



Датум: 18.10.2018.

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

УЛИЦА

МИЛОВАНА ГЛИШИЋА

У ВЕЛИКОЈ ПЛАНИ



Документ:

План детаљне регулације „Улица Милована Глишића“
у Великој Плани
НАЦРТ ПЛАНА

Инвеститор:

Општина Велика Плана

Носилац израде:

Јавно комунално предузеће «Милош Митровић», Велика Плана

Обрађивач:

Урбанистичко-технички сектор

Руководилац израде плана:

Жељко Ковачевић, *дипл.просторни планер,*
одговорни урбаниста, лиценца 201 0532 03

Радни тим:

Србислав Вучковић, *дипл.инж.арх.*
Иван Петровић, *дипл.инж.арх.*
Милан Трифуновић, *дипл.инж.геод.*
Дејан Васић, *дипл.инж.саоб.*
Миодраг Јанковић, *дипл.инж.ел.*
Момир Новаковић, *дипл.инж.грађ.*
Жељко Лазић, *дипл.инж.маш.*

Руководилац Урбанистичко-техничког сектора

Момир Новаковић, *дипл.инж.грађ.*

Директор ЈКП „Милош Митровић“

Небојша Стојиловић, *дипл.екон.*

С А Д Р Ж А Ј

1. Општа документација

- 1.1. Решење о регистрацији предузећа
- 1.2. Решење о одређивању одговорног урбанисте
- 1.3. Лиценца одговорног урбанисте

2. Текстурални део

Општи део Плана

- 2.1. Правни и плански основ
- 2.2. Обухват Плана
- 2.3. Извод из плана вишег реда
- 2.4. Опис постојећег стања
- 2.5. Подлоге за израду Плана

Плански део

- 2.5. Правила уређења
- 2.6.1. Подела на карактеристичне целине и зоне
- 2.6.2. Намена површина
- 2.6.3. Регулациони и нивелациони елементи за обележавање јавних површина
- 2.6.4. Попис парцела за јавне површине
- 2.6.5. Услови за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене
- 2.6.6. Услови за уређење и изградњу површина осталих намена
- 2.6.7. Мере заштите природних добара и непокретних културних добара
- 2.6.8. Мере заштите животне средине
- 2.6.9. Остале мере значајне за спровођење Плана
- 2.7. Правила грађења
- 2.7.1. Земљиште јавне намене
- 2.7.2. Грађевинско земљиште
- 2.8. Спровођење Плана
- 2.9. Прелазне и завршне одредбе

3. Графички део

- Прилог 01 – Обухват Плана и намена површина – постојеће стање
- Прилог 02 – Обухват Плана и детаљна намена површина
- Прилог 03 – Регулационо-нивелациони план
- Прилог 04 – План објеката и мреже инфраструктуре

4. Аналитичко – документациона основа

2. Текстуални део

Општи део Плана

2.1. Правни и плански основ

План детаљне регулације „Улица Милована Глишића“ у Великој Плани (у даљем тексту „План“) односи се на део грађевинског подручја насеља Велика Плана у КО Велика Плана 1 дефинисаног Планом генералне регулације Велика Плана („Међуопштински службени лист“, бр. 1/14 и 30/16). Повод за израду Плана дефинисан је Одлуком о изради Плана детаљне регулације „Улица Милована Глишића“ у Великој Плани, број: 011-68/2017-I од 14.07.2017. године.

Циљ израде Плана је стварање планског основа за просторно уређење посматране целине, дефинисање степена њеног комуналног уређења и дефинисање потребних јавних површина. Дефинисањем нове улице, земљиште у обухвату Плана биће приступачније, а решава се и приступ уређеном пружном прелазу.

Правни основ

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

Плански основ

- План генералне регулације Велика Плана („Међуопштински службени лист“, бр. 1/2014 и 30/16).

