

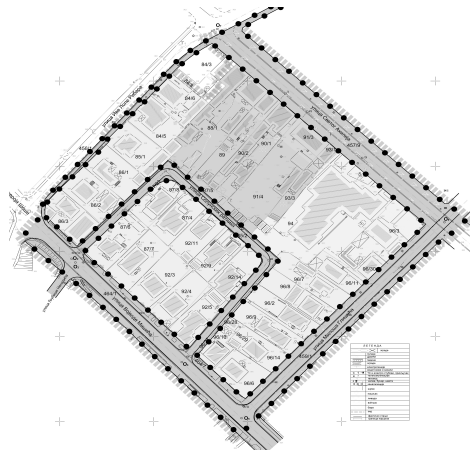


СКУПШТИНА ОПШТИНЕ АРИЈЕ

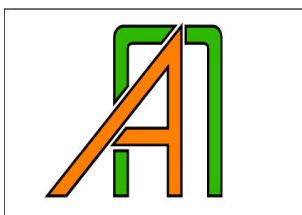
ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ «ЦЕНТАР 1» у Ариљу

СВЕСКА 1

План детаљне регулације ``Центар 1`` у Ариљу, који је донела СО Ариље, на седници одржаној 29.12.2011. године (број 350 – 71/10)



децембар 2011. године



**34 300 Аранђеловац, Кнеза Михаила бр.66
034/70-30-10, 70-30-11, Тел./факс: 034/70-30-10,**

Е-mail: office@arhiplan.org

Жиро рачун: 205 – 134175 - 16

ПРЕДМЕТ:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ЦЕНТАР 1“ у Ариљу
НАРУЧИЛАЦ:	ЈП «ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДЊУ» АРИЉЕ, ул. Св. Ахилија бр. 53
ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА:	« А Р Х И П Л А Н » Д.О.О. за планирање, пројектовање и консалтинг А Р А Н Ћ Е Л О В А Ц
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:	ДРАГАНА БИГА, дипл.инж.арх.
РАДНИ ТИМ:	ДРАГАНА БИГА, дипл.инж.арх. ЉИЉАНА СТАМЕНКОВИЋ, дипл.инж.арх. МАЈА СТОШИЋ, дипл.инж.арх. АЛЕКСАНДРА МИЛОВАНОВИЋ, грађ.инж. МАРИЈА СТАНОЈКОВИЋ, апс.арх. БЛАГОЈЕ ЦОНИЋ, дипл.инж.саобраћ. ДРАГОЉУБ ШЕЋЕВИЋ, дипл.инж.грађ. МИЛОРАД ДОБРИЧИЋ, дипл.инж.електро. ДУШАН ДОБРИЧИЋ, дипл.инж.ел. птт смера ЈЕЛЕНА МИЛИЋЕВИЋ, дипл.инж.арх.
ДИРЕКТОР:	ДРАГАНА БИГА, дипл.инж.арх.

С А Д Р Ж А Ј

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Решење Агенције за привредне регистре
- Лиценца одговорног урбанисте

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

1. УВОДНИ ДЕО.....	1
1.1. Правни основ за израду и доношење Плана детаљне регулације	1
1.2. Плански основ за израду и доношење Плана детаљне регулације	1
1.3. Постојеће стање у граници Плана детаљне регулације	1
1.4. Подлоге за израду Плана детаљне регулације	2
1.5. Циљеви израде Плана детаљне регулације	2
1.6. Извод из усвојеног концепта плана у виду закључка	3
2. ГРАНИЦА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ И ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА.....	4
2.1. Граница Плана детаљне регулације	4
2.2. Граница грађевинског подручја	4

П Л А Н С К И Д Е О

3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА.....	4
3.1. Концепција уређења и типологија карактеристичних зона.....	4
3.2. Урбанистички услови за површине јавних намена	5
3.2.1. Саобраћајна инфраструктура	5
3.2.2. Комунална инфраструктура	6
3.2.2.1. Водоснабдевање, одвођење отпадних и кишних вода	6
3.2.2.2. Електроенергетика	6
3.2.2.3. Телекомуникације	7
3.2.2.4. Гасификација	7
3.3. Процена улагања за грађевинско земљиште јавних намена	7
3.4. Урбанистичке опште и посебне мере заштите	9
3.4.1. Урбанистичке мере за заштиту животне средине	9
3.4.2. Урбанистички услови за заштиту природних и културних добара.....	9
3.4.3. Урбанистичке мере за заштиту од земљотреса	10
3.4.4. Урбанистичке мере за заштиту од пожара	10
3.4.5. Урбанистичке мере за заштиту од ратних разарања	11
3.4.6. Услови и мере за евакуацију комуналног отпада	11
3.4.7. Мере енергетске ефикасности изградње	11
3.4.8. Мере и стандарди приступачности	11
3.5. Инжењерско геолошки услови	12
4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	12
4.1. Правила грађења на грађевинском земљишту јавних намена.....	12
4.1.1. Правила за образовање грађевинских парцела јавних намена	12
4.1.2. Правила грађења за јавне саобраћајнице	13
4.1.3. Правила грађења за комуналну инфраструктуру	13
4.1.3.1. Водоснабдевање, одвођење отпадних и кишних вода.....	13
4.1.3.2. Електроенергетика.....	14
4.1.3.3. Телекомуникације.....	15
4.1.3.4. Гасификација	16
4.2. Правила грађења на грађевинском земљишту осталих намена.....	17
4.2.1. Правила за формирање грађевинских парцела осталих намена.....	18
4.2.2. Правила грађења за зону 1 – зона реконструкције и обнове.....	19
4.2.3. Правила грађења зону 2 – зона планираног вишепородичног становања и пословања	21
4.2.4. Правила грађења за зону 3 – зона постојећег вишепородичног становања и пословања.....	24
4.2.5. Правила грађења за зону 4 – зона породичног становања.....	24
5. ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ	26
5.1. Садржај графичког дела	26
5.2. Садржај документације	26
5.3. Смернице за примену и спровођење Плана детаљне регулације	26
5.4. Остало	27

ГРАФИЧКИ ДЕО

1. Катастарско – топографски план са границом Плана детаљне регулације.....1:500
2. План намене површина са границом површина јавних намена.....1:500
3. Подела на карактеристичне зоне1:500
4. План саобраћајница са регулационим и нивелационим решењима и аналитичко – геодетским елементима.....1:500
5. Правила грађења1:500
6. Планирани систем комуналне инфраструктуре.....1:500

О П Ш Т А Д О К У М Е Н Т А Ц И Ј А

- **Решење Агенције за привредне регистре**
- **Лиценца одговорног урбанисте**

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

На основу члана 35. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009, 64/2010 и 24/2011) и члана 39. Статута општине Ариље („Службени гласник општине Ариље“, број 129/2007), Скупштина општине Ариље, на седници одржаној 29.12.2011. године, донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ЦЕНТАР 1“

План детаљне регулације „ЦЕНТАР 1“ у Ариљу (у даљем тексту: план) се састоји од:
СВЕСКЕ 1. – правила уређења, правила грађења и графички део
СВЕСКЕ 2. – документација

СВЕСКА 2. – документација се не објављује али се ставља на јавни увид.

ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

1. УВОДНИ ДЕО

1.1. Правни основ за израду и доношење Плана детаљне регулације

Правни основ за израду и доношење је:

- Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009 – исправка, 64/2010 и 24/2011);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената („Службени гласник РС“, број 31/2010, 69/2010 и 16/2011);
- Одлука о изради Плана генералне регулације „Ариље“, број 350-101/09 од 29.12.2009.године и допуна исте одлуке, број 350-101/09 од 25.02.2010.године, у којима је остављена могућност израде плана детаљне регулације (уз могућност разраде по квартовима), за централну градску зону оивичену улицама Миће Матовића, Војводе Степе, Браће Михајловић, Војводе Мишића и Иве Лоле Рибара;
- Одлука о изради плана детаљне регулације „Центар 1“, број 350-71/10 од 28.04.2010. године.

1.2. Плански основ за израду и доношење Плана детаљне регулације

Плански основ за израду и доношење плана је Генерални план Ариља из 1996. године, који је обухваћен Одлуком о одређивању делова Генералног плана Ариља, 1996. који се могу примењивати у складу са Законом о планирању и изградњи до доношења новог плана, број 350 – 44/03 од 13.11.2003. године („Службени гласник општине Ариље“, број 5/2003).

1.3. Постојеће стање у граници Плана детаљне регулације

Простор захваћен границом плана, према постојећој намени површина, је подељен у четири зоне.

Пословно-стамбена зона, која заузима северозападни део блока је настала у првој половини 20. века, карактерише је подела парцела на два дела: зону пословања, која је везана за регулацију и улицу Светог Ахилија и зону становања која је развијена у дубини парцеле.

Зона вишепородичног становања – захвата североисточни део блока, подељена је на два дела, са једним објектом спратности Пр+2 и другим објектом спратности Пр+5 (имајући у виду висину етажне која је у крову). Приступ на парцеле са вишепородичним становањем је из улице Светог Ахилија, а парцела са објектом спратности Пр+5 има приступ и са улице Солунских ратника, која

се тренутно користи као колски прилаз на парцелу ради паркирања возила.

Зона индивидуалног/породичног становања је развијена у другој половини 20. века и карактеришу је слободностојећи породични стамбени објекти. Претежна намена је породично становање. Током последњих 20 година, у приземљима објеката се врши промена намене из стамбеног у пословни простор. Врста пословања је претежно услуге и трговина.

Зона јавних саобраћајница заузима централни и ободни део блока.

На основу намене земљишта у постојећем стању, грађевинском земљишту јавних намена припадају улице Светог Ахилија, Милоша Глишића, Војводе Мишића и Солунских ратника.

