

РЕПУБЛИКА СРБИЈА



СКУПШТИНА ГРАДА ЗАЈЕЧАРА

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАМБЕНОГ
НАСЕЉА ИЗМЕЂУ УЛИЦА: 23 ДИВИЗИЈЕ,
СВЕТОЗАРА МАРКОВИЋА, ПРИЗРЕНСКЕ,
КОСАНЧИЋЕВОГ ВЕНЦА, МИЛОША
ВЕЛИКОГ, НАРОДНЕ РЕПУБЛИКЕ И
НИКОЛЕ ПАШИЋА У ЗАЈЕЧАРУ
- предлог плана -**

Одлука бр. _____ од _____
председник Скупштине града Зајечара



ИНФОПЛАН

Одговорни урбаниста:
Гордана Ковачевић,
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 ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАМБЕНОГ НАСЕЉА ИЗМЕЂУ УЛИЦА: 23 ДИВИЗИЈЕ, СВЕТОЗАРА МАРКОВИЋА, ПРИЗРЕНСКЕ, КОСАНЧИЋЕВОГ ВЕНЦА, МИЛОША ВЕЛИКОГ, НАРОДНЕ РЕПУБЛИКЕ И НИКОЛЕ ПАШИЋА У ЗАЈЕЧАРУ
НАРУЧИЛАЦ:	ГРАДСКА УПРАВА ЗАЈЕЧАРА
ОБРАЂИВАЧ:	<p>ДРУШТВО СА ОГРАНИЧЕНОМ ОДГОВОРНОШЋУ ЗА ПЛАНИРАЊЕ, ПРОЈЕКТОВАЊЕ, АУТОМАТСКУ ОБРАДУ ПОДАТАКА И ИНЖЕЊЕРИНГ “ИНФОПЛАН” Д.О.О. АРАНЋЕЛОВАЦ</p> <p>34300 Аранђеловац, Краља Петра I бр. 29</p> <p>•РУКОВОДИЛАЦ РАДНОГ ТИМА: <u>ГОРДАНА КОВАЧЕВИЋ, дипл.инж.арх.</u></p> <p>•РАДНИ ТИМ: ДРАГАНА СТОЈИЛОВИЋ, дипл.инж.арх. МАРИЈА ПАУНОВИЋ МИЛОЈЕВИЋ, дипл.инж.арх. ЈАДРАНКА КАРАЛИЋ, дипл.инж.арх. ДАНИЈЕЛА КАРАШИЋЕВИЋ, дипл.инж.арх. КАТАРИНА СПАСОЈЕВИЋ,дипл.инж.арх. САЊА СРЕЋКОВИЋ, дипл.инж.арх. ГОРАН КАРАЛИЋ, дипл.инж.арх. МИЛИЦА САВИЋ, дипл.инж.арх. БОБАН ПАНИЋ, дипл.инж.грађ НАТАША МИЛИВОЈЕВИЋ, дипл.инж.грађ. СЛАЂАНА ГАЈИЋ, дипл.инж.геод. НИКОЛА МИЈАТОВИЋ,дипл.инж.геод. ВЛАДАН ПЕРИШИЋ, инж.гео. БОЈАН РАДОИЧИЋ, инж.гео. НАТАША ЦВЕТКОВИЋ, грађ. инж. САША ЦВЕТКОВИЋ, грађ. инж. МИРА ПРОДАНОВИЋ, арх. тех. ГОРДАНА ФИЛИПОВИЋ, оператер</p> <p>Сарадници: Александар Гавриловић, дипл.инж.грађ. Милорад Добричић, дипл.инж.ел Слободан Божић, дипл.инж. маш. Зоран Херцег, дипл.инж.саоб.</p> <p>• ДИРЕКТОР, Владан Ђорђевић</p>



САДРЖАЈ

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Регистрација предузећа
2. Решење о постављању одговорног урбанисте са фотокопијом лиценце

I ОПШТИ ДЕО

1. Опис границе плана детаљне регулације	8
2. Правни и плански основ за израду Плана	9
3. Повод и циљ израде Плана	9
4. Оцена расположивих подлога	10
5. Извод из ГУП-а Града Зајечара	10
6. Анализа постојећег стања	12

II ПЛАНСКИ ДЕО ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

14

1. НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА	14
1.1. Грађевинско подручје	14
1.1.1. Предложене површине јавних намена	14
1.1.2. Предложене површине осталих намена	15
1.2. Концепција уређења и типологија грађевинских зона	15
2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА	16
2.1. Правила уређења површина јавне намене	16
2.2. Правила уређења и грађења за објекте осталих намена	17

3. ПЛАНИРАНЕ ТРАСЕ, КОРИДОРИ, РЕГУЛАЦИЈА САОБРАЋАЈНИЦА И МРЕЖА ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ	20
3.1. Саобраћајна инфраструктура	20
3.2. Електроенергетска инфраструктура	23
3.3. Водоводна и канализациона мрежа	25
3.4. Телекомуникациона инфраструктура	28
3.5. Топлификација и гасификација	29
4. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА	30
5. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ	37
6. МОГУЋЕ ИНТЕРВЕНЦИЈЕ НА ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА	46
7. УПОРЕДНИ БИЛАНС ПЛАНИРАНИХ ПОВРШИНА	48

III СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

49

IV ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

49

V ПРИЛОЗИ

50



VI.ГРАФИЧКИ ДЕО

- | | |
|--|-----------|
| 1. Катастарско топографски план са границом | P 1:1 000 |
| 2. Постојећа намена површина | P 1:1 000 |
| 3. План саобраћаја | P 1:1 000 |
| 4. План регулације површина јавне намене са аналитичко геодетским ел... | P 1:1 000 |
| 5. Планирана намена површина са границом грађевинског подручја
и поделом на зоне..... | P 1:1 000 |
| 6. Урбанистичка регулација са грађевинским линијама | P 1:1 000 |
| 7. План мреже и објеката комуналне инфраструктуре | P 1:1 000 |

VII.ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО

- 1. Одлука о изради плана**
- 2. Извод из ГУП-а града Зајечара**
- 3. Захтеви који су послати надлежним институцијама**
- 4. Услови надлежних институција**
- 5. Извештаји и Записници са седница Комисија за Планове**



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 („Сл. Гласник РС” бр.72/09 и 81/09-
исправк, 24/11 и 121/2012, 42/13-УС, 50/13-УС и 98/13-УС), „ИНФОПЛАН” д.о.о. –
Аранђеловац издаје:

Р Е Ш Е Њ Е

О одређивању Руководиоца радног тима – Одговорног урбанисте
за израду:

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАМБЕНОГ НАСЕЉА ИЗМЕЂУ УЛИЦА: 23. ДИВИЗИЈЕ, СВЕТОЗАРА МАРКОВИЋА, ПРИЗРЕНСКЕ, КОСАНЧИЋЕВОГ ВЕНЦА, МИЛОША ВЕЛИКОГ, НАРОДНЕ РЕПУБЛИКЕ И НИКОЛЕ ПАШИЋА У ЗАЈЕЧАРУ

одређујем:

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

Директор,
Владан Ђорђевић



ТЕКСТУАЛНИ ДЕО



На основу члана 35. Став 7. и члана 46 став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр.72/2009, 81/09-исправка, 24/11, 121/2012, 42/13-УС, 50/13-УС и 98/13-УС), и члана 39. Статута града Зајечара ("Службени лист града Зајечара" бр.1/08, 20/09, 21/11, 56/13 и 22/14), Скупштина града Зајечара, на седници одржаној дана 25.08.2014. године, доноси одлуку бр.350-24 о изradi:

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАМБЕНОГ НАСЕЉА ИЗМЕЂУ УЛИЦА: 23. ДИВИЗИЈЕ, СВЕТОЗАРА МАРКОВИЋА, ПРИЗРЕНСКЕ, КОСАНЧИЋЕВОГ ВЕНЦА, МИЛОША ВЕЛИКОГ, НАРОДНЕ РЕПУБЛИКЕ И НИКОЛЕ ПАШИЋА У ЗАЈЕЧАРУ

План детаљне регулације стамбеног насеља између улица: 23. Дивизије, Светозара Марковића, Призренске, Косанчићевог венца, Милоша Великог, Народне Републике и Николе Пашића у Зајечару (у даљем тексту: План детаљне регулације, План) 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 детаљне регулације који се објављују, док документациони део је део плана који се не објављује, али се ставља на јавни увид.

I.ОПШТИ ДЕО

1.ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Граница Плана детаљне регулације почиње са севера од тремеђе к.п. бр. 9243, 9238 и 11111/2 у Ко Зајечар, наставља десним смером по ободу северне планиране регулације улице Карађорђевог венац у дужини од око 75 метара, пресеца улицу, онда иде по источном ободу регулације улице Народне републике у дужини од око 85 метара, ломи се ка истоку идући по северној регулацији улице Милоша Великог и Косанчићевог Венац у дужини од око 260 метара, затим пресеца улицу Косанчићев Венац, потом иде по јужној регулацији улице Косанчићев Венац у дужини од око 26 метара, по источном ободу регулације улице Призренске у дужини од око 86 метара, онда пресеца улицу Светозара Марковића, наставља њеном јужном регулацијом у дужини од око 280 метара, затим се граница ломи ка северу пратећи западну регулацију улице 23, Дивизије у дужини од око 205 метара, онда пресеца улицу Николе Пашића, ломи се ка истоку идући по северној регулацији улице Николе Пашића као и по регулацији планираног кружног тока све до тремеђе к.п. бр. 9342, 9243 и 11111/2, од



које иде по граници између катастарских парцела 9343 и 11111/2 све до тромеђе од које је опис започет. Цео обухват Плана је у катастарској општини Зајечар. Површина Плана је **6.9** ха.

У случају неслагања границе са датим описом важи графички прилог бр.1 „Катастарско – топографски план са границом“.

2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

Правни основ:

- Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр.72/2009, 81/09-исправка, 24/11 и 121/2012, 42/13-УС, 50/13-УС и 98/13-УС);
- Правилник о садржини, начину израде, начину и поступку израде планских докумената ("Службени гласник РС" бр.31/10 и 69/10, 16/2011);
- Одлука о изради План детаљне регулације стамбеног насеља између улица: 23. дивизије, Светозара Марковића, Призренске, Косанчићевог венца, Милоча Великог, Народне Републике и Николе Пашића у Зајечару, бр. 350-24, од 25.08.2014.године.

Плански основ:

- Генерални урбанистички план града Зајечара („Сл.лист града Зајечара“, бр.15/12)

3. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Повод израде Плана је Одлука о изради Плана детаљне регулације стамбеног насеља између улица: 23. Дивизије, Светозара Марковића, Призренске, Косанчићевог венца, Милоша Великог, Народне Републике и Николе Пашића у Зајечару, бр. 350-24, од 25.08.2014.године.

Циљ израде Плана је сагледавање могућности развоја урбане структуре на нивоу насеља:

- Дефинисање планских решења утврђених Генералним урбанистичким планом града Зајечара,
- Успостављање система регулације на простору који у претходном периоду углавном није био покривен овим нивоом планске документације, а у циљу привођења планираној намени,
- Раздвајање грађевинског земљишта јавне и остале намене,
- Дефинисање правила употребе земљишта, уређења и грађења,
- Развој саобраћајне и комуналне инфраструктуре и
- Детаљну урбанистичку анализу предметне локације
- Стварање услова за реконструкцију и изградњу објеката са различитим типовима становања који ће са пратећим саржајима у свом склопу омогућити функционисање поменутог стамбеног насеља.

Планом се стварају услови за реализацију и обликовање, за урбанистичко и архитектонско унапређење простора, подизање нивоа атрактивности и употребне вредности.



4. ОЦЕНА РАСПОЛОЖИВИХ ПОДЛОГА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

За потребе израде Плана детаљне регулације коришћене су следеће подлоге:

1. Дигитални катастарски план предметне локације у К.о. Зајечар
2. Топографски план локације „раскрснице Карађорђевог Венац и Косанчићев Венац“ размера 1: 1000 оверен од стране СКН Зајечар
3. Ортофото карте листови: 34М17-46-7, 34М17-46-8, 34М17-46-10 и 34М17-46-11

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 и 98/13-УС).

