А - мале фирме које према нивоу еколошког оптерећења могу бити лоциране унутар стамбене зоне као што су пекарске и посластичарске радње, технички сервиси, занатска производња у функцији туризма и др. Потребне су мере заштите од буке и евентуалног непријатног мириса.

Обавеза израде процене утицаја за наведене објекте утврђује се у складу са законом и прописима из ове области.

КАТЕГОРИЈА Б - мале и средње фирме које према нивоу еколошког оптерећења могу бити лоциране у оквиру стамбене зоне, тако да њихове функције не изазивају непријатности суседству; као што су веће електромеханичке радионице, складишта грађевинског материјала, примарна прерада и складиштење пољопривредних производа и друго. Потребне су мере заштите од буке, вибрација, непријатног мириса. Поред обавезне процене утицаја објекта на животну средину, у зависности од делатности потребно је урадити процену опасности од хемијског удеса.

Обавеза израде процене утицаја за наведене објекте утврђује се у складу са законом и прописима из ове области.

КАТЕГОРИЈА В - фирме које према нивоу еколошког оптерећења могу бити лоциране на одређеном одстојању од стамбене зоне тако да њихова функција на том растојању не изазива непријатности суседству; као што су: тржни центри и већа складишта (БП>5.000 m², прехрамбена индустрија, текстилна индустрија, итд.). Морају се спроводити техничко-технолошке, урбанистичке и организационе мере заштите животне средине. Поред обавезне процене утицаја објекта на животну средину, у зависности од делатности потребно је урадити процену опасности од хемијског удеса.

Обавеза израде процене утицаја за наведене објекте утврђује се у складу са законом и прописима из ове области.

КАТЕГОРИЈА Г - фирме које према нивоу еколошког оптерећења могу бити лоциране на већем одстојању од стамбене зоне, као што су: производња грађевинског материјала, појединачни погони хемијске индустрије, веће кланице, прехрамбена индустрија, итд. Морају се спроводити техничко-технолошке, урбанистичке и организационе мере заштите у складу са захтевима Закона о заштити животне средине. Потребна је стратешка процена утицаја комплекса на животну средину.

Обавеза израде процене утицаја за наведене објекте утврђује се у складу са законом и прописима из ове области.

10. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ПРИСТУПАЧНОСТИ ОБЈЕКТА И ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ

У складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС" бр.22/2015) потребно је придржавати се свих услова и правила за планирање, пројектовање и изградњу објекта, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

У оквиру Плана дати су само основни параметри из поменутог Правилника:

Елементи приступачности за савладавање висинских разлика

Прилаз до објекта предвиђа се на делу објекта чији је приземни део у нивоу терена или је издигнут до 5cm у односу на пешачку површину.

Савладавање висинске разлике између пешачке површине и прилаза до објекта врши се:

- 1) рампама за пешаке и кориснике инвалидских колицима, за висинску разлику до 76 cm;
- 2) спољним степеницама, рампама, степеништем и подизним платформама, за висинску разлику већу од 76 cm.



Елементи приступачности јавног саобраћаја

Тротоари и пешачке стазе треба да буду приступачни, у простору су међусобно повезани и прилагођени за оријентацију, и са нагибима који не могу бити већи од 5% (1:20), а изузетно до 8,3% (1:12).

Највиши попречни нагиб уличних тротоара и пешачких стаза управно на правац кретања износи 2%.

Шеталишта у оквиру јавних зелених и рекреативних површина су осветљена, означена и са обезбеђеним местима за одмор са клупама дуж праваца кретања.

Ради несметаног кретања ширина уличних тротоара и пешачких стаза износи 180 см, а изузетно 120 см, док ширина пролаза између непокретних препрека износи најмање 90 см.

У коридору основних пешачких кретања не постављају се стубови, рекламни панои или друге препреке, а постојеће препреке се видно обележавају.

Делови зграда као што су балкони, еркери, висећи рекламни панои и сл., као и доњи делови крошњи дрвећа, који се налазе непосредно уз пешачке коридоре, уздигнути су најмање 250 см у односу на површину по којој се пешак креће.

Место **пешачког прелаза** је означено тако да се јасно разликује од подлоге тротоара. Пешачки прелаз је постављен под правим углом према тротоару.

Пешачке прелазе опремљене светлосним сигналимa потребно је опремити светлосном сигнализацијом са најавом и звучном сигнализацијом.

Пролаз кроз пешачко острво у средини коловоза изводи се без ивичњака, у нивоу коловоза и у ширини пешачког прелаза.

За савладавање висинске разлике између тротоара и коловоза користе се закошени ивичњаци који се изводе у ширини пешачког прелаза и у нивоу коловоза, са максималним нагибом закошеног дела до 8,3%, а ако је технички неизводљиво у изузетним случајевима до 10%.

Места за паркирање

Места за паркирање возила која користе особе са инвалидитетом предвиђају се у близини улаза у стамбене зграде, објеката за јавно коришћење и других објеката, означавају се знаком приступачности.

Места за паркирање треба да испуне следеће услове:

- 1) најмања укупна површина места за паркирање возила која користе особе са инвалидитетом износи 370 цм x 480 см;
- 2) место за паркирање за два аутомобила које се налази у низу паркиралишних места управно на тротоар величине је 590 x 500 см са међупростором ширине 150 см;
- 3) ако паркиралиште није изведено у истом нивоу са оближњом пешачком стазом тада се излаз са паркиралишта обезбеђује спуштеном пешачком стазом максималног нагиба од 8,3% и минималне ширине најмање 140см колико износи слободан простор за маневрисање.
- 4) приступачно паркинг место мора увек да се пројектује у хоризонталном положају, а никада на уздужном нагибу. Дозвољен је само одливни попречни нагиб од максимално 2%.
- 5) приступачно паркинг место треба да има директну пешачку везу између пројектованог слободног простора за маневар и најближе пешачке стазе, без изласка на коловоз, у складу са препорукама датим за пешачке стазе.



- за јавне гараже, јавна паркиралишта, као и паркиралишта уз објекте за јавно коришћење и стамбене и стамбено пословне зграде са десет и више станова, најмање 5% места од укупног броја места за паркирање, а најмање једно место за паркирање возила особа са инвалидитетом;
- на паркиралиштима са мање од 20 места која се налазе уз амбуланту, апотеку, продавницу прехранбених производа, пошту, ресторан и дечји вртић, најмање једно место за паркирање возила особа са инвалидитетом;
- на паркиралиштима уз бензинске пумпе, ресторане и мотеле поред магистралних и регионалних путева 5% места од укупног броја места за паркирање, али не мање од једног места за паркирање возила особа са инвалидитетом;
- на паркиралиштима уз домове здравља, болнице, домове старих и друге здравствене и социјалне установе, најмање 10% места од укупног броја места за паркирање, а најмање два места за паркирање возила особа са инвалидитетом.
- свако паркиралиште које је обележено мора имати најмање једно приступачно место за паркирање.

Стајалишта јавног превоза

На стајалиштима јавног превоза, предвиђа се плато (перон) за пешаке ширине најмање 300 см, а прилазне пешачке стазе треба да буду изведене у истом нивоу, без денивација, према препорукама за пешачке стазе.

Уколико плато стајалишта јавног превоза није у истом нивоу са пешачком стазом, приступ платформи обезбедиће се спуштањем стазе или платформе максималног нагиба од 10%, или помоћу рампе максималног нагиба 5%, минималне ширине од 120 см.

Раскрсница

На раскрсници пешачки прелаз мора имати приступачни семафор са звучном сигнализацијом и тактилно поље безбедности/упозорења у ширини спуштеног дела пешачког прелаза.

11. 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. Распоположивост подразумева континуирано снабдевање енергијом са задовољавајућим квалитетом услуга, док се принцип прихватљивости тиче усклађености друштвених и циљева заштите животне средине.

Појам енергетске ефикасности има два могућа значења, од којих се једно односи на енергетска својства уређаја, опреме, објеката и простора, а друго на понашања потрошача енергије.

Енергетска ефикасност изградње у насељу постиже се:

- изградњом ефикасне мреже саобраћајница, као и пешачких и бициклистичких стаза, за потребе обезбеђења комуницирања унутар насеља и смањења коришћења моторних возила;



- пројектовањем и позиционирањем зграда према биоклиматским аспектима и подизањем одговарајућег зеленила;
- ефикасно уређивање јавних површина и објеката уз рационално формирање јавне расвете (побољшање ЕЕ у јавној расвети се постиже заменом старих сијалица и светилки, уградњом друге опреме која смањује потрошњу енергије (соларне ћелије за светлосну сигнализацију...));
- побољшање ЕЕ у водоводну и канализацију постиже се уградњом фреквентних регулатора, пумпи са променљивим бројем обртаја и сл;
- изградњом објеката за производњу енергије на бази алтернативних и обновљивих извора енергије, коришћењем локалних обновљивих извора енергије и изградњом даљинских или централизованих система грејања и хлађења (промена система грејања-са електричне енергије или чврстог горива на гас);
- изградњом објеката са сопственом производњом енергије, и др.

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

Енергетска ефикасност изградње објеката обухвата следеће мере:

- реализација пасивних соларних система (максимално коришћење сунчеве енергије за загревање објекта - оријентација зграде према јужној, односно источној страни света, заштита од сунца, природна вентилација и сл.);
- формирање ефикасног омотача зграде (топлотна изолација зидова, кровова и подних површина); замена или санација прозора (ваздушна заптивност, непропустљивост и сл.);
- изградња објеката са рационалним односом запремине и површине омотача зграде;
- систем грејања за припрему санитарне топле воде (замена и модернизација котлова и горионика, прелазак са прљавих горива на природни гас или даљинско грејање, замена и модернизација топлотних подстаница, регулација температуре, уградња термостатских вентила, делитеља и мерача топлоте и друге мере);
- коришћење ефикасних система за климатизацију (комбинација свих компоненти потребних за обраду ваздуха, у којој се температура регулише, могућно у комбинацији са регулацијом протока ваздуха, влажности и чистоће ваздуха);
- ефикасно унутрашње осветљење (замена сијалица и светилки ради обезбеђења потребног квалитета осветљености);
- доследна примена СРПС У J5.600 и других релевантних стандарда;
- увођење прибављања сертификата ЕЕ за зграде.

Што се тиче производних објеката следеће мере су неопходне:

- за производњу топлотне енергије или енергије за коришћење у технолошке или производне сврхе користити обновљиве енергенте;
- реконструкција, модернизација и замена постројења у котларницама и енерганама;
- коришћење отпадне топлоте из технолошких процеса и помоћних система;
- рационализација или замена технолошких процеса у смислу увођења енергетски ефикасне опреме и технологије;
- рационализација коришћења електричне енергије (електромотори са променљивим бројем обртаја, осветљење, компензација реактивне снаге и др.);
- управљање грејањем хала, магацина и пословних објеката.

Увођењем мера енергетске ефикасности могу се постићи значајне уштеде свих типова енергије, а посебно мере које не захтевају веће инвестиционе трошкове (регулација термостата на радијаторима, регулација термостата на бојлерима, коришћење природног осветљења, искључивање расвете и уређаја када се не борави у просторији, правилно коришћење кућних уређаја и сл.).



II ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПРОСТОРА

Општа правила грађења односе се на све намене и зоне, односно целине.

Појединачна правила грађења односе се на појединачне намене у оквиру зона/целина.

Правила и услови се дају као:

- минималне вредности** (ширина улице, величина парцеле, ширина фронта, растојања од границе парцела и суседних објеката, проценат зелених површина),
- обавезујући услови** (регулациона линија, грађевинска линија, паркирање),
- максималне вредности** (индекс искоришћености, индекс изграђености, спратност и висина објеката).

1. ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ, РЕГУЛАЦИЈУ И ИЗГРАДЊУ

Општим правилима и условима парцелације, регулације и изградње одређује се начин уређења грађевинских парцела, регулационе и грађевинске линије, правила изградње, односно правила за одређивање положаја, висине и спољног изгледа објекта и друга правила изградње.

1.1. ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ МОГУ ГРАДИТИ У ОКВИРУ ПЛАНА

Правила уређења и грађења су прописана за површине јавне и остале намене у оквиру зона, односно просторних целина.

Намене дефинисане графичким прилогом 5. "План намене површина", Р 1:2500, представљају преовлађујућу, доминантну намену на том простору, што значи да заузимају најмање 51% површине зоне и просторне целине у којој је означена та намена.

Правила уређења и грађења односе се на формирање грађевинских парцела и изградњу нових објеката, доградњу и реконструкцију постојећих објеката.

У оквиру сваке грађевинске парцеле, а у оквиру дозвољеног процента изграђености парцеле, допуштена је изградња других објеката, као и пратећих и помоћних објеката који су у функцији коришћења главног објекта, чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле.

Свака намена подразумева и друге компатибилне намене.

На нивоу појединачних грађевинских парцела намена дефинисана као компатибилна може бити и доминантна или једина. Компатибилне намене су дате у правилима уређења и грађења за сваку појединачну намену.

У случају изградње појединачних објеката компатибилне намене (пословање, становање и сл.) важе правила грађења као за ту намену у оквиру посматране целине.

Код објеката јавних намена, спорта и рекреације, верских објеката, комуналних објеката и мрежа, који представљају специфичне просторне целине унутар зона **важе правила грађења за ту намену.**

За изградњу објеката спорта и рекреације на површинама осталих намена (нпр. теретане, вежбаоне и сл.) у склопу парцеле на којој су и стамбени, пословни и сл. објекти важе правила грађења као за пословање у оквиру те зоне/целине, док за изградњу спортских терена важе правила уређења и грађења као за намену спорта и рекреације у оквиру јавних намена (2.2.4. Правила грађења за спорт и рекреацију).

Компатибилне намене у стамбеној и централној зони су становање, делатности, пословање, трговина, угоститељство, занатство и услуге, комунални и саобраћајни објекти у функцији становања, пословања или снабдевања горивом, здравство, дечија заштита, образовање, култура, верски објекти, спорт и рекреација и зеленило.



Пејзажно уређење, споменици, фонтане, мобилијар и урбана опрема компатибилни су са свим наменама и могу се без посебних услова реализовати на свим површинама.

Објекти пословне намене су компатибилни са становањем и могу се градити у свим зонама (уколико немају негативног утицаја на животну средину). То су услужне, трговинске, угоститељске, или занатске делатности.

1.2. ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА ЧИЈА ЈЕ ГРАДЊА ЗАБРАЊЕНА

Објекти чија је изградња забрањена су сви они објекти за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, а за које се у прописаној процедури не обезбеди сагласност на процену утицаја објекта на животну средину.

Обавезна је примена заштитних мера од буке, вибрација, аерозагађења...

На простору предвиђеном за заштитне појасеве не могу се градити објекти и вршити радови супротно разлогу због којег је појас успостављен. У складу са законским обавезама, условима надлежних предузећа, установа и институција, одговарајућим уредбама или одлукама, техничким прописима и другим обавезама установљавају се заштитни појасеви и зоне, зоне контролисаног коришћења и забрањене или ограничене изградње – заштићени простори или објекти.

Заштићени простори и објекти су дефинисани у плану на одговарајући начин: текстуално и (или) графички.

Заштитни појас утврђен условима надлежног предузећа или институције је обавезујући.

У заштићеним просторима се морају поштовати утврђене мере заштите.

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

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

Забрањује се постављање уређаја и опреме које могу да имају ефекте јонизујућег и нејонизујућег зрачења на стамбене објекте, вртиће, школе, у оквиру спортско-рекреативних садржаја и паркова.

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

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

При уређењу и изградњи простора потребно је обратити пажњу на делове који се налазе у појасу заштите инфраструктурних коридора. У правилима грађења за мрежу и објекте инфраструктуре утврђени су заштитни појасеви.

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

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

Заштитни електроенергетски појас утврђује се у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 до 400 kV (Сл.лист СФРЈ број 65 из 1988 год) и свака градња испод или у близини далековода условљена је овим Правилником и износи:

- за далеководе напона 10kV и 20kV потребно је минимално 6m заштитног појаса обострано од заштитне осе далековода,



- за далеководе напона 400kV потребно је минимално 30m заштитног појаса обострано од заштитне осе далековода.

Објекте је потребно градити што даље од далековода. Испод појаса далековода потребно је формирати зелени појас ниског растиња у оквиру појединачних парцела.

За изграђене објекте у заштитном појасу далековода дозвољава се санација, адаптација и реконструкција у постојећим габаритима, без могућности доградње (потребна сагласност надлежне институције).

Забрањена је изградња на удаљености минимално 5m од границе водотока потока (према ситуационом решењу - фактичко стање).

На подручју плана нема проглашених природних добара, а ни оних која би овим планом могла бити предложена за заштиту, што би свакако допринело унапређењу квалитета животне средине. Овај недостатак, предложеним решењима из плана, надокнадиће уређивањем појединачних парцела од стране власника и парковских површина.

