

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА ПРИБОЈ

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
СТАМБЕНОГ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА НЕМАЊИНА, ВУКА КАРАЏИЋА,
ДРАГОЉУБА САВИЋА И ВЕЉКА ВЛАХОВИЋА У ПРИБОЈУ

> НАЦРТ <



Београд
2024. година



Наручилац израде плана: ОПШТИНА ПРИБОЈ
Ул. Краља Александра 24
19370 Прибој

**Обрађивач планског документа
и чланови радног тима:**

ЈУГИНУС Д.О.О.
11000 Београд, Ул. Андрићев венац бр. 2/2
Директор: Горан Јововић, дипл.инж.ел.

**Руководилац израде
плана:**

Валентина Јанковић, дипл.инж.арх.
одговорни урбаниста
Лиценца број: 200 0667 04

Радни тим:

Мартина Манчев, мастер инж.арх
Мануела Јанковић, дипл.инж.арх.
Дубравка Павловић, дипл.пр.план.
Ивана Марковић, маст.инж.грађ.

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАМБЕНОГ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА НЕМАЊИНА,
ВУКА КАРАЦИЋА, ДРАГОЉУБА САВИЋА И ВЕЉКА ВЛАХОВИЋА**
Нацрт Плана

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1.0. ОПШТИ ДЕО

1.1. ПОВОД И ЦИЉ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

Изради Плана се приступа на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације стамбеног блока између улица Немањина, Вука Караџића, Драгољуба Савића и Вељка Влаховића („Службени лист општине Прибој“ бр.7/22 од 07.10.2022. године).

Основни циљ израде Плана је утврђивање урбанистичких критеријума, смерница, решења и норматива за организацију, рационално уређење и коришћење простора у обухвату Плана у складу са смерницама из планова вишег реда и условима надлежних институција.

Један од циљева је стварање основа за дефинисањем слободних површина у блоку, правила уређења и грађења као и потреба за уређењем јавних отворених паркинг простора.

Имајући у виду да је Планом генералне регулације за градско подручје општине Прибој („Службени лист општине Прибој“, број 6/13, 2/16, 7/18, 6/21) дефинисана намена Вишепородично становање у централној зони - отворени блок (ТЦ 5), Одлуком је опредељена локација за детаљнију разраду унутар комплементарних садржаја.

1.2. ОБУХВАТ ПЛАНА

Граница Плана детаљне регулације стамбеног блока између улица Немањина, Вука Караџића, Драгољуба Савића и Вељка Влаховића обухвата подручје у централној Општине Прибој.

Одлуком о изради Плана дефинисана је прелиминарна граница Плана унутар блока поменутих улица која обухвата површину од 1,40 ha са следећим катастарским парцелама: 1851/1, 1851/31, 1851/18 и 1849 а све у *К.О. Прибој*.

Тачна граница Плана биће дефинисана приликом израде Нацрта Плана.

У случају неусаглашености пописа катастарских парцела у текстуалном прилогу и бројева катастарских парцела у графичком прилогу, меродавни су подаци са графичког прилога број 1: Подлога са границом Плана, у Р=1:1000.

1.3. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Правни основ за израду Плана је:

- Закон о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 – исправка, 64/2010-оУС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-оУС, 50/2013-оУС, 98/2013-оУС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019 – др.закон, 9/2020 и 52/21, 62/23), чланови 27. и 46.;
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“ бр.32/2019);

- Одлука о изради Плана детаљне регулације стамбеног блока између улица Немањина, Вука Караџића, Драгољуба Савића и Вељка Влаховића у Прибоју („Службени лист општине Прибој“ бр.7/22);
- Други законски и подзаконски акти који регулишу услове уређења, грађења и заштите у оквиру обухвата Плана

Плански основ за израду Плана су:

- „План генералне регулације за градско подручје општине Прибој („Службени лист општине Прибој“, број 6/13, 2/16, 7/18, 6/21)

