

## 1. УВОД

Дугорочна концепција организације, уређења и грађења на подручју Бање Ковиљаче регулисана је Планом генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача ( Сл. лист СО Лозница, бр. 3/2011).

Овим урбанистичким планом предвиђа се просецање, односно изградња Нове улице (Луке Стевића) у Бањи Ковиљачи. Један од приоритета плана је унапређење уличне мреже на датом простору, као и несметан приступ грађевинским парцелама.

Циљ израде плана је разграничавање површина јавних намена од површина других намена.

### 2.0. Правни и плански основ

Правни и плански основ за израду и доношење Плана детаљне регулације за изградњу Нове улице (Луке Стевића) у Бањи Ковиљачи чине:

- Закон о планирању и изградњи ( Сл. гласник Републике Србије бр. 72/2009; 81/2009 – испр; 64/2010 – одлука УС и 24/2011);
- Одлука о изради Плана детаљне регулације за Нову улицу (Луке Стевића) у Бањи Ковиљачи, бр. 06-17/10-18-8 од 19.11.2010.год.);
- Правилник о садржини, начину и поступању израде урбанистичког плана ( Сл. гласник Републике Србије бр. 31/2010, 69/2010, 16/2011);
- Одлука о неприступању изради Стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације за изградњу Нове улице (Луке Стевића) у Бањи Ковиљачи (бр. Сл./ 2010 од 18.11.2010. године).

Плански основ за израду и доношење Плана детаљне регулације за изградњу Нове улице (Луке Стевића) у Бањи Ковиљачи је:

- План генералне регулације Бање Ковиљаче ( Сл. лист града Лозница 3/2011).

## ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ПЛАНА - ИЗВОД ИЗ КОНЦЕПТА ПЛАНА-

### 3.0. Извод из концепта Плана детаљне регулације Нове улице (Луке Стевића) у Бањи Ковиљачи

План детаљне регулације за изградњу Нове улице (Луке Стевића) у Бањи Ковиљачи обухвата подручје од 5.38.14 ха. Налази се у широј зони главног центра насеља.

Планом генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача, ово подручје је дефинисано као:

- 1) Породично становање у широј зони главног центра насеља;
- 2) Породично становање широј зони главног центра насеља, виле, пансиони, куће за издавање са допунским комерцијалним садржајима и/или са пратећим садржајима у функцији туризма, угоститељства и комерцијалних делатности (апартмани и собе за издавање, клинике, апотеке, ординације, фитнес и спа центри, и сл.);
- 3) Вишепородично становање средњих густина у широј зони главног центра насеља, пословно становање, апартманско становање, рентално становање, са допунским садржајима и/или пратећим садржајима у функцији туризма, угоститељства и комерцијалних делатности.

Простор у оквиру границе плана уређује се на основу дефинисања простора од јавног интереса, подизању стандарда становања и коришћења простора, као и унапређењу нивоа инфраструктурне опремљености.

У оквиру предметног подручја, дата је могућност трансформације породичног у вишепородично становање, са пратећом наменом (туризам, угоститељство и комерцијални садржаји), максималне спратности П+2+Пк. На овом подручју не постоји евидентирано културно добро од стране Завода за заштиту споменика културе из Ваљева.

На простору који се Планом уређује, дефинисана је основна намена земљишта. Површине јавне намене чине саобраћајне, комуналне и зелене површине. Површине за остале намене су површине намењене коришћењу и изградњи осталих објеката у складу са предвиђеном наменом.

Основу саобраћајне мреже чине постојеће саобраћајнице (улица Маршала Тита и Карађорђева) и планирана саобраћајница која повезује улицу Маршала Тита са Карађорђевом улицом (саобраћајнице I, односно III реда). План подразумева уклапање планиране саобраћајнице у постојеће улице и прилагођавање планираним наменама земљишта. Обезбеђује се колски приступ свим планираним садржајима. У оквиру попречних профила улица, планирају се обострани тротоари, у зависности од ширине улице.

У оквиру енергетске инфраструктуре, а у обухвату урбанистичког плана, на уливу планиране улице Луке Стевића у улицу Маршала Тита постоји надземна мрежа ниског напона са јавном осветом на округлим челичним стубовима у тротоару улице. Ова мрежа припада трафоподручју ТС 10/0,4 кВ „Кварц,,.

У обухвату урбанистичког плана на уливу планиране улице Луке Стевића у улицу Карађорђева постоји надземни мешовити вод (0,4кВ+10кВ) на АБ стубовима са АЛ/ч ужетом. Ова мрежа припада трафоподручју ТС 10/0,4 кВ „Илица,,.

Постојећи објекти поред планиране улице су прикључени на мрежу ниског напона

самоносивим кабловским снопом на АБ стубовима у предбаштама са НН линије из ул. Карађорђева и ул. Маршала Тита.

Предметно подручје припада кабловском подручју бр.1, АТЦ Бања Ковиљача. У постојећим и планираним улицама постоји изграђена подземна ТТ мрежа која се састоји од више каблова различитог капацитета са припадајућим изводним стубићима, како је приказано на графичком прилогу ЕЕ и ТТ инфраструктуре.

Водну инфраструктуру у овом подручју, карактерише делимична изграђеност. Не постоји оформљена водоводна мрежа у планираној улици. Такође, на овом простору не постоји фекална канализациона мрежа. Главни колектор у улици Маршала Тита је јајастог облика 1800\*1250мм, који је делимично запуштен и потребна је санација. Канализациона мрежа не постоји, али постоји у ободним улицама. Канализациони колектор који прикупља отпадне воде је по општем систему. Према ГУП-у, планирано је да се приступи раздвајању канализације на сепаратни систем, поготову што постоје природни предуслови за тако нешто.

У зони обухвата Плана нема и није планирана изградња дистрибутивне гасоводне мреже, јер је предметни простор покривен са планираним гасоводима у суседним улицама.

У оквиру припреме Концепта плана, поднети су захтеви надлежним органима и организацијама и предузећима овлашћеним да утврђују услове и дају податке од значаја за коришћење и уређење простора за који се припрема израда урбанистичког плана.

1. ЈКП "Топлана", Лозница
2. Телеком Србија, П.Ј. Лозница
3. Ј. П. "Водовод и канализација", Лозница
4. "Лозница гас" ДД, Лозница
5. Ј. П. "Електроподриње", Лозница
6. Дирекција за развој Бање Ковиљаче, Бања Ковиљача

## **ПЛАНСКИ ДЕО**

### **1.0. Основ за израду плана**

План је израђен на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације за Нову улицу (Луке Стевића) у Бањи Ковиљачи, бр. 06-17/10-18-8 од 19.11.2010.год.).

Плански основ за израду и доношење концепта урбанистичког плана за изградњу Нове улице (Луке Стевића) у Бањи Ковиљачи је План генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача ( Сл. лист града Лозница 3/2011).

### **2.0. Опис границе обухвата плана**

План обухвата површину од 5.38.14 ха. Граница се креће десном страном улице Маршала Тита из правца Лознице ка Бањи Ковиљачи, до пресека са централном осом постојеће улице Вука Караџића, односно средишњим делом парцела 100, 105/10 и 105/15, затим прелази на десну страну Карађорђевог улице, до источне међе к.п. 848/1, 847/20, 847/15, 847/18, 864/11, 845/28, 845/29, 844/4, 844/3, 844/1, где се спаја са десном страном улице Маршала Тита. Све парцеле се налазе у к.о. Бања

Ковиљача.

### **3.0. Правила уређења**

#### **3.1. Концепција уређења и карактеристичне грађевинске зоне и целине**

По дефиницији, типичне насељске целине (ТНЦ) представљају насељене зоне које се издвајају по карактеристичном типу изграђености, специфичној урбаној матрици, по уређењу или неким другим критеријумима. Сви изграђени делови насеља са општом наменом (становање, централни садржаји, друштвени стандард, комерцијални садржаји, трговина, угоститељство и сл.) припадају неком типу насељске целине.

На основу одабраних карактеристика, на простору Бање Ковиљаче може се издвојити 17 типичних насељских целина, односно просторних целина (отворених и затворених). Простор обухваћен планом припада ТНЦ7, и дефинисан је као зона становања средњих густина и широј зони центра насеља – Илиџа.

#### **3.2. Планирана намена земљишта**

На земљиште у оквиру границе плана примењиваће се план намене површина предвиђен Планом генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача. Просторна концепција је условљена и постојећом парцелацијом, значајним бројем већ изграђених објеката, постојећом организацијом саобраћаја.

Основна намена земљишта је породично становање, уз које се планирају комплементарни садржаји ( комерцијални садржаји, туризам, угоститељство).

У структури саобраћајне мреже, планира се просецање нове саобраћајнице на начин дефинисан Планом саобраћаја и регулације површина јавне намене.

Постојећа комунална површина (трафо станица), остаје иста, односно, није планирано проширење у оквиру обухвата Плана.

#### **3.3. План регулације површина јавне намене**

Планом су утврђене површине јавне намене, и то су саобраћајнице унутар граница плана, зелене и комуналне површине (трафо станица).

Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине саобраћајница или у односу на постојеће границе парцела и постојеће објекте. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака које су дате на графичком приказу.

##### **3.4.1. Правила парцелације, препарцелације и исправке границе парцела**

Грађевинска парцела је простор на којем је могућа изградња објеката, уколико испуњава услове:

- да се налази на простору на којем је планирана изградња;
- да има приступ на јавну површину (улица, трг, сквер).

Грађевинска парцела дефинисана је регулационом линијом према јавном простору, међним линијама према суседним парцелама и аналитичко-геодетским елементима преломних тачака. Свака катастарска парцела може се трансформисати у складу са Законом и урбанистичким планом.

Постојећа једна или више парцела могу се делити на две или више грађевинских парцела (препарцелација), под следећим условима:

- подела се може вршити у оквиру једне или више постојећих парцела;
- све новоформиране парцеле морају имати приступ на јавни простор;
- новопланиране парцеле се формирају на основу урбанистичких параметара дефинисаних за одређени тип изградње и намену;
- поделом се не могу формирати парцеле испод дозвољених минималних урбанистичких параметара.

Формирање парцела у постојећим блоковима колективног становања, осим наведених услова, условљено је обавезним дефинисањем припадајућег дела парцеле уз објекат.

