

2. Текстуални део

Општи део Плана

2.1. Правни и плански основ

План детаљне регулације „Марјановићи“ у Великој Плани (у даљем тексту „План“) односи се на део грађевинског подручја насеља Велика Плана у КО Велика Плана дефинисаног Планом генералне регулације Велика Плана („Међуопштински службени лист“, бр. 1/14 и 30/16). Повод за израду Плана дефинисан је Одлуком о изради Плана детаљне регулације „Марјановићи“ у Великој Плани, број: 011-116/2016-I од 17.12.2016. године.

Циљ израде Плана је стварање планског основа за просторно уређење посматране целине, дефинисање степена њеног комуналног уређења и дефинисање потребних јавних површина, дефинисање површина јавне намене;

- стварање законског, планског основа за просторно уређење и коришћење простора у обухвату Плана детаљне регулације;
- дефинисање потребних јавних површина у обухвату плана;
- дефинисање траса, коридора и капацитета за саобраћајну, енергетску, техничку, комуналну и другу инфраструктуру;
- утврђивање намене простора у границама планског подручја;
- утврђивање правила за изградњу, коришћење, уређење и заштиту простора у обухвату Плана детаљне регулације;
- повећање вредности грађевинског земљишта.

Правни основ

- Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009-испр., 64/2010-Одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-Одлука УС, 50/2013-Одлука УС, 98/2013-Одлука УС, 132/2014 и 145/2014);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник Републике Србије“ бр. 64/15).

Плански основ

- План генералне регулације Велика Плана („Међуопштински службени лист“, бр. 1/2014 и 30/2016).

2.2. Обухват Плана

Обухват Плана детаљне регулације дефинисан је северном границом к.п.бр.5752 и 5753, источном границом к.п.бр. 6753, 5754 и 5755, јужном границом к.п.бр. 5754 и 5752 и западном границом к.п.бр. 5754 и 5752, све у КО Велика Плана 1.

Обухват плана чине следеће катастарске парцеле у КО Велика Плана 1:

Грађевинско земљиште – катастарске парцеле бр. 5752, 5753, 5754 и 5755.

Све парцеле су у власништву иницијатора за израду Плана, Марјановић Томислава и Марјановић Миодрага.

Површина земљишта у обухвату Плана износи 1.24.38 m².

2.3. Извод из плана вишег реда

Плански документ ширег подручја, од значаја за израду овог Плана је:

- План генералне регулације Велика Плана („Међуопштински службени лист општина Велика Плана и Смедеревска Паланка“, бр. 1/14 и 30/16).

Према плану намене површина посматрани простору обухвату Плана се налази унутар границе грађевинског подручја насеља Велика Плана.

Зонирањем земљишта у Плану генералне регулације простор у обухвату Плана одређен је у оквиру грађевинског подручја **Велика Плана I**. Припада зони Градска стамбена зона – целина 5. Део је зоне у којој је основна намена породично становање, а пратећа или допунска намена могу бити:

- објекти јавне намене;
- објекти спорта и рекреације;
- објекти јавног зеленила;
- објекти колективног становања;
- објекти производног занатства и неличних услуга;
- објекти и простори трговине, канцеларијских делатности и личних услуга;
- помоћни стамбени објекти, гараже, оставе, ограде и сл.

Објекти јавне намене, објекти спорта и рекреације и објекти и простори трговине, канцеларијских делатности и личних услуга већи од 50 m² БРГП могу се градити уз обавезну израду урбанистичког пројекта.

Објекти колективног становања и објекти производног занатства и неличних услуга, независно од величине, могу се градити уз обавезну израду урбанистичког пројекта.

Формирање грађевинских парцела у овој зони могуће је уз услов да новодобијене грађевинске парцеле имају приступ јавној површини (постојећој или планираној) и уз минималну површину од 250 m² и минимално лице према улици од 10 m.

Правила уређења и правила грађења ближе дефинишу услове градње објеката различите намене (становање – породично и колективно, пословни објекти, јавни објекти). Правила уређења и грађења из Плана генералне регулације Велика Плана преузимају се и ближе разрађују правилима уређења и грађења Плана детаљне регулације „Марјановићи“ у Великој Плани.

За градску стамбену зону – целина 5, у којој се налази посматрано земљиште, ПГР Велика Плана одређује:

- Индекс изграђености - 3,00
- Индекс заузетости - 60 %.

Одредбама о спровођењу Плана генералне регулације дата је могућност да је на основу Одлуке Скупштине општине Велика Плана могућа израда Планова детаљне регулације за зоне и подручја где је потребно утврдити површину јавне намене, где је потребно укинути статус планиране јавне намене или где је потребно извршити корекције положаја или величине планиране површине јавне намене. Ови планови детаљне регулације могу се радити на основу саобраћајне и функционалне анализе простора за који се врше измене и њима се не могу мењати концепт и основна саобраћајна решења дефинисана планом генералне регулације.

Правилима грађења за саобраћајну инфраструктуру дефинисано је да у деловима насеља где се уводи нова регулација минимална ширина уличног коридора је 7,00 m.