5. ИЗВОД ИЗ ГЕНЕРАЛНОГ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА ГРАДА ЗАЈЕЧАРА

Сектор централних активности није у пропорционалном односу са укупно изграђеном градском структуром и бројем становника, односно стандардима о изграђеној површини потребној да се задовоље заједничке потребе и функције друштвеног стандарда. Недовољна заступљеност централних активности последица је ниске економске моћи становништва, јер су постојећи капацитети комерцијалних делатности резултат деловања тржишта у домену овог сектора. Повећање иницијатива и захтева за изградњу комерцијалних садржаја говори о промени развојног правца овог сектора, тако да будући развој треба усмеравати у односу на нове трендове.

Постојећи локални центри представљају центре стамбених заједница у функцији задовољења свакодневних потреба становништва, са тенденцијом даљег повећања концентracије.

Градски центар: низак степен привлачности и организације простора центра

Интензивно ширење града условило је прелазак на полицентрични развој система центара, иако организациони и просторни ресурси у градском језгру нису у потпуности искоришћени. Истовремено, организација постојеће градске структуре резултат је нереализације централних функција у локалним центрима, стихијски насталим услед интензивнијег ширења стамбених насеља.

Нижи степен функционалне привлачности градског центра условљен је:

- ограниченом програмском понудом;
- негативним ефектима логике тржишта, који су битно утицали на привлачност и атрактивност простора центра - у главној пешачкој зони преовлађују пословни објекти који могу да издрже конкуренцију (банке, кладионице, мењачнице);
- неконтролисано организацијом простора за јавно коришћење, што као последицу има угрожавање потреба становника који ту станују. У зони ужег градског центра, на површини 20.0 ha – 30.0 ha станује око 10 000-15 000 становника, без обезбеђеног довољног броја паркинг места у јавним гаражама, са проблемом повећаног загађења и нарушеног просторно-обликовног идентитета градских блокова. У зони централног језгра са наслеђеном просторном структуром, градски блокови представљају значајни потенцијал за интервенције у циљу подизања нивоа приступачности и привлачности јавних простора у центру. Зајечар поседује блоковску матрицу која је дефинисана уличном мрежом. Углавном је неправилног облика али због морфологије терена и углавном равнотерена могућности за трансформацију и уређење



блокова су велике и на томе треба радити кроз даљу разраду Планске документације.

Развој градског центра и уже зоне градског центра:

Општи захтеви за уравнотежен урбани развој у граници градског центра:

- успоставити равнотежу јавних и приватних потреба (централних активности и становања), интензивирањем активности и на површинама за јавно коришћење, без угрожавања основних потреба становника који ту и живе;
- интегрисати централне активности са другим функцијама (првенствено вишепородичним становањем и зеленим површинама), увођењем јавних (култура, државна управа, пошта) и комерцијалних садржаја (трговина, угоститељство, услуге, пословање) у приземне и ниже етаже свих постојећих и планираних објеката;
- подизање нивоа становања у оквиру градског центра:
 - изградњом довољног броја гаража, јер погушћена физичка структура не омогућава решење паркирања у оквиру блокова;
 - планирањем повећања слободне површине по становнику у оквиру стамбених блокова;
 - увођењем посебног режима саобраћаја у ужој централној зони, што ће умањити евидентан проблем загађења.
- остварити виши стандард организације простора за јавно коришћење, који мора да спречи хаотичност простора намењених пешаку, нарушавање пешачких токова, конфликте са стационарним саобраћајем, неприступачност за лица са посебним потребама због баријера у простору итд.;
- онемогућити изградњу која се својом просторном формом и наменом не уклапа и која производи велике саобраћајне проблеме (објекти трговине великог формата, велики интровертни тржни центри, прљави занати и услуге, нпр.: аутосервиси, вулканизери, мех. сервиси и др.).

Посматрано подручје припада: **Зона старог центра – Зона I** - површине око 247,0ха.

Претежна намена је становање високе густине до 250 ста/ха са централним функцијама: услуге, јавни садржаји, зелене и слободне површине, спорт и рекреација и др. Ово је зона претежне реконструкције и у мањем обиму нове изградње, што не искључује изградњу нових репрезентативних објеката уколико се појави повољна пословна клима са средствима и из јавног као и приватног сектора.

Становање високих густина

Колективно становање заузима територију града и то централну зону. На територији града се поред колективног јављају и вишепородично и једнопородично становање.

Становање високих густина остварено је у најужем градском центру на неколико појединачних локација.

Спратност објеката креће се од П+4 па све до П+10, П+12 на локацији насеља Краљевица као и насеља Котлујевац.

У приземним етажама стамбених објеката углавном је лоциран пословни простор различитих намена: од трговине до комерцијалних делатности, јавних служби и пословних организација и удружења.



6. АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Посматрано подручје састоји се од 4 стамбена блока, углавном индивидуалног становања, спратности до П+1+Пк.

У северном делу, северозападног блока налази се пар објеката колективног становања.

Мањи број индивидуалних стамбених објеката, у унутрашњости блока, резултат су непланске градње.

Катастарске парцеле су неправилног облика, углавном са излазом на јавну површину.

Положај објеката је, највећим делом, на постојећој регулацији улица.

У обухвату Плана се налазе две чесме. Чесму код „Два брата“ је потребно изместити због планиране кружне раскрснице, а чесма код „Златне звезде“ је већ реконструисана и остаје на старом месту.

У југо-западном блоку постоји насути пут, који се користи као приступни пут за стамбене објекте унутар блока.

Сагледавајући постојеће стање закључује се да је 100% површине плана изграђено земљиште. Изграђеност простора је таква да оставља могућност за формирање правилних регулација, обзиром да се предвиђена намена формира између појасева саобраћајница.

Анализом **постојећег стања** обухвата се цело подручје, површине јавне намене и површине остале намене:

Површине јавне намене

На подручју плана се налазе површине јавне намене (саобраћајнице) на укупној површини 2,0ha, односно око 29.0% површине плана.

- *Стање саобраћајне мреже и капацитета саобраћајне инфраструктуре*

Увидом у плански основ овог плана, Генерални план града Зајечера, планско подручје налази се у зони I, у зони строгог центра, унутар унутрашњег саобраћајног прстена. Улица Светозара Марковића је саставни део унутрашњег саобраћајног прстена и спада у саобраћајнице другог ранга. Остале саобраћајнице овог плана спадају у саобраћајнице нижег ранга.

Постојеће саобраћајнице у овом плану не поклапају се са трасама државних путева.

Постојећу мрежу саобраћајница овог плана чине следеће улице:

- Улица 23. Дивизије у дужини око 206m
- Улица Светозара Марковића у дужини око 285m
- Улица Призренска у дужини око 114m
- Улица Косанчићевог венца у дужини око 32m
- Улица Милоша Великог у дужини око 232m
- Улица Народне Републике у дужини око 260m
- Улица Николе Пашића у дужини око 133m
- Улица Војводе Степе у дужини око 146m
- Улица Јелене Мајсторовић у дужини око 171m



Постојећа мрежа саобраћајница је изграђена, правилна, са издвојеним парцелама површина јавне намене за саобраћајнице.

Због геометрије укрштаја на раскрсници ул.Николе Пашића, ул. Народне републике и Чупићеве улице, отежани су услови одвијања и регулисања саобраћајних токова. Намеће се увођење кружне раскрснице којом би се на безбедан начин избегли конфликти у одвијању саобраћаја.

- *Стање мреже и капацитета водопривредне инфраструктуре*

У зони обухваћеној Планом постоји изграђена водоводна мрежа која је, по подацима ЈКП „Водовод“ Зајечар, од азбест-цемента пречника Ø80, Ø100 и Ø150 mm. Цевоводи су положени на дубини од 1 m. Мрежа тренутно задовољава потребе за водом.

На подручју предметног Плана налазе се и две чесме:

- Артерска чесма код „Два брата“ (угао николе Пашића и Народне републике)
- Артерска чесма код „Златне Звезде“ (ул.Призренска и Косанчићев венац)

- *Стање мреже и капацитета електроенергетске инфраструктуре*

Подручје се ел.енергијом снабдева из Т.С 10/0.4kV „Карађорђев венац“ снаге 630/630 kV. Прикључак исте на Е.Д. систем је извршен 10 kV кабловским водовима:

- 10 kV кабловски вод Т.С 10/0.4 kV Караџићева – Т.С 10/0.4 kV „Два брата“ (IPO13 3x35mm², IPO13A 3x150mm²)
- 10 kV кабловски вод Т.С 10/0.4 kV „Два брата“ – Т.С 10/0.4 kV Карађорђев венац (IPO13 3x35mm², IPO13A 3x150mm²)
- 10 kV кабловски вод Т.С 10/0.4 kV Карађорђев венац – Т.С 10/0.4 kV Брестак (IPO13 3x70mm²)
- 10 kV кабловски вод Т.С 10/0.4 kV Брестак - Т.С 10/0.4 kV Вашариште (IPO13 3x35mm², IPO13 3x70mm²)

За напајање потрошача изграђена је мрежа ниског напона, поред свих саобраћајница као надземна на бетонским стубовима а за поједине потрошаче и Н.Н. кабловске мреже.

- *Стање мреже и капацитета топловодне инфраструктуре*

На посматраном подручју израде Плана детаљне регулације стамбеног насеља између улица: 23. Дивизије, Светозара Марковића, Призренске, Косанчићевог венца, Милоша Великог, Народне Републике и Николе Пашића у Зајечару, постоје вреловодне и топловодне инсталације система даљинског грејања града.

- *Стање мреже и капацитета телекомуникационе инфраструктуре*

Посматрано подручје је у централном градском ткиву и одлично је покривено подземном и надземном телекомуникационом инфраструктуром. Постојећа кабловска канализација је довољног капацитета и у планском периоду ће служити као основа за сва кабловска телекомуникациона проширења.

Кроз постојећу тт канализацију су провучени бакарни и оптички каблови. На прелазима преко улица су положене пвц цеви пречника 110mm, у земљу, уз бакарни кабл, у истом рову, постоји и резервна пвц цев пречника 40 mm за евентуално нове оптичке приводе а од ИРО ормана до претплатника су положени секундарни каблови за свако домаћинство појединачно.



Са стубних извода је до сваког претплатника повучен ваздушни кабл за сваког претплатника појединачно. На наведеном подручју, у блиској будућности, су планиране изградње приводних оптичких каблова (кроз резервне пе цеви пречника 40 mm) до појединачних корисника а у зависности од конкретних захтева.

Објекти и површине остале намене

- **Становање**

Укупна површина становања износи око 4,9 ha, односно око 71,0% површине плана.

Заступљен је индивидуалан начин становања, са слободностојећим објектима на парцели, средње густине, спратности П+0, П+Пк и П+1+Пк.

Објекти су постављени, углавном, на регулацију и формирају грађевинску линију на регулацији, што даје урбаност улицама и блоковима.

Четири објекта, у северозападном блоку су објекти колективног становања, спратности до П+4. Објекти су повучени у односу на регулацију.

II. ПЛАНСКИ ДЕО ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

1. НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА

Укупна површина Плана износи **6,9 ha**.

Грађевинско земљиште је одређено границом грађевинског подручја која се поклапа са границом Плана. Грађевинско земљиште је планирано за изградњу и инфраструктурно опремање подручја Плана, односно планиране зоне становања.

1.1. ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ

Од укупне површине плана која износи 6,9 ha и која уједно представља и границу грађевинског подручја, планирано грађевинског подручја површине јавних намена су на 2,0 ha, а површине земљишта намењеног за остале намене 4,9ha.

Преовлађујућа намена на простору обухвата плана је становање. Површином грађевинског земљишта су обухваћене и површине намењене саобраћајној и комуналној инфраструктури.

1.1.1. Предложене површине јавних намена

Укупна површина предложених површина јавне намене износи 2,0 ha.

Планирано грађевинско земљиште за јавне намене обухвата део земљишта планираног за изградњу инфраструктуре (саобраћајних површина и објеката техничке инфраструктуре) и земљиште предвиђено као уређено јавно зеленило.

Попис јавних грађевинских парцела

Саобраћајне површине

ПЈН бр. 1: цела к.п. бр. : 9243,

део к.п. бр. : 9242, 9248/1, 11128, 11127, 9238 све у Ко Зајечар.



ПЈН бр. 2: део к.п. бр. : 11151, 9342, 9248/1 у Ко Зајечар.

ПЈН бр. 3: цела к.п. бр. : 10458 у Ко Зајечар.

ПЈН бр. 4: цела к.п. бр. : 10423 у Ко Зајечар.