2.2. Обухват Плана

Обухват Плана детаљне регулације дефинисан је Улицом Душана Маринковића на северу, западном регулационом линијом Улице Боре Станковића (просечени и непросечени део) на западу, Улицом Љубе Давидовића на југу и Булеваром деспота Стефана на истоку, као и источном међом к.п.бр. 1787/1, а чине следеће катастарске парцеле у КО Велика Плана 1:

- јавно грађевинско земљиште - просечени део Улице Боре Станковића и Љубе Давидовића – катастарске парцеле бр. 1772, 1784 и 1787/6;
- остало грађевинско земљиште – породично становање - катастарске парцеле бр. 844, 845, 846, 847, 848, 849, 1765, 1766/1, 1766/2, 1766/3, 1766/4,

1767, 1768, 1769, 1770, 1771/1, 1771/2, 1771/3, 1772, 1785/1, 1785/2, 1785/3, 1785/4, 1785/7, 1785/8, 1786/1, 1786/2, 1786/3, 1787/1, 1787/5, 1788/1, 1788/2, 1789, 1794/1, 1794/2, 1794/3, 1794/4 и 1795/2;

Граница планског подручја је нешто измењена у односу на границе из Материјала

за рани јавни увид (обухват Плана повећан за 6.88 m^2) како би се нашло повољније решење саобраћајнице.

Површина земљишта у обухвату плана износи $1.62.03 \text{ m}^2$.

Обухват Плана дефинисан је на картама.

2.3. Извод из плана вишег реда

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

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

Према плану намене површина посматрани простору обухвату Плана се налази

унутар границе грађевинског подручја насеља Велика Плана.

Зонирањем земљишта у Плану генералне регулације простор у обухвату Плана одређен је у оквиру грађевинског подручја **Велика Плана I**. Припада зони Шири градски центар – целина 2. Део је зоне у којој је основна намена породично становање, а пратећа или допунска намена могу бити:

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

Објекти јавне намене, објекти спорта и рекреације и објекти и простори трговине, канцеларијских делатности и личних услуга већи од 50 m^2 БРГП могу се градити уз обавезну израду урбанистичког пројекта.

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

Формирање грађевинских парцела у овој зони могуће је уз услов да новодобијене грађевинске парцеле имају приступ јавној површини (постојећој или планираној) и уз минималну површину од 250 m^2 и минимално лице према улици од 10 m.

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

За шири градски центар– целина 2, у којој се налази посматрано земљиште, ПГР Велика Плана одређује:

- Индекс изграђености - 3,50
- Индекс заузетости - 65 %.

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

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

Табела 1. – Темена улице планирана у ПГР

Теме	Y	X
O156	7 505 745. 50	4 909 988. 49
O167	7 505 813. 19	4 909 849. 66
O184	7 505 896. 79	4 909 856. 10

Значајно за израду овог плана је чињеница да је раније важећим урбанистичким плановима (од 1968. године) Улица Милована Бојића била планирана, али није формирана до сада. На основу тада важећих закона и планова издаване су и грађевинске дозволе за изградњу објеката на парцелама које се ослањају на на ту, тада планирану, улицу, па је она чак и добила име. Важећим планом генералне регулације ова улица није планирана.

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

2.4. Опис постојећег стања

Простор у обухвату Плана део је комплекса делимично изграђеног грађевинског земљишта у средишњем делу насеља Велика Плана (Прва месна заједница), са ослонцем на Улице Душана Маринковића, Боре Станковића и Љубе Давидовића које имају функцију стамбених улица и на Булевар деспота Стефана који има функцију градске саобраћајнице. У унутрашњости посматраног простора није формирана улична мрежа, али постоје стамбени објекти на парцелама које немају приступ околним саобраћајницама, односно јавним површинама. Тренутно, већи део земљишта у обухвату Плана користи се изграђено грађевинско земљиште, а један део простора у унутрашњости блока се користи као пољопривредно земљиште. Прилаз грађевинским парцелама (изграђеним и

неизграђеним) у унуташњости комплекса врши се преко суседних парцела које су у власништву истих или различитих физичких лица.

Непостојање директног приступа са неких грађевинских парцела јавној површини отежава комунално опремање стамбених објеката на тим парцеламаи доводи до социјалних тензија.

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

Табела 2. Намене површина по ПГР и постојеће стање

	Категорија земљишта	По ПГР (m ²)	По ПГР (%)	Постојеће стање (m ²)
	Грађевинско земљиште јавне намене	1838	11,34	1838
1	<i>улична мрежа</i>	1838	11,34	1021
	<i>дворишта</i>			817
	Грађевинско земљиште остале намене	14365	88,66	14365
2	<i>становање</i>	14365	88,66	14365
	<i>двориште</i>	14365		9824
	<i>воћњак</i>			3093
	<i>ливаде</i>			1448
	УКУПНО	16203	100,00	16203

Унутар комплекса налази се 19 стамбених објеката, од којих 17 објеката са припадајућим парцелама имају ослонац на јавну површину – ободне улице, а 2 објекта у дубини блока немају ослонац на јавну површину – улицу.

