

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
ЗА ПРИВРЕДНЕ ДЕЛАТНОСТИ У НАСЕЉУ  
АЛЕКСАНДРОВО ОПШТИНА МЕРОШИНА**



**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
ЗА ПРИВРЕДНЕ ДЕЛАТНОСТИ У НАСЕЉУ АЛЕКСАНДРОВО  
ОПШТИНА МЕРОШИНА**

**НАРУЧИЛАЦ ПЛАНА:**

**АРХИБЕТ Д.О.О., ул. Књажевачка бб, Доња Врежина, Ниш**

**НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА :**

**ОПШТИНСКА УПРАВА ОПШТИНЕ МЕРОШИНА**

**ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА:**

**КАПАПРОЈЕКТ Д.О.О., ул. Византијски булевар 15Г, Ниш**

Руководилац израде Плана,

др Марјан Петровић дипл.инж.арх.

лиценца број 200 1568 17

Директор,

Александар Стојановић дипл. инж. грађ.

## Садржај

### I ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Решење о регистрацији предузећа
2. Решење о именовану одговорног урбанисте
3. Лиценца и потврда одговорног урбанисте
4. Изјава одговорног урбанисте

### A. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ..... 1

#### 1. ОПШТИ ДЕО

- 1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА.....2
  - 1.1.1. Правни основ ..... 2
  - 1.1.2. Плански основ.....2
- 1.2. ОБАВЕЗЕ, УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА .....2
  - 1.2.1. Извод из Регионалног просторног плана за подручје Нишавског, Пиротског и Топличког управног округа ("Сл.лист града Ниша", бр. 1/13) ..... 2
  - 1.2.2. Извод из Просторног плана општине Меровина 2024 ("Сл.лист града Ниша", бр. 78/12, 17/15 и 56/17) ..... 4
- 1.3. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА ..... 5
- 1.4. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА..... 5
- 1.5. ПРИКУПЉЕНИ УСЛОВИ И ПОДАЦИ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА..... 6

#### 2. ПЛАНСКИ ДЕО

- 2.1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА .....7
  - 2.1.1. ПОДЕЛА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА .....7
  - 2.1.2. ОПИС ДЕТАЉНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА И МОГУЋИХ КОМПАТИБИЛНИХ НАМЕНА СА БИЛАНСОМ ПОВРШИНА ..... 7
  - 2.1.3. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ ..... 9
  - 2.1.4. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ПРИСТУПАЧНОСТИ ПОВРШИНАМА И ОБЈЕКТИМА ЈАВНЕ НАМЕНЕ ..... 9
  - 2.1.5. КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ЗА САОБРАЋАЈНУ, ЕНЕРГЕТСКУ, КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ СА УСЛОВИМА ЗА ЊИХОВО ПРИКЉУЧЕЊЕ ..... 10
    - 2.1.5.1. Саобраћајна инфраструктура..... 11
    - 2.1.5.2. Електроенергетска мрежа ..... 11
    - 2.1.5.3. Телекомуникациона мрежа..... 12
    - 2.1.5.4. Водоводна мрежа ..... 12
    - 2.1.5.5. Канализациона мрежа..... 13
  - 2.1.6. ПОПИС ПАРЦЕЛА И ОПИС ЛОКАЦИЈА ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ, САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ ..... 14
  - 2.1.7. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА, ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА..... 14

2.1.8. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА И НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА, ПРИРОДНОГ И КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА .....	14
2.1.9. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ.....	15
2.1.10. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА НА ПАРЦЕЛИ.....	18
2.1.11. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ .....	19
<b>2.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА .....</b>	<b>21</b>
2.2.1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА.....	21
2.2.2. ПОЈЕДИНАЧНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА.....	24
2.2.2.1. Површине за привредну делатност .....	24
2.2.2.2. Заштитно зеленило .....	26
2.2.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА МРЕЖА И ОБЈЕКТА ИНФРАСТРУКТУРЕ .....	27
2.2.3.1. Општа правила изградње инфраструктурних мрежа .....	27
2.2.3.2. Појединачна правила изградње инфраструктурних мрежа и објекта .....	27
2.2.3.2.1. Правила изградње саобраћајница .....	27
2.2.3.2.2. Електроенергетска мрежа .....	28
2.2.3.2.3. Телекомуникациона мрежа.....	28
2.2.3.2.4. Водоводна мрежа .....	29
2.2.3.2.5. Канализациона мрежа.....	30
2.2.4. ПРЕГЛЕД ПЛАНИРАНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И КАПАЦИТЕТА.....	30
2.2.5. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ПРОЈЕКТА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ОДНОСНО ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ, УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКОГ КОНКУРСА, ОДНОСНО ПРОЈЕКТА УРБАНЕ КОМАСАЦИЈЕ .....	31

## **Б. САДРЖАЈ ГРАФИЧКОГ ДЕЛА ПЛАНА**

1. Граница плана и постојеће стање коришћења простора.....	1: 1 000
2. Детаљна намена површина.....	1: 1 000
3.Саобраћајна инфраструктура: Регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање и карактеристичним попречним профилима јавних саобраћајница и површине јавне намене .....	Р 1:1 000
4. Грађевинске линије и највећа дозвољена висина објеката .....	Р 1:1 000
5. План грађевинских парцела и смернице за спровођење .....	Р 1:1 000
6. Мреже и објекти инфраструктуре: синхрон план.....	Р 1:1 000

## **В. САДРЖАЈ ДОКУМЕНТАЦИОНЕ ОСНОВЕ ПЛАНА**

- Одлука о изради Плана детаљне регулације
- Извод из планова вишег реда
  - Извод из Регионалног просторног плана за подручје Нишавског, Пиротског и Топличког управног округа  
-МРЕЖА НАСЕЉА И ИНФРАСТРУКТУРНИ СИСТЕМИ-
  - Извод из Просторног плана општине Мерошина 2024.  
-МРЕЖА НАСЕЉА И ИНФРАСТРУКТУРНИ СИСТЕМИ-
- Катастарско-топографски план
- Рани јавни увид
  - Материјал за рани јавни увид
  - Новински оглас
  - Записник и Извештај Комисије за Планове
- Услови и сагласности надлежних министарстава, завода и предузећа
- ИЗВЕШТАЈ О СТРАТЕШКОЈ ПРОЦЕНИ УТИЦАЈА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ

## **Г. ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ**

На основу члана 35. став. 8. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12-одлука УС, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20,52/21 и 62/23) и члана 40. Статута општине Мeroшина ("Сл.лист града Ниша" бр. 5/2023-пречишћен текст),

Скупштина општине Мeroшина, на седници одржаној дана 11.09.2024.године, донела је

## **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ПРИВРЕДНЕ ДЕЛАТНОСТИ У НАСЕЉУ АЛЕКСАНДРОВО ОПШТИНА МЕРОШИНА**

### **A. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО**

#### **ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ**

План детаљне регулације за привредне делатности у насељу Александрово општина Мeroшина, у даљем тексту: „План“, ради се на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације за привредне делатности у насељу Александрово општина Мeroшина („Службени лист Града Ниша“, бр. 10/23), у даљем тексту: „Одлука о изради Плана“.

Плански основ за израду Плана садржан је у Просторном плану општине Мeroшина ("Сл.лист града Ниша", бр. 78/12, 17/15 и 56/17) и Регионалном просторном плану за подручје Нишавског, Пиротског и Топличког управног округа ("Сл.гласник РС", бр. 01/13).

Циљ израде Плана је обезбеђење планског основа за развој и квалитетно организовање привредних делатности, оснивање мини и макро предузећа производних и комерцијалних делатности, пољопривредно прехрамбене индустрије и терцијарног сектора (трговина, занатство и домаће радности) уз обезбеђење неопходне инфраструктуре за њихово функционисање и служи као основ за израду урбанистичких пројеката и за издавање информације о локацији и локацијских услова.

План садржи Текстуални део (Општи и Плански део) и Графички део (карте Постојећег стања и Планских решења).

Саставни део Одлуке о изради Плана је Одлука о изради стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације за привредне делатности у насељу Александрово општина Мeroшина, („Службени лист Града Ниша“, бр. 10/23), на основу Решења о приступању изради, које је донела Општинска управа општине Мeroшина, бр. 501-871 од 05.12.2022.године.

## 1. ОПШТИ ДЕО

### 1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

#### 1.1.1. Правни основ

План се ради на основу:

- Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12-одлука УС, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19-др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23), у даљем тексту: „Закон“;
- Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, бр. 32/19), у даљем тексту: „Правилник“;
- Статута општине Мeroшина („Сл.лист града Ниша“, бр.23/19, 13/20, 120/22, 5/23);
- Одлуке о изради Плана детаљне регулације за привредне делатности у насељу Александрово општина Мeroшина („Службени лист Града Ниша“, бр. 10/23),
- Одлуке о изради стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације за привредне делатности у насељу Александрово општина Мeroшина („Службени лист Града Ниша“, бр. 10/23).

#### 1.1.2. Плански основ

- Регионални просторни план за подручје Нишавског, Пиротског и Топличког управног округа ("Сл.гласник РС", бр. 01/13),
- Просторни план општине Мeroшина 2024 ("Сл.лист града Ниша", бр.78/12,17/15 и 56/17).

### 1.2. ОБАВЕЗЕ, УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА

#### 1.2.1. Извод из Регионалног просторног плана за подручје Нишавског, Пиротског и Топличког управног округа ("Сл.лист града Ниша", бр. 1/13)

Општи циљеви развоја и уређења простора подручја Нишавског, Топличког и Пиротског управног округа јесу:

- одговорно управљање развојем, уређењем и заштитом простора у складу са реалним потенцијалима и ограничењима природних и створених вредности и дугорочним потребама економског и социјалног развоја и заштите животне средине; оптимално коришћење природних ресурса, природне баштине и културног наслеђа;
- уравнотежен развој на интраврегионалном и интеррегионалном нивоу, подстицање развоја (пољопривреде, туризма, индустрије, енергетике и инфраструктуре), повећање доступности подручја (планинских и периферних делова) и иницирање трансграничних програма за пригранична подручја; и
- унапређење квалитета живота и стварање услова за демографску обнову, задржавање и подстицање насељавања и повратка становништва, посебно у економски заостале руралне пределе и центре, инвестирањем у изградњу, обнављање и одржавање инфраструктуре, јавних служби и услуга, очувањем и унапређењем природног и културног наслеђа, развојем економски исплативих и статусно привлачних активности.

Основни дугорочни циљ одрживог (социокономског) развоја на подручју Просторног плана је излазак из кризе, привредни опоравак, јачање конкурентности привредних сектора (посебно индустрије, пољопривреде и услуга), остваривање динамичног, одрживог и инклузивног раста, унапређење економске и трговинске размене, запошљавање и просперитет локалног становништва на основу мобилизације и јачања креативних ресурса (знања, високостручног кадра, научних, истраживачко-развојне инфраструктуре, иновација, улагања у истраживања и развој, мреже МСП и предузетништва), применом европских политика развоја појединих делатности у складу са принципима одрживости и боље територијалне кохезије.

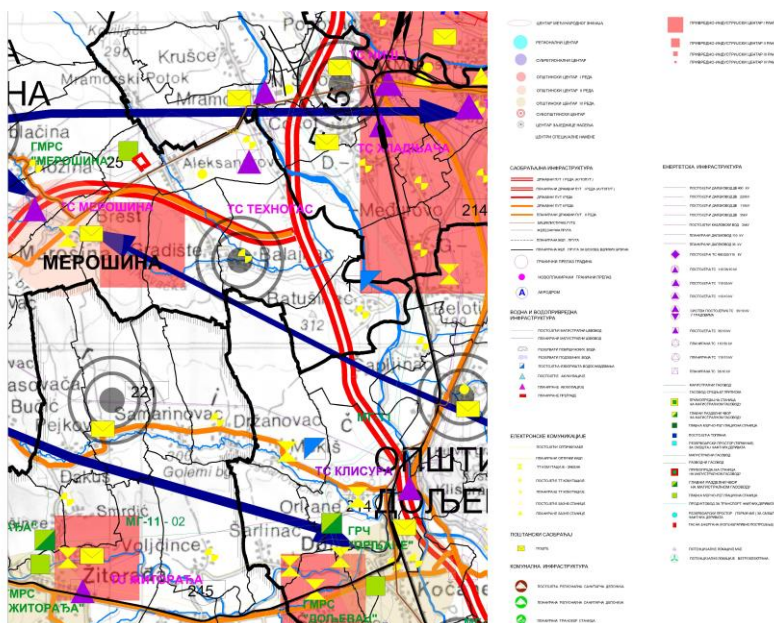
Основни дугорочни циљ развоја индустрије је опоравак, повећање секторске и територијалне конкурентности и запослености на основама индустријске политике ЕУ, обезбеђењем повољних опшних, инфраструктурних и просторних услова за формирање индустријских зона, као и њена равномернија просторна дистрибуција усклађена са потенцијалима и еколошким захтевима привредним актерима.