ПЈН бр.5: цела к.п. бр. : 10413,

део к.п. бр. : 10414/1 и 10414/2 све у Ко Зајечар.

ПЈН бр. 6: цела к.п. бр. : 9243,

део к.п. бр. : 11128, 10456, 10424/1, 10400/2, 9280, 9279 И 9278 све у Ко Зајечар.

ПЈН бр. 7: цела к.п. бр. : 11129,

део к.п. бр. : 9252/1, 9267, 9266/2, 9266/1, 9265, 9318, 9271, 9272/1, 9273 све у Ко Зајечар.

ПЈН бр. 8: цела к.п. бр. : 10330/2,

део к.п. бр. : 9280 све у Ко Зајечар.

ПЈН бр.9: део к.п. бр. : 11130 у Ко Зајечар.

ПЈН бр.10: цела к.п. бр. : 10323 у Ко Зајечар.

ПЈН бр.11: део к.п. бр. : 11134 у Ко Зајечар.

ПЈН бр.12: део к.п. бр. : 10406 у Ко Зајечар.

Све наведене катастарске парцеле налазе се у К.О. Зајечар. У случају неслагања важи графички прилог бр.4. ” План регулације површина јавне намене са аналитичко - геодетским елементима“.

1.1.2. Предложене површине осталих намена

Укупна површина предложених површина остале намене износи 4,9 ха.

Планирано грађевинско земљиште за остале намене обухвата земљиште планирано за мешовито становање.

Тежња је да се становање (конкретно-породично становање) постепено измести из најуже градске зоне и замени профитабилним облицима становања и пословним садржајима, а потом и даља трансформише, у смислу промене урбане структуре, повећања степена изграђености чиме би се употпунио карактер зоне.

На тај начин се у централној градској зони успоставља равнотежа становања и централних активности и повећава степен изграђености кроз : вишепородично и мешовито становање у градском центру.



1.2. Концепција уређења и типологија грађевинских зона

Простор у обухвату Плана детаљне регулације подељен је у складу са постојећим стањем и планираном концепцијом изградње.

Подела простора на зоне је извршена на следећи начин:

I. Зона становања

Претежна намена ове зоне је мешовито становање.

Планира се повећање бонитета објеката, првенствено кроз регулисање инфраструктурне опремљености, као и начина коришћења земљишта.

2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

2.1. Правила уређења површина јавне намене

Реализацијом кружног тока на раскрсници улица Николе Пашића и Народне републике, доведена је у питање локација артерске чесме код „Два брата“. Планом се утврђује обавеза измештање поменуте чесме на понуђене потенцијалне локације, а техничком документацијом ће се утврдити њен тачан положај. Потенцијалне локације се налазе на путном земљишту у оквиру исте раскрснице (види граф.прилог бр. 5 „Планирана намена површина са границом грађевинског подручја и поделом на зоне“).

○ Зеленило

На простору обухваћеним Планом детаљне регулације заступљене су следеће врсте јавних зелених површина:

Линеарно зеленило (дуж саобраћајница).

Линијско зеленило, односно зеленило у оквиру саобраћајних површина, на тротоарима, треба да буде планирано у што већој мери. Саобраћајнице које имају тротоаре ширине најмање 2,0 m, планирано је да имају дрвореде (једнострано или обострано), са избором садног материјала за дрвореде (размак садница 6 до 8 m).

Избор врста за дрворедно зеленило прилагодити условима:

- једнострано или обострано дрвореди,
- прекинуте низове попунити истом врстом,
- за нове дрвореде користити врсте са добро развијеном и формираном круном, снажним кореновим системом и правим деблом најмање 2,8-3m висине,
- у улицама где услови захтевају урадити реконструкцију дрворедног зеленила фазном заменом старих стабала.

Путно зеленило

Све површине у оквиру путног земљишта које нису део саобраћајнице морају се уређивати као зелене површине. Зеленило треба да буде комбинација травнатих површина и ниског зеленила у комбинацији са дрворедним врстама. Код планирања ниског и високог растиња водити рачуна да се не угрози прегледност саобраћајних површина. Зелени појас дуж саобраћајница је потребно да буде од лишћарских садница дрвећа отпорних на издувне гасове. Засену постојећих и планираних паркинга места



обезбедити садњом дрворедних садница високих лишћара. Озелењавање ускладити са осталим елементима уређења простора: јавном расветом, подземном инфраструктуром. Мобилијар прилагодити у односу на шири потез саме саобраћајнице и потребама непосредног окружења.

Не дозвољава се било каква градња објеката на површинама путног зеленила, осим инфраструктурних објеката од општег интереса утврђени на основу закона.

2.2. Правила уређења и грађења за објекте остале намене

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА СТАНОВАЊЕ

Основна намена површина:

Мешовита намена у оквиру које се може наћи:

- вишепородично становање
- породично становање

Компатибилне намене: јавне функције и службе, образовање, дечија и социјална заштита, спорт и рекреација, услуге и пословање, зеленило. Компатибилна намена може бити у оквиру основне намене или као једина намена на парцели али са параметрима за основну намену површина.

Није дозвољено: изградња других намена осим прописаних Планом; организовање делатности или било које друге активности која може да наруши стање животне средине; девастирање простора и нарушавање природног амбијента осим већ планираним објектима и садржајима; одлагање отпада или било ког материјала; складиштење опреме и робе ван објеката.

Параметри за вишепородично становање¹

	Простор за становање		70% површине
	Простор за компатибилне намене		30% површине
	Величина грађевинске парцеле		
	за објекте у низу		Мин 700 m ²
	за објекте у прекинутом низу		мин 800 m ²
	за слободно стојеће објекте		мин 900 m ²
	Ширина фронта парцеле		
	за објекте у низу		Мин 20 m
	за објекте у прекинутом низу		мин 23 m
	за слободно стојеће објекте		мин 25 m
	Проценат заузетости		50%
	Спратност објеката	максимално	П+6
	Уређене зелене незастрте површине	на парцели	30%

¹ За параметре, правила за парцелацију, регулацију и изградњу која нису одређена овим ППР-ом примењује се Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Сл.гласник РС бр.50/11)



Грађевинска линија:

Грађевинске линије су одређене планом и приказане на графичком прилогу бр.6 :
"УРБАНИСТИЧКА РЕГУЛАЦИЈА СА ГРАЂЕВИНСКИМ ЛИНИЈАМА".

Положај објекта на парцели:

Удаљења од суседних објеката			
	у непрекинутом низу		0 m
	у прекинутом низу	минимум	4m
	слободностојећи	минимум	1/2 висине објекта
Удаљења од бочних ивица парцеле			
	први и последњи објекат у низу	мин.	3m
	у прекинутом низу	мин.	4m
	слободностојећи	мин.	4m

Минимални степен комуналне опремљености: минимални степен комуналне опремљености грађевинског земљишта, који је потребан за издавање локацијске и грађевинске дозволе, подразумева:

- Излаз на јавну саобраћајницу;
- Условe за електроенергетски прикључак;
- Условe за прикључење на градски водовод;
- Условe за прикључење на градску канализациону мрежу.

Услови за уређење:

Све незастрте површине се морају уређивати и одржавати.

Објекте и све поплочане површине (стазе, паркинг површине) пројектовати тако да се уклопе у природни амбијент, са коришћењем природних материјала у што већој мери за завршну обраду (дрво, камен, опека).

Ограђивање:

Објекти **вишепородичног становања** се не могу ограђивати, осим уколико се одвајају од постојећег, породичног становања.

Паркирање:

Паркирање возила за сопствене потребе власници **објекта вишепородичног становања** свих врста изградње, по правилу обезбеђују на грађевинској парцели изван површине јавног пута (на сопственој парцели) и то једно паркинг или гаражно место на један стан, односно једно место на 70 m² корисне површине. Од потребног броја паркинг места 60% планирати за гаражирање.

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 или степена изграђености односно степена искоришћености грађевинске парцеле.

Постојећи објекти могу се реконструисати у оквиру постојећих габарита, на постојећој регулацији (видети поглавље бр. 6 Могуће интервенције на постојећим објектима).



Параметри за породично становање²

Простор за становање		80% површине
Простор за компатибилне намене	20% површине

Величина грађевинске парцеле		
За неизграђене/новоформиране парцеле		
за објекте у низу		мин 300 m ²
за слободно стојеће објекте		мин 300 m ²
За постојеће изграђене парцеле		
за објекте у низу		мин 200 m ²
за слободно стојеће објекте		мин 300 m ²

Ширина фронта парцеле		
За неизграђене/новоформиране парцеле		
за објекте у низу		мин 8 m
за слободно стојеће објекте		мин 12 m
За постојеће изграђене парцеле		
Код постојећих изграђених парцела задржавају се постојеће ширине фронтова парцела		

Положај објекта на парцели		
Објекте постављати у оквиру зоне грађења. Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом и растојањем објекта од задње и бочних граница парцеле. Објекат је, према положају на парцели, слободностојећи		
Положај објекта у односу на регулацију		
дефинисано на графичком прилогу бр. 6. Урбанистичка регулација са грађевинским линијама.		
Положај слободностојећих објеката у односу на бочне границе парцеле		
на делу бочног дворишта северне оријентације		1,5 m
на делу бочног дворишта јужне оријентације		2,5 m
Положај објеката на грађевинској парцели		
у прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле		
у непрекинутом низу - објекат додирује обе бочне линије грађевинске парцеле		
полуатријумски - објекат додирује три линије грађевинске парцеле		

Процент заузетости		50%
---------------------------	--	-----

Спратност објеката	максимално	П+2+Пк
---------------------------	------------	--------

Уређене зелене незастрте површине	на парцели	35%
--	-------------------	-----

Број објеката на парцели		
На свакој грађевинској парцели гради се један стамбени објекат.		

² За параметре, правила за парцелацију, регулацију и изградњу која нису одређена овим ППР-ом примењује се Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Сл.гласник РС бр.50/11)



	Дозвољена је изградња помоћних објеката који су у функцији коришћења главног објекта, чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле у оквиру дозвољених урбанистичких параметара за парцелу. У оквиру парцеле дозвољена је изградња надстрешница, сеница, базена, стакленика и зимских башти, које не улазе у обрачун урбанистичких параметара
--	--

Паркирање		
број паркинг места	на сопственој парцели	1 ПМ на 1 стан

Минимални степен комуналне опремљености: минимални степен комуналне опремљености грађевинског земљишта, који је потребан за издавање локацијске и грађевинске дозволе, подразумева:

- Излаз на јавну саобраћајницу;
- Условe за електроенергетски прикључак;
- Условe за прикључење на градски водовод;
- Условe за прикључење на градску канализациону мрежу.

Пожељно је да објекат има прикључак на телекомуникациону и гасоводну мрежу, у складу са развојем ових инфраструктурних система на нивоу града.

Као саобраћајни приступ се може у првој фази користити постојећи приступни путеви, који су планиран и као галавни прилази комплексу.

Сви нови објекти морају бити изграђени у складу са мерама енергетске ефикасности.

Није дозвољено: изградња других намена осим прописаних Планом; организовање делатности или било које друге активности која може да наруши стање животне средине; девастирање простора и нарушавање природног амбијента осим већ планираним објектима и садржајима; одлагање отпада или било ког материјала; складиштење опреме и робе ван објеката.

3. ПЛАНИРАНЕ ТРАСЕ, КОРИДОРИ, РЕГУЛАЦИЈА САОБРАЋАЈНИЦА И МРЕЖА ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

3.1. Саобраћајна инфраструктура

Саобраћајна мрежа на овом подручју је дефинисана и изграђена, планом је потребно доградити и реконструисати постојећу мрежу. Планирана је реконструкције раскрснице на Карађорђевог венцу. Постојећа четворокрака раскрсница реконструисаће се у кружну раскрсницу.

Пешачке површине (стазе и тротоари) су саставни елеменат попречног профила свих саобраћајница. Оне се обавезно физички издвајају у посебне површине, заштићене од осталих видова моторног саобраћаја. Ширина тротоара зависи од намене и атрактивности околног простора и интензитета пешачких токова.

Паркирање

Планирани објекти своје потребе за паркирањем возила решавају се у оквиру своје грађевинске парцеле, било у гаражи у склопу самог објекта, или као самосталан објекат на слободном делу парцеле.