Две или више постојећих парцела, могу се спајати у једну грађевинску парцелу (парцелација), под следећим условима:

- спајање се може вршити у оквиру граница целих парцела, с тим да граница новоформиране парцеле обухвата све парцеле које се спајају;
- за новоформирану грађевинску парцелу важе урбанистички показатељи, дефинисани за посебан тип изградње и намену.

Парцеле са површином испод минималне дефинисане величине парцеле за одређени тип изградње, са ширином фронта испод дозвољеног и неправилне форме, не могу бити грађевинске парцеле.

### 3.4.2. Попис парцела за јавне површине, садржаје и објекте

На графичком прилогу бр.4 (План препарцелације), дат је приказ парцела јавне намене и начин њиховог формирања. Парцеле су дефинисане фронтovima, координатама детаљних тачака (табела бр. 3), и површинама (табела бр. 4).

Табела бр. 3 – Координате детаљних тачака потребних за обележавање међа јавних површина

ТАЧКА	Y	X
1	6592951.59	4930822.90
2	6593038.38	4930837.79
3	6593040.63	4930837.27
4	6593041.85	4930835.31
5	6593042.18	4930833.26
6	6593043.55	4930821.30
7	6593037.04	4930580.38
8	6593035.84	4930577.63
9	6593033.06	4930576.49
10	6592984.40	4930576.27
11	6592979.82	4930577.97
12	6592977.47	4930582.30
13	6592959.51	4930710.78
14	6592957.51	4930725.95
15	6592955.74	4930741.15
16	6592947.46	4930817.43
17	6592948.44	4930820.98
18	6593048.74	4930836.54

<b>19</b>	6593049.26	4930838.77
<b>20</b>	6593051.19	4930839.98
<b>21</b>	6593053.72	4930840.42
<b>22</b>	6593088.62	4930846.65
<b>23</b>	6593092.24	4930845.91
<b>24</b>	6593094.37	4930842.89
<b>25</b>	6593096.70	4930833.11
<b>26</b>	6593098.51	4930824.91
<b>27</b>	6593100.05	4930816.59
<b>28</b>	6593101.29	4930808.35
<b>29</b>	6593103.14	4930794.43
<b>30</b>	6593104.63	4930784.66
<b>31</b>	6593106.51	4930774.95
<b>32</b>	6593116.56	4930727.80
<b>33</b>	6593117.91	4930721.03
<b>34</b>	6593119.07	4930714.21
<b>35</b>	6593120.56	4930704.57
<b>36</b>	6593122.37	4930692.70
<b>37</b>	6593126.14	4930644.87
<b>38</b>	6593038.20	4930619.77
<b>39</b>	6593130.36	4930573.70
<b>40</b>	6593129.12	4930570.56
<b>41</b>	6593125.92	4930569.49
<b>42</b>	6593077.46	4930574.96
<b>43</b>	6593067.77	4930575.87
<b>44</b>	6593057.78	4930576.41
<b>45</b>	6593047.85	4930576.57
<b>46</b>	6593045.29	4930622.90
<b>47</b>	6593041.62	4930736.11
<b>48</b>	6593050.76	4930809.05
<b>49</b>	6593050.53	4930821.76
<b>50</b>	6593049.09	4930834.39
<b>51</b>	6593101.40	4930843.56
<b>52</b>	6593102.08	4930847.46
<b>53</b>	6593105.39	4930849.64
<b>54</b>	6593111.82	4930850.79
<b>55</b>	6593103.51	4930834.73
<b>56</b>	6593105.36	4930826.34
<b>57</b>	6593106.95	4930817.78
<b>58</b>	6593108.23	4930809.27
<b>59</b>	6593110.08	4930795.35
<b>60</b>	6593111.53	4930785.85
<b>61</b>	6593113.35	4930776.41
<b>62</b>	6593123.41	4930729.26
<b>63</b>	6593124.79	4930722.29
<b>64</b>	6593125.98	4930715.29
<b>65</b>	6593128.98	4930696.01

66	6593130.08	4930688.09
67	6593134.71	4930621.20
68	6593135.02	4930613.45
69	6593136.33	4930610.72
70	6593139.18	4930609.69
71	6593157.03	4930610.44
72	6593157.83	4930603.47
73	6593139.73	4930602.71
74	6593136.93	4930601.39
75	6593135.91	4930598.47
76	6593137.51	4930571.52
77	6593138.60	4930569.01
78	6593141.05	4930567.79
79	6593169.07	4930564.58
80	6593043.75	4930808.63

Табела бр. 4 – Списак парцела за јавне намене са површинама

парцела	површина (м <sup>2</sup> )
Р3 (нова улица)	002397
Р4 (нова улица)	002215
Р5 (део нове улице)	000848
део 561 (ул. Маршала Тита)	002204
део 3104/3 (ул. Маршала Тита)	000211
део 3106/23 (ул. Карађорђева)	000233
део 557/1 (ул. Карађорђева)	001510
Р2 (зелена површина)	000876
Р1 (комунална површина)	001719
<b>укупно</b>	<b>012213</b>

Површина осталог земљишта износи 41601м<sup>2</sup>.

### 3.4.3. Власнички статус земљишта

Табела 1. Парцеле у КО Бања Ковиљача

редни број	број парцеле	површина	власник	намена
1	део 561	1942	РС Град Лозница	улица
2	део 3104/3	195	РС Град Лозница	улица
3	део 100	218	РС Град Лозница	улица
4	88/1	657	РС Вуловић Милош и Вуловић Душанка	породично становање
5	88/2	448	РС Вуловић Владимир	породично становање
6	89	733	РС Пурић Бошко	породично становање
7	87/1	508	РС Видаковић Жељко и Видаковић Пела	породично становање
8	87/2	869	РС Лазаревић Срђан и Лазаревић Миле	породично становање
9	87/3	618	РС Младеновић Милан	породично становање
10	87/4	320	РС Панић Урош и Тешић Светомир	породично становање
11	87/5	32	РС држаоци, Лазаревић Миле 1/2 и Лазаревић Слободан 1/2	улица
12	87/6	37	РС Видаковић Жељко и Видаковић Пела	пољопривредно
13	87/7	6	РС Младеновић Милан	породично становање
14	90/1	600	РС Пурић Милош	пољопривредно
15	91/1	243	РС Тешић Светомир	пољопривредно
16	92/1	2445	РС Ивановић Предраг, Ивановић Љубомир, Ивановић Златомир	пољопривредно
17	92/2	636	РС Петровић Иван	пољопривредно
18	92/3	600	РС Ивановић Предраг, Ивановић Љубомир, Ивановић Златомир	пољопривредно
19	92/4	700	РС Ивановић Предраг	породично становање
20	92/5	726	РС Ивановић Златомир	породично становање



21	92/6	799	РС Крстић Миломир	породично становање
22	93/1	694	РС Драгићевић Милош	породично становање
23	94/1	799	РС Ивановић Предраг, Ивановић Љубомир, Ивановић Златомир	породично становање
24	94/2	621	РС Ивановић Предраг, Ивановић Љубомир, Ивановић Златомир	породично становање
25	94/3	62	РС Ивановић Предраг, Ивановић Љубомир, Ивановић Златомир	пољопривредно
26	94/4	62	РС Ивановић Предраг, Ивановић Љубомир, Ивановић Златомир	породично становање
27	95/1	679	РС Ивановић Живорад	породично становање
28	95/2	553	РС Ивановић Живорад и Ивановић Марко	породично становање
29	95/3	70	РС Карличић Љубо	пољопривредно
30	95/4	48	РС Ивановић Живорад и Ивановић Марко	породично становање
31	95/5	125	РС Ивановић Живорад и Ивановић Марко	пољопривредно
32	96/1	1319	РС Јездић Милена	пољопривредно
33	96/2	2117	РС Ивановић Живорад и Ивановић Марко	пољопривредно
34	96/3	74	РС Ивановић Живорад	пољопривредно
35	96/4	632	РС Карличић Љубо	породично становање
36	97/1	507	РС Ђурђевић Миланка и Ђурђевић Живорад	пољопривредно
37	97/3	272	РС Цветиновић Ивка	породично становање
38	98	247	РС Ђурђевић Миланка и Ђурђевић Живорад	пољопривредно
39	99	755	РС Ђурђевић Миланка и Ђурђевић Живорад	породично становање
40	101	598	РС Аврамовић Младенка	породично становање
41	102	921	РС Глигорић Бранислав и	породично

			Гаговић Гоја	становање
42	103/1	252	РС Живковић Анка 1/7, Бурић Зага 1/7, Домановић Милка 1/7, Ивановић Божидар 1/7, Ивановић Ђорђе 1/7, Јовановић Драгица 1/7, Малетић Славка 1/7	пољопривредно
43	103/2	566	РС Пандуровић Синиша и Пандуровић Славиша	породично становање
44	103/3	247	РС Цветиновић Ивка	породично становање
45	103/4	81	РС Живковић Анка, Бурић Зага, Домановић Милка, Ивановић Божидар, Ивановић Ђорђе, Јовановић Драгица, Малетић Славка	пољопривредно
46	104/1	9610	РС држаоци, Јошић Милица 6/24, Јошић Слободан 3/24, Тешић Слободанка 3/24, Јошић Светислав 3/24, Ивановић Стака 3/24, Пајић Мирослав 2/24, Пајић Слађана 2/24, Пајић Сузана 2/24	породично становање
47	104/2	314	РС Ивановић Стака	породично становање
48	104/3	566	РС држаоци Тодровић Миладин	породично становање
49	104/4	577	РС Јошић Сретен	пољопривредно
50	104/5	583	РС Тешић Слободанка и Тешић Предраг	породично становање
51	104/6	46	РС Јошић Сретен	пољопривредно
52	104/7	569	РС Јошић Светислав	пољопривредно
53	105/3	534	Ђорђевић Јанко	породично становање
54	105/4	661	РС Ивановић Миливоје и Кокановић Гордана	пољопривредно
55	105/9	815	РС Ћирковић Властимир	пољопривредно
56	део105/10	226	РС Живковић Анка, Бурић Зага, Домановић Милка,	улица

