

**ПЛАН**  
**ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**  
**ЗА НОВУ ЗОНУ ПРИВРЕЂИВАЊА**  
**У СВИЛАЈНЦУ**



---

Jugoslovenski institut za  
urbanizam i stanovanje

**JUGINUS**

## ОБРАЂИВАЧ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА И РАДНИ ТИМ

**Наручилац:** Република Србија, Општина Свилајнац

**Обрађивач :** **ЈУГИНУС**  
Југословенски институт за урбанизам и становање а.д.  
Београд, Андрићев венац 2  
**Директор:** Ивана Марковић, дипл. инж. грађ.

**Руководилац тима:** Марин Крешић, дипл. инж. арх.  
**одговорни урбаниста**

**Координација и синтеза:** Милена Вуловић, дипл. инж. грађ.

**Радни тим:** Марин Крешић, дипл. инж. арх  
Милена Вуловић, дипл. инж. грађ.  
Мирјана Пантић, дипл. инж. саоб.  
Марија Станковић, дипл. инж. арх  
Саша Чуданов, дипл. инж. арх  
Ивана Марковић, дипл. инж. грађ.  
Мр Гвозден Милошевић, дипл. инж. електротехнике  
Војин Марковић, дипл. инж. грађ.

**Стратешка процена:** Драгана Курбалија, дипл. просторни планер

## САДРЖАЈ

Обрађивач планског документа и радни тим

### ТЕКСТ УАЛНИ ДЕО

#### Полазне основе

Извод из усвојеног Концепта плана

### ОПШТИ ДЕО

Плански и правни основ за израду плана

Обухват - границе плана

### ПЛАНСКИ ДЕО

#### Правила уређења

Концепција уређења карактеристичних целина

Детаљна намена земљишта

Локације за јавне и комуналне површине, садржаје и објекте

Парцелација, препарцелација и исправка граница парцела

Планиране трасе, коридори и регулација

Мере заштите

Посебни услови

#### Правила грађења

Општа правила грађења за све зоне и намене

Правила грађења за претежну намену индустрија и привреда

Правила грађења за претежну намену зеленило

Правила грађења за намену рециклажни центар

Правила грађења за намену комуналне делатности

#### Документација плана

### ГРАФИЧКИ ДЕО

#### Постојеће стање

##### **Лист 1)**

постојеће стање, подлоге за израду плана и обухват граница плана

#### Планска решења:

##### **Лист 2)**

границе плана, планиране намене површина, регулационе и грађевинске линије

##### **Лист 3)**

саобраћајнице и мреже и објекти инфраструктуре

## **ТЕКСТУАЛНИ ДЕО**

## **ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ**

### ИЗВОД ИЗ УСВОЈЕНОГ КОНЦЕПТА ПЛАНА

#### **ПОДЕЛА НА УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ**

Предложени концепт уређења и развоја овог комплекса је, полазећи од анализе постојећег стања, условљености из плана вишег реда, важећег Закона о планирању и изградњи заснован на усклађивању реалних потреба Општине Свилајнац за наменама на овом простору. Ове интервенције подразумевају организацију постојећих слободних и неизграђених површина, као уређене производно комерцијалне зоне.

Планска решења ће омогућити разноврсну понуду локација – парцела за потенцијалне инвеститоре за изградњу објеката привређивања, у смислу да су потенцијалне новоформиране парцеле постављене у "модуларном растеру" тако да се даљом поделом могу понудити у различитим модалитетима, а до минимума оптималне површине (5000 м<sup>2</sup>).

С тим циљевима је за подручје плана предвиђено уређење интерног саобраћајног грида на начин да истовремено формира и опслужује све подцелине у обухвату плана. Подела на подцелине приближно сличне величине чини да је цела зона организована као група блокова - од 1 до 6 - и то су уједно једине подцелине или зоне у обухвату плана. Њих ће разликовати само планирана претежна намена.

#### **ПОВОД ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА**

Општина Свилајнац је покренула иницијативу за корениту привредну реформу која обухвата окончање процеса приватизације, континуирано повећање директних страних инвестиција, развој сектора малих и средњих предузећа и стварање стимулативног институционалног оквира који ће омогућити функционисање тржишних механизма.