Број места за паркирање путничких возила одредити према нормативима:



- становање: 1,2ПМ/ на 1 стан
- пословање, администрација, услуга и сл.: 1ПМ на 70 м² корисног простора,
- односно 1ПМ по пословној јединици уколико је њена површина мања од 70м²
- трговина на мало: 1ПМ на 100 м² корисног простора
- угоститељство: 1ПМ на два стола са по четири столице, или 1ПМ/на један сто за угоститељски објект прве категорије
- хотелијерска установа: 1ПМ/2 - 10 кревета у зависности од категорије

Бициклистички саобраћај са правилима грађења

Планом нису издвојене посебне траке за бициклистички саобраћај. Бициклистички саобраћај се води свуда где постоје просторне могућности у појасу дефинисане регулације на основу пројектне документације. Основни принципи за провлачење бициклистичких коридора су: користити мирне (стамбене) улице, избегавати улице са неповољним нагибима, трасе полагати кроз озелењене (и парковске) просторе, трасама повезивати зоне становања, рекреације и централних активности и у зонама атракције планирати просторе за паркирање бицикала.

Минимална ширина бициклистичке стазе износи 2,5 метра (изузетно 2,0 m) за двосмерни саобраћај, односно 2,0m (изузетно 1,5 m) за једносмеран саобраћај. Минимална ширина бициклистичке траке износи 1,0 m а оптимална ширина бициклистичке износи 1,6 m, и планира се у зависности од расположивих просторних могућности. Висина слободног профила за бициклистичке стазе износи 2,25m.

Правила уређења и грађења за саобраћајну инфраструктуру

Саобраћајнице се изводе унутар регулационих линија које представљају и границу катастарске парцеле површине јавне намене за саобраћај. У појасу регулације, катастарске парцеле пута, смештени су сви конструктивни елементи доњег и горњег строја саобраћајнице.

Саобраћајнице у појасу регулације изводе се са савременом коловозном површином намењеном моторном саобраћају и обостраним издигнутим тротоарима резервисаних за пешачки саобраћај. У појасу регулације улица (по правилу испод тротоара) смешта се и сва потребна инфраструктура према условима и техничким захтевима који важе за конкретну инфраструктуру а који се односе и на међусобан однос различитих инфраструктурних капацитета и међусобна ограничења.

Саобраћајна инфраструктура се пројектује, гради, реконструише и одржава у складу са 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 објекта 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.

Генерална нивелација нових или реконструисаних саобраћајница спроводи се тако да се прате услови на терену, водећи рачуна при томе да се обезбеде оптимални услови евакуације атмосферских вода и заштите од површинских. Одводњавање се решава



гравитационим отицањем површинских вода (подужним и попречним падом) у систем затворене канализације;

Нивелација новопланирих или реконструисаних саобраћајница мора се ускладити са нивелацијом на месту укрштања са саобраћајницама које се задржавају у постојећој траси. Нивелационим решењем су дате основне смернице нивелације, којих се у фази пројектовања треба начелно придржавати.

Коловозна конструкција ће се дефинисати сходно рангу саобраћајнице, меродавном оптерећењу и структури возила, у функцији садржаја попречног профила, подужних и попречних нагиба, као и начина одводњавања застора.

Поставити одговарајућу саобраћајну сигнализацију и укрштања саобраћајница остварити у нивоу са семафорском или уређеном вертикалном и хоризонталном сигнализацијом. Ограде, дрвеће и засаде поред јавних путева подизати тако да не ометају прегледност јавног пута и не угрожавају безбедност одвијања саобраћаја.

Правила за улице:Светозара Марковића, Народне Републике и Николе Пашића

- Коловоз је минилане ширине 7,0 m,
- Тротоари имају минималну ширину 2m

Правила за улице: 23. Дивизије, Призренске и Милоша Великог

- Коловоз је оптималне ширине 7,0 m, минималне. 6,0 m
- Тротоари имају оптималну ширину 2m, минималну 1,5 m

Правила за улице Војводе Степе и Јелене Мајсторовић

Ове саобраћајнице су оштрих просторних ограничења, пошто су мањих дужина, могућа је примена попречног преофила са тротоаром само са једне. У оваквим случајевима, потребно је примењивати мере за спречавање већих брзина кретања возила (тзв. лежећи полицајци и други елементи за умирење саобраћаја).

- Коловоз је оптималне ширине 5,5 m, минималне. 5 m
- Тротоари имају ширину 1,5 m

Аутобуска стајалишта

Приликом реконструкције постојећих и изградње нових аутобуских стајалишта придржавати се одредби Закона о превозу у друмском саобраћају ("Службени гласник РС", бр. 46/95, 66/01, 61/05, 91/05, 62/06 и 31/11) и Правилника о ближим саобраћајно -техничким и другим условима за изградњу, одржавање и експлоатацију аутобуских станица и аутобуских стајалишта ("Службени гласник РС", бр. 20/96, 18/04, 56/05 и 11/06).

Такође, потребно је придржавати се следећих услова:

- Ширина коловоза аутобуског стајалишта мора износити 3,25 m (изузетно 3,0 m);
- Дужина нише аутобуског стајалишта мора износити 13,0 m за један аутобус, односно, 26,0 m за два или за зглобни аутобус;
- Одводњавање стајалишта извести са падом од 2% од ивице коловоза.

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.



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

Ако се грађевинска парцела не ослања, односно нема прилаз директно на јавну саобраћајницу, њена веза са јавном саобраћајницом се остварује преко приступног пута чија је минимална ширина 3,5(у изузетним ситуацијама, на деоницама краћим од 100m, могуће је формирати пролазе са ширином 3,0 m).

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

3.2. Електроенергетска инфраструктура

За потребе будуће потрошње ел.енергије, на планском подручју треба изградити нову Т.С. 10/0.4 kV типа МБТС снаге 1000 kV, лоциране поред улице Светозара Марковића димензија 5x4m са приступом из главне саобраћајнице.

Прикључак Т.С. на Е.Д. систем треба извршити 10 kV кабловима типа IPO13A 3x150mm² или ХНЕ49А 3x(1x150)mm² тако да се постојећи кабл положен дуж улице Светозара Марковића уведе у нову Т.С. по систему „улаз излаз“ на начин приказан на графичком прилогу бр.7 “План мрежа и објеката комуналне инфраструктуре“.

Паралелено са енергетским 10 kV кабловима треба положити ПВЦ цев мин. Ø40mm и оптички кабл са 24 влакна за потребе даљинског управљања.

Постојећу Н.Н. надземну мрежу поред саобраћајница по потреби треба реконструисати са Н.Н. кабловским снопом Х00/0-А 3x70+54,6+2x16mm².

Прикључак индивидуалних потрошача на надземну мрежу треба вршити кабловским снопом Х00-А 4x16 или каблом РР00/А 4x16mm². Прикључак објеката се мора вршити преко ИМО (издвојени мерни ормари) који се постављају на граници власништва или на јавној површини (тротоар, зелени појас, стубовима НН вода и сл.)

Већи потрошачи ел. енергије, који ангажују већу снагу прикључују се директно на Т.С. 10/0.4 kV кабловским водом рроо-АСЈ или хроо-АСЈ одговарајућег пресека.

Све саобраћајнице треба да имају јавну расвету, уградњом савремених светилки на стубове надземне мреже, као што су натријумове светилке високог притиска или металхалогене светилке одговарајуће снаге.

Правила грађења

Изградња електроенергетских објеката се врши на основу одобрене техничке документације, уз поштовање важећих прописа, техничких препорука Е.Д. Србије и техничких услова надлежне Е.Д. сагласно одредбама „Закона о планирању и изградњи,“ („Сл. Гласник РС“ бр.72/09 и 81/09-исправка, 24/11 и 121/2012, 42/13-УС, 50/13-УС и 98/13-УС),



Издавање потребних дозвола за изградњу је у надлежности локалне самоуправе. Инвеститор може приступити изградњи објекта за услов да 8 дана пре почетка радова изврши пријаву почетка радова надлежном органу који је издао грађевинску дозволу и грађевинској инспекцији на чијој се територији гради објекат.

Надземни нисконапонски водови се могу градити уз поштовање одредби „Правилника о техничким нормативима за изградњу надземних Н.Н. водова (Сл.Лист СФРЈ бр.6/92). Т.С. типа МБТС се граде уз поштовање одредби техничке препоруке ТП1а-Е.Д. Србије уз обезбеђење потребног простора мин. 0,5 до 1ар са приступом из главне саобраћајнице. Локација Т.С. 10/0,4 kV треба да буде тако одабрана да се обезбеди лак прилаз ради монтаже и замене електроопреме као и монтаже грађевинског дела трафостанице.

Прикључак стубних Т.С. могуће је помоћу надземних електроенергетских водова, а МБТС или КБТС 10/0,4 kV, искључиво кабловски, сагласно техничкој препоруци ЕД Србије бр. ТП1а. Изградња прикључних електроенергетских подземних водова за Т.С. 10/0,4 kV се врши сагласно одредбама одредбама Техничке препоруке бр.3.

Трафостанице 10/0,4 kV

Изградња планиране трафостанице у свему треба да одговара одредбама наведене техничке препоруке.

Трафостаницу градити као МБТС.

Удаљеност МБТС 10/0,4kV од суседних објеката мора износити најмање 1m.

Изградња електроенергетских подземних водова у свему вршити у складу са Техничком препоруком бр.3 ЕД Србије ТП3.

Електроенергетски каблови се могу полагати уз услов да су обезбеђени минимални размаци приликом укрштаја са другом врстом инсталација и објеката који износе:

0,4m ... од цеви водовода и канализације

0,5m ... од телекомуникационих каблова и темеља грађевинских објеката

1,0m ... од спољне ивице канала за топловод

0,8m ... од гасовода у насељу

Ако се потребни размаци не могу обезбедити кабл се полаже у заштитну цев $\varnothing 100\text{m}$, дужине најмање 2m са обе стране места укрштања или целом дужином код паралелног вођења, при чему најмањи размак не сме бити мањи од 0,3m.

Није дозвољено паралелено вођење енергетског кабла изнад или испод цеви водовода и канализације, гасовода и топловода. Дозвољено је паралелно вођење у хоризонталној или косој равни електроенергетских водова са наведеним објектима, уз примену посебних мера и растојања а у складу са наведеном препоруком.



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

На прелазу преко саобраћајнице, енергетски кабл се полаже у заштитну цев $\varnothing 100\text{mm}$, на дубини минимално 1,0m испод коловоза.

Светилке јавне расвете, стубови и канделабри, постављају се уз регулациону линију или мин. 30cm од ивичњака, а није дозвољено њихово постављање изнад других подземних инсталација и средином тротоара.

Потребни електроенергетски објекти на планском подручју су приказани на графичком прилогу бр.7 „План мреже и објеката комуналне инфраструктуре“.

3.3. Водоводна и канализациона мрежа

Водоводна мрежа

Због знатних радова на изградњи кружне раскрснице и приступних саобраћајница, као и планираној изградњи јавних и стамбено-пословних објеката, неопходно је планирати замену постојеће водоводне мреже, тако да материјали и пречници одговарају техничким нормативима и хидрауличким прорачунима. У зони кружног тока постојеће цевоводе изместити у обод раскрснице, тако да у каснијој експлоатацији и одржавању не угрожава одвијање саобраћаја. Поготово треба имати у виду и планирану дугорочну потребу за водом града као целине.

Постојећа артерска чесма код „Два брата“ се измешта на нову локацију и потребно је обезбедити њено снабдевање водом, а према условима надлежног предузећа. У Плану су предложене потенцијалне локације за измештање чесме, а тачан положај ће се утврдити техничком документацијом према условима микролокације.

Друга артерска чесма, код „Златне звезде“, остаје на свом месту уз обавезу уређивања непосредне околине.

Предвидети уградњу протовпожарних хидраната према техничким нормативима, да се обезбеди противпожарна заштита постојећих потрошача и планираних објеката.

Канализациона мрежа

Постојеће стање

У зони која је обухваћена Планом постоји изграђена канализациона мрежа која отпадне воде одводи ка сабирном колектору и траса колектора су дата у Условима за израду плана. Цеви су од азбест цемента пречника $\varnothing 200$, $\varnothing 250$ и $\varnothing 700\text{ mm}$.