Табела 1. – Темена улице планирана у ПГР

Теме	Y	X
O155	7 505 743. 12	4 908 897. 30
O162	7 505 782. 17	4 908 691. 50

Значајно за израду овог плана је планирана саобраћајница- улица која се пружа од Ул. Петра Лубарде према југу и пресеца обухват Плана у дужини од око 20 m.

Ова улица дефинисана је координатама датим у табели 1.

У обухвату Плана нема евидентираних нити заштићених објеката, споменика културе и природе и амбијенталних целина.

2.4. Опис постојећег стања

Простор у обухвату Плана део је неизграђеног комплекса грађевинског земљишта на падинама брда Врбица, у непосредној близини Улице Петра Лубарде која има функцију сабирне улице увећ формираном стамбеном насељу. Ранијим урбанистичким плановима, подручје у којем се налази и обухват плана, било је планирано за објекте јавне намене (школа, вртић), па овај део грађевинског земљишта није до сада приведен стамбеној изградњи, за коју је постојао интерес. Тренутно, земљиште у обухвату Плана окружено је такође неизграђеним грађевинским земљиштем. Прилаз комплексу врши се преко суседне парцеле планиране Планом генералне регулације као део јавне површине - улице која је катастарски дефинисана.

Коловоз улице Петра Лубарде је асфалтиран, са инсталацијама, водовода, канализације и електрике.

Земљиште у обухвату Плана користи се као пољопривредно – њива и забран.

Према Плану генералне регулације Велика Плана, у обухвату Плана, дефинисане су две категорије земљишта, како је дато у табели.

Табела 2. Намене површина по ПГР и постојеће стање

	Категорија земљишта	По ПГР (m ²)	По ПГР (%)	Постојеће стање (m ²)
	Грађевинско земљиште јавне намене	170	1,37	170
1	улична мрежа	170	1,37	
	њива			22
	забран			148
	Грађевинско земљиште остале намене	12268	98,63	12268
2	становање	12268	98,63	
	њива			10456
	забран			1812
	УКУПНО	12438	100,00	12438

Основни недостатак овог комплекса у односу на решења из ПГР Велика Плана је

несразмерно мало присуство јавних површина – улице, чиме је онемогућено адекватно коришћење осталог простора, што је и основни разлог израде овог Плана.

2.5. Подлоге за израду Плана

Расположиве подлоге за израду Плана могу се сврстати у две групе:

- катастарске и геодетске подлоге;
- услови надлежних институција.

а) катастарске и геодетске подлоге

За израду Плана доступни су:

- катастарски план $P = 1 : 1000$ за шире подручје обухвата Плана;
- катастарско - топографски план $P = 1 : 500$ за подручје обухвата Плана.

Катастарски план за шире подручје обухвата Плана $P = 1 : 1000$ је ажурна геодетска подлога доступна на Геопорталу РГЗ Србије са које се могу вршити одговарајућа мерења и сагледати окружење простора за који се план ради.

Катастарско - топографски план $P = 1 : 500$ за подручје обухвата Плана урадила је Самостална геодетска Радња "Земљомер – Ћата". Катастарско - топографски план садржи све неопходне геодетске податке на основу којих се могу поставити одговарајућа урбанистичка и техничка решења која се траже у складу са Одлуком о изради Плана детаљне регулације „Марјановићи“ у Великој Плани бр. 011-116/2016-I од 17.12.2016. године коју је донела Скупштина општине Велика Плана и овим Концептом.

Катастарске и геодетске подлоге су **погодне, садржајне и довољне** за израду Плана.

б) Услови надлежних институција

Прикупљени услови дати су у Аналитичко - документационој основи планског документа која се формира у процесу израде Плана.

У законом предвиђеном року од 30 дана, обрађивач је добио тражене услове од ЈКП „Милош Митровић“ Велика Плана и „ЕПС дистрибуције“ доо Београд Погон Велика Плана. Сви прибављени услови издати су на основу постојећих техничких норматива, постојећег стања инфраструктурне мреже и евентуално гранских планова и пројеката.

- Услови за пројектовање и прикључење на водовод и канализацију, ЈКП „Милош Митровић“ из Велике Плана бр. 884 од 27.03.2017. год;

- Услови за прикључак на јавни пут, ЈКП „Милош Митровић“ из Велике Плана, број 2/5/17 од 15.03.2017. год;

- Податке и услове везано за електромеру, ОДС, „ЕПС Дистрибуција“ доо из Београда, Огранак „Електродистрибуција“ Смедерево, Погон Велика Плана, број 11.04-48827/2-2017 од 08.03.2017. године;

Добијени услови надлежних институција су **садржајни и употребљиви** за планска и техничка решења у поступку израде Плана.

Плански део Плана

2.6. Правила уређења

2.6.1. Подела простора на посебне целине и зоне

У обухвату Плана издвајају се **две** целине:

- А) ову функционалну целину чини грађевинско земљиште јавне намене (део улице планиране ПГР Велика Плана и улица планирана овим Планом),
- Б) планирано грађевинско земљиште остале намене – породично становање у обухвату Плана.

У обухвату плана дефинисано је земљиште јавне намене и земљиште осталих намена.

