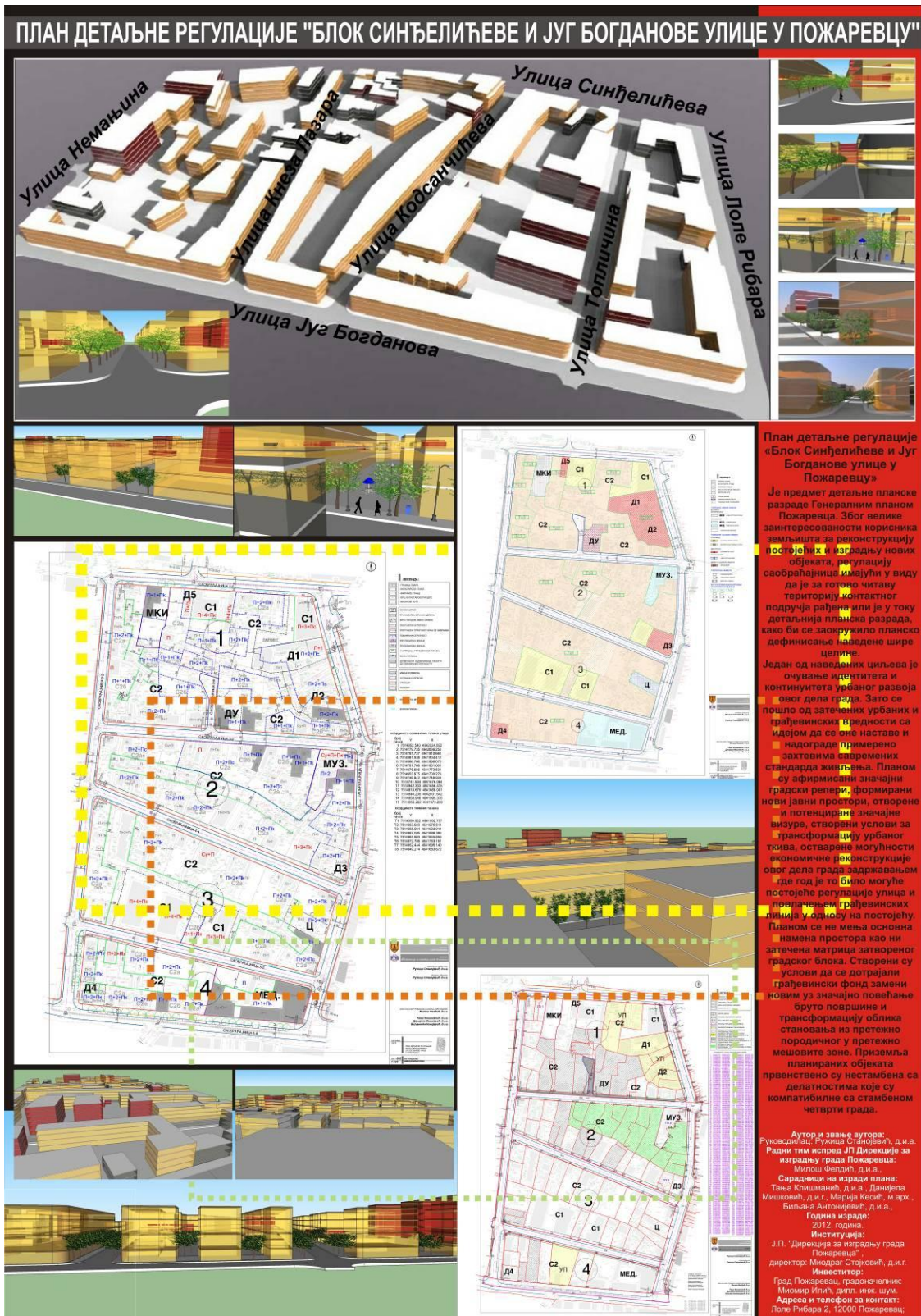


План детаљне регулације "Блок Синђелићеве и Југ Богданове улице" у Пожаревцу

ОКТ. 2012.



НАРУЧИЛАЦ: ГРАД ПОЖАРЕВАЦ

градоначелник: Миомир Илић, дипл. инж. шумарства

ИЗВРШИЛАЦ: ЈП ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДЊУ ГРАДА ПОЖАРЕВЦА

директор: Миодраг Стојковић, дипл. грађ. инж.

РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Ружица Станојевић, д.и.а.

РАДНИ ТИМ испред ЈП Дирекције за изградњу града Пожаревца:

- Милош Фелдић, д.и.а.,

Сарадници на изради плана:

– Тања Клишманић, д.и.а.,

– Данијела Мишковић, д.и.г.,

– Биљана Антонијевић, д.и.а.,



САДРЖАЈ:

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. ОПШТИ ДЕО

- 1.1. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА
- 1.2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ
- 1.3. ОПИС ГРАНИЦА ПЛАНА
- 1.4. ПОДЛОГЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

2. ПОСТОЈЕЋИ НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА

- 2.1. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА
- 2.2. САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

3. КОНЦЕПЦИЈА ПЛАНА

4. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

- 4.1. НАМЕНА ПОВРШИНА
- 4.2. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ
 - 4.2.1. ПАРЦЕЛЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ
 - 4.2.2. ПАРЦЕЛЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА
- 4.3. ПРАВИЛА ЗА РЕГУЛАЦИЈУ И НИВЕЛАЦИЈУ ПОВРШИНА
- 4.4. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ
- 4.5. САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ
- 4.6. СЛОБОДНЕ И ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ
- 4.7. ТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА
 - 4.7.1. ВОДОВОД
 - 4.7.2. КАНАЛИЗАЦИЈА
 - 4.7.3. ЕЛЕКТРОМРЕЖА
 - 4.7.4. ТТ МРЕЖА
 - 4.7.5. ТОПЛИФИКАЦИЈА
- 4.8. ОСТАЛИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ПРОСТОРА
 - 4.8.1. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ГРАДИТЕЉСКОГ НАСЛЕЂА
 - 4.8.2. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА
 - 4.8.3. УСЛОВИ КРЕТАЊА ИНВАЛИДНИХ ЛИЦА
 - 4.8.4. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ
 - 4.8.5. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ
 - 4.8.6. ИНЖИЊЕРСКО – ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ЗА КОРИШЋЕЊЕ ПРОСТОРА
- 4.9. ПРОЦЕНА УЛАГАЊА ИЗ ЈАВНОГ СЕКТОРА
 - 4.9.1. ЕТАПЕ РЕАЛИЗАЦИЈЕ

5. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

6. СМЕРНИЦЕ ЗА ДАЉУ РАЗРАДУ И СПРОВОЂЕЊЕ



⤴ **ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ПЛАНА:**

- 01 НАМЕНА ПОВРШИНА СА ГРАНИЦОМ ПЛАНА - ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ 1:500
- 02 НАМЕНА ПОВРШИНА са поделом на зоне и целине - ПЛАНИРАНО РЕШЕЊЕ 1:500
- 03 УРБАНИСТИЧКО РЕШЕЊЕ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА И ЈАВНОГ ЗЕЛЕНИЛА 1:500
- 04 СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ са елементима ПАРЦЕЛАЦИЈЕ 1:500
- 05 РЕГУЛАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН 1:500
- 06 СИНХРОН ПЛАН 1:500
- 07а, б, в ТРОДИМЕНЗИОНАЛНИ ПРИКАЗИ

О К Т . 2 0 1 2 .

⤴ **ФОТО ДОКУМЕНТАЦИЈА**



1. ОПШТИ ДЕО

1.1. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Израда Плана детаљне регулације „ Блока Синђелићеве и Југ Богданове улице“ у Пожаревцу иницирана је од стране града Пожаревца , обзиром да за овај део града не постоји урбанистички план.

Повод за даљу разраду ширег потеза предметних саобраћајница лежи у потреби унапређења квалитетног градског простора чији потенцијали у доброј мери нису искоришћени, могућностима ефикаснијег коришћења грађевинског земљишта, побољшању квалитета становања, као и унапређења саобраћајне и урбане матрице.

ОКТ. 2012. Циљ израде Плана је унапређење квалитета грађевинског фонда и побољшање квалитета становања уз истовремено унапређење урбане структуре и достизање ефикаснијег коришћења простора.

1.2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

1.2.1. ПРАВНИ ОСНОВ

Правни основ за израду Плана детаљне регулације " Блок Синђелићеве и Југ Богданове улице" у Пожаревцу, садржи се у:

- Закону о планирању и изградњи ("Сл. гл. РС", бр. 72/09 и 81/09- исправка, 64/10 – УС и 24/11);
- Одлуци о изради Плана детаљне регулације " Блок Синђелићеве и Југ Богданове улице" у Пожаревцу ("Сл. Гласник града Пожаревца , бр.7/2009);
- Одлуци о измени Одлуке о изради Плана детаљне регулације " Блок Синђелићеве и Југ Богданове улице" у Пожаревцу ("Сл. Гласник града Пожаревца, бр.10 од 19.11.2010.)
- Правилнику о садржини, начину и поступку израде планских докумената ("Сл. гласник РС", бр. 31/10 , 69/10 , 16/11).

1.2.2. ПЛАНСКИ ОСНОВ

(графички прилог бр.2 "Извод из Генералног плана Пожаревца 2025" у поглављу "Документација")

Плански основ за израду Плана детаљне регулације је Генерални план Пожаревца 2025 ("Сл. Гласник општине Пожаревац" бр.2/2007).

1.2.2.1. Условљеност из планова вишег реда

Према Генералном плану Пожаревца 2025 ("Сл. Гласник општине Пожаревац" бр. 2/2007), на већем делу предметног подручја планирано је за комерцијалне садржаје, становање (мешовити блок и индивидуално становање), а затим за јавне службе, јавне објекте и комплексе и зелене површине.

Градске централне активности

Развој уже и шире зоне градског језгра - У зони централног језгра града треба формулисати јасне принципе изградње простора за централне активности, пре свега у смислу постизања оптималне просторне организације центра са циљем очувања културно-историјских и амбијенталних вредности постојеће урбане структуре.

Даљи развој и унапређење уже зоне ће захватити и ширу зону градског језгра посебно делове који су данас неструктурирани, запуштени или неодговарајуће намене. Реализација саобраћајног система, система за паркирање и инфраструктуре претпоставке су за потпуну реализацију планираних унапређења. У оквиру ове зоне доминирају трговинско-услугне делатности, управа, пословање.

ОКТ. 2012.

А.3. Урбанистички параметри за изградњу објеката на парцелама са терцијалним делатностима**А.3.1. Урбанистички параметри за изградњу објеката на парцелама са терцијалним делатностима у централној зони града****Намена:**

- услужно-трговинске делатности:
 - робне куће, тржни центри, занатски центри, мега-маркети, супер-паркети,
- пословно-комецијалне делатности:
 - банке, административни центри локалне управе, пословни објекти државних органа, пословни објекти предузећа, банке, осигуравајући заводи, пословни објекти за рентирање
- туристичке активности:
 - хотели, мотели, ресторани и други угоститељски објекти

Парцела:

- минимална површина парцеле 500 м²
- минимална ширина парцеле 12 м

Индекс или степен изграђености "И"

- максимални индекс или степен изграђености "И" на парцели површине:
 - до 600 м² 3,0
 - преко 600 м² 3,5

Индекс изграђености угаоних парцела И x 1.15

Индекс или степен заузетости "З"

- до 600 м² 60%
- преко 600 м² 50%

Степен заузетости угаоних парцела 3 x 1.15

Зелене површине

- минимални проценат зелене површине на парцели 20%

Висинска регулација:

–	максимална спратност објекта	П+4+Пк
	(П+6 за доградњу постојећих објекта према условима из 3.7.правила уређења становања ст.2)	
–	максимална висина објекта	24,0 м
–	спратност помоћних објекта	П
–	максимална висина помоћног објекта	5.0 м

Хоризонтална регулација:

- минимално растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле	0 м до	5,0 м
- минимално растојање објекта од бочних граница парцеле		4,0 м
- минимално растојање објекта од бочних суседних објеката		8,0 м
- минимално растојање два објекта на парцели		8,0 м
- минимално растојање објекта од задње границе парцеле		6,0 м
- за изграђене објекте важепостојећа растојања		

Становање

Ова намена простора обухвата у плану као основну функцију, али и све друге делатности које су са становањем компатибилне и које се природно становању налазе. Парцеле и зграде које су намењене становању и компатибилним наменама чине стамбено ткиво које је подељено на градске блокове.

Б.2. Урбанистички параметри за блокове, целине и парцеле са становањем средњих густина изграђености

Б.2.1. Урбанистички параметри за блокове, целине и парцеле са индивидуалним једнопородичним становањем у централној зони града, вилама, палатама, пансионима, ексклузивним становањем, кућама за издавање у централној зони града, апартманским, пословним и ренталним становањем ван централне зоне града

Парцела са индивидуалним једнопородичним становањем у централној зони града, пансионима, кућама за издавање у централној зони града, апартманским, пословним и ренталним становањем ван централне зоне града

- | | |
|------------------------------------|--------|
| - минимална површина парцеле | |
| - за слободно стојеће објекте..... | 350 м2 |
| - за двојне објекте | 400 м2 |
| - за објекте у низу | 250 м2 |
| - минимална ширина парцеле | |
| - за слободно стојеће објекте..... | 12 м |
| - за двојне објекте | 20 м |
| - за објекте у низу | 6 м |

Индекс или степен изграђености "И":

- | | |
|--|-----------------|
| - максимални индекс или степен изграђености "И" за ниво блока или целине | 0,6 |
| - максимални индекс или степен изграђености "И" на парцели | 0,8 |
| - максимални индекс или степен изграђености "И" на парцелама са комерцијалним функцијама | 1,5 |
| <i>Индекс изграђености угаоних парцела</i> | <i>И x 1.15</i> |



Однос БРГП становања и делатности

- однос становање : функције од 90% : 10%

Зелене површине до 10% : 90%

- минимални проценат зелене површине

на парцели 30%

Индекс или степен заузетости "З"

- максимални индекс или степен заузетости "З"

за ниво блока или целине 40%

- максимални индекс или степен заузетости "З"

на парцели 50%

- максимални индекс или степен заузетости "З"

на парцелама са комерцијалним функцијама 60%

Степен заузетости угаоних парцела 3 x 1.15

Висинска регулација:

ОКТ. 2012. - максимална спратност објеката По+П+2+Пк

- максимална висина објеката

- до коте слемена 15,0 м

- до коте 12,0 м

- спратност помоћног објекта П

— максимална висина помоћног објекта

- до коте слемена 5,0 м

- до коте венца..... 4,0 м

Хоризонтална регулација:

- растојање грађевинске линије објекта од

регулационе линије парцеле

- 0,0 м до 5,0 м (изузетно до 10,0 м)

- за изграђене објекте важи постојећа грађевинска линија

- минимално растојање објекта од бочних граница парцеле

- слободностојећи објекти 2,0 м

- двојни објекти 4,0 м

- за изграђене објекте важи постојећа растојања

- растојање објекта од бочних суседних објеката

- слободностојећи објекти 4,0 м

- двојни објекти 5,0 м

- за изграђене објекте важи постојећа растојања

- минимално растојање два објекта

на парцели 4,0 м

- минимално растојање објекта од задње

границе парцеле 6,0 м

- минимално растојање објекта од наспрамног

објекта 1 х, а не мање од 10,0 м

**В.3.2. Урбанистички параметри за блокове, целине и парцеле са
вишепородичним становањем у централној зони града,
пансионе, апартманско, пословно и рентијерско становање**

Парцела:

- минимална површина парцеле

- за слободностојеће објекте..... 600 м²

- за објекте у низу 500 м²

- за објекте у полуотвореном блоку
(целина више објеката) 2.000 м²

Индекс или степен изграђености "И":

- максимални индекс или степен изграђености "И"

за ниво блока или целине	2,6
- максимални индекс или степен изграђености "И" на парцели	3,0
- максимални индекс или степен изграђености "И" на парцелама са комерцијалним функцијама	3,2
<i>Индекс изграђености угаоних парцела</i>	$I \times 1.15$
<i>Однос БРГП становања и делатности</i>	
однос становање : функције	од 90% : 10% до 10% : 90%

Зелене површине

- минимални проценат зелене површине на парцели	20%
--	-----

Индекс или степен заузатости "З"

- максимални индекс или степен заузатости "З" за ниво блока или целине	50%
- максимални индекс или степен заузатости "З" на парцели	55%
- максимални индекс или степен заузатости "З" на парцелама са комерцијалним функцијама	65%

Степен заузатости угаоних парцела 3×1.15

Висинска регулација:

- максимална спратност објеката	П+4+Пк
(П+6 за доградњу постојећих објеката према условима из 3.7.правила уређења становања ст.2)	
- максимална висина објеката	
- до коте пода задње етаже.....	22,0 м
- до коте венца.....	23,2 м
- спратност помоћног објекта	П
- максимална висина помоћног објеката	
- до коте слемена	5,0 м
- до коте венца.....	4,0 м

Хоризонтална регулација:

- растојање грађевинске линије објекта од
регулационе линије парцеле
 - 0,0 м до 5,0 м (изузетно до 10,0 м)
 - за изграђене објекте важе постојећа грађевинска линија
- растојање објекта од бочних граница парцеле
 - за слободно стојеће објекте... $1/2 \times$ вишег објекта
 - за објекте у низу 4,0 м
 - за објекте у полуотвореном блоку..... 4,0 м
 - за изграђене објекте важе постојећа растојања
- растојање објекта од бочних суседних објеката
 - слободностојећи објекти $1/2 \times$ вишег објекта
 - двојни објекти 5,0 м
 - у прекинутом низу 4,0 м
 - за изграђене објекте важе постојећа растојања
- минимално растојање два објекта
на парцели 4,0 м



- минимално растојање објекта од задње
границе парцеле 6,0 м
- минимално растојање објекта од наспрамног
објекта 1 х, а не мање од 10,0 м

*****Посебан случај односи се на изградњу вишепородичних стамбених објеката у оквиру мешовитих блокова на графичким прилозима за становање означених словом „а“, где се њихова спратност ограничава на П+2+Пк.**

Код увођења пословног простора, висина приземља се прилагођава условима делатности, са могућношћу увећања за висину галерије (високо приземље у потезу спољне регулације).

О К Т . 2 0 1 2 .