Планирано стање

Пројектом раскрснице предвидети реконструкцију канализационе мреже на том простору и зсагласити са нивелацијом будуће саобраћајнице. У случају да постојећа канализациона мрежа не задовољава по капацитету и не обезбеђује нормално функционисање, неопходно је извршити реконструкцију у складу са хидрауличким прорачунима и плановима за целовито решење одвођења отпадних вода. Ако не постоји потреба за таквом врстом радова неопходно је да се у зони радова на реконструкцији моста и прилазних саобраћајница нивелета шахти прилагоди нивелетама улица или околног терена ако су шахте ван саобраћајница.



Атмосферска канализација

Атмосферске воде са раскрснице и приступних саобраћајница биће одведене на начин како буде дефинисано у пројекту саобраћајнице тј. кружних токова, а са осталих површина затвореним системом атмосферске канализације.

Воде са саобраћајних манипулативних површина, паркинга и површина где може доћи до загађења обавезно третирати (таложници, сепаратор масти и уља и сл.) пре упуштања у реципијент.

Правила грађења

ВОДОВОД

Водовод се мора трасирати тако:

- Да не угрожавају постојеће и планиране објекте, као и планиране намене коришћења земљишта
- Да се поштују прописи који се односе на друге инфраструктурне системе и објекте
- Минимална дубина укопавања цеви водовода је 0,8 m од врха цеви до коте терена, односно тако да цев буде заштићена од дејства мраза и саобраћајног оптерећења
- У случају да извориште има такав капацитет да у моменту вршне потрошње не може да задовољи потражњу, предвидети изградњу резервоара за изравнање потрошње
- Минимални пречник уличне водоводне цеви треба да буде Ø100mm (због противпожарне заштите објекта). Водоводну мрежу градити у прстенастом систему, где је то могуће због повољнијег хидрауличног рада система
- Предвидети постављање противпожарних хидраната на прописаном растојању у свему према важећем правилнику о против пожарној заштити. Хидранти треба да буду надземни, видно обележени и постављени тако да увек буду приступачни.
- Притисак у мрежи не би смео да пређе 7 бара због могућих кварова а ако негде и буде већи предвидети уградњу регулатора притиска
- Минимално растојање ближе ивице цеви од темеља објекта је 1,50m. Минимално дозвољено растојање при паралелном вођењу са другим инсталацијама износи:
 - међусобно водовод и канализација 0,40m
 - до електричних и телефонских каблова 0,50m
- Тежити да водоводне цеви буду изнад канализационих, а испод електричних каблова при укрштању.
- Избор материјала за изградњу водовода као и опрема која се уграђује врши се уз услове и сагласност надлежног Јавног комуналног предузећа, и морају да задовољавају све прописане стандарде и поседује атесте сертификационих кућа које контролишу квалитет истих
- Појас заштите око главних цевовода износи најмање по 2,5m од спољне ивице цеви. У појасу заштите није дозвољена изградња објеката, ни вршења радњи које могу загадити воду или угрозити стабилност цевовода.
- Забрањена је изградња објеката и сађење засада над разводном мрежом водовода и канализације. Власника непокретности која се налази испод, изнад или поред комуналних објеката (водовод или канализација) не може обављати радове који би ометали пружање комуналних услуга.
- Прикључење на јавни водовод врши се искључиво према условима које одреди надлежно комунално предузеће



- водомер мора бити смештен у посебно изграђени шахт и испуњавати прописане стандарде, техничке нормативе и норме квалитета, а поставља се на мах 2,0m од регулационе линије.
- Забрањено је извођење физичке везе градске водоводне мреже са мрежама другог изворишта: хидрофори, бунари, пумпе итд.
- Приликом градње цевовода и објекта 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 коришћења земљишта
 - Да се поштују прописи који се односе на друге инфраструктурне системе и објекте
 - Колекторе за сакупљање и одвођење фекални отпадних вода трасирати дуж осовине саобраћајнице, а водовод на супротној страни у односи на колекторе атмосферских вода.
 - Максимална дубина уклапања колектора канализационе мрежа је 6 m (изузетно 7 m). Минимална дубина треба да буде таква да цевовод буде безбедан у односу на темена оптерећења
 - Ревизиона окна морају се постављати на:
 - местима споја два колектора
 - ако се мења правац колектора који спроводи фекалну отпадну воду на правцима на растојању највише 160D
 - при промени пречника колектора
 - Гранично ревизионо окно извести 1,5 m унутар регулационе линије и у истом извршити каскадирање. Прикључке из ревизионог окна до канализационе мреже извести са падом од 2 – 6 %, управно на улични канал, искључиво у правој линији без хоризонталних и вертикалних ломова.
 - У правцу тока не сме се ни код једне врсте коректора са прикупљање и одвођење отпадних вода вршити презалаз са већег на мањи пречник колектора.
 - Минимални пречник уличне фекалне канализације је Ø200mm, а кућног прикључка је Ø150mm.
 - Главне одводнике из објекта, где год је то могуће, по правој линији одвести из објекта ка уличној канализацији.
 - У деловима града где је каналисање извршено по сепарационом систему забрањено је увођење фекалних отпадних вода у колекторе атмосферских вода.
 - У деловима града где је каналисање извршено по сепарационом систему забрањено је увођење атмосферске воде у колекторе фекалних вода.
 - Квалитет отпадних вода које се испуштају у канализациони систем мора да одговара Правилнику о техничким и санитарним условима за испуштање отпадних вода у градску канализацију.
 - При упуштању индустријских отпадних вода у систем градске канализације, уколико је потребно, предтретманом довести квалитет индустријских отпадних вода на ниво квалитета отпадних вода из домаћинства.
 - Прикључење гаража, сервиса моторних возила и других објекта, 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.



АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА

Атмосферска канализација се гради по сепарационом систему. 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 спроводе атмосферске отпадне воде предвидети уређај за пречишћавање ових вода (таложник, сепаратор уља и масти).
- Приликом изградње атмосферске канализације важе иста правила као и код фекалне канализације.

3.4. Телекомуникациона инфраструктура

У планском периоду је неопходно извршити реконструкцију надземне тт мреже и све изводне стубове заменити изводним тт стубићима, а све надземне самоносиве претплатничке каблове, подземним кабловима типа ДСЛ потребног капацитета.

Правила грађења

Транспортне, приступне и КДС мреже граде се подземним или РР системима.

Телекомуникациона канализација гради се где је већа концентрација телекомуникационих водова.

Телекомуникациони водови могу да се постављају и кроз заштитне цеви и канализацију других инфраструктурних система, ако то одговарајући прописи дозвољавају, уз сагласност власника.

Подземни телекомуникациони водови транспортне, приступне, КДС мреже и телекомуникационе канализације постављају се испод јавних површина (тротоарски простор, слободне површине, зелене површине, пешачке стазе, паркинг простор и изузетно саобраћајница) и испод грађевинских парцела уз сагласност власника-корисника.

Подземни телекомуникациони каблови полажу се у ров ширине 0,4 m на дубини од 0,8 m до 1 m према важећим техничким прописима за полагање ТТ каблова у ров.

Код приближавања и укрштања ТТ каблова са осталим инфраструктурним објектима потребно је остварити следеће минималне размаке:

- са водоводном цеви код укрштања 0,5 m, а код паралелног вођења 0,6 m,
- са канализационом цеви код укрштања 0,5m, а код паралелног вођења 0,5 m,
- са електроенергетским каблом од 10 kV код укрштања 0,5 m, а код паралелног вођења 1 m,
- од регулационе линије 0,5 m,
- од упоришта електроенергетских водова до 1 kV 0, 8 m.

Планираним будућим радовима не сме доћи до угрожавања механичке стабилности и техничких карактеристика постојећих ТК објеката и каблова, ни до угрожавања нормалног функционисања ТК саобраћаја, и мора увек бити обезбеђен адекватан приступ постојећим кабловима ради њиховог редовног одржавања и евентуалних интервенција.



Пројектант, односно извођач радова је у обавези да поштује важеће техничке прописе у вези са дозвољеним растојањима планираног објекта од постојећих тт објеката и каблова.

Заштиту и обезбеђење постојећих тт објеката и каблова треба извршити пре почетка било каквих грађевинских радова и предузети све потребне и одговарајуће мере предострожности како не би, на било који начин, дошло до угрожавања механичке стабилности, техничке исправности карактеристика постојећих тт објеката и каблова.

Грађевинске радове у непосредној близини постојећих ТК објеката и каблова вршити искључиво ручним путем без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите (обезбеђење од слегања, пробни ископи и сл);

3.5. Топлификација и гасификација

У улицама : 23 Дивизије, Светозара Марковића, Призренској, Косанчићев венац, Милоша великог, Народне републике и Николе Пашића, ЈКСП „Зајечар“ планира изградњу нових инсталација уколико услови за проширење топлификације постоје. Планира се и реконструкција постојеће дистрибутивне топловодне мреже блоковске подстанице „Брковић Црни“ и њено превођење у вреловодну мрежу како би се извршила уградња назависних топлотних подстанци у свим објектима који су прикључени на систем даљинског грејања.

Пројектном документацијом утврдиће се потребни конзум топлотне енергије објекта који би се напајали из топловода у горе наведени улицама и који би задовољавали прикључење на изграђени топловодни систем.

Правила грађења

Топловод полагати бесканално у земљани ров са висином надслоја (0,8-1,0) у зеленим површинама тротоарима а у изузетним случајевима у трупу пута, уз посебне мере заштите.

Светли пресек канала изабрати тако да цевоводи опремљени топлотном заштитом могу слободно да се шире да међусобно и од зидова канала имају довољан размак.

Запорну арматуру монтирати на цевоводу, монтирати у противпожарним шахтама као и рачвање цевовода. Одабрати конструкцију предизолованих цеви са сигнализацијом цурења. Код укрштања топловода са саобраћајницама, водотоцима, топловод у односу на гасну инсталацију, поставити под углом од 60° до 90°, а тако да утицај температуре не буде већи од 20°.

Хотизонтална и вертикална удаљења осталих подземних инсталација од вреловодних-топловодних инсталација, мора бити у границама прописаним Правилима о раду дистрибутивног система даљинског грејања града Зајечара. Ако се прописана удаљеност не може одржати, изградњу извршити искључиво уз сагласност овлашћеног лица ЈКСП Зајечар. На месту укрштања предвидети тако да друге подземне инсталације пролазе испод вреловодних инсталација на прописаном остојању.

Током извођења радова на топловоду превентивни надзор врши овлашћени представник ЈКСП „Зајечар“ Зајечар.

Пре затрпавања рова извести испитивање на чврстоћу и непропустљивост у складу са техничким прописима. Трасу топловода обележити видно надземним укопавањем бетонских стубова са натписом на месинганој плочици ТОПЛОВОД на растојањима од 50m.

Пре затрпавања цевовода извршити геодетско снимање по x, y и z оси.

Један примерак геодетског елбората надлежној јединици геодетске службе и ЈКСП „Зајечар“ РЈ Енергетика.

Пре израде техничке документације обратити се предузећу које је наредно за дистрибуцију топлотне енергије ради прибављања енергетско техничких услова за израду техничке документације. Сагласно закону о планирању и изградњи, одлуци о снабдевању топлотном енергијом „Сл.лист Општине Зајечар“ бр.7/05 од 4.05.2004. и Одлуци о допуни и измени



начина снабдевања толотном енергијом општине Зајечар бр.26/06 од 18.12.2004. и Правилима о раду дистрибутивног система даљинског грејања града (Сл.гласник Општине Зајечар бр.7/08).

Гасификација

Обзиром да подручје плана није покривено гасоводном мрежом и објектима, овим планом се не дефинишу трасе истих. Неопходно је планом вишег реда предвидети комплетну мрежу и снабдевање насеља гасоводном мрежом, а у складу са планираним капацитетима и плановима Градске општине о гасификацији насеља.

4. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

Општа правила уређења и грађења односе се на све намене и зоне уколико за појединачну намену није прописано другачије.

Правила за положај објеката

Положај објекта регулише се дефинисањем грађевинских линија на парцели у односу на: регулацију, бочне суседне парцеле и унутрашњу суседну парцелу.

Све грађевинске линије у границама парцеле морају бити постављене тако да:

- не представљају сметњу функционисању објекта на парцели,
- не представљају сметњу при постављању мреже инфраструктуре,
- не смеју да угрозе функционисање и статичку стабилност постојећих објеката на суседним парцелама.

Грађевинска линија подземних етажа или објеката је хоризонтална пројекција грађевинских равни у оквиру којих се граде подземне етаже, односно објекат. Грађевинске линија подземних етажа и етажа изнад приземља се дефинишу посебно, уколико се не поклапају са грађевинском линијом приземља.

