

2. Tekstualni deo

Polazne osnove Plana

1. Izvod iz Koncepta Plana u vidu zaključaka

Povod za izradu Plana detaljne regulacije za izmeštanje dela nekategorisanog puta (k.p.br. 12554 KO Krnjevo) je iskazani interes investitora PTP „DIS“ iz Krnjeva da objedini svoje zemljište sa obe strane nekategorisanog puta i na taj način smanji odvijanje saobraćaja za svoje potrebe na tom nekategorisanom putu, odnosno rastereti nekategorisani put.

Cilj izrade Plana je stvaranje planskog osnova za izvođenje imovinsko pravnih radnji nadležnih organa uprave, kojima će se regulisati planirani imovinski status zemljišta – deo zemljišta javne namene u vlasništvu lokalne samouprave (nekategorisani put) će se pretvoriti u zemljište ostale namene (građevinsko) u privatnom vlasništvu, a deo zemljište ostale namene (poljoprivredno) u privatnom vlasništvu će se pretvoriti u zemljište javne namene u vlasništvu lokalne samouprave (nekategorisani put).

Planski osnov

- Prostorni plan opštine Velika Plana („Međuopštinski službeni list“, br. 18/07),
- Regulacioni plan „Krnjevo – Trnovče“ („Međuopštinski službeni list“, br. 1/02, 7/03).
- Odluka o izradi Plana detaljne regulacije za izmeštanje dela nekategorisanog puta u KO Krnjevo br. 011-38/2011-I od 01.04.2011. godine koju je donela Skupština opštine Velika Plana.

U obuhvatu Plana nema evidentiranih niti zaštićenih objekata, spomenika kulture i prirode i ambijentalnih celina.

Katastarsko topografski plan R = 1 : 500 za područje obuhvata Plana uradila je Samostalna geodetska radnja „GEO ZS“ iz Beograda. Katastarsko topografski plan sadrži sve neophodne geodetske podatke na osnovu kojih se mogu postaviti odgovarajuća urbanistička i tehnička rešenja.

Katastarske i geodetske podloge su **pogodne, sadržajne i dovoljne** za izradu Plana.

Svi pribavljeni uslovi nadležnih institucija izdati su na osnovu postojećih tehničkih normativa, postojećeg stanja infrastrukturne mreže i eventualno granskih planova i projekata.

Uslovi nadležnih institucija su **sadržajni i upotrebljivi** za planska i tehnička rešenja u postupku izrade Plana.

Osnovni razlog za izradu Plana je izmeštanje dela nekategorisanog puta (k.p.br. 12554 KO Krnjevo) prema istoku, translatorno za oko 15 m, u dužini od oko 380 m.

Ovim izmeštanjem omogućava se da PTP „DIS“ iz Krnjeva objedini svoje zemljište koje se nalazi s obe strane pomenutog nekategorisanog puta u jedinstveni kompleks, čime se postiže efikasnije i racionalnije funkcionisanje aktivnosti unutar kompleksa. Trenutno su van kompleksa (odvaja ih put) upijajući bunari za prihvatanje atmosferskih voda kao i jame i uređaji za prihvatanje i tretman otpadnih voda. Njihovo održavanje je otežano s aspekta povećanih troškova, a s druge strane, održavanjem tih postrojenja ugrožava se i sam nekategorisani put.

Izmeštanje nekategorisanog puta na pomenuti način ne ugrožava normalno korišćenje tog puta od strane drugih korisnika za prilaz njivama (ne produžava se putovanje), a stanje se može poboljšati, jer će se smanjiti korišćenje tog puta za potrebe DIS-a.

Plan će se sprovoditi na osnovu planskih rešenja sledećim instrumentima:

- sprovođenjem parcelacije na osnovu uslova parcelacije, odnosno projekta parcelacije,
- vođenjem imovinsko pravnog postupka u cilju regulisanja vlasništva na parcelama koje menjaju kategoriju (javno – ostalo zemljište i obrnuto),
- izdavanjem lokacijskih dozvola,
- izradom urbanističkih projekata za izgradnju objekata za koje je propisana izrada procene uticaja objekta na životnu sredinu,
- izradom procene uticaja objekta na životnu sredinu.

Plan će se zasnivati na sledećim postavkama:

- regulacioni i nivelacioni elementi saobraćajnica u obuhvatu Plana omogućiće će racionalno korišćenje planiranih saobraćajnica;
- neće se smanjiti površine javne namene;
- omogućiće se zaokruživanje kompleksa DIS-a;
- koridorima planiranih saobraćajnica postaviće se potrebna infrastruktura;
- neće se menjati lokacije priključka nekategorisanog puta na državni put;
- posebni uslovi nadležnih institucija uneti u Plan;
- pridržavanje se planskih rešenja iz planova višeg reda;
- ne ugrožava se okolno poljoprivredno zemljište.

Planski deo Plana

1. Granica Plana i obuhvat građevinskog područja

Plan detaljne regulacije za izmeštanje dela nekategorisanog puta (k.p.br. 12554 KO Krnjevo) u Krnjevu (u daljem tekstu „Plan“) obuhvata prostor u severnom delu katastarske opštine Krnjevo.

Granica obuhvata Plana pruža se severnom međom k.p.br. 12598, seče k.p.br. 4131/1 i 4131/2, zatim zapadnom međom k.p.br. 4131/1, seče k.p.br. 4131/1 i 4131/2, nastavlja južnom međom k.p.br. 12656/3, zapadnom međom k.p.br. 12554, seče k.p.br. 12554, zatim se kreće južnom i istočnom međom k.p.br. 12641. seče k.p.br. 12557, istočnom međom k.p.br. 12640, seče k.p.br. 12556, pa severnom međom k.p.br. 12556, seče k.p.br. 12554, pa zapadnom međom k.p.br. 12554 do severne međe k.p.br. 12598.