			Ивановић Божидар, Ивановић Ђорђе, Јовановић Драгица, Малетић Славка	
57	105/11	285	РС Живковић Анка, Бурић Зага , Домановић Милка, Ивановић Божидар, Ивановић Ђорђе, Јовановић Драгица, Малетић Славка	улица
58	105/13	295	РС Ивановић Миливоје и Кокановић Гордана	пољопривредно
59	105/14	70	РС Ивановић Божидар	пољопривредно
60	106/2	956	РС ЈП „Електропривреда Србије“	комуналне површине
61	557/3	779	РС ЈП „Железнице Србије“	комуналне површине
62	део557/1	2468	РС ЈП „Железнице Србије“	улица
63	557/4	1509	РС ЈП „Железнице Србије“	породично станавање
64	део3106/2	271	РС Град Лозница	улица
65	848/1	705	Радојевић Владо	породично станавање
66	847/21	85	РС Град Лозница	улица
67	део847/14	153	Вукосављевић Стојадин	улица
68	847/13	48	РС Град Лозница	улица
69	847/20	466	Вукосављевић Драган	пољопривредно
70	847/15	480	РС Димитрић Милош	породично станавање
71	847/18	484	РС Ђуричић Дарко и Ђуричић Далибор	породично станавање
72	847/19	104	РС Вукосављевић Нестор	пољопривредно
73	846/11	472	РС Караклић Миодраг	породично станавање
74	846/12	270	РС Васић Љубинка	пољопривредно
75	845/28	470	РС Мијатовић Јелена	породично станавање
76	845/29	578	РС Ивановић Љубинка	пољопривредно
77	845/30	437	РС Ивановић Марко	пољопривредно
78	844/4	249	РС Грујичић Милица	породично станавање

79	844/2	585	РС Ивановић Предраг, Ивановић Љубомир и Ивановић Златомир	пољопривредно
80	844/3	624	РС Тешић Светомир и Грујичић Милица	породично становање
81	844/1	779	Тешић Светомир	породично становање

Укупна површина обухвата износи 53 814м<sup>2</sup>.

#### **3.4.4. План нивелације**

Терен у обухвату има надморску висину од 123,40м до 127м. Преовлађујућа кота терена је 123м. Нивелете коловоза су усклађене са постојећим тереном и постојећим улицама. Подужни нагиби саобраћајница су од 0,16% до 6,9%.

У плану нивелације дате су коте прелома нивелете осовине саобраћајница и нагиб нивелете.

### **3.5. Планирана мрежа комуналне инфраструктуре**

#### **3.5.1. Електроенергетска мрежа**

У обухвату Урбанистичког Плана на уливу планираних улица у улици Маршала Тита, постоји надземна мрежа ниског напона са јавном расветом на округлим челичним стубовима у тротоару улице, а испод тротоара је подземна кабловска мрежа 35 кВ и 10 кВ.

У обухвату Урбанистичког Плана на уливу планираних улица у улици Карађорђевој постојећи надземни мешовити вод (0,4кВ+10кВ) на АБ стубовима са АЛ/ч ужетом која се задржава обзиром да је висина најнижег проводника већа од 7 м.

Постојећа НН мрежа за напајање постојећих објеката се задржава, обзиром да не смета планираној новој улици Луке Стевића.

За напајање нових објеката уз планиране улице планирана је нова надземна НН линија са самоносивим кабловским снопом са водом уличне расвете на АБ стубовима висине 9 м и светилкама јавне расвете за натријумске сијалице. Линија ниског напона и расвете је планирана у десној регулационој линији са просечним распонем око 27 м. Распоне између стубова пројектовати према дозвољеним распонима за одабрани пресек ССКС-а и фотометријском прорачуну расвете за минималну средњу осветљеност 15 lx.

Прикључак нове линије у улици Луке Стевића је предвиђен на постојећу НН линију у ул. Маршала Тита са стуба датог у графичком прилогу.

Прикључак нове линије у Новој улици је предвиђен на постојећу НН линију у Карађорђевој улици са новог уметнутог АБ стуба у постојећу линију, како је дато у графичком прилогу.

На графичком прилогу ЕЕ и ТТ инфраструктуре дата оријентациона позиција стубова а пројектом ће бити дефинисан тачан положај.

12

#### **3.5.2. Хидротехничка инфраструктура**

##### **3.5.2.1. Водоводна мрежа**

Планиране улице ће повезивати улице МаршалаТита и Карађорђевој. У ул. МаршалаТита

се налази главни цевовод  $\phi 150$  мм и планира се повезивање водовдне мреже у обе улице. Нови цевовод је потребно да буде мин.  $\phi 100$  мм како би се побољшало снабдевање у ул. Карађорђева. Цевовод може бити од ПВЦ ИЛИ ПЕХД материјала. Планира се постављање хидраната према прописима, исти могу бити надземни или подземни у зависности од конкретних услова.

### **3.5.2.2. Канализациона мрежа**

У Бањи Ковиљачи постоји канализациона мрежа по општем систему канализације. Према ГП и ПГР планирано је да се пређе на сепаратни систем, али је потребно кренути са изградњом главног канализационог колектора по сепаратном систему како би се наставила дистрибутивна мрежа. Планира се изградња засебних цевовода кишне и фекалне канализације где би се, за сада, и један и други цевовод прикључили на јајаста колектор у ул. М.Тита, па кад се створе могућности прећи на сепаратни систем. Цевоводи могу бити од ПВЦ или ПЕХД материјала. Водити рачуна о дубинама како би се могли прикључити потрошачи са обе стране улице.

### **3.5.2.3. Кишна канализациона мрежа**

Кишна канализација не постоји, па је потребно градити колекторе на које би се прикључивала секундарна мрежа, у коју спада и цевовод у предметној улици.

### **3.5.3. ТТ мрежа**

Пре почетка радова, обратити се „Телеком Србија,, АД, ради тачног обележавања трасе постојећих ТТкаблова. У близини трасе ТТ каблова радове изводити строго ручно. У свему се придржавати издатих услова, који су саставни део овог плана. Не планира се изградња нове мреже, нити реконструкција постојеће. У случају потребе за измештањем постојећих ТТ каблова обратити се „Телеком Србија,,АД.

### **3.5.4. Гасификација**

У зони обухвата плана, изграђена је дистрибутивна гасоводна мрежа дуж коловозних трака. Изграђени гасовод је у радном стању (под притиском) и приказан је на графичком прилогу приложеном уз услове. При будућој изградњи, као и у пројектовању, морају се испоштовати следећи технички услови:

- није дозвољена изградња објеката високоградње у појасу ширине 3,0 м, око трасе гасовода, односно по 1,5 м са обе стране осе гасовода. При извођењу било каквих радова у непосредној близини овог појаса морају се предузети строге мере заштите гасовода од механичких и других оштећења истог;

- у случајевима када се гасовод поставља у трупцу пута или улице, као у овом случају, при реконструкцији или изградњи улице, морају се предузети мере заштите гасовода од оштећења, вршењем ручног откопа у појасу ширине 1,0 м око осе гасовода и без употребе тешких радних машина при откопу дубљем од 0,5 м од коте завршног слоја коловоза, односно употребе радних машина за набијање тла, чија је радна ширина мања од 1,5 м;

- дистрибутивна мрежа дуж улице и код прелазака преко исте је положена на дубини од 1,0 м од коте тла до горње изводнице гасовода, а кућни гасни прикључци су на дубини 0,6 м, са уграђеном обележавајућом траком. Ако се радови на изградњи или реконструкцији путева или улице или инсталација уграђених у трупцу улице изводе на већој дубини, гасовод се

претходно мора заштитити профилисаним армирано-бетонским елементима од механичких и других оштећења;

- при паралелном вођењу или укрштању са гасоводом, цевовода који служе за транспорт топлих флуида, исти се морају поставити на растојању којим се обезбеђује да температура полиетиленске цеви гасовода не буде већа од 20 степени Целзијуса;

- при паралелном вођењу водоводних или канализационих цеви са гасоводом, минимално међусобно растојање је 0,5 м. У изузетним случајевима може бити и мање, али не мање од 0,2 м, уз предузимање мера заштите гасовода од оштећења;

- ТТ каблове полагасти у складу са условима и прописима из области ТТ линија и мрежа (Сл. Лист СФРЈ бр. 36/86), као и из Упутства о грађењу и одржавању кабловских мрежа;

- при укрштању подземних водова (водовод, канализација и други) са гасоводом, минимално светло растојање износи 0,2 м, уз предузимање мера заштите гасовода од оштећења;

- у подручју у којем може доћи до померања тла, изазваног извођењем радова или других разлога, које би угрозило безбедност гасовода, кидањем или било каквим механичким оштећењем, морају се предузети одговарајуће мере заштите;

- подносилац захтева, односно извођач радова сноси све трошкове настале оштећењем гасовода и друге трошкове санације последица насталих оштећењем гасовода.

### **3.5.5. Топлификација**

У обухвату плана нема инсталација ЈКП "Топлана-Лозница" и не планира се проширење инсталација на предметним локацијама.

### **3.6. Заштита градитељског наслеђа**

На простору предметног плана нема евидентираних или заштићених објеката споменика културе и природе. Такође, простор не обухвата заштићене културно – историјске целине.

Уколико би се у току радова на планом предвиђеном простору наишло на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах прекине радове и да преузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

14

### **3.7. Мере за заштиту животне средине**

Заштита животне средине подразумева поштовање општих мера заштите животне средине и природе као и свих техничко-технолошких мера и прописа утврђених позитивном законском регулативом и условима надлежних органа и институција.

Мере заштите имају за циљ спречавање угрожавања животне средине и здравља људи, тако што ће негативне утицаје на животну средину у оквиру планског подручја свести у границе прихватљивости. Делатности које се могу одвијати на парцелама породичног становања треба да задовоље еколошке и функционалне критеријуме, односно да обезбеде задовољавајућу удаљеност од суседне парцеле или намене, пречишћавање отпадних вода,

безбедно одлагање отпадака као и спречавање свих видова загађивања тла, подземних вода и ваздуха.

На основу анализе стања животне средине просторних односа предметне локације са својим окружењем, планираних активности у планском подручју, процењених могућих значајних негативних утицаја на квалитет животне средине, утврђене су следеће мере заштите:

### **3.7.1. Мере заштите воде**

При изградњи објеката и планиране инфраструктуре, посебну пажњу треба посветити заштити простора око објеката, ископом темељне јаме при бетонирању и одговарајућем пројектовању и изградњи канализационе и водоводне мреже, уколико постоји потреба за тим. Обавезно предвидети изградњу затвореног сиситема за одвођење отпадних вода, због спречавања загађивања земљишта и подземних вода. Забрањује се изградња инвестиционих објеката који у свом производном процесу или пружању услуга, користе или производе хемикалије које се сврставају у категорију опасних и штетних материја за подземне и површинске воде као на пример нафта и њени деривати, киселине, базе, разни отрови, разређивачи и сл. (" Правилник о опасним материјама и водама, Сл. гласник Републике Србије бр. 31/82).

