

2. Текстуални део

Општи део Плана

2.1. Правни и плански основ

План детаљне регулације „Улица Нова“ у Крњеву (у даљем тексту „План“) односи се на део грађевинског подручја насеља Крњево и део пољопривредног земљишта у КО Крњево дефинисаног Просторним планом општине Велика Плана („Међуопштински службени лист“, бр. 17/13). Повод за израду Плана дефинисан је Одлуком о изради Плана детаљне регулације „Улица Нова“ у Крњеву, број: 011-81/2016-I од 05.09.2016. 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).

Плански основ

- Просторни план општине Велика Плана („Међуопштински службени лист“, бр. 17/2013).

2.2. Обухват Плана

Обухват Плана детаљне регулације дефинисан је Улицом Свете Младеновића (к.п.бр. 4136) на северу, железничком пругом Велика Плана – Мала Крсна (к.п.бр. 4131/1 и 11130) на истоку, Улицом Петра Драпшина (к.п.бр. 4137) на југу и западним границама парцела у обухвату Плана детаљне регулације на западу, а чине следеће катастарске парцеле у КО Крњево:

- делови Улица Свете Младеновића и Петра Драпшина – катастарских парцела бр. 4136 и 4137;
- некатегорисани пут – катастарска парцела бр. 3841;
- грађевинско земљиште – катастарске парцеле бр. 3816, 3817, 3819/2, 3820, 3821, 3822, 3824, 3840;
- пољопривредно земљиште – катастарске парцеле бр. 3819/1, 3842, 3843, 3844 и 3845.

Површина земљишта у обухвату плана износи 4.63.34 m².

2.3. Извод из плана вишег реда

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

- Просторни план општине Велика Плана („Међуопштински службени лист“, бр. 17/13);

Према просторном плану општине Велика Плана део простора из тачке 2. за који се ради План, дефинисан је као **пољопривредно земљиште**, и то као ратарско-сточарски реон, а део је дефинисан као **грађевинско земљиште – зона становања**.

Просторни план општине Велика Плана за ово подручје утврђује следеће Основне принципе Уређења и грађења на пољопривредном земљишту:

- На пољопривредном земљишту је забрањена изградња.

- Дозвољено је изузетно:

- изградња објеката у функцији пољопривреде;

- изградња објеката инфраструктуре, јавних објеката или јавних површина, и то првенствено на земљишту ниже бонитетне класе, у складу са правилима уређења и грађења за ту врсту објеката;

- изградња објеката / комплекса за коришћење обновљивих извора енергије;

- проширење грађевинског подручја насеља (до 5%), по утврђеној законској процедури, а на основу плана детаљне регулације.

Изузетно је могућа изградња на пољопривредном земљишту, и то на ободним парцелама до границе грађевинског подручја, по правилима уређења и грађења за суседну зону у грађевинском земљишту, и то уколико на парцели постоје услови за минимални стандард комуналне опремљености који подразумева приступ на пут и електроенергетску мрежу.

- На пољопривредном земљишту, на парцелама на којима су изграђени објекти са грађевинском дозволом, или су изграђени у време када није била потребна дозвола за градњу, дозвољена је реконструкција, односно доградња ових објеката, односно изградња нових објеката исте намене, на истој парцели.

На пољопривредном земљишту, на парцелама на којима су изграђени објекти без грађевинске дозволе, а за које је у току поступак легализације у складу са Законом, објекти се могу легализовати уколико задовољавају параметре и прописане услове дефинисане овим Планом за одговарајуће зоне на грађевинском земљишту.

Изградња објеката инфраструктуре, јавних објеката или јавних површина

- изградња објеката инфраструктуре на пољопривредном земљишту могуће је реализовати директно на основу одредби овог Плана, под условом да се трасе инфраструктуре воде парцелама некатегорисаних пољопривредних или јавних путева, 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.). За просецање нових путева свих категорија потребно је доношење плана детаљне регулације.

