

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ВЕЛИКА ПЛАНА

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
за комплекс мотела и бензинске станице
«СТАРИ ХРАСТ»**

свеска 1. и свеска 2.

мај 2006. година

ПРЕДМЕТ:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА КОМПЛЕКС МОТЕЛА И БЕНЗИНСКЕ СТАНИЦЕ «СТАРИ ХРАСТ»
НАРУЧИЛАЦ:	«ИНТЕРМОЛ» д.о.о. из Београда
ОБРАЋИВАЧ:	<p>Предузеће за планирање, пројектовање и консалтинг</p> <p>«АРХИПЛАН» д.о.о.</p> <p>А р а н ђ е л о в а ц</p> <p>34300 Аранђеловац, Кнеза Михаила 336</p> <p>Тел./факс 034/703-010; 703-011</p> <p>E-mail: arhiplan@eunet.yu</p>
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:	ДРАГАНА БИГА, дипл.инж.арх.
РАДНИ ТИМ:	Драгана Бига, дипл.инж.арх. Јасна Алексић, дипл.инж.арх. Миодраг Росић, дипл.инж.грађ. Благоје Џонић, дипл.инж.саобраћ. Драгољуб Шећевић, дипл.инж.грађ. Милорад Добричић, дипл.инж.електро. Зоран Херцег, дипл.инж.ПТТ саобраћ. Марија Станојковић, апс.арх. Александра Миловановић, грађ.инж. Милена Миливојевић, арх.техн.
ДИРЕКТОР:	ДРАГАНА БИГА, дипл.инж.арх.

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

САДРЖАЈ

СВЕСКА 1: ТЕКСТУАЛНИ ДЕО	4
I ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	5
1. ОПШТЕ ОДРЕДБЕ	5
1.1. Правни и плански основ за израду и доношење Плана детаљне регулације	5
1.2. Граница Плана детаљне регулације	6
2. ПОДЕЛА ЗЕМЉИШТА НА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	6
2.1. Јавно грађевинско земљиште	6
2.2.1. Постојеће јавно грађевинско земљиште	6
2.2.2. Планирано јавно грађевинско земљиште	6
2.2. Остало грађевинско земљиште	7
3. ПРОСТОРНА ОРГАНИЗАЦИЈА СА ПОДЕЛОМ НА ЦЕЛИНЕ	7
4. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ	8
4.1. Саобраћај	8
4.2. Водоснабдевање и одвођење отпадних и кишних вода	9
4.3. Електроенергетика	10
4.4. ТТ објекти и капацитети	11
4.5. Снабдевање гасом	12
5. БИЛАНС ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА	12
6. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, ПРИРОДНИХ И НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА, ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И ЗАШТИТЕ ОД РАТНИХ РАЗАРАЊА	13
6.1. Услови заштите животне средине	13
6.2. Услови заштите природних и непокретних културних добара	15
6.3. Услови заштите од елементарних непогода	15
6.4. Услови заштите од ратних разарања	17
7. Инжењерско – геолошки услови	17
8. ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА	17
9. САДРЖАЈ ГРАФИЧКОГ ДЕЛА	19
10. СМЕРНИЦЕ ЗА ПРИМЕНУ И СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ	20
II ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	21
1. Правила за образовање грађевинских парцела	21
2. Правила грађења за јавну саобраћајну површину	21
3. Правила грађења за комуналну инфраструктуру	22
3.1. Водоснабдевање и одвођење отпадних и кишних вода	22
3.2. Електроенергетика	23
3.3. ТТ објекти и капацитети	24
3.4. Снабдевање гасом	24
4. Правила грађења за комплекс мотела	25
5. Правила грађења за комплекс бензинске станице	27
III ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ	29
СВЕСКА 2: ГРАФИЧКИ ДЕО	30

СВЕСКА 1: ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

На основу члана 54. Закона о планирању и изградњи («Службени гласник РС» број 47/2003 и 34/2006) и члана 30. и 89. Статута општине Велика Плана («Међуопштински службени лист општина Велика Плана и Смедеревска Паланка» број 12/2002 и 22/2005), Скупштина општине Велика Плана доноси

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ за комплекс мотела и бензинске станице «СТАРИ ХРАСТ»

План детаљне регулације за комплекс мотела и бензинске станице «Стари храст» (у даљем тексту: План детаљне регулације) се састоји од: свеске 1. – правила уређења и правила грађења, свеске 2. – графичког дела и свеске 3. – документационог дела.

Свеска 3. – документациони део се не објављује али се ставља на јавни увид.

I ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1. ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

1.1. Правни и плански основ за израду и доношење Плана детаљне регулације

Правни основ за израду и доношење Плана детаљне регулације су:

- Закон о планирању и уређењу простора и насеља («Службени гласник РС» број 47/2003);
- Правилник о садржини, начину израде, начину вршења стручне контроле урбанистичког плана, као и условима и начину стављања плана на јавни увид («Службени гласник РС» број 12/2004);
- Одлука о приступању изради Плана детаљне регулације за комплекс мотела и бензинске станице «Стари храст», број 011 – 15/2006 – I од 30.03.2006. године.

Плански основ за израду и доношење Плана детаљне регулације је:

- Просторни план подручја инфраструктурног коридора аутопута Е – 75, деоница Београд – Ниш («Службени гласник РС», број 69/2003);
- Урбанистички пројекат комплекса мотела «Стари храст» (преиспитан урбанистички план - «Међуопштински службени гласник», број 7/2003), који се третира као плански основ, без обзира што представља, по хијерархијском нивоу, план истог ранга као План детаљне регулације на основу Закона о планирању и изградњи, из разлога што представља стечену урбанистичку обавезу.

1.2. Граница Плана детаљне регулације

Границом Плана детаљне регулације обухваћене су следеће целе катастарске парцеле број: 4013/1, 4013/2, 4024/2 и 4873/2, све у КО Марковац.

Границом Плана детаљне регулације обухваћена је површина од око 5,50 ha.

На графичком прилогу број 1. - «Катастарско – топографски план са границом Плана детаљне регулације», у размери 1:1.000, приказано је подручје које је обухваћено границом Плана детаљне регулације.

2. ПОДЕЛА ЗЕМЉИШТА НА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

2.1. Јавно грађевинско земљиште

2.1.1. Постојеће јавно грађевинско земљиште

У Плану детаљне регулације нема постојећег јавног грађевинског земљишта.

Постојеће јавно грађевинско земљиште се налази у контактної зони Плана детаљне регулације и припада:

- са источне стране коридору аутопута Е – 75, деоница Београд – Ниш;
- са северне стране путном земљишту магистралног пута М – 4 Марковац – Свилајнац.

2.2.2. Планирано јавно грађевинско земљиште

Планирано јавно грађевинско земљиште обухвата површине чије је коришћење, односно изградња од општег интереса, у складу са прописима о експропријацији.

У подручју Плана детаљне регулације предвиђено је формирање јавног грађевинског земљишта, које обухвата зону постојећег прикључка на аутопут Е -75, деоница Београд – Ниш.