Планирани размештај привредних делатности засниваће се на уважавању просторних ограничења за смештај, постојећој просторној структури привредних локација, као и на уважавању локалних стратешких и планских решења.

У просторној дистрибуцији привреде издвајају се следећи центри:

- Ранг I - град Ниш, центар међународног значаја, као конкурентни полифункционални економски (привредно-индустријски, логистички и услужни), универзитетски, здравствени, спортски и туристички центар;
- Ранг II - Пирот као регионални сложени привредно-индустријски, логистички и услужни центар;
- Ранг III - Прокупље као привредни и индустријски центар;
- Ранг IV - Алексинац, као специфичан рударско-индустријски центар;
- **Ранг V - општински центри као привредна, производна, услужна, административна и друга чворишта** – Ражањ, Сврљиг, Дољевац, **Мерошина**, Гаџин Хан, Блаце, Житорађа, Куршумлија, Бабушница, Бела Паланка, Димитровград;
- Ранг VI - мали центри и појединачна насеља која имају привредне садржаје и економски потенцијал за одређене врсте производње и услуга – у Граду Нишу (Ново село, Горњи Матејевац, Берчинац и Јелашница), у општини Дољевац (Пуковац и Малошиште), Алексинац (Алексиначки Рудник и Житковац), Ражањ (Витошевац, Брачин), Сврљиг (Лалинац и Гушевац), Мерошина (Облачина, Југ Богдановац и Балајнац), Гаџин Хан (Доњи душник и Топоница), Прокупље (Житни Поток, Џигољ, Велика Палана и Белољин), Блаце (Барбатовац, Пребреза, Међухана и Г Драгуша), Житорађа (Пејковац и Дубово), Куршумлија (Луково, Жуч, Куршумлијска Бања, Рача, Добри до и Грабовица), Пирот (Ѓијлан, Крупац, Бериловац), Бабушница (Велико Боњинце, Љуберађа, Звонце), Бела Паланка (Црвена река), Димитровград (Поганово и Смиловци) .

Најповољније зоне за смештај привредних (производних и услужних) капацитета у општини Мерошина су: **привредна зона у Александрову** и Балајнцу и потенцијална заједничка радна зона за Југ Богдановац, Костандиновац и Доњу Расовачу.



Извод из Регионалног просторног плана за подручје Нишавског, Пиротског и Топличког управног округа  
-МРЕЖА НАСЕЉА И ИНФРАСТРУКТУРНИ СИСТЕМИ-



1.2.2. Извод из Просторног плана општине Меровина 2024 ("Сл.лист града Ниша", бр.78/12,17/15 и 56/17)

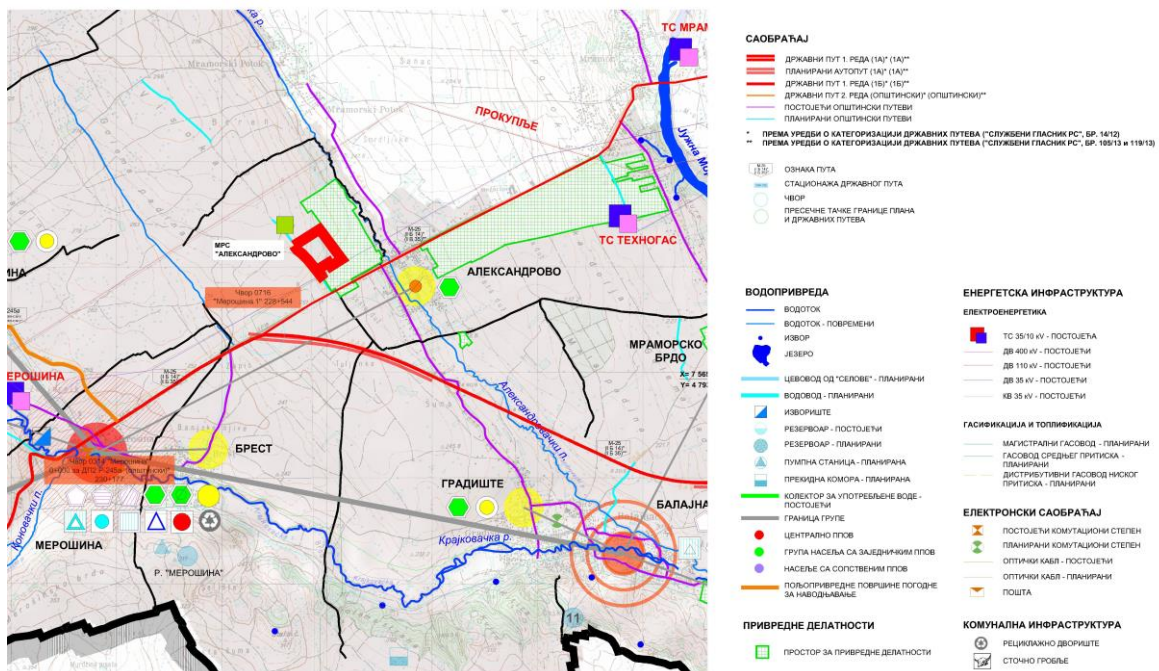
Концепт развоја привредних делатности заснива се на принципима одрживог развоја и заштите животне средине, постојећој просторној структури привредних капацитета, просторној дисперзији привредних субјеката и диверзификацији привредних активности.

Основна планска оријентација у просторној организацији индустрије заснива се на моделу усмереног полицентричног развоја и размештаја активности. Просторну организацију индустрије треба базирати на развојно-просторним погодностима планског подручја, реалној сировинској основи, кадровском потенцијалу и постојећим капацитетима које треба структурално трансформисати уз поштовање принципа одрживог развоја и строгих мера заштите животне средине (заштита квалитетног пољопривредног земљишта, природних вредности, културне баштине и сл.).

Две су основне категорије локација на којима ће се у будућности инвестирати:

- "Brownfield" локације
- "Greenfield" локације - нове локације које се опредељују за привредне делатности у постојећим и новим радним зонама на којима ће се у планском периоду изградити велики број малих и средњих погона из области индустрије, занатства и других услужних делатности и сходно томе се предвиђа њихово опремање одговарајућим инфраструктурним и комуналним садржајима. Најповољније зоне за смештај привредних (производних и услужних капацитета) су:

- (1) Радна зона "Александрово" и
- (2) Радна зона "Југбогдановац".



Извод из Просторног плана општине Меровина 2024. - МРЕЖА НАСЕЉА И ИНФРАСТРУКТУРНИ СИСТЕМИ-

Површине за индустрију и производњу су намењене за развој привредних делатности, које се, због просторних капацитета и утицаја на животну средину, не могу смештати у другим зонама. Површине за индустрију и производњу обухватају изградњу свих врста индустријских комплекса, објеката и постројења.

### 1.3. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА

План детаљне регулације се ради за површину од **8,80ha**.

План се ради на ажурној геодетској подлози.

У обухват Плана улазе следеће катастарске парцеле:

- целе катастарске парцеле: 115, 70/2, 68, 67/1, 67/2, 67/3, 66 и 65 све из КО Брест;
- делови катастарских парцела број: 2543, 3274, 2420 и 69 све из КО Брест.

Граница и обухват Плана дати су на графичком прилогу 1. Граница плана и постојеће стање коришћења простора.

#### Граница планског подручја:

Граница Плана почиње:

северозападном границом к.п.бр. 65, сече к.п.бр.3274 до к.п.бр.2528 и наставља североисточном границом следећих катастарских парцела: 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543 до регулације новопланиране саобраћајнице, затим скреће и иде северозападном границом ПГР-а Мeroшина (налегли План) и поново скреће и иде североисточном границом к.п.бр. 2420 и 115, па наставља југоисточном границом к.п.бр. 70/2, југозападном и југоисточном границом 69, затим у наставку сече 69, наставља североисточном границом к.п.бр. 69, 68, 67/3, 67/2, 67/1, 66, 65 до почетне тачке.

### 1.4. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

**Планско подручје се налази на територији катастарске општине Брест, насеље Александрово, општина Мeroшина, директно уз границу Плана генералне регулације Мeroшине, а северно у односу на постојеће пословање које се налази поред државног пута IB реда број 35 (државна граница са Румунијом (гранични прелаз Ђердап) - Кладово - Неготин - Зајечар - Књажевац - Сврљиг - Ниш - Мeroшина - Прокупље - Куршумлија - Подујево - Приштина - Липљан - Штимље - Сува Река - Призрен - државна граница са Албанијом (гранични прелаз Врбница)).**

Основна намена обухвата Плана је пољопривредно земљиште, које се налази у зони интензивне урбанизације. Са источне стране обухват се граничи са планираним грађевинским подручјем одређеним Планом генералне регулације Мeroшине, а са западне и јужне окружен је планираним простором намењеним за привредне делатности одређеним Просторним планом. Такође, кроз обухват Плана пролази планирани општински пут, а са северне стране у односу на обухват планирана је МРС "АЛЕКСАНДРОВО".

У границама Плана објекти и површине јавне намене су заступљени су само као некатегорисани путеви, који ће у даљем планском решавању послужити као нове трасе саобраћајница. На планском подручју не постоје изграђени објекти.

Обухват Плана се налази у подручју угрожене животне средине. У складу са планираном наменом и могућим утицајима на стање животне средине, за предметни План донета је Одлука о изради стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације за привредне делатности у насељу Александрово општина Мeroшина, на основу Решења о приступању изради стратешке процене утицаја на животну средину, које је донела Општинска управа општине Мeroшина, бр. 501-871 од 05.12.2022.године.

У обухвату Плана нема објеката са значајним споменичким вредностима, утврђених нити евидентираних културних добара, објеката од градитељског, културног или историјског значаја за које би биле прописане мере заштите.

На планском подручју према тренутном стању изграђености не постоје површине под јавним зеленилом. Издвајају се зелене површине у функцији пољопривредног земљишта.

## 1.5. ПРИКУПЉЕНИ УСЛОВИ И ПОДАЦИ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

	Институција	Датум и број издвања услова (институција)	Датум и број доспелих услова
1	МИНИСТАРСТВО ОДБРАНЕ СЕКТОР ЗА МАТЕРИЈАЛНЕ РЕСУРСЕ УПРАВА ЗА ИНФРАСТРУКТУРУ, БЕОГРАД	06.11.2023. 17470-2	27.11.2023.
2	РЕПУБЛИКА СРБИЈА МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА, САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ, БЕОГРАД	25.11.2023. 000314644 2023 14810 006 000 000 001	27.11.2023.
3	МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА Сектор за ванредне ситуације Управа за ванредне ситуације у Нишу	23.10.2023. 217-3282/23-1	26.10.2023.
4	ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ ПРИРОДЕ СРБИЈЕ НОВИ БЕОГРАД	09.11.2023. 03 бр. 021-3814/2	23.11.2023.
5	ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ НИШ	01.11.2023. 1806/2-02	03.11.2023.
6	АКЦИОНАРСКО ДРУШТВО "ЕЛЕКТРОМРЕЖА СРБИЈЕ" Београд	13.11.2023. 13-00-УТД-003-1429/2023- 002	06.12.2023.
7	ЈП „СРБИЈАГАС“, Нови Сад	17.11.2023, 06-07-11/3106/1	27.11.2023.
8	АД ТРАНСНАФТА, Панчево	03.11.2023. 13628/1-2023	22.11.2023.
9	ЈКП „МЕРОШИНА“	23.10.2023. 71/В-2023	23.10.2023.
10	"ТЕЛЕКОМ СРБИЈА" А.Д. ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ СЕКТОР ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ Служба за планирање и изградњу мреже, Ниш	25.10.2023. Д211-456201/2-2023 СЈ	

## II ПЛАНСКИ ДЕО

## 2.1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Правила уређења су дефинисана на основу анализе стања, обавеза из важећих планских докумената вишег реда и урбанистичко-техничке документације, а узимајући у обзир планиран начин коришћења простора, потребе његових корисника и захтеве заштите простора.

### 2.1.1. ПОДЕЛА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА

Према фактичком стању, предвиђеној концепцији уређења и правцу пружања планиране саобраћајне регулације, подручје Плана чини једна урбанистичка целина:

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА "А" – представља подручје неоптерећено постојећом изградњом, а развој се базира на уређењу и изградњи производних и пословних комплекса. У оквиру ове урбанистичке целине обезбедиће се адекватно саобраћајно и инфраструктурно опремљен простор за смештај пословних и радних зона.

### 2.1.2. ОПИС ДЕТАЉНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА И МОГУЋИХ КОМПАТИБИЛНИХ НАМЕНА СА БИЛАНСОМ ПОВРШИНА

Планом се на обухваћеном простору одређују и разграничавају јавне површине, одређује намена, начин коришћења земљишта и основни урбанистички параметри. Претежна намена површина је привредна делатност.