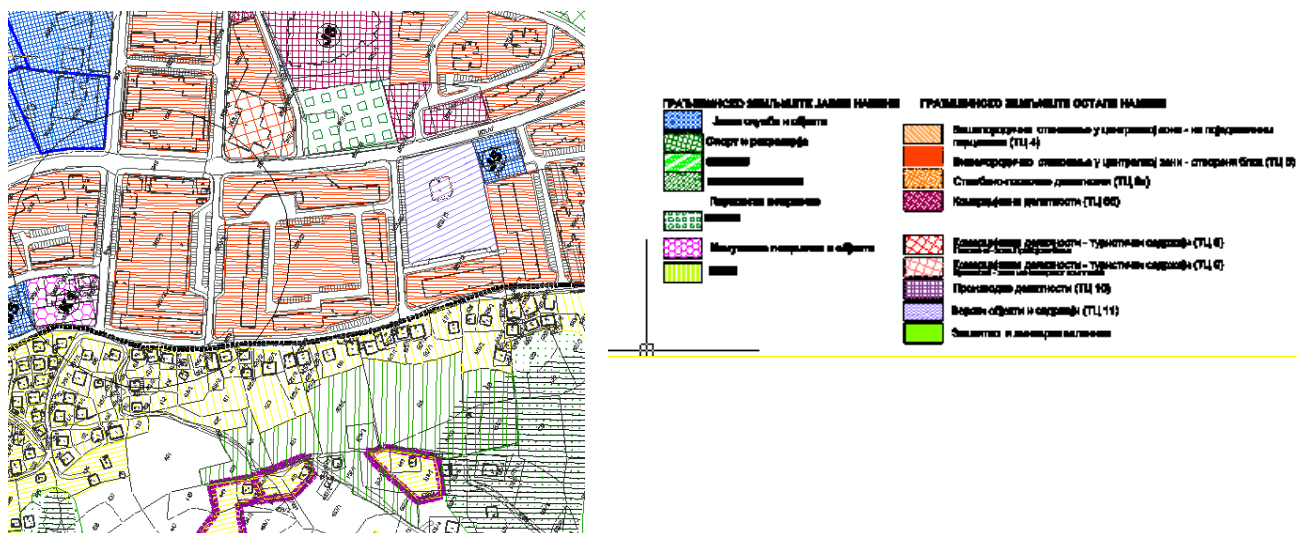
1.4. ПОДЛОГЕ И ПРАТЕЋА ДОКУМЕНТАЦИЈА

За потребе израде овог ПДР-а биће коришћене следеће подлоге и пратећа документација:

- Оверен Катастарско топографски план – израђен од „Бојић премер“

1.5. ИЗВОД ИЗ ПЛАНског ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА

1.5.1. „ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ГРАДСКО ПОДРУЧЈЕ ОПШТИНЕ ПРИБОЈ“ („Службени лист општине Прибој“, број 6/13, 2/16, 7/18, 6/21)



Планом регулације градског подручја општине Прибој обухваћен је простор насељеног места Прибој, који је седиште Општине и делови територије Прибојске Бање. Површина предметне територије износи око 927 ха.

Планом предложено грађевинско подручје заузима површину од 799 ха, односно 86% укупне територије Плана и у оквиру његових граница Планом је одређено грађевинско земљиште за јавне намене и грађевинско земљиште за остале намене. Овај простор је у овој фази подељен три карактеристичне зоне које су дефинисане на основу положаја, претежних намена, садржаја и типологије изградње.

Улична мрежа

Према функционалној класификацији, уличну мрежу Прибоја у планском периоду, чине следеће категорије саобраћајница:

- саобраћајнице I реда;

- саобраћајнице II реда;
- сабирне улице; и
- стамбене и приступне улице.

Градским саобраћајницама I реда припадају следеће улице: правац државног пута II реда бр. 152 Бистрица – Прибој – Увац – граница са РС (улице Радничка и 29.октобар), правац улица **Немањина**, Саве Ковачевића, Прибојске чете, постојећи друмски мостови преко реке Лим као и планирани друмски мост којим ће се извршити повезивање улица Прибојске чете на левој и Радничке улице на десној обали Лима.