Грађевинска парцела за јавну намену – зону постојећег прикључка на аутопут, се формира од делова кп.бр. 4013/1 и 4013/2 КО Марковац односно њена укупна површина износи 0,71.56 ha.

Планирано јавно грађевинско земљиште је приказано на графичком прилогу број 2. - «План намене површина са границом јавног грађевинског земљишта», у размери 1:1.000

2.2. Остало грађевинско земљиште

Сво остало земљиште, обухваћено Планом детаљне регулације, осим планираног јавног грађевинског земљишта, припада осталом грађевинском земљишту, односно комплексима мотела и бензинске станице.

3. ПРОСТОРНА ОРГАНИЗАЦИЈА СА ПОДЕЛОМ НА ЦЕЛИНЕ

Просторна организација са поделом на функционалне целине је утврђена у концепту плана, који је саставни део Програма за израду одговарајућег урбанистичког плана за комплекс мотела и бензинске станице «Стари храст».

У оквиру концепта плана сагледани су потенцијали и могућности развоја предметног подручја и утврђени просторни услови и ограничења, која су резултат планова ширих просторних целина и стечених урбанистичких и правних обавеза.

Основни задатак израде Плана детаљне регулације је да разради предметну зону у погледу планиране намене простора, са утврђивањем режима коришћења земљишта, односно поделом на јавно и остало грађевинско земљиште.

Предметни простор се налази са десне стране аутопута, у смеру од Београда ка Нишу, у непосредној близини петље «Марковац», на око km 684+850.

Просторни положај локације и повољне комуникацијске везе са важним саобраћајним коридорима условљавају даљи развој са ослањањем, у већој мери, на кориснике са аутопута, а у мањој мери на кориснике са магистралног пута М – 4 Марковац – Свилајнац.

Са источне и јужне стране, предметни простор се ослања на парцеле пољопривредног земљишта које се налазе у залеђу изграђеног ткива насеља Марковац дуж улица 7. јула и Браће Филиповић.

У Плану детаљне регулације издвајају се следеће карактеристичне целине:

- целина - комплекс постојећег мотела «Стари храст», који треба, у складу са утврђеним критеријумима у Просторном плану инфраструктурног коридора аутопута Е – 75, деоница Београд – Ниш, да има следеће обавезне садржаје: 50 – 100 лежајева, паркинг за 50 – 100 путничких возила (20 – 40 теретних возила и 5 - 10 аутобуса),

већу јавну чесму, санитарни чвор, таблу са називом мотела, туристичко – информативни објект на излазу из пункта, службени смештај особља мотела, садржаје за одмор и релаксацију у етно амбијенту и пејзажно уређене и одржаване слободне површине; у оквиру комплекса мотела «Стари храст» задржава се зелена површина око старог храста лужњака, који се, заједно са припадајућом околином третира као скулптура у простору;

- целина - комплекс реконструисане бензинске станице «Стари храст», која заједно са комплексом мотела чини јединствену функционалну целину, са једносмерним саобраћајним режимом и са следећим обавезним садржајима: улазна и излазна коловозна трака, пумпна станица са точионим местима, паркинг за путничка и теретна возила већа јавна чесма и санитарни чвор, табла са називом и планом бензинске станице, информативно – туристички пункт на излазу са станице, служба прве помоћи, ресторан и продавница опште потрошње и службени смештај запосленог особља, са капацитетима резервоара који су мањи од постојећих;
- саобраћајна целина прикључка на аутопут, која чини планирано јавно грађевинско земљиште у подручју Плана детаљне регулације.

Ограничења даљег просторног развоја чине:

- у саобраћајном смислу, потреба да се не поремети постојећи саобраћајни режим на аутопуту и магистралном путу, односно свака даља активност на уређењу и изградњи предметног простора се мора ослањати на постојеће прикључке, у циљу њиховог потпуног искоришћења;
- заштита међумесног оптичког кабла, које пролази кроз предметни простор паралелно са коридором аутопута и у чијем непосредном појасу заштите се забрањује подизање трајних засада.

Развој планираних делатности није у колизији са функционалним и техничким захтевима постојећих и планираних магистралних инфраструктурних система.

4. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ

4.1. Саобраћај

У саобраћајном смислу, подручје Плана детаљне регулације је повезано са аутопутем Е – 75 Београд – Ниш и са магистралним путем М – 4 Марковац – Свилајнац преко комплетно изграђених постојећих прикључака.

Изграђени, изведени прикључци су прихваћени, као стечена обавеза, тако да се Планом детаљне регулације предвиђа њихово потпуно искоришћење, без мењања саобраћајног режима на аутопуту и магистралном путу.

Ради омогућавања легализације постојећег изведеног стања, Планом детаљне регулације је формирано јавно грађевинско земљиште, у делу простора где је изграђен прикључак на аутопут, које обухвата делове кп.бр. 4013/1 и 4013/2 КО Марковац.

На постојеће саобраћајне прикључке се надовезује интерна саобраћајна мрежа, унутар комплекса, која омогућава приступ до објеката и паркинг површина.

4.2. Водоснабдевање и одвођење отпадних и кишних вода

- **Водоснабдевање**

Постојећи објекти у комплексу мотела «Стари храст» и бензинске станице «Рај петрол» се снабдевају водом из постојећег, бушеног бунара Ø 300 mm, који је дубине 14 m и лоциран је у северозападном делу кп.бр. 4013/1 КО Марковац. У хидрофорској станици је смештен комплет уређаја за црпљење и потискивање воде у водоводну мрежу постојећих објеката и то два црпна агрегата за воду и хидрофорски казан са потребним уређајима за рад. Водоводна мрежа је од поцинкованих цеви Ø 70 mm, Ø 50 mm, Ø 40 mm и Ø 30 mm, а на огранцима је постављено седам баштенских хидраната. Према подацима управе капацитет водовода је задовољавајући, уз добар квалитет воде.

Инсталисани капацитет водовода може у потпуности да задовољи и будуће потребе објеката у склопу мотела и бензинске станице, али је потребно изградити нови бунар у јужном делу предметног комплекса, који ће задовољити потребе реконструисане бензинске станице. Постојећи бунар са хидрофорском станицом и постојећа потисна мрежа водовода не могу да задовоље прописане услове противпожарне заштите за хидрантски прстен око бензинске станице у погледу потребног надпритиска у хидрантској мрежи и потребног капацитета за прописани рад противпожарних хидраната.

Из тог разлога је планирана изградња бунара у јужном делу комплекса бензинске станице. Капацитет новог бунара са одговарајућом пумпном станицом мора да задовољи прописане услове противпожарне заштите и обезбеди потребан капацитет водовода за једновремени рад два хидранта од по 5 l/сек у трајању од 2 часа.

Око планиране бензинске станице треба изградити водоводни прстен Ø 100 mm са три ливена противпожарна хидранта Ø 80 mm. Са ове мреже је планиран прикључак за санитарни чвор у објекту бензинске станице.