На основу намене земљишта у постојећем стању, грађевинском земљишту осталих намена припадају: 1) пословање – услуге, трговина, занатство; 2) вишепородично становање, 3) породично становање.

Постојећа намена грађевинског земљишта

Табела број 1.

број	намена	површина (ha)	процент учешћа (%)
Грађевинско земљиште јавних намена			
1.	улица Светог Ахилија	0,26.93	9,6%
2.	улица Милоша Глишића	0,17.36	6,2%
3.	улица Војводе Мишића	0,27.35	9,7%
4.	улица Солунских ратника	0,10.00	3,5%
Укупно (1 – 4):		0,81.64	29%
Грађевинско земљиште осталих намена			
5.	пословање–услуге, трговина	0,08.24	2,9%
6.	вишепородично становање	0,33.45	11,8%
7.	породично становање	1,58.70	56,3%
Укупно (5 – 7):		2,00.39	71%
УКУПНО (1- 7):		2,82.03	100,00 %

1.4. Подлоге за израду Плана детаљне регулације

За потребе израде плана коришћене су следеће подлоге:

- орто фото снимак;
- катастарско топографски план, у размери 1:500 израђен од стране Геодетске агенције „Мапа“ - Ариље.

1.5. Циљеви израде Плана детаљне регулације

Непосредни циљеви уређења и грађења у предметном простору, односно циљеви израде овог плана су стварање правног и планског основа за:

- уређење и изградњу предметног подручја у складу са законским прописима, чиме се стичу услови за издавање одговарајућих дозвола за изградњу;
- дефинисање потребних површина за грађевинско земљиште јавних намена;
- утврђивање правила уређења и правила грађења у обухвату плана, уважавајући планска решења из планова ширих подручја и услове надлежних институција;
- утврђивање концепције развоја, уз очување и заштиту амбијенталне целине у улици Светог Ахилија, уз стварање нових урбаних вредности;
- адекватну комуналну, инфраструктурну опремљеност простора, у складу са планираном наменом земљишта.

1.6. Извод из усвојеног концепта плана у виду закључка

Концепт плана је разматран и верификован на седници Комисије за планове СО Ариље, која је одржана 28.04.2011. године.

Посебни циљ концепта плана у домену изградње су:

У зони 1. (зона реконструкције и обнове):

- очувати све елементе грађевинског фонда у складу са одредницама дефинисаним у тачки о реконструкцији, адаптацији и изградњи улице Светог Ахилија;
- посебни елементи грађевинског фонда у делу који је саграђен дуж регулације улице Светог Ахилија реално је могуће обликовати у два правца:
 1. чвршћи став: одржати постојеће спратности и волумене објеката поштујући правила градње из прве половине 20. века, задржати неискоришћен тавански простор како је то раније било, задржати намену приземља у домену пословања (трговина, угоститељство, занатство) са малим, ситним локалима, задржати материјализацију и обликовање, цео простор реконструисати у период који се определи, преузети све трошкове или део трошкова реконструкције објеката имајући у виду да се испуњава јавни интерес а не само интерес појединца, инсистирати на делатностима и занатима који су се обављали у датом периоду и слично;
 2. флексибилнији став: задржати постојећу физиономију улице али дозволити да се постојећи објекти реконструишу и дограде, спратности Пр+Пк или Пр+1 где је у приземљу пословање а на спрату или поткровљу становање.

У зони 2.(зона планираног вишепородичног становања и пословања):

- размотрити услове и уколико исти постоје створи могућност за изградњу вишепородичног стамбеног објекта у централном делу блока, који би био саобраћајно повезан са улицом Солунских ратника;
- У оквиру парцеле предвидети потребан број паркинг места тако да се оптерећење мирујућег саобраћаја не прелива на јавно земљиште или саобраћајнице;
- објекат својом висином не сме бити виши од постојећег објекта изграђеног на к.п.бр. 94 КО Ариље; објекат својом висином не сме да визуелно утиче на улицу Светог Ахилија уколико се задржава постојећи грађевински фонд улице; уколико се исти реконструише и повећава на спратност Пр+Пк или Пр+1 онда адекватно томе дозволити и права власника парцеле где је захтевана изградња вишепородичног стамбеног објекта.

У зони 3. (зона постојећег вишепородичног становања и пословања):

- постојећи објекат, имајући у виду да је саобраћајно везан за улицу Солунских ратника а не за улицу Светог Ахилија, није захваћен зоном заштите културно-историјског наслеђа главне улице; и поред тога својим обликовањем и материјализацијом треба да се води рачуна о захтевима и одредницама обликовања главне улице.

У зони 4. (зона породичног становања и пословања):

- задржати постојећи карактер и типологију објеката претежно породичног становања, уз могућност евентуалне доградње и надградње, до максимално дозвољених урбанистичких параметара.

Посебни циљ концепта плана у домену инфраструктуре су:

- реконструкција постојеће инфраструктуре како би била у стању да прими ново оптерећење;
- измештање поједних делова инфраструктуре која је грађена супротно урбанистичким правилима и условима (нпр. постављање у зони регулације);
- прилагођавање постојеће урбане опреме новим циљевима и обликовању главне улице.

2. ГРАНИЦА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ И ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

2.1. Граница Плана детаљне регулације

Границом плана обухваћене су следеће катастарске парцеле:

- целе кп.бр. 84/5, 84/6, 85/1, 85/2 (улица Солунских ратника), 86/1, 86/2, 86/3, 87/4, 87/5, 87/6, 87/7, 87/8, 87/22, 88/1, 89, 90/1, 90/2, 91/3, 91/4, 91/5, 92/3, 92/4, 92/5, 92/9, 92/11, 92/14, 92/28, 93/1, 93/3, 94, 96/2, 96/3, 96/6, 96/7, 96/8, 96/9, 96/10, 96/11, 96/14, 96/27, 96/29, 96/30 и 459/1(улица Милоша Глишића) све КО Ариље;
- делови кп.бр. 457/9 КО Ариље (улица Светог Ахилија) и 464/1 КО Ариље (улица Војводе Мишића).

Границом плана обухваћена је површина од око 02.82.03 ha.

Граница плана је приказана на графичком прилогу број 1.-„Катастарско-топографски план са границом плана детаљне регулације“.

2.2. Граница грађевинског подручја

Граница грађевинског подручја је идентична са границом плана.

ПЛАНСКИ ДЕО

3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

3.1. Концепција уређења и типологија карактеристичких зона

Концепцијом уређења, простор у граници обухвата плана је подељен на четири зоне и то:

- **зона 1** – зона реконструкције и обнове, која обухвата низ девастираних објеката у улици Светог Ахилија, који су изгубили аутентичност ранијим интервенцијама, за које се предлаже реконструкција и доградња, до спратности П+1, пословно-стамбене намене, по условима надлежног завода за заштиту споменика културе, уз израду обавезног урбанистичког пројекта (са идејним архитектонским решењем, усклађеним са условима надлежног завода);
- **зона 2** – зона планираног вишепородичног становања и пословања, која обухвата простор од залеђа објеката оријентисаних ка улици Светог Ахилија до улице Солунских ратника, односно до сада недовољно искоришћен простор у централној зони градског насеља;
- **зона 3** - зона постојећег вишепородичног становања и пословања, која обухвата постојеће савремене објекте вишепородичног становања и пословања, на којима се могу вршити контролисане интервенције, ради уклапања у амбијенталну целину;
- **зона 4** - зона породичног становања, у којој је предвиђено задржавање постојећег карактера простора, као и типологије објеката, уз минималне интервенције у погледу доградње и реконструкције постојећих објеката.

Планирана намена грађевинског земљишта

Табела број 2.

број	намена	површина (ha)	процент учешћа (%)
Грађевинско земљиште јавних намена			
1.	улица Светог Ахилија	0,26.93	9.50%
2.	улица Милоша Глишића	0,17.36	6.20%
3.	улица Војводе Мишића	0,27.35	9.70%
4.	улица Солунских ратника	0,13.15	4.90%
Укупно (1 – 4):		0,84.79	30.30%
Грађевинско земљиште осталих намена			
5.	становање са пословањем	0,11.43	4.20%
6.	породично становање	1,17.43	41.40%
7.	постојеће вишепородично становање	0,33.16	11.70%
8.	планирано вишепородично становање	0,35.22	12.40%
Укупно (5 – 8):		1,97.24	69.70%
УКУПНО (1- 8):		2,82.03	100,00 %

Планирана концепција уређења и подела на карактеристичне зоне, приказани су на графичким прилозима број 2.-“План намене површина са границом површина јавних намена“ и број 3.-“Подела на карактеристичне зоне“.

3.2. Урбанистички услови за површине јавних намена

3.2.1. Саобраћајна инфраструктура

Улица Светог Ахилија има регулациони профил ширине 16,0 m који се састоји од 6,0 m ширине коловоза, и 2×5,0m ширине тротоара. Према ширини коловоза улица, има капацитете за двосмерну улицу. Улица се простира кроз центар насеља и уједно се поклапа са историјским језгром – градском чаршијом. Тренутно је део пешачке зоне која је настала забраном колског саобраћаја кроз улицу. Затварањем саобраћаја настали су проблеми у снабдевању и паркирању за објекте који се директно наслањају на ову улицу.

Улица Војводе Мишића, по функционалном рангу, чини део обилазнице око градског центра има регулациони профил ширине 16,5 m (коловоз ширине 7,0 m, обостране тротоаре по 1,5 m и зелени појас до грађевинских парцела са обе стране улице у ширини од 3,0 m). Улица је у постојећем режиму саобраћаја двосмерна.