За овај простор битно је предузимање мера за унапређење инфраструктурне и комуналне опремљености, чиме ће бити створени предуслови за развој радних зона и отварање нових предузећа. Планираном изградњом саобраћајне инфраструктуре повећаће се просторна доступност разматраног подручја. Планира се максимално поштовање природних и створених предности и ограничења.

Намена земљишта утврђена је стеченим планским обавезама из важећих планских докумената вишег реда. Компатибилни садржаји и врсте објеката одређени су у склопу допунских намена.

Основна намена је доминантна намена на грађевинској парцели/комплексу. У складу са положајем обухвата Плана и планираног развоја инфраструктуре, као основна намена наведене су површине за привредне делатности.

Допунске намене дефинисане су као додатне, пратеће намене основној намени грађевинске парцеле/комплекса. Могу бити заступљене 0-100% на појединачној грађевинској парцели/комплексу и на њих се примењују правила изградње дефинисана за основну намену.

У обухвату планираног грађевинског подручја, предвиђају се следеће детаљне намене:

#### Површине јавне намене

- Саобраћајне површине
- Зелене површине - заштитно зеленило

#### Површине остале намене

- Површине за привредну делатност

## ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

На основу анализе постојећег стања и утврђених могућности за развој на планском подручју, предвиђају се следеће површине јавне намене:

• **Саобраћајне површине**

Одвијање саобраћаја унутар планског подручја предвиђа се приступним саобраћајницама, а које треба да обезбеде приступ до сваке грађевинске парцеле. У оквиру саобраћајних површина планирана је јавна инфраструктура за адекватно комунално опремање грађевинског земљишта.

• **Зелене површине - заштитно зеленило**

Уређење заштитног зеленила условљено је предложеном наменом простора и саобраћајним решењем. Потребно је омогућити прегледно и безбедно одвијање саобраћаја и естетско обликовање простора.

**ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ**

• **Површине за привредну делатност**

За намену **површине за привредну делатност** важе следећи урбанистички параметри:

- Основна намена: индустријска, занатска и мануфактурна производња.
- Допунска намена: пословно-комерцијална намена, сервиси, робно-дистрибутивни центри, асфалтне и бетонске базе, станице за снабдевање горивом, саобраћајна, техничка и комунална инфраструктура, складишта (магацини) и стоваришта. На нивоу грађевинске парцеле удео допунских намена је од 0-100%. Правила грађења основне намене примењују се и за допунску намену.
- Забрањена намена: становање, јавне функције, складиштење опасног и неопасног отпада.
- Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле/комплекса:  
до 0,5ha 70%; од 0,5ha до 1ha 60%; од 1ha до 3ha 50% и преко 3ha 40%;  
(ретензије, помоћни објекти намењени инфраструктури, платои са контејнерима не улазе у обрачун).
- Највећа дозвољена висина објекта: 15,0m, осим за технолошке објекте где се може утврдити већа висина према технолошким потребама. Уколико су објекти виши од 30,0m неопходно је прибавити мишљење и сагласност институција надлежних за безбедност ваздушног саобраћаја. Највећа висина рекламних стубова је 30,0m. Могућа је изградња подземних етажа, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.
- бруто развијена грађевинска површина - планирана: око 12,78ha;
- инфраструктурна и саобраћајна мрежа су дефинисане према планираној бруто развијеној грађевинској површини, односно за њене максималне вредности.

*Табела : Биланс површина*

	Површина (ха)	Учешће (%)
<b>ОБУХВАТ ПЛАНА</b>	<b>8,80</b>	<b>100,00</b>
<b>ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ</b>	<b>8,80</b>	<b>100,00</b>
• САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ	0,28	3.18
• ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО	0,20	2.27
• ПОВРШИНЕ ЗА ПРИВРЕДНУ ДЕЛАТНОСТ	8,32	94.55

Предвиђа се опремање простора за привредну делатност, уз поштовање услова заштите животне средине, тако да њихове функције не изазивају негативан утицај на окружење.

### 2.1.3. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

#### **Регулационе линије улица и површина јавне намене и грађевинске линије**

Изградња планираних објеката дозвољена је унутар регулационих линија, односно утврђених грађевинских линија, према правилима уређења и грађења дефинисаних овим Планом. Разграничење грађевинског земљишта намењеног за јавне површине дефинисано је регулационим линијама улица и јавних површина и приказано у графичким прилозима.

Грађевинске линије са елементима за обележавање на геодетској подлози дате су на графичком прилогу, а утврђене су у односу на планиране регулационе линије. У регулационом појасу улица није дозвољена изградња објеката, изузев оних који спадају у саобраћајне, комуналне објекте и урбану опрему и објеката и мреже јавне саобраћајне и комуналне инфраструктуре.

#### **Нивелација**

Координате и висинске коте темених тачака планираних саобраћајница су дате у графичком прилогу. Планом дате висинске коте и нагиби су оријентационог карактера и могућа је њихова измена кроз израду техничке документације у циљу побољшања техничког решења. Такве измене се не сматрају изменом планског решења, наравно ако су у складу са техничким стандардима и прописима за ту област.

### 2.1.4. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ПРИСТУПАЧНОСТИ ПОВРШИНАМА И ОБЈЕКТИМА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Приликом планирања простора јавних, саобраћајних и пешачких површина, прилаза до објеката и пројектовања објеката за јавно коришћење, као и посебних уређаја у њима, обавезна је примена важећег Правилника и других прописа за обезбеђење приступачности и несметано кретање деце, старих, особа са отежаним кретањем и особа са инвалидитетом.

У складу са стандардима приступачности потребно је осигурати услове за несметано кретање и приступ особама за инвалидитетом, деци и старијим особама на следећи начин:

#### *Тротоари и пешачке стазе*

Тротоари и пешачке стазе, пешачки прелази, места за паркирање и друге површине, по којима се крећу лица са посебним потребама морају бити међусобно повезани и прилагођени за оријентацију и са нагибима који не могу бити већи од 5% (1:20), а изузетно 8,3% (1:12).

Површина тротоара и пешачких стаза мора да буде чврста, равна и отпорна на клизање. На трговима или на другим великим пешачким површинама, контрастом боја и материјала обезбедити уочљивост главних токова и њихових промена у правцу.

Највиши попречни нагиб уличних тротоара и пешачких стаза управно на правац кретања износи 2%.

У коридору основних пешачких кретања не постављају се стубови, рекламни панои или друге препреке, а постојеће препреке се видно обележавају.

Делови зграда као што су балкони, еркери, viseћи рекламни панои и сл., као и доњи делови крошњи дрвећа, који се налазе непосредно уз пешачке коридоре, уздигнути су најмање 250cm у односу на површину по којој се пешак креће.

#### *Места за паркирање*

Места за паркирање возила која користе лица са посебним потребама предвидети у близини улаза и означити знаком приступачности. Најмања укупна површина места за паркирање возила која користе особе са инвалидитетом износи 370x480cm; место за паркирање за два аутомобила које се налази у низу паркиралишних места управно на тротоар величине је 590x500cm са међупростором ширине 150cm.

Број паркинг места износи:

- за јавне гараже, јавна паркиралишта, као и паркиралишта уз објекте за јавно коришћење, најмање 5% места од укупног броја места за паркирање, а најмање једно место за паркирање возила особа са инвалидитетом;
- на паркиралиштима са мање од 20 места, најмање једно место за паркирање возила особа са инвалидитетом;
- свако паркиралиште које је обележено мора имати најмање једно приступачно место за паркирање возила особа са инвалидитетом.

#### *Прилази до објекта*

Прилаз до објекта предвиђа се на делу објекта чији је приземни део у нивоу терена или је издигнут до 5cm у односу на пешачку површину. Савладавање висинске разлике између пешачке површине и прилаза до објекта врши се:

- рампама за пешаке и кориснике инвалидских колицима, за висинску разлику до 76cm;
- спољним степеницама, рампама, степеништем и подизним платформама, за висинску разлику већу од 76cm.

Минималне ширине рампи за приступ објектима морају бити 0,90m а нагиб од 1:20 (5%) до 1:12 (8,3%), за кратка растојања (до 6,0m).

Површина рампе мора бити чврста, равна и отпорна на клизање. Ако су рампе предвиђене за учестало коришћење од стране лица са оштећеним видом, површине рампи могу бити у бојама које су у контрасту са подлогом.

Савладавање висинских разлика, у случају када не постоји могућност савлађивања ове разлике рампама, степеницама и степеништем, врши се подизним платформама. Подизна платформа предвиђа се као плато величине најмање 110cm до 140cm са погонским механизмом, ограђена заштитном оградом до висине од 120cm, пресвучена и опремљена материјалом који не клизи, опремљена прекидачима за позив и сигурносним уређајем.

#### *Стајалишта јавног превоза*

На стајалиштима јавног превоза, предвиђа се плато (перон) за пешаке ширине најмање 300cm, а прилазне пешачке стазе треба да буду изведене у истом нивоу, без денивалација, према препорукама за пешачке стазе.

Уколико плато стајалишта јавног превоза није у истом нивоу са пешачком стазом, приступ платформи обезбедиће се спуштањем стазе или платформе максималног нагиба од 10%, или помоћу рампе максималног нагиба 5%, минималне ширине од 120cm.

Зона уласка у возило јавног превоза испред предњих врата возила визуелно се обележава контрастом и изводи се тактилним пољем безбедности минималне површине 90 x 90cm које је повезано са системом тактилне линије вођења.

## 2.1.5. КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ЗА САОБРАЋАЈНУ, ЕНЕРГЕТСКУ, КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ СА УСЛОВИМА ЗА ЊИХОВО ПРИКЉУЧЕЊЕ

Димензионисање јавне саобраћајне и комуналне инфраструктуре извршено је на бази утврђених урбанистичких параметара и добијених услова надлежних институција и комуналних предузећа.

Услови за изградњу инфраструктурних мрежа односе се на изградњу: водовдне мреже, канализационе мреже, електроенергетске мреже, телекомуникационе мреже.

Сви објекти јавних намена морају бити изграђени у складу са важећим законским прописима који уређују конкретну област. При пројектовању и грађењу објекта за јавно коришћење као и прилаза до њих обавезно се придржавати важећег Правилника о техничким стандардима приступачности.

#### 2.1.5.1. Саобраћајна инфраструктура

Планским решењем планиране су површине за привредну делатност као намена заступљена у највећем делу захвата, мрежа саобраћајница се планира са попречним профилем и елементима одговарајућим за ову врсту намене (за тешка теретна возила). Ширина коловоза саобраћајница је 5.50m.

Објекат се поставља на парцели тако да остварује одговарајућу везу са приступним саобраћајницама и омогућује функционалан саобраћај унутар грађевинске парцеле/комплекса, са приступом простору за паркирање.

Све грађевинске парцеле морају имати обезбеђен колски приступ на регулисану саобраћајну површину, директно или прилазом најмање ширине од 3,50m.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници нових производних и пословних објеката обезбеђују манипулативни простор и паркинг или гаражна места на сопственој грађевинској парцели, изван површине саобраћајнице и површине јавне намене.

Простор за паркирање у оквиру грађевинске парцеле се одређује на основу норматива за број паркинг места дефинисаних правилима грађења према урбанистичким зонама и може се користити само у функцији објекта за који је намењен.

Места за паркирање возила која користе лица са посебним потребама предвидети у близини улаза у објекта и означити знаком приступачности. Најмања укупна површина места за паркирање возила која користе особе са инвалидитетом је 3,70m x 4,80m. Број паркинг места износи најмање 5% од укупног броја места за паркирање, а све у складу са важећим законским и подзаконским актима за ову врсту објекта.

Карактеристични попречни профили планираних улица дати су у графичком прилогу. Координате и висинске коте темених тачака планираних саобраћајница су такође дате у графичком прилогу. Планом дате висинске коте су оријентационог карактера и могуће су измене у циљу побољшања техничког решења. На простору обухваћеном границом Плана планирана је изградња тротоара. Положај тротара дат су на карактеристичним попречним профилима.

#### 2.1.5.2. Електроенергетска мрежа

У заштитном појасу, испод, изнад или поред електроенергетских објеката, супротно закону, техничким и другим прописима не могу се градити објекти, изводити други радови, нити засађивати дрвеће и друго растиње.

Свака градња испод или у близини далековода условљена је Законом о енергетици, Законом о планирању и изградњи, Законом о заштити од нејонизујућих зрачења и правилницима и стандардима који ближе одређују ову област ("Правилник о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 kV до 400 kV", "Правилник о техничким нормативима за електроенергетска постројења називног напона изнад 1000 V", "Правилник о техничким нормативима за уземљења електроенергетских постројења називног напона изнад 1000 V" и сл.)