- **Одвођење отпадних вода и кишних вода и противпожарна заштита**

Отпадне воде се сакупљају из свих објеката овог комплекса и одводе колекторима Ø 150 mm, Ø 200 mm и Ø 250 mm до постројења за пречишћавање отпадних вода, типа двоспратне «емшер» таложнице, која је налази у југозападном делу кп.бр. 4013/1 КО Марковац. Црпна станица за пречишћену воду из «емшер» јаме, потисним водом Ø 150 mm транспортује пречишћену воду испод аутопута до изливног објекта, односно коначне диспозиције – старог корита реке Раче и то преко таложнице и упојног бунара.

Потребна је повремена провера стања исправности уређаја за пречишћавање отпадних вода, као и повременог одвожења исталоженог, преврелог муља специјализованом аутоцистерном у складу са санитарним прописима, као и одржавање у исправном стању електроцрпних објеката и осталих инсталација.

Овако конципирано решење прикупљања, одвођења и пречишћавања отпадних вода може да задовољи и будуће потребе објеката у овом комплексу, али је важно да се простора паркинг површина око мотела и са простора бензинске станице безбедно прихвате и све површинске воде, преко одговарајућих сливника са решеткама. Све атмосферске воде обавезно мора да се воде преко сепаратора за уља и масти, како бих се обезбедила заштита подземних вода од деривата нафте, а исталожене воде се могу увести у црпну станицу за потискивање ка реципијенту - старом кориту реке Раче.

Постојећи одводни колектор Ø 250 mm из комплекса бензинске станице је потребно продужити, до дислоцираног објекта бензинске станице, цевима Ø 150 mm.

На овај начин би се наставило заједничко коришћење постојеће «емшер» јаме од стране бензинске станице и мотела «Стари храст», одакле би се, пречишћена вода, помоћу постојеће црпне станице, транспортовала испод аутопута ка постојећем изливу у старом кориту реке Раче.

4.3. Електроенергетика

У подручју Плана детаљне регулације, напајање постојећих објеката се врши из лимене трафостаница 10/0,4 kV, снаге 250 kVA, која је прикључена на 10 kV вод, који долази из правца северозапада. Трафостаница и напојни 10 kV вод су тако лоцирани да не представљају сметњу за изградњу нових објеката у комплексу. Постојећи објекти у комплексу су напојени кабловским водовима из постојеће трафостанице, која задовољава садашње потребе.

Обзиром да се Планом детаљне регулације предвиђа значајна реконструкција постојеће бензинске станице, која ће имати и додатне садржаје који захтевају већу ангажовану снагу, потребно је извршити реконструкцију постојеће трафостанице, која је у власништву Предузећа «Шумадија» а.д. јер она не може задовољити будуће потребе.

Потребна ангажована снага за очекиване потребе бензинске станице је око 75 kW што је у односу на тренутну ангажовану снагу, која износи око 25,5 kW знатно више.

Из тог разлога постојећу трафостаницу, снаге 250 kVA треба заменити новом, монтажном бетонског типа, снаге 1000 kVA са уградњом трансформатора снаге 400 kVA. Трафо станица се уграђује на месту постојеће трафостанице, која се демонтира, чиме се омогућава задржавање постојећих прикључака за објекте мотела и омогућава потребан прикључак за потребе бензинске станице.

Обзиром да је Предузеће «Шумадија» а.д. власник постојеће трафостанице мора се обезбедити њихова сагласност на предложено решење.

Такође, због дислоцирања објекта бензинске станице на нову локацију у оквиру комплекса, за напајање од трафостанице треба положити нови кабловски вод, за чији пролазак треба обезбедити сагласност Предузећа «Шумадија» пошто кабловски вод прелази преко парцеле чији су они корисник.

4.4. ТТ објекти и капацитети

Подручје обухваћено Планом детаљне регулације припада кабловском подручју АТЦ Смедерево.

Преко предметног подручја, правцем север – југ, у непосредној близини аутопута, пролази међумесни оптички ТТ кабл Београд – Ниш, типа T0SM03 7x(4x11x0,4x3,5) CMAN. Међумесни оптички кабл представља телекомуникациони капацитет највишег ранга, који захтева посебне мере заштите.

У предметном подручју се налазе и постојећи ТТ каблови, типа ТК 10, са ваздушном изолацијом, који су у надлежности Извршне јединице «Смедерево», чији је експлоатациони век прошао, па их је неопходно заменити у планском периоду.

Реконструкцијом и изградњом месне телефонске мреже у насељу Марковац неопходно је оставити резерву у планираним кабловима капацитета 10 x 4

слободних кабловских парица, коју треба подземним каблом типа ТК 59 GM увести до улаза у подручје Плана детаљне регулације.

Израдом рачве на овако планираном приводном каблу и даљим полагањем дистрибутивних приводних каблова према објектима мотела и бензинске станице, обезбедиће се могућност за инсталацију телефонских прикључака на посматраном комплексу. У већ ископани ров за полагање подземних телефонских каблова неопходно је положити и PVC цев малог пречника ради перспективног удубљавања оптичких каблова.

У објектима мотела и бензинске станице неопходно је изградити унутрашње изводе као места главне концентрације ТТ капацитета. Овакво техничко решење омогућава инсталацију аналогних телефонских прикључака, ICDN – BRI (у зависности од типа комутационог система у насељу Марковац), даљинску дојаву аларма, јавних телефонских говорница, интернет говорница и друго.

4.5. Снабдевање гасом

У постојећем стању, у насељу Марковац нису изграђени гасовод, ни гасоводни објекти.

У технолошком делу мотела «Стари храст» је изграђена локални систем централног грејања и централне припреме топлог ваздуха (клима комора), која користи лож уље и за те сврхе је постављен подземни резервоар од 60 m³. Уз потребну адаптацију и реконструкцију, систем се може прилагодити на коришћење природног гаса.

За територију насеља Марковац, планирана је гасификација на принципима широке потрошње. За насеља Марковац, Ново село, Старо село и Ракинац планирана је изградња GMRS/ MRS «Марковац», капацитета око 5000 m³/ч.

Гасификација подручја Плана детаљне регулације је планирана из гасоводног система Марковац, односно планиране дистрибутивне гасоводне мреже од полиетиленских цеви, за радни притисак од 4 бара. Предметно подручје ће се прикључити на планирани гасовод, који је трасиран у регулационој ширини саобраћајнице Марковац – Рача.

5. БИЛАНС ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА

Подручје Плана детаљне регулације је подељено на три функционалне целине, тако да је биланс планиране намене земљишта приказан кроз површине које заузимају карактеристичне целине и њихово процентуално учешће у подручју Плана детаљне регулације, као у односу на режим грађевинског земљишта (јавно и остало грађевинско земљиште).

Табела број 1.