Од доношења Плана генералне регулације, било је иницијатива за активирање посматраног дубине блока за изградњу, просецање ранијим урбанистичким плановима предвиђене Улице Милована Глишића и омогућавање објектима у дубини блока да добију приступ јавној површини.

2.5. Подлоге за израду Плана

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

- катастарске и геодетске подлоге;
- услови надлежних институција.
- а) катастарске и геодетске подлоге

За израду Плана доступни су:

- дигитални катастарски план Р = 1 : 1000 за шире подручје обухвата Плана коришћен у поступку израде плана генералне регулације;

Дигитални катастарски план за шире подручје обухвата Плана Р = 1 : 1000 је ажурна геодетска подлога са које се могу вршити одговарајућа мерења и сагледати окружење простора за који се план ради.

Катастарски план садржи све неопходне геодетске податке на основу којих се могу поставити одговарајућа урбанистичка и техничка решења која се траже у складу са Одлуком о изради Плана детаљне регулације „Улица Милована Глишића“ у Великој Плани бр. 011-68/2017-I од 14.07.2017. године коју је донела Скупштина општине Велика Плана.

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

б) Услови надлежних институција

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

У законом предвиђеном року од 30 дана, обрађивач је добио тражене услове од:

- ЈКП „Милош Митровић“ из Велике Плана бр. 1131 од 26.03.2018. везано за услове прикључка на водоводну и канализациону мрежу;

- ОДС „ЕПС дистрибуција“, Огранак „Електродистрибуција“ Смедерево, Погон Велика Плана, бр. 11.04-57498/1-2018 од 02.04.2018.;

- ЈКП „Милош Митровић“ из Велике Плана бр. 2/44 од 19.03.2018. везано за услове прикључка на јавни пут.

Сви прибављени услови издати су на основу постојећих техничких норматива, постојећег стања инфраструктурне мреже и евентуално гранских планова и пројеката.

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

Плански део Плана

2.6. Правила уређења

2.6.1. Подела простора на посебне целине и зоне

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

- А) грађевинско земљиште јавне намене:

ову функционалну целину чини земљиште јавне намене – улице, са три подцелине (постојеће просечене улице, улице планиране ПГР велика Плана, али још непросечене и улица планирана овим Планом,

- Б) грађевинско земљиште остале намене:

породично становање у обухвату Плана.

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

Земљиште јавне намене – целина А, чине:

Постојеће просечене улице

- део Улице Боре Станковића (к.п.бр. 1772, 1785/4);

- део Улице Љубе Давидовића (к.п.бр. 1787/6);

Постојеће(ПГР предвиђене), а непросечене улице

- део Улице Боре Станковића (к.п.бр. 1794/3, 1794/2);

- део Улице Љубе Давидовића (к.п.бр. 1788/1, део к.п.бр. 1787/5);

Планиране (овим ПДР) улице

- Улица Милована Глишића (к.п.бр. 1771/2, 1766/1, делови к.п.бр. 844, 845, 1785/7, 1785/8, 1785/2, 1786/1, 1786/2, 1786/3, 1789 и 1787/1);

Земљиште остале намене – целина Б, чине:

- грађевинско земљиште - становање (к.п.бр. 1770, 1771/1, 1768, 1769, 1767, 1765/4, 846, 847, 848, 849, 1771/3, 1766/2, 1766/1, 1785/1, 1785/3, 1785/2, 1794/4, 1789, 1794/1 и 1788/2, као и делови к.п.бр. 844, 845, 1786/2, 1786/1, 1787/1 и 1785/7).

2.6.2. Намена површина

Промене у простору које се утврђују Планом односе се на дефинисање нове улице у насељу Велика Плана која се ослања на постојеће (УЛ. Боре Станковића) или Планом генералне регулације планиране улице (УЛ. Љубе Давидовића).