U obuhvatu Plana nalaze se sledeće katastarske parcele: 12598, 12653, 12640, 12641 i 12656/3 - nekategorisani put, delovi k.p.br. 4131/1 – deo pruge, k.p.br. 4131/2 – deo državnog puta II reda broj 132 (bul. Oslobođenja) kao i delovi k.p.br. 12554, 12556 i 12557 - delovi deo nekategorisanih puteva, sve KO Krnjevo.

Obuhvat Plana iznosi 7,98 ha.

Obuhvat građevinskog područja poklapa se sa obuhvatom Plana.

2. Podela prostora na posebne celine i zone

U obuhvatu Plana izdvajaju se **dve** celine: jednu funkcionalnu celinu čini zemljište javne namene sa tri podceline (jedna opštinskog – lokalnog, a druge dve državnog značaja), a drugu celinu predstavlja zemljište ostale namene.

U celini zemljište javne namene prisutne su tri podceline:

- nekategorisani putevi;
- državni put II reda broj 132 Velika Plana – Smederevo;
- železnička pruga Velika Plana – Mala Krsna.

Celina ostalo građevinsko zemljište isključivo je definisana kao radna zona.

3. Namena zemljišta

U obuhvatu Plana definisano je zemljište javne namene i zemljište ostale namene.

Zemljište javne namene čine:

- nekategorisani putevi (k.p.br. 12656/3 i delovi k.p.br. 12554, 12556, 12557, 12640 i 12641), ukupne površine 0,4580 ha;
- državni put II reda broj 132 Velika Plana – Smederevo (deo k.p.br. 4131/2) ukupne površine 0,5488 ha;
- železnička pruga Velika Plana – Mala Krsna (deo k.p.br. 4131/1) ukupne površine 0,3575 ha.

Zemljište ostale namene čine postojeći kompleks DIS doo i slobodna parcela na severu, proširene za 15 m prema istoku (k.p.br. 12598, 12653 i delovi k.p.br. 12554, 12640, 12557 i 12641) ukupne površine 6,4977 ha (građevinsko zemljište - radne zone) i deo k.p.br. 12641 površine 0,1256 ha (poljoprivredno zemljište).

U podcelinama kojiu čine državni put II reda i železnička pruga **ne planiraju se nikakve izmene** vezane za obuhvat, namenu ili režim korišćenja.

Promene koje se definišu Planom odnose se na položaj nekategorisanih puteva i obuhvat

ostalog građevinskog zemljišta.

U sledećoj tabeli prikazan je bilans namene površina prema planskom rešenju:

Tabela 1. Bilans namene površina

	Kategorija zemljišta	Postojeće stanje (ha)	Postojeće stanje (%)	Planirano stanje (ha)	Planirano stanje (%)	Bilans (ha)
	Zemljište javne namene	1,3643	17,08	1,3658	17,10	+ 0,0015
1	<i>nekategorisani put</i>	0,4580	5,73	0,4595	5,75	+ 0,0015
2	<i>državni put 2. reda</i>	0,5488	6,87	0,5488	6,87	0
3	<i>železnička pruga</i>	0,3575	4,48	0,3575	4,48	0
	Zemljište ostale namene	3,6488	45,68	6,4962	81,32	+ 2,8474
4	<i>radne zone</i>	3,6488	45,68	6,4962	81,32	+ 2,8474
	Poljoprivredno zemljište	2,9745	37,24	0,1256	1,58	- 2,8489
6	<i>njive</i>	2,2988	28,78	0	0	- 2,2988
7	<i>utrine</i>	0,6757	8,46	0,1256	1,58	- 0,5501
	UKUPNO	7,9876	100,00	7,9876	100,00	0

Izmeštanje nekategorisanog puta, kako je definisano ovim Planom, ne smanjuje javne površine, jer se put izmešta sa istom regulacionom širinom (6 m) kao sada. Status će promeniti zemljište u površini od oko 45,75 ari - iz poljoprivrednog zemljišta će se provesti u zemljište javne namene (nekategorisani put) oko 22,95 ari, a zemljište javne namene u površini od oko 22,80 ari (nekategorisani put će se prevesti u građevinsko zemljište. Takođe, usvajanjem plana, status će promeniti poljoprivredno zemljište u površini od 2,8489 ha koje će dobiti status građevinskog zemljišta.

4. Regulacioni elementi za obeležavanje javnih površina

Ovim Planom utvrđuju se regulacioni elementi za obeležavanje javnih površina samo za podcelinu **nekategorisani pitevi**, jer se za podceline *državni put* i *železnička pruga* ne planiraju nikakve izmene. Takođe, **ne planira** se nikakva izmena postojećeg uključenja nekategorisanog puta u državni put.

U obihvatu Plana planirano je formiranje 4 nekategorisana puta na lokacijama postojećih nekategorisanih puteva ili novoplaniranih, sa sledećim regulacionim elementima koji ih definišu u prostoru:

Nekategorisani put 1

Pružna se od Bulevara oslobođenja (državni put II reda broj 132) na istok do Nekategorisanog puta 3, sastoji se od k.p.br 12656/3. Ovaj put zadržava svoju postojeću trasu i regulacione elemente.

Regulaciona širina – 6 m, dužina 244,42 m (ceo u obuhvatu Plana).

Nekategorisani put 2

Pružna se od Nekategorisanog puta 1 na jug, sastoji se od dela k.p.br.12554. Ovaj put zadržava svoju postojeću trasu i regulacione elemente.