### **3.7.2. Мере заштите од електричних поља**

Средњенапонска и нисконапонска мрежа су кабловске положене подземно у тротоарима улица тако да њихова електрична поља немају никакав штетан утицај на околину.

Високонапонска мрежа (далековод 110 kV) је надземна па је у циљу заштите објеката и људи планиран заштитни коридор у ширини 5 m од хоризонталне пројекције задњег проводника са обе стране трасе у којем је забрањена градња надземних објеката или постројења са металном конструкцијом.

Поред тога, у појасу ширине 15 m лево и десно од пројекције задњег проводника забрањена је изградња објеката који садрже лакозапаљиве материјале или су грађени од запаљивог материјала.

### **3.7.3. Мере заштите ваздуха и заштите од буке**

Праћење квалитета ваздуха као основни предуслов за постизање законског стандарда, подразумева мониторинг квалитета животне средине. У подгледу заштите од буке, треба обезбедити услове за смањење штетног утицаја применом изолационих материјала, који ће онемогућити продор буке у животни и радни простор.

### **3.7.4. Мере заштите земљишта**

Са циљем заштите земљишта и подземних вода од загађења, у складу са посебним законима, обезбедити одговарајући начин прикупљања и поступања са отпадним материјалом.

Контејнери за примарно одлагање смећа и отпадака, планирани су за постављање у оквиру сваке појединачне локације на одговарајућим бетонским површинама.

Трајно депоновање и одлагање отпадних материја било каквог отпада на предметној

локацији и изван специјалних судова је забрањен.

### **3.7.5. Мере за рационалну потрошњу енергије**

Гасификацијом зоне рационализована је потрошња енергије и истовремено је смањено загађивање из индивидуалних ложишта и малих котларница.

Најзначајнији извори обновљиве енергије који би се могли користити на предметном простору су: енергија Сунца, ветра и други видови. Потребно је урадити одговарајуће програме којима ће се стимулисати и подржавати пројекти коришћења нових и обновљивих извора енергије.

### **3.7.6. Мере заштите од пожара**

Саобраћајнице унутар плана и улазе (излазе) пројектовати тако да се обезбеди несметана евакуација на основу Чл.11 Закона о заштити од пожара.

Ради заштите од пожара, урбанистичко-архитектонским решењем омогућава се приступ ватрогасним возилима око свих објеката, у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве и окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара („Службени лист СРЈ“, бр. 8/95).

Обезбедити одговарајући капацитет и проток воде за спољашњу хидрантску мрежу цевног развода. Ако се планира изградња објеката у низу, предвидети противпожарно одвајање.

### **3.7.7. Мере заштите од елементарних непогода**

Приликом утврђивања регулације саобраћајница, грађевинских линија и услова за изградњу објеката, обезбеђени су основни услови проходности у случају зарушавања објеката.

Све нове објекте пројектовати према условима из сеизмике и са постављеним громобранским инсталацијама.

### **3.8. Мере енергетске ефикасности изградње**

Ради повећања енергетске ефикасности, приликом пројектовања, изградње и касније експлоатације објеката, као и приликом опремања енергетском инфраструктуром, потребно је применити следеће мере:

- приликом пројектовања водити рачуна о облику, положају и повољној оријентацији објеката( јужна страна);

- користити класичне и савремене термоизолационе материјале приликом изградње објеката (полистирени, минералне вуне, полиуретани, комбиновани материјали, дрво, трска и др.);

- у инсталацијама осветљења у објектима и у инсталацијама јавне и декоративне расвете употребљавати енергетски ефикасна расветна тела;

- постављати соларне панеле (фотонапонске модуле и топлотне колекторе) као фасадне, кровне или самостојеће елементе где техничке могућности то дозвољавају;

- код постојећих и нових објеката размотрити могућност уградње аутоматског система за регулисање потрошње свих енергетских уређаја у објекту.



Објекти високоградње морају бити пројектовани, изграђени, коришћени и одржавани на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства. Ова својства се утврђују издавањем сертификата о енергетским својствима који чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе.

## **4.0. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

Правилима грађења дефинисани су услови и елементи урбанистичке регулације у процесу имплементације урбанистичког плана.

Правила за изградњу односе се на објекте јавне намене као и објекте посебне намене и других намена (стамбено-пословне објекте и објекте комерцијалних делатности). Овим правилима одређују се основни елементи за пројектовање и изградњу објеката. У зони становања средњих густина у широј зони главног центра насеља које се зове Илиџа (ТНЦ7), поред општих правила урбанистичке регулације и парцелације, дата су и појединачна правила, карактеристична за сваки вид становања.

### **4.1. Правила грађења за јавне просторе**

Јавни градски или урбани простор дефинисан је регулационим линијама блокова који га окружују, а чине га отворени простор и елементи физичких структура блокова ( објекти на парцелама уз регулациону линију).

Јавни градски простори су тргови, паркови, скверови, улична раскршћа, саобраћајнице, пешачке улице, шеталишта, кејови).

### **4.2. Правила грађења за блокове**

Блок је простор у постојећем или планираном урбаном ткиву дефинисан регулационом линијом која раздваја јавно грађевинско земљиште (улица, трг, сквер) од простора намењеног за изградњу (остало грађевинско земљиште). Регулација новопланираних блокова, односно његов облик, величина, намене и регулационе линије, обавезно се дефинишу Планом детаљне регулације на основу урбанистичких параметара планираних за одређени тип градње.

### **4.3. Општа правила грађења за објекте**

Планирани објекат се може градити искључиво у границама сопствене парцеле и није дозвољена градња објекта и његових делова на више парцела. Изградња објекта на парцели, дефинисана је следећим елементима: грађевинским линијама, висином објекта, спратношћу објекта, односом објекта према објектима на суседним парцелама, индексом или коефицијентом изграђености, индексом и степеном искоришћености.

Све грађевинске линије које одређују положај планираног објекта на парцели, дефинишу се тако да не представљају сметњу функционисању објекта на парцели, да омогућују несметано постављање инфраструктурне мреже и да не угрозе функционисање и статичку стабилност објеката на суседним парцелама. Све грађевинске линије дефинишу максималне границе градње које одређују однос планираног објекта према објектима на суседним парцелама и у оквиру којих се лоцира габарит објекта. Габарит објекта може бити мањи у односу на максималне границе градње (зону изградње дефинисану грађевинским линијама).

Грађевинска линија подземних етажа је линија којом се утврђује линија грађења подземних делова грађења. Грађевинска линија подземних етажа објекта у централној зони насеља, може се поклопити са регулационом линијом парцеле, под условом да подземна етажа не прелази нивелету приступне саобраћајнице. Подземна грађевинска линија такође се може поклапати са границом парцеле према суседним парцелама, под условом да индекс или коефицијент изграђености не пређе максималних 0,8.

Грађевински елементи испод коте тротоара – подрумске етаже- могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испода), и то:

- стопе темеља и подрумски зидови – 0,15м до дубине од 2,6м испод коте тротоара, испод те дубине – 0,5м;

- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара -1,0м.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле.

Грађевинске линије дефинишу се у односу на: регулациону линију парцеле, границе суседних бочних парцела, границу суседне унутрашње парцеле. Грађевинска линија објекта према регулационој линији парцеле може бити постављена на регулациону линију или на дефинисаном растојању ка унутрашњости парцеле.

За сваку парцелу дефинисана су растојања грађевинске линије објекта од регулационе линије која су приказана у графичком прилогу (лист бр. 5 „План саобраћаја, регулације и нивелације“).

У односу на грађевинске линије објекта према границама суседних бочних парцела, објекти могу бити постављени: у непрекинутом низу, у прекинутом низу, као слободностојећи објекти.

Посебним правилима дефинисани су елементи и растојања за сваки тип изградње и намену парцеле. Објекти постављени у непрекинутом низу додирују се својим бочним странама, што значи да растојање између објекта износи 0,0м.

Слободностојећи објекти су објекти чије грађевинске линије не додирују границе било које од суседних парцела. Минимално растојање од суседних бочних парцела и од објекта на суседним парцелама је дефинисано посебним правилима грађења у зависности од положаја у насељу и намене.

Међусобна удаљеност слободностојећих вишеспратница износи најмање половину висине вишег објекта. Уколико на суседној парцели нема изграђеног објекта, новопланирани објекат мора бити удаљен од бочне границе те суседне парцеле 1/4 (четвртину) висине, а не мање од 4,0м. У том случају се дозвољавају отвори за дневно осветљење на фасади орјентисаној према суседној парцели на којој нема изграђеног објекта. Уколико на суседној парцели постоји изграђен објекат, њихова међусобна удаљеност уместо половине висине вишег објекта, може бити смањена на 1/4 (четвртину) висине, а не мање од 4,0м, ако објекти на насупрамним бочним фасадама не садрже отворе на просторијама за становање (као и атељеима и пословним просторијама). У том случају је на тим фасадама могуће формирање прозорских отвора једино на помоћним нестамбеним просторијама. Ова удаљеност на може бити мања од 4,0м ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење. Поред овог услова, вишеспратни слободностојећи објекат не може заклањати директно осунчавање другом објекту више од половине трајања директног осунчавања.

У блоковима са типом изградње у прекинутом низу на новопланираним објектима, могу се формирати прозорски отвори стамбених просторија искључиво ако је растојање између објекта веће од 1/3 висине (трећине висине) вишег објекта. Ако је растојање мање, дозвољава се формирање прозорских отвора помоћних нестамбених просторија. Код овог типа изградње нису дозвољени испади, еркери и терасе према суседним парцелама.

При изградњи вишеспратница и објеката који се граде у непрекинутом низу, на новом објекту се оставља светларник исте величине и симетричан светларнику постојећег објекта. Услов за одређивање површине светларника је минимално  $1,0\text{m}^2$  по етажи објекта, пре чему он не може бити мањи од  $3\text{m}^2$ . Најмања висина парапета отвора у светларнику је  $1,8\text{m}$ .