Грађевинско земљиште јавне намене – целина А, чине:

- део улице планиране Планом генералне регулације Велика Плана (делови к.п.бр. 5752 и 5754);
- улица планирана овим Планом (делови к.п.бр. 5753, 5754 и 5755);

Грађевинско земљиште остале намене – целина Б, чине:

- породично становање (делови к.п.бр. 5752, 5753, 5754 и 5755).

2.6.2. Намена површина

Промене у простору које се дефинишу Планом односе се промене у структури грађевинског земљишта - на дефинисање нове јавне површине - улице у насељу Велика Плана, на уштрб грађевинског земљишта планираног за породично становање у обухвату Плана.

У следећој табели приказан је биланс намене површина према планском решењу:

Табела 3. Биланс намене површина по ПГР Велика Плана и ПДР „Марјановићи“ у Великој Плани

	Категорија земљишта	Постојеће стање (m ²)	Постојеће стање (%)	Планирано стање (m ²)	Планирано стање (%)	Биланс (m ²)
	Грађевинско земљиште јавне намене	170	1,37	1463	11,77	+ 1293
1	улична мрежа ПГР	170	1,37	170	1,37	0
2	улична мрежа ПДР	0	0	1293	10,40	+1293
	Грађевинско земљиште остале намене	12268	98,63	10975	80,25	- 1293
3	породично становање	12268	98,63	10975	88,23	-1293
	УКУПНО	12438	100,00	12438	100,00	0

Овим планом детаљне регулације формира се нова саобраћајница – улица која се слепо завршава (окретницом) у дубини земљишта у обухвату Плана. Планирањем и

формирањем ове улице која захвата 10,40 % посматране површине, постиже се већи степен опремања грађевинског земљишта, са основном наменом породично становање.

2.6.3. Регулациони и нивелациони елементи за обележавање јавних површина

Новопланиране јавне површине лоциране су у средишњем делу обухвата Плана, у појасу ширине 7,5 m. Јавну површину сачињава коридор новопланиране улице и коридор улице дефинисане Планом генералне регулације.

Улице

У обухвату Плана планирано је:

1) формирање дела улице која је дефинисана Планом генералне регулације и која се пружа од Ул. Петра Лубарде према југу и пресеца обухват Плана, са следећим регулационим елементима које је дефинишу у простору обухвата Плана:

- регулациона ширина – 7,0 m, дужина кроз обухват Плана 21,29 m, коловоз ширине 5,00 m. Тротоар ширине 1,50 m се пружа уз источну регулациону линију.

2) формирање улице која је дефинисана овим планом детаљне регулације и која се пружа од напред поменуте улице према истоку, а затим према југу. Ова улица се слепо завршава окретницом у дубини блока, по функцији је стамбена улица, са следећим регулационим елементима које је дефинишу:

- регулациона ширина – 7,50 m, дужина улице око 147,50 m, коловоз ширине 5,50 m, тротоари обострани 2 x 1,00 m. Део тротоара уз источну регулациону линију може се користити као јарак за пријем атмосферских вода са улице.

Регулациони елементи за обележавање планиране улице на терену и геодетској подлози дати су у Табели 4.

Табела 4: Регулациони елементи за обележавање улице

	Улица	Тачке	Y	X
1	Нова ПГР	1	7 505 745, 36	4 908 867, 20
		2	7 505 749, 45	4 908 846, 07
		3	7 505 752, 06	4 908 869, 53
		4	7 505 754, 16	4 908 858, 61
		21	7 505 756, 02	4 908 848, 98
		19	7 505 776, 00	4 908 745, 74
		20	7 505 780, 38	4 908 723, 10
2	Нова ПДР	4	7 505 754, 16	4 908 858, 61
		5	7 505 755, 41	4 908 857, 86
		6	7 505 756, 86	4 908 857, 79
		7	7 505 797, 63	4 908 865, 63
		8	7 505 810, 17	4 908 775, 64
		9	7 505 811, 78	4 908 770, 67
		10	7 505 814, 99	4 908 766, 56
		11	7 505 809, 94	4 908 750, 09
		12	7 505 800, 59	4 908 764, 55
		13	7 505 802, 55	4 908 769, 39
		14	7 505 802, 75	4 908 774, 57

		15	7 505 792, 02	4 908 851, 58
		16	7 505 790, 08	4 908 854, 86
		17	7 505 786, 40	4 908 855, 83
		18	7 505 761, 68	4 908 851, 07
		21	7 505 756, 02	4 908 848, 98

Положај коловоза, тротоара и друге комуналне инфраструктуре (водовод, канализација, електроенергетска мрежа) дефинисан је у односу на осовину саобраћајнице. Осовина планираних улица приказана је у следећој табели:

Табела 5: Осовина саобраћајнице

	Улица	Теме	Y	X
1	Нова ПГР	T1	7 505 747, 98	4 908 868, 11
		T2	7 505 750, 92	4 908 852, 83
		T3	7 505 752, 03	4 908 847, 21
2	Нова ПДР	T2	7 505 750, 92	4 908 852, 83
		T4	7 505 794, 47	4 908 861, 18
		T5	7 505 805, 63	4 908 759, 50

Улица планирана овим Планом слепо се завршава са кружном окретницом спољног пречника 19,00 m, са ширином коловоза од 5,50 m и унутрашњим острвом пречника 6,00 m. Овако решеном окретницом омогућено је окретање без маневрисања и путничким и комуналним возилима, што доприноси повећаном урбаном комфору.