Улица Милоша Глишића је двосмерна саобраћајница, са регулационим профилем од 12,0 m, који се састоји од коловоза ширине 5,0 m, обостраних тротоара, ширине по 4,0 m. Према ширини коловоза улица има капацитет двосмерне улице али због тренутне промене у режиму саобраћаја, ова улица има статус једносмерне улице, из правца парка. Други део коловозне површине се користи за паркирање возила.

Улица Иве Лоле Рибара (која је контактна са границом обухвата плана) је двосмерна саобраћајница, са променљивом регулационом ширином која се креће од 11,0 m до 13,00 m. Ширина коловоза износи 6,0 m, тротоари су са обе стране коловоза ширине око 2,0 m. На појединим местима простор између тротоара и регулационе линије је попуњен зеленилом.

Концепцијом уличне мреже, предвиђена је реконструкција попречног профила улице Солунских ратника, која се на оба краја улива у улицу Војводе Мишића. Планирана ширина регулационог појаса улице износи 6,0 m (коловоз 4,0 m и једнострано тротоар 2,0 m).

Пешачки саобраћај ће се одвијати преко постојећих и планираних тротоара, а препоручује се формирање пешачких коридора из зоне 2 (зона планираног вишепородичног становања и пословања) ка улици Светог Ахилија.

За потребе стационираног саобраћаја, предвиђа се обавезност изградње капацитета за паркирање, који се одређује у зависности од планиране намене, у оквиру сопствене грађевинске парцеле.

Концепција саобраћајне инфраструктуре у обухвату плана приказана је на графичком прилогу број 4. - „План саобраћајница са регулационим и нивелационим решењима и аналитичко – геодетским елементима за парцеле јавних саобраћајница“.

3.2.2. Комунална инфраструктура

Планска решења из области комуналне инфраструктуре приказана су на графичком прилогу број 6. - „Планирани систем комуналне инфраструктуре“.

3.2.2.1. Водоснабдевање, одвођење отпадних и кишних вода

Водоводна мрежа треба да обезбеди снабдевање свих улица, постојећих и планираних објеката водом, као и противпожарну заштиту, путем ливено - гвоздених хидраната Ø 80mm. Постојећа водоводна мрежа од Ø80mm до Ø300mm задовољава и планиране потребе у предметном подручју.

Фекална канализација која постоји у предметном подручју треба да омогући прикупљање и одвођење употребљене санитарне воде и да их одведе до градског постројења за пречишћавање отпадних вода. Мрежа се планира до свих објеката и корисника простора на посматраном подручју, уз измештање дела главног колектора општег типа - Ø600mm, поред улице Солунских ратника, ради омогућавања планиране изградње објеката.

Кишна канализација треба да омогући одвођење атмосферске воде са саобраћајница, кровова и других уређених површина унутар посматраног подручја и да их одведе до реципијента – реке Рзав. Атмосферске воде, у зависности од порекла, упустити у реципијент након адекватног третмана на сепаратору уља и масти, а пре упуштања у реципијент. Развој атмосферске канализације има задатак заштите урбанизованих површина унутар подручја од плављења атмосферским водама. Недостајућу кишну канализацију конципирати за меродавне услове (временски пресек, урбанизованости простора, рачунској киши и слично), а етапно је реализовати, тако да се изграђена мрежа рационално уклапа у планирано решење. Прихватање сливајућих вода са виших терена, вршиће се путем отворене каналске мреже – ригола уз саобраћајнице.

3.2.2.2. Електроенергетика

Планско подручје добија електричну енергију из ТС 10/0,4 KV „Центар“ 630 KVA. С обзиром да је ова трафостаница максимално оптерећена, посебно у зимском периоду, не постоји могућност прикључења нових потрошача на исту, па је неопходна изградња нових електроенергетских објеката за ове потребе. Надземна мрежа у улици Св. Ахилија је вођена преко кровних носача (са куће на кућу) па је исту неопходно реконструисати, односно изградити нову надземну мрежу поред саобраћајнице, са уличном расветом по стубовима исте и са кућним прикључцима, са кабловским снопом ХОО-А 4x16 mm² или кабловима ППОО 4x10 mm², сагласно техничким условима надлежне електродистрибуције.

За будуће потребе потрошача електричне енергије, у планском подручју, треба изградити нову ТС 10/0,4 KV снаге 630 KVA типа МБТС, које ће омогућити и делимично растерећење постојеће ТС „Центар“ у зимском периоду. Напајање нове ТС „Центар 2“ вршиће се кабловским водом 10 KV сличним типу ХНЕ 49А 3x/1x150/mm² +1x150 mm² из правца ТС „Центар“. Нови потрошачи из ТС „Центар 2“ напајаће се искључиво кабловским водовима РПОО/АСЈ или ХПОО-АСЈ

одговарајућег пресека. За осветљење саобраћајница, у којима постоји или се планира нова надземна мрежа, треба изградити јавну расвету по стубовима мреже, уградњом натријумових или металхалогених светиљки (улица Св.Ахилија), а напајање исте вршиће се из ТС „Центар“ каблом до прикључног стуба на надземној мрежи, са додатним водовима 2x16 mm² на надземној мрежи. У саобраћајницама, где постоји или се планира кабловска мрежа за напајање потрошача, треба изградити независну јавну расвету на челничим канделабрима висине до 8m са уградњом истог светлосних извора (натријумове или металхалогене светиљке) са кабловским напајањем из ТС 10/0,4 KV (улице Војводе Мишића, Милоша Глишића, Солунских ратника и Иве Лоле Рибара). Као мера заштите од индиректног напона додиром примениће се ТН или ТТ -систем према условима надлежне електродистрибуције.

3.2.2.3. Телекомуникације

Постојећи капацитети задовољавају тренутне потребе у предметном подручју. Обзиром да се зграда Телекома налази у непосредној близини, потребе за новим прикључцима се могу решити директно из АТЦ-а.

Планско подручје представља најуже градско ткиво Ариља, па је и тренутно релативно добро покривено подручје телекомуникационим капацитетима. У згради главног телекомуникационог центра (у непосредној близини планског подручја) је смештена телефонска централа, преносни системи, а завршни наставци у истој представљају главну концентрацију свих постојећих и планираних ТТ капацитета.

У планском периоду, потребно је делимичном реконструкцијом постојеће и изградњом нове кабловске канализације, довољног броја расположивих цеви, обезбедити да се изврши реконструкција примарне телефонске мреже. У овако конципираној ТТ мрежи потребно је вршити полагање цеви малог пречника поред телекомуникационих каблова слободно положених у земљу, ради планирања изградње/реконструкције кабловског дистрибутивног система.

3.2.2.4. Гасификација

До изградње мреже гасификације у градском насељу Ариље, најцелисходније је форсирати еколошки прихватљиве енергенте за загревање објеката (кроз препоруке, обавезујуће и стимулативне мере за коришћење обновљивих извора енергије).

Еколошки је најприхватљивије коришћење обновљивих извора енергије (пелет и брикети од дрвне биомасе, електрична енергија-уколико постоје довољни капацитети, соларна енергија).

Развој гасификације у предметном подручју је предвиђен и разрађен кроз Генерални пројекат ДГМ Ариље (2008.година) и Идејни пројекат ДГМ Ариље (јун,2010.година). Пројектна решења из ове документације су преузета и уграђена у решења овог плана. На основу ове пројектне документације и одговарајућих дозвола, у градском насељу Ариље, по фазама, градиће се гасоводна мрежа.

3.3. Процена улагања за грађевинско земљиште јавних намена

Потребна средства за уређивање грађевинског земљишта треба да се обезбеде из буџета општине Ариље, из средстава предузећа која газдују појединим врстама инфраструктуре, као и средствима физичких и правних лица, по члану 94. Закона о планирању и изградњи. Оријентационо потребна средства су приказана у табелама 3 – 6.

Изградња и уређење саобраћајних површина

Табела број 3.

ИЗГРАДЊА И УРЕЂЕЊЕ САОБРАЋАЈНИЦА		
1	Решавање имовинско-правних односа за реконструкцију улице Солунских ратника 2,63 ара x 100.000,00 = 263.000,00 дин.	263.000,00
2	Реконструкција саобраћајних површина - улица Солунских ратника 263 m ² x 4.000,00 = 1.052.000,00 дин.	1.052.000,00
УКУПНО (1 до 2)		1.315.000,00

Изградња водоводних и канализационих инсталација

Табела број 4.

ИЗГРАДЊА ВОДОВОДНИХ И КАНАЛИЗАЦИОНИХ ИНСТАЛАЦИЈА		
1	Измештање главног колектора Ø600mm поред улице Солунских ратника, ради омогућавања изградње планираних објеката, заједно са земљаним и грађевинским радовима и инсталацијама Ø600 m´ 90 x 10.000,00	900.000,00
2	Изградња колектора кишне канализације, заједно са потребним земљаним радовима. шахтовима, сливницама са решеткама и свим потребним инсталатерским радовима Ø600 m´ 150 x 10.000,00 = 1.500.000,00 Ø400 m´ 75 x 6.000,00 = 450.000,00	1.950.000,00
УКУПНО (1 до 2)		2.850.000,00

Изградња електроенергетских инсталација

Табела број 5.