Regulaciona širina – 6 m, dužina 85,80 m (deo u obuhvatu Plana).

Nekategorisani put 3

Pružna se od Nekategorisanog puta 1 na sever do Nekategorisanog puta 4, sastoji se od delova k.p.br. 12641 i 12640. Ovaj put je novoplanirani.

Regulaciona širina – 6 m, dužina 388,13 m (ceo u obuhvatu Plana).

Nekategorisani put 4

Pružna se od nekategorisanog puta (k.p.br. 12554) na istok, sastoji se od dela k.p.br. 12556. Ovaj put zadržava svoju postojeću trasu i regulacione elemente.

Regulaciona širina – 6 m, dužina 14,93 m (deo u obuhvatu Plana).

Nekategorisani putevi u obuhvatu Plana zadržavaju svoju osnovnu namenu. Unutar regulacione širine puteva ne diferenciraju se posebno trotoari (ne očekuje se intenzivno kretanje pešaka), a cela regulaciona širina se koristi kao kolovoz za kretanje uglavnom poljoprivrednih mašina.

Regulacioni elementi za obeležavanje planiranih nekategorisanih puteva na terenu i geodetskoj podlozi dati su u Tabeli 2.

Regulacione linije definisane ovim Planom su međe između zemljišta javne namene i ostalog zemljišta (građevinskog i poljoprivrednog). Regulacione linije su definisane analitičko-geodetskim elementima i prikazane na grafičkom delu Plana. Prateći postojeće pravce pružanja nekategorisanih puteva i međa, zadržana je ortogonalna mreža puteva koji se pružaju pravcem sever – jug i istok – zapad.

Tabela 2: Regulacioni elementi za obeležavanje nekategorisanih puteva

	Nekategorisani put	Teme	Y	X	Z
1	1	6	506 438, 60	920 044, 40	88,75
		5	506 683, 02	920 044, 40	88,35
2	2	5	506 683, 02	920 044, 40	88,35
		7	506 683, 02	919 958,60	88,75
3	3	5	506 683, 02	920 044, 40	88,35
		4	506 697, 95	920 044, 40	88,30
		3	506 697, 95	920 151, 60	88,00
		2	506 697, 95	920 417, 60	87,70
4	4	1	506 683, 02	920 417, 60	87,65
		2	506 697, 95	920 417, 60	87,70

Regulaciona širina planiranih nekategorisanih puteva je 6,00 m i odgovara regulacionim širinama postojećih nekategorisanih puteva u obuhvatu Plana i u neposrednoj okolini.

5. Nivelacioni elementi za javne površine

Nivelaciono rešenje je uslovljeno postojećom konfiguracijom terena i zahteva adekvatnog pristupa parcelama (bilo na građevinskom, bilo na poljoprivrednom zemljištu). Kote niveleta definisane su u apsolutnim vrednostima i prikazane su u grafičkom delu Plana i u Tabeli 2.

Pošto je teren generalno nagnut prema severu i prema istoku, nekategorisani putevi prate taj pad sa nagibima do 2 %.

Poprečna nivelacija se utvrđuje definisanjem poprečnog nagiba (do 2 %) jednostrano prema građevinskom zemljištu, unutar kojeg se nalazi i planira sistem za prihvatanje atmosferskih voda.

Postojeća nivelacija državnog puta II reda br. 132 i nekategorisanog puta uz južni obod obuhvata Plana se zadržava.

6. Popis parcela za javne površine

Zemljište javne namene u obuhvatu Plana čine:

- nekategorisani putevi (k.p.br. 12656/3 i delovi k.p.br. 12554, 12556, 12557, 12640 i 12641), ukupne površine 0,4580 ha;
- državni put II reda br. 132 Velika Plana – Smederevo (deo k.p.br. 4131/2) ukupne površine 0,5488 ha;
- železnička pruga Velika Plana – Mala Krsna (deo k.p.br. 4131/1) ukupne površine 0,3575 ha.

Pošto se Planom ne predviđaju nikakve promene u položaju, obliku i veličini državnog puta i

železničke pruge, kao i jednog dela nekategorisanih puteva, Planom se utvrđuju samo analitičko-geodetski elementi obeležavanja za novoplanirane površine javne namene (nekategorisani putevi).

Na osnovu koncepta saobraćajnog rešenja, definisane su tačke razdvajanja zemljišta javne namene od građevinskog, odnosno poljoprivrednog, zemljišta.

Tabela 3. Analitičko geodetski elementi za obeležavanje novog zemljišta javne namene

Teme	Y	X
<i>1</i>	506 680, 10	920 414, 60
<i>2</i>	506 688, 95	920 414, 60
<i>3</i>	506 694, 95	920 408, 60
<i>4</i>	506 700, 95	919 414, 60
<i>5</i>	506 700, 95	920 154, 60
<i>6</i>	506 700, 95	920 148, 60
<i>7</i>	506 694, 95	920 053, 35
<i>8</i>	506 688, 95	920 047, 35
<i>9</i>	506 686, 02	920 041, 35
<i>10</i>	506 700, 95	920 041, 35

7. Koridori i kapaciteti za saobraćajnu infrastrukturu

Saobraćajna mreža je definisana u skladu sa Konceptom Plana:

- zadržava se u potpunosti postojeći koridor železničke pruge Velika Plana – Mala Krsna;
- zadržava se u potpunosti koridor državnog puta II reda br. 132 Velika Plana – Smederevo (ulica Bul. Oslobođenja na deonici kroz KO Krnjevo) – u obuhvatau Plana, na stacionaži 20+ 132 do 20+ 390;
- zadržava se u potpunosti koridor postojećeg nekategorisanog puta (k.p.br. 12656/3, broj 1 u ovom Planu) i njegov priključak na državni put II reda br. 132 (na stacionaži 20+ 387).