Полупречници уливне кривине коловоза на раскрсници две улице су 4,00 m, а унутрашњи полупречник кривине следеће улице је 6,00 m.

Нивелациони елементи за обележавање коловоза дати су у Графичком делу – Прилог 03 Регулационо-нивелациони план. Прецизни нивелациони елементи саобраћајнице утврдиће се пројектом. Начелно, нагиби саобраћајнице прате нивелацију терена. Попречним нагибом коловоза (мак до 2%), атмосферске воде се усмеравају ка истоку, ка јарку за прихват атмосферских вода са улице. Уздужни нагиб коловоза је генерално са падом ка северу, са просечним вредностима (мак до 0,3%), и прати постојећу хипсометрију, односно са падом према истоку на деоници испред раскрснице са улицом из Плана генералне регулације, где је нагиб саобраћајнице 7,20%.

2.6.4. Попис парцела за јавне површине

У састав планираних јавних површина (Улица планирана ПГР и планирана овим Планом) планирани су делови катастарских парцела број: 5752, 5753, 5754 и 5755 све КО Велика Плана 1.

Прецизне површине појединих катастарских парцела које постају јавне површине дефинисаће се посебним пројектом препарцелације након усвајања овог Плана.

2.6.5. Услови за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене

Саобраћајнице

Површине и објекти јавне намене дефинисане овим Планом, груписане су у целини А) - површине јавне намене које чине:

- део улице планиране Планом генералне регулације Велика Плана (делови к.п.бр.

5752 и 5754);

- улица планирана овим Планом (делови к.п.бр. 5753, 5754 и 5755).

Регулациона линија обе улице утврђена је у односу на осовинску линију и координатама.

Ширина појаса регулације утврђена је у зависности од функције и ранга саобраћајнице. За улицу планирану Планом генералне регулације износи 7,00 m (коловоз 5,50 m и једнострано тротоар 1,50 m). На тај начин усаглашена је прописана ширина појаса регулације дефинисана Планом генералне регулације Велика Плана са овим планским решењем.

Ширина појаса регулације за улицу планирану овим Планом износи 7,50 m (коловоз 5,50 m и двострано тротоар 1,00 m). Ова регулациона ширина и ширина коловоза омогућује нормално одвијање колског и пешачког саобраћаја у планираној улици.

Улица има функцију стамбене улице за одвијање колско-пешачког саобраћаја, па коловоз треба пројектовати са коловозном конструкцијом за лаки саобраћај, а елементе улице за кретање возила са малим рачунским брзинама (30 km/h).

У појасу тротоара уз источну регулациону линију може се пројектовати јарак за пријем атмосферских вода са коловоза, уз обезбеђивање да се те воде не сливају у околно грађевинско земљиште за стамбену изградњу.

Нивелација улице одређује се прорачуном падова и попречних и подужних профила појаса регулације. Коте нивелете у карактеристичних тачака у плану нивелације представљају основ за утврђивање нивелата улаза у објекте или уређење осталог простора ван појаса регулације.

Формирању и изградњи улице приступа се као реализацији овог Плана након његовог усвајања, уз поштовање законске процедуре и хронологије прописаних поступака, што подразумева:

- израду пројекта препарцелације;
- извођење геодетских радова;
- прибављање потребног земљишта;
- израда пројектне документације;
- прибављање грађевинске дозволе;
- избор извођача радова;
- извођење радова.

Сви наведени процеси (осим израде пројекта парцелације) могу да се раде фазно – по деоницама.

Објекти комуналне инфраструктуре

У обухвату Плана, у површинама јавне намене, смештају се и објекти комуналне инфраструктуре: водовод, канализација и електроенергетски водови. Гасоводна мрежа се не планира, али величина и положај јавних површина омогућавају да се у каснијим фазама директно на основу пројектне документације изводи гасоводна, евентуално и телкомуникациона мрежа.

Водовод

Према условима надлежног предузећа за дистрибуцију воде, водоснабдевање комплекса омогућено је са водоводне линије- мреже PE DN 90 и PE DN 110 у Ул. Петра Лубарде и постојећег водоводног шахта у тој улици. Водоводна мрежа се поставља планираним улицама у појасу тротоара, према Плану објеката и мреже инфраструктуре. Планирана мрежа се изводи од цеви PE DN 90 и PE DN 5/4", за притисак од 10 bara.

Прикључак на грађевинске парцеле врши се од PE DN 3/4“ преко водомерне шахте која се лоцира на парцели инвеститора на 2 m од регулационе линије.

Фекална канализација

Фекална канализација се поставља приближно осовином планираних улица. Фекална канализација се надовезује на постојећу фекалну канализацију у Ул. Петра Лубарде преко постојећег шахта. Фекална канализација се изводи делом као гравитациона, а делом као потисни вод (од T4 до T2) или са препумпавањима, што ће се решити пројектом фекалне канализације. За те потребе може се предвидети допунски шахт у зони осовинске тачке T4.