Јавне службе, јавни објекти и комплекси

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЈАВНЕ СЛУЖБЕ

За потребан капацитет објеката јавних служби потребно је поштовати следеће критеријуме и нормативе:

Дечје установе:

Капацитет Мах 270 деце

БРГП 6-8 м²/детету

Комплекс 20-25 м²/детету

Спратност П+1

Паркинг место 1Пм /100м² БРГП

- Дозвољава се претварање стамбених или нестамбених простора у просторе за дневни боровак деце у приземљима и са приземљима повезаним просторима који чине јединствену целину под условом да: постоји или је могуће формирати посебан улаз;
- постоји могућност за задржавање возила без ометања саобраћаја чији је број у складу са бројем деце; постоји начин за решавање утицаја додатне буке на суседне намене; у том случају важе правила уређења и грађења појединачних просторних целина у којима дечја установа налази;
- Препоручују се јединице за дневни боровак деце са мањим бројем деце у индивидуалним објектима на парцели са мањим бројем станова и могућношћу боравка деце на отвореном;
- У новим, односно адаптираним просторима намењеним дечјим установама

Основне школе:

Капацитет 24 одељења (око 720деце)

БРГП 6,5-7,5 м²/ученику

Комплекс 20-25 м²/ ученику

Спратност П+2

Паркинг место за 10% запослених препоручују се мањи капацитети, максимално до 25 деце по објекту.

Средње школе:

БРГП 10-12м²/ ученику у смени

Комплекс 15-30м²/ ученику у смени

Спратност П+3

Паркинг место 1Пм /100м² БРГП

**Више / високо
образовање:**

БРГП 14-18м²/ студенту

Комплекс 35-40м²/ студенту

Примарна здравствена заштита:

БРГП 0,003-0,09 м²/кориснику

Комплекс 0.05-0,12 м²/кориснику

Спратност П+2 (П+3)

Паркинг место За 20-25% запослених

1.3. ОПИС ГРАНИЦА ПЛАНА

О К Т . 2 0 1 2 .

(Приказ границе плана дат је у свим графичким прилозима плана)

Граница Плана обухвата део територије општине Пожаревац дефинисане са северне стране ул. Немањиним, Кнеза Лазара (регулација улице), ул. Косанчићева (регулација улице), са јужне стране ул. Топличина (регулација улице), ул. Лоле Рибара, са источне стране ул. Синђелићева (регулација улице), са западне стране ул. Југ Богданова (регулација улице).

Укупна **нето** површина блокова износи око 6,35 ха. Укупна **брuto** површина блокова износи око 7,7 ха. Површина обухваћена планом износи око 8,12 ха.

ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ОКВИРУ ГРАНИЦЕ ПЛАНА

(графички прилог бр.0.1. "Намена површина са границом плана – постојеће стање"
Р 1: 500)

У оквиру границе плана налазе се следеће катастарске парцеле :
К.О. Пожаревац Р=1:500

Целе катастарске парцеле:

1329,1331,1403/1,1403/2, 1404/1, 1404/2, 1404/3, 1405/1, 1405/2, 1406, 1347, 1328, 1327,1326,1325, 1324, 1323, 1398/1, 1402, 1401, 1400, 1399, 1314, 1315/1, 1315/2, 1316, 1317, 1318, 1320, 1321, 1397, 1396, 1395, 1394/1, 1394/2, 1346, 1214/2, 1214/3, 1214/1, 1215, 1216, 1213/2, 1212, 1211, 1210, 1208, 1207/2, 1207/1, 1204/2, 1204/1, 1393, 815/1, 815/2, 814/1, 814/2, 813/1, 813/2, 812, 1213/1, 1217/1, 1217/2, 1209/4, 1209/3, 1209/2, 1209/1, 1206, 1205, 1203, 1202/1, 1202/2, 934, 933, 932, 927, 926, 925, 924, 928, 931, 930/1, 930/2, 930/3, 929, 913, 914, 915, 916, 917, 918/1, 918/2, 919, 920, 921/1, 921/2, 811/1, 811/2, 811/3, 811/4, 810/1, 810/2, 810/3, 810/4, 809/1, 809/2, 807/1, 807/2, 806/1, 806/2, 806/3, 805, 804/1, 804/2, 803, 802/1, 802/2, 801, 800/1, 800/2, 820, 1000.

Делови катастарских парцела:

465, 817, 821, 1348/1, 1349, 1408, 1470, 1470/1, 1378/1, 1390, 1391, 1392/1, 1392/2, 790, 791, 792/1, 793/1, 794, 1282/1, 1281/1, 1280, 1279, 1278, 1277, 1276, 937/2, 983/1, 1469, 1407/1, 1284, 1285,1283/1.

У случају неслагања наведених бројева катастарских парцела и подручја датог у графичким прилозима као предмет овог Плана важи граница утврђена у графичким листовима Документације плана: 01 – Ажурирана Катастарско - Топографска подлога са границом плана, Р 1: 1000.

1.4. ПОДЛОГЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

Предметни План је рађен на следећим подлогама:

- Дигитализовани катастарско топографски план 1:500- Републички геодетски завод, Служба за катастар непокретности, Пожаревац

2. ПОСТОЈЕЋИ НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА

2.1. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА

Основна намена површина предметног Плана је становање различитих типова: једнопородично становање ниске спратности, вишепородично становање у оквиру отворених блокова и становање у мешовитим градским блоковима, где је заступљена комбинација отвореног и полуотвореног блока вишепородичног становања и једнопородичног становања.

У централним деловима града, које у најужем градском језгру има традиционалну урбану матрицу, становање ниских густина - једнопородично становање је понегде допуњено комерцијалним и услужним функцијама, а објекти су уобичајене спратности П-П+1+Пк.

Становање средњих и већих густина – вишеспратни објекти, је заступљено у ниском проценту (око 0.9%) на неколико појединачних локација у оквиру предметног. Објекти су претежно у отвореном и полуотвореном склопу, спратности су П+2+Пк, П+3+Пк, и П+4+Пк, доброг су бонитета. У приземљима објеката углавном су смештене комерцијалне и услужне делатности.

Приметна је прилична неравномерност у стању стамбене структуре, размештају стамбених зона као и опремљености и функционисању унутар њих. У будућем планском периоду, потребно је извршити равномернији распоред ових зона како би се, пре свега, избегао притисак насељавања у овом делу града.

Верски објекат – адвентистичка црква је објекат, који није у потпуности завршен.

Дечија установа, се налази у блоку 1., Објекат је доброг бонитета, грађевински солидан и веома добро опремљен. Такође је постигнуто адекватно просторно уређење слободних површина, прилагођено децјем узрасту. Спратности П. Површина комплекса је приближно 568 м², БРГП 230 м².

Урбана структура и грађевински фонд су веома неуједначени и као такви распоређени на целој територији Плана. Евидентно побољшање грађевинског фонда није било праћено унапређењем урбане структуре и матрице, већ је често задржан образац организације парцела као код типа "партаје". Индекс заузетости парцела код индивидуалног становања је велики (Табела 1. – Урбанистички параметри и биланси постојећег стања). Градски блокови нису у потпуности дефинисани и не сачињавају правилну ортогоналну урбану матрицу.

У функционалном смислу, стамбено подручје је доста добро опслужено пратећим садржајима трговине и услуга, што се компензује близином пијаце и пратећих садржаја. Поред стамбеног ткива, на територији Плана се налази више јавних намена.

Музеј културне историје се налази у блоку 1., Објекат је лошег бонитета. Спратности П+Пк. Површина комплекса је приближно 260 м², БРГП 480 м².

Музичка школа се налази у блоку 2., Заједнички објект средње музичке школе са нижом музичком школом. Објект је доброг бонитета. Спратности П и Су+П+Пк. Површина комплекса је приближно 950м², БРГП 1083м².

Медицинска школа се налази у блоку 4. Површина постојећег комплекса је приближно 2934 м², БРГП 3.430 м². Број ученика, данас, ове школе је 600.

Регулација саобраћајних токова на територији предметног Плана није задовољавајућа и потребне су интервенције већег обима које се односе на проширење профила, као и повезивање праваца већине улица секундарне уличне мреже. Проширење профила и редифинисање трасе је потребно у свим улицама. Регулациона ширина улица је мала што донекле ублажава присуство предбашти на већини парцела индивидуалног становања.

ОКТ. 2012.

број блока	површина блока	површина под објектима	површина помоћних објеката	слободне и зелене површине		БРГП укупно	БРГП становање	БРГП делатности	БРГП јавне службе	БРГП посебна намена	становање	делатности	јавне службе	посебна намена	број станова	број становника	број радних места	индекс изграђености	степен заузетости	густина становања
	М²	М²	М²	М²	%	М²	М²	М²	М²	М²	%	%	%	%					%	СТ/ха
1	21578	8860	523	12718	59	19010	14150	4130	730	0	66	19	3	0	157	472	66	0.9	41	719
2	16039	7850	200	8189	51	12173	9300	1790	1083	0	58	11	7	0	103	310	125	0.8	49	535
3	17320	7780	512	9540	55	24616	19500	4300	0	816	100	25	0	5	217	650	27	1.4	45	577
4	8541	3862	100	4679	55	6140	2400	310	3430	0	28	4	40	0	27	80	83	0.7	45	285
укупно	63478	28352	1335	35126	45	61939	45350	10530	5243	816	64	16	15	5	504	1512	301	1.0	45	529

Табела 1. – Урбанистички параметри и биланси постојећег стања

2.2. САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

На посматраном подручју у оквиру граница овог плана детаљне регулације, основну примарну мрежу чине трасе јавних путева са конформним профилем, док секундарну мрежу чине саобраћајнице са веома неповољним распоредом разних саобраћајних површина. Поједине парцеле које се налазе унутар самих већ формираних блокова немају адекватан саобраћајни приступ.

Подручје овога плана детаљне регулације оивичено је следећим улицама : Синђелићевом, улицом Немањиним, Југ Богдановом и Лоле Рибара. Унутар граница овога плана налазе се следеће улице: Топличина, Косанчићева и улица Кнеза Лазара. Ове улице су са савременим застором од асфалт - бетона, такође и тротора и дуж ових улица су са истим застором. Преко ових улица се остварује веза са осталим деловима града Пожаревца. Приметан је и недостатак паркинг места као и лош распоред већ постојећих места за паркирање. У постојећем стању, на свим наведеним улицама врши се паркирање возила у уличном профилу, на уличним фронтима, и то пола на тротоару пола на коловозу, чиме се деградирају све површине уличног профила. Таквом експлоатацијом уличног профила сви учесници у саобраћају међусобно угрожавају једни друге.

Паркирана возила на коловозу и тротоару узурпирају истовремено и пешачке и коловозне површине, чиме се пешаци доводе у ситуацију да своје путање кретања не могу да остваре на тротоару. На тај начин пешаци су принуђени да силазе на коловоз чиме ометају динамички саобраћај, смањују брзину саобраћајног тока а и директно угрожавају сопствену безбедност.

Планом се превиђа реконструкција постојећих улица, као и изградња унутар блоковских саобраћајница које треба да олакшају приступ подручју, као и да побољшају несметани проток транзитног саобраћаја.

Ограничења развоја су:

- већ изграђени објекти
- постојећи дрвореди

3. КОНЦЕПЦИЈА ПЛАНА

Дефинисани циљеви израде овог Плана који се односе на унапређење урбане и саобраћајне матрице, ефикасно коришћење ресурса градског земљишта, унапређење квалитета грађевинског фонда и побољшање квалитета становања, треба да буду реализовани применом следећих принципа уређења и изградње:

- учвршћивање урбане матрице редеофинисањем постојећих саобраћајних праваца и повећањем њихових профила, чиме ће се постићи и боља саобраћајна опслуженост и проточност улица;
- постепена трансформација стамбеног ткива од обрасца индивидуалог становања типа "партаје" ка урбаном индивидуалном становању ниске спратности и густине становања;
- тежња ка умањивању великог индекса заузетости парцела са циљем очувања зелених и неизграђених површина и побољшања хигијенских услова живљења, уз истовремено повећање индекса изграђености.

Паркирање возила планира се у гаражама у оквиру парцела и у унутрашњости блока. Планом су одређене зоне, функционалне целине, у оквиру којих је могуће остварити планиране намене, а према правилима грађења и коришћења простора која су дефинисана за сваку зону понаособ.

Планом се не предвиђа промена основних намена наведеног подручја.

4. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

4.1. НАМЕНА ПОВРШИНА

1. САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ:

- Колске саобраћајнице
- Пешачке саобраћајнице
- Површине за паркирање возила

2. ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ СЛУЖБИ

- Музеј културне историје
- Музичка школа., *Заједнички објект са нижом музичком школом*
- Средња Медицинска школа
- Дечија установа.

3. ПОВРШИНЕ НАМЕЊЕНЕ ПОСЛОВАЊУ

Пословање као искључива намена на појединим парцелама у постојећем стању затупљена је у три различита облика и на овим локацијама се задржава и као планирана. То су:



- "Дом задруга"
- "Симпо", сервис за бицикле, "Мимоза" .
- туристичка агенција, угоститељски објекат "радио кафе", и сл.
- фотографска радња, оптичка радња, ресторан, кафић, пећењара и сл.

Постојећа намена ових локација се задржава уз могућност повећања постојећих капацитета, а према условима из овог плана.

4. ПОВРШИНЕ НАМЕЊЕНЕ СТАНОВАЊУ

Преовлађујућа намена у овој зони је становање. У оквиру стамбених објеката, али и као објекти у целини, дозвољена је изградња нестамбених компатибилних садржаја, који својом функцијом не нарушавају конфор становања.

ОКТ. 2012. Компатибилни садржаји становању су: трговина, пословање, угоститељство, хотели, туризам, занатске услуге (уз поштовање услова заштите животне средине у односу на буку и загађење ваздуха), предшколске установе капацитета до 30 деце, специјализоване образовне установе капацитета до 50 полазника у смени, здравствене установе на нивоу специјализованих ординација, сале за рекреацију, гараже и сл., а према стандардима за ту врсту објеката и према условима из овог плана.

Површине намењене за изградњу овим планом се планирају према специфичном постојећем начину коришћења зонама којима припадају. Извршена је подела на следеће претежне намене површина и то: урбане стамбене и опште зоне већих густина и мешовите зоне у насељима средњих густина са два или више типова нестамбене изградње.

Објекти се могу градити као слободностојећи, затим као једнострано - двострано узидани.

- **Урбане стамбене и опште зоне већих густина**

Обухвата зону са већ изграђеним стамбеним објектима, и то: објекат на углу Немањине и Синђелићеве улице, затим објекат у Немањиној улици, као и објекат у Косанчићевој улици и три објекта у Топличиној улици. Објекти су вишеспратни стамбено - пословни.

Осим постојећих – израђених објеката, Планом се непланира повећање површина под овом наменом.

- **Мешовите зоне у насељима средњих густина са два или више типова нестамбене изградње**

Обухвата зону са већ изграђеним објектима, и то: три објекта у Косанчићевој улици и један у изградњи, објекат у Топличиној улици, два објекта у Југ Богдановој улици и један у изградњи. Планом се планира повећање површина под овом наменом, уз постепену трансформацију, замену дотрајалних објеката ниских густина - ниже спратности у становање средњих густина веће спратности.

- **Верски објекат**

- Адвентистичка црква – објекат који није легализован,

Планом се даје могућност промене намене у складу са планираном наменом у непосредном окружењу.

Типичне целине су дефинисане на основу разлике у спратности и величини параметара, а њихове детаљне карактеристике приказане су у Табели бр. 3. – Урбанистички параметри по типичним целинама.

У објектима намењеним становању дозвољена је изградња простора намењеног делатностима компатибилним становању које не угрожавају животну средину и не умањују квалитет становања (трговина на мало, личне услуге, угоститељство, пословање, интелектуалне услуге и сл.). Ови простори се могу налазити у

приземљима објеката индивидуалног становања, потом у приземљима објеката у мешовитим блоковима у просторној целини С2. (према Табели бр. 2. – Планирани урбанистички параметри и биланси).

У стамбеним зонама није дозвољена изградња индустријских и других производних објеката који нису компатибилни са становањем, односно угрожавају животну средину и умањују квалитет становања.