Грађевинске линије постојећих објеката задржавају се уколико се планом детаљне регулације не одреди другачије. У случају замене објекта или реконструкције већег обима, објекат се мора градити у свему према правилима и условима за нове објекте.

Постојећи објекти или делови објеката чије су грађевинске линије у деловима простора у статусу грађевинског земљишта за јавне намене (улице, тргови или коридори инфраструктуре, парцеле јавних објеката) морају се уклонити.

На деловима новопланираних објеката орјентисаним према регулационој линији могу се градити испади (еркери, терасе, улазне надстрешнице без стубова) који прелазе регулациониу линију уз следеће услове:

- дужина испада може бити максимално  $0,6\text{m}$ , ако је ширина тротоара до  $3,5\text{m}$  и то на минималној висини од  $4,0\text{m}$  изнад тротоара и могу да заузимају  $40\%$  површине уличне фасаде;

- дужина испада може бити максимално  $1,0\text{m}$ , ако је ширина тротоара већа од  $3,5\text{m}$ , ширина улице већа од  $15,0\text{m}$  и то на минималној висини од  $4,0\text{m}$  изнад тротоара и могу да заузимају  $50\%$  површине фасаде.

Грађевински елементи (еркери, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- на делу објекта према предњем дворишту  $1,20\text{m}$ , али укупна површина грађевинских елемената не може прећи  $50\%$  уличне фасаде изнад приземља;

- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне орјентације (најмањег растојања од  $1,50\text{m}$ ) –  $0,60\text{m}$ , али укупна површина грађевинских елемената не може прећи  $30\%$  бочне фасаде изнад приземља;

- на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне орјентације (најмањег растојања од  $2,50\text{m}$ ) –  $0,90\text{m}$ , али укупна површина грађевинских елемената не може прећи  $30\%$  бочне фасаде изнад приземља;

- испади према суседним бочним парцелама дозвољени су искључиво ако се задовољи услов да минимално растојање од испада до границе парцеле износи  $2,5\text{m}$ , а у случају да је објекат постављен на грађевинској линији удаљеној  $2,5\text{m}$  од границе суседне парцеле, испади на објектима нису дозвољени;

- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне парцеле од  $5,00\text{m}$ ) –  $1,20\text{m}$ , али укупна површина грађевинских елемената не може прећи  $30\%$  стражње фасаде изнад приземља;

- испади према унутрашњем дворишту могу се градити уз услов да се обезбеди минимално растојање објекта до суседне наспрамне парцеле.

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

- излози локала –  $0,30\text{m}$ , по целој висини, кад најмања ширина тротоара износи  $3,00\text{m}$ , а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња локала у приземљу;

- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже –  $2,00\text{m}$  по целој ширини објекта са висином изнад  $3,00\text{m}$ ;

- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом –  $1,00\text{m}$  од спољне

ивице тротоара на висини изнад 3,00м;

- конзолне рекламе – 1,20м на висини изнад 3,00м.

Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 3,00м увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,9м. Степенице које савлађују висину преко 0,9м улазе у габарит објекта. Уколико се степенице постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

На парцели се може градити и више објеката уколико објекти представљају јединствену функционалну целину и заједнички користе парцелу. У случају изградње објеката на парцели не смеју се прекорачити урбанистички параметри и морају се поштовати сви други услови дефинисани посебним правилима за одређени тип изградње и намену парцеле.

Висина објекта чија се изградња планира или надзиђује зависи од: величине блока, хоризонталне и вертикалне регулације на парцели, урбанистичких параметара на парцели, заштите доминантних визура, услова за заштиту амбијента, јавног простора и уличних потеза.

Постојећи објекти чија висина превазилази максималне дозвољене вредности задржавају се, с тим да се не дозвољава повећање њихове висине и спратности у циљу формирања новог корисног простора.

У посебним случајевима при интервенцији у већ изграђеном блоку у коме висина објеката премашује дозвољене вредности, могуће је усклађивање висина постојећих и планираних објеката. Нулта кота терена је кота испред улаза у објекат.

Кота приземља објеката одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то:

- кота приземља нових објеката на терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;

20

- кота приземља може бити највише 1,20м виша од нулте коте;

- за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља може бити максимално 0,20м виша од коте тротоара (денивелација до 1,20м савладава се унутар објекта).

Под поткровљем се подразумева поткровна етажа, са нагибом кровне равни до максималне висине дефинисане Правилима грађења, при чему максимална кота слемена на може бити већа од 4,5м од коте пода поткровља. Под поткровљем се подразумева и повучен спрат, максималне спратне висине 3,8м, чије је минимално повлачење у односу на фасаде 1,5м. Наткривање повученог спрата решава се као раван кров или плитак коси кров, максималног нагиба до 10°, без корисне површине. Код повученог спрата, дозвољено је наткривање отворене терасе транспарентном надстрешницом, која у складу са укупном архитектуром објекта на прелази задату висину. Искључује се свака могућност накнадног затварања наткривене терасе задње етаже. Није дозвољена примена на једном објекту и поткровља и повученог спрата. Висина надзетка стамбене поткровне етаже износи највише 1,6м, рачунајући од коте пода поткровне етаже до прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

Висина објекта је на релативно равном терену – растојање од нулте коте до коте слемена ( за објекте са косим кровом), односно венца ( за објекте са равним кровом).

Подрумске етаже се дозвољавају у објектима уколико за то постоје грађевински услови, од којих су најважнији ниво подземних вода и посебни услови изградње, као што су близина суседних објеката, носивост тла, и сл.

#### **4.4. Приступ објекту**

Парцела на којој се налази објекат мора имати приступ на јавну површину. Најмања ширина приступног пролаза-пута је 2,5м, тј. То је она ширина која је посебно дефинисана у правилима грађења. Код великих објеката није дозвољен приступ објекту спољним, отвореним степеницама (уколико нису предвиђене противпожарним елаборатом и служе за евакуацију).

#### **4.5. Паркирање**

За стамбене објекте, паркирање возила мора се регулисати у оквиру парцеле, и то једно паркинг место или гаражно место по једној стамбеној јединици. Неопходан паркинг, односно гаражни простор, мора се обезбедити истовремено са изградњом објекта.

Капацитет паркинг места за комерцијалне делатности за новоизграђене објекте је:

- за трговину.....1 паркинг место на 50м<sup>2</sup> продајног простора;
- за административно-пословне објекте.....1 паркинг место на 60м<sup>2</sup>;
- за угоститељске објекте.....1 паркинг место на 2 стола или 4 столице;
- за хотеле..... 1 паркинг место на 2-10 кревета зависно од категорије.

21

#### **4.6. Обликовање фасаде**

За објекте до 800м<sup>2</sup> није дозвољена примена више од две врсте прозорских отвора за главне просторије (не односи се на отворе помоћних просторија и степеништа). Прозори и врата на уличној фасади морају бити усклађено по типу и модуларној ширини.

У случају двојних кућа, на истој или више парцела, није дозвољена различита обрада фасада у погледу диспозиције и величине отвора, боје или фасадне пластике.

У пројектној документацији мора бити дефинисана боја фасаде објекта, која не може бити флуоресцентна, шарена и сл.

#### **4.7. Ограђивање парцела**

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40м. Парцеле чија је ката нивелете виша од 0,90м од сусудне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40м, која се може постављати на подзиду, чију висину одређује надлежни општински орган. Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију, тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној оградни не могу се отворати ван регулационе линије.

Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, ограђују се на начин који одреди надлежни орган.

#### **4.8. Интервенције на постојећим објектима и блоковима**

На постојећим објектима могуће је извршити следеће интервенције:

- надградњу нових етажа уз услов да се надгради највише један спрат и поткровље и то на начин да се надградњом не угрози статичка сигурност објекта;
- надградњу крова изнад равне терасе објекта;
- реконструкцију крова са променом геометрије у циљу формирања новог корисног простора;
- реконструкција фасаде објекта у циљу побољшања термо и звучне изолације;
- реконструкцију фасаде објекта у смислу затварања балкона и лођа;
- доградња објекта;
- доградња вертикалних комуникација (степениште, лифт);
- претварање стамбених у пословни простор;
- претварање помоћног простора (таван, вешернице, оставе и сл.) у стамбени простор;
- претварање помоћног простора (таван, вешернице, оставе и сл.) у пословни простор;
- поделу функционалних делова објекта;
- спајање функционалних делова објекта;
- санацију дотрајалих конструктивних делова објекта;
- санацију и реконструкцију инсталација.

Све интервенције на објектима се изводе под одређеним условима, у складу са постојећим законима. Правила је могуће унапређивати и допуњавати по истој процедури по којој ће се вршити измене и допуне овог плана.

#### **4.9. Зелене површине**

Под зеленим површинама са подразумевају незастрте површине, површине под засадима или природно насталом вегетацијом. Површине предвиђене за паркирање могу бити озелењене, али се не рачунају у минимални проценат зелених површина приликом обрачунавања биланса на предметној локацији.

#### **4.10. Кретање хендикепираних и других лица са посебним потребама**

У јавним објектима (јавним установама, здравственим објектима и сл.), обавезно је постављање лифта за све спратности изнад приземља. Приступима овим и објектима у којима се пружају и друге врсте услуга (трговина, сервис и сл.), морају бити обезбеђени у складу са важећим прописима за кретање хендикепираних и лица са посебним потребама.

Стамбене и стамбено-пословне зграде са 10 и више станова, морају се пројектовати и градити тако да се особама са инвалидитетом, деци и старим особама омогући несметан приступ, кретање, боравак и рад.

### **5.0. Правила грађења за објекте**

#### **5.1. Породично становање у широј зони главног центра насеља;**

##### **1) Правила парцелације**

Минимална површина парцеле:

- за слободностојеће објекте.....300м<sup>2</sup>
- за двојне објекте .....400м<sup>2</sup>(2x200м<sup>2</sup>)

- за објекте у низу.....200м<sup>2</sup>

Минимална ширина парцеле:

- за слободностојеће објекте....12м

- за двојне објекте.....20м

- за објекте у низу.....6м

## 2) Приступы парцелама

Све грађевинске парцеле морају имати приступ на јавну површину.