Категорији градских саобраћајница II реда припадају: улице које се поклапају са правцем постојећег државног пута II реда Прибојска бања – Кокин брод, улица **Драгољуба Савића** и у наставку правац пута на левој обали Лима према Караули, улице Лимска и Моше Пијаде, улице 12.јануар, Велимира Бандовића, као и правац пута који од граничног прелаза Увац води на север поред комплекса „ФАП IV“.

Мрежу сабирних улица, између осталих, чине: правац улица **Вељка Влаховића и Вука Караџића у Новом Прибоју**, улице Лоле Рибара, Пролетерска и Рифата Бурџевића у старом градском језгру, правац Рабреновачког пута.

Приоритетне активности на мрежи градских саобраћајница II реда и сабирних улица су:

- Обезбеђење стандардних попречних профила и проширење делова улица који представљају уска грла;
- Улагање у обнову и изградњу квалитетне јавне расвете саобраћајница, нарочито у зонама раскрсница и пешачких прелаза;
- Рехабилитација коловозног застора;
- Замена и редовно одржавање саобраћајне сигнализације;

Појачана контрола поштовања саобраћајне сигнализације (посебно забрана непрописног паркирања у централној градској зони и сл.).

Стационирање возила

Значајна неусаглашеност између просторних могућности и захтева за паркирањем проузрокује проблеме везане за паркирање возила у већини градова па и у Прибоју. У Новом граду ситуација је нешто повољнија, али је потребно допунити постојеће капацитете, уз поштовање стандардних норматива приликом изградње нових јавних и вишепородичних објеката. Генерално, уколико потребе за паркирањем решити на сопственој парцели могуће је недостајуће капацитете решити власништвом или закупом на другој катастарској парцели до 300м удаљености или одговарајућом Одлуком коју доноси Скупштина општине Прибој.

Најмање 50% потреба за паркирањем неопходно је обезбедити на парцели, односно у оквиру објекта, за изградњу нових објеката, уз обавезу уплате доприноса за преостали део потребних паркинг места. За доградњу и реконструкцију објеката може се обезбедити и до 100% паркинг места кроз плаћање доприноса за недостајући број паркинг места, а рачунајући квадратуру само дограђеног дела објекта.

Код постојећих и новопланираних површина за паркирање, у складу са законском регулативом, потребно је обезбедити минимално 5% паркинг места за возила лица са посебним потребама.

Планирана канализациона мрежа и постројења

ПГР-ом се предвиђа сепаратни систем каналисања отпадних и атмосферских вода. Систем за одвођење отпадних вода треба да покрије целу територију насеља. Да би се то остварило планирана је изградња примарног и секундарних фекалних колектора у

дужини од око 17,0 km. Све постојеће изливе непречишћених отпадних вода у Лим укинути и увести у планиране колекторе.

Локација централног постројења за пречишћавање отпадних вода, до које ће се примарним колектором довести све отпадне воде из насеља, налази се на ушћу Увца у Лим.

Атмосферске воде најкраћим путем одвести до најближег реципијента. Потребно је изградити око 2,0 km колектора.

Трасе фекалних колектора ван насеља водити најнижим тачкама терена, поред водотокова и путева. У насељу трасе колектора и сабирне канализације водити постојећим и планираним саобраћајницама. Реконструкцију вршити по постојећој траси.

Димензије нове фекалне канализације одредити на основу хидрауличног прорачуна. Уколико се прорачуном добије мањи пречник од Ø 200 mm, усвојити пречник цеви Ø 200 mm.

Минимална дубина укопавања треба да је таква да може да прихвати отпадне воде из свих објеката који су предвиђени да се прикључе на ову канализацију. За исправно функционисање фекалне канализације предвидети довољан број ревизионих окана, и водити рачуна о минималним и максималним падовима.

Новопроектване објекте прикључити на постојећу и планирану фекалну канализацију.

Планирана водоводна мрежа и постројења

На основу планираног броја становника и процењене норме потрошње воде од 600 l/ст/дан, потребна количина воде за пиће на крају планског периода износи око $Q_{срдн} = 155 \text{ l/s}$. Расположиви капацитет постојећих изворишта водоснабдевања, рачунајући и привремени захват из водостана "Бистрица", је око 250 l/s, колики је и постојећи капацитет постројења за припрему воде.