Планирани урбанистички параметри и биланси - Табела 2 (напомена: БРГП су дате оријентационо)

бр ој бл ока	ознака целине	спратнос т	повр шина блока /цели не	површи на под објекти ма	сп об од не и зе ле не по вр ш ин е	БРГП укупно	БРГП становањ е	БРГП комерциј алне и услугне делатнос ти	БРГ П деч ије уста нов е	БРГ П музе ј култ урне исто рије	БРГ П музи чка шко ла	БРГ П мед ици нска шко ла	број стан ова	број стан овн ика	сте пен зау зет ост и	индекс изграђе ности
			м²	м²	%	м²	м²	м²	м²	м²	м²	м²			%	
ОКТ. 2012. 1	С1	П+3+Пс	1202	672	30	3192	2520.0	672.0	0	0	0	0	42	84	56	2.66
		П+4+Пк	1180	788	30	4415	3532.0	883.0	0	0	0	0	59	118	67	3.74
	С2а	П+2+Пк	9653	5791.8	30	23167.2	18533.8	4633.4	0	0	0	0	309	618	60	2.40
	С2б	П+1+Пк	3503	1751.5	30	6655.7	5324.6	1331.1	0	0	0	0	89	177	50	1.90
	МКИ	П+1+Пк	980	588	30	2156	0.0	0.0	0	2156	0	0	0	0	60	2.20
	ДУ	П+1+Пк	727	232.64	40	606	0.0	0.0	606	0	0	0	0	0	32	0.83
	Д1	П+2+Пс	1266	759.6	30	3798	1139.4	2658.6	0	0	0	0	19	38	60	3.00
	Д2	П+2+Пс	1515	909	30	4545	1363.5	3181.5	0	0	0	0	23	45	60	3.00
	Д2/Сим по	П+2+Пк	300	253	10	780	0.0	780.0	0	0	0	0	0	0	70	2.60
	Д2	П+Пк	200	200	0	160	0.0	160	0	0	0	0	0	0	100	0.8
2	С2а	П+2+Пк(Пс)	13485	8091	30	32364	25891.2	6472.8	0	0	0	0	432	863	60	2.40
	С2б	П+1+Пк	894	447	30	1698.6	1358.9	339.7	0	0	0	0	23	45	50	1.90
	МУЗ	П+2	940	596	30	1056	0.0	0.0	0	0	1056	0	0	0	63	1.12
	Д3	П+2+Пк	751	450.6	30	2253	675.9	1577.1	0	0	0	0	11	23	60	3.00
3	С1	П+3+Пс	926	502	30	2385	1908.0	477.0	0	0	0	0	32	64	54	2.58
		П+4+Пк	2704	1380	30	7728	6182.4	1545.6	0	0	0	0	103	206	51	2.86
	С2а	П+2+Пк	13079	7847.4	30	31389.6	25111.7	6277.9	0	0	0	0	419	837	60	2.40
	Ц	П+2+Пк	552	331.2	30	1324.8	1059.8	265.0	0	0	0	0	18	35	60	2.40
4	С2а	П+2+Пк	4576	2745.6	30	10982.4	8785.9	2196.5	0	0	0	0	146	293	60	2.40
	С2б	П+1+Пк	535	267.5	30	1016.5	813.2	203.3	0	0	0	0	14	27	50	1.90
	МЕД	П+1+Пк	2995	2000	30	5700	0.0	0.0	0	0	0	5700	0	0	67	1.90
	Д4	П+2+Пк	377	263.9	30	980.2	294.1	686.1	0	0	0	0	5	10	70	2.60
укупно			62140	36467.7		148863	104494.3	34180.7	606	2156	1056	6370	1742	3483	58	2.38

Табела 3. – Упоредни приказ параметара из ГП Пожаревца 2025. и планираних
капацитета

Бр. блока	Тип изграђености/намена по ГП			Максимална спратност		степен заузетости (%)		индекс изграђености	
	ГП	ПДР		мах.ГП	ПДР	мах.ГП	ПДР	мах.ГП	ПДР
1	Вишепородичн о становање	Становање већих густина	С1	П+2+Пк	П+3+Пс*	65	56	3.2	2.66
				П+2+Пк	П+4+Пк*	65	67	3.2	3.74
	Становање средњих густина изграђености	Мешовите зоне средњих густина	С2а	П+2+Пк	П+2+Пк	60	60	1.5	2.40
			С2б	П+2+Пк	П+1+Пк	60	50	1.5	1.90
	Музеј културне историје	Музеј културне историје	МКИ	П+2	П+1+Пк	–	60	–	2.20
	Дечији вртић	Дечији вртић	ДУ	П+1	П+1+Пк	–	32	–	0.83
	Терцијалне делатности	Пословање и услуге	Д1	П+2+Пк	П+2+Пс	60	60	3.5	3.00
	Терцијалне делатности	Пословање и услуге	Д2	П+2+Пк	П+2+Пс	60	60	3.5	3.00
	Терцијалне делатности	Пословање и услуге	Д2/Симпо	П+2+Пк	П+2+Пк	60	70	3.5	2.60
2	Становање средњих густина изграђености	Мешовите зоне средњих густина	С2а	П+2+Пк	П+2+Пк (Пс)	60	60	1.5	2.40
			С2б	П+2+Пк	П+1+Пк	60	50	1.5	1.90
	Музичка школа	Музичка школа	МУЗ	П+2	П+2	–	63	–	1.12
	Терцијалне делатности	Пословање и услуге	Д3	П+2+Пк	П+2+Пк	60	60	3.5	3.00
3	Вишепородичн о становање	Становање већих густина	С1	П+2+Пк	П+3+Пк*	65	54	3.2	2.58
				П+2+Пк	П+4+Пк*	65	51	3.2	2.86
	Становање средњих густина изграђености	Мешовите зоне средњих густина	С2а	П+2+Пк	П+2+Пк	60	60	1.5	2.40
	Верски објект	Верски објект/адвентисти чка црква	Ц	П+2+Пк	П+2+Пк	-	60	1.5	2.40
4	Становање средњих густина изграђености	Мешовите зоне средњих густина	С2а	П+2+Пк	П+2+Пк	60	60	1.5	2.40
			С2б	П+2+Пк	П+1+Пк	60	50	1.5	1.90
	Медицинска школа	Медицинска школа	МЕД	П+3	П+1+Пк	–	67	–	1.90
	Терцијалне делатности	Пословање и услуге	Д4	П+2+Пк	П+2+Пк	60	70	3.5	2.60

* Напомена: Затечено стање

ОКТ. 2012.



4.2. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Овим планом је извршена препарцелација парцела јавних намена док су за парцеле осталих намена дата правила парцелације а за поједине парцеле начин њиховог спајања или дељења.

4.2.1. ПАРЦЕЛЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Парцеле јавне намене дефинисане су овим планом, у свему према графичком прилогу бр. 04 "СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ са елементима ПАРЦЕЛАЦИЈЕ" и не могу се делити нити укрупњавати.

Попис парцела јавне намене:

бр.	намена	површина м ²	катастарске парцеле
1-1	Улица Синђелићева	4660,72	Цела кп. бр. 1349 и 1000 Делови кп. бр. 821, 913, 938/1, 937/2, 1216, 1213/1, 1276, 1277, 1278, 1279, 1280, 1281/1, 1283/1, 1284, 1287, 1289, 1298/1, 1313/1, 1328, 1346 и 1347
2-2	Улица Југ Богданова	3848,02	Цела кп. бр. 820 Делови кп. бр. 465, 790, 792/1, 793/1, 794, 803, 804/2, 812, 1347, 1378/1, 1390, 1391, 1392/1, 1392/2, 1394/1, 1402, 1407/1, 1408, 1469 и 1470/1
3-3	Улица Кнеза Лазара	2303,23	Цела кп. бр. 821 Делови кп. бр. 804/1, 804/2, 805, 806/3, 811/1, 811/2, 812, 820, 920, 924, 925, 926, 927 и 1349
4-4	Улица Косанчићева	2384,56	Цела кп. бр. 1346 Делови кп. бр. 812, 813/2, 820, 1214/2, 1315/1, 1316, 1317, 1318, 1320, 1321, 1397, 1395, 1396 и 1394/1
5-5	Улица Топличина	2076,02	Цела кп. бр. 1347 Делови кп. бр. 820, 1402, 1398/1, 1327, 1328, 1329, 1330, 1331, 1403/1, 1403/2, 1404/1, 1404/3 и 1405/1
6-6	Улица Лоле Рибара (део)	2132,95	Делови кп. бр. 820, 1348/1, 1406, 1404/2, 1331, 1329, 1313/1 и 1349
7-7	Улица Немањина (део)	1246,83	Делови кп. бр. 800/1, 800/2, 801, 817, 820, 913 и 914
8-8	Улица Нова	367,11	Делови кп. бр. 809/1, 809/2, 810/2, 810/4, 811/2, 919 и 920

У случају неслагања наведених бројева катастарских парцела и подручја датих у графичком прилогу, важи парцелација за парцеле јавне намене дата у графичком прилогу бр. 04 "СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ са елементима ПАРЦЕЛАЦИЈЕ".



4.2.2. ПАРЦЕЛЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА

Дозвољена је изградња на свим постојећим катастарским парцелама према урбанистичким параметрима.

Дозвољено је укрупњавање катастарских парцела по иницијативи корисника а у складу са Правилима грађења овог Плана. За потребе укрупњавања и деобе катастарских парцела обавезна је израда пројекта препарцелације, односно пројекта парцелације. Границе између планираних грађевинских парцела могу се мењати израдом пројекта препарцелације.

Планом је дефинисан начин препарцелације осталог земљишта и то:

- у блоку 1 у целини С2 планирана је једна грађевинска парцела **гп 1** од постојећих к.п. бр. 801 и к.п. бр. 800/2.
- у блоку 2 у целини МУЗ планирана је исправка граница према суседној парцели **гп 2** кп. бр. 1217/1 према кп. бр. 1213/1.
- у блоку 2 у целини Д3 планирана је једна грађевинска парцела **гп 3** од постојећих к.п. бр. 1214/1 и к.п. бр. 1214/3.
- у блоку 2 у целини С2 планирана је једна грађевинска парцела **гп 4** од постојећих к.п. бр. 1208 и 1207/2.
- у блоку 2 у целини С2 планирана је једна грађевинска парцела **гп 5** од постојећих к.п. бр. 1209/4 и 1209/2.
- у блоку 3 у целини С2 планирана је једна грађевинска парцела **гп 6** од постојећих к.п. бр. 1401 и 1402.
- у блоку 1 у целини С2 планирана је једна грађевинска парцела **гп 7** од делова постојећих к.п. бр. 806/3, 811/1 и 811/2.

Планом је дата препорука спајања следећих катастарских парцела:

- 809/1, 809/2, 918/1, 918/2, 810/2, 810/3, 810/1, 811/3, 814/4, 810/4, 919, 921/2, 921/1, 806/3, 1202/1, 1202/3, 1204/1, 1204/2.

Планом је дата препорука дељења следећих катастарских парцела:

- 811/1, 811/2, 928, 815/1, 1404/1, 1404/2.

Начин парцелације наведених парцела (осим гп 2) спроводиће се израдом пројекта парцелације (односно пројекта препарцелације) у свему према графичком прилогу бр. 04 "СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ са елементима ПАРЦЕЛАЦИЈЕ".

Код формирања гп2 потребно је извршити корекцију границе према суседним парцелама и према датим координатама на гр. прилогу бр. 04. пројектом препарцелације тако да се и додаје/одузима око 16,12 м² за 16,26 м².

У случају неслагања пописа катастарских парцела које су обухваћене планираним минималним грађевинским парцелама, меродаван је графички прилог бр. 04 "СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ са елементима ПАРЦЕЛАЦИЈЕ".

4.3. ПРАВИЛА ЗА РЕГУЛАЦИЈУ И НИВЕЛАЦИЈУ ПОВРШИНА

КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ – БЛОКОВИ

Блок 1 – Немањина, Синђелићева, Кнеза Лазара и Југ Богданова; нето површине 2,05 ха;

Блок 2 – Кнеза Лазара, Синђелићева, Косанчићева и Југ Богданова; нето површине 1,61 ха;

Блок 3 – Косанчићева, Синђелићева, Топличина и Југ Богданова; нето површине 1,73 ha;

Блок 4 – Топличина, Синђелићева, Лоле Рибара и Југ Богданова; нето површине 0,85 ha;

КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЗОНЕ

Подручје плана обухвата зоне отворених и полуотворених склопова и то урбане стамбене и опште зоне већих густина **С1** и мешовите зоне у насељима средњих густина са два или више типова нестамбене изградње **С2**, затим зоне пословања **Д**, зона **Ц** – верски објекат, зона **МКИ** – музеј културне историје, зона **МУЗ. ШК.** – музичка школа, зона **МЕД. ШК.** средња медицинска школа и зона **ДУ** – дечија установа.

Зона С1

ОКТ. 2012. Урбане стамбене и опште зоне већих густина су скуп појединачно изграђених зграда на парцелама површине у складу са карактеристикама зоне у којој се налазе и специфичностима локације. Овај облик становања примењен је како би се контактна зона подручја ремоделовала и довела у меру примерену рангу и значају саобраћајница уз коју се пружа.

Зона С2

Мешовите зоне су скуп појединачно изграђених зграда на парцелама најмање површине 300 м², оивичене улицама или другим јавним просторима. Објекти су изграђени по ободу блока, повучени у односу на регулациону линију блока. Објекти су претежно стамбене намене, са два или више типова стамбене изградње и са два или више типова нестамбене изградње, изграђени као слободностојећи објекти, или ређе, као двојни. У дубини парцеле простор је уређен као дворишни врт.

Зона Д – пословање

У зависности од положаја и потенцијала појединих парцела извршена је подела на подзоне:

Д1: "Дом задруга"

Д2: "Симпо" сервис за бицикле, "Мимоза"- фризерски салон и сл.

Д3: У овој зони се налази објекат туристичке агенције, угоститељски објекат "радио кафе", и сл.

Д4: Пословни објекат у којем се налази фотографска радња, оптичка радња, ресторан, кафић, печењара и сл.

Д5: Пословни објекат

Зона Ц – верски објекат

Зона МКИ – музеј културне историје

Зона МУЗ. ШК. – музичка школа

Зона МЕД. ШК. средња медицинска школа

Зона ДУ – дечија установа

Регулациона линија

Регулационе линије дате овим Планом раздвајају површине одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене, у свему као у графичком прилогу бр. 05 "РЕГУЛАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН".



Грађевинска линија утврђена је овим Планом у односу на регулациону линију и представља линију на којој се гради објекат.

Зона грађења дефинише простор у оквиру ког се постављају објекти у складу са задатим параметрима.

Бочне и дворишне грађевинске линије дефинисане су у специјалним случајевима и представљају линију до које се максимално може градити, односно линију до које су изграђени постојећи објекти који се као такви задржавају.

Објекти затечени испред грађевинске линије у тренутку израде Плана, не могу се реконструисати нити надзиђивати, већ се могу само инвестиционо одржавати. Када нису дефинисане унутрашње грађевинске линије, објекти треба да буду постављени у складу са правилима грађења урбанистичким парцелама и дозвољеним урбанистичким параметрима.

О К Т . 2 0 1 2 .

Висинска регулација

Висинска регулација је дефинисана означеном спратношћу по целинама и то као максимална вредност, где се један ниво рачуна са просечном спратношћу од 3 m. Дефинисана спратност је обавезна за нове објекте, а за постојеће представља висину до које се објекти могу надзиђивати.

Нивелација

Планом је дефинисана нивелација јавних површина из које произилази нивелација простора за изградњу објеката, у свему према графичком прилогу бр. 05 "РЕГУЛАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН".

Висинске коте на раскрсницама улица су базни елементи за дефинисање нивелације осталих тачака које се добијају интерполовањем. Нивелација свих површина је генерална и мора се прецизније разрадити кроз израду техничке документације.

4.4. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

На парцелама јавне намене не могу се подизати објекти који нису у функцији планираних намена, као ни привремени објекти. На саобраћајним површинама забрањена је изградња трајних или привремених објеката.

- **МКИ** – музеј културне историје у блоку 1.,

Планом је предвиђена санација и ревитализација објекта.

- **МУЗ. ШК.** – Музичка школа у блоку 2., *Заједнички објекат са нижом музичком школом.*

Планом је предвиђена ревитализација објекта и уређење партерних и зелених површина на парцели. Оба објекта задржавају постојећу намену и површину.

- **МЕД. ШК.** средња Медицинска школа у блоку 4.

Према прописаним вредносима ГП-а. нормативи за средњу школу су следећи: комплекс од 15-30 m² по ученику, а БРГП 10-12 m² по ученику за рад у једној смени. Постојећа намена објекта се задржава уз могућност осавремењавања према захтевима наставе и повећања постојећих капацитета, у складу са условима овог плана. Планом је предвиђена изградња фискултурне сале, уз могућност повећања БРГП., у циљу побољшања услова коришћења.

- **ДУ** – дечија установа, у блоку 1.,



Према прописаним вредносима ГП-а, површина комплекса према минималним нормативима треба да износи 15/25м² /детету.

Уколико постоји велики прилив становника и нови стамбени блокови, за нове деље установе се користе локације утврђене планском регулативом.

Будући да то није случај у блоковима обухваћеним овим Планом, не предвиђа се изградња нових дељих установа већ се очекује учешће приватног сектора и коришћење постојећих капацитета.

Постојећи објект деље установе у обухвату овог Плана остаје у оквиру постојећег габарита и капацитета. Капацитет деље установе је приказан у Табели 1. – Урбанистички параметри и биланси постојећег стања у Табели 2. – Планирани урбанистички параметри и биланси.

Иако није исказана потреба за повећањем капацитета, процењује се на основу оријентационог броја становника да ће оријентациони укупан број деце предшколског узраста бити 200, а потребе за додатним капацитетима се могу очекивати за око 50 деце.

ОКТ. 2012.

Дозвољава се претварање стамбених или нестамбених простора у просторе за дневни боравак деце у приземљима и са приземљима повезаним просторима који чине јединствену целину, под условом: да постоји или је могуће формирати посебан улаз; постоји могућност за задржавање возила без ометања саобраћаја чији је број у складу са бројем деце; постоји начин за решавање утицаја додатне буке на суседне намене.

Препоручују се јединице за дневни боравак деце са мањим бројем деце, у индивидуалним објектима на парцели са мањим бројем станова и могућношћу боравка деце на отвореном.

4.5. САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

4.5.1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА

Плански основ за израду плана је „Генерални план Пожаревца 2025“. Поред генералног плана Пожаревца од стране предузеће „Метро паркин“ урађена је студија „Пројекат саобраћајно-грађевинског решења пешачке зоне и регулисање саобраћаја након формирања пешачке зоне у граду Пожаревцу „, 2010. године. Овим планом је обухваћен и део у границама овога плана.

Улица Синђелићева је предвиђена да се реконструше. У оквиру границе овога плана њена дужина износи око 600м. Ширина коловоза износи целом дужином 7.0м у складу са Генералним планом. У оквиру раскрснице са улицом Немањиним извршено је проширење коловоза на три саобраћајне траке ширине од по 3.0м, предвиђени су обострани тротоари ширине 1.5, 2.0, 2.4, 2.8, 3.0, 3.5 и 4.5м у зависности од ширине регулације.

Улица Немањина остаје онаква каква је са ширином коловоза 7.0м и тротоаром од 3.0м за кретање пешака. У оквиру граница овога плана њена дужина износи око 195м.

Улица Југ Богданова је предвиђена да се реконструше. Ширина коловоза износи 7.0м, као и тротоари ширине од по 1.5м. Од Раскрснице са улицом Топличиним до улице Лоле Рибара ова улица је предвиђена са ширином коловоза 7.0м, задржана су постојећа паркинг места за подужно паркирање (8ПМ) као и тротоар ширине око 5.0м У оквиру граница овога плана њена дужина износи око 365м.

Улица Лоле Рибара је ширине коловоза 6.0м (односно 6.2м). Са леве стране задржана су паркинг места за подужно паркирање (25ПМ), као и тротоар ширине око 5.0м. У оквиру граница овога плана њена дужина износи око 205м.

Улица Топличина је предвиђена за већу реконструкцију, ширине коловоза 6.0 м. Предвиђени су обострани тротоари за кретање пешака од по 2.25м.