## 3) Услови за изградњу објеката

Индекс/степен изграђености:

- максималан индекс/степен изграђености за ниво блока или целине...1,2

- максималан индекс/степен изграђености на парцели.....1,4

Индекс/степен искоришћености:

- максималан индекс/степен искоришћености за ниво блока или целине...40%

- максималан индекс/степен искоришћености на парцели.....50%

Висинска регулација:

- максимална спратност објекта П+2(приземље, 2 спрата);

- максимална висина објекта

до коте слемена.....13,5м

до коте венца.....10,5м

- спратност помоћног објекта П (приземље);

- максимална висина помоћног објекта

до коте слемена.....5,0м

до коте венца.....4,0м

## 4) Хоризонтална регулација

Грађевинска линија за сваку катастарску парцелу је приказана на графичком прилогу бр. 5, „План саобраћаја, регулације и нивелације“.

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта од бочне границе суседне грађевинске парцеле:

- слободностојећи објекти:

на делу бочног дворишта северне орјентације.....1,5м

на делу бочног дворишта јужне орјентације.....2,5м

- **двојни објекти и објекти у прекинутом низу на бочном делу дворишта...4,0м**

- **први или последњи објекат у непрекинутом низу.....1,5м**

- **за изграђене објекте важи постојеће растојање.**

Најмање дозвољено растојање основног габарита објекта од бочних суседних објеката:

- слободностојећи објекти.....4,0м

- двојни објекти.....5,0м

- у прекинутом низу.....4,0м

- за изграђене објекте важи постојеће растојање.
- Минимално растојање два објекта на парцели.....4,0м.
- Минимално растојање објекта од задње границе парцеле.....6,0м.
- Минимално растојање објекта од наспрамног објекта.....1h, а не мање од 10м.

## **5) Кровови**

Препоручују се коси кровови, нагиба равни до највише 40°.

Поткровља могу имати надзидак висок највише 1,6м ( рачунајући од коте пода до тачке прелома кровне косине). Изградња мансардних кровова и више поткровних етажа није дозвољена. Уколико се због распона конструкције у таванском делу формира одређени користан простор, исти се може користити искључиво као део дуплекс, а никако као посебна етажа.

## **6) Уређење слободних површина**

Минимални проценат зелених површина на парцели.....20%.

24

**5.2. Породично становање у широј зони главног центра насеља, виле, пансиони, куће за издавање са допунским комерцијалним садржајима и/или са пратећим садржајима у функцији туризма, угоститељства и комерцијалних делатности (апартмани и собе за издавање, клинике, апотеке, ординације, фитнес и спа центри, и сл.);**

### **1) Правила парцелације**

Минимална површина парцеле:

- за слободностојеће објекте....300м<sup>2</sup>
- за двојне објекте .....400м<sup>2</sup>(2x200м<sup>2</sup>)
- за објекте у низу.....200м<sup>2</sup>

Минимална ширина парцеле:

- за слободностојеће објекте....12м
- за двојне објекте.....20м
- за објекте у низу.....6м

### **2) Приступ парцелама**

Све грађевинске парцеле морају имати приступ на јавну површину.

### **3) Услови за изградњу објеката**

Индекс/степен изграђености:

- максималан индекс/степен изграђености за ниво блока или целине...1,6
  - максималан индекс/степен изграђености на парцели.....1,8
- Индекс/степен искоришћености:



- максималан индекс/степен искоришћености за ниво блока или целине...40%
  - максималан индекс/степен искоришћености на парцели.....50%
- Висинска регулација:
- максимална спратност објекта П+2+Пк (приземље, 2 спрата, поткровље);
  - максимална висина објекта
    - до коте слемена.....15м
    - до коте венца.....12м
  - спратност помоћног објекта П (приземље);
  - максимална висина помоћног објекта
    - до коте слемена.....5,0м
    - до коте венца.....4,0м

#### 4) Хоризонтална регулација

Грађевинска линија за сваку катастарску парцелу је приказана на графичком прилогу бр. 5 „План саобраћаја, регулације и нивелације“.

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта од бочне границе суседне грађевинске парцеле:

- слободностојећи објекти:
  - на делу бочног дворишта северне орјентације.....1,5м 25
  - на делу бочног дворишта јужне орјентације.....2,5м
- **двојни објекти и објекти у прекинутом низу на бочном делу дворишта...4,0м**
- **први или последњи објекат у непрекинутом низу.....1,5м**
- **за изграђене објекте важи постојеће растојање.**

Најмање дозвољено растојање основног габарита објекта од бочних суседних објеката:

- слободностојећи објекти.....4,0м
- двојни објекти.....5,0м
- у прекинутом низу.....4,0м
- за изграђене објекте важи постојеће растојање.
- Минимално растојање два објекта на парцели.....4,0м.
- Минимално растојање објекта од задње границе парцеле.....6,0м.
- Минимално растојање објекта од наспрамног објекта....1h, а не мање од 10м.

#### 5) Кровови

Препоручују се коси кровови, нагиба равни до највише 40°.

Поткровља могу имати надзидак висок највише 1,6м ( рачунајући од коте пода до тачке прелома кровне косине). Изградња мансардних кровова и више поткровних етажа није дозвољена. Уколико се због распона конструкције у таванском делу формира одређени користан простор, исти се може користити искључиво као део дуплекс, а никако као посебна етажа.

Уколико је планирани објекат у функцији породичног становања, максималан број стамбених јединица је 4 (четири). У свим другим случајевима (апартмани, собе за издавање и сл.), број јединица није ограничен.

## 6) Уређење слободних површина

Минимални проценат зелених површина на парцели.....20%.

## 7) Одводњавање

Одводњавање атмосферских вода није дозвољено преко суседних парцела.

**5.3. Вишепородично становање средњих густина у широј зони главног центра насеља, пословно становање, апартманско становање, рентално становање, са допунским садржајима и/или пратећим садржајима у функцији туризма, угоститељства и комерцијалних делатности.**

### 1) Правила парцелације

Минимална површина парцеле:

- за слободностојеће објекте.....600м<sup>2</sup>
- за објекте у низу .....500м<sup>2</sup>
- за објекте у полуотвореном блоку.....1000м<sup>2</sup>.

26

### 2) Приступ парцелама

Све грађевинске парцеле морају имати приступ на јавну површину.

Ширину приступног пута одредити у зависности од начина паркирања (броја паркинг места, типа и величине гараже и сл.), као и од услова и техничких захтева противпожарне заштите (заштита високих објеката од пожара, заштита гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија).

### 3) Услови за изградњу објеката

Индекс/степен изграђености:

- максималан индекс/степен изграђености за ниво блока или целине...1,8
- максималан индекс/степен изграђености на парцели.....2,0

Индекс/степен искоришћености:

- максималан индекс/степен искоришћености за ниво блока или целине...40%
- максималан индекс/степен искоришћености на парцели.....50%

Висинска регулација:

- максимална спратност објекта П+2+Пк (приземље, 2 спрата, поткровље);
- максимална висина објекта
  - до коте слемена.....15м
  - до коте венца.....12м
- спратност помоћног објекта П (приземље);
- максимална висина помоћног објекта
  - до коте слемена.....5,0м
  - до коте венца.....4,0м

#### 4) Хоризонтална регулација

Грађевинска линија за сваку катастарску парцелу је приказана на графичком прилогу бр. 5 „План саобраћаја, регулације и нивелације“.

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта од бочне границе суседне грађевинске парцеле:

- слободностојећи објекти: 1/4 висине (четвртина висине) објекта, а не мање од 4,0м (уколико на суседној парцели нема објекта);

- за објекте у низу ...**2,5м**

- за објекте у полуотвореном блоку.....**4,0м**

- за изграђене објекте важи постојеће растојање.

Најмање дозвољено растојање основног габарита објекта од бочних суседних објеката:

- слободностојећи објекти..... 1/2 висине(пола висине) вишег објекта

- двојни објекти.....5,0м

- у прекинутом низу.....4,0м

- за изграђене објекте важи постојеће растојање.

Минимално растојање два објекта на парцели.....4,0м.

Минимално растојање објекта од задње границе парцеле.....6,0м.

Минимално растојање објекта од наспрамног објекта.....1h, а не мање од 10м.

27

#### 5) Кровови

Препоручују се коси кровови, нагиба равни до највише 40°.

Поткровља могу имати надзидак висок највише 1,6м ( рачунајући од коте пода до тачке прелома кровне косине). Изградња мансардних кровова и више поткровних етажа није дозвољена. Изузетак од правила је да се, уколико геометрија крова то омогућава, дозвољава формирање максимум два нивоа у поткровљу, уз услов да припадају истој стамбеној или пословној јединици.

#### 6) Уређење слободних површина

Минимални проценат зелених површина на парцели.....20%.

#### 7) Одводњавање

Одводњавање атмосферских вода није дозвољено преко суседних парцела.

### 6.0. Мреже и објекти инфраструктуре

#### 6.1. План саобраћаја

##### Урбанистички параметри за изградњу саобраћајница

Обухваћени простор окружен је улицом Маршала Тита на северном делу, Карађорђевој улицом са јужне стране и планираном саобраћајницом (Луке Стевића) која их спаја и која има правац пружања север-југ. Планирана секундарна улична мрежа на овом подручју

користи трасе постојећих улица уз дефинисање одговарајућих саобраћајно-техничких карактеристика.

Профили сабирних и стамбених улица ширине су од 7 до 13м, а у оквиру регулација улица планирају се обострани тротоари, што је приказано у попречним профилима улица. Стамбене улице опслужују урбанистичке садржаје и намењене су индивидуалном саобраћају.

Траса саобраћајница у простору је дефинисана геодетским координатама осовинских и темених тачака, а нивелациони положај је дефинисан котама нивелете на осовинским тачкама.

#### Координате осовинских тачака и тачака темена

	Y	X
11	6 592 942.85	4 930 827.49
92	6 592 953.92	4 930 725.51
627	6 592 963.04	4 930 660.27
71	6 592 975.41	4 930 571.72
T2	6 593 040.30	4 930 572.01
T1	6 593 047.63	4 930 821.57
T0	6 593 046.85	4 930 840.85
9	6 593 095.33	4 930 853.90
82	6 593 103.07	4 930 821.49
81	6 593 107.89	4 930 758.22
T4	6 593 121.45	4 930 721.68
T3	6 593 127.34	4 930 683.75
79	6 593 131.96	4 930 605.88
69	6 593 134.45	4 930 564.00

## 6.2. Правила уређења и грађења комуналне инфраструктуре

### 6.2.1. Електроенергетска мрежа

#### Правила грађења

##### Подземне инсталације

При слободном полагању, кабловски водови се нормално полажу у ров чија је дубина 0,8м а чија ширина зависи од броја кабловских водова који се полажу у ров.