Просторним планом РС и Водопривредном основом РС предвиђено је трајно решење водоснабдевања, поред коришћења локалних изворишта, коришћењем воде из акумулације "Радоиња" на реци Увац.

За сва изворишта водоснабдевања неопходно је предвидети обавезу дефинисања и овере подземних вода.

У оквиру дистрибутивног система, да би се цела територија насеља покрила квалитетним системом водоснабдевања предвиђена је изградња око 8 km магистралних цевовода и два резервоара: и то у подсистему више зоне за снабдевање Прибојске бање и у нижој, примарној зони водоснабдевања.

Електроенергетски водови 10 KV и 1KV

Месну дистрибутивну мрежу и објекте чине водови 10 KV и 1 KV (постојећи и планирани). На основу вршног оптерећења планирано је 10 ком. ТС 10/0,4 kV.

За потребе потрошње електричне енергије за наредни плански период до 2021. године потребно је градити нову и реконструисати постојећу мрежу и објекте и то:

Изградња нових водова 10 KV и 1 KV и реконструкција дотрајалих

Изградња нових ТС 10/0,4 KV

Изградња нове модерне расвете саобраћајница

Електричну мрежу и објекте свих напонских нивоа ускладити са динамиком изградње и реконструкције на терену.

Термоенергетска и гасоводна инфраструктура и обновљиви извори енергије

Програм обнове централног топлотног извора насеља Прибој, садржи две фазе: У првој фази планира се постављање контејнерског топлотног извора инсталисане снаге 2x6,0 MW, са мазутом као погонским горивом. У другој фази планира се инсталирање

котларнице са погонским горивом дрво-сечка (биомаса), инсталисане снаге 2x4,2 MW MW. Након друге фазе укупан топлотни капацитет топлотних извора биће 20,4MW. Контејнерска котланица - прве фазе користила би се до изградње друге фазе као самосталан топлотни извор, а након изградње котларнице на биомасу, као вршни топлотни извор у случајевима повећаног топлотног конзума топлификационог система насеља Прибој. Котлови на биомасу ће бити главни топлотни извор са радом са највише радних сати у грејној сезони.

Задржати садашњи систем вреле воде са топлотним подстаницама са индиректном разменом.

Изградња топловода (реконструкција и изградња нових огранака), прикључака за поједине објекте, као и топлотних подстаница у објектима, ће се градити на основу овог плана и посебних доказа.

Телекомуникациона инфраструктура

На подручју ПГР-е планира се поред постојећих (које треба проширити) и изградња нових МСАН-а. У складу са стратешким одређењем извршиће се децентрализација приступне мреже у циљу да се смањи претплатничка петља.

Излазни капацитет каблова примарне мреже треба планирати да задовољи критеријум 1.5 парица/стан односно 2 парице локал. Примарну мрежу планирати да буде реализована подземно а секундарну и подземно и ваздушно.

На простору града могућ је даљи развој мреже мобилне телефоније.

На подручју града према могућностима и потребама градити кабловску мрежу за пренос РА и ТВ сигнала.

За одређивање потребног броја телефонских прикључака користиће се принцип:

- Сваки стан 1,5 телефонски прикључак
- За пословање и делатности на сваких 30÷50 м² корисне површине по један телефонски прикључак. Укупан број телефонских прикључака за планиране и постојеће објекте је око 15.500.

Зелене површине

На подручју градске зоне– Зона 2, овим планом је предвиђено формирање једног јединственог система зеленила које ће путем линијског зеленила (дрвореда, спортско рекреативних садржаја и уређење уз реку Лим) бити међусобно повезано у равномерној и рационалној диспозицији. У складу са тим у композиционом смислу распоред зеленила је непосредно везан за објекте или намену површине које прати.