Улица Косанчићева је предвиђена за мању реконструкцију, ширине коловоза 6.0 м. Предвиђен је тротоар за кретање пешака са леве стране ширине 2.5м а са десне стране ширине такође 2.5м.

Улица Кнеза Лазара је предвиђена за мању реконструкцију, ширине коловоза 6.0 м. Предвиђен је тротоар за кретање пешака са леве стране ширине 2.5м а са десне стране ширине такође 2.5м.

На средини ове улице је планирана раскрсница са десне стране са новопланираном саобраћајницом за двосмерно кретање возила. Ова нова саобраћајница дужине је око 40м, ширине коловоза 5.5м са десне стране је предвиђен тротоар за кретање једног пешака ширине 1.00м. Ова саобраћајница се завршава окретницом, где се може окренути меродавно противпожарно возило.

Сво посајеће дрвеће на тротоарима се задржава. Новопланирани паркинзи и тротоари не угрожавају постојеће дрвеће.

ОКТ. 2012. Сви улази у парцеле са свих улица из овога концепта плана су задржани и на тим местима нису предвиђена паркинг места.

Сви ивични радијуси су планирани за меродавно возило.

Изградња и реконструкција улица реализоваће се према приоритетима у складу са значајем и стањем посматране саобраћајнице и у складу са средњорочним програмима развоја. У првом средњорочном периоду плана потребно је унапредити уличну мрежу кроз побољшање управљања саобраћајем и изградњу и реконструкцију приоритетних деоница што би уз минимална инвестициона улагања допринело до најрационалнијег искоришћењу постојећих капацитета.

У планском периоду улична мрежа треба да омогући измештање транзитних токова изван централног подручја града као и да обезбеди унутар насељска кретања која ће генерисати планирана намена површина.

Ширине коловоза новопланираних саобраћајница су различите и износе 7.00м и 6.00. Попречни нагиб коловоза је 2.50%. На овим саобраћајницама је битно остварити проходност меродавног возила. Меродавно возило осим за улице које ограничавају овај концепт плана је комунално возило, односно ватрогасно возило. Попречни нагиб тротоара и износи 2.00% ка коловозу и денивелисан је у односу на коловоз и паркинг места 12цм.

Све саобраћајне површине морају имати флексибилну коловозну конструкцију од асфалт бетона. Нивелационо, новопланиране саобраћајнице морају бити уклопљене на местима укрштања са већ постојећим саобраћајницама, док се на осталим деловима одређују на основу топографије терена. Коловозне конструкције потребно је димензионисати на основу одговарајућег саобраћајног оптерећења.

Паркирање

Захтеви за паркирањем у границама плана решавани су у функцији планираних намена објеката.

Паркирање возила за све објекте, постојеће и планиране, свих намена у оквиру граница Плана се решава у гаражама или на отвореним паркиралиштима у оквиру припадајуће парцеле.

Паркирање возила на парцелама индивидуалног становања мора се решити на припадајућим парцелама.

За станаре постојећих објеката и кориснике делатности захтеви за паркирањем се остварују на припадајућој парцели.



При пројектовању гаража у подземним етажама новоизграђених објеката поштовати следеће елементе:

- ширина праве рампе по возној траци min. 2,75 m;
- слободна висина гараже min. 2,3 m;
- димензије паркинг места у гаражи је 2,5 x 5,0 m са min. ширином пролаза од 5,5m;
- подужни нагиб правих рампи је max. 12% за откривене и 15% за покривене.

Паркинг места, на отвореним паркиралиштима, управна на осу кретања возила, предвидети са димензијама 2,5 x 5,0 m (min. 2,3 x 4,8 m) са ширином пролаза 6,0 m (min. 5,4 m), а за подужна са димензијама min. 5,5 m x 2,0 m.

ОК Т . 2012. За планиране објекте и објекте који се реконструишу или дограђују услов за изградњу је обезбеђивање потребног броја паркинг места на припадајућој парцели у подземним етажама објекта или на слободној површини парцеле према датом нормативу.

Норматив примењен за прорачун потребног броја паркинг места изведен је по важећем Генералном плану Пожареваца 2025 ("Сл. Гласник општине Пожаревац" бр.2/2007).

Основни стандарди за будуће стање код доградње и нове стамбене и дуге изградње , на једно паркинг место по делатностима износе:

- индивидуални стамбени објекти.....100-120 м²
- индивидуални стамбени објекти,више станова...1. стан
- стамбени објекти- зграде, блокови.....1. стан
- канцеларије.....30м² нето површине
- трговине.....60м² нето површине
- хотели.....3 кревета
- ресторани, кафане,.....4 седећа места
- мотели.....1. соба
- биоскоп, дворане..... 10 столица
- болница..... 4-5 кревета
- спортске дворане, стадиони, спортски терени..... 8-12 гледалаца
- школе.....1 учионица

Планирани број паркинг места обухвата сва места за стационирање возила: на отвореним паркиралиштима, у гаражама које могу бити у оквиру објекта, испод објекта или као независни објекти на земљи или испод земље и прегледно је дат у Табели С1.



Табела С1.

ОКТ. 2012.

број блока	ознака целине	Потребан број ПМ
1	С1	51
		70
	С2а	309+58Ркi*
	С2б	89+16Ркi*
	МКИ	27
	ДУ	7
	Д1	72
	Д2	63
	Д2/Симпо	9
	Д5	2
2	С2а	432+80Ркi*
	С2б	23+5Ркi*
	МУЗ	10
	Д3	30
3	С1	38
		122
	С2а	419+78Ркi*
	Ц	22
4	С2а	146+27Ркi*
	С2б	14+3Ркi*
	МЕД	25
	Д4	13
укупно 2258		

* - Ркi: број паркинг места за комерцијалне и услужне делатности у целинама мешовитих зона у припадајућем блоку

Не дозвољава се постављање појединачних гаража за једно или мањи број возила изведених од лима или на други визуелно неприхватљив начин.

Приликом израде Техничке документације за изградњу подземних гаража неопходно је предвидети мере обезбеђења постојећих објеката у непосредној близини планираних подземних гаража.

Пешачки саобраћај



Површине резервисане за кретање пешака планиране су уз све примарне и секундарне саобраћајнице уличне мреже, тротоарима, обострано, ширине за примарне 1,5–3,5 m а за секундарне ширине 1,5–2,5 m, а према решењу датом у графичком прилогу бр.03 "УРБАНИСТИЧКО РЕШЕЊЕ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА".

4.5.2. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА

- Трасе пројектованих саобраћајница у ситуационом и нивелационом плану прилагодити терену и котама изведених саобраћајница са одговарајућим падовима.
- Димензионисање коловозних површина извести у складу са очекиваним саобраћајним оптерећењем по важећим прописима.
- Улазе у гараже и дворишта градити преко ојачаних тротоара и упуштених ивичњака како би пешачки саобраћај остао у континуитету.
- Нивелацију нових колских и пешачких површина ускладити са околним простором и садржајима као и са потребом задовољавања ефикасног одводњавања атмосферских вода.
- Одводњавање атмосферских вода извршити путем сливника и цевовода до канализације, а избор сливника ускладити са обрадом површине на којој се налази (коловоз или тротоар).
- Коловозне засторе свих планираних и постојећих – задржаних саобраћајница радити са асфалтним материјалима.
- Површине за мирујући саобраћај на отвореним паркиралиштима радити са зазором од асфалт-бетона или од префабрикованих бетонских или бетон трава елемената у зависности од концепције партерне обраде.
- Површинску обраду тротоара извести са завршном обрадом од асфалтног бетона или поплочањем префабрикованим бетонским елементима.
- Оивичење коловоза, пешачких површина и паркиралишта извести уградњом бетонских префабрикованих ивичњака.
- На сваком пешачком прелазу обавезно уградити упуштене ивичњаке или друге одговарајуће префабриковане елементе како би се омогућило неометано кретање инвалидских колица и бициклиста.
- Хоризонталну и вертикалну саобраћајну сигнализацију, на свим саобраћајницама и саобраћајним површинама, пројектовати и извести у складу са одредбама Закона о безбедности саобраћаја на путевима.
- Са становишта безбедности саобраћаја обавезно извести квалитетну и адекватну расвету свих саобраћајница и саобраћајних површина.

Правила за решавање паркирања у оквиру парцеле

- Прописан број паркинг места решити у оквиру грађевинске парцеле.
- Подземне или надземне гараже могу бити једноетажне или вишеетажне.
- Грађевинска линија подземних етажа је линија којом се утврђује линија грађења подземних делова објекта.
- Грађевинска линија подземних етажа објекта у централној зони града може се поклопити са регулационом линијом парцеле под условом да подземна етажа не прелази нивелету приступне саобраћајнице.
- Подземна грађевинска линија такође може се поклапати са границом парцеле према суседним парцелама под условом да не пређе, да индекс или степен изграђености износи максимум "И"=0,8.



4.6. СЛОБОДНЕ И ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

Јавне зелене површине предметног подручја чине: скверови, зеленило у оквиру саобраћајница и зеленило јавних служби и објеката.

Овим Планом предвиђено је формирање јединственог хомогеног система зеленила, које је међусобно повезано у равномерној и рационалној диспозицији. Отуда је неопходно очувати што више постојећу вегетацију и уградити у градску структуру, чиме би се формирао систем зеленила обезбеђен одговарајућим мерама неге, заштите и одржавања.

ОК Т. 2012. Према намени површина и режиму коришћења разликују се следеће категорије зеленила:

- линијско зеленило или дрвореди
- зеленило јавних служби и објеката
- зеленило дечијих установа
- зеленило уз новопланиране типове становања – отворени, полуотворени, мешовити блок и индивидуално становање и пословање

Линијско зеленило

Линијско зеленило чине дрвореди уз саобраћајнице, пешачке коридоре и паркиралишта. Линијско зеленило у границама обухвата Плана констатовано је у Немањиној и Југ Богдановој улици, и мањи број дрвећа у Синђелићевој и Топличиној улици. У новопланираном стању предвиђа се од дрворедних врста које ће формирати високе и компактне крошње са редуцираним кореновим системом и асимилационим органима отпорним на издувне гасове, прашину и буку.

Зеленило јавних служби и објеката

Смештено је у блоку 2., целини МУЗ, и у блоку 4., целини МЕД. У оквиру постојеће музичке и средње медицинске школе зеленило је већином неуређено. Потребно је урадити пројекат хортикултурног уређења зелених површина.

Зеленило уз дечије установе

Смештено је у блоку 1. целини ДУ, зеленило је прилично уређено. На овим површинама предвиђају се редовне и интензивније санитарно-хигијенске мере неге као и реконструкција травњака. Приликом замене и попуне зеленила, користити врсте које немају тешке, крупне и меснате плодове као и врсте без бодљи и трнова. Такође треба избегавати врсте које изазивају алерголошка оболења.

Зеленило уз новопланиране типове становања – отворени, полуотворени, мешовити блок и индивидуално становање и пословање

Зелене површине на овим парцелама обухватају све високо вредноване врсте из снимка постојећег стања вегетације (мануала валоризације). То су лишћарске врсте (платан, јавор, бреза, липа, сохора, кестен и др.) као и четинарске (кедар, црни бор, дуглазија, туја и др.) које имају високо формиране крошње и у пуној су физичкој зрелости.

Неопходно је формирање нових травњака и увођење нових групација декоративних жбунастих врста, чиме се остварује динамика простора. Зеленило на грађевинским парцелама изнад планираних подземних гаража, превенствено уредити као просторе за игру деце са свим елементима мобилијара наведеним у претходном ставу. Зелене

поршине могу бити у жардињерама издигнуте за 50–60 cm у виду касета. Испод нивоа терена такође је упуштена кровна равна гаража за 50 cm чиме се постиже земљишни супстрат око 100 cm са развој врста са плићим кореновим системом која чини основу за избор садног материјала. То су првенствено жбунасте и ниско полегле врсте као и разноврсне цветне културе и покривачи тла.

Уређење парцела стамбених и стамбено-пословних објеката биће везано и за начин и квалитет становања. Пошто се у овој зони ради углавном о становању високог нивоа потребно је парцеле опремити и луксузним зеленилом. Неопходно је формирање нових травњака и увођење нових групација декоративних жбунастих врста, чиме се остварује динамика простора.

Општа правила за озелењавање слободних површина

Уређивање слободних површина радити на основу ситуације постојећег стања, израђене биолошке основе и синхрон плана. Пре приступа израде пројекта високо вредновану постојећу вегетацију штитити и третирати као саставни део пројекта. Новом вегетацијом потребно је пре свега унапредити животни простор и побољшање микроклимата. За одржавање зеленила, пројектом хидроинсталације предвидети хидрантску мрежу. Поред постојеће вегетације предвидети допуну садница стару 1–12 год., садњом зимзеленог и листопадног шибља. С обзиром на разноврсност простора, зеленило поред своје основне биолошке функције служи и за разграничење, односно просторну изолацију стамбеног дела од комуналног простора. Приликом пројектовања и извођења планирати све портебне мере за заштиту стабала, дрвореда као и свог високо-вреднованог постојећег зеленила. Нивелационо-регулационим решењем обезбедити правилно отицање воде од објекта према слободном простору ка сливницима и риголама. Обезбедити минимално одстојање дендро врста од подземних инсталација. Све грађевинске као и шумарске радове радити према важећим прописима.

Уређење дечјих игралишта

Поплочане површине за дечја игралишта морају се удаљити и физички раздвојити од намена као што су саобраћајнице, паркинг простор, вентилације подземних гаража и сл., континуираним низом садница одговарајућег четинарског дрвећа уско пирамидалног или ваљкастог хабитуса (које може бити и у жардињерама, тј. контејнерског типа).

Застор на овим површинама мора бити од савремених, искључиво меких материјала (трава, песак, „гумене плоче“) , а справе за игру деце прилагођене узрасту. Не одобрава се примена чврстих застора (бетон, бетонске кулије плоче) испод справа као што су пењалице, љуљашке, клацкалице и сл. У оквиру ове површине планиране су клупе за седење и канте за отпатке.

4.7. ТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА

4.7.1. ВОДОВОД

Сходно условима надлежног ЈП “ Водовод и канализација” Пожаревац предвиђа се реконструкција водоводне мреже у Синђелићевој улици , у делу од улице Поле Рибара до Топличине, а у осталом делу изградњу водоводне мреже Ø 100. У улици Југ Богдановој у делу од Топличине до Косанчићеве предвиђа се изградња водоводне мреже.

Водовод се мора трасирати тако:

- да не угрожава постојеће и планиране објекте, као и планиране намене коришћења земљишта,

- да се подземни простор и грађевинска површина рационално користи
- да се поштују прописи који се односе на друге инфраструктуре,
- да се води рачуна о геолошким особинама тла и подземним водама.

Приказ трасе постојеће и будуће водоводне инсталације приказан је на синхронном плану (Графички прилог бр.0.6.). Тежити да водоводне цеви буду изнад канализационих, а испод електричних каблова при укрштању. Минималну дубину укопавања цеви водовода је 1,0 м од врха цеви до коте терена, а падови према техничким прописима у зависности од пречника цеви.

Забрањена је изградња објеката и садња дрворедних или висококрошних садница изнад разводне мреже водовода. Водомери се постављају у посебно изграђеним шахтама које морају испуњавати прописане стандарде и норме квалитета. Положај водомерног шахта је максимално 2,0 м од регулационе линије. Противпожарна заштита у оквиру Планом обухваћеног подручја, омогућава се изградњом противпожарног хидранта Ø 80 мм на водоводној мрежи на међусобној удаљености од 100 м. Код пројектовања и изградње објеката, обавезно је поштовање и примена свих важећих техничких прописа и норматива из ове области.

ОКТ. 2012.

4.7.2. КАНАЛИЗАЦИЈА

Према условима надлежног ЈП "Водовод и канализација" Пожаревац предвиђа се:

- доградња фекалне канализације у делу Синђелићеве улице према Немањиној и изградња кишне канализације дуж целе улице
- изградња кишне канализације у Косанчићевој улици
- изградња кишне канализације у Југ Богдановој улици у делу од Кнеза Лазара до Немањине

Фекална и кишна канализација се морају трасирати тако:

- да не угрожавају постојеће и планиране објекте, као и планиране намене коришћења земљишта,
- да се подземни простор и грађевинска површина рационално користи
- да се поштују прописи који се односе на друге инфраструктуре,
- да се води рачуна о геолошким особинама тла и подземним водама.

Приказ траса постојеће и будуће фекалне и инсталације кишне канализације приказане су на синхронном плану (Графички прилог бр.0.6.). Тежити да канализационих цеви буду испод водоводних и електричних каблова при укрштању. 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. За одвођење атмосферске воде са површине улица и тротоара постављају се сливници са таложницима. Системом фекалне канализације обухватити цело подручје у обухвату Плана и обезбедити прикључке на главне уличне водове.

Минималне падове колектора одредити у односу на усвојени цевни материјал, према важећим прописима и стандардима. Забрањена је изградња објеката и садња дрворедних или висококрошних садница изнад разводне мреже кишне и фекалне канализације. Код пројектовања и изградње објеката, обавезно је поштовање и примена свих важећих техничких прописа и норматива из ове области.

4.7.3. ЕЛЕКТРОМРЕЖА



У улицама у обухвату плана постоје подземне инсталације 35, 10 и 0.4 kV. На местима укрштања и паралелног вођења каблова и трасе радова обавезан је ручни ископ уз појачане мере безбедности на раду и уз придржавање минималних дозвољених растојања за ту врсту градње. Пре почетка радова обратити се служби мерења и заштите, ради утврђивања тачне локације каблова на лицу места.

Изградња објеката у планском подручју може се вршити на основу главних пројеката уз поштовање прописа и услова надлежне електродистрибуције и добијене дозволе за изградњу надлежне службе Градске управе. Планирање нове ТС у свему мора одговарати одредбама техничке препоруке ЕД Србије, а прикључак исте на ЕД систем условима надлежне електродистрибуције. Код полагања каблова 1kV и 10 kV морају се обезбедити минимални размаци енергетских каблова у односу на водове других инсталација. Енергетски кабл се по правилу поставља испод телекомуникационих каблова. У односу на гасовод и топловод овај размак мора бити 0,8 м – 1,2 м. Није дозвољено паралелно вођење енергетских каблова изнад или испод водовода, канализације, топловода и гасификације. Поред саобраћајница и пешачких стаза, енергетски кабл треба да је од коловоза минимално 1 м, односно 0,5. од пешачке стазе. Ако се потребни минимални размаци не могу постићи, енергетски кабл се полаже у заштитну цев дужине 2м са обе стране места укрштања, а код паралелног вођења целом дужином. У прелазу преко саобраћајница и пешачких стаза, енергетски кабл се мора механички заштитити полагањем у заштитне цеви.