Редни број	Карактеристична целина	Површина (ha)	Проценат учешћа (%)
Јавно грађевинско земљиште			
1.	саобраћајна целина – зона постојећег прикључка	0,71.56	13,63
Остало грађевинско земљиште			
2.	комплекс мотела	3,50.73	66,85
3.	комплекс бензинске станице	1,02.40	19,52
УКУПНО		5,24.69	100,0

Однос постојећих и планираних урбанистичких параметара у комплексу мотела и бензинске станице приказан је у табели број 2.

Табела број 2.

Параметри	Комплекс мотела		Комплекс бензинске станице	
	постојеће	планирано	постојеће	планирано
Површина комплекса (ha)	3,50.73*	3,50.73	0,38.04	1,02.40
Површина под објектима (m2)	2.076,43	3.507,00	108,50	
Спратност објекта	П+0 и П+1	П+0 и П+1	П+0	П+0
Степен заузетости (%) под објектима	6%	до 10%	2,90%	до 10%
Степен заузетости (%) под саобраћајницама	22%	до 40%	54,00%	до 40%
Зелене површине и спортски терени	72%	до 50%	43,10	до 50%
Индекс изграђености	0,08	до 0,2	0,03	до 0,10

* напомена: за обрачун постојећих урбанистичких параметара коришћена је постојећа функционална површина комплекса мотела, уместо површине комплекса мотела заједно са зоном постојећег прикључка на аутопут (4,14.96 ha)

6. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, ПРИРОДНИХ И НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА, ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И ЗАШТИТЕ ОД РАТНИХ РАЗАРАЊА

6.1. Услови заштите животне средине

У складу са Законом о стратешкој процени утицаја на животну средину («Службени гласник» РС, број 135/2004), Општинска управа општине Велика Плана, Одељење за урбанизам, грађевинарство и инспекцијске послове, Одсек за урбанизам и грађевинарство је донео решење, број 353 – 37/2006 – III/04 од 17.03.2006. године о неприступању стратешкој процени утицаја на животну средину.

За активности у предметном простору поступаће се у складу са Законом о процени утицаја на животну средину («Службени гласник» РС, број 135/2004), односно доносиће се одлуке о потреби израде студије о процени утицаја на животну средину, у којима ће се анализирати међусобни утицаји постојећих и планираних активности у простору, као и мере и услови за спречавање, смањење и отклањање штетних утицаја на животну средину.

- **Заштита ваздуха**

Заштита ваздуха се спроводи кроз увођење система контроле, изградом и доношењем Програма за праћење квалитета ваздуха. Програмом предвидети локалну мрежу станица за праћење имисије загађујућих материја. Наведена мерења мора да се обављају у складу са законским прописима.

- **Заштита воде**

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

Посебни услови за заштиту вода, обзиром на карактер зоне и планирану изградњу бензинске станице су: 1) атмосферске воде са свих платоа, интерних саобраћајница и паркинга, потребно је одвести у сливнике и пре упуштања третирати их на таложнику са сепаратором; 2) након третмана на сепаратору атмосферске воде се могу упустити у реципијент; учестаност вађења, чишћења и одвожења талогa и уља из сепаратора одредиће се током експлоатације уређаја; 3) санитарне отпадне воде из свих објеката је потребно одвести до постројења за пречишћавање отпадних вода; 4) ради заштите подземних вода од случајног процуривања нафтних деривата из резервоара, они мора да испуњавају све стандарде и да буду уграђени према нормативима који важе за ову врсту објеката.

- **Заштита земљишта**

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

У циљу заштите земљишта, не сме се вршити претакање нафтних деривата осим на за то предвиђеним манипулативним површинама.

6.2. Услови заштите природних и непокретних културних добара

У подручју Плана детаљне регулације нема утврђених природних и културних добара на основу смерница из планске документације вишег реда и званичних евиденција надлежних завода (Завод за заштиту природе Србије и Регионални завод за заштиту споменика културе Смедерево).

Обавеза је инвеститора извођења радова, да уколико у току извођења радова наиђе на природно добро које је геолошко – палеонтолошког или минералошко – петрографског порекла, а за које се претпоставља да има својство споменика природе, о томе обавести Завод за заштиту природе Србије и да предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

Одлуком Скупштине општине Велика Плана стабло старог храста лужњака је брисано из регистра заштићених природних добара, јер се временом осушило. Из тог разлога се урбанистичким мерама штити простор око старог храста лужњака који се третира као скулптура у простору, обзиром да је по овом стаблу, цела локација добила име и препознатљива је широм Србије.

На основу решења Регионалног завода за заштиту споменика културе Смедерево, План детаљне регулације се израђује без посебних условљавања и мера у погледу заштите културних добара.

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

6.3. Услови заштите од елементарних непогода

- **Заштита од земљотреса**

Заштита од земљотреса се спроводи кроз примену важећих сеизмичких прописа за изградњу нових и реконструкцију постојећих објеката и кроз трасирање главних коридора комуналне инфраструктуре дуж саобраћајница и зелених површина на одговарајућем растојању од објеката. У Плану детаљне регулације је обезбеђено довољно слободних површина које прожимају урбане структуре а потребно је посебно водити рачуна о

примењеним системима изградње, габаритима, спратности, лоцирању и фундирању објекта.

Објекти мора да буду категорисани и реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објекта високоградње у сеизмичким подручјима («Службени лист СФРЈ», број 31/81, 49/82, 29/83, 2/88 и 52/90).

- **Заштита од пожара**

Заштита од пожара се обезбеђује изградњом планираног система водоснабдевања и хидрантске, противпожарне мреже, као и профилима саобраћајница, који омогућавају несметано кретање противпожарних возила. Применом ових мера остварени су основни, урбанистички услови за основну заштиту од пожара.

При разради појединих локација водити рачуна да објекти буду раздвојени слободним површинама, које ће онемогућити ширење пожара и обезбедити брзу интервенцију а лако запаљиве и експлозивне материје складиштити, у складу са законским прописима, уз сагласност надлежног органа.

Ради заштите од пожара објекти се реализују према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима и то: **1)** мора да буду реализовани у складу са Законом о заштити од пожара («Службени гласник СРС», број 37/88 и 48/94) и Законом о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима («Службени гласник СРС», број 44/77), Правилником о изградњи станица за снабдевање горивом моторних возила и о ускладиштавању и претакању горива («Службени лист СФРЈ», број 27/71) и Правилником о изградњи постројења за запаљиве течности и о ускладиштавању и претакању запаљивих течности («Службени лист СФРЈ», број 20/71 и 23/71); **2)** мора да имају одговарајућу хидрантску мрежу, која се по протоку и притиску воде у мрежи планира и пројектује према Правилнику о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара («Службени лист СФРЈ», број 30/91); **3)** мора да имају обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила, према Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређења платоа за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара («Службени лист СРЈ», број 8/95), према коме најудаљенија тачка коловоза није даља од 25 m од габарита објекта; **4)** мора да буду реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона («Службени лист СФРЈ», број 53, 54/88 и 28/95) и Правилником о техничким нормативима за заштиту објекта од атмосферског пражњења («Службени лист СРЈ», број 11/96).