Однос грађевинске линије према регулационој линији одређује се растојањем од регулационе линије. Одстојање грађевинске линије од регулације исказује се нумерички. Грађевинска линија може да буде на одговарајућој регулационој линији, или да буде повучена од регулационе линије ка унутрашњости блока (парцеле).

Грађевинска линија за надземне, подземне објекте и делове објекта који су у систему функционисања саобраћаја (подземни пешачки пролази, подземне гараже) 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.

У односу на суседне парцеле, објекти могу бити постављени:

- слободностојећи, када објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле,
- у прекинутом низу, када објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле.
- у непрекинутом низу, објекат додирује обе бочне линије грађевинске парцеле.
- полуатријумски, објекат додирује три линије грађевинске парцеле

На објектима у непрекинутом низу бочни зидови објеката према суседним парцелама изводе се без могућности отварања прозорских отвора, без обзира на висинску разлику.



За потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија у стану (гардеробе, санитарни чворови и сл.) или заједничког степеништа у објекту дозвољава се формирање светларника. Приликом пројектовања новог објекта поштовати положај и димензије светларника постојећег суседног објекта, и пресликати га у пуној ширини. Површина светларника одређује се тако да сваком метру висине зграде одговара $0,5\text{m}^2$ светларника, при чему он не може бити мањи од $6,0\text{m}^2$.

Уколико се светларник усклади са положајем светларника суседног објекта, ова површина може бити умањена за $1/4$. Минимална ширина светларника је $2,0\text{m}$. Површина светларника рачуна се у неизграђени део зграде. Минимална висина парапета отвора у светларнику је $1,8\text{m}$. Не дозвољава се отварање прозора или вентилационих канала на светларник суседног објекта. Мора се обезбедити приступ светларнику и одводњавање атмосферских вода. Није дозвољено надзиђивање и затварање постојећих светларника.

Сви постојећи објекти задржавају постојећу грађевинску линију до замене објекта новим. Све нове интервенције на постојећим објектима морају да се ускладе са правилима дефинисаним за зону у којој се налазе.

Према дефиницији грађевинске линије, све подземне и надземне етаже објекта налазе се унутар вертикалних равни дефинисаних грађевинским линијама. Одступања делова објекта од овог правила дефинисана су на следећи начин:

- Уколико је различита од грађевинске линије осталих етажа објекта, грађевинска линија приземља и подземних делова објекта дефинише се посебно, растојањем у односу на грађевинску односно регулациону линију.
- Подземна грађевинска линија не сме да прелази границе парцеле.
- Грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклапати са бочним и задњом границом парцеле, а према регулационој линији може се поклапати са регулационом или са надземном грађевинском линијом.

Правила грађења за објекте

Под објектима се подразумевају изграђени делови парцеле у функцији основне намене и компатибилних намена парцеле.

Габарит објекта

Габарит објекта је одређен грађевинским линијама и максималном спратношћу.

Објекти се могу прилагођавати условима терена и по хоризонтали и по вертикали. Дозвољена је изградња објекта компактног габарита, али и разуђеног габарита, где сви делови објекта не морају бити исте висине, нити постављени на исти начин у односу на грађевинску линију.

Дозвољена је каскадна изградња објекта. Кота приземља и кота венца, односно слемена се одређују на исти начин као и за друге објекте.

Однос постојећих и планираних објеката

Постојеће грађевинске линије изграђених објеката се задржавају. Уколико постојећи објекат не испуњава неке од услова дефинисаних планом генералне регулације, који су везани за неопходна растојања од граница парцела и од суседних објеката, постојеће грађевинске линије се задржавају за постојећи габарит објекта и интервенције у оквиру постојећег габарита (претварање таванског простора у користан без промене габарита, реконструкција у циљу енергетске ефикасности објекта, комунално опремање објекта). Уколико се врши замена објекта, објекат се мора градити по свим условима за нове објекте.



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.).

Могуће је планирање и изградња више објеката на једној парцели:

- уколико су објекти функционална целина везана за заједничко коришћење једне парцеле,
- уколико је то предвиђено посебним правилима за зону.

Ако се планира више објеката на парцели, укупни капацитети за изградњу парцеле се не могу прекорачити и морају се поштовати сви други услови везани за растојања објеката од граница парцеле, а међусобна одстојања објеката не могу бити мања него што је то код објеката на одговарајућим суседним парцелама.

За породично становање у унутрашњости парцеле дозвољава се и изградња помоћних објеката (гаража, остава 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. На регулационој линији може бити само уколико је то планирано и приказано на графичком прилогу 7. План изградње и нивелације и уколико је парцела са нагибом од/према саобраћајници већим од 8%. 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.

Помоћни објекти на парцели улазе у обрачун урбанистичких параметара. 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, које не улазе у обрачун урбанистичких параметара.

Постојећи објекти на парцелама намењеним за површине јавне намене

Постојећи објекти или делови објеката који се налазе на парцелама јавних површина, коридорима коловоза саобраћајница и инфраструктурних водова или на парцелама јавних објеката, морају се уклонити.

Одређивање спратности и висине објекта

Правила о спратности и висини објекта важе за изградњу нових зграда, за надградњу и за доградњу постојећих зграда.

Висина објекта је удаљење венца последње етаже објекта, у равни фасадног платна, од нулте коте објекта. Код грађевинских парцела у нагибу висина се дефинише удаљењем од коте средње линије уличне фасаде. Изражава се у метрима дужином.

У правилима грађења по појединим наменама и зонама прописана је максимална спратност објекта. У зависности од габарита објекта, нагиба кровних равни, као и висине самих етажа, висина слемена објекта може бити до 2 m различита за исту спратност објекта.

Изграђени објекти чија спратност превазилази максимално дозвољене вредности за планирану зону, задржавају се са постојећом спратношћу без могућности повећања спратности ради формирања новог корисног простора.



Одређивање коте приземља

Кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута

Кота приземља планираних објеката може бити максимум 1,2m виша од нулте коте објекта.

Кота приземља планираних објеката на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од нивелете јавног пута, може бити максимум 1,2m нижа од коте нивелете јавног пута.

Кота приземља планираних објеката на стрмом терену са нагибом ка улици (навише), уколико је нулта кота објекта виша од од нивелете јавног пута, може бити максимум 1.2m виша од нулте коте.

На стрмом терену са нагибом, који прати нагиб сабраћајнице, кота приземља се одређује у тачки са које је остварен прилаз објекту, а према наведеним елементима.

Уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају, кота приземља може бити максимално 0,2m виша од нулте коте, при чему се висинска разлика решава денивелацијом унутар објекта.

Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља је максимално 1.2m виша од нулте коте, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.

Код изграђених објеката задржавају се постојеће коте приземља.

Правила за изглед и делове објекта

Грађевински елементи (еркери, дократи, 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:

1.на делу објекта према предњем дворишту – максимално 1,2 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% површине уличне фасаде изнад приземља;

2.на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања од 1,5m) - максимално 0,6 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде;

3.на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања од 2,5 m) – 0,9 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде;

4.на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од задње линије суседне грађевинске парцеле од 5,0m) - максимално 1,2m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

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

1. излози локала - 0,3 m, по целој висини;

2. излози локала – 0,9 m, по целој висини у пешачким зонама;

3.Транспарентне браварске конзоле надстрешница у зони приземне етаже – 2.0 m на целој ширини објекта са висином изнад 3,0 m;

4.Платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом – 1,0 m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,0 m;

5. конзолне рекламе - 1,2 m на висини изнад 3,0m.



Отворене спољне степенице могу се постављати на објект (предњи део) ако је грађевинска линија 3,0m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,9m.

- Степенице које савлађују висину преко 0,9m улазе у габарит објекта.
- Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

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

- Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.
- Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

Обликовање завршне етаже и крова

- Последња етажа се може извести као пуна, са косимса одговарајућим кровним покривачем и атиком до дозвољене висине венца, као поткровље, мансарда или повучена етажа.
- Поткровље: висина назитка 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.

Услови за изградњу објеката на парцелама чија је површина мања од минималне

На постојећим изграђеним парцелама чија је површина мања од минималне, могућа је замена постојећих објеката новим објектима са параметрима процентуално умањеним за онолико процената колико је и постојећа парцела мања од прописане минималне у Плану. Минимална парцела код парцелације не изграђене катастарске парцеле је 300m².

Правила за ограђивање парцела

- Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,9m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,4m.
- Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,9m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,4m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган.
- Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.
- Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,40 m, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.
- Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,4m, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.



- Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије.
- У насељима се парцеле за изградњу пословних и других нестамбених објеката по правилу не оградајују.
- У зонама вишепородичне и вишеспратне изградње, парцеле се по правилу не оградајују. Парцеле за објекте од општег интереса се не оградајују.
- Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, оградајују се у складу са одговарајућим прописима.
- Грађевинске парцеле на којима се налазе индустријски објекти и остали радни и пословни објекти индустријских зона (складишта, радионице и си.) могу се оградивати зиданом оградом висине до 2,2m.

ОПШТА ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ИСПРАВКА ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ

Општа правила за **парцелацију и препарцелацију** земљишта су:

- 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.
- Парцелација и препарцелација грађевинског земљишта се врши на захтев власника или закупца земљишта.
- Подела постојеће парцеле на две или више мањих парцела се врши под следећим условима:
 - а) подела се врши у оквиру граница парцеле
 - б) 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. Због боље организације и искоришћености простора он може бити већи од збира појединачних капацитета спојених парцела.
- Спајањем се формира парцела на којој тип изградње без обзира на величину парцеле треба да буде у складу са непосредним окружењем, а у заштићеним подручјима у складу са условима заштите.
- Грађевинска парцела мора имати **излаз на јавну саобраћајницу** односно трајно обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу.
- Уколико је грађевинска парцела угаона, најмања ширина грађевинске парцеле се повећава за 20%.



- Ако се грађевинска парцела не ослања, односно нема прилаз директно на јавну саобраћајницу, њена веза са јавном саобраћајницом се остварује преко приступног пута чија је минимална ширина 3,5(у изузетним ситуацијама, на деоницама краћим од 100m, могуће је формирати пролазе са ширином 3,0 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.

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.

ОПШТА ПРАВИЛА РЕГУЛАЦИЈЕ

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

- урбанистичким показатељима (намена, индекс заузетости парцеле, висина 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.);
- градска и насељска (примарна и секундарна) мрежа инфраструктуре (водовод, канализација, ТТ мрежа, гасна мрежа, даљинско грејање) поставља се у појасу регулације.
- појаси регулације се утврђују за постављање инфраструктурне мреже и јавног зеленила (дрвореди, паркови) у зонама парцела јавног пута као и ван тих зона (далеководи, нафтоводи, магистрални гасоводи, топоводи и сл.).
- грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом.
- У плану су грађевинске линије одређене као:
 - грађевинска линија на регулацији.



5. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Мере заштите ваздуха

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

- спречити градњу нових објеката који могу угрозити околину, односно који користе токсичне, или у процесу производње производе опасне материје, буку, непријатне мирисе и сл...
- током извођења радова користити машине и механизацију који неће довести до прекорачења дозвољених граничних вредности загађујућих материја у ваздух; пре почетка извођења радова потребно је поставити заштитно платно ради смањења емисије прашине у ваздух, имајући у виду окружење са наменом становања;
- уколико је могуће успоставити посебни режим саобраћаја у непосредној близини здравствене установе, школе, домова и сл..;
- уколико постоје техничке могућности, реконструкцију и легализацију постојећих или изградњу нових објеката условити повезивањем на даљински систем грејања како би се смањило оптерећење ваздуха чађи и сумпордиоксидом пореклом од ложења у зимском периоду, што је карактеристично за подручје предметног плана;
- сачувати постојеће дрвореде и парковске површине и формирати нове, нарочито дуж саобраћајница, у стамбеном делу обухвата плана и у окружењу јавних објеката, претежно врстама које нису алергене;

Мере заштите вода

На подручју предметног плана налазе се: Артечка чесма код "Два брата" (угао Николе Пашића и Народне Републике) и Артечка чесма код "Златне звезде" (ул. Призренска и Косанчићев венац).