U cilju racionalnije organizacije saobraćajne mreže, ovim Planom se formira nova trasa nekategorisanog puta (broj 3), što je i osnovni razlog za izradu Plana. Izmeštanje dela nekategorisanog puta (k.p.br. 12554 KO Krnjevo) prema istoku, izvodi se translatorno za oko 15 m, u dužini od oko 380 m.

Ovim izmeštanjem omogućava se da PTP „DIS“ iz Krnjeva objedini svoje zemljište koje se nalazi s obe strane pomenutog nekategorisanog puta u jedinstveni kompleks, čime se postiže efikasnije i racionalnije funkcionisanje aktivnosti unutar kompleksa. Trenutno su van kompleksa (odvaja ih put) upijajući bunari za prihvatanje atmosferskih voda kao i jame i uređaji za prihvatanje i tretman otpadnih voda. Njihovo održavanje je otežano s aspekta povećanih troškova, a s druge strane, održavanjem tih postrojenja ugrožava se i sam nekategorisani put.

Izmeštanje nekategorisanog puta na pomenuti način ne ugrožava normalno korišćenje tog puta od strane drugih korisnika za prilaz njivama (ne produžava se putovanje), a stanje se može poboljšati, jer će se smanjiti korišćenje tog puta za potrebe DIS-a.

8. Koridori i kapaciteti tehničke infrastrukture

Elektroenergetska mreža

Planom se predviđa izmeštanje postojećeg dalekovoda 10 kV na regulacionu liniju novoplaniranog nekategorisanog puta. Ovaj dalekovod se pruža od TC 35/10 kV u Krnjevu prema trafostanici u kompleksu DIS i dalje na sever.

Ne planiraju se druge intervencije na elektroenergetskoj mreži.

Telekomunikaciona mreža

Postojeći kompleks DIS je priključen na telekomunikacionu mrežu, a ne planira se postavljanje nove mreže na nekategorisanim putevima u obuhvatu Plana.

Gasovodna mreža

Perspektivno se planira izgradnja gasovodne mreže u području Plana, a prema odobrenom glavnom projektu gasifikacije naselja Krnjevo i Miloševac, gasovodna mreža radnog pritiska 4 bara sa GMRS Miloševac će se postaviti u koridoru državnog puta II reda R br. 132. Sa ovog voda biće omogućeno snabdevanje gasom korisnika u obuhvatu Plana.

9. Koridori i kapaciteti komunalne infrastrukture

Vodovodna mreža

Projektnim rešenjem za vodosnabdevanje naselja Krnjevo, vodovodna mreža se posrtavlja u koridoru državnog puta II reda br. 132 (Bul. Oslobođenja). Projektovan je vod Ø 100 mm, sa koga bi se priključivali korisnici u obuhvatu Plana. Vodovodna mreža se snabdeva sa Izvorišta „Trnovče“.

Do izgradnje javne vodovodne mreže, vodosnabdevanje za potrebe sanitarne vode i protivpožarnu zaštitu se vrši preko kopanih ili bušenih bunara unutar pojedinačnih kompleksa.

Ne planira se razvod vodovodne mreže koridorima nekategorisanih puteva.

Fekalna kanalizaciona mreža

U obuhvatu Plana ne postoji fekalna kanalizaciona mreža. Do izgradnje kanalizacione mreže i PPOV, neophodno je predvideti projektovanje vodonepropusnih septičkih jama za svaku građevinsku parcelu u skladu sa planiranim objektom.

Atmosferska kanalizaciona mreža

Evakuacija površinskih nezagađenih voda sa krovova objekata rešiti posebnim sistemom sa odvodom vode do recipijenta – otvorenog sabirnog kanala ili ponirućeg bunara koji se lociraju unutar pojedinačne građevinske parcele.

Vode sa manipulativnih, pretovarnih površina i internih saobraćajnica moraju pre upuštanja u recipijent, proći tretman odvajanja čvrste faze kroz separator za odvajanje masti i ulja, propisno dimenzionisanog prema merodavnim padavinama. Ovakav sistem podrazumeva i određena pravila uređenja slobodnih površina unutar građevinskih parcela (veći kompleksi parternog zelenila, raster elementi na parking površinama i sl.), što se treba preciznije definisati projektnom dokumentacijom.

Odvođenje atmosferskih voda sa javnih površina - železnička pruga i državni put II reda br. 132 - je rešeno postojećim putnim jarkom. Sa ostalih javnih površina – nekategorisani putevi – odvođenje atmosferskih voda se posebno ne rešava, jer se ne planira njihovo asfaltiranje, već samo nasipanje šljunkom, čime se ne povećava količina atmosferskih voda koje treba usmeriti u neki recipijent, jer je obezbeđeno poniranje atmosferskih voda u istoj meri kao sada.

Izvođenjem bilo kojih radova, atmosferske vode se ne smeju usmeravati prema okolnom poljoprivrednom zemljištu.

10. Mere zaštite kulturno-istorijskih spomenika i zaštićenih prirodnih celina

U obuhvatu Plana nema evidentiranih niti zaštićenih objekata, spomenika kulture i prirode i ambijentalnih celina.

Ova činjenica utvrđena je na osnovu Prostornog plana opštine Velika Plana (Uslovi čuvanja, održavanja i korišćenja spomeničkog nasleđa i utvrđene mere zaštite u okviru granica PPO Velika Plana - Zavod za zaštitu spomenika kulture iz Smedereva broj 106/3-2006 iz septembra 2006. godine koji su urađeni za potrebe Prostornog plana opštine Velika Plana).