За израду Плана детаљне регулације је прибављено мишљење Министарства унутрашњих послова, Секретаријата унутрашњих послова

Смедерево, Одсека за заштиту од пожара и спашавање, број 217 – 6/06 – ВП од 06.02.2006. године.

6.4. Услови заштите од ратних разарања

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

У складу са Одлуком о врстама инвестиционих објеката и просторних и урбанистичких планова значајних за одбрану земље (Службени лист СРЈ број 39/95), за израду Плана детаљне регулације прибављено је обавештење од Министарства одбране, Управе за инфраструктуру, да нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

7. ИНЖЕЊЕРСКО – ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Према инжењерско – геолошким истраживањима, који су вршени у предметном подручју, основне карактеристике терена су:

- у хипсометријском смислу, терен је уједначен;
- по литогенетским карактеристикама, испитивани део терена припада алувијону реке Велике Мораве, који изграђују флувијални седименти квартарне старости, с тим да површински део терена изграђују глине (пелити) а подински део терена изграђују флувијални седименти;
- подземна вода је констатована на дубини од око 7,0 m од површине терена;
- испитивано тло се свстава у средње пропустљиво тло, које припада групи материјала III категорије по GN – 200;

Генерално постоје повољни сви геотехнички услови за фундаирање и изградњу објеката у предметном подручју.

8. ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

У програму уређивања јавног грађевинског земљишта приказане су позиције и износи за откуп земљишта за потребе јавне саобраћајне површине, као и за опремање и изградњу потребне инфраструктуре у подручју Плана детаљне регулације.

Потребна средства за откуп и уређење јавне саобраћајне површине се обезбеђују из буџета општине Велика Плана, а за опремање и изградњу

потребне инфраструктуре, потребна средства обезбеђују заинтересовани инвеститори на појединачним локацијама.

Табела број 3.

О П И С Р А Д О В А			Вредност (дин.)
Уређење јавне саобраћајне површине			7.270.000,00
1.	1.	Откуп земљишта (100.000,00 дин. по ару)	7.150.000,00
	2.	Геодетски радови	120.000,00
Изградња водоводних и канализационих инсталација			1.310.000,00
2.	3.	Израда бушеног бунара за воду, дубине око 20,0 m са одговарајућом црпном станицом, капацитета до 10 l/сек комплетно са припадајућим грађевинским и инсталатерским радовима ком. 1 x 100.000,00	100.000,00
	4.	Изградња водоводног развода комплетно са инсталационим и грађевинским радовима Ø 100 m' 240 x 2.000,00 = 480.000,00 Ø 50 m' 20 x 1.000,00 = 20.000,00	500.000,00
	5.	Уградња противпожарних хидраната Ø 80 mm ком. 3 x 50.000,00	150.000,00
	6.	Изградња фекалног колектора Ø 150 mm заједно са припадајућим шахтама m' 130 x 2.000,00	260.000,00
	7.	Изградња кишне канализације комплетно са шахтовима и сливницима m' 100 x 2.000,00	200.000,00
	8.	Изградња таложника и сепаратора за уља и масти комплет ком. 1 x 100.000,00	100.000,00
Изградња електроенергетских инсталација			4.657.000,00
3.	9.	Демонтажа постојеће лимене трафостанице 10/0,4kV, 250 kVA и изградња нове трафостанице на истој локацији, сличне типу МБТС – 1000, са трансформатором снаге 400 kVA и са прикључком на постојећи далековод 10 kV ком. 1 x 2.500.000,00	2.500.000,00
	10.	Уградња нисконапонских мерних група 3x380/220V, 5A са одговарајућим мерним струјним трансформаторима X/5A за мерење потрошње и снаге комплекса хотела и бензинске станице ком. 2 x 30.000,00	60.000,00
	11.	Повезивање постојећих напојних каблова за напајање објеката хотела и спољне расвете на нову трафостаницу паушално	5.000,00
	12.	Испорука и полагање напојног кабла сличног типу PP00 – 4x50mm ² од трафостанице до GRO нове бензинске станице, у рову 0,4x0,8m, заштићен у јувидир цевима на пролазу испод саобраћајница m 300 x 1.000,00	300.000,00
	13.	Испорука и монтажа главног разводног ормана GRO за потребе бензинске станице са свом потребном опремом за напајање електричних инсталација бензинске станице и јавну расвету Комплет	100.000,00
	14.	Испорука и монтажа нових челичних канделабара висине 5 до 8 m са натријумовим светилкама 70 W до 250 W дуж интерних саобраћајница комплекса ком. 26 x 30.000,00	780.000,00
	15.	Реконструкција постојеће јавне расвете у зони хотела, са заменом оштећених елемената и фарбањем стубова паушално	50.000,00

	16.	Испорука и полагање напојних каблова за спољну расвету у комплексу, сличних типу PP00 – Y 3x4mm ² и 5x4mm ² , положених у рову између челичних канделабара са повезивањем m 600 x 300,00	180.000,00
	17.	Испорука материјала и израда уземљења стубова спољне расвете са Fe/Zn траком 25x4 mm ² положених у рову са напојним кабловима расвете, са прикључком на конструкцију стуба m 600 x 120,00	72.000,00
	18.	Испорука и уградња опреме за заштиту комплекса од атмосферских пражњења уградњом громобрана кога чини штапна хваталка са уређајем за рано стартовање, са временом предњачења $\Delta t = 60 \mu\text{с}$ и са заштитном зоном која покрива цео комплекс ком. 2 x 220.000,00	440.000,00
	19.	Извођење потребних инсталација за изједначавање потенцијала у комплексу, са повезивањем металних маса на заједнички уземљивач паушално	100.000,00
	20.	Преглед и испитивање изведених лектричних инсталација од стране овлашћене организације, са издавањем стручног налаза као доказом о исправности истих паушално	70.000,00
Изградња телекомуникационих инсталација			583.500,00
4.	21.	Трасирање, ископ рова димензија 0,8 x 0,4 у земљи III категорије, са полагањем и испоруком каблова, затрпавањем и набијањем земље m' 470 x 1.100,00	517.000,00
	22.	Испорука потребног материјала и израда унутрашњег извода капацитета 10 x 2 ком. 2 x 15.000,00	30.000,00
	23.	Испорука и полагање PVC цеви за полагање каблова испод интерне саобраћајнице m' 45 x 500,00	22.500,00
	24.	Израда рачвастог наставка у земљи, на подземном каблу капацитета 10 x 2 ком. 1 x 14.000,00	14.000,00
УКУПНО (1+2+3+4)			13.820.500,00

9. САДРЖАЈ ГРАФИЧКОГ ДЕЛА

Саставни део Плана детаљне регулације је свеска 2. – графички део, која се састоји од следећих графичких приказа:

1. Катастарско – топографски план са границом Плана детаљне регулације.....1:1.000
2. План намене површина са границом јавног грађевинског земљишта.....1:1.000
3. План парцелације са елементима за обележавање јавних површина1:1.000
4. Правила грађења и регулације1:1.000
5. Планирани систем мрежа и објеката комуналне инфраструктуре.....1:1.000

10. СМЕРНИЦЕ ЗА ПРИМЕНУ И СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

План детаљне регулације представља основ за издавање извода из плана и за израду Урбанистичког пројекта, у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи («Службени гласник РС», број 47/2003).