У циљу покретања индустријског и привредног развоја, као и омогућавања инвестиционих улагања, поред осталог потребно је обезбедити и плански основ за издавање потребне документације неопходне за изградњу објеката у функцији истих.

Из напред наведених разлога, општина је покренула иницијативу за израду Плана детаљне регулације за нову зону привређивања у Свилајнцу.

#### **ЦИЉЕВИ УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ**

Предметни комплекс плански треба организовати и уредити као производно комерцијалну зону са високим степеном опремљености саобраћајном и комуналном инфраструктуром, у складу са урбанистичким стандардима и нормативима.

Кроз детаљну разраду овог простора потребно је дефинисати програмску и просторну организацију новопланираних површина предвиђених за изградњу производних комплекса и неопходних пратећих садржаја, а потом и њихово међусобно повезивање, како би овај простор функционисао као јединствена целина. То подразумева квалитетну повезаност на постојећу комуналну инфраструктуру у окружењу, што условљава потпуно уређење и побољшање постојеће и изградњу нове мреже.

Елементима саобраћајне инфраструктуре неопходно је унапредити квалитет постојећих и изградњу нових саобраћајница унутар комплекса. Основни принципи на којима се заснива предложено решење су:

- усклађивање планираних намена са реалним потребама Општине и појединих привредних и других субјеката,
- дефинисање услова за нову парцелацију на целокупном комплексу,
- могућност етапне реализације овог комплекса;

- изградња архитектонски квалитетних објеката, у складу са планираном наменом и уређење манипулативних површина на појединачним производним парцелама,
- уређење слободних зелених површина на деловима комплекса у складу са принципима заштите животне средине,
- изградња нових саобраћајница и адекватно прикључивање на општински пут,
- реконструкција постојеће и изградња нове комуналне инфраструктуре.

## **ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

Правила грађења у плану су дефинисана у складу са смерницама из постојећег Генералног плана Свилајнац 2020, уз корекције у складу са у међувремену донетим Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник РС", бр. 50/2011, на начин да се на оптималан начин хармонизују погодности за инвеститоре које сваки од ова два документа нуди.

## **ЛОКАЦИЈЕ ЗА РАЗРАДУ УРБАНИСТИЧКИМ ПРОЈЕКТОМ ИЛИ КОНКУРСОМ**

У обухвату плана није прописана обавеза израде урбанистичког пројекта нити расписивања јавног конкурса. Урбанистички пројекат је само факултативно предвиђен као један од могућих начина даље разраде у случајевима кад се врши даља подела унутар блокова кроз парцелацију и препарцелацију, према процени инвеститора или општине.

## **ПЛАНСКИ И ПРАВНИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА**

План детаљне регулације се ради у складу са прописаним одредбама Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број: 72/2009, 81/2009 – исправка, 64/2010 – УС и 24/2011) и Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докуманата ("Службени гласник РС", број: 31/2010, 69/2010 и 16/2011)

Правни али не и програмско плански основ је и донети Просторни план општине Свилајнац, који је предвидео да се његово спровођење и разрада врши на основу нових урбанистичких планова (планови генералне регулације и планови детаљне регулације) првенствено за насеље Свилајнац, а затим за одређена насеља, урбанистичке и просторне целине, у оквиру одговарајућих зона и намена, у које су уврштене и нове привредне зоне дуж одређених регионалних путева, као и све зоне у којима се за то укаже потреба.

Иако је истовремено са израдом овог плана у току синхронизована израда плана генералне регулације насеља Свилајнац, формални програмско урбанистички основ је постојећи Генерални план Свилајнац 2020 ("Општински службени гласник", број 12/99, 18/02 и 7/06).

## **ОБУХВАТ - ГРАНИЦЕ ПЛАНА**

Граница Плана обухвата катастарске парцеле број: 1108 и 2508 КО Луковица и катастарске парцеле број: 5900/1, 5900/2, 5900/3 и 6678 КО Свилајнац у Свилајнцу, укупне површине око 24 Ха.

Предметни простор представља велику неизграђену површину под њивама и ливадама, на равним деловима, нарочито источни и југоисточни део комплекса, су неуређене површине обрасле растињем у виду неуређене шуме. На појединим катастарским парцелама постоје изграђени објекти од којих неки нису у функцији.

Граница плана ка Каменичкој улици је одређена тако да се само обезбеди површина односно коридор за њено евентуално проширење или реконструкцију, која није предмет овог плана.