Улична канализациона мрежа изводи се од ПВЦ канализационих цеви Ø200, евентуално Ø160 у слепој улици. Најмања дубина канализационе мреже је 80 cm од горње ивице коловоза, а нагиб цеви прилагодити терену и пројектном решењу.

Прикључак са грађевинске парцеле на уличну канализациону мрежу преко ревизионог шахта са уграђеном неповратном клапном на парцели инвеститора.

У фекалну канализацију није допуштено упуштање атмосферских вода.

Електро-енергетска мрежа

Електро-енергетска мрежа за снабдевање објеката у унутрашњости комплекса, поставља се у уличном појасу. Мрежа се поставља на бетонске стубове у коридору тротоара, уз саму регулациону линију, према графичким прилозима.

За уличну мрежу користи се проводник СКС Х00/0 3x70+61/10+2x16 mm који се преко планираних и постојећих стубова у Ул. Петра Лубарде повезује на слободан извод у БТС „Петра Лубарде“ 10/0,4 kV р.бр. 450376.

Прикључци на објекте изводе се ваздушним путем, а појединачна бројила се постављају према посебним условима надлежне електродистрибуције, било на електростубовима, било на објектима потрошача.

Остали објекти комуналне инфраструктуре

Положаји осталих објеката комуналне инфраструктуре нису посебно сагледавани овим Планом, јер се у овој фази не може тражити њихова неопходност за реализацију и функционисање планираних објеката у комплексу.

Регулациона ширина саобраћајнице омогућава да се, уколико се исказе интерес, постави гасоводна (подземно) и телекомуникациона мрежа (било на електроенергетским стубовима, било подземно).

2.6.6. Услови за уређење и изградњу површина осталих намена

Површине и објекти остале намене дефинисане овим Планом, груписане су само у целини Б) – грађевинско земљиште остале намене – породично становање.

Ова целина обухвата земљиште које је и до сада имало статус грађевинског земљишта са наменом породично становање

Целина Б) овим Планом има намену „породично становање“, аналогно истоименој намени из Плана генералне регулације Велика Плана. За ову целину примењују се правила уређења дефинисана овим Планом.

Основни принципи

- на грађевинском земљишту је могућа изградња у складу са одредбама овог Плана и Плана генералне регулације Велика Плана;
- изградња породично-стамбених објеката и осталих објеката из табеле

компатибилности (пословних, стамбено – пословних, јавних, помоћних) и објеката и мреже инфраструктуре може се вршити на грађевинским парцелама;

- грађевинска парцела је најмањи део простора обухваћеног Планом који задовољава услове за изградњу прописане Планом и која има излаз на јавну површину (пут, улицу).

Правила уређења

Изградња објеката

- изградња породично-стамбених објеката и помоћних објеката може се реализовати директно на основу одредби овог Плана, издавањем локацијских услова, и то уколико ти објекти не захтевају посебне инфраструктурне услове;

- изузетно, изградња вишепородично-стамбених објеката са више од четири стана, пословних и стамбено – пословних објеката и осталих објеката из табеле компатибилности, реализује се на основу претходно урађеног урбанистичког пројекта, у складу са правилима грађења утврђеним у овом Плану и Табелом компатибилности;

Табела 6: Табела компатибилности

ОСНОВНА НАМЕНА	ПРАТЕЋА ИЛИ ДОПУНСКА НАМЕНА								
	Објекти јавне намене	Објекти спорта и рекреација	Објекти јавног зеленила	Објекти породичног становања	Објекти колективног становања	Производни и складишни објекти	Објекти производног занатства и неличних услуга	Објекти и простори трговине, канц. делатности и лич. усл.	Помоћни стамбени објекти, гараже, оставе, оgrade и сл.
Становање породично	+ ¹	+ ¹	+	+	+ ²		+ ²	+ ¹	+

¹ – за објекте и просторе преко 50 m² БРГП уз обавезну израду урбанистичког пројекта;

² – уз обавезну израду урбанистичког пројекта;

НАПОМЕНА:

На свим грађевинским парцелама могу се градити објекти основне намене.

Објекти пратеће или допунске намене могу се градити на грађевинским парцелама на којима постоје објекти основне намене који задржавају већи удео.

Објекти пратеће или допунске намене могу се градити на грађевинским парцелама основне намене на којима не постоје објекти основне намене или објекти основне намене остају са мањим уделом, уз обавезну израду урбанистичког пројекта.

- изградња објеката инфраструктуре на грађевинском земљишту могуће је реализовати директно на основу одредби овог Плана, под условом да се трасе инфраструктуре воде парцелама постојећих или планираних улица, односно уз регулисане имовинско правне односе, у складу са Законом, на земљишту изван ових парцела (на бази закупа, права службености пролаза, непотпуне експропријације и сл.).

Парцелација

На грађевинском земљишту у обухвату Плана могуће је вршити препарцелацију

земљишта у циљу добијања грађевинских парцела.

Препарцелација у циљу добијања грађевинских парцела за потребе јавне намене – улице целина А), врши се на основу пројекта препарцелације са елементима из овог Плана.