Извод из Плана детаљне регулације, у складу са чланом 56. Закона о планирању и изградњи («Службени гласник РС» број 47/2003), издаје Општинска управа општине Велика Плана, Одељење за урбанизам, грађевинарство и инспекцијске послове, Одсек за урбанизам и грађевинарство.

Уз захтев за добијање извода из Плана детаљне регулације подноси се копија плана.

Извод из Плана детаљне регулације садржи све услове и податке неопходне за израду идејног пројекта, правила уређења и правила грађења, која су утврђена овим Планом детаљне регулације а нарочито графички приказану регулациону и грађевинску линију, нивелационе услове и техничке услове за прикључење на саобраћајну и комуналну инфраструктуру.

Извод се издаје у року од осам (8) дана од дана подношења захтева, уз накнаду стварних трошкова његовог издавања.

Одељење за урбанизам, грађевинарство и инспекцијске послове, Одсек за урбанизам и грађевинарство је надлежно за давање на увид донетог Плана детаљне регулације, као и за уступање копије Плана детаљне регулације, на захтев заинтересованог лица, уз наплаћивање стварних трошкова израде копије.

10.1. Обавезна израда Урбанистичког пројекта

Планом детаљне регулације је прописано да се обавезно Урбанистичким пројектом разраде:

- комплекс мотела «Стари храст», који обухвата део кп.бр. 4013/1 КО Марковац;
- комплекс бензинске станице «Стари храст», који обухвата кп.бр. 4024/2, 4873/2 и део 4013/2 КО Марковац.

Кроз израду Урбанистичког пројекта за комплекс мотела «Стари храст» обавезно нагласити да је коришћење интерне саобраћајнице, која је прикључена на магистрални пут М – 4 Марковац – Свилајнац заједничко, ради обезбеђења алтернативног приступа комплексу бензинске станице за противпожарне потребе.

Спровођење Плана детаљне регулације, кроз обавезну израду Урбанистичких пројеката је приказано на графичком прилогу број 5. - «Правила изградње и регулације», у размери 1:1.000.

10.2. Урбанистички планови који се стављају ван снаге

Доношењем овог Плана детаљне регулације ставља се, у делу који обухвата овај План детаљне регулације, ван снаге Урбанистички пројекат комплекса мотела «Стари храст» (преиспитан урбанистички план - «Међуопштински службени лист», број 7/2003).

II ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

1. ПРАВИЛА ЗА ОБРАЗОВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА

1.1. На графичком прилогу број 3. - «План парцелације са елементима за обележавање јавних површина», у размери 1:1.000, приказана је грађевинска парцела намењена за јавно грађевинско земљиште, односно саобраћајну површину зоне постојећег прикључка на аутопут, са потребним аналитичко – геодетским елементима, односно координатама нових детаљних тачака.

1.1. На осталом грађевинском земљишту, Урбанистичким пројектом се може вршити само препарцелација (спајање) постојећих катастарских парцела, ради испуњења услова за примену правила грађења из овог Плана детаљне регулације.

1.2. Грађевинска парцела, по правилу, има приближно облик правоугаоника или трапеза. Грађевинска парцела мора да има облик и површину који омогућавају изградњу објеката у складу са решењима из Плана детаљне регулације и техничким прописима.

1.3. Елементи грађевинске парцеле су: регулациона линија према јавној саобраћајници, границе грађевинске парцеле према суседним парцелама и преломне тачке парцеле утврђене аналитичко – геодетским елементима.

1.4. Грађевинска парцела мора имати излаз на јавну саобраћајницу, односно трајно обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу.

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЈАВНУ САОБРАЋАЈНУ ПОВРШИНУ

За јавну саобраћану површину, односно зону постојећег прикључка на аутопут, дозвољени су радови везани за санацију и рехабилитацију

постојећих саобраћајних површина, са побољшањем стања коловозног застора.

Обавезно је задржавање баријере, која дели јавну саобраћајну површину од интерне саобраћајне мреже, ради заштите коришћења аутопута.

У нивелационо – техничком смислу, одвођење површинских вода решити тако да се не угрожава коридор аутопута.

Код извођења радова на рехабилитацији и санацији мора се обезбедити адекватна заштита међумесног оптичког кабла.

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

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

3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

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

3.1. Водоснабдевање и одвођење отпадних и кишних вода

- **Водоснабдевање**

Планирану водоводну инсталацију новог бунара са црпном станицом водити прстенасто око објеката бензинске станице. Дубина укопавања водоводне мреже треба да износи 1,20 m ради заштите водоводних инсталација од штетног дејства саобраћаја. Техничке услове за прикључење објеката одређује надлежно комунално предузеће, а у складу са санитарно – техничким прописима и стандардима.

- **Одвођење отпадних вода и кишних вода**

Фекалну канализацију водити цевима минималног пречника Ø 150 mm са бетонским контролним шахтовима. Шахт поклопци треба да издрже саобраћајно оптерећење, у зависности места на коме су лоцирани (у коловозу или у зеленом појасу). Минимална дубина укопавања треба да је таква да може да прихвати отпадне воде. Размак контролних шахтова треба да буде 160 D.

Атмосферска канализација треба да задовољи услове из хидрауличног прорачуна. Минимална дубина укопавања мерена од темена цеви износи 1,0 m.

Цеви за атмосферску канализацију постављати у слој песка, а затрпавање рова извршити са набијањем да не долази до накнадног слегања терена. Сепараторе уља и масти уградити типизирани у одговарајућим шахтама у складу са препорукама произвођача, како би се омогућило повремено пражњење издвојених масних материја.

3.2. Електроенергетика

Бензинска станица у предметном комплексу ће, поред основне намене, имати и пратеће комерцијалне садржаје, због чега се за њу мора обезбедити већа ангажована снага, која износи око 75 kW. Од реконструисане трафостанице, снаге 1000 kVA положиће се кабл PP00 4x50 mm² који задовољава потребе очекиване потрошње.