## ПЛАНСКИ ДЕО

### ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

#### КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА КАРАКТЕРИСТИЧНИН ЦЕЛИНА

Овим планом су одређене претежне намене површина: индустрија или привреда, зеленило, комуналне делатности (ЈКП и ТС), рециклажни центар, саобраћајнице и паркинзи. Предмет правила уређења су комунална инфраструктура за цео комплекс (комунално уређење), саобраћајнице и паркинзи (саобраћај).

Цело планско решење је конципирано тако да се у њега уграде што флексибилнија правила и могућност спровођења у складу са резултатима процедуре анимирања потенцијалних инвеститора - односно тако да планом није формално условљена подела на урбанистичке парцеле или комплексе.

С друге стране, планско решење има довољно елемента да се у целини спроводи кроз издавање информације о локацији и локацијске дозволе, уз сарадњу са ЈКП у дефинисању конкретних радова на инфраструктурном опремању.

#### ДЕТАЉНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

У приказу биланса дата је површина на којој се може градити у сваком блоку и то:

##### Блок 1

површина за изградњу под претежном наменом индустрија или привреда - 25.745,17 м<sup>2</sup>  
Тотал: 25.745,17 м<sup>2</sup>

##### Блок 2

површина за изградњу под претежном наменом индустрија или привреда - 15.116,70 м<sup>2</sup>  
Тотал: 15.116,70 м<sup>2</sup>

##### Блок 3

површина за изградњу под претежном наменом индустрија или привреда - 69.422,09 м<sup>2</sup>  
површина под наменом зеленило - 10.225,03 м<sup>2</sup>  
Тотал: 79.647,08 м<sup>2</sup>

##### Блок 4

површина за изградњу под претежном наменом индустрија или привреда - 9.776,86 м<sup>2</sup>  
површина за изградњу под наменом ЈКП - 5.754,47 м<sup>2</sup>  
рециклажни центар са површином за паркинг - 6.152,59 м<sup>2</sup>  
површина за изградњу под наменом ТС - 167 м<sup>2</sup>  
Тотал: 21.850,92 м<sup>2</sup>

##### Блок 5

површина за изградњу под претежном наменом индустрија или привреда - 24.067,69 м<sup>2</sup>  
Тотал: 24.067,69 м<sup>2</sup>

##### Блок 6

површина под претежном наменом индустрија или привреда - 22.347,730 м<sup>2</sup>  
површина за изградњу под наменом ЈКП - 4.963,03 м<sup>2</sup>  
површина под претежном наменом зеленило - 2.990,37 м<sup>2</sup>  
Тотал: 30.301,13 м<sup>2</sup>

Тотал ПДР са површинама за изградњу, нето без улица - 196.729,22 м<sup>2</sup>

**Обухват ПДР бруто - 241.729,22м<sup>2</sup> или око 24 На**



## ЛОКАЦИЈЕ ЗА ЈАВНЕ И КОМУНАЛНЕ ПОВРШИНЕ, САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ

У обухвату плана нема јавних садржаја и објеката (школа, болница и других), сем заштитног зеленила и комуналних објеката и то:

### Блок 3

површина под наменом зеленило - 10.225,03 м<sup>2</sup>

### Блок 4

површина за изградњу под наменом ЈКП - 5.754,47 м<sup>2</sup>

површина за изградњу под наменом рециклажни центар - 6.152,59 м<sup>2</sup>

површина за изградњу под наменом ТС - 167 м<sup>2</sup>

### Блок 6

површина за изградњу под наменом ЈКП - 4.963,03 м<sup>2</sup>

површина под претежном наменом зеленило - 2.990,37 м<sup>2</sup>

## ПАРЦЕЛАЦИЈА, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈА И ИСПРАВКА ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА

Парцелација, препарцелација и исправка граница парцела ће се вршити у складу са потребама општине и постигнутим резултатима процедура доделе земљишта за изградњу, а према правилима градње у овом плану.