Све категорије зелених површина дефинисане су према намени и режиму одржавања, међусобно су повезане. Овим планом предвиђа се максимално очување и унапређење зелених површина, подизање дрвореда и зелених трака у постојећем саобраћајном коридору. Заштитно зеленило чине рубни делови постојеће шуме. Планиране категорије зелених површина према режиму коришћења и намени површина груписане су у три основне категорије:

1. парковске површине: Градски парк, Градски Трг, спомен обележја и парк шуме.
2. блоковско зеленило
3. линијско зеленило уз реку и саобраћајнице - дрвореди - уз колске саобраћајнице и колско-пешачких улица.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА за површине и објекте јавне намене

Комуналне делатности и гробља -**Пијаци**

За подручје изван Општинског центра и Прибојске бање треба планирати просторе за повремено (једном недељно) организовање продаје на зеленој пијаци или на

дистрибутивном центру за продају стоке и сточних производа. Кванташка пијаца за територију Општине је планирана у радној зони Увац.

У оквиру комуналне намене се такође налазе сва постојећа гробља, за која се планира реконструкција и проширење, У случају имовинско-правно решене локације и њеног приступа, обавезна је израда Урбанистичког пројекта. Урбанистичкој разради локације новог гробља мора да предходи израда геолошког елабората и одговарајућег документа о утицају изградње гробља на животну средину.

Вишепородично становање у централној зони - отворени блок (ТЦ-5)

Намена и начин коришћења парцеле

Становање у вишеспратним стамбеним објектима на заједничким парцелама са заједничким зеленим површинама и просторима за паркирање – отворени градски блок.

Поред основне намене дозвољене су и комерцијалне делатности као и компатибилне намене (пословање, услужне делатности, трговина и сл).

Однос становања и делатности у овој целини је становање 70-100% : делатности 0-30%.

Правила парцелације

Положај парцеле дефинисан је регулационом линијом према површинама за јавне намене и разделним границама грађевинске парцеле према суседима.

Положај објекта на грађевинској парцели

Предвиђају се слободно постављени објекти на парцели, једнострано или двострано узидани објекти изграђени на јединственој заједничкој површини без парцелације. Положај објекта на парцели одређен је грађевинском линијом према површини за јавне намене. Обавезно је постављање најистуренијег дела објекта на грађевинску линију према јавној саобраћајној површини.

Удаљеност објекта од суседних објеката износи мин. 1/2 висина вишег објекта у односу на фасаду са стамбеним просторијама, односно 1/3 висине вишег објекта у односу на фасаду са помоћним просторијама.

За изграђене стамбене објекте чија је удаљеност од границе суседне грађевинске парцеле мања од минималних вредности, у случају реконструкције, дозвољено је постављање отвора стамбених просторија са парапетом мин. 1,8m.

За удаљеност помоћних објеката на грађевинској парцели важе иста правила као и за главне објекте. Дозвољено је постављање помоћних објеката на границу суседних грађевинских парцела уз обавезну претходну сагласност суседа.

Архитектонско обликовање објеката

Слободне блоковске површине, поред паркинг простора, организовати као заједничке зелене површине са уређеним простором за игру деце.

Није дозвољено оградавање унутар блока. Дозвољено је постављање живе ограде висине највише 0,9m на регулацију блока и по ободу заједничких паркинг простора.

У оквиру реконструкције блока предвидети уклањање свих постојећих помоћних објеката (шупе, оставе и сл) које није могуће уклопити у концепт заједничког паркирања у блоку.

2. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

2.1. ОБУХВАТ И ПОСТОЈЕЋЕ КОРИШЋЕЊЕ ЗЕМЉИШТА

Обухват и постојеће коришћење земљишта

Простор који је предмет планске разраде се налази у ужем центру градског подручја Новог Прибоја, у непосредној близини јавних централних задржаја (школе, хотел, градски комерцијални објекти).

У постојећем стању, централни део блока вишепородичног становање се користи као неизграђен и неуређен део односно отворено паркиралиште и део површина прекривена неуређеним зеленилом.



Постојеће стање комуналне инфраструктуре

2.2. ПРИРОДНА СВОЈСТВА ТЕРЕНА

Терен градског подручја Прибоја је планинско – котлинско – долињски. Виши делови су типично планински, са стрмим нагибом, а централни делови Прибоја су у долини Лима и њеном ободу, на блаже нагнутом терену – речним терасама реке Лим на којима се налази и сама локација која је предмет овог планског документа, на којој је топографија терена равна до благо заталасана и простира између 392 m н.в. до 396 m н.в..