- изградња објеката инфраструктуре на грађевинском земљишту у зонама становања могуће је реализовати директно на основу одредби овог Плана, под условом да се трасе инфраструктуре воде парцелама некатегорисаних пољопривредних или јавних путева и 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.). За просецање нових путева и улица свих категорија потребно је доношење плана детаљне регулације.

Просторни план општине Велика Плана за ово подручје утврђује следеће Основне принципе Уређења и грађења на грађевинском земљишту:

Изградња објеката у зонама становања

- изградња стамбених, пословних, стамбено - пословних, економских, пољопривредних и помоћних објеката може се реализовати директно на основу одредби овог Плана, издавањем локацијске дозволе, и то уколико ти објекти не захтевају посебне инфраструктурне услове;

- изузетно, изградња стамбених објеката са више од три стана, пословних и стамбено – пословних објеката бруто развијене површине преко 400 m², бензинских

станција, фарми за узгој стоке и живине развијене бруто површине преко 600 m² и било којих објеката бруто развијене површине преко 1000 m² или висине преко 20 m, реализује се на парцелама које имају основне инфраструктурне претпоставке (приступ на јавни или некатегорисани пут, минимални ниво комуналне опремљености – електричну енергију, интерни систем водовода и канализације), и то на основу претходно урађеног урбанистичког пројекта, у складу са правилима грађења утврђеним у овом Плану;

- изградња објеката инфраструктуре на грађевинском земљишту у зонама становања могуће је реализовати директно на основу одредби овог Плана, под условом да се трасе инфраструктуре воде парцелама некатегорисаних пољопривредних или јавних путева и 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.). За просецање нових путева и улица свих категорија потребно је доношење плана детаљне регулације;

- изградња јавних објеката и јавних површина и спортских објеката, могуће је реализовати на парцелама које имају приступ на јавни пут, а ти објекти могу имати интерне системе водовода, канализације и електроснабдевања уколико њихова функција то захтева, и то издавањем локацијске дозволе за објекте до 300 m² (за отворене спортске терене до 1000 m²), односно на основу претходно урађеног урбанистичког пројекта за веће објекте, у складу са правилима грађења утврђеним у овом Плану или на основу урбанистичког плана уколико је потребно обезбедити нове јавне површине.

Правила за изградњу и реконструкцију саобраћајне мреже (јавни путеви и улице)

- Регулациона линија утврђује се у односу на осовинску линију (осовину јавног пута) или на граничну линију и обележава за све постојеће и планиране саобраћајнице;

- Расстојање између регулационих линија (ширина појаса регулације) утврђује се у зависности од функције и ранга саобраћајнице, односно инфраструктуре – као хоризонтална надземна и подземна регулација – а најмања дозвољена ширина појаса регулације по правилу и рангу улица је:

- саобраћајнице у сеоским насељима	8,00m
- колски пролази	5,00m
- приватни пролази	2,50m
- противпожарни пролаз	3,50m

- Регулациона линија и осовина нових саобраћајница утврђују се у односу на постојећу регулацију и парцелацију, постојеће трасе саобраћајница и функционалност саобраћајне мреже;

- Нивелација саобраћајница и других јавних површина одређује се прорачуном падова и попречних и подужних профила појаса регулације. Утврђене аналитичке координате (коте нивелете) карактеристичних тачака у плану нивелације представљају основ за утврђивање нивелета регулационих линија као и основ за постављање улаза у објекат или уређење осталог простора ван појаса регулације.

- Саобраћајнице изводи са савременим коловозним застором и одговарајуће носивости за планирани ранг саобраћаја;

- У профилу улице, поред саобраћајне функције, обезбедити простор за полагање инфраструктурне мреже;

- Приликом планирања нових или реконструкције постојећих улица тежити да се обезбеди улично зеленило (дрвореди, травњаци и слично);

- Пешачке површине (стазе и тротоари) обавезно физички издвојити у посебне површине заштићене од моторног саобраћаја (изузев код интегрисаних улица);
- Ширина тротоара: за кретање пешака минимална 1,5м;
- За инвалидна лица на пешачким прелазима предвидети изградњу обореног закошеног ивичњака минималне дужине 1,3м.