За све случајеве за које се покаже да недостају регулишући елементи у овом плану, овим планом је одређено да ће се иста вршити према одредбама Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Сужбени гласник РС", бр. 50/2011)

## ПЛАНИРАНЕ ТРАСЕ, КОРИДОРИ, РЕГУЛАЦИЈА

*површина јавне намене и мрежа јавне комуналне инфраструктуре*

### Саобраћај

Нова радна зона је преко градске улице Каменичке, која непосредно тангира комплекс, повезана на постојеће и планиране државне путеве (регионалне и магистралне правце) преко једне од градских магистрала - правац улица Мишарске, Димитрија Туцовића и Ресавских партизана (односно Милосава Здравковића Ресавца), који је и главна саобраћајна веза између државних путева 2. реда Р108 и Р103.

### Улице и јавне површине

#### Регулационе линије

Регулациона линија утврђена је у односу на осовинску линију (осовину јавног пута) и одређена за све планиране саобраћајнице у комплексу тако да ширина регулације буде:

Ширина регулација саобраћајница у границама плана је следећа:

- Интерна саобраћајница (Нова 1) на целој дужини има коловоз ширине 7m (2x3,5m) и обостране тротоаре ширине 1,5 m.
- Интерне саобраћајнице Нова 2, 5 и 6 на целој дужини имају коловоз ширине 7m (2x3,5m), и обостране тротоаре ширине 1,5 m.

- Ширина коловоза саобраћајнице Нова 3 износи 7m (2x3,5m), тротоар ширине 1,5m је заступљен између улица Нова 4 и Нова 6, а на страни између улица Нова 5 и Нова 4, тротоар исте ширине је заступљен до трафо станице.
- Коловоз саобраћајнице Нова 4 је ширине 7 m, обострани тротоари ширине 1,5 m су заступљени између улица Нова 1 и Нова 3, док је у делу између улица Нова 3 и Каменичке улице на западној граници Плана тротоар ширине 1,5 m заступљен једнострано
- и Нова 7 је са коловозом ширине 7 m, а тротоари ширине 1,5 m су, у границама Плана, заступљени једнострано између Каменичке и улице Нова 1.

Паркирање у оквиру регулација нових улица није предвиђено.

Позиције и координате тачака на регулационим линијама налазе се у графичком прилогу - лист 3. Регулација ка Каменичкој улици овим планом је одређена тако да се само обезбеди површина односно коридор за њено евентуално проширење или реконструкцију, која није предмет овог плана, те је регулациона линија (која је уједно и грађевинска линија и граница планиране намене) постављена на 6,0m од границе плана.

### Нивелационе коте

Терен је, у правцу југ-север дужине око 500m, у благом паду од североистока ка југозападу ка потоку Бук, са денивелацијом од око 5,0m. Апсолутне коте терена се крећу у распону од 111,00m нв до 106,00m нв. Равнији делови терена су непосредно уз Каменичку улицу, на западној страни и на северном делу комплекса.

Карактеристике терена омогућавају реализоване планираних саобраћајница са подужним нагибима у дозвољеним границама.

Планиране саобраћајнице нивелационо се морају прилагодити постојећим нивелатама постојеће саобраћајнице, односно планираних прикључака на Каменичку улицу.

## **ЈАВНА КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА**

За наведено подручје и до њега, осим изградње интерне уличне мреже и уређења ободног и заштитног зеленила, планира се извођење радова на изградњи комуналне инфраструктуре која би задовољила планиране потребе целе зоне, и то:

- оптички телекомуникациони кабл,
- ТС за потребе зоне,
- електро енергетска мрежа,
- гасоводна мрежа и
- водоводна и канализациона мрежа.

Планом је предвиђено да се сва примарна и секундарна мрежа инфраструктуре (водовод, канализација, електроенергетска мрежа, ТТ мрежа, гасна мрежа, даљинско грејање и друго) поставља у појасу планиране регулације, у складу с потребама и правилима надлежног јавног односно јавног комуналног предузећа, на оријентационо одређеним тарасама у графичком делу елабората. Због тога трасе појединих мрежа и објеката нису обавезујуће за спровођење плана.

### **ТТ мрежа и телекомуникације**

Дуж улица Ресавских партизана и улице Каменичке које се налазе на путном правцу ка „Новој зони привређивања“ у Свилајнцу, положени су месни и претплатнички каблови. Поред наведених ТТ инсталација постоје примарне и секундарне претплатничке ТТ инсталације које је неопходно у сарадњи са представницима телекома ИЈ Јагодина лоцирати и обележити пре почетка било каквих грађевинских радова. Прикључење

нових корисника на оптички кабл реализовати према условима надлежног ЈП.