Изградња подрумских и сутеренских просторија се дозвољава уз предходну проверу инжињерско-геолошких услова.

1.3. ОПШТА ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Парцелација грађевинског земљишта у плану је дата:

- планом регулације површина јавне намене и
- правилима парцелације, препарцелације и исправком граница суседних парцела и спајање суседних парцела истог власника

План парцелације је урађен за грађевинско земљиште планирано за јавне површине.

Парцелација грађевинског земљишта планираног за јавне намене се састоји од текстуалног и графичког дела ("План регулације површина јавних намена", у размери 1:2500).

Правила парцелације, препарцелације и исправка граница суседних парцела и спајање суседних парцела истог власника су дата за грађевинско земљиште планирано за остале намене које ће се на захтев власника парцелисати у складу са овим планом (Чланови 65, 68 и 69. Закона о планирању и изградњи).

1.3.1. Општа правила парцелације и препарцелације и исправке граница парцела

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

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

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

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

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

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



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

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

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

- подела се врши у оквиру граница парцеле
- приступ на јавну површину новоформираних парцела може се обезбедити и са сукорисничких површина

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

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

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

Исправка границе парцеле се врши у циљу одређивања границе површине јавне намене према планираном решењу овог плана, а у складу са чл. 68. Закона о планирању и изградњи.

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 захтев власника, односно закупца катастарске парцеле врши се исправка границе парцеле, припајањем грађевинског земљишта у јавној својини постојећој парцели, ради формирања катастарске парцеле која испуњава услове грађевинске парцеле, на основу пројекта препарцелације. Приликом израде пројекта препарцелације мора се поштовати правило да катастарска парцела у јавној својини која се припаја суседној парцели не испуњава услове за посебну грађевинску парцелу, као и да је мање површине од парцеле којој се припаја.

Посебни случајеви формирања грађевинске парцеле

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

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.

1.3.2. 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 4. „План површина јавне намене“.

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 7. „Урбанистичка регулација са грађевинским линијама“ Р 1:2500.

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 3. „План саобраћаја са нивелационим решењем“.

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.

Уколико планирана линија регулације на делу планираном за тротоар или објекат за одводњавање прелази преко једног дела објекта тротоари се на том делу не изводе као ни остали објекти пута, а за објекат се може издати локацијска дозвола за радове у овирu постојећег габарита. За све нове објекте или доградњу постојећих локацијски услови се издају према планираној регулацији.

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, гасоводи, топоводи и сл.).

У плану су грађевинске линије одређене као:

- грађевинска линија која се налази на растојању одређеном овим Планом
- грађевинска линија која се поклапа са регулационом линијом на грађевинској парцели
- постојећа грађевинска линија (линија постојећег објекта).

Планирана грађевинска линија је нумерички дефинисана, са приказаним удаљењима од регулационе линије (у метрима) или тачкама (1,2,3..) које су табеларно приказане на графичком прилогу бр.7. „Урбанистичка регулација са грађевинским линијама“ Р 1:2500.

За изградњу нових објеката или доградњу постојећих грађевинска линија иде по планираној регулацији као на графичком прилогу бр.7. Све нове интервенције на постојећим објектима морају да се ускладе са правилима дефинисаним за зону у којој се налазе.

Сви постојећи објекти задржавају постојећу грађевинску линију, до замене објекта новим.

Постојећи објекти који се, делом или у целости налазе у зони између регулационе и грађевинске линије се не могу дограђивати у делу који је испред грађевинске линије.

Постојећи објекти се реконструишу по постојећој грађевинској линији у оквиру постојећих габарита (линија габарита постојећег објекта).

Постојећи објекти који својим габаритом улазе у појас регулације на делу планираном за тротоар или објекат за одводњавање, задржавају се у постојећим габаритима без могућности доградње, већ само уз санацију, адаптацију и евентуално реконструкцију (радови у овирu постојећег габарита).



Грађевинска линија за надземне, подземне објекте и делове објекта који су у систему функционисања саобраћаја и комуналних постројења дефинише се у појасу регулације јавних површина.

Грађевинска линија надземних, подземних објеката и делова објекта који нису у систему функционисања саобраћаја и комуналних постројења не могу изаћи из оквира регулационе линије.

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. Уколико се правила дају за посебно значајна подручја (нпр. Површине јавних намена и сл) дефинисане су и дворишне унутрашње грађевинске линије.

Уколико се изврши измештање далековода, и на тај начин омогући грађење у том делу где је била забрањена градња, важи грађевинска линија као на првој суседној парцели.

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта ако је грађевинска линија 3,00 м увучена у односу на регулациону линију. Код објекта на регулационој линији нису дозвољене спољне степенице.

Објекти на грађевинској парцели могу бити постављени:

- у непрекинутом низу- објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле,
- у прекинутом низу-објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле,
- као слободностојећи објекат- објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле.

1.3.3. Однос постојећих и планираних објеката

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

Постојећи објекти који су изграђени на парцелама мањим од минимално прописаних или имају параметре (спратност, индекс искоришћености, индекс изграђености) веће од максимално прописаних у плану, се задржавају, уз могућност реконструкције у постојећим параметрима (не дозвољава се повећање капацитета постојећег објекта).

За постојеће (изграђене) објекте који не испуњавају друге услове овог Плана, односно са површинама мањим од прописаних (удаљења од граница парцеле, удаљења од суседних објеката и др.) задржава се индекс заузетости, док се индекс искоришћености може повећати до максималне дозвољене спратности објекта, а могуће су и реконструкција, санација и адаптација објекта.

За изграђене објекте чија су међусобна удаљења и растојања од граница парцеле мања од вредности утврђених овим правилима за све типологије, у случају реконструкције, на странама ка суседу није дозвољено постављати отворе стамбених просторија.

Уколико се врши замена објекта или радикална реконструкција, објекат се мора градити по свим условима за нове објекте.

Постојећи објекти који се, делом или у целости налазе у зони између регулационе и грађевинске линије се не могу дограђивати у делу који је испред грађевинске линије.

Планирани објекти се увек налазе у границама своје парцеле. Није дозвољено планирање и изградња једне зграде и њених делова на више парцела. За постојеће објекте који се налазе на више парцела, уколико се задржавају, неопходно је извршити препарцелацију (за планиране интервенције на објекту, решавање имовинско-правних односа и др.).

За објекте који прелазе дозвољене индексе из овог плана, могу се изводити радови на инвестиционо техничком одржавању, реконструкцији и редизајну фасаде, реконструкцији и замена крова и кровног покривача, побољшању термичке заштите и други радови на побољшању општег квалитета објекта а овде нису наведени.

За потребе реконструкције објекта који не прелазе дозвољене индексе из овог плана, могу се изводити радови на:

- доградњи (надградња ...) до дозвољеног максимума;
- реконструкцији и редизајну фасаде по условима из плана;
- реконструкцији и замена крова и кровног покривача по условима из плана;
- побољшању термичке заштите;
- и други радови на побољшању општег квалитета објекта а овде нису наведени.

Све интервенције на објектима и изградња нових објекта не смеју да угрозе стабилност и функционалност других објекта.

Интервенције на објектима извести у складу са законима који третирају изградњу објекта, одржавање објекта, заштиту споменика културе, заштиту објекта и ауторство.

Табела бр.3. Поједине дозвољене активности на постојећем објекту:

доградњу нових етажа	– до дозвољене максималне висине;
доградњу објекта	- доградња објекта може се извести до максималних урбанистичких параметара прописаних овим планом уколико то не нарушава стабилност објекта
доградњу крова изнад равне терасе објекта	– ради санације равног крова; – без нарушавања венца; – макс. нагиб до 30 степени
реконструкцију крова са променом геометрије у циљу формирања новог корисног простора	– без повећања висине објекта и промене геометрије крова уколико се прелазе параметри – реконструкцију или доградњу крова извести са надзитком максималне висине 1,6 m мерено од коте пода до прелома косине крова – 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.
реконструкција објекта (санација, фасаде, конструкције, инсталација, функционална реорганизација)	– дозвољава се

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

У случају замене објекта новим, поштовати све параметре и условљености дефинисане овим Планом за новоизграђене објекте.

1.3.4. Изградња других објекта на истој грађевинској парцели

Локацијским условима на истој грађевинској парцели може се утврдити изградња и других објекта исте или компатибилне намене према одређеним условима за зону у којој се налази парцела. Ако се планира више објекта на парцели, укупни капацитети за изградњу парцеле се не могу прекорачити и морају се поштовати сви други услови везани за растојања објекта од граница парцеле, међусобна одстојања објекта на суседним парцелама и у оквиру парцеле.



1.3.4.1. ПОМОЋНИ ОБЈЕКТИ

Помоћни објекти су гаража, остава, септичке јаме (прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу), бунари, цистерне за воду и слично.

На истој грађевинској парцели могу се градити и помоћни објекти, односно објекти који су у функцији главног објекта, а граде се на истој парцели на којој је саграђен главни стамбени, пословни, објекат мешовитог пословања, мање производње или објекат јавне намене (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду и сл.). Помоћни објекти на парцели улазе у обрачун урбанистичких параметара.

Код вишепородичних и пословних објеката обавезно је гаражирање у склопу главног објекта, а не у помоћним објектима - гаражама.

За породично становање у унутрашњости парцеле дозвољава се изградња помоћних објеката гараже, оставе и сл. Уколико је објекат са предбаштом повучен у односу на регулациону линију, гаража може бити у унутрашњости парцеле, на истој линији са објектом, или на регулационој линији. Маневарски простор за приступ паркинг местима мора бити на парцели. Остали помоћни објекти не могу бити на регулационој линији. Неопходна растојања која важе за стамбени објекат важе и за помоћне објекте, осим ако је у постојећем стању другачије. Ово правило се односи на надземне објекте, односно не односи се на септичке јаме, бунаре, цистерне и сл.

У оквиру парцеле дозвољена је изградња надстрешница, сеника, базена, стакленика и зимских башти и сл.

Помоћни објекти за потребе гаражирања возила, летње кухиње и оставе се постављају према правилима за стамбене објекте.

Максимална спратност помоћних објеката износи П+0, максималне висине 7m (могућност таванског простора).

-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.

-Удаљеност помоћног објекта осталих намена (пословање, производња и сл) од границе суседне парцеле износи минимално 2,5m.

Септичке јаме поставити: мин. 2m од оgrade комплекса; мин. 5m од објекта; мин. 10m од регулационе линије; и мин. 20m од бунара.

1.3.4.2. ЕКОНОМСКИ ОБЈЕКТИ

Економски објекти су објекти (Члан 2, став 24а. Закона о планирању и изградњи):

-за гајење животиња (стаје за гајење коња, штале за гајење говеда, објекти за гајење живине, коза, оваца и свиња, као и објекти за гајење голубова, кунића, украсне живине и птица);

-пратећи објекти за гајење домаћих животиња (испусти за стоку, бетонске писте за одлагање чврстог стајњака, објекти за складиштење осоке);

-објекти за складиштење сточне хране (сеници, магацини за складиштење концентроване сточне хране, бетонирани сили јаме и сили тренчеви);

-објекти за складиштење пољопривредних производа (амбари, кошеви) и други слични објекти на пољопривредном газдинству (објекти за машине и возила, пушнице, сушионице, магацини хране и сл.).

Економски објекти су дозвољени код руралних стамбених објеката и у оквиру пољопривредне производње. Максимална спратност економских објеката износи П+0.

Међусобно растојање стамбеног објекта и сточне стаје је 15,00 m.

Ћубриште и пољски клозет могу бити удаљени од стамбеног објекта, бунара, односно живог извора воде најмање 20,00 m, и то само на нижој коти.

У случају да се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање нових економских објеката од границе парцеле не може бити мање од 1,00 m.

У случају када се економски део једне парцеле непосредно граничи са стамбеним делом друге парцеле, растојање нових економских објеката утврђује се применом правила као и за стамбене објекте.



1.3.5. Одређивање висине објекта²

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

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

Висина се изражава у метрима дужним.

Изграђени објекти чија спратност или висина превазилази максимално дозвољене вредности за планирану зону/намену, задржавају се са постојећом висином без могућности повећања висине ради формирања новог корисног простора.

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

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 2m - растојање од нулте коте до коте слемена, односно венца;
- 3) на стрмом терену са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута веће од 2,00 m - растојање од коте нивелете јавног пута до коте слемена (венца) умањено за разлику висине преко 2,00 m;
- 4) на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), кад је нулта кота објекта нижа од коте јавног или приступног пута - растојање од коте нивелете пута до коте слемена (венца);
- 5) на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице висина објекта утврђује се применом одговарајућих тачака овог члана;
- 6) висина венца новог објекта са венцем усклађује се по правилу са венцем суседног објекта;
- 7) **висина назитка поткровне етаже износи највише 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.

1.3.6. Кота приземља објекта² одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то:

1. кота приземља нових објекта на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;
2. кота приземља може бити највише 1,20m виша од нулте коте;
3. за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити највише 1,20m нижа од коте нивелете јавног пута;
4. за објекте на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице кота приземља објекта одређује се применом одговарајућих тачака овог поглавља;
5. за објекте који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, кота приземља утврђује се локацијским условима и применом одговарајућих тачака овог поглавља;
6. за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља може бити максимално 0,20m виша од коте тротоара (денivelација до 1,20 m савладава се унутар објекта).

² Дато Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Сл.гласник РС. Бр. 22/15)



1.3.7. Грађевински елементи објеката

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

- излози локала – 0,30 м, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;
- излози локала – 0,90 м по целој висини у пешачким зонама;
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже – 2m на целој ширини објекта са висином изнад 3m;
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом – 1m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3m, а у пешачким зонама према конкретним условима локације;
- конзолне рекламе – 1,20m на висини изнад 3m.

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60m, односно регулациону линију више од 1,20m и то на делу објекта вишем од 3,00m.

Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију.

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

- на делу објекта према предњем дворишту – 1,20m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања од 1,50 m) – 0,60 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања од 2,50 m) – 0,90 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5,00 m) – 1,20 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

Спољне степенице

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта ако је грађевинска линија 3,00 м увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90 m.

Степенице које савлађују висину преко 0,90 м улазе у габарит објекта.

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

Стопе темеља и подрумски зидови

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

- стопе темеља и подрумски зидови – 0,15m до дубине од 2,60m испод површине тротоара, а испод те дубине – 0,50 m;
- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара – 1,00 m.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле.

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. Осим предвиђене транспарентне ограде, могућа је изградња и зидане непрозирне ограде.



Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90m од суседне, могу се оградаживати транспарентном оградом до висине од 1,40m која се може постављати на подзид. Зидана непрозирна ограда између парцела може се подизати до висине 1,40m тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се оградајује. Врата и капије на уличној оградаци не могу се отворати ван регулационе линије.

Суседне грађевинске парцеле могу се оградаживати живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине од 1,40m, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

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

Парцеле за изградњу **пословних и других нестамбених објеката** се не морају оградаживати. У централној зони, код **вишепородичне изградње**, парцеле се по правилу не оградајују, осим уколико се одвојајају од постојећег, породичног становања.

Парцеле за објекте од **општег интереса** се не оградајују.

Грађевинске парцеле **специјалне намене**, оградајују се на начин који одреди надлежни орган.

Грађевинске парцеле на којима се налазе **производни објекти** (складишта, радионице и сл.) могу се оградаживати зиданом оградом висине до 2,20m.

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

1.3.8. Спољни изглед објекта (обрада) и архитектонско обликовање

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

Последња етажа се може извести као пуна, са косим одговарајућим кровним покривачем и атиком до дозвољене висине венца, као поткровље, мансарда или повучена етажа.

Поткровље: висина наитка поткровне етаже износи највише 1.6m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача.

Мансардни кров мора бити искључиво у габариту објекта (без препуста) пројектован као традиционални мансардни кров уписан у полукруг, максимална висина прелома косине мансардног крова износи 2.2m од коте пода поткровља.

Прозорски отвори на поткровљу и мансардном крову се могу решавати као кровне баце или кровни прозори. У оквиру кровне баце могу се формирати излази на терасу или лођу. Облик и ширина баце морају бити усклађени са елементима фасаде.

Стрехе и забати

Најмање растојање хоризонталне пројекције стрехе од линије суседне грађевинске парцеле износи 0,90 m. Код постојећих објеката који се реконструишу, а не може се обезбедити ово растојање, није дозвољено постављање стрехе.

Решењем косих кровова суседних објеката који се додирују обезбедити да се вода са крова једног објекта не слива на други објекат. Изградњом крова не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле а одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.