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

Табела 3. Намене површина по ПГР и ПДР „Улица Милована Глишића

	Категорија земљишта	По ПГР (m ²)	По ПГР (%)	По ПДР (m ²)	По ПДР (%)	Биланс (m ²)
	Грађевинско земљиште јавне намене	1838	11,34	3074	18,97	+ 1236
1	<i>улична мрежа</i>	1838	11,34	3074	18,97	+ 1236
	Грађевинско земљиште остале намене	14365	88,66	13129	81,03	- 1236
2	<i>породично становање</i>	14365	88,66	13129	81,03	- 1236
	УКУПНО	16203	100,00	16203	100,00	0

У односу на решења из Плана генералне регулације Велика Плана, за 1236 m² повећана је површина планираног грађевинског земљишта јавне намене – улица, а за 1236 m² смањена је површина планираног грађевинског земљишта остале намене – породично становање.

2.6.3. Регулациони и нивелациони елементи за обележавање јавних површина

Новопланиране јавне површине – улица, лоцирана су у средишњем делу обухвата Плана, у појасу ширине приближно 7,5 m уз мање корекције због форме постојећих катастарских парцела. Јавну површину сачињава коридор новопланиране улице.

Улица

У обухвату Плана планирано је формирање улице (*Улица Милована Глишића*), са

следећим регулационим елементима које је дефинишу у простору:

Пружа се од Ул. Боре Станковића према истоку, а затим према југу до Ул. Љубе Давидовића.

Регулациона ширина – 7,5 m, дужина 166 m, коловоз 5,00 m, тротоари 1 x 1,75 m + 1 x 0,75 m. Тротоар ширине 1,75 m се пружа уз јужну и западну регулациону линију, а тротоар ширине 0,75 m уз северну и источну ивицу коловоза планиране улице.

Положај коловоза, тротоара и орјентациони положај јарка за пријем атмосферских вода и друге комуналне инфраструктуре дефинисан је у односу на осовину саобраћајнице. Осовина *Улице Милована Глишића* приказана је у следећој табели:

Табела 4: Осовина саобраћајнице

	Улица	Теме	Y	X
1	Милована Глишића	1	7 505 805, 31	4 909 881, 22

		2	7 505 775, 99	4 909 933, 80
		3	7 505 822, 32	4 909 943, 55
		4	7 505 860, 44	4 909 898, 62
		5	7 505 901, 87	4 909 859, 64
		6	7 505 857, 45	4 909 855, 30
		7	7 505 902, 00	4 909 856, 20
		O156	7 505 745, 50	4 909 988, 49
2	Улична мрежа из ПГР	O167	7 505 813, 19	4 909 849, 66
		O184	7 505 896, 79	4 909 856, 10

Регулациони елементи за обележавање планиране улице на терену и геодетској подлози дати су у Табели 5.

Табела 5: Регулациони елементи за обележавање улице

	Улица	Тачке	Y	X
1	Милована Глишића	1	7 505 755, 17	4 909 987, 57
		2	7 505 752, 16	4 909 984, 97
		3	7 505 761, 93	4 909 966, 85
		4	7 505 770, 82	4 909 950, 81
		5	7 505 775, 35	4 909 945, 00
		6	7 505 777, 20	4 909 942, 61
		7	7 505 780, 12	4 909 940, 66
		8	7 505 783, 52	4 909 939, 72
		9	7 505 787, 03	4 909 942, 37
		10	7 505 798, 11	4 909 942, 37
		11	7 505 808, 95	4 909 944, 66
		12	7 505 823, 61	4 909 947, 83
		13	7 505 863, 16	4 909 901, 20
		14	7 505 906, 50	4 909 860, 44
		15	7 505 892, 27	4 909 860, 17
		16	7 505 893, 78	4 909 862, 10
		17	7 505 867, 48	4 909 886, 84
		18	7 505 865, 67	4 909 886, 64
		19	7 505 864, 85	4 909 889, 32
		20	7 505 858, 02	4 909 895, 77
		21	7 505 824, 22	4 909 935, 51
		22	7 505 820, 20	4 909 937, 64
		23	7 505 816, 74	4 909 938, 28
		24	7 505 813, 61	4 909 937, 93
		25	7 505 800, 58	4 909 935, 14
		26	7 505 788, 20	4 909 932, 50
		27	7 505 785, 04	4 909 929, 54
		28	7 505 785, 13	4 909 924, 92
		29	7 505 805, 14	4 909 890, 24
		30	7 505 808, 77	4 909 882, 59
		31	7 505 811, 36	4 909 874, 53
		32	7 505 815, 43	4 909 858, 23
		33	7 505 817, 26	4 909 855, 61
		34	7 505 820, 37	4 909 854, 86
		35	7 505 840, 15	4 909 856, 73
		36	7 505 864, 62	4 909 859, 99
		37	7 505 875, 61	4 909 859, 72