Prilikom realizacije Plana (izmeštanje nekategorisanog puta) ili prilikom gradnje objekata bilo koje namene, investitor ima obavezu da, ukoliko prilikom izvođenja zemljanih radova naiđe na tragove spomenika kulture ili arheološke nalaze, odmah obustavi radove i o tome obavesti nadležni Zavod za zaštitu spomenika kulture u Smederevu.

11. Mere zaštite životne sredine

Realizacijom Plana ne očekuju se negativni uticaji na elemente životne sredine. Planom se predviđa prenamena poljoprivrednog u građevinsko zemljište i izgradnja nekategorisanog puta i poslovnih objekata u površini od 2,8489 ha.

Smernice za zaštitu životne sredine

Opšte planske mere integrisane u predmetni Plan, kojima se smanjuju i ograničavaju negativni uticaji i povećavaju pozitivni efekti na životnu sredinu i održivi razvoj prostora, odnose se na:

- usmeravanje delatnosti koje se mogu odvijati u obuhvatu Plana;
- utvrđene urbanističke parametre izgradnje na pojedinačnim kompleksima;
- planiranje i izvođenje nekategorisanih puteva;
- planiranje infrastrukture (način vodosnabdevanja, evakuisanja otpadnih voda, tretman tehnoloških otpadnih voda i zauljenih voda sa slobodnih površina i dr.);
- način sakupljanja i odlaganja otpada;
- planiranja zelenila.

Pored ovih opštih planskih mera, za realizaciju pojedinačnih sadržaja koji potencijalno mogu biti izvor ugrožavanja kvaliteta životne sredine (prema važećoj Uredbi o utvrđivanju Liste objekata za koje je obavezna procena uticaja i Liste objekata za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu), propisuje se obavezno utvrđivanje potrebe izrade procene uticaja na životnu sredinu u fazi implementacije Plana.

12. Mere zaštite u neplaniranim situacijama

Mere zaštite od požara

U skladu sa karakterom planirane namene ne utvrđuju se opšti uslovi zaštite od požara, već se u fazi realizacije sadržaja propisuju posebni uslovi usklađeni sa normativima i standardima za tu vrstu delatnosti.

Uslovima regulacije obezbeđene su planske mere zaštite od požara kroz:

- položaj objekata u kompleksu mora da omogući nesmetan pristup protivpožarnih vozila i protivpožarnu zaštitu objekta sa svih strana;
- unutrašnje kolske komunikacije treba da budu dovoljnog profila i u odgovarajućem sistemu, kako bi se omogućilo nesmetano kretanje protivpožarnih vozila i eventualna evakuacija putničkih vozila u slučaju akcidenta;
- Na pojedinačnim građevinskim parcelama je obavezna izgradnja spoljašnje i unutrašnje hidrantske mreže koja se napaja vodom sa bunara na samoj parceli.

Zaštita od požara se obezbeđuje i pogodnim rasporedom pojedinačnih objekata i njihovim međusobnim rastojanjem, korišćenjem nezapaljivih materijala za njihovu gradnju, odgovarajućom hidrantskom mrežom, prohodnošću terena, odnosno obezbeđenjem pristupa svim objektima u slučaju potrebe, u skladu sa Zakonom o zaštiti od požara.

Mere zaštite od elementarnih nepogoda

U cilju zaštite građevinskih objekata i ostalih sadržaja u obuhvatu Plana, potrebno je pri njihovom projektovanju i izvođenju, uzeti u obzir merodavne parametre koji se odnose na zaštitu od elementarnih nepogoda (vrsta i količina atmosferskih padavina, debljina snežnog pokrivača, jačina vetra, nosivost terena, nivo podzemnih voda i sl.) i ispoštovati važeće normative.

Planske mere u pogledu zaštite od elementarnih nepogoda odnose se na:

- mera zaštite od elementarnih nepogoda koje se definišu tehničkom dokumentacijom za izgradnju objekata, koje obezbeđuju objekat i okolinu u slučaju poplava, snežnih nanosa, visokih podzemnih voda, olujnih vetrova;
- zaštitu koja obezbeđuje objekat i okolinu u slučaju eksplozije i požara;

- zaštitu od udara groma izgradnjom gromobranske instalacije koja se izvodi u skladu sa važećim propisima.

Uslovi i mere seizmičke zaštite

Prema seizmičkim karakteristikama područje u obuhvatu Plana spada u zonu srednje seizmičke ugroženosti, sa potresima maksimalnog inteziteta 8°MSC skale.

U tom smislu, opšte mere seizmičke zaštite su građene u planska rešenja – u pogledu propisanih urbanističkih parametara izgradnje, spratnosti objekta međusobnih udaljenosti i sl. Dok se posebne mere odnose na primenu aseizmičkog projektovanja objekata u fazi realizacije pojedinačnih sadržaja, u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima.

13. Lokacije za koje se izrađuje urbanistički projekat

U obuhvatu Plana se ne planiraju lokacije sa obaveznom izradom urbanističkog projekta.

Izuzetno, ukoliko se planira gradnja nekog od objekata navedenog u Uredbi o utvrđivanju Liste objekata za koje je obavezna procena uticaja ili se zahteva procena uticaja na životnu sredinu, realizacija plana će se vršiti izradom urbanističkih projekata.

14. Pravila uređenja

Na prostoru u obuhvatu Plana mogu se graditi objekti i mreža infrastrukture i poslovni objekti različite namene.