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

2.4. Опис постојећег стања

Простор у обухвату Плана непосредно се ослања на пружно земљиште на којем је лоцирана железничка пруга Велика Плана – Мала Крсна. На јужном и северном ободу посматраног комплекса налазе се улице Петра Драпшина и Свете Младеновића које чине део уличне мреже насеља Крњево. Уз пружно земљиште, у дужини од око 200m, од улице Петра Драпшина према северу постоји колски прилаз који није катастарски дефинисан.

Приближно у средишњем делу комплекса налазе се три окућнице које немају формални приступ јавној површини – улици.

Приликом реконструкције пруге, дошло је до гашења пружног прелаза у продужетку улице Петра Драпшина, док је пружни прелаз у продужетку улице Свете Младеновића задржан и уређен.

Према Просторном плану општине, у обухвату Плана, дефинисане су три категорије земљишта, како је дато у табели.

Табела 1. Намене површина по ППО Велика Плана

	Категорија земљишта	Постојеће стање (m ²)	Постојеће стање (%)
	Грађевинско земљиште јавне намене	1699	3,67
1	улична мрежа	1699	3,67
	Грађевинско земљиште остале намене	11083	23,92
2	становање	10317	22,27
3	неформални некатег. пут	766	1,65
	Пољопривредно земљиште	33552	72,41
4	њиве	33552	72,41
	УКУПНО	46334	100,00

Коловоз улице Петра Драпшина је асфалтиран (без ивичњака), а коловоз улице Свете Младеновића је насут каменом.

Остало грађевинско земљиште се користи за породично становање са неформалним колским прилазом.

Пољопривредно земљиште се користи као њиве.

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:

- копија катастарског плана $P = 1 : 2500$ за шире подручје обухвата Плана;
- топографски план $P = 1 : 1000$ за подручје обухвата Плана.

Копија катастарског плана за шире подручје обухвата Плана $P = 1 : 2500$ је ажурна геодетска подлога са које се могу вршити одговарајућа мерења и сагледати окружење простора за који се план ради.

Топографски план $P = 1 : 1000$ за подручје обухвата Плана урадила је стручна служба Сектора за урбанизам ЈП „Плана“. Топографски план садржи све неопходне геодетске податке на основу којих се могу поставити одговарајућа урбанистичка и техничка решења која се траже у складу са Одлуком о изради Плана детаљне регулације „Улица Нова“ у Крњеву бр. 011-81/2016-I од 05.09.2016. године коју је донела Скупштина општине Велика Плана и овим Концептом.

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

б) Услови надлежних институција

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

У законом предвиђеном року од 30 дана, обрађивач је добио тражене услове од ЈП „Инфраструктура железнице Србије“ а.д., ЈП „Плана“ и „ЕПС дистрибуције“ доо (добијени су током израде Нацрта Плана). Пошто се не планирају измене постојећег стања у односу на надлежности поменутих предузећа, поступак израде Плана настављен је према општим нормативима и правилима струке. 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) ову функционалну целину чини земљиште јавне намене са две подцелине (постојеће и новопланирана улица и земљиште за зеленило између железничке пруге и планиране улице),
- Б) планирано грађевинско земљиште у обухвату Плана.

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

Земљиште јавне намене – целина А, чине:

- део Улице Свете Младеновића (део к.п.бр. 4136);
- део Улице Петра Драпшина (к.п.бр. 4137);
- некатегорисани пут – колски прилаз (к.п.бр. 3841);
- Улица Нова (делови к.п.бр. 3816, 3817, 3819/1, 3819/2, 3820, 3821, 3822, 3840, 3824, 3842, 3843, 3844 и 3845);
- заштитно зеленило између пруге и новопланиране улице (делови к.п.бр. 3816, 3817, 3819/1, 3819/2, 3821, 3822, 3840, 3824, 3842, 3843, 3844 и 3845).