Нивелациони елементи за обележавање коловоза дати су у Графичком делу – Прилог 03 Регулационо-нивелациони план. Прецизни нивелациони елементи саобраћајнице утврдиће се пројектом. Начелно, нагиби прате нивелацију терена. Попречним нагибом коловоза (мах до 2%) , атмосферске воде се усмеравају ка источној регулационој линији ка јарку за прихват атмосферских вода, и даље ка коловозу у Бул. деспота Стефана. Уздужни нагиб коловоза је генерално са падом ка истоку или југу, са неравномерним вредностима (мах до 3%), и прати постојећу хипсометрију.

2.6.4. Попис парцела за јавне површине

У састав планираних јавних површина (Улица Милована Глишића) планиране су к.п.бр. 1771/2, 1766/1 и делови к.п.бр. 844, 845, 1785/7, 1785/8, 1785/2, 1786/1, 1786/2, 1786/3, 1789 и 1787/1 све КО Велика Плана.

У састав планираних јавних површина (делови Улица Боре Станковића и Љубе Давидовића) планиране су к.п.бр. 1794/3, 1794/2, 1788/1 и део к.п.бр. 1787/5.

Катастарске парцеле бр. 1772, 1785/4 (део Улице Боре Станковића) и 1787/6 (део Улице Љубе Давидовића) већ представљају јавну површину.

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

Површине и објекти јавне намене дефинисане овим Планом, груписане су у целини А) - површине јавне намене намене (делови постојећих и новопланирана улица).

Улице

Регулациона линија Улице Милована Глишића утврђена је у односу на осовинску линију и координатама.

Ширина појаса регулације утврђена је у зависности од функције и ранга саобраћајнице и износи 7,50 m. На тај начин усаглашена је прописана најмања дозвољена ширина појаса регулације за нове улице дефинисана Планом генералне регулације Велика Плана са овим планским решењем.

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

Регулациона линија делова Улица Боре Станковића и Љубе Давидовића утврђена је на основу решења из Плана генералне регулације Велика Плана и износи 7,90 m за Улицу Боре Станковића, односно 7,50 m за Улицу Љубе Давидовића.

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

- израду пројекта парцелације;

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

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

Објекти комуналне инфраструктуре

У обухвату Плана, у површинама јавне намене, смештају се и објекти комуналне инфраструктуре: водовод, канализација, гасовод и електроенергетски водови. Величина и положај јавних површина омогућавају да се у каснијим фазама директно на основу пројектне документације изводи и телкомуникациона мрежа.

Водовод

Према тренутном стању водоводне дистрибутивне мреже у околним улицама, Улицом Милована Глишића могуће је поставити водоводну линију са везом на водоводну мрежу у Ул. Боре Станковића и Љубе Давидовића. Водоводна мрежа се поставља планираном улицом у појасу тротоара, на дубини од min 1,00 m, према Плану објеката и мреже инфраструктуре. Планирана мрежа се изводи од цеви PE DN 80, за притисак од 10 bara и повезује се на водоводну мрежу у Ул. Љубе Давидовића и даље у Бул. деспота Стефана. У наведеним улицама потребно је извршити реконструкцију водоводне мреже и повећати капацитет.

Прикључак на грађевинске парцеле врши се од PE DN 3/4“ преко водомерне шахте димензија 100x100x100 cm, која се лоцира на парцели инвеститора до 2 m од регулационе линије.

Фекална канализација

Фекална канализација се поставља приближно осовином планиране улице. Фекална канализација се надовезује на постојећу фекалну канализацију у Ул. Љубе Давидовића преко планираног шахта на углу са Улицом Милована Глишића и даље Улицом Љубе Давидовића постојећом канализационом мрежом до Бул. деспота Стефана. Фекална канализација се изводи као гравитациона, или делом са препумпавањима, што ће се решити пројектом фекалне канализације.