14.1. Konceptija uređenja

Osnovni razlog za izradu Plana je izmeštanje dela nekategorisanog puta (k.p.br. 12554 KO Krnjevo) prema istoku, translatorno za oko 15 m, u dužini od oko 380 m.

Ovim izmeštanjem omogućava se da PTP „DIS“ iz Krnjeva objedini svoje zemljište koje se nalazi s obe strane pomenutog nekategorisanog puta u jedinstveni kompleks, čime se postiže efikasnije i racionalnije funkcionisanje aktivnosti unutar kompleksa. Trenutno su van kompleksa (odvaja ih put) upijajući bunari za prihvrat atmosferskih voda kao i jame i uređaji za prihvrat i tretman otpadnih voda. Njihovo održavanje je otežano s aspekta povećanih troškova, a s druge strane, održavanjem tih postrojenja ugrožava se i sam nekategorisani put.

Izmeštanje nekategorisanog puta na pomenuti način ne ugrožava normalno korišćenje tog puta od strane drugih korisnika za prilaz njivama (ne produžava se putovanje), a stanje se može poboljšati, jer će se smanjiti korišćenje tog puta za potrebe DIS-a.

Građevinsko zemljište u obuhvatu Plana je planirano kao radne zone.

Zemljište javne namene državnog značaja (železnička pruga i državni put II reda br. 132) u potpunosti zadržavaju postojeće karakteristike.

14.2. Pravila parcelacije i preparcelacije

Ovim Planom utvrđuju se analitičko-geodetski elementi obeležavanja za površine javne namene. Na osnovu saobraćajnog rešenja definisane su tačke razdvajanja zemljišta javne namene od građevinskog zemljišta (Prilog 03 – Saobraćajnice, regulacione i građevinske linije).

Koordinate novih međnih tačaka parcela javnog građevinskog zemljišta date su *Tabeli 3. Analitičko geodetski elementi za obeležavanje novog zemljišta javne namene.*

Na ostalom građevinskom zemljištu u obuhvatu Plana, parcelacija, odnosno preparcelacija,

je moguća uz uslov da minimalna površina novodobijene parcele iznosi 50 ari i minimalno lice prema površinama javne namene 20 m. Zemljište koje ovim Planom gubi status zemljišta javne namene, postaje ostalo građevinsko zemljište i preparcelacijom se pripaja susednim građevinskim parcelama.

14.3. Mere energetske efikasnosti izgradnje

Prilikom gradnje objekata u obuhvatu Plana, pridržavati se sledećih mera:

- koristiti atestirane proizvode sa adekvatnim termotehničkim parametrima;
- obezbediti propisani nivo termičke zaštite objekata;
- za energetske potrebe objekata planirati i koristiti najracionalnije (po mogućstvu obnovljive) izvore energije;
- objekte projektovati i locirati sa mogućnošću korišćenja pasivnog grejanja (orijentacija, osvetljenje, ventilacija i sl.).

14.4. Ostali elementi značajni za sprovođenje Plana

Uslovi za pristup parceli i parkiranje u okviru parcele

Građevinske parcele mogu da imaju jedno priključenje na javni put sa definisanjem odgovarajućeg radijusa za kretanje vozila, odakle će se dalje u okviru građevinske parcele definisati interni saobraćajni tok zavisno od delatnosti i tehnološkog procesa. Udaljenost ulaza u parcelu ne može biti manji od 30 m od temena raskrsnice. Priključak na parcelu neophodno je formirati sa odgovarajućim radijusom, i to na uštrb građevinske parcele.

Parkiranje će se za planirane sadržaje rešavati unutar građevinske parcele.

Za putnička vozila potrebno je obezbediti parking površine sa manipulativnim prostorom, prema kriterijumu 1PM/50 m² korisnog poslovnog prostora (ne računajući proizvodne hale, skladišne i slične površine) ili po kriterijumu 1PM/3 zaposlena radnika.

Za teretna vozila potrebno je (u skladu sa namenom pojedinačnih kompleksa) obezbediti odgovarajući broj parking mesta sa manipulativnim površinama za ova vozila.

Površine za parkiranje putničkih vozila treba raditi od raster elemenata, a površine za teretna vozila asfaltirati ili betonirati sa dimenzionisanjem za teško saobraćajno opterećenje.

Uslovi priključenja na komunalnu i tehničku infrastrukturu

Planirani sadržaji na parcelama se priključuju na postojeću ili planiranu infrastrukturnu mrežu u okviru saobraćajnica, prema potrebama investitora.

Predviđa se da parcela ima jedan priključak na infrastrukturnu mrežu.

Priključak na elektrodistributivnu mrežu se rešava dovođenjem napojnog 0,4 kV voda od najbliže trafostanice do MRO unutar parcele, ili, ukoliko je potrebno dovođenjem napojnog 10kV voda od postojećeg 10 kv voda do TS 10/0,4 kV koja bi se radila za potrebe objekta unutar građevinske parcele.

Priključak na vodovodnu mrežu se vrši na 2,0 m od regulacione linije u okviru vodovodnog šahta sa vodomermom.

Odvođenje atmosferskih voda sa krovnih, manipulativnih i parking površina se rešava sakupljanjem putem putem rigola i kanala i odvođenjem do taložnika sa predviđenim separatorom za taloženje masnoće ili granulata, i odvođenjem do otvorenog sabirnog kanala ili ponirućeg bunara koji se lociraju unutar pojedinačne građevinske parcele.

Telefonske instalacije se dovode do objekta od najbližeg TT okna u koridoru saobraćajnice.

Gasna instalacija se dovodi sa javne distributivne gasovodne mreže radnog pritiska 4 bara, do merno regulacionog seta ili merno regulacione stanice koja se locira uz objekat.