## **Електроенергетска инфраструктура**

Комплекс ће се снабдевати електричном енергијом из новоизграђене ТС35/10 у Каменичкој, на локацији непосредно уз нову зону привређивања, приказаној у графичком делу плана. За очекивану инсталисану снагу од 300.00 kW и вршну снагу 250.00 kW потребно је изградити средњенапонске кабловске водове 20 kV (кабловски вод 20 kV "ТС 20-10/0,4 kV Свилајнац 52 - ТС 20-10/0,4 kV Свилајнац 67" и кабловски вод 20 kV "ТС 20-10/0,4 kV Свилајнац 67 - ТС 20-10/0,4 kV Свилајнац 12" ), за прикључење трафостанице ТС 20-10/0,4 kV "Свилајнац 67" на средњенапонску мрежу ЕД Јагодина, трафостаницу ТС 20-10/0,4 kV "Свилајнац 67", 400kVA, нисконапонске кабловске водове 1 kV, од нисконапонског постројења трафостанице ТС 2010/0,4 kV "Свилајнац 67", до места прикључења пословно - производних објеката у Слободној зони Свилајнац и потребно је опремити постојећу изводну ћелију 20 kV, у трафостаници ТС 20-10/0,4 kV "Свилајнац 52 ".

### Трафо станице

Објекти за смештај трафостаница 10/0.4 kV могу бити подземни или надземни (монтажни или зидани). ТС 10/0.4 kV се могу градити у оквиру објеката, на слободном простору или на јавној површини. Трафо-станицама 10/0,4 kV (подземне, приземне или стубне) потребно је обезбедити приступни пут минималне ширине 2,5 m до најближе јавне саобраћајнице за приступ теренског возила. У зонама зелених јавних површина ТС 10/0,4 kV граде се као подземни, а у изузетним случајевима као приземни објекти. За ТС 10/0,4 kV прописан је максимални ниво буке од 30 db.

Због спречавања негативног утицаја на животну средину у случају хаварија услед изливања трансформаторског уља, потребно је испод трансформатора изградити каде или јаме за скупљање уља.

### Трасирање кабловског вода

Подземни електроенергетски водови 1 kV и 10 kV полажу испод јавних површина (испод тротоарског простора, изузетно испод коловоза саобраћајница, испод слободних површина, испод зелених површина). Полагање каблова од разводних табли до потрошача извести по кабловским регалима, цевима или помоћу одстојних обујмица.

Подземни електроенергетски водови 1 kV и 10 kV постављају се у ров минималне дубине 0,8 m, ширине у зависности од броја каблова (за један кабал ширине 0,4 m, а за пет каблова ширине 0,95m). Каблови се полажу у слоју постељице од песка или ситно зрнасте земље дебљине 0,2 m.

При укрштању напојног кабла са цевоводом на 4 m од ТС водити рачуна да минимално висинско растојање цевовода и напојног кабла буде 30 cm. На том месту неопходно је поставити одговарајућу кабловску ознаку

На свим местима где се могу очекивати већа механичка напрезања тла или постоји евентуална могућност механичког оштећења кабловских водова, електроенергетски водоводи 1 kV и 10 kV полажу се искључиво кроз кабловску канализацију или кроз заштитне цеви. Кабловска канализација се примењује на прелазима испод коловоза.

## **Инсталације спољашњег јавног осветљења**

За потребе напајања светилки спољног осветљења пројектовати разводни орман спољног осветљења POP-6 из кога се напајају струјна кола осветљења који треба да је типски, у складу са потребама и броју предвиђених светилки.

Полагање каблова спољашње расвете ће се вршити у земљаном рову у слободном терену. Предвидети једнообразне стубове и светилке за потребе спољног осветљења и. Темеље стубова израдити на основу техничке документације, а у сваком темељу

оставити ПВЦ цев за улаз и излаз каблова из земљаног рова до стуба. У темељима стубова где се врши гранање каблова обезбедити још по једну ПВЦ цев за извод кабла.

Могућа су два типа спољњег осветљења и то: светиљка типа натријум високог притиска са сијалицом од 250W која се поставља директно на стубове корисне висине 8 m и служе за осветљавање коловоза, те рефлектори натријум високог притиска са сијалицом од 150W, које се постављају на стубове корисне висине 5 m и служе за осветљавање објеката и ограде.