Улична канализациона мрежа изводи се од ПВЦ канализационих цеви Ø200, евентуално Ø160. Најмања дубина канализационе мреже је 70 cm од горње ивице коловоза, а нагиб цеви прилагодити терену и пројектном решењу.

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

У фекалну канализацију није допуштено упуштање атмосферских вода.

Електро-енергетска мрежа

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

За уличну мрежу користи се проводник СКС Х00/0 3х70+61/10+2х16 mm који се преко планираних и постојећих стубова у Ул. Боре Станковића повезује на насељску електроенергетску мрежу.

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

Гасовод

Уколико дође до реализације гасоводне мреже, иста ће се постављати наменским ПВЦ цевима за притисак до 4bara, у рову дубине min 0,80 m, у коридору планираног тротоара (евентуално коловоза на удаљености од највише 1,00 m од ивичњака), а према посебним техничким нормативима и условима надлежног дистрибутера, као и уз сагласност управљача улице.

Остали објекти комуналне инфраструктуре

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

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

2.6.6. Услови за уређење и изградњу површина осталих намена

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

Ова целина обухвата земљиште које је и до сада имало статус грађевинског земљишта.

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

Основни принципи

- на грађевинском земљишту је могућа изградња у складу са одредбама овог Плана;
- изградња стамбених, пословних, стамбено – пословних, помоћних и других објеката и објеката и мреже инфраструктуре може се вршити на грађевинским парцелама;
- грађевинска парцела је најмањи део простора обухваћеног Планом који задовољава услове за изградњу прописане Планом и која има излаз на јавну површину (пут, улицу).

Правила уређења

Изградња објеката

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

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

Табела 6: Табела компатибилности

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

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

² – само на парцелама већим од 600 m² уз обавезну израду урбанистичког пројекта;

НАПОМЕНА:

На свим грађевинским парцелама могу се градити објекти основне намене.

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

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

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

Парцелација

На грађевинском земљишту у обухвату Плана могуће је вршити препарцелацију земљишта у циљу добијања грађевинских парцела.

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

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

Парцелација у обухвату целине Б) породично становања - параметри

- минимална величина новодобијених парцела – 250 m²;
- минимално лице према улици – 10 m;

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

2.6.7. Мере заштите природних добара и непокретних културних добара

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

2.6.8. Мере заштите животне средине

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

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

Пошто се Планом не прописују посебне намене на осталом грађевинском земљишту, поред ових општих мера, а у зависности од опредељене намене

објекта надлежни орган утврђује потребу израде процене утицаја на животну средину.

2.6.8. Остале мере значајне за спровођење плана

Заштита од пожара

Планским решењима испоштовани су општи услови заштите од пожара:

- планираном саобраћајном мрежом је могуће несметано кретање противпожарних возила и доступност свим деловима комплекса,
- ширина планиране саобраћајница омогућава несметан проток саобраћаја,
- планирањем противпожарних запрека – прописивањем удаљености објеката, дефинисањем грађевинске линије.

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

Мере енергетске ефикасности

Енергетска ефикасност објеката постиже се:

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

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

Услови приступачности

Стандарди приступачности су техничке мере и стандарди који омогућавају несметан приступ и кретање јавним објектима особама са инвалидитетом, деци и старим особама. Пројектовање јавних објеката (улице) ускладити са према Правилнику о техничким стандардима приступачности.

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

Заштита од непогода и уништавања

Мере заштите од елементарних непогода, које настају као последица климатских, хидролошких, сеизмичких и других утицаја, непрекидно се спроводе утврђеном просторном организацијом у обухвату Плана, положајем јавних и инфраструктурних

објеката и објеката становања, прописаним урбанистичким параметрима и планираном мрежом саобраћаница и инфраструктуре.

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

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

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

Заштита од земљотреса. Према сеизмолошкој карти за повратни период од 500 година, подручје у обухвату Плана, се налази у зони сезмичности 8⁰ MCS скале. Овим Планом прописује се да се прорачу конструкције приликом градње свих објеката на целој територији општине ради на основу степена сеизмичности 8⁰ MCS скале.

2.7. Правила грађења

2.7.1. Земљиште јавне намене

Улице

Регулациона линија Улице Милована Глишића, као и делова Улица Боре Станковића и Љубе Давидовића у обухвату Плана утврђена је у односу на осовинску линију и координатама (Табеле 4. и 5.).