ОКТ. 2012.

4.7.4. ТТ МРЕЖА

Према условима "Телеком Србија" у предметном блоку изведена је ТТ канализација са ТТ капацитетима од АТЦ Спортски центар. На предметном делу града Телеком је изградио резеву у ресурсима подземне дистрибутивне мреже намењену повезивању на исту новоизграђених пословно-стамбених објеката у улицама Косанчићевој и Топличиној. У случају изградње нових пословно-стамбених објеката у улици Кнеза Лазара то ће захтевати проширење телекомуникационе инфраструктуре из правца улице Југ Богданове.

Планом обухваћено подручје је покривено мрежом телекомуникације те је за све нове објекте неопходно прибавити услове ради обезбеђења довољног броја прикључака за нове корисниоке. Постојећа ТТ мрежа је углавном подземна. Приликом полагања нових телекомуникационих каблова испод постојећих и планираних саобраћајница, потребно је исте заштитити у ПВЦ цевима.

За све радове на постојећој и планираној телекомуникационој мрежи (евентуалном паралелном вођењу инсталације и укрштања са другим инфраструктурним објектима примењиваће се важећи технички услови заједнице ЈПТТ и „Телекома“ Србије.

4.7.5. ТОПЛИФИКАЦИЈА

Према условима ЈП "Топлификација" Пожаревац, у блоку постоје инсталације преносног и дистрибутивног топлификационог система.

У блоку је три типа изграђених топлопредајних станица:
а/ Зонске ТПС које снабдевају топлотном енергијом више објеката:

- ТПС 10/64 Синђелићева 6- „Храстовача“
- ТПС 21/64 „РК Београд“



- ТПС 30/64 Косанчићева 6-„ Симић“
- ТПС 30/64а Косанчићева 20- „Лука“
- ТПС 22/64 Топличина 24 „ ИЗР“
- ТПС 22/64 Лоле Рибара 8 –„ Медицинска школа“
- ТПС 28/64 Југ Богданова 21

б/ Мини-зонске – снабдевају топлотном енергијом један грађ. Објекат са више етажних власника (нови стамбено – пословни објекти)

- ТПС 30-1/60 Косанчићева 4
- ТПС 163/64 Лоле Рибара 24
- ТПС Косанчићева 14 – планирано
- ТПС Косанчићева 25 – планирано
- ТПС 30-2/64 Синђелићева 24

ц/ Индивидуалне топлопредајне станице (ИТПС) снабдевају топлотном енергијом стамбене или пословне објекте једног власника.

О К Т . 2 0 1 2 .

Постојеће ТПС –е немају капацитета за нове објекте осим подстанице „ Медицинска школа“. На зони која обухвата објекте Косанчићева 16 и Кнеза Лазара 9-15 и 19-21 нису изграђене инсталације топлификационог система. Пројектом је за ту зону предвиђена подстанца у објекту „ Политике“.

Постојећа преносна и дистрибутивна мрежа нема резерви у капацитету за прикључење нових објеката вишеструко увећаних грејних површина, осим магистралног “ крака 1” у Синђелићевој улици. То значи да постоји могућност замене постојећих топловода, првенствено главног преносног топловода у Косанчићевој улици, као и других дистрибутивних (секундарних) топловода на зони, али о трошку инвеститора.

Пре почетка радова у близини инсталација топлификације треба писмено обавестити ЈП „Топлификација“. Све планиране радове радити након обележавања трасе од стране представника ЈП „Топлификација“.

4.8. ОСТАЛИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ПРОСТОРА

4.8.1. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ГРАДИТЕЉСКОГ НАСЛЕЂА

У оквиру простора обухваћеног границама Плана, објекти који уживају претходну заштиту, а за које се прописују мере техничке заштите и други радови:

а) санација и репери нове градње:

1. Објекат бр.13 у ул. Косанчићева, к.п. бр. 1320, КО Пожаревац;
2. Објекат бр.1 у ул. Кнеза Лазара, к.п. бр. 1217/1, КО Пожаревац;
3. Објекат бр.25 у ул. Кнеза Лазара, к.п. бр. 1202/1, КО Пожаревац;
4. Објекат у ул. Синђелићева, к.п. бр. 929, КО Пожаревац;
5. Објекат у ул. Југ Богданова, к.п. бр. 803, КО Пожаревац;

б) рестаурација, ревитализација и инкорпорирање у нову градњу:

6. Објекат бр.8 у ул. Лоле Рибара, к.п. бр. 1330, КО Пожаревац;
7. Објекат бр.14 у ул. Лоле Рибара, к.п. бр. 1403/1, КО Пожаревац;



8. Објекат у ул.Топличина, к.п. бр. 1329, КО Пожаревац;
9. Објекат бр.10 у ул. Кнеза Лазара, к.п. бр. 928, КО Пожаревац;
10. Објекат бр.12 у ул. Кнеза Лазара, к.п. бр. 921/1, КО Пожаревац;
11. Објекат у ул. Синђелићева, к.п. бр. 933, КО Пожаревац;
12. Објекат бр.11 у ул. Немањина, к.п. бр. 807/1, КО Пожаревац;
13. Објекат у ул. Немањина, к.п. бр. 806/1, КО Пожаревац;
14. Објекат у ул. Синђелићева, к.п. бр. 1213/1, КО Пожаревац;

в) реконструкција и надградња:

15. Објекат у ул. Лоле Рибара, к.п. бр. 1329, КО Пожаревац;
16. Објекат у ул.Топличина, к.п. бр. 1329, КО Пожаревац;
17. Објекат у ул. Синђелићева, к.п. бр. 1314, КО Пожаревац;
18. Објекат бр.9 у ул. Кнеза Лазара, к.п. бр. 1209/3, КО Пожаревац;
19. Објекат бр.11 у ул. Кнеза Лазара, к.п. бр. 1209/4, КО Пожаревац;
20. Објекат бр.17 у ул. Кнеза Лазара, к.п. бр. 1206, КО Пожаревац;
21. Објекти у ул. Синђелићева, к.п. бр. 929, КО Пожаревац;

О К Т . 2 0 1 2 .

г) чување кроз техничку документацију:

22. Објекат у ул. Лоле Рибара, к.п. бр. 1331, КО Пожаревац;
23. Објекат бр.16 у ул. Лоле Рибара, к.п. бр. 1403/2, КО Пожаревац;
24. Објекат у ул. Лоле Рибара, к.п. бр. 1404/1, КО Пожаревац;
25. Објекат бр.20 у ул. Лоле Рибара, к.п. бр. 1404/1, КО Пожаревац;
26. Објекат бр.22 у ул. Лоле Рибара, к.п. бр. 1404/2, КО Пожаревац;
27. Објекат у ул.Топличина, к.п. бр. 1402, КО Пожаревац;
28. Објекат бр.1 у ул. Косанчићева, к.п. бр. 1315/1, КО Пожаревац;
29. Објекат бр.5 у ул. Косанчићева, к.п. бр. 1317, КО Пожаревац;
30. Објекат бр.19 у ул. Косанчићева, к.п. бр. 1397, КО Пожаревац;
31. Објекат бр.21 у ул. Косанчићева, к.п. бр. 1397, КО Пожаревац;
32. Објекат бр.26 у ул. Косанчићева, к.п. бр. 813/2, КО Пожаревац;
33. Објекат бр.2 у ул. Кнеза Лазара, к.п. бр.927, КО Пожаревац;
34. Објекат бр.6 у ул. Кнеза Лазара, к.п. бр.925, КО Пожаревац;
35. Објекти у ул. Кнеза Лазара, к.п. бр.1209/3, КО Пожаревац;
36. Објекат у ул. Кнеза Лазара, к.п. бр.1209/2, КО Пожаревац;
37. Објекат бр.15 у ул. Кнеза Лазара, к.п. бр.1209/1, КО Пожаревац;
38. Објекат у ул. Кнеза Лазара, к.п. бр.1205, КО Пожаревац;
39. Објекат бр. 23 у ул. Кнеза Лазара, к.п. бр.1203, КО Пожаревац;
40. Објекат бр. 24 у ул. Кнеза Лазара, к.п. бр.806/2, КО Пожаревац;
41. Објекат у ул. Кнеза Лазара, к.п. бр.918/1, КО Пожаревац;
42. Објекат бр.29 у ул. Кнеза Лазара, к.п. бр.815/1, КО Пожаревац;
43. Објекат бр.31 у ул. Кнеза Лазара, к.п. бр.814/1, КО Пожаревац;
44. Објекат бр.32 у ул. Кнеза Лазара, к.п. бр.804/1, КО Пожаревац;
45. Објекат бр.35 у ул. Кнеза Лазара, к.п. бр.813/1, КО Пожаревац;
46. Објекти бр.1 у ул. Немањина, к.п. бр. 914, КО Пожаревац;
47. Објекат бр.3 у ул. Немањина, к.п. бр. 914, КО Пожаревац;
48. Објекат бр.5 у ул. Немањина, к.п. бр. 915, КО Пожаревац;
49. Објекат бр.7 у ул. Немањина, к.п. бр. 807/2, КО Пожаревац;
50. Објекат у ул. Југ Богданова, к.п. бр. 800/1, КО Пожаревац;
51. Објекат у ул. Југ Богданова, к.п. бр. 802/1, КО Пожаревац;
52. Објекат у ул. Југ Богданова, к.п. бр. 802/2, КО Пожаревац;
53. Објекат бр.7 у ул. Југ Богданова, к.п. бр. 812, КО Пожаревац;
54. Објекти у ул. Југ Богданова, к.п. бр. 812, КО Пожаревац;



- 55. Објекат бр.11 у ул. Југ Богданова, к.п. бр. 1394/2, КО Пожаревац;
- 56. Објекат бр.13 у ул. Југ Богданова, к.п. бр. 1399, КО Пожаревац;
- 57. Објекат бр.6 у ул. Синђелићева, к.п. бр. 930/1, КО Пожаревац;
- 58. Објекти у ул. Синђелићева, к.п. бр. 930/2, КО Пожаревац;
- 59. Објекат у ул. Синђелићева, к.п. бр. 932, КО Пожаревац;
- 60. Објекат у ул. Синђелићева, к.п. бр. 934, КО Пожаревац;
- 61. Објекат у ул. Синђелићева, к.п. бр. 1217/2, КО Пожаревац;
- 62. Објекат у ул. Синђелићева, к.п. бр. 1213/1, КО Пожаревац;

За просторно културно-историјске целине које су под режимом потпуне заштите предвиђа се очување изграђеног фонда у целости, без икаквих интервенција. Не искључује се могућност делимичне измене намене унутар појединачних објеката у оквиру целине уз услов очувања аутентичности и вредности објекта. На карти Валоризација културних и амбијенталних вредности из ГП-а (графички прилог 3.9.2.) представљена је бројем (3) целина око улице Кнеза Лазара.

ОКТ. 2012.

Уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошке налазе или остатке, све радове треба обуставити и обавестити Регионални завод за заштиту споменика културе Смедерево, како би се предузеле неопходне мере за њихову заштиту. Инвеститор је дужан да по чл. 109. и 110. Закона о културним добрима обезбеди финансијска средства за извођење археолошких радова.

4.8.2. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА

Просторна решења и планирана изградња Планом обухваћеног подручја морају бити урађена у складу са законском регулативом из области заштите од пожара, заштите од елементарних непогода и заштите у случају потреба значајних за одбрану.

Ради заштите од потреса новопланиране садржаје реализовати у складу са:

- Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Сл. лист СФРЈ", бр. 52/9), као и у складу са
- Правилником о привременим техничким нормативима за изградњу објеката који не спадају у високоградњу у сеизмичким подручјима ("Сл. лист СФРЈ", бр. 39/64).

Заштита од пожара:

- Објекти морају бити изведени у складу са Законом о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 111/09).
- Објектима морају бити обезбеђени приступни путеви за ватрогасна возила у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређење платоа за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара ("Сл. лист СРЈ", бр. 8/95).
- Применити одредбе Правилника о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара ("Сл. лист СФРЈ", бр. 7/84).
- Стамбене објекте реализовати у складу са Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова ("Сл. гласник РС", бр. 58/12).
- Предвидети хидрантску мрежу, сходно Правилнику о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара ("Сл. лист СФРЈ", бр. 30/91).
- Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона ("Сл. лист СФРЈ", бр. 53 и 54/88 и 28/95) и Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Сл. лист СРЈ", бр. 11/96).

- Уколико се планира изградња електроенергетских објеката и постројења исти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређаја од пожара ("Сл. лист СФРЈ", бр. 74/90), Правилником о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница ("Сл. лист СФРЈ", бр. 13/78) и Правилником о изменама и допунама техничких норматива за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница ("Сл. лист СФРЈ", бр. 37/95).
- Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за лифтове на електрични погон за вертикални превоз лица и терета ("Сл. лист СФРЈ", бр. 16/86 и 28/89).
- Системе вентилације и климатизације предвидети у складу са Правилником о техничким нормативима за вентилацију и климатизацију ("Сл. лист СФРЈ", бр. 87/93).
- Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за системе за одвођење дима и топлоте насталих у пожару ("Сл. лист СФРЈ", бр. 45/85).
- Применити одредбе Правилника о техничким нормативима за заштиту складишта од пожара и експлозија ("Сл. лист СФРЈ", бр. 24/87).
- Применити одредбе Правилника о техничким нормативима за пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству ("Сл. лист СФРЈ", бр. 21/90).
- Реализовати објекте у складу са техничким препорукама ЈУС ТП 21.
- Гараже реализовати у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Сл. лист СЦГ", бр. 31/2005).
- Уколико се предвиђа гасификација комплекса, реализовати објекте у складу са Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница ("Сл. лист СФРЈ", бр. 10/90), уз претходно прибављање одобрења локације за трасу гасовода и место мерно регулационе станице од стране Управе за заштиту и спасавање, сходно чл. 28 и 29 Закона о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима ("Сл. Гласник СРС", бр. 44/77, 45/84 и 18/89), Правилником о техничким нормативима за пројектовање и полагање дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви за радни притисак до 4 бара ("Сл. лист СРЈ", бр. 20/92), са Одлуком о условима и техничким нормативима за пројектовање и изградњу градског гасовода ("Сл. лист града Београда", бр. 14/77) и Правилником о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације ("Сл. лист СРЈ", бр. 20/92 и 33/92).
- Уколико се предвиђа фазна изградња објеката обезбедити да свака фаза представља техно-економску целину.

Обавезно је применити све законске прописе у вези планирања и изградње двонаменских склоништа допунске или основне заштите у складу са техничким нормативима за склоништа ("Сл. лист СФРЈ", бр. 55/83) и поступити у складу са Одлуком о врстама инвестиционих објеката и просторних и урбанистичких планова од значаја за одбрану земље ("Сл. лист СРЈ", бр. 39/95). Такође водити рачуна о ширини саобраћајница, као и о резервним правцима за пролаз интервентних јединица за спасавање, у зависности од зарушавања, у циљу заштите људи и материјалних добара.

Мере заштите од елементарних непогода и просторно-планских услова од интереса за одбрану земље дефинисани су посебним сепаратом.

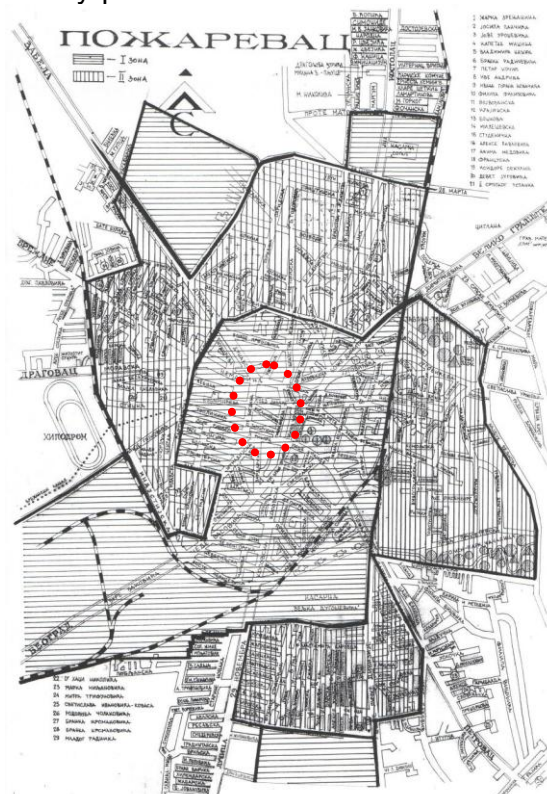
Стање и могућности постојећих склоништа и других заштитних објеката у непосредном окружењу предметног обухвата плана, те на основу нових захтева и услова планирати



обезбеђење склонишних места довољних за територију подручја овог дела града Пожаревца.

Нову градњу склоништа треба даљим пројектовањем и градњом прилагодити потребама коришћења склоништа у миру, уз обавезу осигурања основне заштитне функције.

Према процени угрожености од ратних дејстава зона у којој се налази обухват овог плана, припада Првој зони угрожености.



ОКТ. 2012.

Према Закону о Одбрани ("Сл. гласник РС", бр. 45/91, 58/91 - испр., 53/93, 67/93, 48/94, 116/2007 - др. закон и 111/2009 - др. закон), инвеститор је дужан да, у складу са овим урбанистичким планом, обезбеди изградњу склоништа или других заштитних објеката за заштиту људи и материјалних добара. Обавеза инвеститора објекта је да изгради склониште, или уплати накнаду Министарству одбране у висини од 2% од укупне вредности грађевинског дела објекта за изградњу јавних склоништа - уколико инвеститор не гради склониште.

Орган надлежан за издавање грађевинске дозволе, односно употребне дозволе за објекат за који се гради склониште, не може исту да изда уколико нису испуњени прописани посебни услови за изградњу, односно употребу склоништа.

Средства за изградњу и одржавање јавних склоништа обезбеђују се: из буџета Републике Србије; из накнаде инвеститора који су при изградњи нових зграда, у складу са законом, дужни да обезбеде изградњу склоништа и других заштитних објеката, а који у складу са просторним, урбанистичким и другим плановима не граде склоништа; из закупнине за коришћење јавних склоништа у миру.