2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОВРШИНАМА ЈАВНИХ НАМЕНА

2.1. ОПШТА правила за изградњу површина и објеката јавне намене

(уколико намена није дата у посебним правилима)

Планом нису планиране локације за изградњу нових објеката јавних намена с обзиром да постојећи јавни објекти задовољавају својим капацитетима. Уколико се јави потреба за оваквим садржајима јавни објекти ће се градити на локацијама у оквиру зоне центра и изузетно у стамбеној зони а по правилима грађења датих за објекте јавних намена.

Обавеза Плана је поштовање локација свих планираних садржаја јавне намене.

Комплекс мора бити уређен тако да је у складу са функцијом објекта и прилагођен условима локације и окружењем. Величина објекта мора бити у складу са важећим прописима и нормативима за одговарајуће јавне делатности, која ће се обављати у објекту.

Могуће пратеће намене у оквиру парцеле:

Друге јавне површине и јавни објекти, саобраћајнице и остала комунална инфраструктура и 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:

било каквих објеката који би могли да угрозе животну средину и основну намену (Процена ризика). Забрањени су објекти мешовитог пословања и привређивања.

Забрањено је обављање делатности које вибрацијама, буком, гасовима, мирисима, отпадним водама и другим штетним дејствима могу да угрозе околину и не представљају намену компатибилну основној намени.

Грађевинска линија:

Минимално удаљење грађевинске линије објеката у односу на регулациону линију приказано је на графичком приказу 7." Урбанистичка регулација са грађевинским линијама" за посматрану парцелу.

Најмања удаљеност објекта од границе суседне парцеле износи 3,5 m (поштовање противпожарних прописа).

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

Врста објеката с обзиром на начин изградње је:

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

Величина парцеле:

– минимална површина парцеле је 400 m²

Спратност објекта

зависи од његове функције и мора бити прилагођен условима локације (спратности до П+2 зависно од функције).

Услови за изградњу других објеката на парцели:

Дозвољена је изградња више објеката у склопу планираног комплекса.

Дозвољена је изградња помоћних објеката у склопу планираног комплекса, али искључиво ако то намена дозвољава.



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

- Максимални дозвољени индекс заузетости је 30 %
- Максимални дозвољени индекс изграђености је 1.0

Архитектура и обликовање:

Јавни објекти својом архитектуром и обликовањем представљају репере у простору и дају препознатљив печат насељу. Савремено архитектонско решење које треба да је у складу са његовом функцијом и непосредним окружењем, али уједно да задовољава све потребне нормативе датих у правилама уређења.

Стандарди приступачности:

У процесу пројектовања придржавати се Правилника о техничким стандардима приступачности.

Спровођење-за јавне намене које нису дате овим Планом као посебне

За изградњу нових објеката обавезна је израда Урбанистичког пројекта.

У случају фазне изградње Урбанистички пројекат се ради за целину комплекса са јасно назначеним фазама изградње које се могу реализовати на начин да свака фаза може да функционише самостално али и као део целине;

2.2. ПОСЕБНА правила за изградњу површина и објеката јавне намене

Посебна правила грађења јавних површина и објеката дата су у односу на њихову **намену**, односно на просторне целине унутар зона.

2.2.1.ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ОСНОВНО ОБРАЗОВАЊЕ

Планом је евидентирана потреба за фискултурном салом која се може изградити до параметара предвиђеним овим Планом.

Могућа је и реконструкција или доградња постојећих објеката (евентуално изградња новог објекта) како би се задовољиле потребе ученика и побољшао квалитет наставе.

Приликом изградње објекта потребно је задовољити и све услове из правила уређења.

Доминантна намена:

Образовање, у свему према „Правилнику о нормативима школског простора, опреме и наставних средстава за основну школу“ (Сл.гласник СРС - Просветни гласник, бр.4/90).

Могуће пратеће намене:

Друге јавне површине и објекти јавних намена, зеленило, спортско рекреативни садржаји (фискултурна сала, терени за мали фудбал, кошарку, одбојку и сл.), пословање у склопу основне намене образовања (угоститељство, услуге).

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 образовању, као претежној намени објеката.

Дозвољена је доградња или изградња нових објеката (фискултурна сала и сл.) до следећих урбанистичких параметара на нивоу комплекса:

Степен заузетости	до 35%
Индекс изграђености	до 0.7



Спратност објеката	максимално	П+1
--------------------	------------	-----

Грађевинска линија:

Минимално удаљење грађевинске линије објеката у односу на регулациону линију приказано је на графичком приказу бр. 7. "Урбанистичка регулација са грађевинским линијама",

Најмања удаљеност објекта од границе суседне парцеле износи 3.5m.

Најмања међусобна удаљеност објеката унутар комплекса је 4,0m, односно минимално половину висине вишег објекта (узети већу добијену нумеричку вредност).

Врста објеката с обзиром на начин изградње је:

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

Услови за изградњу других објеката на парцели:

Дозвољена је изградња више објеката у склопу планираног комплекса.

Површина других објеката на парцели се урачунава у укупан индекс заузетости и изграђености.

Положај нових објеката на грађевинској парцели као и њихов распоред ће се одредити Урбанистичким пројектом.

Зеленило

Уређена зелена површина минимално 30%.

Паркирање:

- смештај возила на парцели према нормативу- 1ПМ за једну учионицу у посебно издвојеном (ограђеном) делу од дела школе који користе деца.

Ограђивање:

Школски комплекс се ограђује транспарентном оградом у комбинацији са зеленом оградом, висине 2,20m према регулацији ободних саобраћајница као и према другим наменама. Могућа и комбинација различитих типова ограде.

Оградити или физички одвојити простор за паркирање запослених и за доставна возила.

Отворени спортски терени се такође ограђују примерено намени.

Архитектура и обликовање:

Архитектонско решење треба да је у складу са његовом функцијом и непосредним окружењем, али уједно да задовољава све потребне нормативе за школски објекат.

Планирану фискултурну салу је пожељно функционално повезати (ткз. топла веза) са постојећим објектом.

Реализација (спровођење):

Обавезна је даља разрада, односно израда **Урбанистичког пројекта** уз поштовање свих урбанистичких параметара и норматива задатих овим планом.

Посебно обратити пажњу на функционално повезивање објеката школе и фискултурне сале, као и повезивање школског комплекса са игралиштем у јединствену целину.



2.2.2.ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ДЕЧИЈУ ЗАШТИТУ

Приликом изградње објекта потребно је задовољити у све услове и из правила уређења. План не предвиђа локацију за изградњу објекта дечије заштите, међутим уколико се јави потреба важе следећа правила грађења (и уређења из претходног поглавља):

Доминантна намена:

Дечија заштита, у складу са „Правилником о ближим условима за почетак рада и обављања делатности установа за децу (Сл.гл.РС бр. 50/94,6/96)“.

Могуће пратеће намене:

Друге јавне површине и објекти јавних намена, зеленило, спортско рекреативни садржаји

Забрањено је:

Обављање било каквих делатности које би могле да угрозе животну средину и основну намену.

Дозвољена је изградња до следећих урбанистичких параметара на нивоу комплекса:

Степен заузетости	до 30%	
Индекс изграђености	до 0.6	
Спратност објекта	максимално	П+1

Грађевинска линија:

Објект дечије установе лоцирати у оквирима задатих грађевинских линија, датим у графичком прилогу бр.7 "Урбанистичка регулација са грађевинским линијама",

Најмања удаљеност објекта од границе суседне парцеле износи 3.5m.

Положај објекта на грађевинској парцели као и њихов број и распоред ће се одредити Урбанистичким пројектом.

Врста објекта с обзиром на начин изградње је:

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

Услови за изградњу других објекта на парцели:

Није дозвољена је изградња више објекта у склопу планираног комплекса, као ни помоћних објекта у смислу гаража,остава и сл.

Зеленило

Уређена зелена површина минимално 50%.

Паркирање

- потребан број паркинг места решити у оквиру припадајуће парцеле по критеријуму 1 пм/100 m² с тим што је потребно од тог броја обезбедити два места (за доставно и службено возило).

Ограђивање:

обавезно је ограђивање комплекса транспарентном оградом максималне висине 4m.

Реализација (спровођење)

За простор намењен комплексу обданишта обавезна је израда **Урбанистичког пројекта** уз поштовање свих урбанистичких параметара и норматива задатих овим планом.



2.2.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА УСТАНОВЕ КУЛТУРЕ, ЗДРАВСТВЕНУ ЗАШТИТУ, МЕСНУ КАНЦЕЛАРИЈУ И ПОШТУ

Не планира се изградња нових објеката здравствене заштите, културе и локалне управе. Уколико се укаже потреба за изградњом ових објекта (евентуално доградњом) потребна је израда **Урбанистичког пројекта** на основу правила уређења и општих правила грађења за објекте јавних намена уз придржавање свих Закона и Правилника из ових области.

С обзиром да је летња позорница већ изграђена за даље уређење простора важе правила из поглавља 4.1. **Правила уређења за површине и објекте јавне намене -објекти културе.**

2.2.4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈУ

Организација и уређење комплекса намењеног изградњи објеката и пратећих садржаја у функцији спорта и рекреације је условљено прописаним нормативима за величину спортских терена на отвореном и затвореном простору, у зависности од врсте планиране спортске активности. У оквиру овог поглавља дати су општи услови за намену спорта и рекреације који се односе и на постојећи фудбалски терен. Изузетак је изградња фискултурне сале и других спортских садржаја у оквиру школског комплекса у којем важе правила уређења и грађења као за ту намену.

Доминантна намена:

Спорт и рекреација

Могуће пратеће намене у комплексу:

пословне делатности (угоститељство, услуге), комунални објекти и инфраструктура, зеленило.

Врста и намена објеката

У оквиру целине дозвољава се доградња и евентуално изградња новог објекта намењеном спорту и рекреацији до параметара задатих овим планом. Сви пратећи садржаји унутар комплекса су искључиво у служби спорта (управа и администрација, угоститељство, услуге).

Намена објеката чија је градња забрањена у овој целини:

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

Забрањени су објекти привређивања и мешовитог пословања, становања и сличних садржаја који нису у функцији спорта.

Дозвољени урбанистички параметри:

Индекс заузетости:

- за затворене спортске објекте до 25% комплекса/парцеле

Висина и спратност објекта:

- спратност објекта је до П+1.

Грађевинска линија:

Приказана је у графичком прилогу бр.7 "Урбанистичка регулација са грађевинским линијама". За фудбалско игралиште је могуће евентуалне трибине и сл.објекте лоцирати по ободу парцеле, око терена.

Најмања медусобна удаљеност објеката унутар комплекса је 4,0m, односно минимално половину висине вишег објекта (узети већу добијену нумеричку вредност).

**Врста објеката с обзиром на начин изградње је:**

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

Услови за изградњу других објеката на парцели:

Могућност изградње помоћних објеката у склопу комплекса.

Ограђивање:

Парцеле се могу оградити транспарентном оградом. Висина ограде се одређује у зависности од врсте спортске и рекреативне активности, односно према условима које одреди надлежни орган ради контролисаног приступа корисника.

Озелењавање:

Све слободне површине у склопу целине спорта и рекреације треба да су озелењене и уређене. Проценат учешћа зеленила у склопу комплекса/парцеле је мин 30%.

Паркирање:

Изван парцеле фудбалског игралишта предвиђен је јавни паркинг простор који се може користити и за потребе корисника игралишта и за запослене.

2.2.5.ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЈАВНО ЗЕЛЕНИЛО

Код подизања **нових зелених површина** важе општи услови:

- стазе, платои могу да заузимају до 30 % територије зеленила,
- ширина стаза 1,5 – 3.5m у зависности од значаја пешачког правца,
- минимално 60% површине парка, сквера је под зеленилом,
- објекти могу да заузму до 5% територије зелене површине,
- могу се градити инфраструктурни објекти од општег интереса,
- вртно-архитектонске елементе и мобилијар прилагодити типу зеленила.

Зеленило у оквиру јавних објеката

минимално 20% површине комплекса под зеленилом

2.2.5.1. МЕМОРИЈАЛНИ ПАРК И ПАРК КОД ЧЕСМЕ**Доминантна намена:** Парк

Дозвољена је изградња објеката за одмор, културу, рекреацију и евентуално угоститељским садржајима, а све то у функцији културе, спорта и туризма.

Тип објекта у оквиру парковског простора ће свакако зависити од његове функције, али он мора бити прилагођен условима локације (музички павиљон, отворени објекат у виду надстрешнице, галерија, итд.).

Намена објеката чија је градња забрањена у овој целини:

Све намене чија би делатност угрозила животну средину и основну намену. У оквиру парковске површине не могу се градити објекти чија је функција супротна парковској и наведеним садржајима.

Дозвољени урбанистички параметри:

Степен заузетости	до 10%
Индекс изграђености	до 0.1

Висина и спратност објекта

- највећа дозвољена висина објекта 7m (осим код објеката културе и религије где је могућа и већа висина зависности од врсте објекта),
- максимална спратност објеката је П.

**Грађевинска линија:**

Собзиром на тренутну изграђеност парцела нису дате грађевинске линије у оквиру парка код чесме. Евентуална нова градња или постављање парковског мобилијара (клубе, пешчаник...), игралишта за децу и слично, захтева удаљење грађевинске од регулационе линије минимално 3m.

Положај објеката на грађевинској парцели као и њихов број и распоред ће се одредити Урбанистичким пројектом водећи рачуна о уређењу зелених површина и стаза. Минимална удаљеност објеката у оквиру ових целина од објеката на суседним парцелама износи минимално 6m.

Врста објеката с обзиром на начин изградње је:

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

Зеленило:

У укупном билансу парка, алеје, путеви и стазе треба да заузму до 30% површине. Најмање 60% површине парка треба да буде под зеленилом.

Ограђивање:

Парцела се не ограђује (осим као заштита потпорним зидовима)

Архитектонско-грађевинска структура и обликовање:

Примена савремених материјала и приступа обликовању. Обезбедити висок ниво обликовања. Поплочавање пешачких стаза материјалима отпорним на хабање, ширине 1,5 – 3.5m у зависности од значаја пешачког правца.

Парцела се уређује према карактеру локације. Основно уређење обухвата нивелацију, зеленило, партер и одводњавање површинских вода.

Реализација (спровођење) :

Уколико се планира уређење зеленилом, парковским мобилијаром, дечијим игралиштем и слично није потребна израда Урбанистичког пројекта, али за било коју врсту градње обавезна је израда Урбанистичког пројекта уз поштовање свих урбанистичких параметара и норматива задатих овим планом.

Пожељно је организовати конкурс пејзажно-хортикултурног уређења.

2.3.ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ**2.3.1.ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ ЗА САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ**

Саобраћајна инфраструктура се пројектује, гради, реконструише и одржава у складу са Законом о железници (Сл.гл. РС 45/2013), Законом о јавним путевима („Службени гласник“ РС 101/05, 123/07, 101/11, 93/12 и 104/13), Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Службени гласник РС“, бр. 50/11), Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара („Службени лист СРЈ“, бр. 8/95), Правилником о техничким стандардима приступачности („Службени гласник РС“, бр. 19/12) као и другим законским, подзаконским и другим актима који регулишу ову област.односно важећи технички нормативи који регулишу област изградње, одржавања, заштите и реконструкције јавних путева.

Правила грађења, нивелација и регулација за друмски саобраћај

Генерално нивелацију нових саобраћајница спровести тако да прате услове на терену и максимално их користе водећи рачуна при томе да се обезбеде оптимални услови евакуације атмосферских вода и заштите од површинских.



Нивелација новопланирих саобраћајница мора се ускладити са нивелацијом на месту укрштања са саобраћајницама које се задржавају у постојећој траси.

Максимални подужни пад за саобраћајнице првог реда је 6.0-8.0%. Остале саобраћајнице могу се извести и са већим падом уколико су услови на терену такви да би ублажавање нагиба нивелете захтевало велике радове или знатне објекте. Попречни нагиб коловозне траке у правцу је 2.5%

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

Постојеће саобраћајнице изводе се у постојећим катастарим парцелама. У зависности од захтева за реконструкцијом и ширења саобраћајног профила могуће је ширење и земљишног појаса односно формирање нове (планиране) регулационе линије површине јавне намене.

Планиране површине јавне намене формирају се као земљишни појас тј. непрекинута земљишна површина са обе стране усека и насипа јавног пута, ширине најмање 1,0m мерено на спољну страну од линије крајњих тачака попречног профила, ван грађевинског подручја насеља. У грађевинском подручју насеља, за улице је то површина од крајњих тачака попречног профила (улице).

Заштитни појас је површина земљишта уз земљишни појас, на спољну страну, чија ширина зависи од категорије пута (рачуна се од спољне ивице земљишног путног појаса - регулационе линије):

- државни путеви II реда - 10,0m
- општински путеви износи - 5,0m

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

У насељеним подручјима обухваћеним урбанистичким планом, границе грађења у односу на јавни пут се прописују овим планом (графички прилог бр.7. „Урбанистичка регулација са грађевинским линијама“).