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

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

Грађевинска линија се одређује на 2,00 m од регулационе линије планиране улице Милована Глишића, односно 4,00 m од регулационе линије у Улицама Боре Станковића и Љубе Давидовића, а ове вредности представљају минимално удаљење објекта од регулационе линије.

2.7.2. Земљиште остале намене

Врста и намена објеката који се могу градити:

1. Стамбени и стамбено-пословни објекти;
2. Пословни објекти – производња, трговина, занатство, угоститељство и друге делатности;

3. Економски објекти – летње кухиње, оставе хране за сопствену употребу, пушнице, и др. за потребе индивидуалног домаћинства, а у оквиру дворишта;
4. Пољопривредни објекти – стакленици и сл.

На парцелама се могу градити помоћни објекти различите намене и гараже за путничка возила који могу бити приземни, са подрумом, максималног бруто габарита основе до 50 m², и распона до 5,00 m.

Зоне у којима се могу градити поједине врсте објеката дефинисана је Правилима уређења.

Општа правила за изградњу
Урбанистичка регулација

1. На грађевинској парцели могуће је градити више објеката стамбене, пословне, пољопривредне или друге намене, у складу са параметрима из овог Плана.
2. Грађевинска линија објеката на парцелама које излазе на Улицу Милована Глишића се утврђује на min 2,0 m удаљености од регулационе линије, мин 4,00 m према Улицама Боре Станковића и Љубе Давидовића.
3. Удаљеност објекта од суседне парцеле у зони становања 1,00 m, а у случају да се према суседу остављају прозори са нормалним парапетом – најмање 2,50 m. Према ближој међи суседа могу се остављати само прозори са високим парапетом. Изузетно, ове удаљености могу бити и мање уколико инвеститор приложи валидну сагласност суседа. Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле.
4. Грађевински елементи на нивоу *подрумске етаже* могу прећи грађевинску (регулациону) линију, и то:
 - стопе темеља до 0,50 m (0,30 m);
 - шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара до 1,00 m (1,00 m);
5. Грађевински елементи на нивоу *приземне етаже* могу прећи грађевинску (регулациону) линију, и то:
 - улазно степениште (степеник) до 1,20 m (0,30 m) за савлађивање висине од највише 90 cm (20 cm);
 - конзолне настрешнице и рекламе до 3,00 m (1,20 m за растојање између регулационе линије и коловоза од најмање 3,00 m) на висини изнад 3,00 m;
 - настрешнице са браварском конструкцијом до 5,00 m на висини изнад 3,00 m – а на тротоарима, трговима и другим јавним површинама према посебним условима локације на основу акта надлежне службе;

6. Грађевински елементи на нивоу *спратних етажа* могу прећи грађевинску (регулациону) линију, и то:
- балкони, еркери, конзолне настрешнице, докати до 1,20 m (0,90 m за растојање између регулационе линије и коловоза од најмање 3,00 m) на висини изнад 3,00 m, али да укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде, односно 30% осталих фасада;
 - конзолне рекламе до 3,00 m (1,20 m за растојање између регулационе линије и коловоза од најмање 3,00 m) на висини изнад 3,00 m;

Ограђивање

1. Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине 0,90 m (рачунајући од коте тротоара или терена на улици) или транспарентном оградом до висине 1,40 m, према улици до 1,80 m. Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију, тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.
2. Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом оградом која се сади границом грађевинске парцеле (уз обострану сагласност суседа) или транспарентном оградом висине до 1,40 m, која се поставља према катастарком плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Зидана, непрозирна ограда између грађевинских парцела може се, уз сагласност суседа, подићи до висине 1,80 m, тако да сви елементи ограде буду на земљишту власника ограде.
3. Капије на уличној оградџи не могу се отварати ка јавној површини.
4. 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.

Правила за изградњу стамбених и стамбено-пословних објеката

- Спратност објеката – максимално П+2 (изузетно П+3 за вишепородичне стамбене објекте), уз могућност формирања подрумске или сутеренске етаже.
- Бруто-површина пословног простора у стамбено-пословном објекту не може прећи 1/3 (изузетно 1/2 уколико то функционални захтеви налажу) укупне бруто-површине објекта.
- Максимални индекс заузетости парцеле С је 65 % (у зонама становања), а максимални индекс изграђености парцеле К је 3,5.
- У оквиру парцеле је потребно обезбедити потребан број паркинг-места према планираној намени (према критеријуму 1 стан или 1 локал – једно гаражно или паркинг место).