За заштиту људи и материјалних добара граде се: породична склоништа - за заштиту чланова домаћинства; кућна склоништа - за заштиту станара у згради; блоковска склоништа - за заштиту станара више зграда и других грађана; склоништа предузећа и

других организација - за заштиту радника и материјалних добара; и јавна склоништа - за заштиту грађана.

У складу са Условима Јавног предузећа за склоништа бр. 42-147/12-1 од 17.07.2012.год. утврђени су следећи услови и мере заштите:

О К Т . 2 0 1 2 .

ПЛАНИРАНА НАМЕНА	УСЛОВИ
<p align="center">СТАНОВАЊЕ И СТАНОВАЊЕ СА ДЕЛАТНОСТИМА</p> <p>У зони великих и средњих густина</p>	<p>У зони великих и средњих густина становања градити кућна или блоковска склоништа на следећи начин:</p> <p>-Кућна склоништа основне заштите граде се у склопу стамбених зграда чија је укупно развијена бруто површина већа од 5000м², отпорности 100кПа. У склопу зграде мање БРП од 5000м² граде се склоништа допунске заштите, отпорности 50кпа.</p> <p>-За склањање запослених, укупан број потребних места одредити на основу 2/3 укупног броја запослених у најбројнијој смени. Заштиту планирати у склоништима допунске заштите отпорности 50кПа, уколико капацитет не прелази 50 особа. У супротном заштиту планирати у склоништима основне заштите, отпорности 100кПа.</p> <p>-Приликом доградње објеката инвеститори су обавезни да уплате накнаду за изградњу и одржавање склоништа у износу од 2% вредности грађ. дела објекта.</p>
<p align="center">ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ И ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА ДЕЛАТНОСТИМА</p> <p>У зони мале густине становања</p>	<p>-У овој зони инвеститори имају обавезу изградње породичних склоништа</p> <p>-породична склоништа се граде као подрумске и друге погодне просторије са АБ конструктивним елементима, за број особа породичног домаћинства, не мање од 3, отпорности 50 кПа. Изузетно, инвеститори обавезу могу регулисати уплатом накнаде за изградњу и одржавање склоништа у износу од 2% вредности грађ. објекта.</p> <p>-Приликом доградње објеката инвеститори су обавезни да уплате накнаду за изградњу и одржавање склоништа у износу од 2% вредности грађ. дела објекта.</p>
<p align="center">ПОСЛОВАЊЕ И УСЛУГЕ</p>	<p>-За склоништа у пословној зони, укупан број потребних места за склањање одредити на основу 2/3 укупног броја запослених у најбројнијој смени.</p>

ОКТ. 2012.

	Заштиту планирати у склоништима допунске заштите отпорности 50кПа, уколико капацитет не прелази 50 особа. У супротном заштиту планирати у склоништима основне заштите, отпорности 100кПа.
<p>ЈАВНЕ СЛУЖБЕ</p> <p>-комплекс школе и дечије установе</p> <p>-комплекс здравствене установе</p> <p>-комплекс социјалне заштите</p>	-Приликом изградње нових објеката у комплексима школа и дечијих установа, здравствених и социјалних установа планирати изградњу склоништа чији се капацитет одређује на основу 2/3 укупног броја запослених у најбројнијој смени и 1/5 укупног броја корисника установе. Заштиту планирати у склоништима допунске заштите отпорности 50кПа, уколико капацитет не прелази 50 особа. У супротном заштиту планирати у склоништима основне заштите, отпорности 100кПа.

- Склоништа градити као двонаменске објекте, а мирнодопска намена ће се дефинисати Ближим условима за склоништа.
- Склоништа по правилу треба да су укопана или полуукопана, на најнижој подземној етажи објекта.
- Тачан положај склоништа одредити на начин да резервни излаз не буде у зони зарушавања, а да одстојање улаза у склониште до најудаљенијег места са кога се полази у склониште не износи више од 250м (полупречник гравитације). Кота пода склоништа треба да је најмање 30 цм изнад коте нивоа подземних вода.
- У случају непостојања техничких могућности за изградњу склоништа (висок ниво подземне воде, радови реконструкције, доградње и надзиђивања, заузеће парцеле те немогућност изградње резервних излаза ван зоне зарушавања и сл.) , инвеститор коме је утврђена обавеза може бити ослобођен изградње склоништа сходно чл.64. став1 . Закона о ванредним ситуацијама , решењем Јавног предузећа за склоништа, уз претходно прибављено мишљење органа надлежног за послове урбанизма да не постоје технички услови за изградњу склоништа у складу са законом. У том случају инвеститор има обавезу уплате накнаде за изградњу и одржавање склоништа у висини 2% вредности грађ. дела објекта.

Надлежни орган за издавање дозволе издаће грађевинску дозволу за изградњу објекта у коме се не гради склониште само уколико инвеститор приложи доказ о плаћеној накнади за изградњу и одржавање склоништа.

Сходно члану 65. став 4. Закона о ванредним ситуацијама, Орган надлежан за издавање грађевинске дозволе не може да изда грађевинску , односно употребну дозволу за објекат за који се гради склониште, уколико нису испуњени прописани посебни услови за изградњу , односно употребну дозволу.

По могућности планирати локацију за изградњу двонаменског јавног склоништа основне заштите капацитета 250 особа, БРГП око 450-500м², које би се финансирало средствима ЈП за склониште.

Приликом израде пројектне документације за склониште обавезно се придржавати одредаба важећег правилника о техничким нормативима за склоништа.



* Напомена:

Ступила је на снагу измена Закона о вандредним ситуацијама.

4.8.3. УСЛОВИ КРЕТАЊА ИНВАЛИДНИХ ЛИЦА

При пројектовању и реализацији свих објеката применити решења која ће омогућити инвалидним лицима неометано и континуално кретање и приступ у све садржаје обухваћене предметним планом у складу са Правилником о техничким стандардима приступачности ("Сл. гласник РС", бр. 19/12).

4.8.4. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

ОК Т. 2012.

Одељење за привреду и финансије дало је Мишљење да није потребна израда стратешке процене утицаја на животну средину за План детаљне регулације "Блок Синђелићеве и Југ Богданове улице" у Пожаревцу, број 03-501-48/2012 од 13.03.2012. год. Нацрт овог плана не представља оквир за одобравање будућих развојних пројеката одређеним прописима којима се уређује Процена утицаја на животну средину, те не подлеже обавези израде Стратешке процене утицаја на животну средину у смислу одредбе члана 5. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину ("Сл. гласник РС", бр. 135/04 и 88/10).

Стање животне средине може се проценити на основу идентификације извора загађења од стране постојећих објеката како у у предметном блоку, тако и у његовом непосредном окружењу. Обзиром да су за саму локацију и град вршења мерења и контрола стања основних параметара, који би били основ за процену стања животне средине има елемената за оцену стварног стања.

Оцена стања квалитета ваздуха

Као извор аерозагађења у обухвату плана могу се идентификовати:

- извор загађења везан за саобраћај
- индивидуална ложишта, као извор аерозагађења у време грејне сезоне

Може се рећи да је најзначајнији извор загађења саобраћај, обзиром да су остали извори сезонског типа.

На основу мерења у току 2011. год. просечне вредности испитиваних параметара сумпор-оксида (SO_2), азот диоксида (NO_2) и чађи, са укупном таложним материјама углавном су испод граничних /толерантних вредности у планом обухваћеном блоку.

Оцена стања квалитета вода

На простору блока постоји водоводна и канализациона мрежа, а индивидуалних бунара нема. Завод за заштиту здравља врши редовну контролу квалитета пијаће воде. Не постоје делатности које би у непосредно окружење изливале штетне материје и тиме угрозиле квалитет подземних вода.

Оцена квалитета земљишта

Потенцијални загађивачи могу бити околни саобраћај и неодговорно понашање појединаца на парцелама индивидуалног становања обзиром да у овом блоку не постоје загађивачи земљишта.

Оцена стања нивоа буке

Бука се јавља углавном са саобраћајница од моторних возила.

Ниво буке мерен у протеклој години на мерном месту Синђелићева –К. Лазара и износио је 55/45 децибела, што није изнад дозвољеног нивоа буке у животној средини.

Услови за заштиту животне средине, уграђени су у планска и програмска решења овог плана, те је стога потребно их се придржавати посебно код:

- увођења нестамбених садржаја у стамбене објекте и зоне – водити рачуна да нестамбени садржаји, посебно угоститељство, не угрожавају комфор становања;
- заштите од претеране инсолације и ветра – применити посебне архитектонско-грађевинске мере за заштиту од инсолације и ветра;
- евакуације отпада – предвидети нише за контејнере у склопу тротоара и зелених површина;
- гаражних комплекса у унутрашњости блокова – обезбедити принудну вентилацију такву да се загађујуће материје не задржавају у унутрашњости блока.

ОКТ. 2012.

4.8.5. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

Унапређење енергетске ефикасности у зградарству подразумева континуиран и широк опсег делатности којима је крајњи циљ смањење потрошње свих врста енергије уз исте или боље услове у објекту. Као последицу смањења потрошње необновљивих извора енергије (фосилна горива) и коришћење обновљивих извора енергије, имамо смањење емисије штетних гасова што доприноси заштити природне околине, смањењу глобалног загревања и одрживом развоју земље. Закон о планирању и изградњи ("Сл. гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09, 64/10 и 24/11) уважава значај енергетске ефикасности објеката. Обавеза унапређења енергетске ефикасности објеката дефинисана је у фази пројектовања, извођења, коришћења и одржавања (члан 4). Енергетска ефикасност се постиже коришћењем ефикасних система грејања, вентилације, климатизације, припреме топле воде и расвете, укључујући и коришћење отпадне топлоте и обновљиве изворе енергије колико је то могуће. Битан енергетски параметар су облик и оријентација објекта који одређују његову меру изложености спољашњим климатским утицајима (температура, ветар, влага, осунчаност...). Избором одговарајућег облика, оријентације и положаја објекта, као и одговарајућим избором конструктивних и заштитних материјала, може се постићи енергетска повољност објекта.

При пројектовању и изградњи планираних објеката применити следеће мере енергетске ефикасности:

- у обликовању избегавати велику разуђеност објекта, јер разуђен објекат има неповољан однос површине фасаде према корисној површини основе, па су губици енергије велики;
- оптимализовати величину прозора како би се смањили губици енергије, а просторије добиле довољно светлости;
- зеленилом и другим мерама заштитити делове објекта који су лети изложени јаком сунчевом зрачењу;
- груписати просторије сличних функција и сличних унутрашњих температура, нпр. помоћне просторије оријентисати према северу;



- планирати топлотну изолацију објекта применом термоизолационих материјала, прозора и спољашњих врата, како би се избегли губици топлотне енергије;
- користити обновљиве изворе енергије - нпр. користити сунчеву енергију помоћу стаклене баште, фотонапонских соларних ћелија, соларних колектора и сл.

4.8.6. ИНЖИЊЕРСКО – ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ЗА КОРИШЋЕЊЕ ПРОСТОРА

Испитивани терен у морфолошком погледу целим својим пространством лежи на широкој, нижој речној тераси а преко моћне алувијалне равни реке Велике Мораве. Терен у овој зони је изразито раван са малом депресијом у делу улице Топличине.

Испитивано подручје је урбанизовано и припада равном терену, са локалним деловима нагиба до 2°.

Апсолутне коте терена у оквиру истражног подручја крећу се од 77.5 до 80.0 мнв.

Простор на коме се планира изградња стамбених вишепородичних објеката обухвата улице, Кнеза Лазара, Косанчићеву, улицу Топличину и делови улице Југ Богданове. Ове улице обухвата терене који спадају у категорију стабилних и условно стабилних терена. Коришћење ових терена за урбанизацију условљава нивелационо прилагођавање природним условима и контролисано дренажање и одвођење површинских вода.

Геолошку грађу предметног простора изграђују седиментне стене представљене творевинама палеозојске, терцијарне и квартарне старости. Саму површину терена прекривају квартарни седименти, на непосредном подручју истраживања представљени су плеистоценским наслагама леса и лесоидних глина, песковима и заглињени песковима и холоценским алувијалним наносима река В. Мораве као и делувијално - елувијалним наносима на падинама Пожаревачке греде, дебљини од 3 до 6 м.

Лесне насlage покривају највише делове терена. Овде је лес дебљине 3-5м и почиње глиновитом варијантом тзв "Барски лес".

Алувијум у ужем смислу изграђен је од фација поводња и корита. Поводањске насlage покривају алувијалне равни, а изграђене су од пескова, и песковитих седимената, дебљине од 2,0 - 5,0 м.

Фација корита изграђена је од песковито - шљунковитих седимената, просечне дебљине око 5,0 м. Максимална дебљина песковито - шљунковитих наслага се креће око 15,0 м.

Делувијално - елувијална распадина покрива практично целу падину Пожаревачке греде, а представљена је прашинасто - песковитоглиновитим седиментима лесоидног хабитуса. У вишљим деловима падине седименти су крупнијег зрна са доста конкреција CaCO_3 пореклом из леса, док је у подножју падине заступљена фина прашинасто - глиновита фракција.

На основу истражних радова и интерпретација података геолошких и хидрогеолошких истраживања и испитивања, на подручју истраживања, издвојено је више хидрогеолошких колектора и издани формираних у њима.

Водоносни хоризонт "I" представљен је алувијалним песковито - шљунковитим наслагама реке Велике Мораве, присутан на дубини 5,85-6,80м, на целом истражном простору. Издан је са слободним нивоом. Појава Нивоа подземне воде је на дубини од 6,10м и у току године варира у просеку 0,60м.



Водоносни хоризонт "В" изграђен је од средњезрних до крупнозрних пескова у којима је формирана издан под притиском, на дубини од 220,0м (артечка бушотина код "Ћебе" АБ-1). Артечки бунар у Пожаревцу код "Ћебе" даје на самоизливу 0,18 /сец, а температура воде је 23°.

На предметном простору издвојена су два инжењерско-геолошка Рејона: 1I и 2.

Рејон 1.- У овом рејону, локацијски везаном за део Топличине и улице Југ Богданове, у зависности од геолошке грађе, терен генерално у површинском и при површинском делу граде пескови, дебљине 2,80-5,5м, који леже преко алувијалним наносима река В. Мораве.

Нагиби терена у овом рејону су до 2°. Терен се може сматрати водооцедним.

ОКТ. 2012.
Изградња објеката – грађевински радови (земљани пре свега), се могу се обављати несметано уз обавезну примену адекватних техничких мера заштите дубљих ископа. На основу досадашњих истраживања у Рејону 1. природна носивост терена се креће од 65-80 kN/m². На овом потезу већ постоје стари изграђени објекти вишепородичног становања, који су углавном фундирани на темељним тракама и за будуће нове објекте собзиром на малу носивост терена планирати фундирање објеката на темељним плочама.

Рејон 2. - простира се између улица Кнеза Лазара и Немањине, између Кнеза Лазара и Косанчићеве, између Косанчићеве и Топличине и између дела Топличине и Лоле Рибара.

Терен у Рејону 2 у површинском делу је изграђен од прашинастих глина и лесовидних седимената, дебљине 2,20-3,8м, који леже преко алувијалним наносима река В. Мораве. Нагиби у појединим деловима терена су већи од 1°, тако да у појединим деловима имамо депресије у којој се задржавају површинске воде.

Изградња објеката - грађевински радови (земљани пре свега), се могу се обављати несметано уз обавезну примену адекватних техничких мера заштите дубљих ископа. На основу досадашњих истраживања у Рејону 2. природна носивост терена се креће од 150-180 kN/m². Постојећи стари објекти спратности до 4 спрата углавном су фундирани на темељним тракама, тако да не пружају могућност неке веће надградње, већ их треба свести на надградњу поткровља.

За нове будуће објекте планирати фундирање објеката на темељним плочама чија је носивост за овај терен преко 350,0 kN/m².

Услови за ископ

Рад се у овм теренима при ископима обавља нормално, терени су изнад нивоа подземних вода, тако да приликом ископа подземне воде не представљају проблем ископу.

Темељне јаме у природно влажном стању у Реону 2. држе се у вертикалним засецима до висине од 3,0 м. На песковима у Реони 1. темељне јаме дубље од 1,5 м потребно је урадити адекватну заштитну конструкцију уз обавезно регулисано одвођење атмосферских вода. Заштиту ископа за темељне јаме извршити у сагласности са нормама GN 200.

У случају да растојања између темеља суседних зграда (нових и постојећих) буду мања од 3 м, треба их обезбедити и подбетонирати, тако да њихове коте темељења буду истоветне.

Испод темељних плоча (или темељних трака) будућих зграда, нарочито у зони лесовидних глина, извести тампонски слој од шљунка природне мешавине висине 10-15

цм за колико треба продубити ископ. Ископ се мора проширити и у зони тампона за око 5-10 цм са сваке стране.

За време ископа, пре израде шљунчаног тампона и бетонирања темеља, потребан је стручни геотехнички надзор и преглед контактнoг тла.

Услови за уређење основне мреже саобраћајница и комуналне инфраструктуре

Према расположивим подацима о морфолошким карактеристикама и грађи терена, може се генерално

рећи да се не очекују већи проблеми везани за изградњу и реконструкцију доњег строја саобраћајница, као и евентуалну изградњу подземних гаража, јер се према постојећем стању, паркирање обавља у оквиру парцела и углавном на улици.

О К Т . 2012.

Потребно је проверити квалитет материјала из доњег строја саобраћајних површина. У случају незадовољавајућих резултата (лош састав, неодговарајућа гранулација, недовољна збијеност и сл.) материјал треба побољшати или у потпуности уклонити и заменити га одговарајућим квалитетнијим.

Извођач радова је дужан да се придржава одговарајућих одредби Правилника о техничким нормативима за изградњу саобраћајница (Сл.И. 15/90).