- међусобни размак кабловских водова у рову треба да буде најмање 7 см;
- на целој дужини кабловски водови морају бити положени у благим кривинама, змијолико, ради компензације евентуалних померања и температурних утицаја;

- каблови се у рову полажу у слоју постељице 20см. Постељица је од ситнозрне земље или песка;
- на свим оним местима где се могу очекивати већа механичка напрезања средине или постоји евентуална могућност механичког оштећења, кабловски водови се полажу у искључиво кроз кабловску канализацију;
- кабловска канализација се примењује на прелазима испод коловоза улица, стаза и путева, колских прелаза и сл.;
- при полагању кабловске канализације, последња канализација мора ући у тротоар најмање 50см;
- хоризонтално растојање између телекомуникационих кабловских водова и енергетских кабловских водова до 1kV , мора да износи најмање 50см;
- при укрштању енергетских кабловских водова са телекомуникационим кабловима, потребно је да угао укрштања буде што ближи правом углу;
- вертикално растојање енергетских кабловских водова за напоне 250V према земљи од телекомуникационих кабловских водова, мора да износи најмање 30см;
- растојање између кабловских водова и водоводних или канализационих цеви, мора да износи најмање 50см;
- полагање кабловских водова испод водоводних цеви није дозвољено;
- при укрштању кабловских водова са водоводним цевима или са цевима канализације, мора се обезбедити минимално вертикално растојање од 30 см чисти размак);
- паралелно вођење кабловских водова уз темеље или зидове зграда, не треба да се врши на размаку мањим од 50см од спољне површине објекта под земљом;
- кабловске водове по правилу треба положити тако да су од осе дрвореда удаљени најмање 2м;
- дуж кабловске трасе се одређује заштитни коридор ширине 1м, у којем је забрањена градња објеката и сађење високог растиња;
- по полагању водова у ров, обавезно извршити катастарско уплањење трасе.

#### Надземне инсталације

- приликом пројектовања надземне НН мреже испоштовати у погледу сигурносне висине и сигурносне удаљености на месту укрштања са високонапонским водом, према члановима 155. до 158. "Правилника о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1kV до 400 kV (Сл. Лист СРЈ бр. 18/92);
- распоне између стубова пројектовати према дозвољеним распонима за одабрани пресек СКС-а и фотометријском прорачуну расвете за минималну средњу осветљеност 15 lx;
- нова стубна места пројектовати у јавним површинама тако да не ометају приступ објектима и парцелама;
- нова стубна места се изузетно могу пројектовати и у приватним парцелама уз сагласност корисника уз услов да не ометају приступ објектима и парцелама;
- нове кућне прикључке пројектовати подземно или надземно, искључиво самоносивим кабловским снопом до кабловске прикључне кутије на фасади објекта.

### 6.3.1. Водоводна мрежа

#### Правила грађења

- Не предвиђа се рушење постојећих објеката приликом изградње мреже;

- трасу прилагодити конкретним условима на терену;
- истражни радови се не предвиђају;
- измештање постојеће инфраструктуре се не предвиђа;
- извршити увођење у катастар подземних инсталација;
- објекат је сталан;
- није дозвољена градња у зони од по 0,5м са обе стране водовода (укупно коридор 1м);
- при изградњи у зони цевовода, ископ вршити ручно;
- дубина цевовода је већа од 1,2м;
- при паралелном вођењу водовода, минимално растојање је 0,5м;
- мерење потрошње на 2м од регулационе линије.

### 6.3.2. Канализациона мрежа

#### Правила грађења

- Фекална канализациона мрежа је по сепаратном систему;
- како је зона у којој се гради мрежа индивидуално становање, то је густина становања 100ЕС/ха; 30
- ширина заштитног појаса дуж читаве трасе цевовода износи 5,00м (по 2,50м са једне и друге стране цевовода у односу на осу). У овом појасу није дозвољено грађење објеката било које врсте, сем путне привреде и инфраструктуре. Паралелно вођење водова електроенергетике, телефоније, гаса и сл.;
- код укрштања са другим инсталацијама обезбедити минимални висински размак од 0,55м и то под углом од 90° или тупим углом;
- кућне прикључке решавати у складу са условима на терену, појединачно или групно;
- као цевни материјал користити ПВЦ или ПЕХД цеви одговарајућих профила и за одговарајуће услове уградње;
- сама траса је подложна корекцији у мањем делу у зависности од услова на терену;
- минимална ширина рова у дну треба да буде једнака  $D+2*0,30м$ , где је  $D$  спољашњи пречник цеви. Код дела трасе цевовода који се налази у оквиру регулације улице (путно земљиште) приликом копања рова за асфалт, бетон и сл., одбацује се на једну страну или утовара у камионе и одвози на депонију, а земља из ископа на другу;
- лево и десно од рова мора се оставити пролаз од најмање 1,0м, чиме се постиже то да ископана земља не оптерећује страну рова како не би изазвала обрушавање у ров;
- минимална ширина градилишта је 6,0м. Код већих дубина ископа потребна је и већа ширина радилишта;
- у земљишту у коме постоји опасност од обрушавања, или ако се састоји од финог песка и шљунка, обавезна је подграда и то од дрвене грађе за мање дубине или од челичне (Крингс-вербау или Ларсенових талпи и оплате) за веће дубине;
- траса цевовода, фекалне канализације, пролази осовином улица, а кишне канализације поред фекалне у коловозу са једне или друге стране;
- трасе дефинисати просторно у државном координатном систему и приказати у плану обележавања у погодној размери;
- интензитет падавина је усвојен 150 л/с.ха;
- после завршене монтаже цевовода, обавезно урадити пробно испитивање на пробни притисак. Испитивање може бити уз помоћ воде или уз помоћ ваздуха;
- испирање цевовода према прописима;

- вишак земље одвести на градску депонију или према упутству надзорног органа;
- на свим преломима трасе по хоризонтали и вертикали предвидети изградњу ревизионих отвора;
- обезбедити водонепропусност шахтова;
- шахтови се могу градити од бетона или од других материјала као и од префабрикованих материјала;
- у шахтове поставити пењалице према прописима и стандардима;
- шахт поклопце поставити таквог типа за одговарајуће саобраћајно оптерећење;
- у шахтовима изградити кинете;
- могућа је етапна (фазна) изградња;
- пожељно је да се фазна градња одвија узводно од прикључка на градски колектор;
- саобраћајна сигнализација на градилишту у зони грађевинских радова мора се поставити у свему према Закону о безбедности саобраћаја на путевима (Сл. Лист СФРЈ 63/80), пратећим правилницима;
- одобрење о постављању градилишне саобраћајне сигнализације издаје надлежни орган Општине;
- нивелацију терена извршити према стању постојеће улице или другог земљишта;
- обавезно да се пре почетка радова инвеститор обрати посебним захтевом за одређивање надзорног органа испред ЕД који ће пратити извођење радова;
- ископ и затрпавање у близини каблова изводи искључиво ручно;
- на делу улице са асфалтним коловозним застором попречни прелаз цевовода поставити обавезно подбушивањем без пресецања асфалта;
- на делу улице где није асфалтни коловозни застор извршити прекопавање са заменом материјала у профилу улице;
- опсецање асфалта извршити равним ивицама ширине по мин. 25цм са обе стране шире од ширине ископа рова;
- збијеност завршног слоја мора износити 80 МПа;
- збијеност проверити испитивањем кружном плочом;
- извештаје о испитивању збијености доставити на увид техничкој служби ЈП "ГРАД" која ће писмено одобрити враћање коловозног застора у првобитно стање;
- на делу где се враћање завршног слоја своди на постављање асфалтног коловозног застора исто тако испитати узорак асфалтне мешавине и такође доставити на увид истог извештаја;
- сва оштећења на постојећим објектима насталим приликом извођења радова инвеститор мора урадити о свом трошку;
- висина накнаде за употребу јавног пута члан 17 тачка 10 Закона о јавним путевима (Сл.гласник РС бр.101/2005 ) биће регулисан посебним уговором;
- пре почетка радова извршити снимања и обележавања траса постојећих подземних комуналних инсталација, уколико их има и пријавити почетак радова надлежним јавним предузећима;
- обезбедити несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица на деловима на којима се одвија пешачки саобраћај;
- извршити техничку контролу техничке документације;
- ако се у току извођења радова наиђе на археолошка налазишта или на локалитете са геолошко-палеонтолошким или минеролошко-петролошким објектима, за које се предпоставља да имају својства природног добра, извођач радова је дужан да одмах прекине радове и обавести надлежни Завод за заштиту споменика културе, односно Завод за заштиту природе и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети, тј. да се сачува

на месту и у положају у коме је откривен.

#### **6.4. ТТ мрежа**

Дуж свих планираних саобраћајница као и при реконструкцији постојећих улица потребно је обезбедити коридоре у тротоарима за полагање телекомуникационих каблова. Уз новопланиране трасе ТТ мреже, полагати резервне полиетиленске/ПВЦ цеви одговарајућег пресека у исти ров за потребе информационих технологија. У исти ров са полиетиленским цевима за гасовод, могу се полагати и ПЕ цеви Ф50мм за потребе информационих система.

Постојећу разводну мрежу изведену надземно у границама Плана, постепено превести у подземну.

У тротоарима улица може се градити кабловска канализација са жутим ПВЦ цевима Ф110мм у рову ширине према броју цеви у једном реду (препоручује се 1 до 2 цеви) и дубине 0,7м од ивице задње цеви; и/или две ПЕ цеви минимално Ф40мм директним полагањем у кабловски ров у регулацији улица на дубини од 0,6м од ивице задње цеви. Дуж трасе се могу планирати стандардна кабловска окна на растојању према потребним гранањима мреже а посебно на раскрсницама и на местима прелаза испод коловоза.

Кроз исту кабловску канализацију, могу се провлачити каблови свих врста информационих система.

Подземним мрежама се додељује заштитни коридор ширине 1м (-0,5м+0,5м).

Удаљење телекомуникационих водова од високонапонских енергетских каблова је минимално 1м.

#### **7.0. План јавног зеленила**

У граници плана, зелене и слободне површине прожимају и допуњују основне намене, а истовремено побољшавају укупне микроклиматске услове. Уређење парцела породичног становања треба да се заснива на пејзажном принципу, уз коришћење декоративне вегетације. Минимална зелена површина у оквиру појединачних дворишта износи 20%. У југоисточном делу обухвата, код трафо-станице, налази се појас заштитног зеленила.