У случају градње испод или у близини далековода потребна је сагласност "Електромрежа Србије" А. Д., при чему би се сагласност дала на Елаборат који Инвеститор планираних објеката треба да обезбеди, у коме је дат тачан однос далековода и објеката, уз задовољење горе поменутих прописа и закона и исти може израдити пројектна организација која је овлашћена за те послове. Трошкови израде Елабората падају у целости на терет Инвеститора планираних објеката.

За обезбеђење електричне енергије за кориснике у захвату Плана положиће се подземни кабловски водови 10kV: планирани кабловски водови 10kV иду у простор испод тротоара саобраћајница и интерних комуникација.

Изградиће се нова 0,4kV мрежа до планираних објеката, која ће бити кабловска. Како мрежа 0,4kV од трафостаница до места прикључка на објекту корисника спада у објекте за које се не издаје грађевинска дозвола већ се радови врше на основу решења којим се одобрава извођење радова, то је могуће издавање решења за градњу каблова 0,4kV и за деонице каблова



који нису дати на графичком прилогу ако инвеститор обезбеди документацију предвиђену законом.

За кориснике у захвату Плана предвиђа се изградња нове трафостаница 10/0,4kV, чија ће се тачна снага и број одредити израдом техничке документације, а на основу технолошких захтева који ће бити пројектовани. Трафостанице 10/0,4kV се на електро мрежу планираним водовима 10kV прикључују по систему "улаз-излаз" са најближих 10kV водова или из постојећих ТС 10/0,4kV. Новопланирана трафостаница може бити МБТС, зидана или стубна. За слободностојећи објект трафостанице 10/0,4kV обезбедити простор минималних димензија 5,5x6,5m. До трафостанице 10/0,4kV обезбедити колски приступ изградњом приступног пута најмање ширине 3m до најближе јавне саобраћајнице. Поред трафостаница на простору енергетског блока могуће је и постављање извора сигурносног напајања – агрегата. Такође, планирано је грејање на електричну енергију.

У свим планираним саобраћајницама извести инсталације јавног осветљења, са светлотехничким карактеристикама у складу са важећим прописима. Јавно осветљење за цео захват разраде радити са размаком између стубова и типом светиљки који ће се одредити израдом техничке документације, а у складу са важећим прописима и техничким препорукама. Напајање јавног осветљења, уколико техничке прилике то дозвољавају, радити са ОИЕ односно соларним панелима који ће бити постављени на самим стубовима са LED изворима светлости у светиљкама. За места где није могуће напајање из ОИЕ градити кабловску подземну линију напајања јавног осветљења, користећи типове каблова који су у складу са условима прикључења на електроенергетску мрежу оператера мреже.

#### 2.1.5.3. Телекомуникациона мрежа

На графичком прилогу приказана је траса постојећег оптичког кабла. У зони од по 1m са обе стране оптичког кабла – мерено од осовине кабла, забрањена је изградња објеката без сагласности власника/оператера оптичког кабла.

Објекти мобилне телефоније спадају у објекте за које се не издаје грађевинска дозвола, већ се извођење радова регулише законом о планирању и изградњи и другим прописима.

Обезбеђење потребног броја телефонских прикључака за комуницирање корисника у захвату Измена и допуна Плана извршиће се полагањем телекомуникационих каблова са приступних мрежа положених јужно од захвата и инсталирањем мултисервисних приступних чворова (MSAN) или мини IPAN уређаја (ови уређаји, који замењују класични MSAN/DSLAM уређај, би снабдевали мањи број корисника на мањем подручју, радијуса неколико стотина метара). Активни уређаји ће се на вишу раван телекомуникационе мреже повезати оптичким кабловима без металних елемената, а до корисника се полажу бакарни и/или оптички каблови.

Нове претплатничке каблове полагати по трасама постојећих ТК каблова и по новопланираним трасама (у оквиру планираних регулација и саобраћајница). Телекомуникациони каблови се по правилу полажу подземно у ровове димензија према техничким прописима и условима грађења, али је могуће полагање и у мини ровове који су само у оквиру уређених тротоарских површина, уређених пешачких стаза и прелаза саобраћајница уколико технички услови осталих инфраструктурних и саобраћајних система то дозвољавају.

#### 2.1.5.4. Водоводна мрежа

На основу Услови имаоца јавних овлашћења, као и услова на лицу места за потребе објекта инвеститора АРХИБЕТ доо, обезбедити прикључак који задовољава потребе снабдевања санитарном водом и потребе пуњења резервоара за хидрантску мрежу (пошто носилац јавних овлашћења може да обезбеди само потребе за санитарну воду). Димензију прикључка и водомера одредити на основу хидрауличног прорачуна. Прикључак инсталација из објекта на јавни водовод би се вршио преко прикључне водомерне шахте, која би била смештена на 0,5 - 1,0 m од регулационе линије и поставља се унутар парцеле корисника. Од водомерног шахта у коме би био смештен водомер за потрошњу санитарне воде предвидети

развод ка објекту од ког би се одвоји крак ка резервоару, за потребе његовог пуњења. Димензије развода одредити на основу хидрауличног прорачуна.

Цеви од којих би се радио развод, требају да испуне услове у погледу очувања физичких и хемиских карактеристика воде, притиска у цевоводу и заштите од спољних утицаја како у току полагања тако и у току експлоатације.

Након израде цевног развода обавезно извршити испитивање на пробни притисак, а пре пуштања у експлоатацију извршити испирање и дезинфекцију цевовода.

Што се тиче заштите објекта од пожара она ће се вршити спољном и унутрашњом хидрантском мрежом, на којој ће бити распоређени спољни и унутрашњи хидранти. Одрђевање потребног броја спољних и унутрашњих хидраната изврши ће се на основу Правилника о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара. Снабдевање водом хидрантске мреже и спољних и унутрашњих хидраната врши ће се из резервоара преко хидроцилне пумпе. Запремину резервоара као и карактеристике пумпе одредиће се на основу Правилника о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара.

Пре израде пројектне документације за појединачни објекат неопходно је прибавити услове надлежног имаоца јавних овлашћења за водовод и канализацију.

#### 2.1.5.5. Канализациона мрежа

На основу Услови имаоца јавних овлашћења, као и услова на лицу места за потребе објекта инвеститора АРХИБЕТ доо, нема могућности за прикључак на фекалну и атмосферску канализацију. За атмосферску канализацију реално нема, јер иста и не постоји, док за фекалну постоји иста могућност као и за водоводни прикључак, пошто се постојећи колектор фекалне канализације налази унутар саобраћајнице Ниш - Мерошина, те се као и вода може спровести одатле у дужини од 300 м до парцела инвеститора АРХИБЕТ доо.

ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА, уколико се не дозволи прикључак као што је горе наведено, фекална канализација из објекта би се усмерила на септичку јаму. Септичка јама би морала да буде ПВЦ водонепропусна или армирано бетонска. Димензионисање септичке јаме би се вршило на основу хидрауличног прорачуна, који би зависио од броја људи који би боравили у објекту и времена на којем би се предвиђало њено чишћење.

Развод би се радио од објекта до септичке јаме, димензионисање разводне мреже би се радило на основу хидрауличног прорачуна. Цеви од којих би се радио развод треба да задовоље карактеристике у погледу заштите од спољних утицаја како у току полагања тако и у току експлоатације.

Након израде цевног развода пре пуштања у експлоатацију извршити испирање цевовода

АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА због недостатка јавне инфраструктуре би се усмерила на два начина. Оборинске воде са крова, пошто је у питању чиста вода, пустити да се изливају слободно у зеленило. Оборинске воде са партера низом сливника (тачкастих или линијских) сакупити и цевном мрежом одвести до сепаратора лаких нафтних деривата, а онда из њега у упојни бунар. Димензионисање упојног бунара би се вршило на основу хидрауличног прорачуна.

Развод би се радио од цевне мреже, димензионисање разводне мреже би се радило на основу хидрауличног прорачуна.

Цеви од којих би се радио развод треба да задовоље карактеристике у погледу заштите од спољних утицаја како у току полагања тако и у току експлоатације.

Након израде цевног развода пре пуштања у експлоатацију извршити испирање цевовода.

## 2.1.6. ПОПИС ПАРЦЕЛА И ОПИС ЛОКАЦИЈА ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ, САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ

Парцеле (целе и делови) које сачињавају површине јавне намене су:

- **Саобраћајне површине**

делови к.п.бр. 2543, 70/2, 115, 2420, 3274, 68, 67/3, 67/2, 67/1, 66, 65 све из КО Брест.

- **Зелене површине - заштитно зеленило**

делови к.п. бр. 115, 70/2 све из КО Брест.

## 2.1.7. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА, ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

Грађевинско земљиште треба комунално опремити, што подразумева изградњу објеката комуналне инфраструктуре и изградњу и уређење површина јавне намене.

За издавање локацијских услова, неопходно је обезбедити приступ јавној саобраћајној површини и базичну инфраструктурну опремљеност, која подразумева прикључивање на водоводну, канализациону и електроенергетску мрежу и систем сакупљање и одношење комуналног отпада.

Све намене захтевају и уређење манипулативног простора, паркинга за различите врсте возила и посебне просторије или ограђене просторе са посудама за прикупљање отпада. Сви нови објекти морају бити изграђени у складу са мерама енергетске ефикасности.

## 2.1.8. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА И НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА, ПРИРОДНОГ И КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА

Обухвата Плана се не налази у оквиру заштићеног подручја за које је спроведен или покренут заштите, нити у просторном обухвату еколошке мреже Републике Србије. Међутим налази се у обухвату међународно значајног подручја за птице под називом ИБА "Добрич-Нишава", верификованог 2020. године од стране међународне организације за заштиту птица и њихових станишта- BirdLifeInternational. Обухват је и у оквиру идентификованог подручја посебне заштите птица (Special Protection Area)-SPA "Добрич-Нишава", као подручје од значаја за успостављање европске еколошке мреже Натура 2000.

У складу са чланом 99. Закона о заштити природе ("Службени гласник РС", број 36/09, 88/10, 91/10-испр., 14/16, 95/18 и 71/21), ако се при извођењу радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког или минералогско-петролошког порекла, а за које се претпоставља да има својство споменика природе, о томе обавести министарство надлежно за послове животне средине и да предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

На простору обухваћеним Планом не постоје подаци о непокретном културном наслеђу, односно не постоје утврђена непокретна културна добра, евидентирана добра која уживају претходну заштиту, евидентирани ратни меморијали.

У складу са чланом 109. Закона о културним добрима ("Сл. гласник РС", бр. 71/94, 52/11-др. закони, 99/11-др. закон, 6/20-др. закон, 35/21-др. Закон и 129/21-др. закон), ако се при извођењу радова наиђе на археолошка налазишта или на археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавести надлежни Завод за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

### 2.1.9. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ

Планска решења у Плану формирана су у складу са заштитом и унапређењем квалитета животне средине на предметном подручју у складу са решењима датим локалним развојним документима, регионалним развојним и просторним плановима, стратешким, развојним и акционим плановима и др.

План такође даје и сет планских превентивних мера и правила за уређење и коришћење простора и грађење на овом подручју. Наведене мере исказане су детаљније кроз планске циљеве и препоруке за приступ изради и процени утицаја планова, програма и пројеката на нижем хијерархијском нивоу.

Основна мера коју треба спроводити на целом подручју Плана је оптимално очување садашњег стања квалитета животне средине уз адекватну заштиту и уз појединачне интервенције на локацијама са нарушеним квалитетом појединих параметара животне средине.

#### **Заштита ваздуха**

Очување квалитета ваздуха и остваривање вишег квалитета ваздуха на територији Плана засниваће се на примени следећих правила и мера заштите за:

- смањење емисија загађујућих материја из постојећих и будућих извора загађивања (индивидуалних ложишта, из саобраћаја и привредних објеката) гасификацијом и топлификацијом подручја, коришћење еколошки прихватљивијих горива за загревање објеката – конверзија индивидуалних ложишта и веће коришћење течног нафтног гаса (ТНГ), као и коришћење електричне енергије у спрези са енергетски ефикасним термотехничким системима – топлотним пумпама, повећање локалног (индивидуалног) коришћења алтернативних извора енергије (соларне) за производњу електричне и топлотне енергије за сопствене потребе, али и контролом граничних вредности емисија загађујућих материја од стране јединице локалне самоуправе на основу утврђених европских и националних стандарда,
- ограничавање емисија из нових потенцијалних извора загађивања, повећање антропопресије простора услед повећаног броја корисника простора због даљег развијања привреде на предметном подручју,
- систематско праћење квалитета ваздуха, у складу са Европском директивом о процени и управљању квалитетом амбијенталног ваздуха (96/62/ЕС), у оквиру државне мреже мерних станица за мерење регионалног и прекограничног атмосферског преноса загађујућих материја у ваздуху и аероседиментима у оквиру међународних обавеза, а у складу са Законом о заштити ваздуха („Службени гласник“ РС 36/09, 10/13 и 26/21-др.закон) и Уредбом о условима за мониторинг и захтевима квалитета ваздуха („Службени гласник РС“, бр. 11/10,75/10 и 63/13).