Заштиту подземних вода - артеских чесама обезбедити на следећи начин:

- поштовати зоне санитарне заштите око изворишта подземних вода (артеских чесама) у складу са Правилником о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања ("Службени гласник РС", бр.92/08);
- уколико се реализацијом нове саобраћајнице доведе у питање локација артеске чесме код "Два брата", утврђује се обавеза измештања артеске чесме на другу одговарајућу локацију; обзиром да се ради о непромењеном водозахвату и каптирању воде из истог водоносног комплекса не треба очекивати негативне хидрауличне ефекте; уређење чесме и непосредне околине (у зависности од нове локације), одвода воде и постављање славине за регулисање истицања воде у складу са Законом о водама, као и обавеза извођења хидрогеолошких истраживања, детаљније ће бити обрађени акционим планом заштите подземних вода;
- артеску чесму код "Златне звезде" (ул. Призренска и Косанчићев венац) уредити и поставити славине за регулисање истицања воде у складу са Законом о водама.

Успоставити и одржавати канализациони систем за прикупљање и одвођење санитарно фекалних отпадних вода са целог подручја предметног плана;

Обезбедити несметано прикупљање атмосферских вода са саобраћајница и паркинг површина на подручју плана, са одговарајућим нагибом терена и њихово контролисано одвођење након третмана у сепараторима уља и масти и у складу са водним условима; Приликом извођења радова или отклањања кварова на водоводним инсталацијама, извршити замену азбестно цементних делова градске водоводне мреже и дотрајалих делова



у циљу смањења губитака воде у мрежи и елиминисања азбестног материјала; постављање нових водоводних инсталација вршити у складу са важећим законским прописима у погледу избора материјала.

Мере заштите земљишта

- обезбедити адекватно складиштење и одвожење грађевинског отпада и отпада од рушења, укључујући и земљиште настало током извођења радова, у складу са Одлуком о одређивању локације за одлагање грађевинског отпада и отпада од рушења објеката на територији града Зајечара ("Службени лист Града Зајечара", бр. 16/10);
- током извођења радова, потребно је предузети све мере како би се спречило изливање горива, мазива и других штетних материја у земљиште или водоток, уколико из било ког разлога дође до изливања горива, мазива и других штетних материја, извођач радова је дужан да да у што краћем року уклони штетну материју и изврши санацију контаминираних земљишта; б.3. за настао рециклабилни отпад, склопити Уговор са оператером који поседује дозволу за управљање овом врстом отпада, уз попуњавање Документа о кретању опасног/неопасног отпада,
- користити савремене материјале приликом изградње путне инфраструктуре;
- спречавати нелегалну градњу,
- успоставити мониторинг земљишта у циљу добијања свеобухватне слике о квалитету земљишта у обухвату плана.

Мере за управљање отпадом

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

- обезбедити највиши ниво комуналне хигијене спречавањем неадекватног одношења отпада,
- едукација становништва, јавних служби и бизнис сектора о значају и начинима исправног поступања са отпадом.
- дефинисати локације за постављање групе контејнера за сакупљање комуналног и рециклабилног отпада који ће се генерисати у обухвату Плана (контејнер за комунални отпад, ПЕТ амбалажу, стакло и пепео од ложења); дефинисати изглед, врсту материјала, начин ограђивања и евентуално наткривање групе контејнера у циљу заштите околине од загађивања и визуелне усклађености са околином, сходно намени простора;
- Обезбедити поступање са отпадом у складу са Законом о управљању отпадом ("Сл.гласник РС", бр.36/09 и 88/10);
- за подручје плана предвидети довољан број контејнера водећи рачуна о начину и могућностима извођења смећа са предвиђених површина, сходно саобраћајним решењима;
- узети у обзир могућност постављања групе подземних контејнера запремине 3-5 m³ као начин рационализације простора, уколико планирање простора захтева такво решење;
- предвидети места за постављање, као и врсту и изглед канти за смеће (стубне, са постољем) на подручју предметног плана у зависности од локације, расположивог простора и намене површина, усклађено са околином.
- Предвидети постављање корпи за смеће у близини артерских чесми са подручја плана



Мере заштите од буке

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.

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.

Табела бр.1. Највиши дозвољени нивои спољашње буке

З о н е	Намена простора	Највиши дозвољени ниво спољашње буке dB(A)	
		Дан	Ноћ
II	Чисто стамбено подручје	55	45
III	Пословно-стамбена подручја, трговинско - стамбена подручја, дечја игралишта	60	50

Приликом извођења радова користити механизацију и уређаје који својим радом неће довести до прекорачења дозвољеног нивоа буке у складу са наменом простора, поштовати време предвиђено за одмор у зонама становања и у близини осетљивих објеката.

Планирати правилан међусобни распоред постојеће и планиране инфраструктуре, стамбених и других зона и објеката, изворе буке са нижим вредностима емисије буке, примену звучне изолације и звучних баријера, мере заштите на путу простирања буке.

Општи и посебни услови и мере заштите живота и здравља људи и заштита од елементарних непогода

Општи и посебни услови као и мере заштите представљају сет правила који ближе дефинишу однос човека и природе као и непредвиђених ситуација све у смислу обезбеђивања бољих услова живота.

Заштита од ерозионих процеса

Неповољни утицаји геодинамичких процеса (ерозије, флувијалне ерозије, механичке и суфозије, клижења и пужења, као и ликвидације), које могу имати одлике акцидентних ситуација – релативно брза, велика оштећења објеката инфра и супраструктуре, у смислу интензитета и броја, спречавају се правовременом анализом стабилности терена и геофизичких услова за изградњу, као и дефинисањем адекватних правила изградње, коришћења и уређења простора.

Заштита од пожара

Да би се обезбедила заштита од пожара потребно је примењивати следеће смернице:

- при изградњи објеката поштовати важеће прописе противпожарне заштите;



- правилним размештајем објеката на прописаним одстојањима од суседних објеката смањити опасност преношења пожара;
- обезбедити правилном диспозицијом објеката у односу на саобраћајнице несметан приступ противпожарних возила;
- у склопу изградње мреже водоводних инсталација реализовати противпожарне хидранте.
- лако запаљиве и експлозивне материје складиштити и чувати под законом прописаним условима уз одговарајућу сагласност надлежних органа на планиране мере заштите од пожара;

Заштита од земљотреса

Подручје Зајечара налази се у зони 7 степена сеизмичког интензитета MCS скале. Заштита људи од последице удара кинетичке енергије у тлу, као и материјалних добара спровешће се кроз статичке прорачуне за 7 степен MCS скале, као и путем еластичних веза и преносника. Сеизмичке карактеристике представљају позитивне елементе у синтези природних услова Града, јер не ометају даљи плански развоја овог краја.

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 нејонизујућег зрачења

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 $B_{eff} = 500 \text{ }\mu\text{T}$.

Опште мере заштите од нејонизујућег зрачења прописане су Законом о заштити од нејонизујућих зрачења („Сл.гласник РС” бр. 36/09):

- прописивање граница излагања нејонизујућим зрачењима;
- откривање присуства и одређивање нивоа излагања нејонизујућим зрачењима;



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

Посебно су дате препоруке за дефинисање мера заштите од утицаја енергетске инфраструктуре, који су табеларно приказани.

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 и 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 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 10m.

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.,



Заштита од ратних дејстава

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

- повезивање насеља са ПТТ системом и високонапонском електроенергетском мрежом из најмање два правца кроз прстенасто повезивање чиме је омогућено функционисање у случају разарања једног од праваца;
- потребно је обезбедити систем саобраћајне мреже која обезбеђује кретање, нормално функционисање насеља и несметану евакуацију становништва у условима разорене физичке структуре.

Заштита становништва и материјалних добара обезбеђује се испуњавањем 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;
- 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.

Мере енергетске ефикасности

У складу са концептом одрживог развоја, а у вези очувања и унапређења еколошких капацитета простора односно животне средине, мере унапређења енергетске ефикасности у зградарству представљају један од кључних фактора.

Унапређење постојећег грађевинског фонда и изградња нових објеката и урбаних структура морају бити засновани на принципима енергетски ефикасне градње и постизања минималних услова комфора боравка у објектима, и усклађени са привредно-економским, друштвеним и техничко-технолошким активностима у оквиру укупног развоја, где се на принципима одрживости користе природне и створене вредности и ресурси овог подручја водећи очувању и унапређењу квалитета животне средине.

План увођења мера енергетски ефикасне изградње подручја у захвату Плана заснован је на:

- одрживом коришћењу природних и створених ресурса и вредности,
- изградњи новог и обнови постојећег грађевинског фонда у складу са прописаним енергетским својствима објеката,
- превенцији и контроли потенцијалних облика и извора загађивања.

Мере енергетске ефикасности (ЕЕ) у зградарству подразумевају континуирани и широк опсег делатности којима је крајњи циљ смањење потрошње свих врста енергије уз исте или боље услове у објекту. Мерама унапређења енергетске ефикасности у зградарству утиче се на смањење потрошње конвенционалних-фосилних енергената (добитених из необновљивих извора енергије) и тиме доприноси смањењу емисије штетних гасова и загађења животне средине, односно штити животна средина, смањују глобалне климатске промене и подстиче одрживи развој земље.



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 објекта.

Енергетска својства објекта јесу стварно потрошена или оцењена количина енергије која задовољава различите потребе које су у вези са стандардизованим коришћењем објекта, што укључује грејање, припрему топле воде, хлађење, вентилацију и осветљење.

Објекти високоградње, у зависности од врсте и намене, потребно је да буду пројектовани, изграђени и одржавани на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства.

Прописана енергетска својства утврђују се издавањем сертификата о енергетским својствима објекта, који чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе, а издаје га овлашћена организација која испуњава прописане услове за издавање сертификата о енергетским својствима објекта.

Како би се обезбедила прописана енергетска својства, при пројектовању, изградњи и одржавању објекта високоградње потребно је поштовати актуелне прописе и стандарде који се односе на:

- техничке захтеве у погледу рационалне употребе енергије и топлотне заштите које треба испунити приликом пројектовања и грађења нових објекта, као и током употребе постојећих објекта, који се греју на унутрашњу температуру вишу од 12°C,
- остале техничке захтеве за рационалну употребу енергије и топлотну заштиту у зградарству,

- техничка својства и друге захтеве за неке грађевинске производе који се уграђују у објекат у сврху рационалне употребе енергије и топлотне заштите и оцењивање усклађености тих производа с наведеним захтевима,

- одржавање објекта у односу на рационалну употребу енергије и топлотну заштиту.

Обавезно је поштовање техничких захтева за рационалну употребу енергије и топлотну заштиту у објектима којима се прописују:

- највећа допуштена годишња потребна топлотна енергија за грејање по јединици корисне површине објекта, односно по јединици запремине грејаног дела објекта,

- највећи допуштени коефицијент трансмисије топлотног губитка по јединици површине омотача грејаног дела објекта,

- спречавање прегревања просторија објекта због деловања сунчевог зрачења током лета,

- ограничења ваздушне пропустљивости омотача објекта,

- највећи допуштени коефицијенти пролаза топлоте појединих грађевинских делова омотача објекта,

- смањење утицаја топлотних мостова на омотачу грађевине,

- највећа допуштена кондензација водене паре унутар грађевинског дела објекта,

- спречавање површинске кондензације водене паре, ако регулативом није другачије одређено.

Посебни услови приступачности објекта и површина јавне намене особама са посебним потребама

У складу са Правилником о техничким стандардима приступачности ("Службени гласник РС" бр.46/2013) дефинисани су услови за планирање простора јавних саобраћајних и пешачких површина, прилаза до објекта и пројектовање објекта (стамбених, објекта за јавно коришћење и др.), као и посебних уређаја у њима, којима се обезбеђује несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.



Објекти за јавно коришћење, у смислу овог правилника, а налазе се у оквиру Плана јесу саобраћајни објекти, дом здравља, пошта, месна заједница, полицијска станица и дом културе.

Прилаз до објекта предвиђа се на делу објекта чији је приземни део у нивоу терена или је мање уздигнут у односу на терен. Савладавање висинске разлике између пешачке површине и прилаза до објекта врши се:

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

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

- Да нагиб рампе није већи од 5%(1:20), а изузетно може износити 8.3%(1:12) за кратка растојања до (до 6m);
- Највећа дозвољена укупна дужина рампе у посебном случају износи 15m;
- Рампе дуже од 6m, највише до 9m у случају да су мањег нагиба, раздвајају се одмориштима најмање дужине 150cm;
- Најмања чиста ширина рампе за једносмерни пролаз износи 90 cm, а уколико је двокрака чиста ширина рампе износи минимум 150 cm, са подестом од минимум 150 cm.
- Рампе треба да су заштићене ивичњацим висине 5 cm, ширине 5-10 cm и опремљене са обе стране двовисинским руковатима подесног облика за прихватање на висини од 70 cm, односно 90 cm.
- Рампа треба да је чврста, равна и отпорна на клизање.