### **Снабдевање гасом**

На комплексу не постоји дистрибутивна гасоводна мрежа. Најближа дистрибутивна гасоводна мрежа се налази у Каменичкој улици и гасовод који је пречника  $\Phi$  40 постоји све до задње куће у тој улици. У случају потребе за већим капацитетом, постоји крак дистрибутивне гасоводне мреже пречника  $\Phi$  90 која се налази у улици Миодрага Здравковића "Ресавца" на месту где се спаја са улицом Војводе Путника. Траса будућег гасовода мора бити усаглашена са трасом постојаће саобраћајнице и са трасом постојеће инсталације.

### **Водовод**

На локацији је изграђена водоводна мрежа  $\Phi$ 50 (на којој је већ извршен прикључак постојећих потрошача) и канализациона мрежа  $\Phi$  300 у Каменичкој улици, на коју треба прикључити све планиране потрошаче.

Водовод се трасира једном страном коловоза, на одстојању 1,0 м од ивичњака.

Норизонтално растојање између водоводних и канализационих цеви и зграда, дрвореда и других објеката, не сме бити мање од 2,5 м.

Растојање водоводних цеви од осталих инсталација (електро, телефонски каблови КДС-а) при укрштању не сме бити мање од 0,5 м.

Минимално дозвољено растојање при паралелном вођењу са другим инсталацијама, износи:

- међусобно водовод и канализација 0,4 м;
- до електричних каблова 0,5 м; и
- до телефонских каблова 0,5 м.

При укрштању тежити да водоводне цеви буду изнад канализационих а испод електричних каблова.

Минимална дубина укопавања цеви водовода је 1,0 м од врха цеви до коте терена, а падови према техничким прописима у зависности од пречника цеви.

Постављање подземних инсталација водовода испод зелених површина врши се на растојању од минимално 2,0 м, од постојећег засада, а уз обавезу враћања површине у првобитно стање.

### **Канализација**

На локацији је изграђена канализациона мрежа  $\Phi$  300 у Каменичкој улици, на коју треба прикључити све планиране потрошаче.

Канализационе цеви кроз комплекс поставиће се у јавне површине - улице и то у осовини саобраћајница. Минимална дубина укопавања цеви канализације је 1,0 м од врха цеви до коте терена, а падови према техничким прописима у зависности од пречника цеви. Кроз ревизионе шахте и друге објекте канализације није дозвољен пролаз водоводних цеви.

На канализационој мрежи до сваког рачвања, промене правца у хоризонталном и вертикалном смислу, промене пречника цеви, као и на правим деоницама на одстојању приближно 50 м, постављају се ревизиони силази.

Постављање подземних инсталација канализације испод зелених површина врши се на растојању од минимално 2,0 м, од постојећег засада, а уз обавезу враћања површине у првобитно стање.

### **Одвођење атмосферских вода**

Карактеристике терена обезбеђују одвођење површинских вода према водотоковима и постојећим околним саобраћајницама, са којих се оне одводе системом кишне канализације. Атмосферске воде ће се мрежом постојећих и планираних ригола и колектора одвести до најближег реципијента - у поток Бук. С тим циљем је потребно код пројектовања интерних улица коректно извести нивелацију.

За одвођење атмосферских вода са површина улица и тргова, постављају се сливници са таложницима. Растојање сливника је 50-100м за мале падове саобраћајница, односно око 30м за саобраћајнице са већим нагибом.

Атмосферске канале трасирати једном страном коловоза на одстојању 1,0 м, од ивичњака.

### **МЕРЕ ЗАШТИТЕ**

#### **Мере заштите културно-историјских споменика и заштићених природних целина**

У обухвату плана нема културно-историјских споменика и заштићених природних целина или заштићених природних добара, па у том смислу нема посебних услова и обвеза, већ само општих услова заштите животне средине.