Код изградње бензинске станице, замене трафостанице и израде нових инсталација мора да се поштују одређени услови и то:

- Код изградње бензинске станице поштовати одредбе «Правилника о изградњи станица за снабдевање горивом моторних возила и о ускладиштењу и претакању горива», посебно водећи рачуна да се у зонама опасности I и II инсталације морају бити у Ех изведби. Ван зона опасности електричне инсталације мора да буду изведене у складу са «Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона».
- Имајући у виду да бензинска станица представља објект високостепена угрожености, мора бити заштићена од атмосферског пражњења громобранском инсталацијом. У циљу заштите од статичког електрицитетa, који се појављује при протицању течности треба реализовати меру изједначења потенцијала, спајањем свих металних површина на темељни уземљивач објекта.
- Сви непоуздани спојеви (прирубнице, вентили и слично) мора да се премосте Fe/Zn траком 20x3mm у циљу остварења галванске везе.
- Инсталације громобрана мора да буду изведене према одредбама «Правилника о техничким нормативима за заштиту објекта од

атмосферског пражњења» и одредбама JUS - IEC 1024 – 1 и JUS – IEC 1024 – 1 – 1, а изводе се применом громобрана са штапном хватаљком и уређајем за рано стартовање.

- Заштита од статичког електрицитета се реализује сагласно «Правилнику о техничким нормативима за заштиту од статичког електрицитета».
- Код изградње трафостанице типа МБТС – 1000 треба прибавити електроенергетску сагласност и техничке услове надлежне Електродистрибуције, уз поштовање важећих прописа и техничке препоруке ТР – 1а Електродистрибуције Србије.
- Дуж приступних интерних саобраћајница за објекте мотела и бензинске станице предвиђа се изградња јавне расвете на челичним канделабрима са натријумовим светиљкама снаге 70 W до 250 W зависно од значаја интерне саобраћајнице у комплексу.
- Напајање јавне расвете бензинске станице ће се вршити из GRO бензинске станице, а у комплексу мотела из трафостанице а што се односи и на остале објекте у комплексу мотела.
- После реконструкције трафостанице и исту треба уградити 2 мерне групе за мерење потрошње и снаге електричне енергије 3×380/220 V, 5A са одговарајућим струјним мерним трансформаторима X/5A, прилагођеним за снагу бензинске станице (150/5A) и за снагу мотела (400/5A) односно сагласно условима надлежне Електродистрибуције. У трафостаници се за потребе бензинске станице обезбеђује 1 извод за прикључак напојног кабла који се води до GRO бензинске станице.
- Сви остали изводи са другом мерном групом служиће за напајање појединих потрошача мотела, укључујући и спољну расвету.

3.3. ТТ објекти и капацитети

Услови за изградњу телекомуникационих капацитета су следећи:

- сви каблови су типа ТК 59 GM, слободно положени у земљаном рову, преко слоја песка од $d = 20$ cm, заштићени GAL штитницима и обележени позор траком;
- сви изводи су унутрашњи;
- приликом полагања телекомуникационих каблова неопходно је у свему се придржавати важећих техничких прописа ЗЈПТТ око паралелног вођења и укрштања са другим инфраструктурним објектима.

3.4. Снабдевање гасом

- Дубина укопавања дистрибутивног гасовода износи 0,6 – 1,0 m у зависности од услова терена; изузетно дубина укопавања може да буде и 0,5 m, уз предузимање додатних техничких мера заштите.

- Минимална дубина укопавања при укштању дистрибутивног гасовода са саобраћајницама износи 1,0 m а дистрибутивни гасовод се полаже у заштитној цеви.
- При паралелном вођењу и укрштању гасовода са подземним инсталацијама, минимално растојање износи 20 cm, а при вођењу гасовода поред темеља 1,0 m.
- Профил рова за полагање дистрибутивног гасовода одређује се према пречнику цеви условима терена, дно мора бити равно, засуто слојем песка испод и изнад цеви, у складу са нормативима и техничким прописима за полагање дистрибутивних гасовода од полиетиленских цеви за радне притиске до 4 бара.
- При изради пројектне документације у свему се придржавати Правилника о техничким нормативима за пројектовање и полагање дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви за радни притисак до 4 бара («Службени лист СРЈ», број 20/92 и 33/92), као и осталих релеватних закона и правилника.

4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА КОМПЛЕКС МОТЕЛА

4.1. Тип изграђености: слободностојећи објекти на парцели, односно објекти не додирују ни једну линију грађевинске парцеле.

4.2. Индекс изграђености: до 0,2;

4.3. Степен заузетости земљишта:

- до 10% под објектима високоградње;
- до 40% под саобраћајним површинама (манипулативне површине, интерни путеви, паркинг простор);
- до 10% под спортским теренима;
- минимално 40% под зеленим површинама.

4.4. Спратност објеката:

- до П+О, за проширење ресторана, уз обавезно обликовно усклађивање са објектом постојећег ресторана;
- до П+1, за нове депадансе;
- изградња подрумских и сутеренских просторија је дозвољена ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

4.5. Слободне – зелене површине: минимално 40% од укупне површине грађевинске парцеле, по реализацији свих планираних објеката на парцели.

4.6. Саобраћајни приступ: са аутопута и магистралног пута преко изведених постојећих прикључака.

4.7. Паркирање возила за потребе запослених и службених возила се обезбеђује на сопственој грађевинској парцели према критеријуму једно

паркинг место на двоје запослених; паркирање путничких и теретних возила и аутобуса за потребе корисника мотела се обезбеђује на грађевинској парцели, тако да буде минимално 50 паркинг места за путничка возила, 20 места за теретна возила и 5 места за аутобусе.

4.8. Ограђивање парцеле: Дозвољено је ограђивање по рубним границама грађевинске парцеле, зиданом или транспарентном оградом, тако да ограда, стубови ограде и подзид буду у оквиру грађевинске парцеле, са максималном висином ограде од 1,20 m. Ограђивање фронталне границе грађевинске парцеле, према аутопуту и магистралном путу није дозвољено.

4.9. Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према јавној саобраћајници, са најмањим падом од 1,5; површинске воде се не могу усмеравати према другој парцели, осим у случају писмене сагласности власника / корисника друге парцеле.

4.10. Најмање дозвољено растојање основног габарита слободностојећег објекта и линије суседне грађевинске парцеле износи 2,50 m.

4.11. Међусобна удаљеност објекта на суседним грађевинским парцелама износи минимално 5,0 m.

4.12. Број објекта на грађевинској парцели није ограничен, под условом:

- да су испоштовани максимални индекс и степен изграђености земљишта;
- да су испоштовани услови међусобне удаљености објекта на парцели, тако да се обезбеде услови противпожарне заштите;
- у оквиру опште дефинисане намене могу се градити објекти компатибилне намене (надстрешнице, потребна постројења и опрема, инфраструктурни објекти, бунари и слично).

4.13. Организација грађевинске парцеле мора да омогући функционисање свих постојећих и планираних објекта, као и да се обезбеди потребан број паркинг места. Интерну саобраћајну мрежу предвидети тако да опслужи све објекте на парцели и омогући кружни ток возилима посебне намене (ватрогасна, возила службе хитне помоћи и слично).

4.14. Задржава се зелена површина око старог храста лужњака, који се третира као скулптура у простору, а све остале зелене површине у комплексу треба пејзажно уредити и обликовати уз коришћење отпорних листопадних и четинарских садница, уз уношење биолошки вредне вегетације, декоративних форми дрвећа и шибља и цветних површина, као и уз предузимање мера нега за постојећу вегетацију.