Правац државног пута кроз насеље одређује надлежни орган локалне самоуправе на основу сагласности надлежног министарства.

Реконструкција раскрсница односно укрштаја општинског или некатегорисаног пута и државног пута може се градити само уз услове и сагласност на техничко решење управљача државним путем. Приликом израде техничке документације за реконструкцију раскрснице као решење за раскрсницу може се пројектовати и кружна раскрсница према условим и уз сагласност на техничко решење управљача јавним путем (ако је раскрсница на траси државног пута уз сагласност ЈП Пuteви Србије).

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

Земљани пут који се прикључује на јавни пут мора имати коловоз са тврдом подлогом или исти као и јавни пут најмање ширине 5,0 m на 40,0 m за пут I реда, 20,0 m за пут II реда и 10,0m за општински пут мерено од ивице коловоза јавног пута.

Прикључци новопланираних саобраћајница спроводе се на начин како је овим планом прописано. Прикључак прилазног пута на јавни пут може се градити само уз сагласност управљача јавног пута.

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

У утврђеним зонама потребне прегледности забрањена је свака градња или подизање постројења, уређаја и засада или било каква активност којом се омета прегледност. Управљач има право да од власника или непосредног држаоца захтева да се уклоне објекти који ометају потребну прегледност. Држалац или власник суседне парцеле има право на накнаду од стране управљача пута по основу ограниченог права коришћења. Прегледност на раскрсницама мора бити обезбеђена током целе године.



Паралелно вођење или постављање инсталације у парцели јавног пута, на траси државног пута ван коловоза, и укрштање других инфраструктурних система и објеката са јавним путем могуће је уз услове и сагласност надлежног управљача јавног пута за техничко решење за конкретну инсталацију.

Паралелно вођење инсталација планирати на удаљености минимални 3.00m од крајње тачке попречног профила државног пута, изузетно ивице реконструисаног коловоза под условом да се не ремети одводњавање.

Укрштање инсталације са јавним путем предвидети искључиво механичким подбушивањем испод трупа пута, управно на предметни пут у прописаној заштитној цеви. Заштитна цев мора бити посавњена на целој дужини између крајњих гачака попречног профила пута, увећана за по 3,00m са сваке стране. Минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви од најниже горње коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи 1,50m. Минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви испод путног канала за одводњавање (посгојећег или планираног) од коте дна канала до горње коте заштитне цеви износи 1,20m. Укрштаје планираних инсталација удаљити од укрштаја посгојећих инсталација на мин. 10,00m.

За све предвиђене интервенције на траси државног пута и инсталације које се воде кроз земљишни појас (парцелу пута) предметног пута потребно је да се обратите ЈП „Путеви Србије“ за прибављање услова и сагласности за израду пројектне документације, изградњу и постављање истих у складу са важећом законском регулативом тј. Законом о јавним путевима („Сл.гласник РС“, бр.101/05,123/07,101/11,93/12) и Законом о планирању и изградњи.

Стајалишта јавног превоза граде се у нишама у појасу регулације површине јавне намене (земљишном појасу), уз коловозне траке саобраћајница. Ширина коловоза у ниши је 3,5m (изузетно 3.0m) а тротоара 3,0m. Дужина нише износи 20 m, односно 30 m за зглобни аутобус. Саставни део стајалишта су уливна и изливна трака којима се обезбеђује прилаз односно излаз са стајалишта. Стајалишта се изводе на предлог општине или превозника уз услове и сагласност управљача јавним путем и у складу са прописаним техничким условима за ову врсту објеката.

Сервисне радионице, радионице и мањи погони:

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

2.3.2.ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ ЗА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

ВОДОВОД

Водовод се мора трасирати тако:

- Да не угрожавају постојеће и планиране објекте, као и планиране намене површина;
- Да се поштују прописи који се односе на друге инфраструктурне системе и објекте;
- Минимална дубина укопавања цеви водовода је 0,8 m од врха цеви до коте терена, односно тако да цев буде заштићена од дејства мраза и саобраћајног оптерећења;
- У случају да извориште има такав капацитет да у моменту вршне потрошње не може да задовољи потражњу, предвидети изградњу резервоара за изравнање потрошње;
- Минимални пречник уличне водоводне цеви треба да буде $\varnothing 100\text{mm}$ (због противпожарне заштите објекта). Водоводну мрежу градити у прстенастом систему, где је то могуће због повољнијег хидрауличког рада система;
- Притисак у мрежи не би смео да пређе 7 бара због могућих кварова а ако негде и буде већи предвидети уградњу регулатора притиска;
- Предвидети постављање противпожарних хидраната на прописаном растојању у свему према важећем правилнику о противпожарној заштити.



- Хидранти треба да буду надземни, видно обележени и постављени тако да увек буду приступачни;
- Минимално растојање ближе ивице цеви од темеља објекта је 1,50 m. Минимално дозвољено растојање при паралелном вођењу са другим инсталацијама износи:
 - међусобно водовод и канализација 0,40 m
 - до електричних и телефонских каблова 0,50 m
 - Тежити да водоводне цеви буду изнад канализационих, а испод електричних каблова при укрштању;
 - Избор материјала за изградњу водовода као и опрема која се уграђује врши се уз услове и сагласност надлежног Јавног комуналног предузећа, и морају да задовољавају све прописане стандарде и поседује атесте сертификационих кућа које контролишу квалитет истих;
 - Појас заштите око главних цевовода износи најмање по 2,5m од спољне ивице цеви. У појасу заштите није дозвољена изградња објеката, ни вршења радњи које могу загадити воду или угрозити стабилност цевовода;
 - Забрањена је изградња објеката и сађење засада над разводном мрежом водовода и канализације. Власника непокретности која се налази испод, изнад или поред комуналних објеката (водовод или канализација) не може обављати радове који би ометали пружање комуналних услуга;
 - Прикључење на јавни водовод врши се искључиво према условима које одреди надлежно комунално предузеће;
 - Водомер мора бити смештен у посебно изграђени шахт и испуњавати прописане стандарде, техничке нормативе и норме квалитета, а поставља се на мах 2,0m од регулационе линије;
 - Забрањено је извођење физичке везе градске водоводне мреже са мрежама другог изворишта: хидрофори, бунари, пумпе итд.;
 - Приликом градње цевовода и објеката водовода строго се придржавати прописа о безбедности и здравља на раду.

КАНАЛИЗАЦИЈА

Канализација се мора трасирати тако:

- Да не угрожавају постојеће и планиране објекте, као и планиране намене површина;
- Да се поштују прописи који се односе на друге инфраструктурне системе и објекте;
- Колекторе за сакупљање и одвођење фекалних вода трасирати дуж осовине саобраћајнице, а водовод на супротној страни у односу на колекторе атмосферских вода;
- Максимална дубина уклапања колектора канализационе мреже је 6 m (изузетно 7 m). Минимална дубина треба да буде таква да цевовод буде безбедан у односу на темена оптерећења;
- Ревизиона окна морају се постављати на:
 - местима споја два колектора,
 - ако се мења правац колектора који спроводи фекалну отпадну воду на правцима на растојању највише 160D,
 - при промени пречника колектора.
- Гранично ревизионо окно извести 1,5 m унутар регулационе линије и у истом извршити каскадирање. Прикључке из ревизионог окна до канализационе мреже извести са падом од 2 – 6 %, управно на улични канал, искључиво у правој линији без хоризонталних и вертикалних ломова.
- У правцу тока не сме се ни код једне врсте колектора са прикупљање и одвођење отпадних вода вршити презалаз са већег на мањи пречник колектора.
- Минимални пречник уличне фекалне канализације је Ø200mm, а кућног прикључка Ø150mm.
- Главне одводнике из објекта, где год је то могуће, по правој линији одвести из објекта ка уличној канализацији.
- У деловима града где је канализација извршена по сепарационој систему забрањено је увођење фекалних отпадних вода у колекторе атмосферских вода.



- У деловима града где је каналисање извршено по сепарационом систему забрањено је увођење атмосферске воде у колекторе фекалних вода.
 - Квалитет отпадних вода које се испуштају у канализациони систем мора да одговара Правилнику о техничким и санитарним условима за испуштање отпадних вода у градску канализацију.
 - При упуштању индустријских отпадних вода у систем градске канализације, уколико је потребно, предтретманом довести квалитет индустријских отпадних вода на ниво квалитета отпадних вода из домаћинства.
 - Прикључење гаража, сервиса моторних возила и других објеката, који производе отпадну воду са садржајем уља, масти, нафтних деривата вршити преко таложника и сепаратора уља и масти.
- Код пројектовања и изградње обавезно је поштовање и примена свих важећих техничких прописа и норматива из ове области.
- Планирано постројење треба да по капацитету и по ефикасности задовољи потрошњу за пројектни период.
 - Квалитет воде који се испушта у реципиент мора да одговара Правилнику и не сме да буде квалитета нижег него у реципенту.
 - На местима прелаза колектора испод водотока, обавезно је извршити заштиту цевовода радовима на стабилизацији обала и корита водотока.

АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА

Прикупљање и одвођење површинских вода је предвиђено отвореним каналима и попречним нагибом саобраћајница са слободним уливањем у водотоке и јаркове.

У случају да Локална управа одлучи да део отворених канала зачеви, неопходна је израда одговарајуће техничке документације уз поштовање следећих услова:

- Атмосферска канализација се гради по сепарационом систему. Због непосредне близине водотока, воде се са површина са индивидуалном стамбеном изградњом и зелених површина одводе директно у њих. Код осталих објеката: паркинг простори, главне саобраћајнице треба се придржавати следећег:
- Минимални пречник уличне атмосферске канализације је Ø300mm.
- Прикључење кишних и дренажних вода објеката извршити преко таложника пре граничног ревизионог силаза.
- Уколико у близини 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.
- Пре испуста у реципијент колектора који спроводи атмосферске отпадне воде предвидети уређај за пречишћавање ових вода (таложник, сепаратор уља и масти).
- Приликом изградње атмосферске канализације важе иста правила као и код фекалне канализације.

2.3.3.ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКИХ ОБЈЕКАТА

Изградња електродистрибутивних објеката се може вршити сагласно одредбама „Закон о планирању и изградњи“. Потребна одобрења за изградњу издаје локална самоуправа. Инвеститор је дужан да осам дана пре почетка радова изврши пријаву почетка радова надлежном органу који је издао потребна одобрења .

Изградња или реконструкција Т.С. 10/0.4 KV се може вршити уз поштовање одредби техничке препоруке Е.Д.Србије Т.П.1.

Надземна нисконапонска мрежа се може градити односно реконструисати према одредбама „Правилника о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 KV до 400 KV“ (Сл. Лист СФРЈ бр. 6/92).

Стубови надземне 10 KV мреже морају бити удаљени од спољне ивице пута:

- 10 m за државни пут II реда и општинске путеве, изузетно 5 m.
- 20 m за државни пут I реда, изузетно 10 m



Удаљеност стубова надземне Н.Н. мреже од ивице пута треба да износи минимум 2m у односу на путни појас општинског и државног пута.

Код укрштања, приближавања и паралелног вођења Н.Н. мреже са саобраћајницама у насељу, стубови се могу постављати на удаљености од 0,3 m до 0,5 m од коловоза.

Код приближавања или паралелног вођења, стубови надземне Н.Н. мреже у односу на гасовод треба да су урађени минимум 2,5 m ако је Н.Н. мрежа грађена са SKS водовима односно, минимум 10 m ако је мрежа грађена са Alč водовима.

Прикључци потрошача електричне енергије на електродистрибутивну мрежу се могу вршити према одредбама техничке препоруке Електродистрибуције Србије Т.П: 13 а мерни уређаји за потрошњу и снагу електричне енергије се морају уграђивати у посебне И.М.О. постављене на граници власништва или на јавној површини, у свему према Т.П: 13 а Електродистрибуције Србије.

Електроенергетски каблови се могу полагати ако су обезбеђени минимални размаци од других врста инсталација и објеката, који износе:

0,4 m од цеви водовода и канализације и темеља грађевинских објеката

0,5 m од телекомуникационих каблова

0,8 m од гасовода у насељу.

Код прелаза преко пута, кабл се плаже у заштитну цев на дубини минимално 0,8m испод површине коловоза. Код паралелног вођења, минимални размаци у односу на пут износе:

5 m за путеве првог реда, односно 3 m код приближавања.

3 m за путеве изнад првог реда, односно 1 m код приближавања.

Када се потребни размаци не могу постићи, кабл се еполаже у заштитну цев, дужине најмање 2 m са обе стране места укрштања, или целом дужином код паралелног вођења, при чему најмањи размак не може бити мањи од 0,3 m.

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

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

Објекти потрошача електричне енергије који се прикључују на Електродистрибутивну мрежу треба да су заштићени од индиректног напона додиром, према SRPS N.B2.741, у Т.Т. или Т.Н. систему, према условима надлежне електродистрибуције.

Спољни прикључак потрошача на електродистрибутивну мрежу (од КРК до главног Р.О. објекта) је у власништву потрошача.

Начин напајања планског подручја електричном енергијом преко одговарајућих електродистрибутивних објеката је приказан на графичком прилогу бр.8. „План мреже и објеката комуналне инфраструктуре“.

2.3.4. ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ ЕЛЕКТРОНСКЕ КОМУНИКАЦИОНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

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

- Планиране МСАН изградити у склопу грађевинских објеката (indoor) или као слободностојеће објекте (outdoor). За смештај опреме МСАН потребно је обезбедити простор од 15-25 m² (indoor) и око 10 m² (outdoor) варијанта;
- Просторија треба да се налази у приземљу објекта (indoor);
- Мора имати несметан директан приступ споља (indoor);
- Потребно је обезбедити адекватно напајање МСАН;
- Потреба је извести уземљење МСАН;
- Кроз просторију МСАН не смеју да пролазе топоводне, канализационе и водоводне инсталације;
- Целокупна телекомуникациона мрежа мора бити каблирана, до телефонских извода;
- Дубина полагања тк водова мора бити најмање 0,8 m;



- Цеви за телекомуникациону канализацију полагати у рову преко слоја песка дебљине 0,1 m. Дубина рова за постављање телекомуникационе канализације у тротоару је 1,10 m, а у коловозу 1,30 m.
- Растојање планираних каблова од остале постојеће инфраструктуре мора бити према прибављеним условима, а од планиране инфраструктуре према важећим прописима;
- Телекомуникациону мрежу полагати у зеленим површинама поред тротоара и коловоза, или испод тротоара на растојању најмање 0,5m од регулационе линије;
- При укрштању са саобраћајницом кабл мора бити постављен у заштитну цев, а угао укрштања треба да буде 90° ;
- При паралелном вођењу са електроенергетским кабловима, најмање растојање мора бити 0,5 m за каблове напона 1 kV и 10 kV, односно 1 m за каблове напона 35 kV;
- При укрштању са енергетским кабловима најмање растојање мора бити веће од 0,5 m, а угао укрштања треба да буде у насељеним местима најмање 30° , по могућству што ближе 90° , а ван насељених места најмање 45° . Телекомуникациони кабл се полаже изнад енергетских каблова;
- Уколико не могу да се постигну размаци из претходно наведене две тачке на тим местима се енергетски кабл провлачи кроз заштитну цев, али и тада размак не сме да буде мањи од 0,3 m;
- При паралелном вођењу са цевима водовода, канализације, гасовода и топловода најмање растојање мора бити 1,0 m. При укрштању, најмање растојање мора бити 0,5m. Угао укрштања треба да буде 90° ;
- Телекомуникациони каблови који служе искључиво за потребе електродистрибуције могу да се полажу у исти ров са енергетским кабловима, на најмањем размаку који се прорачуном покаже задовољавајући, али не мањем од 0,2 m;
- Телекомуникациону мрежу градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима;
- На прелазу испод коловоза саобраћајница као и на свим оним местима где се телекомуникациони каблови уводе у објекте, телекомуникационе каблове поставити кроз заштитне цеви.

2.3.5. ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ ЗА ГАСНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

Дистрибутивним гасоводом сматра се гасовод од полиетиленских цеви за развод гаса радног притиска **до 4 бара**, који полази непосредно из 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 полагати и полиетиленске цеви за накнадно удубљавање оптичког кабла ради формирања вишенамenske телекомуникационе мреже (БХТКМ) за даљинску контролу и мерење трошења гаса сваког појединог потрошача.

По правилу гасовод полагати 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 полагати 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 тупа пута, уз посебне мере заштите од механичких оштећења. Дистрибутивни гасовод не полагасти испод зграда и других објеката.