#### **Заштита вода**

- Применити одговарајуће мере за очување квалитета вода у складу са члановима 97. и 98. Закона о водама („Сл. гласник РС“, бр. 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18 - др. закон), поштовањем забране испуштања непречишћених и недовољно пречишћених отпадних вода у крајњи реципијент, при чему:
  - квалитет пречишћеног ефлуента мора задовољавати прописане критеријуме за упуштање у канализацију у складу са правилима одвођења и предtretмана отпадних вода, односно у крајњи реципијент, према захтевима Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“, бр. 67/11,48/12 и 1/16),
  - зауљене воде треба одвести са асфалтних површина и растер паркинга, до места одговарајућег предtretмана истих (преко сепаратора уља и таложника за издвајање минералних уља и брзоталожних примеса) пре упуштања у канализациону мрежу или крајњи реципијент,
- Прописати параметре за изградњу нових објеката пратећег садржаја и инфраструктурних објеката на начин да се не ремете постојеће подземне хидрографске везе и не угрожавају квалитативне карактеристике подземних и површинских вода.

### **Заштита земљишта**

Заштита и очување квалитета земљишта ће бити организована применом следећих правила и мера:

- систематским праћењем квалитета земљишта у непосредној околини инфраструктурних коридора; одређивање и вредновање квалитета земљишта и утицаја прати се на основу законских оквира који су дати у Закону о заштити животне средине („Сл. Гласник РС“, бр. 135/04, 36/09, 36/09-др. закон, 72/09- др. закон, 43/11-одлука УС, 14/16, 76/18 и 95/18-др. закон). Република Србија је, добијањем донације, укључена у спровођење Стокхолмске конвенције о дуготрајним органским загађујућим супстанцама чији је циљ заштита здравља људи и животне средине од дуготрајних загађујућих супстанци,
- спровођењем техничке и биолошке рекултивације деградираниог земљишта на локалним сметлиштима,
- очувањем економских и екосистемских функција земљишта спровођењем техничких и биолошких радова и мера заштите,
- спречавањем загађења токсичним материјама које се користе у пољопривреди: лекови, боје, пестициди, минерална ђубрива.

### **Управљање отпадом**

Предвидети све мере како би се обезбедио највиши ниво комуналне хигијене, сав отпад уклањати са локације под условима надлежне комуналне службе и у складу са чланом 3. Закона о управљању отпадом („Сл. гласник РС“, бр. 36/09, 88/10, 14/16, 95/18-др.закон и 35/23) према коме се управљање отпадом врши на начин којим се обезбеђује најмањи ризик по угрожавање живота и здравља људи и животне средине, контролом и мерама смањења: 1) загађења вода, ваздуха и земљишта. 2) опасности по биљни и животињски свет, 3) опасности од настајања удеса, експлозија или пожара, 4) негативних утицаја на пределе и природна добра посебних вредности, 5) нивоа буке и непријатних мириса.

### **Заштита од буке**

Према члану 8. Закона о заштити од буке у животној средини („Сл. гласник РС“ бр. 96/21), неопходно је утврђивање надлежности у области мониторинга буке у животној средини и заштите од буке на целој територији Плана, посебно у коридорима државних путева. Систематски мониторинг нивоа буке врши се у складу са Правилником о методологији за одређивање акустичких зона („Сл. гласник РС“ бр. 72/10), који одређује дозвољене нивое буке окружења насељених људима, методе за мерење буке, захтеве које треба да испуне професионалне организације које се баве мерењем буке као и садржај документа о изворима буке. Надлежни за ове послове су Министарство за заштиту животне средине РС, које прописује мере и услове заштите од буке, као и јединице локалне самоуправе, које утврђују мере и услове заштите од буке, односно звучне заштите у плановима, програмима и пројектима, укључујући и оне на које даје сагласност у поступку стратешке процене утицаја, процене утицаја пројеката на животну средину, односно у поступку издавања интегрисане дозволе за рад постројења и активности.

Основна мера коју је у овом домену неопходно спровести односи се на утврђивање надлежности за спровођење мерења буке и заштите од буке у оквиру инфраструктурних коридора и изграђених средина.

### **Очување и успостављање одрживог система зелених површина**

- Предвидети максимално очување постојеће вегетације. Задржати постојеће зеленило и планирањем новог обезбедити највиши ниво очувања и унапређења животне средине, у интеракцији са постојећим и будућим делатностима;
- За потребе озелењавања површина препоручује се примена претежно аутохтоних, брзорастућих врста, које имају изражене естетске вредности. Избегавати врсте које су детерминисане као алергене (тополе и сл.). Не дозвољава се озелењавање врстама које су за наше поднебље детерминисане као инвазивне: *Acer negundo* (јасенолисни јавор или негундовац), *Amorpha fruticosa* (багремац), *Robinia pseudoacacia* (багрем), *Ailanthus altissima* (кисело дрво), *Fraxinus americana* (амерички јасен), *Fraxinus pennsylvanica* (пенсилвански јасен), *Celtis occidentalis* (амерички копривић), *Ulmus pumila* (ситнолисни или сибирски брест), *Prunus padus* (сремза), *Prunus serotina* (касна сремза) и *Parthenocissus quinquefolia* (петолисни бршљан).

## **Заштита од пожара**

За потребе израде Плана детаљне регулације за привредне делатности у насељу Александрово, Општина Меровина, потребно је применити мере заштите од пожара утврђене Законом о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18 - др. закони), Законом о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима ("Сл. гласник РС", бр. 54/15), Законом о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима ("Сл. гласник РС", бр. 44/77, 45/85 и 18/89 и "Сл. гласник РС", бр. 53/93, 67/93, 48/94, 101/05- др. закони и 54/15- др. закони), важећим техничким прописима, српским стандардима и другим актима којима је са аспекта заштите од пожара и експлозија уређена област планирања и изградње објеката, опреме, инсталације и уређаја који су у обухвату овог планског документа. Такође наглашавамо да плански документ, у погледу мера заштите од пожара и експлозија, мора садржати:

- изворишта снабдевања водом и капацитет градске водоводне мрежа који обезбеђују довољно количине за гашење пожара,
- удаљеност између зона предвиђених за стамбене и објекте јавне намене и зона предвиђених за индустријске објекте и објекте специјалне намене,
- приступне путеве и пролазе за ватрогасна возила до објекта,
- безбедносне појасеве између објеката којима се спречава ширење пожара и експлозије, сигурносне удаљености између објеката или њихово пожарно одвајање,
- могућности евакуације и спасавања људи.

Надлежни орган пре издавања локацијских услова мора прибавити посебне услове заштите од пожара и експлозија у складу са чл. 54 Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/2023) и чл. 20. Уредбе о локацијским условима, из разлога што плански документ не садржи могућности, ограничења и услове за изградњу објеката са аспекта заштите од пожара и експлозија.

Уколико се на предметном подручју предвиђа изградња објеката и постројења за складиштење, држање и промет запаљивих и горивих течности и запаљивих гасова, неопходно је прибавити услове за изградњу и безбедно постављање објеката, сходно члану 6 Закона о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима („Сл. гласник РС" бр. 54/15).

## **Заштита у току градње нових или реконструкције постојећих објеката**

У току грађења нових или реконструкције постојећих објеката неопходно је предузети низ мера којима се минимизирају могући негативни утицаји на животну средину. Ове мере пре свега подразумевају:

- Стриктну заштиту свих делова терена ван непосредне зоне радова, што значи да се ван планиране, постојеће површине не могу користити као стална или привремена одлагалишта материјала, као позајмишта, као платои за паркирање и поправку машина;
- Све манипулације са нафтом и њеним дериватима, неопходно је обављати на посебно дефинисаном месту и уз максималне мере заштите како не би дошло до просипања. Сва амбалажа за уље и друге деривате нафте, мора се сакупљати и односити на контролисане депоније;
- Предузимање мера које обезбеђују заштиту и рационално коришћење земљишта, површинских и подземних вода, управљање насталим отпадом у складу са законском регулативом и санацију земљишта у случају изливања уља и горива током рада грађевинских машина и механизације;
- Дефинисање локација паркинга, путева за тешку механизацију, позајмишта и складишта грађевинског и материјала из ископа;
- Свођење на најмању могућу меру уништавање вегетације, а нарочито зеленог и шумског покривача, уз обезбеђење обнове оштећених површина земљишта и аутентичних пејзажа по завршетку радова;
- Дефинисање обавезе извођача радова да одмах прекине радове и обавести надлежну организацију за заштиту споменика културе, ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете и

- Дефинисање обавезе извођача радова да одмах обавести надлежну организацију за заштиту природе, уколико се у току извођења радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког типа и минеролошко-петрографског порекла, за које се претпоставља да има својство природног споменика.

При изградњи, односно реконструкцији или уклањању објеката, наведених у Листи I и Листи II Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину ("Сл.гласник РС", бр.114/08), инвеститор је обавезан да се обрати надлежном органу за заштиту животне средине, ради спровођења процедуре процене утицаја на животну средину, у складу са одредбама Закона о процени утицаја на животну средину ("Сл.гласник РС", бр.135/04 и 36/09). Проценом утицаја биће извршена анализа могућих значајних утицаја сваког појединачног пројекта на животну средину, која обухвата квалитативни и квантитативни приказ могућих промена у животnoj средини за време извођења пројекта, редовног рада и за случај удеса, као и процену да ли су промене привременог или трајног карактера дефинисане мере за спречавање, смањење и отклањање сваког значајнијег штетног утицаја на животну, мере које ће се предузети за уређење простора, техничко-технолошке, санитарно-хигијенске, биолошке, организационе, правне, економске и друге мере.

#### 2.1.10. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА НА ПАРЦЕЛИ

На осталом грађевинском земљишту, у оквиру привредних делатности формирати зелене површине у пејзажном стилу садњом дендролошких врста отпорних на гасове, дим и прашину. Изабрати врсте према еколошким карактеристикама производње, карактеру и концентрацији штетних материјала, као и врсте које одговарају станишним условима. За заштитно зеленило ободом комплекса употребити аутохтону вегетацију. Применити лишћарске врсте средњег узраста сребрног и црвеног лишћа које су отпорније од осталих лишћарских и четинарских врста.

У овој зони избегавати садњу биљака означених као инвазивне (негундовац, багремац, багрем, кисело дрво, амерички јасен, амерички копривић, пенсилванијски јасен, сибирски брест...) алергене (топола), медоносне, да немају бодље нити отровне плодове.

Планира се адекватно осветљење током ноћи и усмеравање светлости ка подлози због очувања летеће фауне.

Ради безбедности саобраћаја дрвеће садити 2,0m од ивице коловоза, а шибље 2,0m од ивице зелене траке. Растојање стабала од објеката не би требало да буде мање од 5,0–7,0m, што зависи од избора врста. Растојање између дрворедних садница је најмање 5,0m, а у зависности од врсте креће се од 5,0–15,0m.

Избор биљних врста одређује се према њиховим еколошким, функционалним и декоративним својствима, према владајућим условима средине, уз услов минималног одржавања и неге. Избор садног материјала извршити и уклопити га у амбијент и карактер, тј. планирану намену простора.

Површине намењене привредним делатностима, где се очекују интензивна кретања и окупљања, обликовати партерним решењем са поплочаним и озелењеним површинама, уз примену декоративних форми цвећа и шибља у комбинацији са високим зеленилом.

Поплочавање пешачких комуникација вршити материјалима отпорним на атмосферске утицаје и нивелисати тако да се добије идељано равна површина нагиба не већег од 1,5% за одвођење атмосферских вода, и уредити у складу са захтевима приступачности, са рампама и косим тракама према потреби. У оквиру пешачких комуникација предвидети расвету и урбани мобилијар уз обезбеђивање адекватне сигнализације за олакшану оријентацију у простору.

Нивелационо-регулационим решењем терена и системом попречних и подужних падова на стазама и платоима, помоћу ригола и сливника, атмосферску воду одвести до кишне канализације или на слободне зелене површине.

Озелењавање је потребно ускладити са подземном и надземном инфраструктуром, техничким нормативима за пројектовање зелених површина уз поштовање минималних удаљења од појединих инсталација.

*Густина садње дрвећа у зависности од димензије крошње*

Пречник крошње	Растојање између стабала
3-5,0m	5,0m
5,0m	6,0m
6,0m	7,0m
9-10,0m	8-10,0m
10-15,0m	10-15,0m
При формирању леја у зависности од врсте	2-12,0m
На слободним површинама и у масивима	3-10,0m

*Положај саднице у односу на инфраструктурне мреже*

	Дрвеће	Шибље
Водовод	1,5m	
Канализација	1,5m	
Електрокаблови	до 2,5m	0,5m
ТТ мрежа	1,0m	
Гасовод (магистрални)	7,5m	
Гасовод (дистрибутивни)	1,5m	

## 2.1.11. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ

Сви планирани објекти морају да задовољавају све прописе везане за енергетску ефикасност објеката. (Правилник о енергетској ефикасности зграда (“Службени гласник РС”, бр. 61/2011 и 44/2018-други пропис)). Овим правилником ближе се прописују енергетска својства и начин израчунавања топлотних својстава објеката високоградње, као и енергетски захтеви за нове и постојеће објекте.