Земљиште остале намене – целина Б, чине:

- грађевинско земљиште (к.п.бр. 3772 и делови к.п.бр. 3816, 3817, 3819/1, 3819/2, 3820, 3821, 3822, 3840, 3824, 3842, 3843, 3844 и 3845).

2.6.2. Намена површина

Промене у простору које се дефинишу Планом односе се на дефинисање нове улице у насељу Крњево и зоне заштитног зеленила између железничке пруге и новопланиране улице, науштрб грађевинског и пољопривредног земљишта у обухвату Плана, као и проширивање грађевинског земљишта науштрб пољопривредног земљишта.

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

Табела 2. Биланс намене површина по ППО Велика Плана и ПДР „Улица Нова“ у Крњеву

	Категорија земљишта	Постојеће стање (m ²)	Постојеће стање (%)	Планирано стање (m ²)	Планирано стање (%)	Биланс (m ²)
	Грађевинско земљиште јавне намене	1699	3,67	9149	19,75	+ 7450
1	улична мрежа	1699	3,67	5578	12,04	+3879
2	зеленило	-	-	3571	7,71	+3571
	Грађевинско земљиште остале намене	11083	23,92	37185	80,25	+ 26102
2	становање	10317	22,27	37185	80,25	+26102
3	неформални некатег. пут	766	1,65	-	0,00	- 766
	Пољопривредно земљиште	33552	72,41	-	0,00	-33552
4	њиве	-	-	-	0,00	-33552
	УКУПНО	46334	100,00	46334	100,00	0

Просторним планом општине Велика Плана могуће је проширивање грађевинских подручја насеља до 5% од укупне површине грађевинског подручја. Пошто је Просторним планом дефинисано грађевинско подручје насеља Крњево у величини од 747 ха, проширење грађевинског подручја дефинисано овим Планом од 2,61 ха, у границама је дозвољеног проширења (37,35 ха).

2.6.3. Регулациони и нивелациони елементи за обележавање јавних површина

Новопланиране јавне површине лоциране су у источном делу обухвата Плана, у појасу ширине приближно 12 – 14 m уз појас железничке пруге. Јавну површину сачињава коридор новопланиране улице у простор између ње у пруге који је предвиђен за озелењавање.

Улица

У обухвату Плана планирано је формирање улице (*радни назив „Нова“*), са следећим регулационим елементима које је дефинишу у простору:

Пружа се од Ул. Петра Драпшина на север до Ул. Свете Младеновића.

Регулациона ширина – 8 m, дужина 557 m, коловоз 5,00 m, тротоари 1 x 1,00 m + 1 x 2,00 m. Тротоар ширине 2,00 m се пружа уз западну регулациону линију, а тротоар ширине 1,00 m уз источну ивицу коловоза планиране улице и непосредно се ослања на зелену површину у заштитном појасу пруге.

Регулациони елементи за обележавање планиране улице на терену и геодетској подлози дати су у Табели 3.

Табела 3: Регулациони елементи за обележавање улице

	Улица	Тачке	Y	X
1	Нова	1	506 374, 52	919 881, 66
		2	506 371, 70	919 853, 10
		3	506 366, 04	919 796, 16
		4	506 356, 44	919 707, 12
		5	506 351, 51	919 673, 38
		6	506 346, 61	919 645, 27
		7	506 336, 85	919 600, 46
		8	506 324, 38	919 554, 17
		9	506 319, 34	919 536, 29
		10	506 311, 28	919 514, 54
		11	506 309, 87	919 510, 74
		12	506 306, 09	919 500, 54
		13	506 288, 41	919 451, 48
		14	506 247, 08	919 352, 14
		15	506 242, 46	919 345, 69
		16	506 238, 15	919 343, 72