Радна цев гасовода се полаже у земљани ров минималне ширине 60 cm, 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 40cm,

–При укрштању 20cm,

–Поред темељења зграда и објеката 1m,

–У појасу ширине од 3m од осе цевовода забрањено је садити биљке чији корен досеже дубину већу од 1m.

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, полуфузионо заваривање.

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

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

Траса гасовода обележити видно надземним укопавањем бетонских стубова са натписом на месингањој плочи ГАСОВОД на растојањима од 0.5 m од заштитног појаса. У појасу ширине 0.5 m на једну и другу страну од осе цевовода, забрањено је садити биљке чији корени досежу дубину већу од 1 m, за које је потребно да се обрађује земља дубље од 0,5 m.

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.

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),
- Правилника о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације („Службени лист СРЈ“, број 20/92).

2.4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА КОМУНАЛНИХ ОБЈЕКТА

2.4.1. ОПШТА правила грађења за комуналне објекте

Општа правила грађења за комуналне објекте се односе на зелену, робну, сточну пијаци, ватрогасну станицу и сл. (никако на сточна гробља, депоније..).

Могуће пратеће намене у оквиру парцеле:

Друге јавне површине и објекти, саобраћајнице и остала комунална инфраструктура и објекти, зеленило, комерцијални садржаји.

Намена објекта чија је градња забрањена:

било каквих објекта који би могли да угрозе животну средину и основну намену (Процена ризика).

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

Грађевинска линија:

Минимално удаљење грађевинске линије објекта у односу на регулациону линију приказано је на графичком приказу 7." Урбанистичка регулација са грађевинским линијама".

Најмања удаљеност објекта од границе суседне парцеле износи 3,5 m.

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

Врста објекта с обзиром на начин изградње је:

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

Величина парцеле:

– минимална површина парцеле је 400 m²

Спратност објекта

-Максимална спратност објекта П+1
(зависно од врсте објекта, а у складу са нормативима за ту намену).

Услови за изградњу других објекта на парцели:

Дозвољена је изградња више објекта у склопу планираног комплекса.

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

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

- Максимални дозвољени индекс заузетости је 20 %
- Максимални дозвољени индекс изграђености је 0.4

Паркирање (опште)

Обезбедити паркирање за путничка возила корисника по нормативу 1ПМ на 100м² комплекса.

Спровођење

За било какву врсте градње или доградње обавезна је израда Урбанистичког пројекта. У случају фазне изградње урбанистички пројекат се ради за целину комплекса са јасно назначеним фазама изградње које се могу реализовати на начин да свака фаза може да функционише самостално али и као део целине.

2.4.2. ПОСЕБНА правила грађења за комуналне објекте

Поред правила Уређења комуналних објеката и 2.4.1. Општих правила изградње, важе и Посебна правила грађења за комуналне објекте.

2.4.2.1. Правила грађења за зелену пијацу

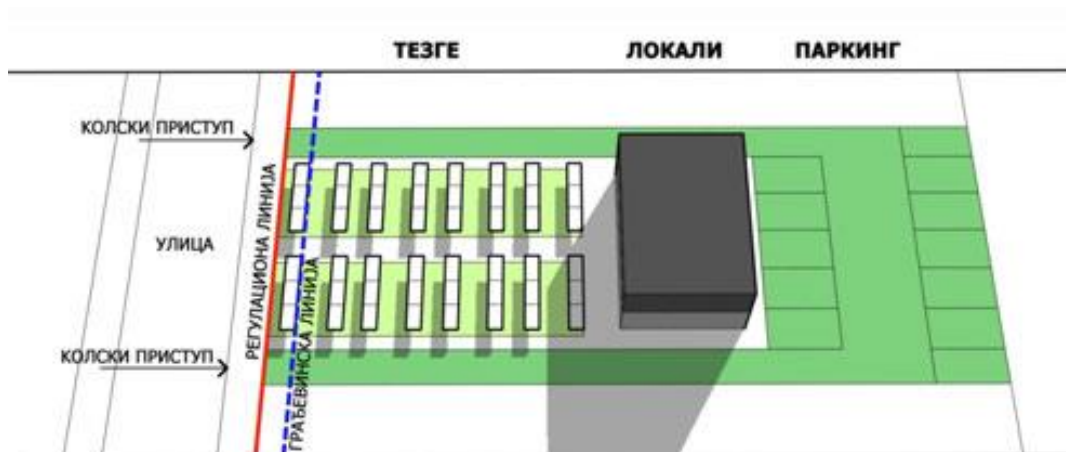
План не предвиђа нову локацију за зелену пијацу (погледати правила уређења). Потребно је преуредити пијачни плато и повећати врсте услуга.

Уколико се утврди нова локација за зелену (робну, млечну..) пијацу важе следећи урбанистички параметри и обавезна израда Урбанистичког пројекта:

Макс. индекси заузетости 20%

Макс. индекси изграђености 0.4

Максимална спратност објекта П+1



Слика бр.1: Пример просторне организације пијаце

Обавеза је да се у оквиру затвореног простора пијаца организује продаја млечних производа, живине и сличне робе. У оквиру објекта организовати просторије са пратећим садржајима (нпр. санитарне чворове, здравствену инспекцију, управу и др.).

Уколико се у оквиру нове парцеле већ налази изграђен објекат (нпр. бивши објекат млечне пијаце) могуће је његово оспособљавање и прилагођавање планираној намени.

Када се локација пијаце налази у насељском центру, плато пијаце може се користити и као вишенаменски простор. Тад је неопходно планирати складишни простор који може бити кондициониран (складиштење робе) и магацински простор за смештај покретних тезги, колица, сунцобрана и сл.



Пијачни плато и локале у функцији пијаце планирати у нивоу ободних главних пешачких токова – тротоара са минималном висинском разликом.
Минимална површина платоа за тезге у односу на површину грађевинске парцеле пијаце је 40%.

Паркирање:

- За одређивања броја потребних паркинг места користити нормативе:
- 1 ПМ на 6 тезги
- 1ПМ на 50 m² БРГП трговине (локали)
- 1ПМ на 100 m² складишног простора (кондиционираног).

Озелењавање

Минимално учешће зелених површина је 10% грађевинске парцеле пијаце и обавезно озелењен паркинг одговарајућим дрвећем.

Спровођење за зелену пијацу

Директно спровођење на основу Плана.

Изградња нове пијаце (робне, зелене, млечне), премештање пијаце на другу локацију или било каква врста градње на садашњој локацији захтева обавезу израде Урбанистичког пројекта.

2.4.2.2. Правила грађења за сточну вагу и ветеринарску амбуланту

За доградњу или изградњу новог објекта важе следећи урбанистички параметри и обавезна израда Урбанистичког пројекта:

Макс. индекси заузетости 20%

Макс. индекси изграђености 0.4

Максимална спратност објекта П+1

Грађевинска линија:

Минимално удаљење грађевинске линије у односу на регулациону линију износи 10m.

Најмања удаљеност објекта од границе суседне парцеле износи 3,5 m.

Паркирање

Обезбедити паркирање за путничка возила корисника по нормативу 1ПМ на 100m² комплекса.

Озелењавање и ограђивање

Минимални проценат уређених зелених површина комплекса износи 30%.

Уз ограду обавезно посадити живу ограду (ка стамбеном делу) која треба да буде од бујнијег садног материјала који постиже већу висину како би се створила тампон зона према становању. Минимум је 3m појас заштитног зеленила.

Спровођење за сточну вагу и ветеринарску амбуланту

За било какву врсте градње или доградње обавезна је израда Урбанистичког пројекта.

2.4.2.3. Правила грађења за гробље

За проширење постојећег гробља, односно старо и ново гробље важе правила уређења и грађења дата у овом Плану.

Гробље се састоји од површине за сахрањивање и приступне површине која је величином и опремљеношћу у складу са величином површине за сахрањивање.

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



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

Габарит гробног места износи:

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

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

Гробно поље треба решити у стилу пејзажног парка обogaђено мањим пластикама или једноставним малим плочама од камена са уклесаним именима покојника. Гробно место са припадајућом комуникацијом је величине 3,0 x 2,5 m. Затрављена површина се преноси и на уоквирену површину око споменика, где се може засадити цвеће или украсно шибље. Основни елеменат садржаја гробља односно, парцела је гробно место. На гробљу треба предвидети ортогоналан распоред гробних места ради оптималне искоришћености земљишта, уз једноставније облеживање на терену и истовремено максимално озелењавање међупростора.

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

Дубина сахрањивања износи 1,6 m.

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

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

У зони између две грађевинске линије могућа је изградња објеката у функцији гробља. Укупна површина ове зоне износи око 500 m² и довољна је за смештај свих потребних садржаја. У овој зони је забрањено формирање и изградња гробних места.

Могући објекти у комплексу гробља: административно-комеморативни објекат, капела, објекат/простор са локалима (пратећим садржајима у функцији гробља), сабирно место за смеће и слично.

-Административни објекат планирати у зони главног пешачког и главног колског улаза. Архитектура објекта мора бити примерена основној намени и у складу са архитектуром главног пешачког улаза и оградом комплекса. Пожељно је наткривеном колонадом ширине повезати административни објекат са капелама и тргом за испраћаје.

- Капела је приземни зидани објекат орјентације запад-исток, улаз са запада и апсида на истоку, димензија око 5x6m. Број капела зависи од величине комплекса гробља, али је пожељно да свако гробље има бар једну капелу. Са источне стране капеле омогућити прилаз службеном – погребном возилу. Пожељно је испред капела планирати трем наткривен делимично транспарентним материјалом.



- Објекат са локалима за продају садржаја неопходних за функционисање основне намене гробља, локали за продају свећа, цвећа, погребне опреме и каменорезачких производа. Објекат је најбоље лоцирати у зони главног пешачког улаза, уз ограду у комплексу гробља. Број локала зависи од величине комплекса гробља. Архитектуру и архитектонску обраду ускладити са изгледом и обрадом осталих објеката у комплексу.

- Објекат са просторијама за раднике гробља, са санитарним блоком и тушевима, радионицама и гаражом за погребна возила који се најчешће налази у економском дворишту. Економско двориште је могуће оградити, како би се визуелно одвојило од преосталог дела комплекса гробља, зиданом озелењеном оградом минималне висине 2m.

- Сабирно место за одлагање смећа за комплекс гробља, је ограђени простор најчешће у економском дворишту, одакле се одвози возилима градске чистоће. Предметни простор оградити пуном-зиданом оградом висине минимално 2m. Финални слој пода планирати од материјала који се лако одржавају и имају одговарајућа механичка својства.

Максимална спратност објеката износи П+0.

Мобилијар у комплексу гробља : чесме, фонтане, клупе, корпе за смеће...

Осим чесме-фонтане на испраћајном тргу, предвидети и јавне чесме на целој површини гробља. Мрежу чесми предвидети равномерно, око 1 чесма на површини од 2ha. Планирати клупе уз пешачке стазе, уз ивице главних алеја, по ободу тргова.

Саобраћајне површине у комплексу гробља су: свечани приступни трг, трг за испраћај, интерне комуникације при чему је максимална површина свих саобраћајних површина око 25% од површине комплекса гробља.

Свечани приступни трг се поставља у зони главног улаза, са административно-комеморативним објектом. Трг за испраћај је поплочана површина са капелом. Изградња капеле, административног објекта и осталих објеката није обавезна. Систем интерних комуникација планира се као јединствена претежно ортогонална функционална целина састављена од: стаза за испраћај (ширине око 5m) и приступних стаза уз гробна поља (ширине око 3m).

Зелене површине у комплексу гробља: зелене површине око евентуалног централног трга и објеката, зелене површине парцела, линеарно зеленило (дрвореди), при чему је укупна површина свих зелених површина минимално 30% површине комплекса гробља.

Просторни распоред вегетације прилагодити конфигурацији терена.

Зелене површине парцела уредити на такав начин да се поштују минимална одстојања стабла од гробних места- минимум 1.5 m од стабла до гробног места.

Бирати врсте лишћара и четинара које немају развијен коренов систем, како не би дошло до подизања застора стаза или споменика.

Орађивање

Простор гробља се ограђује транспарентном оградом, уз коју је пожељно формирати зелени заштитни појас (оградно-зимзелене врсте), висине 2m са наглашеним и посебно обрађеним улазима.

Спровођење за гробље

Директно спровођење на основу Плана.



3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛИХ НАМЕНА

Правила грађења за површине и објекте осталих намена подразумевају „Општа правила“ (у оквиру поглавља II Правила грађења, 1. Општа правила за парцелацију, регулацију и изградњу) и „посебна правила“ у оквиру наредног поглавља.

Правила изградње дата су по **зонама и целинама према намени површина**.

3.1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА СТАНОВАЊЕ

3.1.1. ОПШТА правила грађења ЗА СТАНОВАЊЕ

Општа правила изградње за становање основ су за реализацију у оквиру стамбених зона на нивоу грађевинске парцеле (за централну зону и стамбену зону).

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

За намене које нису дате овим Планом као посебне, **важе правила као** за зону у којој се налазе.

Могуће основне намене на парцели/објекту:

Претежна намена објекта која је приказана на графичким прилозима је становање.

Као основне намене дозвољене су становање и њима компатибилне намене:

- објекти за јавну употребу и објекти од општег интереса (образовања, здравства, дечје и социјалне заштите, културе, спорта и рекреације и сл.)
- зеленило, паркинг простори
- све пословне делатности
- мешовито пословање и евентуално мањи облик производње.

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

За објекте пословања применити сва правила уређења и грађења као за зону у којој се налазе.

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

Стамбени простор се може претворити у пословни уз услов да су испуњени хигијенско-санитарни, противпожарни и други услови које захтева одређена делатност (висина просторија, организација просторија и сл.).

Типологија стамбеног ткива:

Претежна намена објекта је становање, које може бити породично (ређе вишепородично) становање унутар центра насеља и породично становање руралног типа.

Врста и намена објекта који се могу градити у оквиру становања:

- више/ породични стамбени објекти,
- породични објекти руралног становања,
- мешовите намене,
- пословни објекти.
- мешовито пословање.

Под **вишепородичним становањем** (ЗОНА |) се подразумева решавање проблема становања градњом стамбених објекта за становање више породица спратности до П+2+Пк.



Пословање је планирано у приземним етажама вишепородичног становања, са оријентацијом према улици.

Вишепородични стамбени објекти могу имати минимум 4 стана у оквиру једног стамбеног објекта. Приземље вишепородичних стамбених објекта уколико је нестамбено не може да има чисту спратну висину мању од 3 m.

Породични стамбени објекти

У оквиру зоне центра и стамбене зоне дозвољена је изградња породичних стамбених објеката са највише 4 стамбене јединице организоване у једном или више стамбених објеката. Максимална спратност породичних објеката износи П+1+Пк.

Посебан тип породичног становања представља рурално становање које се налази у оквиру стамбене зоне. Рурално становање обухвата ниску густину изграђености са формираним економским двориштем уз стамбени део.

Стамбено-пословни и пословно-стамбени објекти-мешовите намене

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

Објекат је пословно-стамбени уколико је више од 50% површине објекта у функцији пословања и стамбено пословни ако је више од 50% под становањем.

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

Изградња пословних објеката:

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

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

ОБЈЕКТИ ПОСЛОВАЊА су саставни део зона становања и за њих применити услове за парцелацију, регулацију и изградњу КАО ЗА ЗОНУ У КОЈОЈ СЕ НАЛАЗЕ.

Дозвољене пословне делатности у оквиру породичног становања су из области:

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

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

У оквиру појединачних парцела за потребе властитог домаћинства могу се наћи поменуте пословне делатности, мешовито пословање и мање прозводне делатности.



Мешовито пословање се баве претежно терцијалним делатностима уз могућност организовања производње најнижег нивоа (мали производни погони).

Мешовито пословање: мања складишта (нпр. грађевинског материјала и сл), трговина на велико, грађевинска предузећа, салони, већи сервис и сл.

Мали производни погони су најмање производне јединице које се могу лоцирати у склопу становања. То су најчешће мале фирме, пекарска и посластичарска производња, електромеханичарске радионице и сл, са производњом најнижег нивоа. То су категорије А и Б из правила заштите животне средине.

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

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, грађевинских линија, као и оних који прелазе спратност и индексе изграђености и индекс заузетости, могуће су измене без промене габарита (адаптација, санација као и претварање таванског простора у користан простор) и отварања нових просторија на делу где не постоје прописана растојања.

Детаљније у оквиру поглавља бр.1.Правила грађења/ 1.3.3. Однос постојећих и планираних објеката.

3.1.2. ПОСЕБНА правила грађења ЗА СТАНОВАЊЕ

Посебна правила изградње за становање основ су за реализацију у оквиру ЗОНЕ у којој се налазе. У оквиру сваке стамбене зоне планирају се компатибилне намене чија намена може бити доминантна или једина.