ИЗГРАДЊА ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКИХ ИНСТАЛАЦИЈА		
1	Изградња ТС 10/0,4 KV, снаге 630 KVA сличне типу МБТС са три водне и једном трафо ћелијом.....ком 1	3.500.000,00
2	Испорука и полагање кабла 10 KV сличног типу ХНЕ 49А 3x/1x150/mm ² +1x150 mm ² од ТС „Центар“ до нове ТС “Центар 2” km 0,15 x 3.500.000,00	525.000,00
3	Изградња нове надземне мреже ниског напона у улици Св.Ахилија са јавном осветом на стубовима мреже уградњом натријумових или металхалогених светиљки са потребним прикључцима km 0,18 x 1.800.000,00	324.000,00
4	Изградња кабловске мреже за напајање нових комплекса кабловима типа РРОО/АСЈ или ХРОО-АСЈ одговарајућег пречника од ТС до КПК на фасади нових објеката.....km 0,2x 1.600.000,00	320.000,00
5	Израда независне јавне расвете поред саобраћајница на челичним канделабрима висине до 8m и са натријумовим или металхалогеним светиљкама снаге 70 до 250W зависно од значаја саобраћајнице и са кабловским напајањем из нове ТС.....ком 1 x 4.250.000,00	4.250.000,00
УКУПНО (1 до 5)		8.919.000,00

Изградња гасних инсталација

Табела број 6.

ИЗГРАДЊА ГАСНИХ ИНСТАЛАЦИЈА		
1	изградња дистрибутивног гасовода m´ 1.110 x 2.000,00	2.220.000,00
УКУПНО (1)		2.220.000,00

3.4. Урбанистичке опште и посебне мере заштите

3.4.1. Урбанистичке мере за заштиту животне средине

Заштита ваздуха

Заштита ваздуха се спроводи, пре свега, кроз 1) анализу потенцијалних извора аерозађавања и угрожавања квалитета ваздуха (емисија и имисија), применом мера превенције, спречавања и отклањања могућих извора загађивања и мера мониторинга стања и квалитета ваздуха, 2) обавезним мерама биолошке заштите (озелењавање, пејзажно уређење), уз поштовање принципа аутохтоности, као и других критеријума (брз раст, естетске вредности, веће фитонцидно и бактерицидно дејство, отпорност на градску прашину и издувне гасове и слично)

Заштита вода (површинских и подземних)

Опште мере за заштиту вода су: 1) све отпадне и атмосферске воде спровести, градском канализацијом, до постројења за пречишћавање отпадних вода; 2) редовна контрола састава воде за пиће, као и састава отпадних вода, 3) дефинисати кроз Правилник, на нивоу општине Ариље, санитарно – техничке услове за упуштање отпадних вода у канализацију и дати максималне граничне вредности по појединим параметрима, у циљу заштите и поузданости рада постројења за пречишћавање отпадних вода.

Посебни услови за заштиту вода, обзиром на карактер зоне и планирану изградњу су: 1) атмосферске воде са паркинг површина, потребно је одвести у сливнике и пре упуштања третирати их на таложнику са сепаратором; 2) након третмана на сепаратору атмосферске воде се могу упустити у реципијент; учестаност вађења, чишћења и одвожења талоба и уља из сепаратора одредиће се током експлоатације уређаја; 3) санитарне отпадне воде из свих објеката је потребно одвести до градске канализације.

Заштита земљишта

Заштита земљишта се спроводи кроз: 1) реконструкцију, изградњу и функционисање канализационог система у планском подручју; 2) пре испуштања вода у реципијент обавезно је њихово пречишћавање, у складу са законским прописима који регулишу категоризацију водотокова; 3) унапређење и заштиту зелених површина (квалитетним вишегодишњим садницама), ради адекватне заштите земљишта, осим у непосредном појасу заштите инфраструктурних коридора.

3.4.2. Урбанистички услови за заштиту природних и културних добара

За потребе израде плана, издати су услови заштите природе, од стране Завода за заштиту природе Србије, број 03-2402/2 од 01.11.2010. У планском подручју нема заштићених природних добара. Обавеза је инвеститора извођења радова, да уколико у току извођења радова наиђе на природно добро које је геолошко – палеонтолошког или минералошко – петрографског порекла, а за које се претпоставља да има својство споменика природе, о томе обавести Завод за заштиту природе Србије и да предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

За потребе израде плана, коришћен је Елаборат заштите културног наслеђа на простору плана генералне регулације за насељено место Ариље (Завод за заштиту споменика културе Краљево, 2011.). На основу овог елабората, у граници обухвата плана се налази део амбијенталне целине „Градски центар“, односно:

- девастирани историјски објекти, дуж улице Св. Ахилија, који су изгубили аутентичност ранијим интервенцијама и чија је архитектонска вредност веома скромна, за које је предвиђен IV степен интервенције, који се спроводи на историјским објектима који су изгубили аутентичност ранијим адаптацијама; на овим објектима могу се, такође, вршити

слободније интервенције у смислу њихове реконструкције и адаптације, али је дозвољена и могућност нове градње, по условима Службе заштите, ради очувања вредности амбијенталне целине;

- савремени објекти у оквиру амбијенталне целине, за које су предвиђене контролисане интервенције, по условима Службе заштите, у циљу уклапања у амбијент.

Елаборатом су дате и опште мере и смернице за заштиту амбијенталне целине „Градски центар“ које гласе:

„Да би се очувале амбијенталне вредности ове целине неопходно је предузимање следећих мера:

- а) Очувати грађевинско-регулационе линије и принцип ивичног, наслеђеног типа изградње уз могућност дворишног надовезивања нових садржаја
- б) Ограничити спратност објеката који су изграђени на регулационој линији на П+1, док је по дубини парцеле (преко 10 m од регулационе линије) дозвољена већа спратност (према урбанистичким условима)
- в) Услови за обликовање нових објеката на регулационој линији у улици Св. Ахилија:
 - Прилагодити архитектуру нових објеката традиционалним односима у избору волумена и размерника да би се сачувало неопходно јединство.
 - Очувати пропорцијске односе у архитектури и архитектонским елементима
 - Новом градњом треба тежити успостављању континуитета у изгледу града (водити рачуна о хомогености и складу целине (хомогеност не подразумева искључиво стилску повезаност и истовременост настанка, већ и повезаност маса, облика, пропорција, материјала... чак и међусобно супротстављених грађевина насталих у различито време). Нова архитектура мора на одређени начин да буде интегрисана са старом, са циљем да се формира јединствен градски простор, а не обавезно стилски једнообразан
- д) За сваку градитељску интервенцију на објектима у оквиру амбијенталне целине, као и за изградњу нових објеката неопходно је прибављање услова Службе заштите“.

На основу члана 109. Закона о културним добрима („Службени гласник РС“, број 71/94), обавеза извођача радова је да уколико наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, одмах прекине радове и обавести надлежни завод и да предузме мере да се налаз не оштети, не уништи и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

3.4.3. Урбанистичке мере за заштиту од земљотреса

Подручје општине Ариље се налази у зони од 8° MCS скале. Ради заштите од земљотреса, планирани објекти мора да буду реализовани и категорисани према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима («Службени лист СФРЈ», број 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).

3.4.4. Урбанистичке мере за заштиту од пожара

Заштита од пожара се обезбеђује изградњом планираног система водоснабдевања и хидрантске, противпожарне мреже, као и профилима саобраћајница, који омогућавају несметано кретање противпожарних возила.

Применом ових мера остварени су основни, урбанистички услови за основну заштиту од пожара.

У циљу испуњења грађевинско – техничких, технолошких и других услова, планирани објекти треба да се реализују према: **1)** Закону о заштити од пожара („Службени гласник РС“, број 11/2009); **2)** Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређења

платоа за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара („Службени лист СРЈ“, број 8/95), према коме најудаљенија тачка коловоза није даља од 25 m од габарита објекта; **3)** Правилнику о техничким нормативима за заштиту складишта од пожара и експлозије („Службени лист СФРЈ“, број 24/87); **4)** Правилнику о техничким нормативима за погон и одржавање електроенергетских постројења („Службени лист СРЈ“, број 41/93); **5)** Правилнику о техничким нормативима за електро инсталације ниског напона („Службени лист СФРЈ“, број 53/88, 54/88 и 28/95); **6)** Правилнику о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара („Службени лист СФРЈ“, број 30/91); **7)** Правилнику за стабилне инсталације за дојаву пожара („Службени лист СРЈ“, број 87/93); **8)** осталим законским прописима.

За потребе израде плана, прибављено је обавештење у вези претходних урбанистичких услова, издато од МУП Републике Србије, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Ужицу, број 217-3/222-2010 од 05.10. 2010. године. Приликом даље разраде, при изради пројектне документације, у зависности од врсте објекта, неопходно је прибавити сагласност надлежног Одељења за ванредне ситуације.

3.4.5. Урбанистичке мере за заштиту од ратних разарања

Градско насеље–општински центар Ариље, на основу Уредбе о организовању и функционисању цивилне заштите («Службени гласник РС» број 21/92), сврстани су, у односу на степен угрожености становништва и материјалних добара, у трећи степен угрожености. То подразумева планирање заштите становништва у склоништима допунске заштите (подрумске и друге погодне просторије – обим заштите 30 kPa), као и изградњу рововских објеката.

3.4.6. Услови и мере за евакуацију комуналног отпада

За сакупљање комуналних отпадака, неопходно је поставити одговарајући број судова за смеће – контејнера, на бетонираном платоу или у оквиру посебно изграђене нише, који ће празнити надлежно комунално предузеће.

3.4.7. Мере енергетске ефикасности изградње

Неопходно је спроводити мере на: подстицању примене енергетски ефикаснијих решења и технологија при грађењу објеката, коришћењу обновљивих извора енергије и градити централизовани систем грејања и хлађења.

Енергетска ефикасност изградње објеката обухвата: 1) реализацију соларних система и максимално коришћење сунчеве енергије за загревање објеката; 2) топлотну изолацију зидова, кровова, подних површина, замену/санацију прозора и врата; 3) увођење савремених система грејања и припреме санитарне топле воде (гасификацијом подручја).