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

- Најмања ширина степенишног крака треба да буде 120 cm;
- Најмања ширина базишта 33 cm, а највећа дозвољена висина степеника је 15 cm;
- Чела степеника у односу на површину базишта требало би да буду благо закошена, без избочења и затворена;
- Површина чела степеника треба да је у контрастној боји у односу на базишта;
- Између одморишта и степеника у дну и врху степеника постоји контраст у бојама;
- Приступ степеништу, заштитне ограде са руковатима и површинска обрада базишта испуњавају услове предвиђене за рампе, према члану 7.наведеног правилника

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

Подизна платформа предвиђа се као плато величине најмање 110 cm до 140cm са погонском механизацијом, ограђена заштитном оградом до висине од 120cm, пресвучена и опремљена материјалом који не клизи, опремљена прекидачима за позив и сигурносним уређајем.

Да би лица са посебним потребама у простору имала услов да се крећу тротоарима, пешачким стазама, трговима , шеталиштима, паркинг површинама, ове површине морају имати максимални нагиб од 5%,а изузетно до 8,3%.

Ради несметаног кретања особа у инвалидским колицима ширина **тротоара** и пешачких стаза треба да износи 180cm изузетно 120cm, док ширина пролаза између непокретних препрека износи најмање 90cm.

Ове површине треба да су чврсте , равне и отпорне на клизање.



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

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

Место **пешачких прелаза** је означено тако да се јасно разликује од подлоге тротоара. Пешачки прелаз је постављен под правим углом према тротоару. Пешачке прелазе треба опремити и светлосном и звучном сигнализацијом. За савладавање висинске разлике између коловоза и тротоара користите 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%. Површина пролаза кроз пешачко острво изводи се са тактилним пољем безбедности/упозорења, на целој површини кроз острво.

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

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

- 1) најмања укупна површина места за паркирање возила која користе особе са инвалидитетом износи 370cmx480cm;
- 2) место за паркирање за два аутомобила које се налази у низу паркиралишних места управно на тротоар величине је 590x500cm, са међупростором ширине 150 cm.
- 3) За јавна паркиралишта, јавне гараже, као и паркиралишта уз објекте за јавно коришћење и веће стамбене зграде, најмање 5% од укупног броја места за паркирање, а најмање једно место за паркирање.
- 4) На паркиралиштима уз бензинске пумпе, ресторане и мотеле поред магистралних и регионалних путева 5% од укупног броја места за паркирање, али не мање од једног места за паркирање.
- 5) На паркиралиштима са мање од 20 места која се налазе уз амбуланту, апотеку, продавницу прехранбених производа, пошту, ресторан, дечји вртић, најмање једно паркинг место.
- 6) На паркиралиштима уз домове здравља, болнице, домове старих и друге веће здравствене и социјалне установе, најмање 10% места од укупног броја места за паркирање, а најмање два места за паркирање.
- 7) Свако паркиралиште које је обележено мора имати најмање једно приступачно место за паркирање.

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

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

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



Препознавање врата, степеница, лифтова, рампи лифтова, опреме за противпожарну заштиту, опреме за спашавање и путева за евакуацију врши се употребом контрастних боја одговарајућим осветљењем и обрадом зидова и подова. Ради побољшања пријема звука у јавним просторијама постављају се асистивни слушни системи.

Тактилна поља безбедности треба да се постављају испред свих опасних зона (наилазак на степенице, наилазак на опасне фиксне препреке и слично), укључујући и употребу на пешачким прелазима и пешачким острвима.

МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЗАШТИЋЕНИХ ПРИРОДНИХ ЦЕЛИНА

Услови заштите природе

У току израде Нацрта плана нису добијену услови Завода за заштиту природе Србије. По добијању истих, биће уграђени у План.

Услови заштите културних добара

У току израде Нацрта плана нису добијени услови Завода за заштиту споменика културе.

Треба нагласити да на територији Града Зајечара постоје знатне количине артерских извора. Поједини индустријски комплекси експлоатишу воду са ових извора (Пивара, Млекара, фарма Халово, КТК „Кожа“). Квалитет ове воде је на изразито високом нивоу, у периоду несташице воде из главног система овај подсистем се користи као резервна опција потреба грађана. Велики број ових извора (укупно 44) овај карактеристичан феномен уврштава се у специфичности града Зајечар и велики потенцијал. Чесме и извори су грађени углавном пре II светског рата најчешће као задужбине, дарујући становницима квалитетну воду за коришћење.³

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

Уколико до усвајања Плана буду добијени услови и подаци од Завода за заштиту природе Србије и Завода за заштиту споменика културе, биће уграђени у План, у супротном Планом вишег нивоа потребно је прецизно дефинисати постојање природних и културних добара на територији града Зајечара и начин њихове заштите.

6. МОГУЋЕ ИНТЕРВЕНЦИЈЕ НА ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА

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

³ Подаци коришћени из ГУП-а града Зајечара.



Постојећи квалитетни објекти се могу реконструисати, извршити доградњу или у складу са дозвољеним параметрима. Све интервенције на објекту могу се извести под следећим условима:

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

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

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

Табела број 2: НА ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА МОГУЋЕ ЈЕ ИЗВРШИТИ СЛЕДЕЋЕ ИНТЕРВЕНЦИЈЕ:

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



7. УПОРЕДНИ БИЛАНС НАМЕНЕ ПОВРШИНА

Табела 3. Упоредни биланс намена површина

Р.бр.	НАМЕНА ПОВРШИНА	Постојећа намена		Планирана намена	
		ha	%	ha	%
ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ					
ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ					
1.	Саобраћајне површине-саобраћајнице	2,0	29,0	1,89	27,4
2.	Уређено зеленило	-	-	0,1	1,4
3.	Комуналне површине	-	-	0,01	0,2
Укупно површине јавних намена		2.0	29,0	2,0	29,0
ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ					
1.	Вишепородично становање	0,4	5,8	0,3	4,4
2.	Мешовита намена (породично и вишепородично становање)	4,5	65,2	4,6	66,7
Укупно површине осталих намена		4,9	71,0	4,9	71,0
Σ	УКУПНО:	6,9	100%	6,9	100%



III. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

План детаљне регулације стамбеног насеља између улица: 23. Дивизије, Светозара Марковића, Призренске, Косанчићевог венца, Милоша Великог, Народне Републике и Николе Пашића у Зајечару, ће се спроводити директно издавањем локацијске дозволе (или другог одговарајућег акта, у складу са важећим законом) за формирану грађевинску парцелу.

Информација о локацији и локацијска дозвола (или други одговарајући акт у складу са законом) издаје овлашћени орган, на основу План детаљне регулације стамбеног насеља између улица: 23. Дивизије, Светозара Марковића, Призренске, Косанчићевог венца, Милоша Великог, Народне Републике и Николе Пашића у Зајечару, у складу са одредбама овог плана.

Грађевинску дозволу издаје надлежни општински орган на основу техничке документације урађене у складу са локацијском дозволом.

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

Парцелација и препарцелација грађевинског земљишта ради се на захтев власника земљишта, у складу са правилима парцелације датим у Плану.

У делу подручја овог плана који се поклапа са „Планом детаљне регулације III МЗ – блок између улица: Караџићеве, Милоша Великог, Народне републике, Николе Пашића, кп.бр.9242, 10497/1,2,3,5 (граница „Србијашуме“), 22 децембра и Моравске у Зајечару“ (Сл.лист општина“ бр.3/07), спроводити решење из овог Плана.

IV. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Ступањем на снагу План детаљне регулације стамбеног насеља између улица: 23. Дивизије, Светозара Марковића, Призренске, Косанчићевог венца, Милоша Великог, Народне Републике и Николе Пашића у Зајечару, Скупштина Града Зајечар има обавезу да све пратеће Одлуке усагласи са мерама и условима из План детаљне регулације стамбеног насеља између улица: 23. Дивизије, Светозара Марковића, Призренске, Косанчићевог венца, Милоша Великог, Народне Републике и Николе Пашића у Зајечару.

План детаљне регулације стамбеног насеља између улица: 23. Дивизије, Светозара Марковића, Призренске, Косанчићевог венца, Милоша Великог, Народне Републике и Николе Пашића у Зајечару је урађен у аналогном облику у два (2) истоветна примерка и у три (3) примерка у дигиталном облику.

План детаљне регулације стамбеног насеља између улица: 23. Дивизије, Светозара Марковића, Призренске, Косанчићевог венца, Милоша Великог, Народне Републике и Николе Пашића у Зајечару, ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у Службеном листу града Зајечара.

СКУПШТИНА ГРАДА ЗАЈЕЧАРА

Број:

Председник Скупштине Града Зајечара,



V.ПРИЛОЗИ

- ЕЛЕМЕНТИ КРИВИНА САОБРАЋАЈНИЦА
- КООРДИНАТЕ ТЕМЕНИХ ТАЧАКА



- ЕЛЕМЕНТИ КРИВИНА САОБРАЋАЈНИЦА



- КООРДИНАТЕ ТЕМЕНИХ ТАЧАКА



VI.ГРАФИЧКИ ДЕО

- | | |
|--|-----------|
| 1. Катастарско топографски план са границом | P 1:1 000 |
| 2. Постојећа намена површина | P 1:1 000 |
| 3. План саобраћаја | P 1:1 000 |
| 4. План регулације површина јавне намене са аналитичко геодетским ел... | P 1:1 000 |
| 5. Планирана намена површина са границом грађевинског подручја
и поделом на зоне..... | P 1:1 000 |
| 6. Урбанистичка регулација са грађевинским линијама | P 1:1 000 |
| 7. План мреже и објеката комуналне инфраструктуре | P 1:1 000 |



VII. ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО



ОДЛУКА О ИЗРАДИ ПЛАНА



ИЗВОД ИЗ ГУП-а ГРАДА ЗАЈЕЧАРА



ЗАХТЕВИ КОЈИ СУ ПОСЛАТИ НАДЛЕЖНИМ ИНСТИТУЦИЈАМА



УСЛОВИ НАДЛЕЖНИХ ИНСТИТУЦИЈА

1. "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА" , ИЗВРШНА ЈЕДИНИЦА ЗАЈЕЧАР, број 7140-319056/2, од 23.09.2014.године
2. ЕД „ЈУГОИСТОК“ д.о.о Ниш „ Електротимок“ Зајечар, број 13869/2, од 23.09.2014.године
3. ЕЛЕКТРОМРЕЖА СРБИЈЕ, број 0-1-2-216/1, од 16.09.2014.године
4. ЈКП „Водовод“ Зајечар, број 3262, од 22.09.2014. године
5. МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА, ОДЕЉЕЊЕ ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ У Зајечару, број 217-1-242/14, од 22.09.2014.године
5. ЈАВНО КОМУНАЛНО СТАМБЕНО ПРЕДУЗЕЋЕ „ЗАЈЕЧАР“, Зајечар, број Е01/946, од 10.09.2014.
6. РЕПУБЛИЧКИ ХИДРОМЕТЕОРОЛОШКИ ЗАВОД, Београд, број 92-III-1-85/2014, од 17.09.2014.
7. РЕПУБЛИЧКИ СЕИЗМОЛОШКИ ЗАВОД, Београд, бр.02-471/14 од 22.09.2014. год.
8. ГРАДСКА УПРАВА ЗАЈЕЧАР, Одељење за урбанизам, грађевинске и комунално стамбене ослове, бр. 501-0073/2014, од 23.09.2014.
9. ЈП „Дирекција за изградњу“ Зајечар, бр.06-2562 од 24.09.2014.год.
10. Предузеће за путеве Зајечар ад. СТРАБАГ, БР.3045 ОД 12.09.2014.год.
11. ЈВП „Србијаводе“ РЈ „Неготин“ Неготин; бр.425/2-14 од 13.10.2014.год.
12. Завод за заштиту природе Србије; бр.020-2289/2 од 25.09.2014.год.



ИЗВЕШТАЈИ И ЗАПИСНИЦИ СА СЕДНИЦА КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