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

Табела 4: Осовина саобраћајнице

	Улица	Теме	Y	X
1	Нова	1	506 378, 21	919 883, 43
		2	506 375, 19	919 852, 76
		3	506 369, 52	919 795, 80
		4	506 359, 91	919 706, 68
		5	506 354, 97	919 672, 83
		6	506 350, 04	919 644, 60
		7	506 340, 25	919 599, 63
		8	506 327, 75	919 553, 24
		9	506 322, 67	919 535, 20
		10	506 309, 38	919 499, 34
		11	506 291, 67	919 450, 21
		12	506 247, 90	919 344, 97

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 (мак до 2%) , атмосферске воде се усмеравају ка западу (тј. од пруге) ка јарку за прихват атмосферских вода, што је један од услова везан за заштиту пруге. Уздужни нагиб коловоза је генерално са падом ка северу, са неравномерним вредностима (мак до 1%), и прати постојећу хипсометрију.

Заштитно зеленило

Заштитно зеленило обухвата појас земљишта између новопланиране улице и пружног појаса. У овом појасу забрањена је градња, а простор је резервисан као заштитни појас пруге и за евентуално ширење пружног земљишта.

Појас заштитног зеленила се не формира као посебна парцела, већ је у саставу парцеле на којој се налази саобраћајница, обзиром на карактер планираног земљишта – јавна намена.

У овом појасу могуће садити ниско растиње или формирати травњак, а није могућете постављати мрежу и објекте комуналне инфраструктуре.

Елементи за обележавање регулационих елемената планираних зелених површина на терену дати су у Табелама 3 и 4.

Нивелациони елементи задржавају постојећу нивелацију терена.

2.6.4. Попис парцела за јавне површине

У састав планираних јавних површина (Улица Нова и зелена површина уз пругу) планирани су делови катастарских парцела број: 3816, 3817, 3819/1, 3819/2, 3820, 3821, 3822, 3840, 3824, 3842, 3843, 3844 и 3845 све КО Крњево.

Катастарске парцеле бр. 3841 (некатегорисани пољски пут – колски прилаз), 4136 (део Улице Свете Младеновића) и 4137 (део Улице Петра Драпшина) 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 са две подцелине (постојеће и новопланирана улица и земљиште за зеленило између железничке пруге и планиране улице).

Улице

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

Ширина појаса регулације утврђена је у зависности од функције и ранга саобраћајнице и износи у ужем смислу 7,00 m, а функционално (заједно са појасом заштитног зеленила уз пругу) износи 10,50 – 14,00 m. На тај начин усаглашена је прописана најмања дозвољена ширина појаса регулације дефинисана Просторним планом општине 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.

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.

Зеленило

Положај (регулационо решење) зеленила између коловоза планиране улице и пружног појаса дефинисан је координатама и постојећим парцелама.

Нивелационо решење ускладити са конфигурацијом терена.

Партерно решење ускладити са наменом зелене површине. Уз коловоз улице формира се појас за кретање пешака – тротоар.

Избор врста за озелењавање ускладити са наменом и функцијом зелене површине. Није дозвољена садња дрвенастих и жбунастих форми, како би се обезбедило боље сагледавање у зони пружног прелаза.

Формирање заштитног зеленила реализује се на основу одговарајуће пројектне документације, која може бити и саставни део пројектне документације планиране улце.

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, као и земљиште које на основу овог Плана добија статус грађевинског земљишта.

Целина Б) овим Планом има намену „становање“, аналогно истоименој намени из Просторног плана општине Велика Плана. За ову целину примењују се правила уређења дефинисана Просторним планом општине Велика Плана за зоне становања.