3.4.8. Мере и стандарди приступачности

При планирању и пројектовању јавних саобраћајних површина, пешачких стаза, пешачких прелаза, места за паркирање и друге површине у оквиру улица, шеталишта, скверова и игралишта по којима се крећу лица са посебним потребама, прилаз до објекта, хоризонталне и вертикалне комуникације у јавним и стамбеним објектима са више станова, морају се обезбедити услови за несметано кретање лица са посебним потребама у простору, у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица (“Службени гласник РС”, број 18/97.)

3.5. Инжењерско геолошки услови

За потребе израде овог плана нису рађена посебна инжењерско-геолошка испитивања терена. У зони 2-зона планираног вишепородичног становања и пословања, ради дефинисања начина фундирања планираних објеката и осталих елемената, у фази пројектовања, урадити детаљна геотехничка истраживања.

4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

4.1. Правила грађења на грађевинском земљишту јавних намена

4.1.1. Правила за образовање грађевинских парцела јавних намена

4.1.1.1. На графичком прилогу број 4. - „План саобраћајница са регулационим и нивелационим решењима и аналитичко-геодетским елементима за јавне саобраћајнице“, приказане су парцеле намењене за јавне намене (за које се утврђује јавни интерес, у складу са посебним законом), са потребним аналитичко – геодетским елементима.

4.1.1.2. Након доношења плана, потребно је урадити Пројекат препарцелације (чији је саставни део Пројекат геодетског обележавања) у коме ће се дефинисати тачне површине планираних парцела, као и координате детаљних тачака за јавне намене.

4.1.1.3. У складу са прописима о експропријацији земљишта, у планском подручју је потребно формирати парцелу за улицу Солунских ратника.

Парцела улице Солунских ратника

Табела број 7.

УЛИЦА СОЛУНСКИХ РАТНИКА	
КО Ариље	Површина (ha)
к.п.бр. 85/2 цела	0.10.00
к.п.бр. 87/6 део	0.00.17
к.п.бр. 87/22 део	0.00.18
к.п.бр. 87/8 део	0.00.16
к.п.бр. 92/14 део	0.00.06
к.п.бр. 96/27 цела	0.00.26
к.п.бр. 96/10 део	0.00.23
к.п.бр. 96/28 део	0.00.06
к.п.бр. 96/9 део	0.00.26
к.п.бр. 96/2 део	0.00.26
к.п.бр.96/8 део	0.00.25
к.п.бр. 96/7 део	0.00.13
к.п.бр. 94 део	0.00.29
к.п.бр. 91/5 цела	0.00.23
к.п.бр. 91/4 део	0.00.05
к.п.бр. 87/5 део	0.00.52
к.п.бр. 87/4 део	0.00.04
Укупно	0.13.15

4.1.2. Правила грађења за јавне саобраћајнице

4.1.2.1. Координате темених и осовинских тачака, елементи кривина и нивелациони елементи, дати су на графичком прилогу број 4. - „План саобраћајница са регулационим и нивелационим решењима и аналитичко-геодетским елементима за јавне саобраћајнице“ су оријентациони, а дефинитивни подаци се утврђују у главном пројекту.

4.1.2.2. Елементе саобраћајница и геометрију у потпуности прецизирати приликом израде Главног пројекта. Раскрснице и кривине геометријски обликовати да омогућавају задовољавајућу безбедност и прегледност.

4.1.2.3. Коловозну констукцију саобраћајница димензионисати за средње тежак саобраћај (повремени транспорт теретних возила).

4.1.2.4. Рачунска брзина ($V_{рас}$) је 40 km/h.

4.1.2.5. Хоризонтална и вертикална сигнализација у подручју се решава израдом одговарајућих пројеката, у складу са законским прописима.

4.1.2.6. Обавезна је примена одредби Правилника о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старијих и хендикепираних лица («Службени гласник РС» број 18/97) и то посебно: **1)** тротоари и пешачки прелази мора да имају нагиб до 5% (1:20), а изузетно 8,3% (1:2), **2)** попречни нагиб тротоара на правац кретања износи максимално 2%, **3)** за савладавање висинске разлике између тротоара и коловоза, максимални нагиб закошеног дела износи 20% (1:5).

4.1.3. Правила грађења за комуналну инфраструктуру

Објекте и мреже комуналне инфраструктуре (водовод, одвођење отпадних и атмосферских вода, електроенергетика, ТТ инсталације и гасификација) изводи у складу са техничким условима и нормативима који су прописани за сваку врсту инфраструктуре и у складу са прописима о паралелном вођењу и укрштању водова инфраструктуре.

За подземне и надземне објекте и мреже инфраструктуре, као и стубове који се граде у зони намењеној изградњи објеката јавног интереса, односно у појасу регулације, потребно је прибавити претходну сагласност власника-корисника парцела, као и друге услове које одреди надлежни орган.

4.1.3.1. Водоснабдевање, одвођење отпадних и кишних вода

4.1.3.1.1. Водовод и канализација мора да се трасирају тако:

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

4.1.3.1.2. Водовод трасирати једном страном коловоза, супротној од фекалне канализације, на одстојању од 1,0m од ивичњака.

4.1.3.1.3. Хоризонтално растојање између водоводних и канализационих цеви, зграда, дрвореда и других затечених објеката, не сме бити мање од 2,5m.

4.1.3.1.4. Растојање водоводних цеви од осталих инсталација (гасовод, топловод, електроенергетски и телефонски каблови) при укрштању, не сме бити мање од 0,5m.

4.1.3.1.5. Тежити да цеви водовода буду изнад канализационих а испод електроенергетских каблова при укрштању.

4.1.3.1.6. Минимална дубина укопавања цеви водовода и канализације је 1,0m од врха цеви до коте терена а падови према техничким нормативима и прописима, у зависности од пречника цеви.

4.1.3.1.7. Минимално растојање ближе ивице цеви до темеља објекта је 1,5m. Уколико није могуће постављање цеви у оквиру регулационог појаса саобраћајница, водовод и канализацију водити границама парцела уз сагласност власника/корисника парцела.

4.1.3.1.8. Минимално дозвољено растојање при паралелно вођењу са другим инсталацијама износи:

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

4.1.3.1.9. Минимални пречник уличне водоводне мреже је Ø100mm - због противпожарне заштите објеката. Водоводну мрежу градити у прстенастом систему где год је то могуће.

4.1.3.1.10. Минимални пречник уличне фекалне канализације је Ø200mm, а кућног прикључка Ø150mm.

4.1.3.1.11. Минимални пречник уличне кишне канализације је Ø300mm, а сливничке везе је Ø200mm.

4.1.3.1.12. Избор материјала за изградњу водоводне и канализационе мреже, као и опреме, извршити на основу услова надлежног комуналног предузећа.

4.1.3.1.13. На канализационој мрежи, код сваког рачвања, промене правца у хоризонталном и вертикалном смислу, промене пречника цеви, као и на правим дистанцама на приближном размаку од 160D, постављају се ревизиони силази од бетонских цеви Ø1000mm са бетонским дном у облику кинете, са ливено-гвозденим шахт поклопцима, чија је носивост усаглашена са очекиваним саобраћајним оптерећењем.

4.1.3.1.14. Водомери морају бити смештени у посебно изграђеном шахту и испоштовати прописане стандарде, техничке нормативе и норме квалитета, а постављају се на растојању од 2,0m од регулационе линије.

4.1.3.2. Електроенергетика

4.1.3.2.1. Изградња електроенергетских објеката на планском подручју може се вршити на основу прибављене информације о локацији и решења којим се одобрава извођење радова које издаје надлежни орган Општинске управе Ариље, сагласно Закону о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009 И 24/2011).

4.1.3.2.2. Извођење радова се врши на основу техничке документације израђене сагласно техничким условима надлежне електродистрибуције уз примену важећих прописа и техничких препорука Електродистрибуције Србије и то према:

- Т.П. -1а „Дистрибутивне ТС 10/0.4 KV или 20/0.4 KV са кабловским изводима снаге 630

KVA“;

- Т.П.-3 „Избор и полагање енергетских каблова у електродистрибутивним мрежама 1 KV, 10 KV, 20 KV и 35 KV“;
- Т.П. 13 „Прикључци на нисконапонску мрежу и електричне инсталације у зградама“;
- Правилнику о техничким нормативима за изградњу нисконапонских надземних водова („Службени лист СФРЈ“, број 6/92).

4.1.3.2.3. Код укрштања, приближавања и паралелног вођења надземне мреже ниског напона са саобраћајницама, укључујући мрежу јавне расвете, стубови се могу постављати уз саму ивицу коловоза или колских улаза.

4.1.3.2.4. Енергетски кабловски водови могу се полагати, уз услов, да су обезбеђени минимално потребни размаци од других врста инсталација и објеката и то:

- 0,4m.....од цеви водовода и канализације
- 0,5m.....од телекомуникационих водова
- 0,6m.....од спољње ивице канала за топловод
- 0,8m.....од гасовода у насељу

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

4.1.3.2.6. Није дозвољено паралелно вођење енергетских каблова изнад или испод гасовода, топловода или цеви водовода и канализације.

4.1.3.2.7. Код укрштања енергетског кабла са телекомуникационим каблом, енергетски кабл се полаже испод телекомуникационог кабла, а угао укрштања треба да је мин. 30°, што ближе 90°.

4.1.3.2.8. Удаљеност од зидова или темеља грађевинских објеката, мин. треба да је 0,3m.

4.1.3.2.9. На прелазима преко саобраћајница, кабл се полаже у кабловској канализацији, односно у заштитним цевима, на дубини мин. 0,8m испод површине коловоза.