#### **Мере заштите животне средине и живота и здравља људи**

Заштиту животне средине, заштиту од удеса, пожара и техничко-технолошких несрећа за сваку изградњу, уз мере предвиђене проценом утицаја објекта на њивотну средину, треба обезбедити кроз:

- примену мера за смањење ризика од удеса при транспорту, складиштењу и руковању опасним материјама;
- примену мера заштите и поступака у случају хаваријског изливања опасних материја
- предузимање свих неопходних мера заштите од индустријских удеса на свим привредним комплексима;
- примену мера заштите од пожара;
- Прикупити из свих објекте који испуштају технолошке отпадне воде у јавну канализацију и непосредно у пријемнике (укључујући и објекте из којих загађујуће супстанце, приоритетне и приоритетне хазардне супстанце могу доспети у површинске и подземне воде), сагласно прописима

### **ПОСЕБНИ УСЛОВИ**

Све површине јавне намене пројектовати тако да буду приступачне особама са инвалидитетом, у складу са стандардима приступачности и важећим прописима. и применити одредбе Правилника о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица („Сл. Гласник РС“, бр. 18/97). С тим у вези потребно је на пешачким прелазима поставити оборене ивичњаке, а на евентуалним семафорима звучну сигнализацију.

Кроз пројектовање и изградњу објеката обезбедити примену прописаних мера енергетске ефикасности изградње и важећим прописима.

## ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Правила грађења у плану су одређена за новоформиране грађевинске парцеле односно појединачне комплексе у обухвату плана. Планом је одређен минималан број правила, тако да се омогући градња у складу с технолошким захтевима и потребама инвеститора.

Правила грађења у плану су систематизована тако да прва група (општа правила) важи за све намене у обухвату плана, а друга (посебна правила) само за поједине намене.

*Осим наведених, планом друга општа или посебна правила нису одређена.*

### ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА СВЕ ЗОНЕ И НАМЕНЕ

#### ***Објекти чија је изградња забрањена***

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

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

#### ***Спратност, односно висина објеката***

Осим за зону зеленила, где је изградња лимитирана, максимална спратност објеката свих врста у обухвату плана, односно предметној новој неизграђеној индустријској, пословној и привредној зони ван насеља није одређена, већ ће се утврђивати локацијском дозволом, а у складу с технолошким захтевима које уз захтев изнесе инвеститор.

#### ***Грађевинске линије***

Да би се обезбедио простор у сваком комплексу за слободну површину за манипулативне површине и паркирање у комплексу, растојање између регулационе и грађевинске линије је приказано у графичком делу елабората, али се може мењати у складу са укупним архитектонским решењем сваког комплекса појединачно, с тим да је минимално растојање између грађевинске и регулационе линије за сваки објекат у сваком појединачном комплексу 5,0 m.

Изузетак је грађевинска линија ка Каменичкој улици где се она поклапа са регулацијом, на 6,0m од границе плана.

Минимално растојање између грађевинске линије и границе суседног комплекса за сваки објекат у сваком појединачном комплексу је 3,0 m. Ове линије нису дефинисане у графичком делу планског решења, с обзиром да ће се површине сваког комплекса појединачно решити по обављању процедуре тендера или другог модела дефинисања реалних инвеститора.

## ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПРЕТЕЖНУ НАМЕНУ ИНДУСТРИЈА И ПРИВРЕДА

### ***Парцелација и препарцелација***

Грађевинска парцела односно појединачни комплекс треба да има облик правоугаоника или трапеза, односно површину и облик који омогућавају изградњу објекта у складу са решењима из планског документа, као и што су у складу са правилима грађења и техничким прописима.

Најмања ширина грађевинске парцеле односно појединачног комплекса за привредне, пословне, производне и индустријске објекте је 16,0 m, а најмања површина нове парцеле за нову изградњу је 800 m<sup>2</sup>.

Свака новоформирана грађевинска парцела односно појединачни комплекс мора имати приступ на планирану јавну површину намењену за саобраћај.

### ***Паркирање***

За паркирање возила за сопствене потребе у сваком комплексу мора се обезбедити простор на сопственој грађевинској парцели, на отвореном паркингу или у гаражи, изван површине јавног пута за 1 ПМ на сваких 300 m<sup>2</sup> корисног простора. Једини јавни паркинг је предвиђен непосредно уз локацију комплекса ТС у блоку 4, чиме је задовољена и обавеза обезбеђења приступа ТС.