Становање обухвата две зоне и за њих важе посебна правила грађења:

- Становање у центру насеља -ЗОНА I
- породично становање руралног типа - ЗОНА II

У наредним поглављима (3.1.2.) дат је скуп правила грађења која ће се примењивати за изградњу нових објеката и за све могуће интервенције на постојећим објектима под условима који су дефинисани у поглављу поглавља II Правила грађења, 1.Општа правила за парцелацију, регулацију и изградњу.

3.1.2.1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА СТАНОВАЊЕ У ЦЕНТРУ НАСЕЉА - ЗОНА I (П.Ц. 1.3.)

Основна намена објеката:

више/породично становање и пословање

Врста и намена објеката који се могу градити:

објекти јавних функција и служби, спорт и рекреација, зеленило, пословање (услужни, занатски, трговачки, угоститељски и сл.), евентуално мешовито пословање и мали производни погони, под одређеним условима и уколико испуњавају све услове заштите животне средине. Овакви садржаји се могу се градити у оквиру стамбеног објекта или као засебни објекти, односно као основна или претежна намена објекта. Услови за спорт и рекреацију (теретане, вежбаоне и сл.) и објекте јавних функција и служби су идентични као за пословну намену.

**Врста и намена објеката чија је изградња забрањена:**

забрањена је изградња објеката који би својом функцијом угрозили основну намену простора-становање. За све објекте важе прописи везани за заштиту земљишта и ваздуха. Забрањене су све намене за које се, на основу процене утицаја, установи да угрожавају животну средину и основну намену.

Тип изградње:

- слободностojeћи објекти на парцели,
- објекти у непрекинутом низу,
- објекти у прекинутом низу,
- двојни објекти.

Објекат може бити једнострано узидан уколико на суседној парцели постоји узидан објекат. За изградњу двојних објеката морају се ускладити висине оба објекта.

Код изградње објеката у низу неопходно је да минимално 3 парцеле (објекта) буду у низу.

Величина грађевинских парцела**Минимална површина парцеле за изградњу објеката:**

- вишепородичног становања
 - слободностojeћи објекат 600,0 m²
- породичног становања
 - слободностojeћи објекат 300,0 m²
 - двојни објекат 500,0 m² (2x250)
 - објекат у прекинутом низу 250,0 m²
 - објекат у непрекинутом низу 250,0 m²
- пословања
 - слободностojeћи објекат 600,0 m²
 - двојни објекат (2x500) 1000,0 m²
- мешовитог пословања и мање производње 800m²

На парцелама преко 1000m², могуће је развијати делатности мале привреде и пољопривредне производње за потребе властитог домаћинства.

За изградњу објеката мешовите намене (становање и пословање) важи величина парцеле као за доминантну намену (преко 50% површине објекта као у поглављу 3.1.1. Општа правила грађења за становање).

Могућа је изградња другог објекта стамбене или друге намене која не угрожава становање.

минимална парцела за изградњу два или више објекта на парцели:

за породично становање 600m²

за остале намене (пословање, вишепородично становање и сл.) 1000m²

Ширина фронта грађевинске парцеле за:

- вишепородично становање
 - слободностojeћи објекат 16m
- породично становање (без економског дворишта)
 - слободностojeћи објекат 10m
 - двојни објекат (2x8) 16m
 - објекат у прекинутом низу 10m
 - објекат у непрекинутом низу 8m
- пословање
 - слободностojeћи објекти 15m
 - двојни објекат (2x12) 24m
- мешовито пословање и мања производња
 - слободностojeћи објекти 18m



За изградњу објекта мешовите намене (становање и пословање) важи ширина фронта као за доминантну намену (преко 50% површине објекта).

Ширина фронта парцеле породичног становања са евентуалним економским двориштем износи минимално 25m.

Највећи дозвољени индекс заузетости и индекс изграђености објекта (на парцели):

Максимални индекс заузетости

- вишепородично становање 40%
- породично становање 40%
- мешовите намене 40%
- пословање и услуге 50%
- мешовито пословање и мања производња ... 35%

Максимални индекс изграђености

- вишепородично становање 1,6
- породично становање 1.1
- мешовите намене 1.2
- пословање и услуге 1.5
- мешовито пословање и мања производња..... 1.0

Спратност и висина објекта:

спратност вишепородичних објекта		максимално	П+2+Пк
висина објекта			метара
до коте слемена		максимално	15.0 m
до коте венца		максимално	11.6 m
спратност породичних објекта		максимално	П+1+Пк
висина објекта			метара
до коте слемена		максимално	12.0 m
до коте венца		максимално	8.6 m
спратност објекта пословања		максимално	П+2
висина објекта		максимално	12.0 m
спратност објекта мешовитог пословања и мање производње		максимално	П+1+Пк
висина објекта			
до коте слемена		максимално	12.0 m
до коте венца		максимално	8.6 m

Висина објекта мешовитих намена (стамбено-пословне и пословно-стамбене) зависи од врсте становања уз коју је пословање (породично или вишепородично), па је и таква максимална спратност.

Максимална висина надзатка стамбене подкровне етаже износи **1.60m**, рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

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

Грађевинска линија:

Грађевинске линије новог објекта су одређене планом и приказане на графичком прилогу бр. 7: "урбанистичка регулација са грађевинским линијама".

За грађевинске парцеле, које се налазе у заштитној зони далековода примењују се правила за положај објекта у складу са поглављем о зонама заштите.

Постојећи објекти који се, делом или у целости налазе у зони између регулационе и грађевинске линије се не могу дограђивати у делу који је испред грађевинске линије.

Постојећи објекти који својим габаритом улазе у појас регулације на делу планираном за тротоар или објекат за одводњавање, задржавају се у постојећим габаритима без могућности доградње, већ само уз санацију, адаптацију и евентуално реконструкцију (радови у овире постојећег габарита).

Положај објеката на грађевинској парцели:

Растојање основног габарита (без испада) **вишепородичног стамбеног** објекта и линије суседне грађевинске парцеле је минимално 2.5 m.

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) новог, **породичног стамбеног објекта** од 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 и објекте у прекинутом низу на бочном делу дворишта	4,00m
4.	Први и последњи објекат у непрекинутом низу	1,50m

Удаљење габарита слободностојећег стамбеног објекта од границе суседне парцеле не може бити мање од 1.5m.

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

Растојање основног габарита (без испада) **пословног објекта и објеката мешовите намене** од линије суседне грађевинске парцеле за слободностојеће објекте износи минимално 2.5m, док је код двојних објеката минимум 4m.

Растојање основног габарита (са евентуалним испадима) објеката **мешовитог пословања и мање производње** од линије суседне грађевинске парцеле износи минимално 3.5m.

Најмања удаљеност објеката од објеката на суседним парцелама*

Удаљења од суседних објеката			
	Слободностојећи	минимум	1/2 висине вишег објекта
	Прекинути низ, двојни објекти	минимум	4 m
	Непрекинут низ	минимум	0 m

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

- Удаљеност новог **вишепородичног објекта** од другог објекта, може бити најмање 5,0m. За изграђене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 4m не могу на тој страни имати отворе стамбених просторија.
- Удаљеност новог **породичног објекта** од другог објекта, било које врсте изградње, може бити најмање 4,0 m. За изграђене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,0m, у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.



*Уколико се на суседној парцели налази изграђен објект на међи, нови породичан објект се може поставити и на мањем растојању од прописаног за међусобну удаљеност од објекта на суседним парцелама. У том случају удаљење габарита новоизграђеног слободностојећег објекта од границе суседне парцеле, а истовремено и од објекта на суседним парцелама износи минимално 2.5m, без могућности отвора стамбених просторија. Постоји и могућност изградње двојних објеката.

На калканском зиду новог двојног објекта односно новог једнострано узиданог објекта према суседном постојећем објекту на граници парцеле, а који има изграђен светларник, обавезна је изградња светларника исте величине и симетричног постојећем светларнику. У светларнику објеката у низу или двојних објеката дозвољени су наспрамни отвори помоћних просторија и степеништа.

Удаљеност **пословних објеката, објеката мешовитих намена или нестамбеног објекта од општег интереса** од суседних објеката минимално 5,0 m.

Објекти чија међусобна удаљеност износи мање од 4m не могу на тој страни имати отворе пословних просторија.

Удаљеност **новог производног објекта** (мешовито пословање и мања производња) од другог објекта, може бити најмање 7,0 m.

Код интервенције **на постојећим објектима** који не испуњавају неке од услова везаних за непходна растојања од граница парцела и од суседних објеката 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.

Најмања међусобна удаљеност објеката у комплексу-на парцели:

Најмања међусобна удаљеност објеката у комплексу (уколико их је више од једног) износи минимално 4.0m, односно минимално половину висине вишег објекта (потребно је усвојити већу добијену нумеричку вредност). Објект не сме директно заклањати осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.

Услови за изградњу других објеката на парцели:

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

Уз стамбене објекте, у оквиру грађевинске парцеле, могу се градити и објекти других садржаја који су у функцији компатибилној становању.

- Услови за изградњу помоћних и економских објеката дати су у поглављу 1.3.4. Изградња других објеката на истој грађевинској парцели.

Могућа је изградња помоћних објеката максималне спратности П+0.

Изградња економских објеката није пожељна у зони центра, али је могућа је изградња економских објеката мањих капацитета који мирисом не угрожавају околину.

На парцелама у којима постоје економски објекти потребно је ограђивање од осталог «чистог дела» и реорганизовање економског дела у унутрашњост блока (парцеле).

Минимална површина парцеле стамбеног, породичног, слободностојећег, објекта са економским двориштем износи минимално 1000m², а проценат учешћа економских објеката износи 10% од укупне површине парцеле.

Удаљење економског дела од саобраћајнице или границе парцеле јавне намене мора бити минимално 20m.

Сва остала правила важе из поглавља 1.3.4. Изградња других објеката на истој грађевинској парцели.



Паркирање

Паркирање возила за сопствене потребе власници **стамбеног објекта**, свих врста изградње, по правилу обезбеђују на грађевинској парцели изван површине јавног пута и то једно паркинг или гаражно место на једну стамбену јединицу (1 пм по стану).

Возила могу бити паркирана и у гаражама које могу бити у објекту и на парцели испод и изнад нивоа терена. Код вишепородичног становања гаражирање је обавезно у склопу главног објекта, а не у помоћним објектима-гаражама.

Површине гаража које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса изграђености односно степена искоришћености грађевинске парцеле.

Паркирање и гаражирање возила **пословања и пословног дела мешовитих намена** је обавезно у оквиру грађевинске парцеле:

- 1 пм на 50m² нгп продајног простора трговинских садржаја,
- 1 пм на 60m² нгп административног или пословног простора,
- 0,5 пм на сто са 4 столице угоститељског објекта,
- 1 пм на 6 кревета и 1 пм по апартману хотела/мотела/пансиона,
- 1Пм на 3 истакачка места за станице за снабдевање горивом.

Паркирање и гаражирање возила **мешовитог пословања и мање производње** је обавезно у оквиру грађевинске парцеле:

- 1пм на 100 m² бргп производне хале или 1пм на 4 запослених у смени (усваја се већи број),
- 1пм на 100 m² бргп привредних објеката, магацина или 1пм на 3 запослена.

Зеленило:

Минимални проценат слободних зелених површина на парцели је 30%.

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

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

Спровођење плана за намену становање: директно спровођење ПГР

- Поред наведених посебних правила за изградњу објеката важе и општа правила у оквиру поглавља II правила грађења простора, 1. Општа правила за парцелацију, регулацију и изградњу.

3.1.2.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ РУРАЛНОГ ТИПА - ЗОНА II (П.Ц. 2.2.)

Основна намена објеката:

Породично становање са компатибилним наменама.

Породично становање руралног типа карактерише могућност да се уз стамбени део парцеле формира и економско двориште за потребе властитог домаћинства.

Врста и намена објеката који се могу градити:

Објекти јавних функција и служби, спорт и рекреација, зеленило, пословање (услужни, занатски, трговачки, угоститељски и сл.), мешовито пословање, и евентуално мала привреда под одређеним условима и уколико испуњавају све услове заштите животне средине.



Овакви објекти се могу градити као појединачни и главни (посебан или у оквиру становања) објект на грађевинској парцели, уз поштовање свих параметара за зону. Услови за спорт и рекреацију (теретане, вежбаоне и сл.) и објекте јавних функција и служби су идентични као за пословну намену.

Врста и намена објеката чија је изградња забрањена:

забрањена је изградња објеката који би својом функцијом угрозили основну намену простора-становање. За све објекте важе прописи везани за заштиту земљишта и ваздуха. Забрањене су све намене за које се, на основу процене утицаја, установи да угрожавају животну средину и основну намену.

Услови за формирање парцеле (важе правила из поглавља 1.3. Општа правила парцелације грађевинског земљишта):

- катастарска парцела може постати грађевинска уколико има облик и површину који омогућавају изградњу објекта у складу са правилима грађења и техничким прописима и која има приступ јавној саобраћајној површини,
- изузетно приступ јавној саобраћајној површини може бити посредно, преко приступног пута колско-пешачке стазе минималне ширине 3.5 m за једносмерни приступ и минимално 6.0 m за двосмерни приступ.
- нова грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну ширину фронта (према јавној саобраћајној површини) и минималну површину које су дате у за одређену намену.
- уколико је парцела са мањим параметрима, а на њој је изграђен објект, он остаје у постојећим габаритима.

Тип изградње:

- слободностојећи објекти на парцели, двојни објекти.

Објект може бити једнострано узидан уколико на суседној парцели постоји узидан објект. За изградњу двојних објеката морају се ускладити висине оба објекта.

Величина грађевинских парцела

Минимална површина парцеле за изградњу објеката:

- породичног становања (без економског дворишта)
 - слободностојећи објект300,0 m²
 - двојни објект500,0 m² (2x250)

Могућа је изградња другог објекта стамбене или друге намене која не угрожава породично становање-минимална парцела за изградњу два или више објекта на парцели је 600m².

- руралног становања (са економским двориштем)
 - слободностојећи објекти800,0 m²
- мешовите намене објекта (становање и пословање)
 - слободностојећи објект500,0 m²
 - двојни објект (2x400) 800,0 m²
- пословања
 - слободностојећи објекти600m²
- мешовитог пословања и мање производње
 - слободностојећи објекти800m²

На парцелама преко 800 m², могуће је развијати делатности пољопривредне производње за потребе властитог домаћинства.

Ширина фронта грађевинске парцеле за:

- породично становање (без економског дворишта)
 - слободностојећи објект 12m
 - двојни објект (2x10) 20m



- рурално становање (са економским двориштем)
 - слободностојећи објекти18m
- пословање
 - слободностојећи објекти16m
- мешовите намене објекта (становање и пословање)
 - слободностојећи објекти15m
 - двојни објекти (2x10) 20m
- мешовито пословање и мање производње
 - слободностојећи објекти16m

Највећи дозвољени индекс заузетости и индекс изграђености објекта (на парцели):

Максимални индекс заузетости

Становање:

- породично становање35%
 - рурално становање 30%
- (заједно са економским објектима до 60%)

Пословање:

- мешовите намене35%
- пословање и услуге40%
- мешовито пословање и мања производња 35%

Максимални индекс изграђености

Становање:

- породично становање1.0
- рурално становање0.9

Пословање:

- мешовите намене1.0
- пословање и услуге1.2
- мешовито пословање и мања производња.....0.7

Спратност и висина објекта:

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

Спратност објекта пословања		максимално	П+1+Пк
Висина објекта		максимално	12 m
до коте слемена	максимално	15.0 m	
до коте венца	максимално	11.6 m	

спратност објекта мешовитог пословања и мање производње		максимално	П+1
Висина објекта			
до коте слемена	максимално	12.0 m	
до коте венца	максимално	8.6 m	

Висина објекта мешовитих намена (стамбено-пословне и пословно-стамбене) зависи од врсте становања уз коју је пословање (породично или вишепородично), тако да је и таква максимална спратност.

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



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

Грађевинска линија

Грађевинска линија новог објекта је дефинисана на графичком прилогу бр. 7. Урбанистичка регулација са грађевинским линијама.

За грађевинске парцеле, које се налазе у заштитној зони далековада примењују се правила за положај објекта у складу са поглављем о зонама заштите.

Постојећи објекти који се, делом или у целости налазе у зони између регулационе и грађевинске линије се не могу дограђивати у делу који је испред грађевинске линије.

Постојећи објекти који својим габаритом улазе у појас регулације на делу планираном за тротоар или објекат за одводњавање, задржавају се у постојећим габаритима без могућности доградње, већ само уз санацију, адаптацију и евентуално реконструкцију (радови у овире постојећег габарита).

Положај објекта на грађевинској парцели:

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) новог, **стамбеног објекта** од 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

Удаљење габарита слободностојећег објекта од границе суседне парцеле не може бити мање од 1.5m.