Утврђивање испуњености услова енергетске ефикасности зграде врши се израдом елабората ЕЕ, који је саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање грађевинске дозволе или уз захтев за издавање решења којим се одобрава извођење радова на адаптацији или санацији објекта, као и енергетској санацији.

Правилник се примењује на:

- изградњу нових зграда;
- реконструкцију, доградњу, обнову, адаптацију, санацију и енергетску санацију постојећих зграда;
- реконструкцију, адаптацију, санацију, обнову и ревитализацију културних добара и зграда у њиховој заштићеној околини са јасно одређеним границама катастарских парцела
- зграде или делове зграда које чине техничко-технолошку или функционалну целину.

Одредбе овог правилника не примењују се на:

- зграде за које се не издаје грађевинска дозвола;
- зграде које се граде на основу привремене грађевинске дозволе, као и зграде које се граде на основу грађевинске дозволе за припремне радове;
- радионице, производне хале, индустријске зграде које се не греју и не климатизују;
- зграде које се повремено користе током зимске и летње сезоне (мање од 25% времена трајања зимске односно летње сезоне).

Енергетска својства и начини израчунавања топлотних својстава утврђују се за стамбене зграде са једним станом; стамбене зграде са два или више станова; управне и



пословне зграде; зграде намењене образовању и култури; зграде намењене здравству и социјалној заштити; зграде намењене туризму и угоститељству; зграде намењене спорту и рекреацији; зграде намењене трговини и услужним делатностима; зграде мешовите намене; зграде за друге намене које користе енергију.

Енергетска ефикасност зграде је остварена ако су обезбеђени минимални услови комфора садржани у Правилнику, а при томе потрошња енергије за грејање, хлађење, припрему топле санитарне воде, вентилацију и осветљење зграде не прелази дозвољене максималне вредности по м<sup>2</sup> садржане у Правилнику.

#### *Мере енергетске ефикасности градње за планиране објекте*

Приликом пројектовања објекта неопходно је обратити пажњу на оријентацију и функционални концепт зграде у циљу коришћења природе и природних ресурса предметне локације, пре свега енергије сунца, ветра и околног зеленила.

Приликом пројектовања предвидети облик зграде којим се може обезбедити што је могуће енергетски ефикаснији однос површине и запремине омотача зграде у односу на климатске факторе и намену зграде. Потребно је обезбедити максимално коришћење природног осветљења, као и коришћење пасивних добитака топлотне енергије зими односно заштите од прегревања у току лета адекватним засенчењем.

У зависности од намене објекта, предвидети одговарајућу термичку масу за постизање топлотног комфора у зимском и летњем периоду - повећати термичку инерцију објекта. Потребно је применити висок квалитет (у складу са постојећим стандардима и прописима) топлотне изолације целокупног термичког омотача.

Структуру и омотач објекта предвидети тако да се омогући максимално коришћење пасивних и активних соларних система.

Техничке просторије (резервоар и пумпно постројење) које се користе у случају коришћења падавина као и подземних и отпадних вода за потребе заливања, спољашњу употребу или за потребе грејања и хлађења зграда, уколико су укопане не урачунавају се у индекс заузетости парцеле.

#### *Мере за постизање енергетске ефикасности постојећих зграда:*

Приликом реконструкције чији је циљ постизање енергетске ефикасности постојећих зграда дозвољено је накнадно извођење спољне топлотне изолације зидова уколико се врши у складу са законом, при чему треба водити рачуна о очувању функционалне и обликовне целовитости зграде.

**Сертификат о енергетским својствима зграда** (енергетски пасош) морају имати све нове зграде, као и постојеће зграде које се реконструишу, адаптирају, санирају или енергетски санирају, осим зграда које су правилником изузете од обавезе енергетске сертификације. Правилник којим се ближе прописују услови, садржина и начин издавања је Правилник о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда ("Службени гласник РС", бр. 69/2012 и 44/2018-други пропис).

Категорије зграда за које се издаје енергетски пасош, одређене су према претежној намени дефинисаној прописом којим се уређују енергетска својства зграда.

Енергетски пасош чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе.

Енергетски пасош зграде издаје се по извршеном енергетском прегледу зграде. Издаје се за целу зграду или за део зграде, када се ради о згради која је према овом правилнику дефинисана као зграда са више енергетских зона. Енергетски пасош се може издати и за део зграде који чини самосталну употребну. Зграда или њена самостална употребна целина може имати само један енергетски пасош.

## 2.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

На планском подручју, изградња се регулише општим и појединачним правилима за планиране намене.

**За грађевинске елементе који нису Планом експлицитно дати, приликом спровођења, примењиваће се важећи правилници везани за изградњу простора.**

### 2.2.1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

- **Врста и намена објеката који се могу градити, односно класа и намена објеката чија је изградња забрањена**

На планском подручју могућа ја изградња објеката за основне и компатибилне намене, како је приказано на графичком прилогу, и описано у поглављу 2.1.2. ОПИС ДЕТАЉНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА И МОГУЋИХ КОМПАТИБИЛНИХ НАМЕНА, СА БИЛАНСОМ ПОВРШИНА.

Забрањена је изградња објеката који угрожавају и негативно утичу на животну средину.

- **Услови и начин обезбеђивања приступа грађевинској парцели/комплексу и простору за паркирање**

Све грађевинске парцеле морају имати обезбеђен приступ на јавну саобраћајну површину.

Објекат се поставља на парцели тако да остварује интерну саобраћајну везу са приступним саобраћајницама и омогућава функционалан саобраћај унутар грађевинске парцеле/комплекса, са простором за паркирање возила.

Простор за паркирање у оквиру грађевинске парцеле одређује се на основу норматива за паркирање, који је дат у правилима грађења за поједине намене.

Укупан број потребних паркинг места за све планиране садржаје условљава максималан капацитет изградње на грађевинској парцели.

- **Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле, и површина грађевинске парцеле**

*Услови за формирање грађевинске парцеле*

Грађевинска парцела по правилу има облик правоугаоника или трапеза и површину која омогућава изградњу објеката у складу са наменом предвиђеном Планом.

Уколико катастарска парцела нема приступ на јавну саобраћајну површину није грађевинска парцела. Задржавају се постојеће парцеле на којима се може градити у складу са правилима парцелације и овим Планом.

За постојеће парцеле чија је површина до 10% мања од минималне дозвољене површине, дозвољава се изградња објеката на тим парцелама, према условима грађења за одређену намену.

За парцеле чија је површина, односно ширина мања од минималне прописане до 15%, дозвољена је изградња према условима грађења за одређену намену умањеним за 5%.

Нове грађевинске парцеле формирају се применом правила парцелације, препарцелације и исправке граница суседних парцела, у складу са Законом.

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

*Основна правила парцелације и препарцелације*

На једној катастарској парцели може се образовати већи број грађевинских парцела, пројектом парцелације. Подела постојеће катастарске парцеле на две или више мањих парцела врши се у оквиру граница парцеле. Поделом се не могу образовати парцеле које не испуњавају услове за формирање грађевинске парцеле у погледу величине, начина градње у односу на непосредно окружење, тј. планирани вид изградње.

Од већег броја катастарских парцела може се образовати једна или више грађевинских парцела, пројектом препарцелације, у циљу испуњења услова за формирање грађевинске парцеле у складу са овим Планом.

### *Исправка граница суседних парцела*

У циљу формирања грађевинске парцеле, у смислу обезбеђивања приступа и одређивања граница површина јавне намене, врши се исправка граница суседних парцела, а на захтев власника, односно дугорочног закупца постојеће катастарске парцеле и уз сагласност власника суседне катастарске парцеле.

Исправка граница суседних парцела се врши на основу елабората геодетских радова за исправку граница суседних парцела.

Приликом утврђивања услова за исправку граница суседне парцеле, мора се поштовати правило да катастарска парцела која се придодаје суседној парцели не испуњава услове за посебну грађевинску парцелу, као и да је мање површине од парцеле којој се припаја.

- **Положај објекта у односу на регулацију, границе грађевинске парцеле и грађевинску линију**

Грађевинске линије према регулацији, дефинисане су на графичком приказу. Грађевинска линија приказана на овом графичком прилогу је линија до које је максимално дозвољено грађење на и изнад површине земље. Подземне етаже могу се градити унутар и до грађевинске, односно регулационе линије, осим ако другачије није дефинисано у појединачним правилима грађења.

Грађевинска линија важи за нове објекте, као и за планирану доградњу и реконструкцију постојећих објеката. Адаптација и санација објеката раде се у постојећим габаритима.

Објекат се може градити и на одређеној удаљености од грађевинске линије (ка унутрашњости грађевинске парцеле).

Испади на објекту могу прелазити грађевинску линију на најмањој висини 4,50m од коте терена и највише 1,60m (рачунајући одстојање од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испида). У случају да се грађевинска и регулациона линија поклапају, испади могу прећи и регулациону линију највише 1,20m, на делу тротоара који је ширине најмање 2,0m. Према државном путу не дозвољавају се испади на објектима који би прелазили дефинисану грађевинску линију.

Испади на објекту могу прелазити грађевинску линију и на мањој висини од 4,50m од коте терена и највише 1,60m у случајевима где је грађевинска линија повучена од регулационе линије, тако да еркер не прелази регулациону линију.

Подземне етаже могу се градити унутар и до грађевинске, односно регулационе линије, уколико та изградња не омета функционисање других објеката у окружењу, саобраћајну и другу инфраструктуру.

Подземне етаже могу се градити до бочних и задњих граница грађевинске парцеле.

Дозвољен је препуст од 3,0m за надстрешницу станице за снабдевање горивим у односу на грађевинску линију. Надстрешницу и лантерну планирати тако да буду повезане са објектом и са њим чине јединствену целину.

Уколико се приликом спровођења Плана укаже потреба за додатним дефинисањем грађевинских линија, односно положаја планираних објеката на грађевинској парцели, исто је могуће остварити изразом урбанистичког пројекта, што се неће сматрати изменом Плана.

- **Удаљеност објекта - најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката**

Међусобна удаљеност нових и околних објеката на странама које се не додирују (околним објектима се не сматрају помоћни објекти), износи половину висине вишег објекта, али не може бити мања од 4,0m. За одређивање удаљења од суседног објекта или бочне границе парцеле, референтна је висина фасаде окренуте према суседу, односно бочној граници парцеле.

- **Услови изградње других објеката на истој грађевинској парцели**

Локацијским условима на истој грађевинској парцели може се утврдити изградња и других објеката исте или компатибилне намене према одређеним условима за зону у којој се налази грађевинска парцела.

Сваки објекат мора да има одговарајући приступ саобраћајници и простору за паркирање. Распоред објеката у комплексу мора да задовољи услов обезбеђивања интерног противпожарног пута, ширине 3,50m, односно 6,0m за двосмерни саобраћај.

Помоћни објекат гради се на истој парцели на којој је саграђен или може бити саграђен главни објекат (гараже, портирнице, надстершнице, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне

за воду и сл.). Помоћни објекат се може градити као анекс уз главни објекат или слободно на парцели, тако да не омета пролаз и друге функције на парцели.

Помоћни објекат може се градити под условом да не нарушава постојећу функцију, не угрожава животну средину и не нарушава јавни интерес (нарочито у погледу прегледности визура и безбедности саобраћаја).

Дозвољава се постављање портирнице испред грађевинске линије. Помоћни објекти улазе у састав прописаних параметара на парцели.

- **Максимална висина објекта у односу на нагиб терена**

Висина објекта подразумева растојање од нулте коте терена до висине слемена, односно венца за објекте са равним кровом и одређује се у односу на фасаду објекта постављену према улици, односно приступној саобраћајној површини.

Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.

- **Кота приземља**

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута.

Кота приземља новог објекта на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута.

Кота приземља може бити максимално 0,20m виша од коте тротоара, док би се денивелација до максималне висине од 1,2m савладала унутар објекта.

- **Поткровна етажа**

Поткровна етажа дефинише се као последња етажа објекта са назидком максималне висине 1,60m, рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, који може бити директно покривен кровном конструкцијом, односно, изнад којег може бити смештен тавански простор.

Није дозвољено формирање поткровља у више нивоа.

Дозвољено је формирање вертикалних отвора у поткровљу, са висином од коте пода поткровне етаже до преломне линије отвора максимално 2,20m. Облик и ширина отвора морају бити усклађени са елементима фасаде и пратити ритам отвора на нижим етажама.