На терену нема појава нестабилности и других геомеханичких процеса који би представљали ограничење за реализацију планираних објеката.

2.3. СТАЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Постојеће стање животне и природне средине

На простору предметног Плана стање животне средине је уобичајено за урбану зону са породичним, вишепородичним становањем као и објектима комерцијалне услуге.

Главни извори загађења **ваздуха** у Прибоју су индивидуална ложишта домаћинства, саобраћај дуж државних путева, пољски пожари на дивљим депонијама и поједини

индустријски загађивачи. На основу Извештаја о стању животне средине у Републици Србији, Прибој није идентификовано као подручје са којег се емитују значајније концентрације аерополутаната (SO₂, NO₂, чађ и прашкасте материје). У току године није забележено прекорачење граничне вредности концентрације SO₂, средња вредност је износила 2 µg/m³, док је максимална вредност била 15 µg/m³, што је у односу на концентрацију SO₂ у другим градовима Србије повољно стање. Забележена су 32 дана са прекораченим граничним вредностима концентрације чађи, средња вредност је 20 µg/m³, док је максимална вредност износила 98 µg/m³, на основу чега се може закључити да је чађ доминантан загађивач ваздуха на градском подручју Прибоја.

Загађивање површинских и подземних вода последица је низа фактора, и то услед: упуштања непречишћених комуналних и индустријских отпадних вода у реципијенте без претходног третмана пречишћавања, неизграђености канализационе инфраструктуре на целом градском подручју, односно еколошки-санитарно непрописно изграђених септичких јама, депонија и сметлишта отпада у близини речних токова, одлагања амбалажног и другог кабастог отпада у непосредној близини речних корита, неконтролисане примене агрохемиката на пољопривредним површинама, спирања заправљених коловозних површина атмосферским падавинама и др.

Водоснабдевање Прибоја одвија се захватањем 50% сирове воде из акумулације Радоиња, док преосталу сирову воду захвата путем три каптирана извора: Челице, Бјеличковица и Сарачевина. Присутни индустријски загађивачи у сливу реке Увац у општини Сјеница и Нова Варош и увек присутан негативан утицај антропогенних активности утицали су да је данас сирова вода која се захвата из акумулације микробиолошки неисправна. Редован мониторинг квалитета воде у дистрибутивном систему врши Завод за јавно здравље из Ужица. На основу резултата мониторинга може се закључити да бактериолошка и физичко – хемијска контрола узорака воде за пиће у назначеном периоду показује висок степен квалитета испоручене воде за пиће, са испод 3.5 % неисправних узорака.

Иако нема систематског праћења нивоа и учесталости **буке**, као и праћења утицаја на здравље људи, евидентно је одсуство значајнијих извора који кумулативно продукују овај вид акустичног загађења. Евентуална прекорачења дозвољених нивоа буке краткотрајног су интензитета, и претежно се односе на буку пореклом од друмског и железничког саобраћаја дуж алувиона реке Лим. Мањим делом, виши ниво комуналне буке потиче од активности индустријских објеката, самосталних занатских радњи и аутомеханичарских радионица.

Управљање отпадом у Прибоју није засновано на интегралним принципима. Отпад се сакупља, транспортује и одлаже на неуређеној градској депонији „Дубоки поток“ на локацији Друглићи, удаљеној око 20 km од градског подручја. Истовремено, бележи се и низ неуређених, „дивљих“ сметлишта, углавном дуж тока реке Лим. Управљање отпадом је у надлежности ЈКП „Услуга“. У протеклом периоду започете су почетне активности на селекцији отпада, као и на повезивању са суседним општинама (Нова Варош и Пријепоље, перспективно и Сјеница), ради изградње регионалне санитарне депоније.

Са **аспекта заштите природе**, Планско подручје се не налази унутар заштићеног подручја, на њему нема заштићених природних добара за које је спроведен или покренут поступак заштите и није у обухвату еколошке мреже.