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

На калканском зиду новог двојног објекта, односно новог једнострано узиданог објекта према суседном постојећем објекту на граници прцеле који има изграђен светларник, обавезна је изградња светларника исте величине и симетричног постојећем светларнику. У светларнику двојних објеката дозвољени су наспрамни отвори помоћних просторија и степеништа.

Растојање основног габарита (без испада) **пословног објекта и објеката мешовите намене** од линије суседне грађевинске парцеле за слободностојеће објекте износи минимално 2.5m, док је код двојних објеката минимум 4m.

За изграђене пословне објекте и објекте мешовите намене чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од дозвољених вредности, не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених и пословних просторија.

Растојање основног габарита (са евентуалним испадима) објеката **мешовитог пословања и мање производње** од линије суседне грађевинске парцеле износи минимално 3.0m.

Уколико је фронт објекта већи од 25m растојање основног габарита објекта од линије суседне грађевинске парцеле износи минимум 3.5m.

Најмања удаљеност објеката од објеката на суседним парцелама

Удаљеност **стамбених објеката** од суседних објеката износи минимално 4,0 m.

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



*Уколико се на суседној парцели налази изграђен објект на међи, нови породичан објект се може поставити и на мањем растојању од прописаног за међусобну удаљеност од објекта на суседним парцелама. У том случају удаљење габарита новоизграђеног слободностојећег објекта од границе суседне парцеле, а истовремено и од објекта на суседним парцелама износи минимално 2.5m, без могућности отвора стамбених просторија. Постоји и могућност изградње двојних објекта.

Удаљеност **пословних објекта, објекта мешовитих намена или нестамбеног објекта од општег интереса** од суседних објекта износи минимално 5,0 m. За изграђене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 4,0m, у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

Удаљеност **новог производног објекта** (мешовито пословање и мања производња) од другог објекта, може бити најмање 6m.

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

Код интервенције **на постојећим објектима** који не испуњавају неке од услова везаних за непходна растојања од граница парцела и од суседних објекта 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.

Најмања међусобна удаљеност објекта у комплексу:

Најмања међусобна удаљеност објекта у комплексу (уколико их је више од једног) износи минимално 4.0m. Објект не сме директно заклањати осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.

Код интервенције на постојећим објектима који не испуњавају неке од услова везаних за непходна растојања од граница парцела и од суседних објекта 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 за изградњу других објекта на парцели:

У случају изградње више објекта 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.

Уз стамбене објекте, у оквиру грађевинске парцеле, могу се градити и објекти других садржаја који су у функцији компатибилној становању.

Могућа је изградња помоћних и економских објекта.

Услови за изградњу помоћних и економских објекта датису у поглављу 1.3.4. Изградња других објекта на истој грађевинској парцели.

Зеленило:

–минимални проценат слободних зелених површина на парцели је 30%.

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

Паркирање

Паркирање возила за сопствене потребе власници **стамбеног објекта**, свих врста изградње, по правилу обезбеђују на грађевинској парцели изван површине јавног пута и то једно паркинг или гаражно место на једну стамбену јединицу (1 ПМ по стану).



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

Паркирање и гаражирање возила **пословања и пословног дела мешовитих намена** је обавезно у оквиру грађевинске парцеле:

- 1 ПМ на 50m² НГП продајног простора трговинских садржаја,
- 1 ПМ на 60m² НГП административног или пословног простора,
- 0,5 ПМ на сто са 4 столице угоститељског објекта,
- 1 ПМ на 6 кревета и 1 ПМ по апартману хотела/мотела/пансиона,
- 2ПМ на 3 истакачка места за станице за снабдевање горивом.

Паркирање и гаражирање возила **мешовитог пословања и мање производње** је обавезно у оквиру грађевинске парцеле:

- 1ПМ на 100 m² БРГП производне хале или
- 1ПМ на 4 запослених у смени (усваја се већи број),
- 1ПМ на 100 m² БРГП привредних објеката, магацина или
- 1ПМ на 3 запослена.

Спровођење плана за намену становање:

– директно спровођење ПГР

Поред наведених посебних правила за изградњу објеката важе и општа правила у оквиру поглавља II правила грађења простора, 1. Општа правила за парцелацију, регулацију и изградњу.

3.1.3. ЗОНА МЕШОВИТИХ НАМЕНА -ЗОНА III

3.1.3.1. ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНА ЦЕЛИНА - П.Ц. 3.1.

Основна намена: Мешовито пословање и производња

У оквиру производних делатности могу се наћи складишта, трговина на велико, грађевинска предузећа, салони, већи сервиси, пекарска и посластичарска производња, електромеханичарске радионице и сл.

Врста и намена објеката који се могу градити:

Мешовито пословање и производња, пословање, комунални и саобраћајни објекти и инфраструктура.

На овом делу је могућа је минимална изградња стамбених објеката. Максимална заступљеност становања на нивоу парцеле износи 20%. **За становање** важе сва остала правила **као за пословну намену.**

Намена објеката чија је градња забрањена у овим целинима:

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

- набавком, продајом и складиштењем отровних и радиоактивних сировина и материјала
- производњом опасном по здравље радника и околног становништва
- производњом која доводи до загађења вода, ваздуха и земљишта

Забрањена је изградња јавних објеката и површина као што су школе, вртићи и сл.

У овој просторној целини се не дозвољава развијање производње са штетним утицајима на животну средину и околне намене. Обавезна је примена заштитних растојања од окружења и предузимање мера заштите животне средине за појединачне производне капацитете.



Мере заштите животне средине спроводиће се у складу са Законом о процени утицаја на животну средину и измене и допуне Законом о процени утицаја на животну средину и у складу са Уредбом о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати Процена утицаја на животну средину.

Врста објеката с обзиром на начин изградње је:

- слободностојећи објекат

Величина грађевинске парцеле:

Минимална величина грађевинске парцеле за све намене800m²

Максимална величина грађевинске парцеле зависи од врсте производње, капацитета, технологије и других чинилаца.

Ширина фронта грађевинске парцеле (минимална):

- за објекте пословања и услуга16 m
- за објекте мешовитог пословања и производње18m

Највећи дозвољени индекс заузетости и индекс изграђености објеката (на парцели):

Максимални индекс заузетостидо 60 %
Максимални индекс изграђености до 1.2

Максимални степен искоришћености парцеле је 75% (рачунајући све објекте високоградње и интерне саобраћајнице, платое, паркинге и друге манипулативне површине).

Уколико се стамбени објекат налази у склопу пословног објекта или евентуално као посебан објекат на парцели, максимални индекс заузетости износи 20% и максимални индекс изграђености 0.4. Уколико се стамбени објекат налази у склопу пословне/производне парцеле онда улази у укупни обрачун заузетости парцеле –тј. максимални индекс заузетости парцеле свих намена може бити максимално 60%.

Дозвољена спратност објеката:

Максимална спратност објеката свих врста износи П+1.

Максимална спратност помоћних објеката износи П+0.

Грађевинска линија

Грађевинска линија новог објекта је дефинисана на графичком прилогу бр. 7. Урбанистичка регулација са грађевинским линијама.

За грађевинске парцеле, које се налазе у заштитној зони далеководам примењују се правила за положај објекта у складу са поглављем о зонама заштите.

Положај објеката на грађевинској парцели:

Растојање основног габарита објекта од линије суседне грађевинске парцеле износи минимално 3.5m (ако се граничи са постојећим становањем минимално 5m).

Најмања међусобна удаљеност објеката на парцели:

Најмања међусобна удаљеност објеката на парцели (уколико их је више од једног) износи минимално 4.0m.

Минимална удаљеност објеката на парцели до објеката на суседним парцелама:

Минимална удаљеност објеката на парцели до објеката на суседним парцелама **исте намене** (нпр. пословање од пословања и сл.) износи 7,0m. Постојећи објекти чија међусобна удаљеност износи мање од 6,0 m не могу на тој страни имати отворе (у случају реконструкције).



Минимална удаљеност производног објекта или објекта мешовитог пословања од суседног објекта пословне намене износи 7,0m. Постојећи објекти чија међусобна удаљеност износи мање од 6,0 m не могу на тој страни имати отворе (у случају реконструкције).

Производни објекат, у производном комплексу, од суседног објекта стамбене или стамбено пословне намене мора се одвојити са минималним зеленим заштитним појасом од 5m, по ободу властите парцеле уз минималну удаљеност од суседног објекта од 10 m.

Услови за изградњу других објеката на парцели:

Уз објекте, у оквиру грађевинске парцеле, а у оквиру дозвољеног процента изграђености, могу се градити и **помоћни објекти** који су у функцији основног објекта и пратећих делатности.

Помоћни објекти су спратности до П+0 у дворишном делу парцеле иза главног објекта и на удаљености минимално 2,5m од границе суседне парцеле.

Паркирање:

У границама грађевинске парцеле се обезбеђује паркирање свих теретних и путничких возила, потребан манипулативни простор и складишта за оне делатности које имају веће транспортне захтеве и материјалне уносе (сировине, репроматеријале и готове производе); паркирање, утовар – истовар - треба организовати на парцели.

Паркирање и гаражирање возила је обавезно у оквиру грађевинске парцеле:

- 1ПМ на 100 m² БРГП производне хале или
- 1ПМ на 4 запослених у смени (усваја се већи број),
- 1ПМ на 100 m² БРГП привредних објеката, магацина или
- 1ПМ на 3 запослена.
- 1 ПМ на 50m² НГП продајног простора трговинских садржаја,
- 1 ПМ на 60m² НГП административног или пословног простора,
- 0,5 ПМ на сто са 4 столице угоститељског објекта,
- 2ПМ на 3 истакачка места за станице за снабдевање горивом.

За евентуалне стамбене објекте важи 1ПМ по стану.

Ограђивање:

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

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

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

Зеленило:

Грађевинске парцеле производних и пословних објеката својом површином требају да омогуће несметано одвијање унутрашњег саобраћаја и оставе могућност богатог озелењавања. Слободне површине уредити и озеленити у што већој мери, **минимално 25%** како би се првенствено испунили санитарно-хигијенски услови. Врста садног материјала је прилагођена пре свега заштити. Ограда око комплекса треба да укључује и зелене засаде спратне структуре по ободу комплекса.

Код производних објеката у делу између регулационе и грађевинске линије планирана је садња заштитног зеленила.

На производној парцели и мора се обезбедити минимум **3,0m заштитног зеленог појаса** по ободу парцеле.

У случајевима кад се на суседној парцели налази већ изграђени стамбени објекат тад се обавезно задржава одстојање од 10,0m од објекта и 5,0m зеленог заштитног појаса.

**Фазност изградње:**

За објекте пословања могућа је фазна реализација, с тим да се пројектном документацијом, обавезно, сагледава и разрађује објекат као целина.

Свака појединачна фаза треба да је функционална целина за себе, која може да функционише неовисно од реализације наредне фазе.

Спровођење плана:

-Директно спровођење кроз ПГР, осим у случају изградње производних објеката за категорије В и Г из правила заштите животне средине где је обавеза израде Урбанистичког пројекта.

3.1.3.2. ПОСЛОВНО-СТАМБЕНА ЦЕЛИНА - П.Ц. 3.2.**Основна намена:** Пословање, становање

Ова целина представља стечено стање, односно већ изграђене пословно-стамбене садржаје.

Врста и намена објеката који се могу градити:

Пословање, становање, мешовито пословање и мања производња, комунални и саобраћајни објекти и инфраструктура.

Намена објеката чија је градња забрањена у овим целинима:

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

- набавком, продајом и складиштењем отровних и радиоактивних сировина и материјала
- производњом опасном по здравље радника и околног становништва
- производњом која доводи до загађења вода, ваздуха и земљишта

Забрањена је изградња јавних објеката и површина као што су школе, вртићи и сл.

У овој просторној целини се не дозвољава отварање индустријских погона, као ни развијање производње са штетним утицајима на животну средину и околне намене, већ само „чисте производње“. То су категорије А и Б из правила заштите животне средине. Нису дозвољене категорије В и Г из правила заштите животне средине.

Врста објеката с обзиром на начин изградње је:

- слободностојећи објекат

Величина грађевинске парцеле:

Минимална величина грађевинске парцеле мешовите намене, становања500m²

Минимална величина грађевинске парцеле пословања, мешовите намене, становања600m²

Минимална величина грађевинске парцеле мешовитог пословања и мање производње800m²

Ширина фронта грађевинске парцеле (минимална):

- за објекте становања, мешовите намене15 m
- за објекте пословања и услуга16 m
- за објекте мешовитог пословања и производње18m

Највећи дозвољени индекс заузетости и изграђености објеката (на парцели):**Максимални индекс заузетости**

- становање30%
- мешовите намене40%
- пословање и услуге50%
- мешовито пословање и мања производња 50%

**Максимални индекс изграђености**

▪ становање	0.9
▪ мешовите намене	1.2
▪ пословање и услуге	1.5
▪ мешовито пословање и мања производња.....	1.0

Дозвољена спратност објеката:

Максимална спратност објеката мешовитог пословања и производње је приземље са технолошком висином уз могућност формирања спратне етаже у зависности од технолошког поступка, тако да највећа дозвољена спратност производних објеката износи до П+1.

Максимална спратност објеката пословања административни део, изложбени део, пратеће функције и сл.), мешовитих намена, становања износи П+1+Пк.

Максимална висина објекта (пословања, мешовитих намена, становања) до коте слемена износи 12.0m, а до коте венца максимално 8.6m;

Максимална спратност помоћних и економских објеката износи П+0.

Грађевинска линија

Грађевинска линија новог објекта је дефинисана на графичком прилогу бр. 7. Урбанистичка регулација са грађевинским линијама.

За грађевинске парцеле, које се налазе у заштитној зони далековода примењују се правила за положај објекта у складу са поглављем о зонама заштите.

Положај објекта на грађевинској парцели:

Растојање основног габарита објекта од линије суседне грађевинске парцеле износи минимално 2.5m.

Код производних објеката растојање габарита објекта од линије суседне грађевинске парцеле износи минимално 3.5m, (изузетак од становања –минимално 5m).

Најмања међусобна удаљеност објекта на парцели:

Најмања међусобна удаљеност објекта на парцели (уколико их је више од једног) износи минимално 4.0m, односно минимално половину висине вишег објекта (потребно је усвојити већу добијену нумеричку вредност).

Објекат не сме директно заклањати осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.

Минимална удаљеност објекта на парцели до објекта на суседним парцелама:

Минимална удаљеност објекта на парцели до објекта на суседним парцелама **исте намене** (за пословање, становање и мешовите намене, мешовито пословање) износи 5,0m. Постојећи објекти чија међусобна удаљеност износи мање од 4,0 m не могу на тој страни имати отворе (у случају реконструкције).

Удаљеност производних објеката од суседног објекта друге намене или исте намене износи минимално 7,0m.

Производни објекат од суседног (постојећег) објекта стамбене или стамбено пословне намене мора се одвојити са минималним зеленим заштитним појасом од 5m, по ободу властите парцеле уз минималну удаљеност од суседног објекта од 10m.

Услови за изградњу других објекта на парцели:

Уз објекте, у оквиру грађевинске парцеле, а у оквиру дозвољеног процента изграђености, могу се градити и **помоћни објекти** који су у функцији основног објекта и пратећих делатности.



Помоћни објекти су спратности до П+0 у дворишном делу парцеле иза главног објекта и на удаљености минимално 2,5m од границе суседне парцеле.

Економски објекти се могу градити искључиво уколико већ постоје на парцели који улазе у обрачун максималних урбанистичких параметара за основну намену.

Паркирање:

1ПМ на 100 m² БРГП производне хале
1ПМ на 100 m² БРГП привредних објеката, магацина
1 ПМ на 50 m² НГП продајног простора трговинских садржаја,
1 ПМ на 60 m² НГП административног или пословног простора,
0,5 ПМ на сто са 4 столице угоститељског објекта,
1ПМ на 3 истакачка места за станице за снабдевање горивом,
1ПМ по стану за стамбене објекте.

Паркирање и гаражирање возила је обавезно у оквиру грађевинске парцеле.

Ограђивање:

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

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

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

Зеленило:

Слободне површине уредити и озеленити у што већој мери, минимално 30%. Ограда око комплекса треба да укључује и зелене засаде спратне структуре по ободу комплекса.

На производној парцели мора се обезбедити минимум 3,0m заштитног зеленог појаса по ободу парцеле. У случајевима кад се на суседној парцели налази већ изграђени стамбени објекат минимална величине зеленог заштитног појаса износи 5,0m.

Фазност изградње:

За објекте пословања могућа је фазна реализација, с тим да се пројектном документацијом, обавезно, сагледава и разрађује објекат као целина. Свака појединачна фаза треба да је функционална целина за себе, која може да функционише неовисно од реализације наредне фазе.