#### **8.0. Имплементација плана**

План детаљне регулације за изградњу Нове улице (Луке Стевића) у Бањи Ковиљачи је дугорочни урбанистичко-плански документ, који у складу са постављеним циљевима, одредницама и програмом мера за унапређење стања у простору, утврђује:

- основну организацију простора;
- заштиту природних, културних и историјских вредности;
- смернице за уређење стамбених, јавних, друштвених, привредних, културно-историјских, природних и других подручја, начин и услове коришћења, уређења заштите простора на подручју обухвата плана.

Планом се утврђује:

- основна подела простора по намени са условима грађења по типичним насељским целинама;
- мреже инфраструктурних коридора и објеката и њихово повезивање са



мрежама суседног и ширег подручја;

- мере чувања и заштите интегралних вредности простора и природних и културно-историјских целина и објеката, амбијенталних вредности;
- мере заштите и унапређење животне средине;
- мере за спровођење Плана.

План је израђен у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи (Сл. Гласник Републике Србије бр. 72/2009; 81/2009 – испр; 64/2010 – одлука УС и 24/2011 ) и важећим подзаконским актима.

План се доноси за подручје обухвата приказаном у графичком делу.

Правила уређења и правила грађења која су дефинисана у овом Плану, представљају оквир за утврђивање услова изградње нових и реконструкције постојећих објеката, односно представљају оквир за издавање докумената ( локацијске дозволе и грађевинске дозволе) за захтеве у простору који је дефинисан овим Планом.

## **8.1. Остале смернице**

### **8.1.1. Локације предвиђене за обавезну израду урбанистичког пројекта и локације за које је обавеза расписивање јавних архитектонских или урбанистичких конкурса**

У оквиру обухвата дефинисаног овим Планом, није предвиђена обавеза израде Урбанистичких пројеката нити јавних или урбанистичких конкурса.

### **8.1.2. Захтеви за израду додатне документације**

За објекте и захвате у простору који су од интереса за развој, уређење и афирмацију појединих локација и целина на подручју Плана, локална самоуправа може доносити урбанистичко-архитектонска решења, пројекте и стручне подлоге ради анализе, провере квалитета, геомеханичких истраживања.

### **8.1.3. Објекти и мрежа инфраструктуре**

Место и начин опремања земљишта телекомуникацијама и комуналном инфраструктурном мрежом, приказани су на одговарајућим графичким прилозима Плана, који утврђују услове изградње инфраструктурне мреже, а описани су у одговарајућим поглављима текстуалног дела Плана који обрађују проблематику инфраструктуре.

Планирана решења саобраћајница и инфраструктуре задовољиће будуће потребе обухваћеног подручја на нивоу данашњих стандарда.

Микролокације саобраћајне, остале комуналне и друге инфраструктурне мреже одређене овим Планом, утврђују се кроз поступак израде Урбанистичког пројекта, а у циљу утврђивања просторних, обликованих и других елемената у складу са Законом и другим прописима и условима.

Приликом израде Урбанистичких пројеката за изградњу саобраћајне, остале комуналне и друге инфраструктурне мреже која је дефинисана Генералним планом и важећим урбанистичким плановима нижег реда, могућа су мања одступања због

усклађивања елемената техничког решења постојећих и планираних објеката и инфраструктуре, конфигурације терена, носивости тла и имовинско-правних односа. Урбанистички пројекти би се радили за сву недостајућу инфраструктуру.

Зелени фонд и услови који су дефинисани за одржавање постојећих и подизање планираних зелених површина, потпуно су равноправни са свим условима за уређење комуналне инфраструктуре. Уколико због техничких могућности засади морају бити уклоњени, минимално исти број се мора компензовати у непосредном суседству.

34

#### **8.1.4. Смернице за заштиту животне средине**

Приликом издавања грађевинских дозвола, као и приликом градње, а потом и коришћења објеката, неопходно је уважавати све елементе животне средине и примењивати мере којима се неће девастирати њено затечено (нулто) стање. У случају да већ затечено стање животне средине не одговара минималним допуштеним условима, треба га довести у границе прихватљивости дефинисане важећим прописима и стандардима.

Неопходно је што више користити енергенте као што је гас или алтернативне изворе енергије (соларна енергија, ветар).

#### **9.0. Прелазне и завршне одредбе**

Овај план ступа на снагу осмог дана након објављивања у „Службеном листу“ Града Лозница.

## **САДРЖАЈ**

- 1.0. Увод
- 2.0. Правни и плански основ

### **ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ПЛАНА -ИЗВОД ИЗ КОНЦЕПТА ПЛАНА-**

- 3.0. Извод из концепта Плана детаљне регулације Нове улице (Луке Стевића) у Бањи Ковиљачи

### **ПЛАНСКИ ДЕО**

- 1.0. Основ за израду плана
- 2.0. Опис границе обухвата плана
- 3.0. Правила уређења
  - 3.1. Концепција уређења и карактеристичне грађевинске зоне и целине
  - 3.2. Планирана намена земљишта
  - 3.3. План регулације површина јавне намене
    - 3.4.1. Правила парцелације, препарцелације и исправке границе парцела
    - 3.4.2. Попис парцела за јавне површине, садржаје и објекте
    - 3.4.3. Власнички статус земљишта
    - 3.4.4. План нивелације
  - 3.5. Планирана мрежа комуналне инфраструктуре
    - 3.5.1. Електроенергетска мрежа
    - 3.5.2. Хидротехничка инфраструктура
      - 3.5.2.1. Водоводна мрежа
      - 3.5.2.2. Канализациона мрежа
      - 3.5.2.3. Кишна канализациона мрежа
    - 3.5.3. ТТ мрежа
    - 3.5.4. Гасификација
    - 3.5.5. Топлификација
  - 3.6. Заштита градитељског наслеђа
  - 3.7. Мере за заштиту животне средине
    - 3.7.1. Мере заштите воде
    - 3.7.2. Мере заштите од електричних поља
    - 3.7.3. Мере заштите ваздуха и заштите од буке

- 3.7.4. Мере заштите земљишта
- 3.7.5. Мере за рационалну потрошњу енергије
- 3.7.6. Мере заштите од пожара
- 3.7.7. Мере заштите од елементарних непогода
- 3.8. Мере енергетске ефикасности изградње
- 4.0. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА
- 4.1. Правила грађења за јавне просторе
- 4.2. Правила грађења за блокове
- 4.3. Општа правила грађења за објекте
- 4.4. Приступ објекту
- 4.5. Паркирање
- 4.6. Обликовање фасаде
- 4.7. Ограђивање парцела
- 4.8. Интервенције на постојећим објектима и блоковима
- 4.9. Зелене површине
- 4.10. Кретање хендикепираних и других лица са посебним потребама
- 5.0. Правила грађења за објекте
- 5.1. Породично становање у широј зони главног центра насеља;
- 5.2. Породично становање у широј зони главног центра насеља, виле, пансиони, куће за издавање са допунским комерцијалним садржајима и/или са пратећим садржајима у функцији туризма, угоститељства и комерцијалних делатности (апартмани и собе за издавање, клинике, апотеке, ординације, фитнес и спа центри, и сл.);
- 5.3. Вишепородично становање средњих густина у широј зони главног центра насеља, пословно становање, апартманско становање, рентално становање, са допунским садржајима и/или пратећим садржајима у функцији туризма, угоститељства и комерцијалних делатности
- 6.0. Мреже и објекти инфраструктуре
- 6.1. План саобраћаја
- 6.2. Правила уређења и грађења комуналне инфраструктуре
- 6.2.1. Електроенергетска мрежа
- 6.3.1. Водоводна мрежа
- 6.3.2. Канализациона мрежа
- 6.4. ТТ мрежа
- 7.0. План јавног зеленила
- 8.0. Имплементација плана
- 8.1. Остале смернице
- 8.1.1. Локације предвиђене за обавезну израду урбанистичког пројекта и локације за које је обавеза расписивање јавних архитектонских или урбанистичких конкурса
- 8.1.2. Захтеви за израду додатне документације
- 8.1.3. Објекти и мрежа инфраструктуре
- 8.1.4. Смернице за заштиту животне средине
- 9.0. Прелазне и завршне одредбе

## **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ НОВЕ УЛИЦЕ (ЛУКЕ СТЕВИЋА) У БАЊИ КОВИЉАЧИ**

### **Повод и циљ израде**

Овим урбанистичким планом предвиђа се просецање, односно изградња Нове улице (Луке Стевића) у Бањи Ковиљачи. Један од приоритета плана је унапређење уличне мреже на датом простору, као и несметан приступ грађевинским парцелама.

Циљ израде плана је разграничавање површина јавних намена од површина других намена.

### **Планирана намена земљишта**

На земљиште у оквиру границе плана примењиваће се план намене површина предвиђен Планом генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача. Просторна концепција је условљена и постојећом парцелацијом, значајним бројем већ изгађених објеката, постојећом организацијом саобраћаја.

Основна намена земљишта је породично становање, уз које се планирају комплементарни садржаји ( комерцијални садржаји, туризам, угоститељство).

У структури саобраћајне мреже, планира се просецање нове саобраћајнице на начин дефинисан Планом саобраћаја и регулације површина јавне намене.

Постојећа комунална површина (трафо станица), остаје иста, односно, није планирано проширење у оквиру обухвата Плана.

Основу саобраћајне мреже чине постојеће саобраћајнице (улица Маршала Тита и Карађорђевог) и планирана саобраћајница која повезује улицу Маршала Тита са Карађорђевог улицом (саобраћајнице I, односно III реда). План подразумева уклапање планиране саобраћајнице у постојеће улице и прилагођавање планираним наменама земљишта. Обезбеђује се колски приступ свим планираним садржајима. У оквиру попречних профила улица, планирају се обострани тротоари, у зависности од ширине улице.

### **Основ за израду плана**

План је израђен на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације за Нову улицу (Луке Стевића) у Бањи Ковиљачи, бр. 06-17/10-18-8 од 19.11.2010.год.).

Плански основ за израду и доношење концепта урбанистичког плана за

изградњу Нове улице (Луке Стевића) у Бањи Ковиљачи је План генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача ( Сл. лист града Лозница 3/2011).  
План обухвата површину од 5.38.14 ха.