Uslovi korišćenja do opremanja zemljišta komunalnom i tehničkom infrastrukturom

Do realizacije kompletnog komunalnog opremanja zemljišta javne namene, sadržaji mogu funkcionisati sa lokalnim komunalnim sistemima na sopstvenoj parceli, na sledeći način:

- vodosnabdevanje sa bušenih ili kopanih bunara;

- prikupljanje otpadnih voda i njihovo odvođenje u nepropusnu septičku jamu odgovarajućeg kapaciteta sa rešenim načinom pražnjenja, transporta i upuštanja tih voda u propisani recipijent;
- izgradnja uređaja za tretman otpadnih tehnoloških voda i njihovo upuštanje u nepropusnu jamu;
- izgradnja taložnika i separatora otpadnih atmosferskih voda i upuštanje u sabirne kanale ili poniruće bunare;
- izgradnja internog sistema grejanja (tačno gorivo, solarna energija).

Uslovi za ozelenjavanje

Osnovni principi ozelenjavanja površina:

- zaštitno zelenilo (visoko rastinje) po obodu parceli, između građevinske i regulacione linije, posebno prema saobraćajnim površinama;
- dekorativne zelene površine (travnjaci, nisko rastinje, vodene površine) u slobodnim delovima kompleksa.

Učešće zelenila je min 20 % u odnosu na ukupnu površinu građevinske parcele (parking prostor sa raster pločama se prihvata kao zelena površina).

Obzirom da se građevinska linija nalazi na udaljenosti od 10 m od regulacione linije, planska preporuka je da se u tom pojasu definišu zelene površine u cilju formiranja ukupnog estetskog doživljaja samog kompleksa, sadnjom visokog i niskog rastinja i travnjaka. Pri sadnji drvenastih formi koristiti autohtone vrste.

Zavisno od namene sadržaja na parceli, planirati deo prostora za parterno uređenje, rukovodeći se namenom objekata, planom internih kolskih i pešačkih komunikacija i trasama podzemnih instalacija.

Uslovi za ograđivanje parcele

Ograđivanje parcela izvesti na građevinskoj liniji parcele. Građevinske parcele mogu se ograđivati zidanom ogradom visine do 1,40 m ili transparentnom ogradom visine do 2,20 m. Prema državnom putu, građevinska linija ograde se utvrđuje na min 10,00 m.

Dozvoljeno je da se na pojedinačnim građevinskim parcelama, ograda povuče u odnosu na regulaciju za potrebe parkiranja vozila. U tom slučaju, svi sadržaji moraju biti sa unutrašnje strane regulacione linije.

15. Pravila građenja

15.1. Zemljište javne namene

Na ovom zemljištu, u podcelini koju čine nekategorisani putevi, se planira:

- izgradnja novog i ostalih nekategorisanih puteva;
- izgradnja objekata i trasa infrastrukture.

Izgradnja navedenih objekata u ovoj celini realizuje se direktno na osnovu ovog Plana.

U podcelinama koju čine državni put II reda i železnička pruga **ne planiraju se nikakve izmene** vezane za obuhvat, namenu ili režim korišćenja.

U podcelini koju čine nekategorisani putevi:

a) izgradnja nekategorisanih puteva

- regulaciona širina svih nekategorisanih puteva iznosi 6,00 m;
- nekategorisani putevi se zadržavaju kao dvosmerne saobraćajnice;
- ukrštanje nekategorisanih puteva se planira sa radijusom od 6,00 m;
- kolovozna konstrukcija se planira od nabijenog šljunka tako da prihvati deo atmosferskih voda;
- zadržava se u potpunosti koridor postojećeg nekategorisanog puta (k.p.br. 12656/3, broj 1 u ovom Planu) i njegov priključak na državni put II reda br. 132;

b) izgradnja objekata i trase infrastrukture

- planira se izgradnja (izmeštanje) dalekovoda 10 kV koji se u obuhvatu Plana locira na istočnu regulacionu liniju novog nekategorisanog puta (broj 3 iz ovog Plana) na betonskim stubovima visine 9 m. Stubovi ne mogu biti u zoni ukrštanja puteva, niti njihovi temelji smeju da sprečavaju normalno oticanje površinskih voda niti da ugrožavaju kretanje nekategorisanim putem. Niskonaponska elektromreža može se postavljati kao nadzemna na istim stubovima ili na posebnim nosačima koji se takođe postavljaju na regulacionim linijama nekategorisanih puteva.

- Ostale infrastrukturne mreže (vodovodna, kanalizaciona i telekomunikaciona) se ne

planiraju na nekategorisanim putevima u obuhvatu Plana, a u koridoru državnog puta su predmet posebne planske i projektne dokumentacije.

15.2. Poljoprivredno zemljište

Planirano poljoprivredno zemljište u obuhvatu Plana zahvata samo 0,1256 ha.

Na ovom zemljištu nije dozvoljena gradnja objekata. Izuzetno, moguća je gradnja infrastrukturnih objekata (bunara, prihvatnih jama, trafostanica) za potrebe komunalnog opremanja objekata u obuhvatu Plana, a u skladu sa odredbama PPO Velika Plana, na poljoprivrednom zemljištu moguća je gradnja pojedinačnih ekonomskih objekata u funkciji poljoprivredne proizvodnje do 30,0 m² (maksimalna bruto površina ovih objekata utvrđuje se prema odnosu izgradnje 1 : 50, a spratnost objekta – prizemlje uz mogućnost formiranja podrumске ili suterenske etaže.