Спровођење плана за целну 3.2..

Директно спровођење за ПГР за постојеће комплексе (пословне, стамбене, производне) и нове комплексе (пословне, стамбене) и производне намене величине до 2 ha.

3.1.4. ВЕРСКИ ОБЈЕКАТ

У склопу окружења цркве планира се адекватно уређење простора, као и изградња Парохијског дома, кроз израду Урбанистичког пројекта.

Доминантна намена:

Религија (Верски објекат).

Могуће пратеће намене:

Пословање и услужне делатности за потребе цркве, зеленило, становање (у оквиру Парохијског дома).



Намена објеката чија је градња забрањена у овим целинима:

је изградња у оквиру комплекса било каквих објеката који би могли да угрозе животну средину и основну намену. Пословна намена ни на који начин не сме да угрожава верски објекат и околину (бука, вибрације, било какве штетне материје).

Врста објеката с обзиром на тип (начин) изградње

- слободностојећи објекти

Дозвољени урбанистички параметри:

Степен заузетости	до 20%
Индекс изграђености	до 0.2

Дозвољена спратност објеката:

Максимална спратност објеката стамбене или пословне намене износи П+1 (нпр. Парохијски дом).

Грађевинска линија и положај објеката на грађевинској парцели:

Приказани су на графичком прилогу бр.7. Урбанистичка регулација са грађевинским линијама.

Најмања удаљеност објеката у комплексу/порти од суседних објеката износи половину висине вишег објекта, али не мање од 6m (усваја се добијена већа вредност).

Међусобна удаљеност објекта цркве од парохијског дома износи минимално 10m.

Услови за изградњу помоћних објеката на парцели:

У оквиру грађевинске парцеле, а у оквиру дозвољеног процента изграђености могу се градити и помоћни објекти који су у функцији основног објекта и пратећих делатности. Помоћни објекти су спратности до П+0 у дворишном делу парцеле иза главног објекта и на удаљености минимално 2,5m од границе суседне парцеле.

Архитектура:

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити успостављању јединствене, естетски визуелне целине комплекса.

Сви објекти пратећих садржаја (укључујући и становање) својим положајем и габаритом не смеју да угрожавају верски објекат.

За реконструкцију постојећих објеката важе правила дата за изградњу нових објеката.

За објекте утврђене или евидентирание као културно добро за све интервенције на објекту или парцели обавезно је прибављање услова од надлежног завода за заштиту споменика културе.

Паркирање:

Паркирање се врши изван порте на јавном паркингу испред цркве.

За изградњу Парохијског дома, паркирање и гаражирање возила је обавезно у оквиру грађевинске парцеле и то 1 ПМ по стану (нпр. улаз из Цетињске улице).

Слободне и зелене површине:

–минимални проценат слободних површина на парцели је 50%.

Реализација (спровођење)

Обавезна је даља разрада кроз Урбанистички пројекат за било какву врсту нове градње.



3.1.5. ОСТАЛЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

На површинама осталог зеленила, у планском периоду није планирана нова градња, већ само редовно одржавање постојећих објеката у постојећим габаритима. На овим површинама дозвољена је изградња саобраћајне и комуналне инфраструктуре.

Дозвољена је изградња, доградња или реконструкција руралног, слободностојећег стамбеног објекта пољопривредног домаћинства (са економским двориштем) максимално БРГП 200m². Максимална спратност објекта износи П+1.

Доградња, изградња и реконструкција објеката стамбеног и економског дворишта је по правилима за међусобна одстојања објеката и одстојања од границе парцеле као за **ЗОНУ II** руралног становања (П.Ц. 2.2.).

Грађевинска линија је на удаљењу 10m од регулационе линије (за објекте који директно излазе на неку саобраћајницу).

4.0 ПРАВИЛА КОРИШЋЕЊА ВОДНОГ ЗЕМЉИШТА

За било какве активности на водотоцима и водама уопште, потребно је прибавити услове Завода за заштиту природе и Јавног водопривредног предузећа „Сријаводе“, (Водопривредни центар „Морава“ , Ниш).

Поред прибављања водних акта, што је дефинисано Законом о водама ("Сл.гл. РС" бр.93/2012) неопходни су и услови Завода за заштиту природе.

Сви објекти у којима се обавља производња и постоје технолошке отпадне воде морају имати посебно издата водна акта (услови, сагласности и дозволе) којима се регулишу услови и квалитет отпадне воде и њено упуштање у канализацију или природни реципијент.

На свим катастарским парцелама, чији је корисник ЈВП "Србијаводе" није дозвољена било каква градња осим у функцији водопривреде и одржавања водотока и објеката инфраструктуре у складу са Планом.

На водном земљишту је забрањена изградња објеката високоградње.

За прелазе разних инсталација (вода, канализација, ПТТ, електро инсталације и сл.) мора се прибавити посебно одобрење од ЈВП „Србијаводе“.

Забрањено је депоновање било каквог материјала на обалама водотока, неконтролисано уклањање вегетације са обала водотока, формирање комуналних депонија око потока, испуштање отпадних вода без претходног пречишћавања у подземље, водотоке, бунаре или јавну канализацију.

Потребно је спречавање грађења сталних објеката у заштитним појасевима водног земљишта у циљу заштите од вода, заштите вода и реализације водне инфраструктуре.

У блоковима у којима пролази поток Витош, минимално удаљење објеката од водотока износи 5m. Поменути заштитни појас није приказан јер поток нема издвојену катастарску парцелу, али се може рачунати у односу на ситуациони снимак који се израђује за потребе изградње.



2. УПОРЕДНИ БИЛАНС ПЛАНИРАНИХ НАМЕНА

Табела 7. Биланс површина по намени:

НАМЕНА ПРОСТОРА		Постојећа површина			Планирана површина			
		ha	∑ (ha)	%	ha	∑ (ha)	%	
ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ								
ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ								
Објекти јавне намене	Основна школа “Вук Караџић”	1.05	1.44	1.03	0.99	1.35	0.96	
	Дом културе	0.18			0.19			
	Месна канцеларија	0.19			0.15			
	Пошта							
	Здравствена станица							
	Апотека	0.02			0.02			
Комунални објекти	Гробље	0.95	1.20	0.86	1.39	1.58	1.13	
	Зелена пијаца	0.06			0.04			
	Сточна вага	0.06			0.11			
	Ветеринарска амбуланта	0.11			0.01			
	Резервоар за воду	0.01			0.03			
	Трафостаница	0.01						
Зеленило, трг, спорт и рекреација	Фудбалски терен	0.33	0.87	0.62	0.59	1.22	0.87	
	Спортски терени код школе	0.45			0.44			
	Меморијални парк	0.03			0.03			
	Парк код чесме	0.04			0.08			
	Летња позорница	0.02			0.02			
	Сквер	/			0.06			
Саобраћајне површине		13.76		9.83	19.86		14.19	
УКУПНА ПОВРШИНА ПОДРУЧЈА ЈАВНЕ НАМЕНЕ ∑		17.27		13.34	24.01		17.15	
ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ								
Становање у центру насеља		/		/	1.89	87.29	1.35	
Рурално становање		85.46		61.04	85.40		61.00	
Мешовита намена		/		/	1.64		14.58	1.17
Пословно-производне делатности		1.17		0.84	12.94			9.24
Верски објекат		0.58		0.41	0.66	0.66	0.47	
Остало зеленило		35.52		25.37	13.46	13.46	9.62	
УКУПНА ПОВРШИНА ПОДРУЧЈА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ ∑		122.73		87.66	115.99		82.85	
УКУПНА ПОВРШИНА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА		140.00		100	140.00		100	
ИЗВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА								
Водно земљиште		Површина водног земљишта не улази у укупни биланс намена површина-линијски је представљена						
УКУПНА ПОВРШИНА ПГР-е ∑		140.0		100	140.0		100	



III СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

План генералне регулације насеља Витошевац се спроводи:

1. Директно на основу правила уређења и грађења из Плана
2. Израдом Урбанистичког плана
3. Израдом Урбанистичког пројекта
4. Израдом јавних конкурса

1. Директно на основу правила уређења и грађења из Плана

План генералне регулације насеља Витошевац је плански основ за издавање локацијских услова (или другог акта у складу са Законом) на целој територији обухвата Плана, директно на основу правила уређења и грађења, или израдом Урбанистичког пројекта за површине и намене за које је Планом прописана обавеза његове израде.

Правила уређења и грађења (општа и посебна) дата у текстуалном делу Плана и графички прилози су основ за израду Урбанистичког пројекта и издавање локацијских услова за изградњу.

2. Израдом Урбанистичког плана

План не предвиђа израду Плана детаљне регулације.

3. Израдом Урбанистичког пројекта

Обавезна је израда **Урбанистичког пројекта** за:

- Изградњу нових површина и објеката јавне намене;
- изградњу и уређење верских објеката и комплекса;
- за изградњу бензинске и гасне станице;
- за производне комплексе веће од 2 ха изван производне зоне, тј. ЗОНЕ 3;
- изградње производних објеката категорије предузећа В и Г;
- туристичке и спортске комплексе преко 1.5ха и БРГП објеката туризма већих од 800m².

На основу тренутних потреба становника и корисника простора издвојене су поједине локације за изградњу нових садржаја. На графичком прилогу су приказане локације за израду Урбанистичких пројеката:

- Изградњу парохијског дома и пратећих садржаја;
(граница УП за парохијски дом обухвата цео комплекс цркве),
- Изградњу фискултурне сале,
(у обухвату УП налази се и постојеће игралиште како би се адекватно уредио простор).

На графичком прилогу број 10. „Начин спровођења плана“, приказана су и означена подручја спровођења Плана генералне регулације.

Граница Урбанистичких пројеката је дата по границама катастарских парцела и може имати мања одступања приликом дефинисања границе током израде Урбанистичких планова.

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

У складу са Законом, за простор у границама Плана се може, по потреби, на основу Одлуке надлежног органа, радити Урбанистички пројекти.

4. Локације за које је обавеза расписивање урбанистичко-архитектонског конкурса

За све локације и објекте за које се процени значај у просторном, функционалном или било ком другом смислу, или су од утицаја на непосредно или шире окружење, постоји могућност расписивања конкурса од стране локалне управе, или обавезна израда Урбанистичког пројекта коју приписује надлежни општински орган.



IV ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Ступањем на снагу Плана генералне регулације насеља Витошевац, СО Ражањ има обавезу да све пратеће Одлуке усагласи са мерама и условима из Плана.

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

План генералне регулације насеља Витошевац ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у Службеном листу општине Ражањ.

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ РАЖАЊ

Број: 110-217/15-11 од 25.08.2015.г.

Председник Скупштине Општине Ражањ,

**ГРАФИЧКИ ДЕО**

1. Геодетска подлога се границом плана	1:2500
2. Постојећа изграђеност простора	1:2500
3.1. Саобраћајно решење са регулацијом и нивелацијом	1:2500
3.2. Саобраћајно решење са регулацијом и попречним профилима	1:2500
4. План регулације површина јавне намене са аналитичко-геодетским елементима	1:2500
5. Планирана намена површина	1:2500
6. Подела плана на урбанистичке зоне и просторне целине	1:2500
7. Урбанистичка регулација са грађевинским линијама	1:2500
8. План мреже и објеката комуналне инфраструктуре	1:2500
9. Начин спровођења плана	1:5000



ПРИЛОЗИ



ЕЛЕМЕНТИ САОБРАЋАЈНИЦА



КООРДИНАТЕ ПОВРШИНА ЈАВНИХ НАМЕНА



ПОЈМОВНИК

Основни појмови употребљени у правилима уређења и грађења имају следеће значење:

- 1) **Угаона грађевинска парцела** – грађевинска парцела која се налази на углу блока и има приступ на најмање две саобраћајне површине. Угаона грађевинска парцела има две предње и две бочне границе парцеле;
- 2) **Фронт грађевинске парцеле** – ширина грађевинске парцеле према приступној саобраћајној површини;
- 3) **Нулта кота објекта** – је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта у равни уличне фасаде. Код објекта на терену у паду, нулта кота се рачуна у равни вишње фасаде.
- 4) **Спратност објекта** – број спратова, који се броје од првог спрата изнад приземља па навише. Као спратови не рачунају се приземље, подрум, сутерен и поткровље. Број спратова зграде чији су поједини делови различите спратности исказује се бројем спратова највишег дела зграде. Број спратова у згради на нагнутом терену исказује се према оном делу зграде који има највећи број спратова. Изражава се описом и бројем надземних етажа, при чему се подрум означава као По, сутерен као Су, приземље као П, надземне етаже бројем етажа, поткровље као Пк.
- 5) **Подрум** - ниво у згради чији се под налази испод површине терена и то на дубини већој од једног метра. Сви објекти могу имати подрумске просторије уколико не постоје геотехничке или хидротехничке сметње и уколико се не угрожавају постојећи објекти у суседству.
- 6) **Сутерен** - ниво у згради чији се под налази испод површине терена, али на дубини до једног метра и мање. Сви објекти могу имати сутеренске просторије уколико не постоје геотехничке или хидротехничке сметње и уколико се не угрожавају постојећи објекти у суседству.
- 7) **Приземље** - прва етажа у згради изнад подрума и сутерена, или изнад нивоа терена (ако зграда нема подрум или сутерен) на висини до 1.2 m од нулте коте објекта.
- 8) **Спрат** - ниво у згради који се налази изнад приземља а испод кровне конструкције или поткровља.
- 9) **Поткровље** - ниво у згради који је у целини или делимично изграђен унутар кровне конструкције зграде, са надзиком висине до 1.6 m од коте пода последње етаже.
- 10) **Полуспрат** – јавља се у случајевима када зграда има један или више спратова, а хоризонтална подела на спратове није спроведена у једној равни кроз целу зграду. Обично је подела извршена по половини зграде, а разлика у висини пода једног и другог дела је пола висине спрата. Тада се два полуспрата, које спаја доњи степенишни крак, сматрају једним спратом.
- 11) **Галерија** – додатни ниво унутар светле висине етаже, који заузима максимално 70% површине пода основне етаже. Галерија се рачуна као посебна етажа код рачунања спратности објекта и не може се издвојити као посебна функционална јединица.



- 12) **Кота приземља објекта** – кота пода приземне етаже, дефинисана као удаљење од нулте коте објекта, и може бити максимално 1,2 m од нулте коте објекта.
- 13) **Каскадни објекат** – када објекат по висини прати нагиб терена.
- 14) **Еркер** – надземни део објекта који излази из основног габарита објекта на одређеном растојању у односу на грађевинску линију објекта.
- 15) **Постојећи објекат** – објекат који је евидентиран на ажурној геодетској подлози.
- 16) **Замена објекта** – рушење постојећег објекта и изградња планираног објекта на грађевинској парцели.
- 17) **Силазна рампа** - денивелисани приступ подземним етажама, који може да почне од регулационе линије до објекта, осим ако правилима грађења није другачије дефинисано.
- 18) **Зелена површина** представља уређен или неуређен део отвореног простора града у којем су присутни природни елементи (биљке, вода и земљиште) и који заједно са грађевинским елементима, опремом и инсталацијама чине физичку, техничко-технолошку и биотехничку целину.
- 19) **Сквер** је пејзажно уређена зелена површина, намењена јавном коришћењу, површине мање од 0.5 ha, одржавана у циљу обезбеђивања услова за краткотрајни одмор становника и унапређење визуелног квалитета окружења. Планска структура сквера је креирана уважавањем саобраћајних, функционалних и пејзажно - архитектонско – композиционих решења. У зависности од форме, опремљености и положаја у урбаној матрици планирани су различити типови сквера.
- 20) **Саобраћајна површина** – посебно уређена површина за одвијање свих или одређених видова саобраћаја или мировање возила.
- 21) **Светларник** – део објекта намењен за осветљење помоћних просторија у стану (санитарни чвор, оставе) и степеништа у двострано или једнострано узиданом објекту.
- 22) **Помоћни објекат** – објекат који је у функцији главног објекта, а гради се на истој парцели на којој је саграђен главни објекат. То су гараже, оставе, бунари, цистерне за воду и сл.
- 23) **Економски објекти** су објекти за гајење животиња (стаје за гајење коња, штале за гајење говеда, објекти за гајење живине, коза, оваца и свиња, као и објекти за гајење голубова, кунића, украсне живине и птица); пратећи објекти за гајење домаћих животиња (испусти за стоку, бетонске писте за одлагање чврстог стајњака, објекти за складиштење осоке); објекти за складиштење сточне хране (сеници, магацини за складиштење концентроване сточне хране, бетонирани силио јаме и силио тренчеви); објекти за складиштење пољопривредних производа (амбари, кошеви) и други слични објекти на пољопривредном газдинству (објекти за машине и возила, пушнице, сушионице, магацини хране и сл.).