Парцелација и препарцелација на грађевинском земљишту остале намене – породично становање – целина Б), може се вршити на основу пројекта парцелације или услова парцелације из овог Плана, искључиво тако да све новодобијене парцеле имају карактеристике грађевинске парцеле дате у овом поглављу, а у циљу изградње објекта у складу са овим Планом, по критеријумима дефинисаним овим Планом.

Парцелација у обухвату целине Б) породично становања - параметри

- минимална величина новодобијених парцела – 300 m²;
- минимално лице према улици – 10 m;
- минимално лице према улици на окретници – 6 m;
- минимално лице према улици на кривини – 4 m.

Парцелација земљишта за потребе просецања интерних приватних прилазних путева (не ужих од 2,50 m, за мах две парцеле у дубини, за потребе развргавања сувласничких односа или активирања дубине парцеле са малим лицем према улици, може се вршити на основу посебног пројекта парцелације. Овако формиране парцеле мора да задовоље оба прописана параметра, осим последње парцеле која мора да задовољи само параметар величине.

2.6.7. Мере заштите природних добара и непокретних културних добара

У обухвату Плана нема евидентираних природних добара нити непокретних културних добара. Уколико се приликом извођења радова на уређењу простора или изградњи објекта наиђе на трагове археолошких налаза, радове треба обуставити и о томе обавестити надлежни Регионални завод за заштиту споменика културе у Смедереву.

2.6.8. Мере заштите животне средине

Опште планске мере уграђене у овај План, којима су испоштовани услови заштите животне средине, односе се на:

- усмеравање (ограничавање) делатности које се могу развијати,
- дефинисане урбанистичке параметре изградње по појединим грађевинским парцелама,
- планирање инфраструктуре (начин водоснабдевања, евакуисање отпадних вода, гасификација и др.),
- планирање зеленила на грађевинским парцелама.

Пошто се Планом не прописују посебне намене на осталом грађевинском земљишту, поред ових општих мера, а у зависности од опредељене намене објекта надлежни орган утврђује потребу израде процене утицаја на животну средину.

2.6.8. Остале мере значајне за спровођење плана

Заштита од пожара

Планским решењима испоштовани су општи услови заштите од пожара:

- планираном саобраћајном мрежом је могуће несметано кретање противпожарних возила и доступност свим деловима комплекса,

- ширина планиране саобраћајница омогућава несметан проток саобраћаја,
- планирањем противпожарних запрека – прописивањем удаљености објеката, дефинисањем грађевинске линије и др.

Посебне мере противпожарне заштите на појединачним грађевинским парцелама, биће дефинисане пројектима противпожарне заштите у случајевима градње објеката за које је то налаже Закон.

Мере енергетске ефикасности

Енергетска ефикасност објеката постиже се:

- формирање енергетски ефикасног омотача зграде (топлотна изолација зидова, кровова и подова), уградња топлотно непропусних прозора, и друге мере;
- изградња објеката са рационалним односом запремине и површине омотача зграде;
- реализација пасивних мера (орјентација зграде, осунчаност и вентилација);
- коришћење енергетски рационалних и ефикасних система за грејање и климатизацију;
- енергетски ефикасно јавно, унутрашње и спољно осветљење.

Приликом изградње стамбених и пословних објеката, обавезна је израда елабората енергетске ефикасности.

Услови приступачности

Стандарди приступачности су техничке мере и стандарди који омогућавају несметан приступ и кретање јавним објектима особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

Пројектовање јавних објеката (улице) ускладити према Правилнику о техничким стандардима приступачности.

Посебне техничке мере које се односе на јавне саобраћајне и пешачке површине, пешачке прелазе, прилазе на грађевинске парцеле применити приликом пројектовања и изградње планиране улкице у обухвату Плана.

Заштита од непогода и уништавања

Мере заштите од елементарних непогода, које настају као последица климатских, хидролошких, сеизмичких и других утицаја, непрекидно се спроводе утврђеном просторном организацијом у обухвату Плана, положајем јавних и инфраструктурних објеката и објеката становања, прописаним урбанистичким параметрима и планираном мрежом саобраћајница и инфраструктуре.

Правилима грађења у овом Плану утврђују се урбанистички параметри и правила за изградњу објеката којима су обухваћени и услови заштите од непогода и уништавања на појединачним комплексима (дозвољене спратности, статички прорачун, положај објеката, громобранска мрежа и сл.).

Заштита од поплава. Подручје у обухвату Плана није угрожено од површинских вода – поплаве. Приликом пројектовања и градње свих хидротехничких објеката (улични јарак, пропусти испод прилаза грађевинских парцела и сл.) потребно је поштовање свих прописа уз уважавање хидрометеоролошких података.

У случају великог интензитета падавина, за прихват атмосферских вода планира се јарак у уличном појасу и зелени појас на јавним површинама и на грађевинским парцелама.

Заштита од земљотреса. Према сеизмолошкој карти за повратни период од 500 година, подручје у обухвату Плана, се налази у зони сезмичности 8⁰ MCS скале. Овим

Планом прописује се да се прорачу конструкције приликом градње свих објеката на целој територији општине ради на основу степена сеизмичности 8° MCS скале.