Најмања светла висина поткровне етаже износи 2,60m на минимално 2/3 подне површине. У случајевима да се ради о поткровљу испод мансардног крова са осветљењем преко појединачних баца (максимално 50% од дужине фасаде) или косих кровних равни са кровним прозорима, мора бити задовољен претходни услов. Мансардни кров обавезно решити у једној етажи, без препуста (ван основног габарита објекта).

Дефинисан простор поткровља може бити увучен у односу на фасаду објекта.

- **Ограђивање парцела**

Ограде се постављају на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

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

Грађевинске парцеле за објекте од јавног интереса се не ограђују, осим ако за то не постоји потреба из безбедносних разлога. 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.

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

- **Постављање спољњих степеница**

Отворене спољне степенице се могу поставити на предњој фасади објекта ако је грађевинска линија увучена 3,0m у односу на регулациону линију и ако степениште савлађује висину до 0,90m.

Степенице које савлађују висину већу од 0,90m улазе у габарит објекта, те се морају поставити тако да поштују планирану грађевинску линију.

- **Одводњавање површинске воде**

Атмосферске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације), односно јарковима, са најмањим падом од 1,5%.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не смеју се усмеравати према другој парцели.

Код косих кровова, нагиби кровних равни могу бити усмерени ка саобраћајници и ка унутрашњем дворишту.

- **Правила за архитектонско обликовање објеката**

Изглед нових објеката (обликовање фасаде, избор и примена материјала, архитектонски елементи и детаљи), треба да допринесе успостављању савремених урбаних вредности предметног подручја.

Архитектура и конструкција објеката треба да поштују принципе савремене градње, али и карактеристике поднебља. Основна препорука је и употреба биоклиматских принципа у пројектовању, као и обновљивих извора енергије. То подразумева грађење са природним материјалима повољних изолационих својстава, поштовање оријентације и природних утицаја, тежњу да се на максималној површини основе развоја минимална површина омотача.

Обликовање фасаде, одабир грађевинског материјала и боја, кровни покривач, архитектонски детаљи, ограде и сл. треба да су у складу са амбијентом и да допринесе очувању визуелног идентитета и унапређењу естетских вредности простора. Нови објекти својим пропорцијама и архитектуром треба да чине обликовну целину са суседним објектима и блоком у целини.

- **Инжењерско-геолошки услови за изградњу објеката**

У фази пројектовања потребно је урадити геолошка истраживања, која ће дефинисати дубину и начин фундаирања објеката, као и заштиту суседних објеката и постојеће инфраструктуре. У току извођења радова и при коришћењу објеката, водити рачуна о техничким и еколошким условима на суседним парцелама, као и о безбедности објеката изграђених на њима (при ископу темеља, одводњавању површинске воде и др).

## 2.2.1. ПОЈЕДИНАЧНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

### 2.2.2.1. Површине за привредну делатност

*У оквиру комплекса могуће је формирање већег броја грађевинских парцела или једне грађевинске парцеле у функцији јединственог комплекса. Могућа је фазна реализација планиране изградње у комплексу по независним функционалним целинама. Фазна реализација могућа је уз услов синхронизованог инфраструктурног опремања и изградње неопходних саобраћајних површина.*

**Основна намена:** индустријска, занатска и мануфактурна производња.

**Допунска намена:** пословно-комерцијална намена, сервис, робно-дистрибутивни центри, асфалтне и бетонске базе, станице за снабдевање горивом, саобраћајна, техничка и комунална инфраструктура, складишта и стоваришта.

На нивоу грађевинске парцеле удео допунских намена је од 0-100%. Правила грађења основне намене примењују се и за допунску намену.

**Забрањена намена:** становање и јавне функције, складиштење опасног и неопасног отпада.

**Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле/комплекса:**

- до 0,5ha 70%; од 0,5ha до 1ha 60%; од 1ha до 3ha 50% и преко 3ha 40%;

(ретензије, помоћни објекти намењени инфраструктури, платои са контејнерима не улазе у обрачун).

**Највећа дозвољена висина објекта:** 15,0m, осим за технолошке објекте где се може утврдити већа висина према технолошким потребама. Уколико су објекти виши од 30,0m неопходно је прибавити мишљење и сагласност институција надлежних за безбедност ваздушног саобраћаја. Највећа висина рекламних стубова је 30,0m. Могућа је изградња подземних етажа, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

**Услови за образовање грађевинске парцеле:**

Величина грађевинске парцеле усаглашава се са технолошким условима и потребама конкретне намене у складу са прописима и одговарајућим техничким нормативима.

Најмања површина грађевинске парцеле 1500,0m<sup>2</sup>.

Најмања дозвољена ширина грађевинске парцеле износи 20,0m.

Минимално опремање грађевинске парцеле подразумева обезбеђење приступног пута, водоснабдевања, прикупљања и пречишћавања отпадних вода, прикључка за електроенергетску и телекомуникациону мрежу, уређење манипулативног простора, паркинга за различите врсте возила и посебне просторије или ограда просторе са посудама за прикупљање отпада.

**Постављање објекта:**

Објекат се поставља предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом. Габарит објекта може бити различитог облика и различите спратности, до прописаних параметара.

Објекат се поставља на минимум 6,0m од граница грађевинске парцеле. По ободу комплекса кроз све појединачне локације простор од 6m планира се за противпожарне интервенције и на том простору се не дозвољава било каква изградња или складиштење материјала.

**Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели:**

На истој грађевинској парцели/комплексу дозвољава се изградња већег броја објеката, у складу са функционалном организацијом и технолошким условима у комплексу.

На истој грађевинској парцели могу се градити и помоћни објекти (портирнице, гараже, надстрешнице). Помоћни објекат може се градити под условом да не нарушава постојећу функцију, не угрожава животну средину и не нарушава јавни интерес (нарочито у погледу прегледности визура и безбедности саобраћаја). Може се градити као анекс уз главни објекат, или слободно на грађевинској парцели. Помоћни објекат не може ометати пролаз и друге функције на парцели. Граде се као приземни, с тим да висина венца не може прећи 4,5m од нулте коте терена, (нулта кота представља пресек вертикалне осе објекта и тла на месту градње помоћног објекта). Дозвољава се постављање портирнице испред грађевинске линије. Помоћни објекти улазе у састав прописаних параметара на парцели.

Распоред објеката у комплексу мора да задовољи услов обезбеђивања интерног противпожарног пута, ширине 3,50m, односно 6,0m за двосмерни саобраћај.

**Међусобна удаљеност објеката:**

Међусобна удаљеност износи најмање половину висине вишег објекта, а удаљеност од другог објекта било које врсте изградње не може бити мања од 4,00m.

**Зелене и слободне површине:**

За зеленило и слободне површине предвидети најмање 20% површине парцеле/комплекса.

Слободне просторе у оквиру комплекса оплеменити декоративном вегетацијом. Решење ових површина подразумева и декоративну партерну обраду са елементима урбаног мобилијара. Стабла треба да су широке и високо формиране крошње, како не би сметала возилима са високом каросеријом.

По ободу комплекса ослободити простор најмање ширине 3,50m за противпожарне интервенције.

Бетонске растер плоче не представљају зелену површину.

#### **Услови и начин обезбеђивања приступа грађевинској парцели/комплексу и простору за паркирање, и услови паркирања у оквиру грађевинске парцеле/комплекса:**

Објекат мора да има одговарајућу везу са јавном саобраћајницом, као и функционалан саобраћај унутар грађевинске парцеле/комплекса, са приступом простору за паркирање.

У оквиру грађевинске парцеле/комплекса потребно је обезбедити одређени број паркинг места. Број потребних паркинг (гаражних) места се одређује на основу намене и врсте делатности према нормативу:

- пословање и производња - 1ПМ на 70m<sup>2</sup> корисног простора;
- трговина - 1 ПМ на 100m<sup>2</sup> корисног простора;
- складиштење - 1ПМ на 200m<sup>2</sup> корисног простора.

Претоварно-манипулативне и паркинг површине за теретна возила предвидети у зависности од технолошког процеса, у оквиру граница комплекса.

#### **Услови заштите суседних објеката:**

У току извођења радова и при експлоатацији, водити рачуна о техничким и еколошким условима на суседним парцелама и о безбедности објеката изграђених на њима.

#### **Постављање оградe:**

Грађевинске парцеле/комплекси могу се оградавати оградом висине до 2,2m, у складу са технолошким процесом и условима безбедности. Могуће је оградавање одређених зона у комплексу, где је неопходно обезбедити контролисан приступ.

### **2.2.2.2. Заштитно зеленило**

**Основна намена:** заштитно зеленило.

**Допунска намена:** инфраструктурни објекти.

**Забрањена намена:** све остале намене.

**Индекс заузетости грађевинске парцеле:** до 5%, (површина под објектом максимално 50m<sup>2</sup>).

**Највећа дозвољена висина објекта:** 5m.

#### **Услови за формирање грађевинске парцеле:**

Величина комплекса усаглашава се са потребама конкретне намене у складу са прописима и одговарајућим техничким нормативима.

#### **Постављање објекта:**

Положај у односу на границе грађевинске парцеле: објекат се поставља на минимум 3,5m од граница грађевинске парцеле.

### **Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели:**

Није дозвољена изградња.

### **Услови заштите суседних објеката:**

У току извођења радова и при експлоатацији, водити рачуна о техничким и еколошким условима на суседним парцелама и о безбедности објеката изграђених на њима (при ископу темеља, одводњавању површинске воде, гаражирању возила, изношењу шута, смећа и др).

### **Паркирање и гаражирање:**

Паркинг простор предвидети у оквиру комплекса; број паркинг места - 1 паркинг место на 200m<sup>2</sup> површине комплекса.

## **2.2.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА МРЕЖА И ОБЈЕКТА ИНФРАСТРУКТУРЕ**

### **2.2.3.1. Општа правила изградње инфраструктурних мрежа**

Све инфраструктурне мреже налазиће се у регулационом појасу саобраћајница са распоредом који је дефинисан планом сваке инфраструктурне мреже. Промена положаја инфраструктурних мрежа у регулационом профилу саобраћајнице се дозвољава у случајевима када је то неопходно због ситуације на терену, а не сматра се изменом Плана, уз поштовање важећих техничких услова о дозвољеним растојањима код паралелног полагања и укрштања инфраструктурних водова. Дозвољено је вршити реконструкцију и санацију постојећих инфраструктурних инсталација истим или већим пречницима (капацитетима), у зависности од потреба, али по постојећим трасама.

Могуће је полагање инфраструктурних мрежа кроз земљиште осталих намена због услова прикључења објеката, а уз сагласност власника (корисника) земљишта о праву службености пролаза.

### **2.2.3.2. Појединачна правила грађења инфраструктурних мрежа и објеката**

#### **2.2.3.2.1. Правила изградње саобраћајница**

Све приступне путеве, окретнице и платое планирати у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара ("Службени лист СРЈ", бр. 8/95).

Обезбедити квалитетно одводњавање са коловозних површина једностраним попречним нагибима и уздужним нагибом нивелете, до одговарајућих рецепијената (канала).

Паркирање или гаражирање возила решава се на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута. Изградити паркинг места у складу са стандардом СРПС У.С4.234:2005. Паркинг површине предвидети од шупљих растер бетонских коцки. Могу се предвидети и други материјали, који су еколошки одговарајући и који имају све потребне карактеристике за саобраћајне површине. Приликом планирања ових површина, ускладити их са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама (Сл. гласник РС, бр.22/15).

### **Елементи за парцелацију грађевинског земљишта намењеног за јавне површине - улице**

Разграничење грађевинског земљишта намењеног за јавне површине (улице) дефинисано је регулационим линијама улица и јавних површина и приказано у графичким прилозима. На основу ових података за разграничење површина јавне и остале намене израдиће се пројекти парцелације за потребе експропријације.



### 2.2.3.2.2. Електроенергетска мрежа

Трасе електроенергетских каблова одређене су регулацијом саобраћајница и налазе се у простору тротоара.

Ширина рова за полагање каблова износи од 0,6 - 0,8m, а дубина од 0,8 - 1,0 m.

На прелазима саобраћајница постављати минимално 4 ПВ цеви пречника 100mm, дужине зависно од регулационе ширине саобраћајнице.