4.1.3.3. Телекомуникације

4.1.3.3.1. Сви главни и дистрибутивни каблови полажу се у слободне цеви кабловске канализације.

4.1.3.3.2. Сви положени каблови су типа TK59 GM.

4.1.3.3.3. Сви приводни каблови (од окана кабловске канализације до увода у објекте) су типа TK59 GM и слободно су положени у земљу у складу са важећим техничким условима ЗЈПТТ.

4.1.3.3.4. Сви изводи у месној мрежи у зонама намењеним трговини или пословним бироима и банкама као и вишепородичном становању су унутрашњи изводи потребног капацитета који се димензионише по принципу:

- на 6 m² пословног простора један телефонски прикључак,
- по једној стамбеној јединици – један телефонски прикључак.

4.1.3.3.5. Приликом полагања телекомуникационих каблова, неопходно је, у свему се придржавати важећих техничких прописа ЗЈПТТ око паралелног вођења и укрштања са другим инфраструктурним објектима, као и других прописа који регулишу ову материју.

4.1.3.3.6. Водове кабловског дистрибутивног система (КДС-а), обавезно полагати у заједничком рову са кабловима телекомуникационе мреже, по условима који важе за ТТ каблове.

4.1.3.4. Гасификација

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

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

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

4.1.3.4.4. По правилу, гасовод полагати у оквиру регулационих зона саобраћајница и слободним зеленим површинама и тротоарима.

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1.3.4.13. Минимална светла растојања гасовода од других инсталација износе:

- при паралелном вођењу 40 см
- при укрштању 20 см

- поред темеља зграда и објеката 1,0 м.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2. Правила грађења на грађевинском земљишту осталих намена

На графичком прилогу број 5. - „Правила грађења“ приказане су карактеристичне грађевинске зоне, грађевинске линије и остали елементи потребни за издавање Локацијске дозволе.

Овим планом, осим нове изградње, предвиђено је и извођење радова на постојећим објектима и то:

- реконструкција - извођење грађевинских радова на постојећем објекту у габариту и волумену објекта, којима се: утиче на стабилност и сигурност објекта; мењају конструктивни елементи или технолошки процес; мења спољни изглед објекта или повећава број функционалних јединица;
- доградња - извођење грађевинских и других радова којима се изграђује нови простор ван постојећег габарита објекта, као и надзиђивање објекта, и са њим чини грађевинску, функционалну или техничку целину;
- адаптација - извођење грађевинских и других радова на постојећем објекту, којима се: врши промена организације простора у објекту, врши замена уређаја, постројења, опреме и инсталација истог капацитета, а којима се не утиче на стабилност и сигурност објекта, не мењају конструктивни елементи, не мења спољни изглед и не утиче на безбедност суседних објеката, саобраћаја, заштите од пожара и животне средине;
- санација - извођење грађевинских и других радова на постојећем објекту којима се врши поправка уређаја, постројења и опреме, односно замена конструктивних елемената објекта, којима се не мења спољни изглед, не утиче на безбедност суседних објеката, саобраћаја и животне средине и не утиче на заштиту природног и непокретног културног добра, евидентиране непокретности добра које ужива претходну заштиту, његове заштићене околине, осим конзерваторских и рестаураторских радова;
- инвестиционо одржавање - извођење грађевинско-занатских, односно других радова зависно од врсте објекта у циљу побољшања услова коришћења објекта у току експлоатације;
- текуће (редовно) одржавање објекта - извођење радова који се предузимају ради спречавања оштећења која настају употребом објекта или ради отклањања тих оштећења, а састоје се од прегледа, поправки и предузимања превентивних и заштитних мера, односно сви радови којима се обезбеђује одржавање објекта на задовољавајућем нивоу употребљивости, а радови на текућем одржавању стана јесу кречење, фарбање, замена облога, замена санитариија, радијатора и други слични радови.

4.2.1. Правила за формирање грађевинских парцела осталих намена

4.2.1.1. Грађевинска парцела је најмања земљишна јединица на којој се може градити, утврђена регулационом линијом према јавном путу, границама грађевинске парцеле према суседним парцелама и преломним тачкама одређеним геодетским елементима, које се приказују са аналитичко-геодетским елементима за нове грађевинске парцеле.

4.2.1.2. Најмања грађевинска парцела за изградњу утврђује се према врсти и типу објеката, односно зони којој припада.

4.2.1.3. Грађевинска парцела, по правилу, има облик приближан правоугаонику или трапезу, са бочним странама постављеним управно на осовину улице.

4.2.1.4. Грађевинска парцела треба да има облик који омогућава изградњу објекта у складу са овим планом, правилима грађења (индекс изграђености и степен заузетости земљишта) и техничким прописима.

4.2.1.5. Грађевинска парцела може се делити парцелацијом, односно укрупнити препарцелацијом, према постојећој или планираној изграђености, а применом правила о парцелацији/препарцелацији.

4.2.1.6. Деоба и укрупњавање грађевинске парцеле може се утврдити пројектом парцелације, односно пројектом препарцелације, ако су испуњени услови за примену правила

парцелације/препарцелације за новоформиране грађевинске парцеле и правила регулације за објекте из овог плана.

4.2.1.7. Све постојеће катастарске парцеле, на којим се може градити у складу са правилима парцелације и регулације из овог плана, постају грађевинске парцеле.

4.2.1.8. За потребе доградње и нове изградње, све грађевинске парцеле мора да имају обезбеђен приступ на јавну саобраћајну површину, директно или преко приступног пута (минималне ширине 3,5m). За објекте у зони 1- зона реконструкције и обнове, у случају доградње и нове изградње, приступ на јавну саобраћајну површину се може обезбедити уговором о конституисању службености пролаза.

4.2.1.9. Најмања дозвољена величина грађевинске парцеле износи:

- зона 1 – зона реконструкције и обнове120 m²
- зона 2 – зона планираног вишепородичног становања и пословања600 m²
- зона 3 – зона постојећег вишепородичног становања и пословања600 m²
- зона 4 – зона породичног становања400 m²

4.2.1.10. Најмања ширина фронта грађевинске парцеле износи:

- зона 1 – зона реконструкције и обнове6 m
- зона 2 – зона планираног вишепородичног становања и пословања15 m
- зона 3 – зона постојећег вишепородичног становања и пословања15 m
- зона 4 – зона породичног становања12 m

4.2.1.11. Минимална величина парцеле и ширина фронта парцеле за зону 2 – зона планираног вишепородичног становања са пословањем је одређена као условљеност из плана вишег реда. Препоручује се, због рационалног коришћења простора, облика и величине ове зоне, формирање грађевинских парцела 1.000 m² и више, са минималном ширином фронта од 20 m.

4.2.1.12. Приликом формирања грађевинске парцеле, од прописаних вредности у погледу величине парцеле и ширине фронта, може се одступити до 10%.

4.2.1.13. Грађевинска парцела се може просторно налазити у две зоне. У том случају, примењују се параметри за формирање грађевинске парцеле, као и урбанистички параметри, на основу локације објекта. Објекат се мора ситуационо налазити целим габаритом или површином већом од 50 % у једној зони.

4.2.2. Правила грађења за зону 1 – зона реконструкције и обнове

4.2.2.1. Намена: део амбијенталне целине „Градски центар“; породични стамбени објекти са пословањем/делатностима у оквиру објекта; дозвољене делатности су оне које су функционално и еколошки примерне породичном становању; обавезно је поштовање свих прописа и стандарда везаних за функцију становања, односно делатности; обавезан пословни простор у приземљу објекта оријентисан ка улици Светог Ахилија.

4.2.2.2. Пратеће намене на грађевинској парцели: интерне саобраћајне и паркинг површине, инфраструктурни објекти, пејзажно уређене зелене површине и слично.

4.2.2.3. Тип изграђености: објекти у прекинутом и непрекинутом низу.

4.2.2.4. Индекс изграђености: до 1,2

4.2.2.5. Степен заузетости земљишта:

- до 60% под објектима високоградње

- минимално 20% под зеленим, незастртим површинама.

4.2.2.6. Спратност и висина објеката: максимално П+1; изградња подрумских и сутеренских просторија је дозвољена, с тим да се не урачунавају у максимално дозвољену бруто грађевинску површину на парцели, ако се користе за помоћни простор и ако је кота пода приземља максимално 1,20 m од коте терена и ако је чиста висина ове етаже до 2,40 m; кров је без надзетка.

4.2.2.7. Кота пода приземља нових објеката не може бити нижа од нивелете јавне саобраћајнице; кота пода приземља може бити највише 1,20 m од коте терена; код објеката са нестамбеном наменом у приземљу, кота пода може бити виша од коте терена максимално 0,20 m.

4.2.2.8. Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску линију (рачунајући у хоризонталној пројекцији од основног габарита објекта), и то:

- излози локала – 0,60m по целој висини у пешачким зонама;
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже – 2,00m по целој ширини објекта са висином изнад 3,00m;
- платнене надстрешнице са браварском конструкцијом – 1,00m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00m;
- конзолне рекламе - 1,20m на висини изнад 3,00m.

4.2.2.9. Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, конзоле, улазне надстрешнице без стубова и сл.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта), а не и регулациону линију и то:

- на делу објекта према задњем дворишту (ако је растојање до задње линије суседне грађевинске парцеле од 5,00m) – 1,20m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% од задње фасаде изнад приземља;
- линија крова према улици не сме прећи линију венца.

4.2.2.10. Растојање између два суседна објекта, у случају прекинутог низа износи минимално 2,5 m.

4.2.2.11. Положај објекта на грађевинској парцели: објекте постављати на грађевинску линију, која се поклапа са регулационом линијом, унутар зоне дефинисане грађевинском линијом и границом грађења.