Одношење отпада

Одношење отпада из домаћинства ће се вршити надлежно комунално предузеће на начин предвиђен општим условима који важе за цело насеље. У обухвату плана, из објеката породичног становања, отпад ће се прикупљати у појединачне судове који се лоцирају на парцелама власника објеката, на бетонираном платоу, непосредно уз регулациону линију. У случају градње вишепородичних стамбених објеката или пословних објеката, отпад се може прикупљати у контејнере који се такође лоцирају на парцели инвеститора, у складу са решењем из урбанистичког пројекта.

Минимални степен комуналне опремљености

Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта који је потребан за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе:

- формирана парцела за потребе јавне површине – улице и утврђено право коришћења парцеле;
- решен начин прикључка на електродистрибутивну мрежу (овим Планом или посебним условима);
- решен начин прикључка на водоводну мрежу или интерно водоснабдевање;
- решен начин прикључка на канализациону мрежу или непропусна септичка јама.

2.7. Правила грађења

2.7.1. Земљиште јавне намене – целина А)

Улице

Регулациона линија Улице планиране овим Планом и Планом генералне регулације Велика Плана утврђена је у односу на осовинску линију и Координатама (Табеле 4. и 5.).

У појасу регулације планиране улице, осим коловоза и тротоара, смешта се и јарак за пријем атмосферских вода и инфраструктурна мрежа (надземни нисконапонски електровод, подземне линије фекалне канализације и водовода).

Нивелација улице одређује се прорачуном падова и попречних и подужних профила појаса регулације. Коте нивелете у карактеристичних тачака у плану нивелације представљају основ за утврђивање нивелата улаза у објекте или уређење осталог простора ван појаса регулације.

Грађевинска линија се одређује на 5,00 m од регулационе линије планиране улице, односно 3,00 m на једном делу, а ова вредност представља минимално удаљење објекта од регулационе линије.

Комунална инфраструктура

Правила грађења за објекте комуналне инфраструктуре на планираној јавној површини – водовод, канализација и електроенергетска мрежа – дата су у тачки 2.6.5. Услови за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене.

Уколико дође до реализације гасоводне мреже, иста ће се постављати наменским ПВЦ цевима за притисак до 4bara, у рову дубине min 0,80 m, у коридору планираног

коловоза, на удаљености од највише 1,00 m од ивичњака, а према посебним техничким нормативима и условима надлежног дистрибутера, као и уз сагласност управљача улице.

Постављање телекомуникационих каблова је могуће на електродистрибутивним стубовима, или подземно, уз сагласност управљача улице.

Зеленило

Нису планиране посебне површине јавног зеленила у склопу јавних површина осим средишњег дела окретнице који се може искористити за садњу травњака и ниских декоративних жбунастих врста..

Партерно решење грађевинских парцела ускладити са основном наменом – породично становање. На свакој грађевинској парцели треба пројектном документацијом предвидети најмање 30% слободних - зелених површина.

Избор врста за озелењавање грађевинских парцела у целини „Б“ ускладити са наменом и функцијом зелене површине.

Формирање зеленила и партерно уређење реализује се на основу пројектне документације, која може бити и саставни део пројектне документације планираног објекта.

2.7.2. Земљиште остале намене – целина Б)

Врста и намена објеката који се могу градити:

1. Породично стамбени и други објекти према табели компатибилности (Табела. 6);

На парцелама се могу градити помоћни објекти различите намене, оgrade и гараже за путничка возила.

Целина Б) дефинисана је Правилима уређења и графичким прилозима.

Општа правила за изградњу

Урбанистичка регулација

1. На грађевинској парцели могуће је градити више објеката основне или компатибилне намене намене, у складу са параметрима из овог Плана.
2. Грађевинска линија објеката на грађевинским парцелама се утврђује на min 5,0 m удаљености од регулационе линије према свим улицама у обухвату Плана, осим на деоници од раскрснице до кривине где се грађевинска линија према северу утврђује на 3,00 m, како је дефинисано на Плану регулације и нивелације.
3. Удаљеност породично-стамбених објекта од суседне парцеле у целини Б) је 1,00 m, а у случају да се према суседу остављају прозори са нормалним парапетом – најмање 2,50 m. Удаљеност вишепородично-стамбених објекта и пословно стамбених објеката од суседне парцеле у целини Б) је најмање 3,00 m. Према ближој међи суседа могу се остављати само прозори са високим парапетом. Изузетно, ове удаљености могу бити и мање уколико инвеститор приложи валидну сагласност суседа. Стопе темеља нити стреха (олуци) не могу прелазити границу суседне парцеле.
4. Грађевински елементи на нивоу *подрумске етаже* могу прећи грађевинску линију, и то:
 - стопе темеља до 0,50 m;
 - шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара до 1,00 m;

5. Грађевински елементи на нивоу *приземне етаже* могу прећи грађевинску линију, и то:
 - улазно степениште (степеник) до 1,20 m за савлађивање висине од највише 90 cm;
 - настрешнице са дрвеном конструкцијом до 5,00 m на висини изнад 3,00 m;
6. Грађевински елементи на нивоу *спратних етажа* могу прећи грађевинску линију, и то:
 - балкони, еркери, конзолне настрешнице, дократи до 1,20 m на висини изнад 3,00 m, али да укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде, односно 30% осталих фасада;
 - конзолне рекламе до 3,00 m на висини изнад 3,00 m;

Ограђивање

1. Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине 0,90 m (рачунајући од коте тротоара или терена на улици) или транспарентном оградом до висине 1,40 m, према улици до 1,80 m. Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију, тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.
2. Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом оградом која се сади границом грађевинске парцеле (уз обострану сагласност суседа) или транспарентном оградом висине до 1,40 m, која се поставља према катастарком плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Зидана, непрозирна ограда између грађевинских парцела може се, уз сагласност суседа, подићи до висине 1,80 m, тако да сви елементи ограде буду на земљишту власника ограде.
3. Капије на уличној огради не могу се отварати ка јавној површини.