Правила за изградњу пословних објеката

- Спратност објеката – максимално П+1 (за производне делатности које не захтевају корисну висину етаже већу од 4,0 m), односно П + 2 за објекте осталих делатности, уз могућност формирања подрумске или сутеренске етаже. Ово правило за изградњу везано за спратност, не односи се на специфичне пословне објекте који захтевају вертикални транспорт и опрему која се поставља вертикално и који немају класичну спратну поделу,

- максимални индекс заузетости парцеле С је 50 %, а максимални индекс изграђености парцеле К је 0,8.
- У оквиру парцеле је потребно обезбедити потребан број паркинг-места за путничка и теретна возила према планираној намени (минимални критеријуми 1 паркинг место за путничка возила на сваких 70 m² објеката (минимум 2 паркинг места) или 1 паркинг место за теретна возила на сваких 200 m² објеката (минимум 1 паркинг место).

Правила за изградњу економских објеката

- Спратност објеката – максимално По+П+2 , уз могућност формирања подрумске или сутеренске етаже.
- Објекти могу бити комбиновани – са више намена.
- Максимални индекс заузетости парцеле С је 65 % (у зонама становања), а максимални индекс изграђености парцеле К је 3,5 (у зонама становања).
- Међусобно растојање сточне стаје и стамбеног објекта или бунара на истој или суседним парцелама је минимално 15 m.
- Међусобно растојање ђубришта и пољског клозета од стамбеног објекта или бунара на истој или суседним парцелама је минимално 20 m, и то само на нижој коти.
- Грађевинска линија економских објеката (осим летњих кухиња, гаража за путничка возила и кошева) утврђује се на минимум 10 m од регулационе линије улице.

Правила за изградњу пољопривредних објеката

- Спратност објеката – максимално П+Пк, уз могућност формирања подрумске или сутеренске етаже.
- максимални индекс заузетости парцеле С је 50 %, а максимални индекс изграђености парцеле К је 0,8.
- У оквиру парцеле је потребно обезбедити потребан број паркинг-места за путничка и теретна возила према планираној намени (минимални критеријуми 1 паркинг место за путничка возила на сваких 80 m² објеката (минимум 2 паркинг места) или 1 паркинг место за теретна возила на сваких 200 m² објеката (минимум 1 паркинг место).

2.8. Спровођење Плана

План се заснива на следећим поставкама:

- регулациони и нивелациони елементи саобраћајница у обухвату Плана омогућавају рационално коришћење планираних саобраћајница и грађевинског земљишта;
- повећавају се површине јавне намене;
- неће се угрозити постојећи легално изграђени објекти;
- коридором планиране саобраћајница може се поставити инфраструктура потребна за функцију становања (електроенергетска, водоводна, канализациона и гасоводна мрежа);
- посебни услови надлежних институција унети су у планска решења;
- не мења се локација постојећих улица;

- придржавање планских решења из плана вишег реда;
- не угрожава се ободно грађевинско земљиште и јавне површине.

План ће се спроводити на основу планских решења следећим инструментима:

- спровођењем парцелације на основу услова парцелације, односно пројекта парцелације;
- вођењем имовинско-правног поступка у циљу регулисања власништва на парцелама које мењају категорију (грађевинско земљиште остале намене – грађевинско земљиште јавне намене);
- издавањем локацијских услова;
- изработом урбанистичких пројеката за изградњу објеката у складу са овим Планом и Планом генералне регулације Велика Плана;
- изработом процене утицаја на животну средину за објекте уколико се они налазе на Листи 1 – Пројекти за које је обавезна процена утицаја на животну средину или Листи 2 – Пројекти за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, у складу са Уредбом о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати обавезна процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 84/05), на основу захтева за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину коју подноси носилац пројекта.

2.9. Прелазне и завршне одредбе

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

3. Графички део

01 Обухват Плана и намена површина – постојеће стање

02 Намена површина

03 Регулациони план-нивелациони план

04 План објеката и мреже инфраструктуре са синхрон планом