15.3. Gradjevinsko zemljište

Vrsta i namena objekata koji se mogu graditi

Dozvoljene delatnosti u okviru celine su:

- proizvodne delatnosti (industrijske hale, radionice, nastrešnice, prateći objekti);
- skladištenje i stovarišta;
- prerađivačka delatnost (poljoprivrednih proizvoda, mineralnih sirovina);
- uslužna delatnost (stanice za snabdevanje gorivom, servisi, moteli);
- trgovinska delatnost ((trgovinski distributivni centri, mega marketi);
- na građevinskim parcelama može se locirati jedna stambena jedinica koja je u funkciji optimalnog korišćenja prostora, uz uslov da neto površina te stambene jedinice ne bude veća od 150 m² i ne prelazi 10 % objekata poslovnih delatnosti na toj parceli.

Urbanistički pokazatelji za građevinske parcele

Propisani urbanistički pokazatelji za građevinske parcele su:

- indeks zauzetosti – do 50 %;
- indeks izgrađenosti parcele do 1,0.

Položaj objekta u odnosu na regulaciju i granice građevinske parcele

Građevinska linija objekata određena je u odnosu na regulacionu liniju javne saobraćajnice i iznosi:

- najmanje 10 m u odnosu na regulacionu liniju državnog puta II reda (Bul. Oslobođenja);
- najmanje 3 m u odnosu na nekategorisani put br. 1 (iz Plana) – postojeće stanje;
- najmanje 10 m u odnosu na ostale nekategorisane puteve u obuhvatu Plana.

Građevinska linija u odnosu na osu najbližeg koloseka iznosi najmanje 25 m.

Odstojanje objekata od sinora susednih parcela iznosi najmanje 5 m. Ovo rastojanje može biti i manje ukoliko postoji saglasnost suseda i ukoliko se može adekvatno rešiti protivpožarna zaštita objekta.

Uslovi za izgradnju drugih objekata na parceli

Na građevinskoj parceli se može locirati više objekata različite namene, u skladu sa ovim Planom. Zavisno od tehnoloških potreba, objekti mogu biti fizički spojeni ili odmaknuti, uz uslov da se ispoštuju urbanistički pokazatelji i ostala pravila građenja iz ovog Plana.

Spratnost i visina objekata

U obuhvatu Plana nije planirana izgradnja podzemnih etaža. Izuzetno, moguće je predvideti izgradnju podzemnih etaža na bazi posebnih, pojedinačnih uslova nadležnih institucija, a na zahtev pojedinačnih investitora.

Poslovno-proizvodni objekti mogu biti prizemni, a administrativni deo tog objekta može biti spratnosti, prizemlje, sprat. Ukoliko u procesu proizvodnje nije potrebna radna visina veća od 4,00 m, proizvodnja se može organizovati u dva nivoa.

Spratnost posebnih upravnih, komercijalnih i sličnih objekata u sklopu kompleksa može biti do P + 3, sa maksimalnom visinom objekta do 15 m.

Maksimalna visina specifičnih proizvodnih i skladišnih objekata (silosi, tehnološki procesi sa vertikalnim kretanje i sl.) može biti do 30 m.

16. Urbanistički instrumenti za sprovođenje Plana

U skladu sa pravilima uređenja i građenja iz Plana, na zemljištu javne namene (što podrazumeva izgradnju trasa komunalne i tehničke infrastrukture, saobraćajnica i infrastrukturnih objekata), Plan se realizuje na osnovu **lokacijske dozvole**. Realizacija se ostvaruje pribavljanjem uslova i mišljenja nadležnih preduzeća i ustanova za izgradnju određenih sadržaja na osnovu kojih se izdaje lokacijska dozvola. Nakon izrade glavnog projekta sledi izdavanje građevinske dozvole.

Izgradnja saobraćajnica vršiće se na osnovu Pravilnika o uslovima koje sa aspekta bezbednosti saobraćaja moraju da ispunjavaju putni objekti i drugi elementi javnog puta („Službeni glasnik RS“, br. 20/2011).

Formiranje nove parcele javne namene (za potrebe izmeštanja nekategorisanog puta) vršiće se na osnovu definisanih regulacionih linija i analitičko geodetskih elemenata za obeležavanje novog zemljišta javne namene. Nakon definisanja parcela, nadležni organi uprave izvršiće promenu statusa dela zemljišta javne namene u zemljište ostale namene i dela poljoprivrednog zemljišta u zemljište javne namene, kako je utvrđeno ovim Planom.

Realizacija sadržaja na građevinskom zemljištu ostale namene podrazumeva prethodno formiranje građevinske parcele, u skladu sa odredbama ovog Plana, čime se definiše i saobraćajni pristup građevinske parcele javnom putu.

Na formiranim građevinskim parcelama, realizacija se vrši na bazi **lokacijske dozvole** u skladu sa pravilima ovog Plana.

Izuzetno, ukoliko se na građevinskoj parceli planira gradnja nekog od objekata navedenog u Uredbi o utvrđivanju Liste objekata za koje je obavezna procena uticaja ili se zahteva procena uticaja na životnu sredinu, realizacija plana će se vršiti izradom **urbanističkih projekata** kao arhitektonsko-urbanističke razrade kompleksa. Na osnovu Plana, a u skladu sa urbanističkim projektom, izdavaće se lokacijska dozvola, integralno ili fazno, za planirane sadržaje u kompleksu.

Realizacija mogućih sadržaja na poljoprivrednom zemljištu vršiće se na osnovu **informacije o lokaciji** u skladu sa pravilima ovog Plana.

3. Grafički deo

Prilog 01 – Postojeća funkcionalna organizacija

Prilog 02 – Namena površina

Prilog 03 – Saobraćajnice, regulacione i građevinske linije

Prilog 04 – Mreže i objekti infrastrukture