Правила за изградњу у породично-стамбених објеката

Спратност породичног стамбеног објекта може бити до По+П+2 где је По – подрум, П – приземље, 1,2 – спрат.

Породични стамбени објекти могу имати подрумске (сутеренске) просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Висина породичног стамбеног објекта не може прећи 13,00m (за По+П+2).

Максимални индекс заузетости парцеле С је 60 %, а максимални индекс изграђености парцеле К је 3,0.

У оквиру парцеле је потребно обезбедити потребан број паркинг-места према планираној намени (према критеријуму 1 стан или 1 локал – једно гаражно или паркинг место).

Правила за изградњу вишепородично-стамбених и стамбено-пословних објеката

Спратност вишепородичног стамбеног објекта може бити од По+П+2 до П+6 како је дефинисано Планом генералне регулације Велика Плана за зоне средњих густина насељености у којој се налази простор у обухвату овог Плана (5. Градска стамбена зона), где је По – подрум, П – приземље, 2,6 – број спратова.

Вишепородични стамбени и стамбено пословни објекти могу имати подрумске (сутеренске) просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Максимални индекс заузетости парцеле С је 60 %, а максимални индекс изграђености парцеле К је 3,0.

У оквиру парцеле је потребно обезбедити потребан број паркинг-места према планираној намени (према критеријуму 1 стан или 1 локал – једно гаражно или паркинг место).

Правила за прикључење на комуналну инфраструктуру

Водовод

Према условима надлежног предузећа за дистрибуцију воде, прикључак на грађевинске парцеле врши се од РЕ DN 3/4“ преко водомерне шахте која се лоцира на парцели инвеститора на 2 m од регулационе линије.

Фекална канализација

Прикључак са грађевинске парцеле на уличну канализациону мрежу врши се са PVC 110 цевима, преко ревизионог шахта са уграђеном неповратном клапном на парцели инвеститора. Уколико се врши и прикључак сутеренских или подрумских етажа, обавезно је препумпавање.

У фекалну канализацију није допуштено упуштање атмосферских вода.

Електро-енергетска мрежа

Прикључци објеката на електроенергетску мрежу изводе се ваздушним путем, а појединачна бројила се постављају према посебним условима надлежне електродистрибуције, било на електростубовима, било на објектима потрошача.

Атмосферске воде

Атмосферске воде са објеката на парцели, системом олука и снегобрана, усмеравају се на зелене површине на припадајућој парцели.

2.8. Спровођење Плана

План се заснива на следећим поставкама:

- регулациони и нивелациони елементи саобраћајница у обухвату Плана омогућавају рационално коришћење планираних саобраћајница и грађевинског земљишта;
- површине јавне намене се повећавају како би се повећао степен опремљености грађевинског земљишта;
- не мења се постојећи статус грађевинског земљишта;
- коридором планиране саобраћајница може се поставити инфраструктура потребна за функцију становања (електроенергетска, водоводна и канализациона мрежа);
- посебни услови надлежних институција унети су у планска решења;
- не мења се локација постојећих улица и улица планираних Планом генералне регулације;
- придржавање планских решења из плана вишег реда – Плана генералне регулације Велика Плана;
- не угрожава се ободно грађевинско земљиште.

План ће се спроводити на основу планских решења следећим инструментима:

- спровођењем парцелације на основу услова парцелације, односно пројекта парцелације;
- вођењем имовинско-правног поступка у циљу регулисања власништва на парцелама које мењају намену (грађевинско земљиште остале намене – грађевинско земљиште јавне намене);

- издавањем локацијских услова на основу овог Плана;
- израдом урбанистичких пројеката за изградњу објеката за које је то предвиђено овим Планом – Табела 6. – *Табела компатибилности*;
- израдом процене утицаја на животну средину за објекте уколико се они налазе на Листи 1 – Пројекти за које је обавезна процена утицаја на животну средину или Листи 2 – Пројекти за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, у складу са Уредбом о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати обавезна процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 84/05), на основу захтева за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину коју подноси носилац пројекта.

2.9. Прелазне и завршне одредбе

План детаљне регулације „Марјановићи“ у Великој Плани ступа на снагу осмог (8) дана од дана објављивања у Међуопштинском службеном листу општина Велика Плана и Смедеревска Паланка.

3. Графички део

- 01 Намена површина – постојеће стање
- 02 Намена површина
- 03 Регулационо-нивелациони план
- 04 План објеката и мреже инфраструктуре