Основни принципи

- на грађевинском земљишту је могућа изградња у складу са одредбама овог Плана;
- изградња стамбених, пословних, стамбено – пословних, пољопривредних, економских, спортских, 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 стамбених, пословних, стамбено - пословних, економских, пољопривредних 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 стамбених објеката са више од три стана, пословних и стамбено – пословних објеката бруто развијене површине преко 400 m², бензинских станица, фарми за узгој стоке и живине развијене бруто површине преко 600 m² и било којих објеката бруто развијене површине преко 1000 m² или висине преко 20 m, реализује се на парцелама које имају основне инфраструктурне претпоставке (приступ на јавни или некатегорисани пут, минимални ниво комуналне опремљености – електричну енергију, интерни систем водовода и канализације), и то на основу претходно урађеног урбанистичког пројекта, у складу са правилима грађења утврђеним у овом Плану;
- изградња објеката инфраструктуре на грађевинском земљишту у зонама становања могуће је реализовати директно на основу одредби овог Плана, под условом да се трасе инфраструктуре воде парцелама некатегорисаних пољопривредних или јавних путева и 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.).
- изградња јавних објеката и јавних површина и спортских објеката, могуће је реализовати на парцелама које имају приступ на јавни пут, а ти објекти могу имати интерне системе водовода, канализације и електроснабдевања уколико њихова функција то захтева, и то издавањем локацијске дозволе за објекте до 300 m² (за отворене спортске терене до 1000 m²), односно на основу претходно урађеног урбанистичког пројекта за веће објекте, у складу са правилима грађења утврђеним у овом Плану.

Парцелација

На грађевинском земљишту унутар грађевинских подручја је могућа парцелација и препарцелација уз претходно потврђен пројекат парцелације, односно препарцелације или издате услове парцелације који се раде на основу овог Плана или урбанистичких планова.

Парцелација и препарцелација на грађевинском земљишту може се вршити 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 за сваку зону понаособ. Изузетно, код давања услова парцелације или израде пројекта парцелације може се одступити код једног од два параметра за парцелацију и формирање грађевинске парцеле, али не више од 20 % од утврђене вредности параметра (површине парцеле или лица према улици) и то код највише две новодобијене парцеле.

Парцелација у обухвату зона становања - параметри

- минимална величина новодобијених парцела – 400 m²;
- минимално лице према улици – 12 m.

Парцелација земљишта за потребе просецања интерних приватних прилазних путева (не ужих од 2,50 m, за мах две парцеле у дубини, односно не ужих од 3,5 m, за мах шест парцела 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. Парцелација за потребе јавних површина врши се на основу урбанистичког плана, изузетно на основу пројекта парцелације уколико су решени имовинско правни односи.

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 у комплексу, 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 објекта, дефинисањем грађевинске линије, положајем заштитног зеленила према прузи и др.

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

Мере енергетске ефикасности

Енергетска ефикасност објекта постиже се:

- формирање енергетски ефикасног омотача зграде (топлотна изолација зидова, кровова и подова), уградња топлотно непропусних прозора, и друге мере;
- изградња објекта 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 објекта, 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 објекта (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 објекта и објекта становања, прописаним урбанистичким параметрима и планираном мрежом саобраћајница и инфраструктуре.

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

Заштита од поплава. Подручје у обухвату Плана није угрожено од површинских вода – поплаве. Приликом пројектовања и градње свих хидротехничких објекта (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 зелени појас на јавним површинама и на грађевинским парцелама.

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

Планом прописује се да се прорачу конструкције приликом градње свих објеката на целој територији општине ради на основу степена сеизмичности 8⁰ MCS скале.

2.7. Правила грађења

2.7.1. Земљиште јавне намене

Улице

Регулациона линија Улице Нова утврђена је у односу на осовинску линију и Координатама (Табеле 3. и 4.).

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 и водовода).

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

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

Зеленило

Положај (регулационо решење) зеленила између коловоза планиране улице и пружног појаса дефинисан је координатама и постојећим парцелама.