При укрштању или паралелном вођењу кабла са инфраструктурним инсталацијама предвидети одстојања и заштиту истих од кабла и обрнуто у дужини према важећим прописима, односно према условима власника инсталација:

- при паралелном вођењу хоризонтално растојање енергетског кабла од цевовода водовода и канализације треба да износи најмање 0,3m,
- при укрштању енергетског кабла са водоводном и канализационом мрежом кабл може бити испод или изнад цеви водовода или канализације са минималним растојањем 0,3m, а у случају да не може да се испоштује овај услов кабл увући у заштитну цев,
- при паралелном вођењу са тт кабловима минимално растојање треба да износи 0,5m,
- укрштање енергетских и тт каблова врши се нарастојању од 0,5m. Угао укрштања треба да буде што ближи правом углу, али не мањи од 45 степени. Енергетски кабл се по правилу поставља испод тт кабла,
- укрштање гасовода са електроенергетским подземним високонапонским кабловима извешће се тако да се гасовод полаже испод електроенергетског кабла са минималним растојањем од 0,5m од електроенергетског кабла до врха цеви гасовода,
- при паралелном вођењу гасовода и високонапонских или нисконапонских каблова одстојање треба да износи 0,5 m.

Прелазак електроенергетских каблова преко асфалтираних улица вршити бушењем трупа улица, са постављањем ПЕ цеви пречника 110 mm на дубини од 1,20m од коте коловоза.

### 2.2.3.2.3. Телекомуникациона мрежа

Трасе каблова претплатничке тт мреже одређене су регулацијом саобраћајница и налазе се у простору тротоара на око 0,5m од ивичњака или регулационе линије зависно од постојећих инфраструктурних мрежа у саобраћајници.

На деловима где није извршена регулација саобраћајница по урбанистичкој документацији полагање каблова вршиће се у регулационој ширини саобраћајница и то на растојању 0,5 m од ограда дворишта, тј. од регулационе линије саобраћајнице, са обавезом да се исти заштите или изместа о трошку инвеститора код реализације саобраћајница по урбанистичкој документацији.

Дубина полагања каблова претплатнике тт мреже је 0,8 - 1,0m од коте постојећег терена.

Оптички кабл се може полагати у исти ров са претплатничким кабловима. Димензије рова за полагање оптичког кабла износе 0,4 x 0,8m.

Капацитет претплатничке телефонске мреже, тј. претплатничких каблова срачунати тако да задовољи постојеће и планиране потребе корисника и за задовољавање наведених потреба инсталираће се део капацитета претплатничке мреже као "живе" парице у постојећем делу насеља, а у резерви ће остати одређен број парица ради задовољења будућих потреба.

Ров за полагање каблова је димензија 0,4 x 0,8m.

На местима преласка каблова преко саобраћајница поставити полиетиленске цеви пречника 110mm, а дужине - ширина коловоза плус 0,60m, кроз које ће се положити кабл. Дубина полагања полиетиленских цеви износи 1,20 метара од коте терена.

Истурене комутационе степене (MSAN) који се изводе као "outdoor" ормани постављати на бетонске темеље одговарајућих димензија (сагласно типу кабинета) у начелу површина око 6 m<sup>2</sup>. Парцела истуреног комутационог степена мора да има приступ на површину јавне намене. У оквиру темеља за смештај кабинета изградити ревизионо окно димензија 80 x 80 x 90cm, због лакшег прихвата и каблова и њиховог увођења у "outdoor" кабинет. У кабинет се

смешта комутациона опрема, систем преноса, исправљач, батерије и разделник. MSAN кабинет се напаја електричном енергијом са насељске мреже 0,4 kV на начин из услова надлежног ЕД предузећа.

Истурене комутационе степене (MSAN) који се изводе као "indoor" обезбедити просторију одговарајуће површине (10 - 15m<sup>2</sup> и висине 2,6 - 2,8m) у оквиру објекта (стамбеног, стамбено-пословног, пословног) до које постоји приступ за "улазак" каблова и опслуживање. MSAN простор се напаја електричном енергијом са насељске мреже 0,4 kV на начин из услова надлежног ЕД предузећа.

Мини IPAN уређаји се изводе као "outdoor" и "indoor". Активна опрема се смешта у типске ормане за унутрашњу монтажу за на зид и за спољну монтажу на АБ ПТТ стуб, на ниско бетонско постоље габарита хоризонталне пројекције не веће од 0,25m<sup>2</sup> и на зид. Уређај се повезује оптичким кабловима без металних елемената чија оптичка влакна одговарају међународној препоруци ITU-T G652.D. Овај уређај се напаја електричном енергијом са насељске мреже 0,4 kV на начин из услова надлежног ЕД предузећа. Уређај може бити са батеријама или без њих што је најчешћи случај. Од уређаја до корисника се полажу бакарни каблови (DSL каблови) који су пројектовани и израђени за примену у широкопојасним дигиталним електронским комуникационим мрежама.

За полагање оптичких каблова у ров полагаати полиетиленске цеви пречника 40mm, које ће послужити као заштита или резерва за касније "удувавање" оптичког кабла.

Изводе градити самостојећим изводно-разводним орманима и унутрашњим изводима у објектима.

Самостојећи ормани су на бетонском постољу габарита на већег од 50 x 40cm и дубине до 0,6m постављене на граници тротоара и стамбених парцела (на граници регулационе линије), тако да се неомета прилаз објектима.

Код пројектовања и изградње приступне (претплатничке) телефонске мреже морају се поштовати следећи услови :

- при паралелном вођењу телефонских и енергетских каблова минимално растојање је 0,3m за водове 1 kV, односно 0,5m за водове 10 и 35 kV. Код укрштања, електроенергетски кабл се полаже испод телефонског кабласа минималним растојањем од 0,5m. Најмањи угао укрштања телефонског и електроенергетског кабла износи 45°,
- при паралелном полагању телефонских каблова са водоводном и канализационом мрежом минимално хоризонтално растојање је 1,0m. Код укрштања телефонских каблова са водоводном и канализационом мрежом, телефонски кабл се полаже изнад водоводне и канализационе мреже саминималним растојањем од 0,2m од темена водоводне или канализационе цеви, с тим што се телефонски кабл полаже у заштитну цев постављену управно на трасу водовода или канализације у дужини најмање од по 1,0m лево и десно од цеви,
- прелазак телефонских каблова преко асфалтираних улица вршити бушењем трупа улица, са постављањем ПЕ цеви пречника 110mm на дубини од 1,2m од коте коловоза.

#### **2.2.3.2.4. Водоводна мрежа**

Врста и класа цевног материјала за водоводну мрежу који ће бити уграђен, треба да испуни све потребне услове у погледу очувања физичких и хемијских карактеристика воде, притиска у цевоводу и његове заштите од спољних утицаја, како у току самог полагања и монтаже, тако и у току експлоатације. Минимална дебљина надслоја земље изнад горње ивице цеви не сме бити мања од 1,0m. Монтажу цевовода извршити према пројекту са свим фазонским комадима и арматуром. Након монтаже извршити испитивање цевовода на пробни притисак. Пре пуштања у експлоатацију, извршити испирање и дезинфекцију цевовода. Шахте за смештај арматуре и фазонских комада урадити на за то потребним местима од бетона MB30, на основу статичког прорачуна.

Број и распоред противпожарних хидраната одредити на основу Закона о заштити од пожара и Правилника о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара.

Приликом паралелног вођења цевовода или његовог укрштања са постојећим објектима инфраструктурних мрежа треба поштовати међусобна хоризонтална и вертикална одстојања.

Пре израде пројектне документације за појединачне објекте неопходно је прибавити услове надлежног ЈКП за водовод и канализацију.

#### 2.2.3.2.5. Канализациона мрежа

Избор грађевинског материјала од кога су начињене цеви, пад цевовода и остале техничке карактеристике, одређују се на основу хидрауличног прорачуна.

За контролу рада канализације и могућност благовремене интервенције, на месту вертикалног прелома цевовода, промене хоризонталног правца пружања цевовода и улива бочног огранка, предвидети ревизионе силазе.

Радове око ископа рова, разупирања зидова рова, полагања и међусобног повезивања цеви, затрпавања цевовода и рова песком и ископаним материјалом, испитивања цевовода и пуштања у рад, извршити на основу важећих техничких прописа и услова за ову врсту радова и инсталација.

Нивелету поклопца ревизионих шахтова ускладити са нивелетом коловозне површине.

Приликом паралелног вођења цевовода или његовог укрштања са постојећим објектима инфраструктурних мрежа треба поштовати међусобна хоризонтална и вертикална одстојања.

До изградње канализационе мреже за употребљене воде дозвољава се изградња водонепропусних септичких јама са организованим пражњењем. Индустијске отпадне воде, које садрже опасне материје, подвргаваће се предтретману пре упуштања у јавне канализационе системе.

#### 2.2.4. ПРЕГЛЕД ПЛАНИРАНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И КАПАЦИТЕТА

Плана разрађује подручје од **8,80ha**, а површина грађевинског подручја је такође **8,80ha**. Планирана бруто развијана грађевинска површина за максималну искоришћеност простора према планираним коефицијентима износи **12,77ha**.

*Табела : Планирана бруто развијана грађевинска површина*

Намена површина	Површина (ha)	Бруто развијана грађевинска површина (ha)
• Саобраћајне површине	0,28	0,28
• Заштитно зеленило	0,20	0,01
• Површине за привредну делатност	8,32	12,48
<b>Укупно:</b>		<b>12,77</b>

*БРГП је збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта, укључујући површине лођа, балкона и тераса, одређених према спољним мерама ободних зидова у које се урачунавају облоге, парапети и ограде. Надземне етаже су све етаже изнад нивелете постојећег терена, укључујући и етаже повученог спрата и поткровља. Надземне гараже, котларнице, подстанице грејања, станарске оставе, трафостанице рачунају се у површину корисних етажа и не редукују се.*

## 2.2.5. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ПРОЈЕКТА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ОДНОСНО ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ, УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКОГ КОНКУРСА, ОДНОСНО ПРОЈЕКТА УРБАНЕ КОМАСАЦИЈЕ

Предвиђа се обавеза израде пројекта **парцелације, односно препарцелације:**

1. За потребе формирања парцела новопланираних саобраћајница,
2. За потребе формирања грађевинских парцела које остварују директан приступ на јавну саобраћајну површину, а на основу новопланираних координатно одређених и аналитички дефинисаних регулационих линија

**Услови за формирање грађевинске парцеле** (минимална површина парцеле и минимална ширина парцеле према саобраћајници) дефинисани су за сваку намену према типологији градње.

Величина грађевинске парцеле/комплекса дефинисана је регулационим линијама према површинама друге јавне и остале намене и границама катастарских парцела. Усаглашава се са технолошким условима и потребама конкретне намене, у складу са прописима и одговарајућим техничким нормативима.

Приликом спровођења Плана, за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања простора и урбанистичко-архитектонске разраде локације, могућа је, код сложених и специфичних локација израда урбанистичког пројекта, иако то Планом није предвиђено. Ово се неће сматрати одступањем од Плана.

## **Б. САДРЖАЈ ГРАФИЧКОГ ДЕЛА ПЛАНА**

1. Граница плана и постојеће стање коришћења простора. ....	1: 1 000
2. Детаљна намена површина.....	1: 1 000
3.Саобраћајна инфраструктура: Регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање и карактеристичним попречним профилима јавних саобраћајница и површине јавне намене .....	Р 1:1 000
4. Грађевинске линије и највећа дозвољена висина објеката .....	Р 1:1 000
5. План грађевинских парцела и смернице за спровођење .....	Р 1:1 000
6. Мреже и објекти инфраструктуре: синхрон план.....	Р 1:1 000

## **В. САДРЖАЈ ДОКУМЕНТАЦИОНЕ ОСНОВЕ ПЛАНА**

- Одлука о изради Плана детаљне регулације
- Извод из Регионалног просторног плана за подручје Нишавског, Пиротског и  
Топличког управног округа  
-МРЕЖА НАСЕЉА И ИНФРАСТРУКТУРНИ СИСТЕМИ-
- Извод из Просторног плана општине Мерошина 2024.  
-МРЕЖА НАСЕЉА И ИНФРАСТРУКТУРНИ СИСТЕМИ-
- Катастарско-топографски план
- Рани јавни увид/Материјал за рани јавни увид/Новински оглас/  
Записник и Извештај Комисије за Планове
- Услови и сагласности надлежних министарстава, завода и предузећа
- Извештај о стратешкој процени утицаја на животну средину

## Г. ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

План је израђен у аналогном и дигиталном облику и доставља се: Министарству грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, Општинској управи Општине Мерошина, Архиву Града Ниша, Агенцији за просторно планирање и урбанизам РС, КАПАПРОЈЕКТ Д.О.О. и АРХИБЕТ Д.О.О.

Републичком геодетском заводу се достављају прилози, Карта 3."Саобраћајна инфраструктура: Регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање и карактеристичним попречним профилима јавних саобраћајница и површине јавне намене у аналогном и дигиталном облику.

Текстуални део Плана објављује се у "Службеном листу Града Ниша", а План се у целисти објављује у електронском облику, путем интернета, и доступан је на увид јавности.

План ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу Града Ниша".

Број: 350-734  
У Мерошини, 11.09.2024.године

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ МЕРОШИНА

Председник,  
Оливер Илић



*Оливер Илић*