4.2.2.12. Слободне – зелене, незастрте површине: минимално 20% од укупне површине грађевинске парцеле, по реализацији свих планираних објеката на парцели.

4.2.2.13. Паркирање и гаражирање возила: искључиво на сопственој грађевинској парцели, према критеријумима: једно паркинг место за једну стамбену јединицу, једно паркинг место на 100 m² површине пословног простора и једно паркинг место за једну пословну јединицу уколико је мања од 100 m² бруто површине.

4.2.2.14. Ограђивање парцеле: **а)** грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90m рачунајући од коте тротоара или транспарентном оградом до висине од 1,40m; **б)** парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине 1,40m која се може поставити на подзид чија висина се одређује одговарајућом техничком документацијом; **в)** зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује; **г)** суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,40m, са зиданим делом до висине 0,90m, која се поставља према катастарском плану и операту, тако

да стубови ограде буду на земљишту власника ограде; **д)** ограде парцела на углу улица не могу бити више од 0,90 m од коте тротоара, због прегледности раскрснице и мора да буду транспаренте; **ђ)** врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.

4.2.2.15. Одвођење површинских вода из комплекса: Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према јавној саобраћајници, са најмањим падом од 1,5%; површинске воде се не могу усмеравати према другој парцели, осим у случају писмене сагласности власника / корисника друге парцеле.

4.2.2.16. Дозвољена је фазна реализација на појединачној грађевинској парцели.

4.2.2.17. Инфраструктурни објекти: водоснабдевање, одвођење отпадних вода, електроенергетика, ТТ инсталације, гасификација, у складу са правилима из поглавља 3.2.2. - Комунална инфраструктура и 4.1.3. - Правила грађења за комуналну инфраструктуру.

4.2.2.18. Евакуација комуналног отпада: за сакупљање комуналних отпадака поставити посебне судове, које ће празнити надлежно комунално предузеће.

4.2.2.19. До изградње планиране мреже гасификације, за грејање објекта је пожељно користити еколошки прихватљиве енергенте: пелет и брикети од дрвне биомасе, електрична енергија.

4.2.2.20. У фази пројектовања урадити детаљна геолошка истраживања терена, која ће дефинисати дубину и начин фундирања објеката, као и заштиту суседних објеката и постојеће инфраструктуре.

4.2.2.21. За постојеће објекте, дозвољено је вршити радове на реконструкцији, адаптацији, санацији и текућем/инвестиционом одржавању, без промене габарита и волумена објекта. У случају доградње и нове изградње, поштовати прописане урбанистичке параметре из овог плана.

4.2.2.22. За сваку градитељску интервенцију на постојећим објектима до улице Светог Ахилија, као и за нову изградњу, обавезно је прибављање услова надлежног Завода за заштиту споменика културе.

4.2.2.23. За све радове који подлежу издавању Локацијске дозволе, обавезна је израда Урбанистичког пројекта.

Изградњу нових објеката потребно је посебно дефинисати урбанистичким пројектом појединих или групе парцела, уз могућност реконструкције постојећих објеката у оквиру постојећих легалних квадратура и спратности, а у случају да се ти објекти планирају у низу са постојећим објектима до улице Св. Ахилија може се дозволити замена постојеће површине са површином нових објеката са нивелетом која је предвиђена урбанистичким пројектом.

4.2.3. Правила грађења зону 2–зона планираног вишепородичног становања и пословања

4.2.3.1. Намена: вишепородични стамбени објекти са пословањем / делатностима у оквиру објекта; дозвољене делатности су оне које су функционално и еколошки примерне вишепородичном становању; није дозвољено становање у сутерену, ни у приземљу; није дозвољено грађење помоћних објеката; обавезно је поштовање свих прописа и стандарда везаних за функцију становања, односно делатности; када се намена делатности формира изнад првог спрата за стамбене функције се мора обезбедити независна степенишна вертикала.

4.2.3.2. Пратеће намене на грађевинској парцели: интерне саобраћајне и паркинг површине,

инфраструктурни објекти, дечја игралишта, пејзажно уређене зелене површине и слично; у оквиру уређења парцеле, формирати интерни, противпожарни пут, минималне ширине 3,5 m (ради несметаног приступа противпожарног возила за све делове објекта, удаљене више од 25 m од регулације).

4.2.3.3. Тип изграђености: слободностојећи објекти на парцели.

4.2.3.4. Индекс изграђености: до 2,0

4.2.3.5. Степен заузетости земљишта:

- до 40% под објектима високоградње
- минимално 20% под зеленим, незастртим површинама.

4.2.3.6. Спратност и висина објеката: максимално П+4; изградња подрумских и сутеренских просторија је дозвољена, с тим да се не урачунавају у максимално дозвољену бруто грађевинску површину на парцели, ако се користе за гаражни и помоћни простор и ако је кота пода приземља максимално 1,20 m од коте терена и ако је чиста висина ове етаже до 2,40 m; тавански простор је без надзитета и не може се користити као користан простор.

4.2.3.7. Кота пода приземља нових објеката не може бити нижа од нивелете јавне саобраћајнице; кота пода приземља може бити највише 1,20 m од коте терена.

4.2.3.8. Грађевински елементи (еркери, лође, балкони, надстешнице) не могу прелазити регулациону линију. Грађевински елементи (еркери, лође, балкони, надстешнице), до 1,20 m могу се формирати на нивоу првог спрата, на делу објекта вишем од 3,0 m.

4.2.3.9. Растојање између два суседна вишепородична објекта, износи минимално $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта.

4.2.3.10. Положај објекта на грађевинској парцели: објекте постављати на или унутар зоне дефинисане грађевинским линијама и границама грађења (које чине прописана удаљења од граница суседних парцела и суседних објеката). Објекти се могу постављати на грађевинску линију или повлачити од ње према унутрашњости парцеле.

4.2.3.11. Најмање дозвољено растојање основног габарита вишепородичног слободностојећег објекта и линије суседне грађевинске парцеле износи 4,00 m.

4.2.3.12. Слободне – зелене, незастрте површине: минимално 20% од укупне површине грађевинске парцеле, по реализацији свих планираних објеката на парцели.

4.2.3.13. Паркирање и гаражирање возила:

- искључиво на сопственој грађевинској парцели, према критеријумима: једно паркинг место за једну стамбену јединицу, једно паркинг место на 100 m² површине пословног простора и једно паркинг место за једну пословну јединицу уколико је мања од 100 m² бруто површине;
- паркирање возила се може обезбедити на отвореном паркинг простору: **а)** паркинге за путничка возила пројектовати са димензијама једног паркинг места 2,50x5,0m, од савремених коловозних конструкција, при чему је обавезно водити рачуна о потребном броју паркинг места за возила особа са посебним потребама (најмање 5% од укупног броја, али не мање од једног паркинг места), њиховим димензијама (минималне ширине 3,50m) и положају у близини улаза у објекте; **б)** за озелењавање паркинг простора користити лишћарско дрвеће које има уску и пуну крошњу, висине 4,0 – 5,0 m (*Crataegus monogyna stricta*, *Acer platanoides Columnare*, *Acer platanoides erectum*, *Betula alba Fastigiata*, *Carpinus betulus fastigiata* и слично), по моделу да се за четири паркинг места

планира једно дрво; **в)** препоручује се да се тротоари и паркинзи израђују од монтажних бетонских елемената или плоча који могу бити и у боји, а све у функцији вођења, раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина, што, поред обликовног и визуелног ефекта, има практичну сврху код изградње и реконструкције комуналних водова (прикључних инсталација);

- паркирање возила се може обезбедити у гаражама: **а)** гараже могу бити полуукопане или укопане у једном или више нивоа, испод габарита објекта или испод грађевинске парцеле; **б)** грађевинска линија подземне гараже се мора поклапати са линијом грађевинске парцеле; изнад полуукопаних гаража, применити поплочане површине, а за озелењавање се могу користити касетиране и контејнерске саднице у одговарајућим жардињерама; **в)** приликом пројектовања укопаних делова објекта, неопходно је урадити пројекат заштите темељног ископа, као и заштиту суседних објеката; **г)** површина гаража које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса изграђености, односно степена заузетости парцеле; **д)** при пројектовању подземних гаража поштовати следеће нормативе: 1) ширина праве рампе по возној траци минимално 2,25m; 2) чиста висина гараже минимално 2,20m; 3) димензије паркинг места, минимално 2,30/4,80m; 4) подужни нагиб правих рампи максимално 12% за отворене и 15% за покривене рампе.

4.2.3.14. Ограђивање парцеле: није дозвољено.

4.2.3.15. Одвођење површинских вода из комплекса: Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према јавној саобраћајници, са најмањим падом од 1,5%; површинске воде се не могу усмеравати према другој парцели, осим у случају писмене сагласности власника / корисника друге парцеле.

4.2.3.16. Дозвољена је фазна реализација на појединачној грађевинској парцели.

4.2.3.17. Инфраструктурни објекти: водоснабдевање, одвођење отпадних вода, електроенергетика, ТТ инсталације, гасификација, у складу са правилима из поглавља 3.2.2. - Комунална инфраструктура и 4.1.3. - Правила грађења за комуналну инфраструктуру.

4.2.3.18. Евакуација комуналног отпада: за сакупљање комуналних отпадака неопходно је поставити суд за смеће – контејнер, запремине 1.100 l и димензија 1,45×1,37×1,20 m, на бетонираним платоу или у оквиру посебно изграђене нише, који ће празнити надлежно комунално предузеће; апроксимативно један контејнер се поставља за 800 m² корисне површине.