### ***Објекти чија је изградња дозвољена***

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

У сваком појединачном комплексу намењеном претежно за индустрију (алтрн: привреда) могу се градити привредни, индустријски и производни објекти и сви објекти који су у функцији производње и привреде, пословни, изложбени, сервисно - радни објекти и сви компатибилни садржаји.

Компатибилни претежној намени су сви услужни (туризам, трговина и угоститељство, занатске делатности и сл.) и инфраструктурни, комунални и саобраћајни објекти (као и интерне станице за снабдевање горивим, базне станице мобилне телефоније, кабловска и оптичка мрежа и сл.).

### ***Индустријске отпадне воде***

Индустријске отпадне воде могу да се одводе у колекторе санитарних отпадних вода тек после пречишћавања на постројењима за предtretман индустријских отпадних вода. Ова постројења треба да пречисте индустријску отпадну воду до максимално дозвољених концентрација за упуштање у фекалне воде, како се то правилником комуналне радне организације захтева.

### ***Индекси***

Највећи дозвољени индекс изграђености у сваком појединачном комплексу је 2,2  
Највећи дозвољени индекс заузетости у сваком појединачном комплексу 70 % у шта улазе и потребне технолошке површине. У спровођењу кроз локацијску дозволу јасно формулисати инвеститору да је условљен или један или други индекс.

## **Ограде**

Грађевинске парцеле на којима се налазе индустријски или привредни објекти и остали радни и пословни објекти индустријских зона (складишта, радионице и сл.) могу се ограђивати зиданом оградом висине до 2,20 m.

*Планом друга посебна правила за ову намену нису одређена.*

## **ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПРЕТЕЖНУ НАМЕНУ ЗЕЛЕНИЛО**

Планом је одређена само површина за ову намену, и није предвиђена никаква изградња, те друга посебна правила за њу нису одређена, осим да се у зеленилу, заштитном зеленилу и заштитном појасу дозвољава изградња свих врста инфраструктуре уз услове и сагласност надлежног предузећа и уз обавезу поштовања услова укрштања и паралелног вођења електроенергетских водова.

У појасу између границе овог плана и регулације ка Каменичкој улици, до доношења одговарајућег планског документа за Каменичку улицу, уз то, дозвољено је и подизање заштитног зеленила, површина за паркирање унутар комплекса и партерно уређење до граница комплекса.

*Планом друга посебна правила за ову намену нису одређена.*

## **ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА НАМЕНУ РЕЦИКЛАЖНИ ЦЕНТАР**

### **Објекти чија је изградња дозвољена**

На површини ове намене предвиђена је и дозвољена изградња свих главних и помоћних објеката и постројења у складу са специфичним технолошким захтевима комплекса.

*Планом друга посебна правила за ову намену нису одређена.*

## **ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА НАМЕНУ КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ**

### **Паркирање**

За паркирање возила за сопствене потребе у сваком комплексу мора се обезбедити простор на сопственој грађевинској парцели, на отвореном паркингу или у гаражи, изван површине јавног пута за 1 ПМ на сваких 300 m<sup>2</sup> корисног простора.

### **Објекти чија је изградња дозвољена**

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

Компатибилни претежној намени су сви услужни (туризам, трговина и угоститељство, занатске делатности и сл.) и сви инфраструктурни, комунални и саобраћајни објекти (као и интерне станице за снабдевање горивом, базне станице мобилне телефоније, кабловска и оптичка мрежа и сл.).

### **Индекси**

Највећи дозвољени индекс изграђености у сваком појединачном комплексу је 2,0. Највећи дозвољени индекс заузетости у сваком појединачном комплексу 70 %. У спровођењу кроз локацијску дозволу јасно формулисати инвеститору да је условљен или један или други индекс.

*Планом друга посебна правила за ову намену нису одређена.*



## ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА

Документационо аналитичку основу плана чине прибављене подлоге за израду плана, поменути постојећи важећи плански документи, Одлука о изради плана, као и прикупљени подаци и услови ЈП и ЈКП.

Усвојени концепт плана је саставни део документације плана.

Документација настала у процедури стручне контроле појединих фаза израде плана, јавног увида у план и доношења плана је саставни део документације плана.

Документацију плана чине и регистрација и службени подаци о обрађивачу плана и лиценца и подаци о одговорном руководиоцу израде плана.

Документација се чува у архиви општине и надлежних општинских служби.

## ГРАФИЧКИ ДЕО