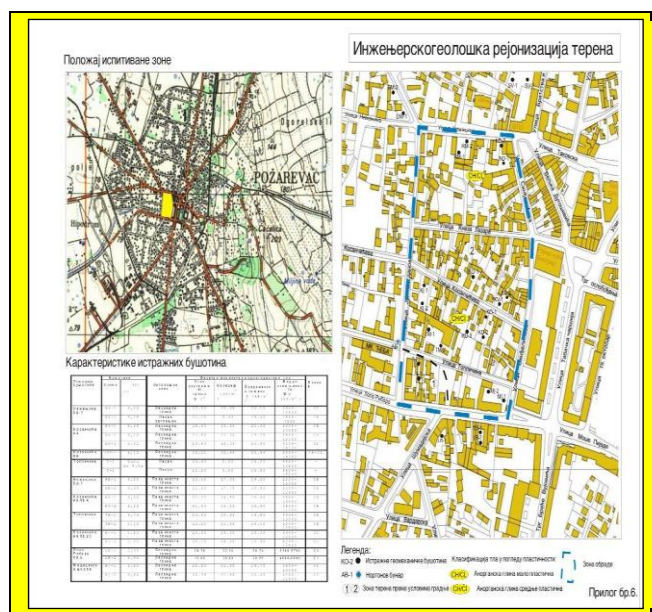
Пре наношења материја у завршном слоју подтло треба механизовано сабити. Ископани материјал се може искористити за завршни слој $\gamma_{\text{dmax}}=17,00 \text{ kN/m}^3$ и CBR=6,00 %.

Са паркинг простора мора се обезбедити брз и квалитетан одвод кишних вода.

У овој зони постоји изграђена мрежа фекалне канализације тако да изградњом нових објеката, могу се директно прикључити на њу.

У даљој фази пројектовања за сваки новопланирани вишепородични објект неопходно је урадити геотехничка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима ("Службени гласник РС", број 88/11), и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања (Службени гласник РС", број 51/96).





4.9. ПРОЦЕНА УЛАГАЊА ИЗ ЈАВНОГ СЕКТОРА

ОРИЈЕНТАЦИОНИ ПРЕГЛЕД КОЛИЧИНА И ЦЕНА

A/ Саобраћајна мрежа

У Плану детаљне регулације, регулационе линије на појединим деловима улица кориговане су у односу на фактичко стање.

- Изградња и доградња коловоза и тротоара у улици
Топличиној, Косанчићевој , Синђелићевој и Кнеза Лазара ----- 8.389.768,00 дин

Б/ Телекомуникациона мрежа

- Изградња ТТ мреже ----- 2.650.000,00 дин

Ц/ Изградња секундарне водоводне мреже

- Реконструкција водовodne мреже ----- 480,2м x 10.000,00 =4.802.000,00 дин

Д/ Изградња канализације

- Фекална канализација ----- 73,00м x 12.000,00 = 876.000,00 дин
- Кишна канализација ----- 726.3 м x 15.000,00 = 10.894.500,00 дин

Е/ Изградња топлификационе мреже

- Ископ, вађење и демонтажа примарног топловода ДН 150/250 у дужини 260м трасе и постављање новог ДН 200/315 у Косанчићевој улици ----- 260м x 25.000,00 = 6.500.000,00 дин

Ф/ Реконструкција постојећих дрвореда

- Дрворед ----- 16 ком x 6.000, 00 = 96.000,00 дин

УКУПНО : 34.208.268,00 дин

4.9.1. ЕТАПЕ РЕАЛИЗАЦИЈЕ

У првој етапи реализације саобраћајнице Синђелићеве, Топличине, Кнеза Лазара и Косанчићеве потребно је реализовати сву планирану инфраструктуру како би се омогућило прикључење планираних објеката. Сви планирани инфраструктурни водови у улицама се смештају у регулационој ширини прве фазе.

У другој етапи реализације саобраћајнице Југ Богданове извршити проширење регулације и изградњу саобраћајнице у пуном профилу.

5. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

5.1. Општа правила за изградњу објеката

Бруто развијена површина етаже је површина спољне контуре зидова, односно збир свих просторија и површина под конструктивним деловима зграде: Однос бруто и нето површине је 1:1,25. Корисне етаже које улазе у обрачун индекса изграђености су:

- збир бруто површина свих надземних етажа;
- висина објекта дефинише се од коте приступног тротоара објекту до коте венца.

Подземне гараже, станарске оставе и технолошки простори (подстанице грејања, трафостанице, котларнице, склоништа, просторије за лифт и сл.) се не рачунају у површине корисних етажа.

Висина објекта је растојање од нулте коте до коте венца. Нулта (апсолутна) кота је кота улазног тротоара у објекат. Кота венца је кота надзетка поткровне етаже, односно пуне оградне повучене етаже.

Кота приземља не може бити нижа од коте улице, а највише 1,2 m изнад нулте коте за стамбену намену и највише 0,2 m за делатности.

Испади на објектима (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице без стубова, надстрешнице и сл.) чија се грађевинска линија поклапа са регулационом линијом могу прелазити линију тротоара:

- максимално на 40% површине уличне фасаде, и на минималној висини од 4 m изнад тротоара,
- максимално 1 m ако је тротоар већи од 2,5 m, а ширина улице већа од 12 m, и то на максимално 50% површине уличне фасаде и на минималној висини од 4,0 m изнад тротоара,

Већи испади надземних етажа у односу на грађевинску линију од наведених нису дозвољени.

- Линија олука, односно крова, према улици не сме прећи линију венца.
- Није дозвољено градити надстрешнице над паркинг местима унутар парцела у простору између грађевинске и регулационе линије.

Нису дозвољени испусти ван грађевинске линије на делу објекта:

- према унутрашњем дворишту,
- према бочним границама парцела, односно према суседним објектима.

Дозвољена је изградња више објеката исте или компатибилне намене, помоћних објеката, односно објеката који су у функцији главног објекта на истој грађевинској парцели према условима из овог плана.

Правила грађења дефинисана су као општа за зону и посебна за сваку подзону.

Положај парцеле утврђен је регулационом линијом у односу на јавне површине и разделним границама парцеле према суседима.



Парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину. За све грађевинске парцеле које немају директан излаз на саобраћајне површине у јавној својини, може се пројектом препарцелације и парцелације, односно урбанистичким пројектом, обезбедити прилаз преко интерних саобраћајница ширине 5 метара, и то до 3 парцеле, без окретнице а више од 3 парцеле са одговарајућом окретницом.

Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавном путу не може бити мања од 2.5м.

Постојеће парцеле које су због ширења регулације површине мање испод минимума утврђених овим планом у распону од 5.0 до 10.00м², испуњавају услов да буду грађевинске.

Постојеће парцеле које су испод минималне површине прописане овим планом и ширине фронта испод минималне не испуњавају услов да буду грађевинске уколико се не споје са суседном, дефинисане за даље спровођење у гр. прилогу 04.

У случајевима да се две суседне парцеле спајају и деле толерише се ширина фронта до 10.0м.

ОКТ. 2012.

Дозвољава се формирање грађевинских парцела спајањем катастарских парцела, целих или делова, у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09 и 81/09).

Деоба катастарске парцеле на којој се налази постојећи објект, може се извршити, уз услов да постојећи објект и после деобе парцеле испуњава све дефинисане параметре за зону у којој се налази, а у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09 и 81/09). За сваку нову изградњу, грађевинска парцела се мора формирати у складу са правилима овог плана за парцеле.

Положај регулационих и грађевинских линија, осовинске линије саобраћајница као и линије разграничења зона, дате су у графичким прилозима.

Услови за архитектонско, естетско обликовање објекта

Архитектонска обрада зграда треба да је у складу са наменом и амбијентом. Дозвољава се изградња вишеводног крова. Кровни покривач ускладити са архитектуром објекта и примењеним материјалима на фасади. Последња етажа може бити у форми спрата, повученог спрата или поткровља. Повучени спрат се формира каскадним повлачењем у односу на фасадну раван.

Максимална висина надзетка поткровне етаже код изградње класичног крова је 1,6 м, од коте пода поткровља, а максимални нагиб кровних равни износи 30°. На крововима могу се формирати кровне баце. Максимална висина од коте пода поткровља до преломне линије баце је 2,2 м. У оквиру кровне баце могу се формирати излази на терасу или лођу.

Облик и ширина баце морају бити усклађени са елементима фасаде.

Није дозвољено формирање поткровља у више нивоа. Није дозвољена изградња мансардног крова. Приликом обликовања објекта забрањена је примена елемената и композиција које воде кичу, као што су лажна постмодернистичка архитектура и нападни фолклоризам.

Приликом обраде фасада применити светле пригушене боје.

На графичком прилогу бр. 02 **НАМЕНА ПОВРШИНА са поделом на зоне и целине - ПЛАНИРАНО РЕШЕЊЕ 1:500**, дате су могуће комбинације изградње по типологији објекта. За објекте једнострано и/или двострано узидане, није неопходна сагласност суседа, већ је потребно обавезно обезбеђење постојећих објекта, уз обавезну дилатацију на контактном зиду.

5.2. Правила за објекте становања у типу мешовитог блока

5.2.1. Третман постојећих објекта у типу мешовитог блока за целину С1



Постојећи објекти не могу се дограђивати, надзиђивати, нити реконструисати, тј. Није дозвољена никаква промена површине постојећег габарита, већ је могуће само инвестиционо одржавање до привођења простора намени предвиђеној овим планом.

5.2.2. Правила за надзиђивање, доградњу, реконструкцију и адаптацију постојећих објеката становања за целину С2, подцелине С2а и С2б

- Грађевинске линије објеката дефинисане су постојећим габаритима.
- Дозвољене су адаптације постојећих таванских, поткровних и сличних простора у стамбене или друге корисне површине у оквиру постојећег габарита.
- Измена габарита крова дозвољена је само у случају потребе замене постојеће кровне конструкције или због уклапања крова са крововима суседних објеката.
- Дозвољено је надзиђивање свих постојећих објеката типа С2а, до спратности Су+П+2+Пк (код постојећих објеката са сутереном), односно до спратности П+2+Пк (Пс) (код постојећих објеката, без сутерена, спратности П+2), који се налазе на планираној грађевинској линији, под условом да се не прекорачују величине параметара за дату целину дефинисане овим Планом.
- Дозвољено је надзиђивање свих постојећих објеката типа С2б, до спратности Су+П+1+Пк (код постојећих објеката са сутереном), односно до спратности П+1+Пк (код постојећих објеката, без сутерена, спратности П+1), који се налазе на планираној грађевинској линији, под условом да се не прекорачују величине параметара за дату целину дефинисане овим Планом.
- Максимална висина назидка износи 1,6 m.
- Надзидани простор не сме излазити ван габарита објекта.
- Надзидани простор једног објекта мора бити решен на јединствен начин према јединственом пројекту.
- Није дозвољена изградња таквих поткровља и сл. којима се нарушавају стилске карактеристике стамбених објеката мешовитих блокова.
- Уколико је постојећи објект делимично дограђен (дограђен изнад једне степенишне вертикале), доградњу преосталог дела објекта урадити у потпуности у складу са постојећом доградњом. Ово се не односи на број и структуру станова, већ само на спољни изглед објекта.
- Дозвољена је адаптација унутрашњег простора објекта који није приведен намени.
- Паркирање решити у оквиру парцеле.

5.2.2.1 Остала правила за постојеће објекте становања за целине С2

Правила за објекте који се налазе ван планираних регулационих и грађевинских линија

- Није дозвољена изградња поткровља, мансарди и сл.
- Није дозвољена реконструкција и доградња објеката, односно било каква промена постојеће површине објекта.
- Дозвољено је инвестиционо одржавање објекта до његове замене, односно уклањања.

5.2.3. Посебна правила изградње нових објеката за целину С2 – ИНДИВИДУАЛНО СТАНОВАЊЕ

ИДЕНТИФИКАЦИЈА КОЛЕКТИВНОГ У ПОРОДИЧНОМ СТАНОВАЊУ

Иако се за породично становање готово по правилу везују карактеристике индивидуалног, осим слободностојеће куће, сви остали типови објеката за породично становање показују у извесној мери својства колективног. То се односи на начин груписања јединица, број слободних оријентација стана, слободу у обликовању, густину становања која се постиже итд. С друге стране, они јасно задржавају велики број карактеристика индивидуалног, које их управо и одвајају од



типова вишепородичног становања: станови имају непосредну везу са тлом, засебне прилазе и улазе, приватна дворишта итд.

ИДЕНТИФИКАЦИЈА ИНДИВИДУАЛНОГ У ВИШЕПОРОДИЧНОМ СТАНОВАЊУ

Индивидуалност у становању је веома важан елемент у достизању задовољства становањем и посебно је битна за становање у вишепородичним стамбеним зградама. У зависности од типа објекта у овим зградама је могуће остварити различите облике и степене индивидуалности.

Сви облици становања, без обзира на тип, поседују и својства индивидуалног и она колективног. Однос степена индивидуалног и колективног у становању, утиче на просторно решење и квалитет стана. Уколико становање поседује знатна својства индивидуалног унапређује му се квалитет, али се истовремено смањује градотворност. С друге стране, са повећањем урбанитета смањује се индивидуалност у становању. Анализа свих типова стамбених објеката једнопородичног и вишепородичног становања показује да се највећа индивидуалност уочава код слободностојеће једнопородичне куће, те да се она смањује према зградама за вишепородично становање. Супротно томе, својства колективног, која се могу идентификовати и у неким типовима породичног становања, смањују се од зграда за вишепородично становање ка слободностојећој кући.

ОКТ. 2012.

5.2.3.1. Посебна правила изградње нових објеката за целину С2а:

Планирана изградња треба да има карактеристике мешовитог блока са следећим параметрима:

- индекс заузетости: 60%
- индекс изграђености 2.4
- спратност П+2+Пк и П+2+Пс (уз услов да се ул. Кнеза Лазара усагласе са постојећом висином венца "Музичке школе" која износи 7,20м, код објеката на регулацији), односно (12м до венца, 15м до слемена за све друге објекте у овој зони и блоковима у плану).
- Повучени спрат се формира каскадним повлачењем у односу фасадну раван.
- дозвољена је изградња помоћног објекта на парцели, спратности П, максималне висине 5.0м.
- 20% мин зеленила
 - Минимална величина новоформиране грађевинске парцеле износи 250м² за објекте у низу, за слободностојеће 400м², (2х250м²) за двојне, минимална ширина износи 12 м за слободностојеће објекте, 10м за двојне, 6м за објекте у низу, а минимална дубина износи 15 м.
 - За постојеће парцеле чија се површина смањује ширењем регулације и мања је од прописане важи постојећа површина ако није мања од 250м².
 - Унутрашње грађевинске линије дате на графичком прилогу бр. 05 "РЕГУЛАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН" су линије до којих је дозвољена изградња објеката.
 - Растојање објекта од задње границе парцеле не сме бити мање од 6 м, али не мање од 4 м према графичком прилогу бр. 05 "РЕГУЛАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН".
 - Изузетно, код постојећих парцела или делова постојећих парцела са мањом дужином од 15 м до задње границе парцеле, дозвољено растојање објекта од задње линије парцеле не сме бити мање од 2 м.
 - Удаљеност слободностојећег објекта и објеката у прекинутом низу (мин. три објекта у низу), први и последњи, од бочних граница парцела је минимално

2,0м с тим да је на бочним фасадама дозвољено постављање отвора помоћних просторија са парапетом минималне висине 1.5 м.

- Дозвољавају се отвори стамбених просторија на бочним фасадама, ако је минимална међусобна удаљеност суседних објеката 5,0м.
- Удаљеност двојног објекта од границе парцеле са бочним суседом који је слободностојећи је минимално 3,0 м без услова у погледу формирања отвора и минимално 2.0м с тим да је на бочним фасадама дозвољено постављање отвора помоћних просторија са парапетом минималне висине 1.5 м.
- Удаљеност двојног објекта од границе парцеле са бочним суседом, који је постављен на граници парцеле, је 0.0м без могућности постављања отвора према суседу. Нова зграда треба да се наслања на калкан суседне зграде у пуној површини калкана, уз примену правила грађења, и не сме бити већа од габарита постојећег калкана. Уколико је суседна зграда планирана за замену, у лошем грађевинском стању или својим изгледом не одговара планираној структури, габарит калкана нове зграде може бити већи од калкана на суседној парцели, уз примену правила грађења.
- Растојање објекта од наспрамног мин. 6.0м.
- Удаљеност од помоћног објекта мин. 1.5м.
- Код угаоних парцела индекс заузетости и индекс изграђености могу се увећати до 15%.
- Паркирање решавати на парцели (на отвореном паркингу или у гаражи), по нормативу - 1ПМ по стану, 1ПМ на 30м² нето канцеларије и 1ПМ на 60м² нето за трговину.

Грађевинске парцеле могу се ограда зиданом оградом до висине од 0,90 м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 м.

Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90 м од суседне, могу се ограда транспарентном оградом до висине од 1,40 м 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 ограда.

Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,40 м уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограда живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,40 м, која се поставља према катастарском плану и оперативу, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Врата и капије на уличној оградни не могу се отворати ван регулационе линије.

Изузетно у овој зони на кат. парцели бр. 807/2 задржава се површина, која је испод минималне прописане овим планом.