4.2.3.19. До изградње планиране мреже гасификације, за грејање објекта је пожељно користити еколошки прихватљиве енергенте: пелет и брикети од дрвне биомасе, електрична енергија.

4.2.3.20. У фази пројектовања урадити детаљна геолошка истраживања терена, која ће дефинисати дубину и начин фундирања објеката, као и заштиту суседних објеката и постојеће инфраструктуре.

4.2.3.21. За постојеће објекте, дозвољено је вршити радове на реконструкцији, адаптацији, санацији и текућем/инвестиционом одржавању, без промене габарита и волумена објекта.

Изградњу нових објеката потребно је посебно дефинисати урбанистичким пројектом појединих или групе парцела, уз могућност реконструкције постојећих објеката у оквиру постојећих легалних квадратура и спратности, а у случају да се ти објекти планирају у низу са постојећим објектима до улице Св. Ахилија може се дозволити замена постојеће површине са површином нових објеката са нивелетом која је предвиђена урбанистичким пројектом.

4.2.4. Правила грађења за зону 3 – зона постојећег вишепородичног становања и пословања

Објекти у овој целини се задржавају у постојећем стању, а дозвољене су мање интервенције унутар објеката којима се не мења спољни изглед објекта, као и интервенције у вези са текућим одржавањем објекта.

4.2.5. Правила грађења за зону 4 – зона породичног становања

4.2.5.1. Намена: породични стамбени објекти са пословањем / делатностима у оквиру објекта; дозвољене делатности су оне које су функционално и еколошки примерне породичном становању; обавезно је поштовање свих прописа и стандарда везаних за функцију становања, односно делатности.

4.2.5.2. Пратеће намене на грађевинској парцели: интерне саобраћајне и паркинг површине, инфраструктурни објекти, помоћни објекти (гараже, оставе), пејзажно уређене зелене површине и слично.

4.2.5.3. Тип изграђености: слободностојећи објекти на парцели.

4.2.5.4. Индекс изграђености: до 1,0

4.2.5.5. Степен заузетости земљишта:

- до 40% под објектима високоградње
- минимално 20% под зеленим, незастртим површинама.

4.2.5.6. Спратност и висина објеката: максимално П+1+Пк; изградња подрумских и сутеренских просторија је дозвољена, с тим да се не урачунавају у максимално дозвољену бруто грађевинску површину на парцели, ако се користе за помоћни простор и ако је кота пода приземља максимално 1,20 m од коте терена и ако је чиста висина ове етаже до 2,40 m; висина надзетка у поткровљу је до 1,60m, рачунајући од коте пода поткровне етаже до коте прелома кровне косине.

4.2.5.7. Кота пода приземља нових објеката не може бити нижа од нивелете јавне саобраћајнице; кота пода приземља може бити највише 1,20 m од коте терена; код објеката са нестамбеном наменом у приземљу, кота пода може бити виша од коте терена максимално 0,20 m.

4.2.5.8. Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, конзоле, улазне надстрешнице без стубова и сл.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта), а не и регулациону линију и то:

- на делу објекта према предњем дворишту до регулационе линије – 1,20m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације – 0,60m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације – 0,90m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према задњем дворишту (ако је растојање до задње линије суседне грађевинске парцеле од 5,00m) – 1,20m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% од задње фасаде изнад приземља;
- линија крова према улици не сме прећи линију венца.

4.2.5.9. Отворене спољне степенице могу се постављати уз објекат, према улици, ако је грађевинска линија најмање 3,00m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90m. Степенице које савлађују висину преко 0,90m улазе у габарит објекта. Степенице које се постављају уз бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

4.2.5.10. Растојање између два суседна породична објекта, износи минимално 4,0 m.

4.2.5.11. Положај објекта на грађевинској парцели: објекте постављати на или унутар зоне дефинисане грађевинским линијама и границама грађења (које чине прописана удаљења од граница суседних парцела и суседних објеката). Објекти се могу постављати на грађевинску линију или повлачити од ње према унутрашњости парцеле.

4.2.5.12. Најмање дозвољено растојање основног габарита породичног слободностојећег објекта и линије суседне грађевинске парцеле износи:

- минимално 1,50m на делу бочног дворишта претежно северне оријентације;
- минимално 2,50m на делу бочног дворишта претежно јужне оријентације;
- за изграђене породичне стамбене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од прописаних вредности, не могу се на суседним странама предвиђати нови отвори стамбених просторија.

4.2.5.13. Слободне – зелене, незастрте површине: минимално 20% од укупне површине грађевинске парцеле, по реализацији свих планираних објеката на парцели.

4.2.5.14. Паркирање и гаражирање возила: искључиво на сопственој грађевинској парцели, према критеријумима: једно паркинг место за једну стамбену јединицу, једно паркинг место на 100 m² површине пословног простора и једно паркинг место за једну пословну јединицу уколико је мања од 100 m² бруто површине.

4.2.5.15. Ограђивање парцеле: **а)** грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90m рачунајући од коте тротоара или транспарентном оградом до висине од 1,40m; **б)** парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине 1,40m која се може поставити на подзид чија висина се одређује одговарајућом техничком документацијом; **в)** зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује; **г)** суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,40m, са зиданим делом до висине 0,90m, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде; **д)** ограде парцела на углу улица не могу бити више од 0,90 m од коте тротоара, због прегледности раскрснице и мора да буду транспарентне; **ђ)** врата и капије на уличној оградни не могу се отворати ван регулационе линије.

4.2.5.16. Одвођење површинских вода из комплекса: Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према јавној саобраћајници, са најмањим падом од 1,5%; површинске воде се не могу усмеравати према другој парцели, осим у случају писмене сагласности власника / корисника друге парцеле.

4.2.5.17. Дозвољена је фазна реализација на појединачној грађевинској парцели.

4.2.5.18. Инфраструктурни објекти: водоснабдевање, одвођење отпадних вода, електроенергетика, ТТ инсталације, гасификација, у складу са правилима из поглавља 3.2.2. - Комунална инфраструктура и 4.1.3. - Правила грађења за комуналну инфраструктуру.

4.2.5.19. Евакуација комуналног отпада: за сакупљање комуналних отпадака поставити посебне

судове, које ће празнити надлежно комунално предузеће.

4.2.5.20. До изградње планиране мреже гасификације, за грејање објекта је пожељно користити еколошки прихватљиве енергенте: пелет и брикети од дрвне биомасе, електрична енергија.

4.2.5.21. У фази пројектовања урадити детаљна геолошка истраживања терена, која ће дефинисати дубину и начин фундирања објекта, као и заштиту суседних објекта и постојеће инфраструктуре.

4.2.5.22. За постојеће објекте, дозвољено је вршити радове на реконструкцији, адаптацији, санацији и текућем/инвестиционом одржавању, без промене габарита и волумена објекта. У случају доградње и нове изградње, поштовати прописане урбанистичке параметре из овог плана.

4.2.5.23. За постојеће објекте, изграђене од трајних материјала, који се налазе између регулационе и грађевинске линије, може се вршити реконструкција, адаптација и санација (без промене спољног габарита и волумена објекта), уколико задовољавају услове саобраћајне прегледности и безбедности.

5. ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

5.1. Садржај графичког дела

Саставни део овог плана су следећи графички прикази:

1. Катастарско – топографски план са границом Плана детаљне регулације.....	1:500
2. План намене површина са границом површина јавних намена.....	1:500
3. Подела на карактеристичне зоне.....	1:500
4. План саобраћајница са регулационим и нивелационим решењима и аналитичко – геодетским елементима за парцеле јавних саобраћајница.....	1:500
5. Правила грађења	1:500
6. Планирани систем комуналне инфраструктуре.....	1:500

5.2. Садржај документације

Саставни део овог плана је документација, која садржи:

- концепт плана детаљне регулације (текстуални део, графички део, захтеви поднети надлежним институцијама, услови, сагласности и мишљења надлежних институција);
- оверен катастарско-топографски план;
- документација Општинске управе општине Ариље о току спровођења законске процедуре.

5.3. Смернице за примену и спровођење Плана детаљне регулације

Овај план представља основ за издавање и израду Информације о локацији, Локацијске дозволе, Урбанистичког пројекта, Пројекта препарцелације и парцелације у циљу формирања грађевинске парцеле и Пројекта исправке граница суседних парцела, у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009 и 24/2011).

Обавезна израда Урбанистичког пројекта, пре издавања Локацијске дозволе, прописана је за **зону 1** – зона реконструкције и обнове.

5.4. Остало

Овај план је урађен у три (3) истоветна примерака у аналогном облику и четири (4) истоветна примерка у дигиталним облику, од којих се: **1)** један (1) примерак у аналогном облику и један (1) примерак у дигиталном облику налазе у архиви Општинске управе општине Ариље, **2)** два (2) примерка у аналогном облику и два (2) примерка у дигиталном облику се налазе у Општинској управи општине Ариље, надлежном одељењу за послове урбанизма и **3)** један (1) примерак у дигиталном облику се налази у Министарству животне средине, рударства и просторног планирања.

Овај план ступа на снагу осмог (8) дана од дана објављивања у „Службеном гласнику општине Ариље“.

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ АРИЉЕ
Број: 350-71/10, 29.12.2011

П р е д с е д н и к
Скупштине општине Ариље

Горан Софијанић

ГРАФИЧКИ ДЕО

1. Катастарско – топографски план са границом Плана детаљне регулације..1:500
2. План намене површина са границом површина јавних намена.....1:500
3. Подела на карактеристичне зоне1:500
4. План саобраћајница са регулационим и нивелационим решењима и аналитичко – геодетским елементима.....1:500
5. Правила грађења1:500
6. Планирани систем комуналне инфраструктуре.....1:500