4.15. Треба извршити реконструкцију и ревитализацију стаза, платоа, пешачких комуникација и одговарајућег осветљења комплекса, са

постављањем веће јавне чесме, табле са називом мотела, туристичко – информативним пунктом и слично.

4.16. Архитектура и обликовање нових објеката мора бити усаглашена са архитектуром постојећих објеката.

4.17. Адаптација и санација постојећих објеката, реконструкција и рехабилитација саобраћајних и инфраструктурних објеката, као и нова изградња инфраструктурних објеката у комплексу је дозвољена без израде Урбанистичког пројекта, а нову изградњу, реконструкцију и доградњу постојећих објеката се не може издавати одобрење за изградњу без потврђеног Урбанистичког пројекта.

5. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА КОМПЛЕКС БЕНЗИНСКЕ СТАНИЦЕ

5.1. Тип изграђености: слободностојећи објекти на парцели, односно објекти не додирују ни једну линију грађевинске парцеле.

5.2. Индекс изграђености: до 0,1.

5.3. Степен заузетости земљишта:

- до 10% под објектима високоградње;
- до 40 % под интерним саобраћајним, манипулативним и паркинг површинама;
- минимално 50% под зеленим површинама.

5.4. Спратност објеката: до П+0 (приземље са технолошки потребном висином); изградња подрумских и сутеренских просторија је дозвољена ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

5.5. Слободне – зелене површине: минимално 50% од укупне површине грађевинске парцеле, по реализацији свих планираних објеката на парцели.

5.6. Саобраћајни приступ грађевинској парцели: једносмерни саобраћајни режим са заједничке, јавне сервисне саобраћајнице, коју користи и мотел и са које оба корисника обезбеђују присту на аутопут.

5.7. Паркирање и гаражирање возила за потребе запослених и службених возила (теретних и путничких) се обезбеђује на сопственој грађевинској парцели према следећим критеријумима:

- за путничка возила једно паркинг место на двоје запослених;
- за теретна возила, према конкретним потребама.

5.8. Ограђивање парцеле: Дозвољено је ограђивање парцеле по рубним границама комплекса, тако да ограда, стубови ограде, подзид и капија буду

у оквиру грађевинске парцеле, са максималном висином оградe од 1,20 m; оградавање фронталне границе парцеле није дозвољено.

5.9. Комерцијални објект бензинске станице: за потребе опслуживања бензинске станице планира се изградња комерцијалног објекта са кафе – баром, продајним и администативним простором, магацином и потребним пратећим просторијама; лоцирати га у оквиру комплекса тако да омогућава неометано обављање саобраћајних токова, обезбеђујући функционално и безбедно обављање делатности посетилаца и запослених; архитектонска обрада уз коришћење савремених грађевинских материјала; кота пода приземља: +0,15 cm од коте тротоара.

5.10. Надстрешница изнад острва за аутоматима за истакање горива: Острва са аутоматима за истакање горива се штите надстрешницом, минималне висине за пролаз теретних возила и аутобуса испод ње.

5.11. Подземни резервоари за складиштење течног горива: подземни резервоари се смештају у зеленом простору и испод конструкције платоа, под условом да су обезбеђени услови противпожарне заштите; планира се постављање три подземна резервоара, капацитета по 60.000 l.

5.12. Саобраћајни плато: Приступ бензинској станици је искључиво са једносмерним саобраћајним режимом са непосредним уливом и изливом на целину постојећег прикључка на аутопут. Интерна саобраћајница – плато у оквиру комплекса је једносмерна са острвима у средишту комплекса за смештај аутомата за истакање горива, у нивелационом смислу са максималним нагибом до 2%. Коловозну конструкцију димензионисати према очекиваном саобраћајном оптерећењу. Све саобраћајне површине уоквирити ивичњацима. Ширине интерних саобраћајница као и уливно изливних трака димензионисати према меродавном возилу – тешко теретно возило.

5.13. Нивелациони услови: Потребно је у комплексу извршити одговарајућу припрему земљишта и нивелацију терена у односу на нивелету постојеће сервисне саобраћајнице, која се прикључује на аутопут.

5.14. Озелењавање комплекса и вегетативна заштита косина и насипа: Све слободне површине у комплексу озеленити, уз употребу аутохтоног растиња и дрвећа, осим на коридору магистралног оптичког кабла; ако је потребно формирати косине, њих треба прво грубо испланирати, ради осигурања повезаности са вегетативном заштитом; насипи и косине мора да буду изведени у нагибу који омогућава стабилност терена а ради заштите стабилности косина дренирати их са прихватањем и одвођењем површинских вода на адекватан начин; косине и насипи мора да буду у оквиру грађевинске парцеле, без угрожавања суседних парцела.

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

5.16. Број објеката на грађевинској парцели није ограничен, под условом:

- да су испоштовани максимални индекс и степен изграђености земљишта;
- да су испоштовани услови међусобне удаљености објеката на парцели, тако да се обезбеде услови противпожарне заштите.

5.17. Компатибилне намене: у оквиру опште дефинисане намене могу се градити објекти компатибилне намене (услугне делатности, потребна постројења и опрема, инфраструктурни објекти, бунари, рекламни панои, сепаратор уља и масти и слично).

5.18. При пројектовању и изградњи, обавезно је поштовање и примена свих техничких прописа и норматива, који важе за конкретан објекат. У архитектонском обликовању објеката препоручује се примена форми и материјала примерених окружењу, као и адекватно уклапање у околни простор.

III ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

План детаљне регулације је урађен у три (3) истоветна примерака у аналогном облику и четири (4) истоветна примерка у дигиталним облику, од којих се: **1)** један (1) примерак у аналогном облику и један (1) примерак у дигиталном облику налазе у архиви Општинске управе општине Велика Плана; **2)** два (2) примерка у аналогном облику и два (2) примерка у дигиталном облику се налазе у Одељењу за урбанизам, грађевинарство и инспекцијске послове, Одсеку за урбанизам и грађевинарство и **3)** један (1) примерак у дигиталном облику се налази у Министарству за капиталне инвестиције.

План детаљне регулације ступа на снагу осмог (8) дана од дана објављивања у «Међуопштинском службеном листу».

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ВЕЛИКА ПЛАНА
Број: 11 – 22/2006 – I од 17.маја 2006. године

П р е д с е д н и к
Скупштине општине Велика Плана

Радосав Динчић

СВЕСКА 2: ГРАФИЧКИ ДЕО

1. Катастарско – топографски план са границом
Плана детаљне регулације.....1:1.000
2. План намене површина са границом јавног
грађевинског земљишта.....1:1.000
3. План саобраћајница са регулационим и
нивелационим решењима1:1.000
4. План парцелације са елементима за обележавање
јавних површина1:1.000
5. Правила грађења и регулације1:1.000
6. Планирани систем мрежа и објеката комуналне
инфраструктуре.....1:1.000