Изузетно у овој зони на кат. парцели бр. 1204/2 задржава се ширина фронта, која је испод минималне прописане овим планом, уколико не дође до спајања са суседном

5.2.3.2. Посебна правила изградње нових објеката за целину С26:

Планирана изградња треба да има карактеристике мешовитог блока са следећим параметрима:

- индекс заузетости: 50%
- индекс изграђености 1.9
- спратност П+1+Пк односно (9м до венца, 12м до слемена)
- дозвољена је изградња помоћног објекта на парцели, спратности П, максималне висине 5.0м.
- 30% мин зеленила

- Минимална величина новоформиране грађевинске парцеле износи 250м² за објекте у низу, 350м² за слободностојеће, (2х200м²) за двојне, минимална ширина износи 12 m за слободностојеће објекте, 10м за двојне, 6м за објекте у низу, а минимална дубина износи 15 m.
За постојеће парцеле чија се површина смањује ширењем регулације и мања је од прописане важи постојећа површина ако није мања од 200м².
- Унутрашње грађевинске линије дате на графичком прилогу бр. 05 "РЕГУЛАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН" су линије до којих је дозвољена изградња објеката.
- Растојање објекта од задње границе парцеле не сме бити мање од 4 m.
- Изузетно, код постојећих парцела или делова постојећих парцела са мањом дубином од 15 m до задње границе парцеле, дозвољено растојање објекта од задње линије парцеле не сме бити мање од 2 m, са отворима просторија у висини парапета 1.6м.
- Удаљеност слободностојећег објекта и објеката у прекинутом низу први и последњи од бочних граница парцела је минимално 1,5м с тим да је на бочним фасадама дозвољено постављање отвора помоћних просторија са парапетом минималне висине 1.5 m и минимално 4,0 m без услова у погледу формирања отвора.
- Удаљеност двојног објекта од границе парцеле са бочним суседом који је слободностојећи је минимално 2,0 m без услова у погледу формирања отвора и минимално 1.5м с тим да је на бочним фасадама дозвољено постављање отвора помоћних просторија са парапетом минималне висине 1.5 m а удаљеност двојног објекта од границе парцеле са бочним суседом, који је постављен на граници парцеле, је 0.0м без могућности постављања отвора према суседу. Нова зграда треба да се наслања на калкан суседне зграде у пуној површини калкана, уз примену правила грађења, и не сме бити већа од габарита постојећег калкана. Уколико је суседна зграда планирана за замену, у лошем грађевинском стању или својим изгледом не одговара планираној структури, габарит калкана нове зграде може бити већи од калкана на суседној парцели, уз примену правила грађења.
- Удаљеност од помоћног објекта мин. 1.5м.
- Растојање објекта од наспрамног мин. 4.0м.
- Код угаоних парцела индекс заузетости и индекс изграђености могу се увећати до 15%.
- Паркирање решавати на парцели (на отвореном паркингу или у гаражи), по нормативу - 1ПМ по стану, 1ПМ на 30м² нето канцеларије и 1ПМ на 60м² нето за трговину.
- Грађевинске парцеле могу се ограда зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m.
- Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90 m од суседне, могу се ограда транспарентном оградом до висине од 1,40 m 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 оgrade и капије буду на грађевинској парцели која се ограда.
- Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,40 m уз сагласност суседа, тако да стубови оgrade буду на земљишту власника оgrade.
- Суседне грађевинске парцеле могу се ограда живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,40 m, која се поставља према катастарском плану и оперативу, тако да стубови оgrade буду на земљишту власника оgrade.
- Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије

Изузетно у овој зони на кат. парцели бр. 924 задржава се ширина фронта према катастарском стању, као и површина, која је испод минималне прописане овим планом.

Изузетно у овој зони на кат. парцели бр. 1323 задржава се ширина фронта према катастарском стању, која је испод минималне прописане овим планом.

5.2.4. Правила за постојећи објект у целини МКИ

Правила за надзиђивање, доградњу, реконструкцију и адаптацију

- Грађевинске линије објекта дефинисане су постојећим габаритима.
- Дозвољене су адаптације постојећих таванских, поткровних и сличних простора у корисне површине у оквиру постојећег габарита.
- Измена габарита крова дозвољена је само у случају потребе замене постојеће кровне конструкције или због уклапања крова са крововима суседних објекта.
- Дозвољено је надзиђивање до спратности П+1+Пк (9м до венца, 12м до слемена), који се налазе на планираној грађевинској линији, под условом да се не прекорачују величине параметара за дату целину дефинисане овим Планом.
- индекс заузетости: 60%
- индекс изграђености 2.2
- 30% мин зеленила
- Максимална висина назидка износи 1,6 m.
- Надзидани простор не сме излазити ван габарита објекта.
- Надзидани простор једног објекта мора бити решен на јединствен начин према јединственом пројекту.
- Није дозвољена изградња таквих поткровља, мансарди и сл. којим се нарушавају стилске карактеристике објекта.
- Паркирање решити у оквиру парцеле.

О К Т . 2 0 1 2 .

5.2.5. Правила за постојећи објект у целини Ц

За објект важе Посебна правила изградње нових објекта датих за целину С2а, у поглављу 5.2.3.

5.2.6. Посебна правила изградње нових објекта за целину Д1, Д2 и Д3

Планирана изградња треба да има карактеристике полуотвореног блока са следећим параметрима:

- Индекс заузетости: 60%
- Индекс изграђености 3.0
- Спратност П+2+Пс односно (12 м до венца - 15м до слемена), са могућношћу каскадног повлачења последње етаже (уз услов да се усагласе са постојећом висином венца објекта која је 9.60м до венца " Дома задруге" у Синђелићевој улици код објекта на регулацији у блоку 1)
- Повучени спрат се формира каскадним повлачењем у односу фасадну раван.
- 40% мах становања у односу на пословање
- 20% мин зеленила
 - Објекти се могу градити у непрекинутом и прекинутом низу према условима датим у графичком прилогу бр. 05 "РЕГУЛАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН".
 - У целинама Д1 и Д2 објекте поставити на задате грађевинске линије.
 - У целини Д3 објекте поставити на грађевинску линију.
 - Удаљеност објекта у прекинутом низу од бочне границе парцеле је минимално 3,0 м без услова у погледу формирања отвора.

- Удаљеност објекта од задње границе парцеле је минимално 6.0м, без услова у погледу формирања отвора.
- Растојање објекта од наспрамног мин. 6.0м.
- Зоне грађења дате у овом Плану су линије до којих се може градити.
- Дозвољено је спајање и цепање парцела.
 - Минимална величина новоформиране грађевинске парцеле износи 500 m², минимална ширина износи 12 m.
 - Код угаоних парцела индекс заузетости и индекс изграђености могу се увећати до 15%.
 - Паркирање решавати на парцели (на отвореном паркингу или у гаражи), по нормативу - 1ПМ на 30м² нето површине канцеларија, 1ПМ на 60м² нето површине за трговину, 1ПМ за угоститељство – на два стола са по четири столице, 1ПМ на 100м² БРГП за складиштење и 1ПМ по стану.

О К Т . 2 0 1 2 .

5.2.7. Правила за постојећи објект у целини Д2 ("Симпо") и Д4

- Индекс заузетости: 70%
- Индекс изграђености 2.6
- Спратност П+2+Пк, односно (9,60м до венца, 15м до слемена у зони Д2, односно 12м до венца, 15м до слемена у зони Д4)
- 10% мин зеленила
 - Код угаоних парцела индекс заузетости и индекс изграђености могу се увећати до 15%.
 - Паркирање решити у оквиру грађевинске парцеле по стандарду мин. 1ПМ на 30м² нето површине канцеларија, 1ПМ на 60м² нето површине за трговину, 1ПМ за угоститељство – на два стола са по четири столице, мин. 1,0 ПМ по стану.

5.2.7.1. Правила за постојећи објект у целини Д5

- Грађевинске линије објекта дефинисане су постојећим габаритима.
- Потребно је извршити санацију објекта.
- Дозвољена је адаптација постојећег таванског, односно поткровног простора у корисне површине у оквиру постојећег габарита.
- Измена габарита крова дозвољена је само у случају потребе замене постојеће кровне конструкције или због уклапања крова са крововима суседних објекта.

Ширина фронта, површина и спратност за кат. парцелу бр. 807/2 се задржава у свему према постојећем стању.

5.2.8. Правила за постојеће објекте музичког образовања за целину МУЗ Правила за надзиђивање, доградњу, реконструкцију и адаптацију

- Грађевинске линије објекта дефинисане су постојећим габаритима.
- Дозвољене су адаптације постојећих таванских, поткровних и сличних простора у корисне површине у оквиру постојећег габарита.
- Измена габарита крова дозвољена је само у случају потребе замене постојеће кровне конструкције или због уклапања крова са крововима суседних објекта.
- Максимална спратност П+2 (П+1+Пк) , уз нивелационо усаглашавање угаоног објекта са висином венца постојећег у улици Кнеза Лазара а која износи 7,20 м.
- Надзидани простор не сме излазити ван габарита објекта.
- Надзидани простор објекта мора бити решен на јединствен начин према јединственом пројекту.
- Максимални степен заузетости грађевинске парцеле: С = 63 %

- Максимални индекс изграђености грађевинске парцеле: $I = 1,12$
- Није дозвољена доградња којом се нарушавају стилске карактеристике постојећег објекта.
- Слободне површине уредити као квалитетно озелењене и поплочане просторе и опремити их одговарајућим мобилијаром (првенствено намењеним за спортске терене и приредбе на отвореном и сл.), водећи рачуна о избору материјала.
- 20% мин зеленила
- Комплекс је обавезно ограђен.
- Обезбедити поребан број паркинг места на јавном паркиралишту у Синђелићевој улици.
- Кровне површине формирати од косих равни –двоводних или вишеводних.
- За обраду фасада користити аутентичне природне материјале који одговарају функцији и намени објекта.
- На уличним и унутрашњим граничним линијама школског комплекса формирати ограду од прозачних елемената или у комбинацији са чврстим материјалом, висине 1,20 m, при чему је висина дела ограде од чврстог материјала 0,40 m.
- Школски комплекси су предвиђени као ограђени са минималним потребним бројем улаза, како би се лакше контролисали.
- Комплекс опремити корпама за отпатке на одговарајућим местима.

5.2.9. Правила за постојеће објекте средњег образовања за целину МЕД Правила за надзиђивање, доградњу, реконструкцију и адаптацију

- Грађевинске линије објеката дефинисане су постојећим габаритима.
- Дозвољене су адаптације постојећих таванских, поткровних и сличних простора у корисне површине у оквиру постојећег габарита.
- Измена габарита крова дозвољена је само у случају потребе замене постојеће кровне конструкције или због уклапања крова са крововима суседних објеката.
- Дозвољено је надзиђивање до спратности П+1+Пк, који се налазе на планираној грађевинској линији.
- Максимални степен заузетости грађевинске парцеле: $C = 67 \%$
- Максимални индекс изграђености грађевинске парцеле: $I = 1,90$
- Надзидани простор не сме излазити ван габарита објекта.
- Надзидани простор објекта мора бити решен на јединствен начин према јединственом пројекту.
- Није дозвољена доградња којом се нарушавају стилске карактеристике постојећег објекта.
- Дозвољена је изградња фискултурне сале, спратности П.
- Слободне површине уредити као квалитетно озелењене и поплочане просторе и опремити их одговарајућим мобилијаром (првенствено намењеним за спортске терене и приредбе на отвореном и сл.), водећи рачуна о избору материјала.
- 20% мин зеленила
- Комплекс је обавезно ограђен.
- Обезбедити поребан број паркинг места на јавном паркиралишту у Синђелићевој улици.
- Кровне површине формирати од косих равни –двоводних или вишеводних.
- За обраду фасада користити аутентичне природне материјале који одговарају функцији и намени објекта.
- На уличним и унутрашњим граничним линијама школског комплекса формирати ограду од прозачних елемената или у комбинацији са чврстим

материјалом, висине 1,20 m, при чему је висина дела оgrade од чврстог материјала 0,40 m.

- Школски комплекси су предвиђени као оградјени са минималним потребним бројем улаза, како би се лакше контролисали.
- Комплекс опремити корпама за отпатке на одговарајућим местима.

5.2.10. Посебна правила за дечје установе

Овим Планом се не предвиђа изградња нових дечјих установа као јавних објеката, већ се очекује учешће приватног сектора и коришћење постојећих капацитета.

Постојећи објекат дечје установе у обухвату овог Плана остаје у оквиру постојећих габарита и капацитета. Капацитети дечјих установа су приказани у Табели 1. – Урбанистички параметри и биланси постојећег стања у Табели 2. – Планирани урбанистички параметри и биланси.

Дозвољава се претварање стамбених или нестамбених простора у просторе за дневни боравак деце у приземљима и са приземљима повезаним просторима који чине јединствену целину, под условом да: постоји или је могуће формирати посебан улаз; постоји могућност за задржавање возила без ометања саобраћаја чији је број у складу са бројем деце; постоји начин за решавање утицаја додатне буке на суседне намене; у том случају важе правила уређења и грађења појединачних просторних целина у којима дечја установа налази.

- Препоручују се јединице за дневни боравак деце са мањим бројем деце у индивидуалним објектима на парцели са мањим бројем станова и могућношћу боравак деце на отвореном.
- У новим, односно адаптираним просторима намењеним дечјим установама препоручују се мањи капацитети, максимално до 80 деце по објекту.
- Претварање стамбених или нестамбених простора у просторе за боравак деце ускладити са нормативима за изградњу дечјих установа:

Објекат m ² /кориснику	7.5
Парцела m ² /кориснику	15
Паркинг место	Ван парцеле
	100 m²

- 40% мин зеленила

6. СМЕРНИЦЕ ЗА ДАЉУ РАЗРАДУ И СПРОВОЂЕЊЕ

Овај План детаљне регулације представља плански основ за формирање грађевинских парцела јавне намене, израду пројекта препарцелације и парцелације, урбанистичких пројеката и издавање Локацијске дозволе, у складу са Законом о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09, 64/10 и 24/11).

Начин парцелације парцела спроводиће се изградом пројекта парцелације (односно пројекта препарцелације), у свему према графичком прилогу бр. 04 "СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ са елементима ПАРЦЕЛАЦИЈЕ".

Грађевинска парцела може се укрупнити препарцелацијом и може се делити парцелацијом или препарцелацијом до минимума утврђеним овим планом.



Грађевинска парцела има облик правоугаоника или трапеза.

*Граница катастарска парцела бр. 1329, Медицинске школе са своје источне стране према суседној катастарској парцели бр. 1331, тачкама 1, 2, 3 и 4 и према улици Лоле Рибара тачком 5, дефинисана је следећим координатама:

1. X = 7514856.329 Y = 4941673.578
2. X = 7514864.040 Y = 4941700.460
3. X = 7514864.604 Y = 4941702.290
4. X = 7514868.664 Y = 4941715.463
5. X = 7514880.95 Y = 4941671.14

***НАПОМЕНА:**

Тачке парцелације у тексту, су тачке добијене из службе за катастар непокретности Пожаревац, са координатама. У случају неслагања овог списка парцела и координата важи графички прилог бр. 04.

ОКТ. 2012.

На графичком прилогу бр. 0.4. у блоку 1, одређена је као фиксна горња северна граница приступног пута у ширини од око 5м, до катастарске парцеле бр. 806/2, која ће се спровођењем овог плана тачно дефинисати.

У блоку 1 у зони С2а, потребно је уколико се катастарска парцела бр. 928 буде делила ради формирања две грађевинске парцеле, дефинисати службеност пролаза ка улици Кнеза Лазара, уз обавезну израду пројекта парцелације.

У блоку 1 у зони у зони С2а за катастарску парцелу бр. 921/2 дефинисати службеност пролаза ка саобраћајници 8-8, уз обавезну израду пројекта парцелације.

На графичком прилогу бр. 0.4. предложене су могуће варијанте формирања парцела, што се односи на зоне за које су дате препоруке спајања и / или дељења парцела и јединствене реализације, а то у свему према правилима за парцелацију и препарцелацију овог плана дефинисаног у поглављу 4.2. Правила парцелације и препарцелације, подпоглавље 4.2.2, као и у поглављу 5. Правила грађења.

Планом је дефинисан начин препарцелације осталог земљишта и то:

- у блоку 2 у целини С2 формирана је Пројектом препарцелације једна грађевинска парцела **гп** од постојећих к.п. бр. 814/2 и к.п. бр. 815/2.
- у блоку 1 у целини С2 планирана је једна грађевинска парцела **гп 1** од постојећих к.п. бр. 801 и к.п. бр. 800/2.
- у блоку 2 у целини МУЗ планирана је исправка граница према суседној парцели **гп 2** к.п. бр. 1217/1 према к.п. бр. 1213/1.
- у блоку 2 у целини Д3 планирана је једна грађевинска парцела **гп 3** од постојећих к.п. бр. 1214/1 и к.п. бр. 1214/3.
- у блоку 2 у целини С2 планирана је једна грађевинска парцела **гп 4** од постојећих к.п. бр. 1208 и 1207/2.
- у блоку 2 у целини С2 планирана је једна грађевинска парцела **гп 5** од постојећих к.п. бр. 1209/4 и 1209/2.
- у блоку 3 у целини С2 планирана је једна грађевинска парцела **гп 6** од постојећих к.п. бр. 1401 и 1402.
- у блоку 1 у целини С2 планирана је једна грађевинска парцела **гп 7** од делова постојећих к.п. бр. 811/1, 811/2 и 806/3.

Планом је дата препорука спајања следећих катастарских парцела:

- 809/1, 809/2, 918/1, 918/2, 810/2, 810/3, 810/1, 811/3, 814/4, 810/4, 919, 921/2, 921/1, 806/3, 1202/1, 1202/3, 1204/1, 1204/2, 1404/2 и дела 1404/1.

Планом је дата препорука дељења следећих катастарских парцела:

- 811/1, 811/2, 928, 815/1, 1404/1.

Делови јавних површина унутар регулационе линије се припајају катастарским парцелама. Начин парцелације наведених парцела (осим гп 2) спроводиће се израдом пројекта парцелације (односно пројекта препарцелације) у свему према графичком прилогу бр. 04 "СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ са елементима ПАРЦЕЛАЦИЈЕ".

О К Т . 2 0 1 2 .

За катастарске парцеле бр. 914, 915, и 916 у блоку 1 у зони С2, предвиђен је јединствен урбанистички пројекат са фазном реализацијом објеката у циљу провере урбанистичко-архитектонског решења према дефинисаним правилима овог плана, са предлогом препарцелације.

За катастарске парцеле бр. 929, 930/1, 930/2, 930/3, 931, 932 и 933 КО Пожаревац, за зону Д1 и Д2, предвиђен је јединствен урбанистички пројекат са фазном реализацијом у циљу провере урбанистичко-архитектонског решења према дефинисаним правилима овог плана, са предлогом препарцелације.

За катастарску парцелу 1403/1 КО Пожаревац, у блоку 4 у зони С2 предвиђен је урбанистички пројекат у циљу провере урбанистичко-архитектонског решења према дефинисаним правилима овог плана, са предлогом препарцелације.

За катастарске парцеле бр. 1203, 1205, 1206, 1209/1, 1209/2, 1209/3, 1209/4, 1213/1, 1213/2, 1215, 1216 КО Пожаревац, обавезна је израда Урбанистичког пројекта уколико се врши спајање две и више парцела према дефинисаним правилима овог плана, са предлогом препарцелације. Предметна зона је дефинисана на графичком прилогу бр. 0.4.

Саставио одговорни урбаниста,

Ружица Станојевић, дипл.инж.арх.

Лиценца бр. 200 0378 03

Издата од Инжењерске коморе Србије