Нивелационо решење ускладити са конфигурацијом терена.

Партерно решење ускладити са наменом зелене површине. Уз коловоз улице формира се појас за кретање пешака – тротоар.

Избор врста за озелењавање ускладити са наменом и функцијом зелене површине. Није дозвољена садња дрвенастих и жбунастих форми, како би се обезбедило боље сагледавање у зони пружног прелаза.

Формирање заштитног зеленила реализује се на основу одговарајуће пројектне документације, која може бити и саставни део пројектне документације планиране улце.

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, хладњаче, млекари, оставе хране за сопствену употребу, пушнице, сушионице, кошеви, амбари, силоси, настрешнице за пољопривредне машине и возила, магацини хране за стоку, живинарници, свињци, штале за говеда, овце и козе, испусти за стоку, ђубришне јаме – ђубришта, пољски клозети и др. за потребе индивидуалног домаћинства, а у оквиру економског дворишта које се организује у дубини грађевинске парцеле;
4. Пољопривредни објекти – стакленици, објекти за узгој стоке и живине, складишта за пољопривредне производе 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 државни пут се утврђује на min 5,0 m удаљености од регулационе линије према све три улице у обухвту Плана.
3. Положај објеката према коридору железничке пруге утврђује се у складу са посебним Законима и дефинисаним правилима за изградњу на земљишту у оквиру заштићених инфраструктурних коридора, и правилима из ППО Велика Плана и износи min 25,00 m од осе најближег колосека.
4. 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.
5. 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);
6. 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;
7. 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% уличбне 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 оgrade 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 оgrade буду на земљишту власника оgrade. Зидана, непрозирна ограда између грађевинских парцела може се, уз сагласност суседа, подићи до висине 1,80 m, тако да сви елементи оgrade буду на земљишту власника оgrade.
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 70 % (у зонама становања), а максимални индекс изграђености парцеле К је 0,8.
- 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 60 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 П+Пк , уз могућност формирања подрумске или сутеренске етаже.
- Објекти могу бити комбиновани – са више намена.
- Максимални индекс заузетости парцеле С је 70 % (у зонама становања), а максимални индекс изграђености парцеле К је 0,8 (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).
- Међусобно растојање објекта за узгој стоке, живине и других животиња и стамбеног објекта или бунара на истој или суседним парцелама је минимално 30 m.

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;
- не смањују се површине јавне намене;
- неће се деградирати пољопривредно земљиште које је у функцији пољопривредне производње;
- коридором планиране саобраћајница може се поставити инфраструктура потребна за функцију становања (електроенергетска, водоводна и гасоводна мрежа);
- посебни услови надлежних институција (пре свега везани за коридор пруге) унети су у планска решења;
- не мења се локација постојећих улица;
- придржавање планских решења из плана вишег реда;
- не угрожава се ободно пољопривредно земљиште.

План ће се спроводити на основу планских решења следећим инструментима:

- спровођењем парцелације на основу услова парцелације, односно пројекта парцелације;
- вођењем имовинско-правног поступка у циљу регулисања власништва на парцелама које мењају категорију (пољопривредно земљиште – грађевинско земљиште јавне намене);
- издавањем локацијских услова;
- израдом урбанистичких пројеката за изградњу објеката у складу са овим Планом и Просторним планом општине Велика Плана;
- израдом процене утицаја на животну средину за објекте уколико се они налазе на Листи 1 – Пројекти за које је обавезна процена утицаја на животну средину или Листи 2 – Пројекти за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, у

складу са Уредбом о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати обавезна процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 84/05), на основу захтева за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину коју подноси носилац пројекта.

2.9. Прелазне и завршне одредбе

План детаљне регулације „Улица Нова“ у Крњеву 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 земљишта – постојеће стање
- 02 Детаљна намена површина са поделом на карактеристичне зоне
- 03 Регулационо-нивелациони план
- 04 План објеката и мреже инфраструктуре