На основу Решења стручне службе за послове заштите животне средине, Општинске управе Општине Прибој, број од 07.10.2022. године, за предметни План, не

приступа се изради Извештаја о стратешкој процени утицаја Плана на животну средину.

3.0. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

3.1. ЦИЉЕВИ УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ НА ПОДРУЧЈУ ПЛАНА

Основни циљ израде Плана је утврђивање урбанистичких критеријума, смерница, решења и норматива за организацију, рационално уређење и коришћење простора у обухвату Плана у складу са смерницама из планова вишег реда и условима надлежних институција.

Један од циљева је стварање основа за дефинисањем слободних површина у блоку, правила уређења и грађења као и потреба за уређењем јавних отворених паркинг простора.

Имајући у виду да је Планом генералне регулације за градско подручје општине Прибој („Службени лист општине Прибој“, број 6/13, 2/16, 7/18, 6/21) дефинисана намена Вишепородично становање у централној зони - отворени блок (ТЦ 5), Одлуком је опредељена локација за детаљнију разраду унутар комплементарних садржаја

Основни принципи на којима се заснива предложени концепт уређења су:

- реализација основних поставки из плана вишег реда,
- провера просторних могућности за реализацију планираних садржаја;
- дефинисање правила и услова за нову изградњу у складу са решењем за уређење планиране површине за паркирање возила,
- усклађивање планираних интервенција са условима ЈКП-а и надлежних институција,
- обезбеђење потребних саобраћајних веза и реализација нових саобраћајних површина.

3.2. ПРОСТОРНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ПРЕДЛОЖЕНОГ РЕШЕЊА

Предложена организација овог простора заснована је на усклађивању са планом вишег реда и потребама корисника простора које су се јавиле током спровођења Плана генералне регулације као и нарастајућим потребама за комуналним површинама- типа пијаце. Наиме, пораст стандарда грађана условљава и доступност јавних и комуналних објеката као и комерцијалних објеката јавног садржаја. Са друге стране, постојећи капацитети за стационирање аутомобила су ограничени и недовољног капацитета што све доводи до потребе за формирањем нових површина. Потребне за комерцијалним садржајима посебно су изражене у централном делу насеља, где је концентрација објеката администрације као и услужних објеката највећа.

Предложена намена дата је на графичком прилогу бр.2: Планирана намена површина у размери Р 1:1000, док је ситуационо решење, у границама предметног плана, дато на графичком прилогу бр.3: Саобраћај, регулација и нивелација у размери Р 1:500.

3.3. ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ И НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА

На основу концепта решења уређења простора, дефинисано је да су површине у предложеним границама плана јавне саобраћајне површине, јавне комуналне површине и површине осталих намена – вишепородично становање у централној зони ТЦ5, а њихова структура у погледу начина коришћења приказана је у табели која следи:

Табела 1: Структура и биланс постојећих намена на територији Плана

Намена	Површина (m2)	Процентуална заступљеност (%)
Земљиште јавне намене		
Саобраћајне површине	0,597	42,7
Комуналне површине и објекти	0.093	6,6
Земљиште остале намене		
Вишепородично становање	0. 56	40
Стамбено пословна делатност	0,17	19,7
Укупно	1.40	100,0

3.4. ПОПИС ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА И ДЕЛОВА ПАРЦЕЛА ЗА ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Саставни део правила уређења је и попис катастарских парцела и делова катастарских парцела које су планиране за површине јавне намене.

Табела 2: Парцеле јавних намена

Ознака грађ. парцеле	Намена	Састоји се од катастарских парцела		Катастарска општина
		целе катастарске парцеле	делови катастарских парцела	
C1	Саобраћајница ул Вељка Дугошевића	1851/18	1851/1	Прибој
C2	Саобраћајница ул Драгољуба Савића		1851/1	Прибој
C3	Саобраћајница ул Вука Караџића		1849, 1851/1	Прибој
C4	Приступна саобраћајница		1851/1	Прибој
C5	Приступна саобраћајница		1851/1, 1851/31	Прибој
K1	Комунални објект пијаца		1851/1	Прибој

У случају неслагања наведених бројева катастарских парцела и катастарских парцела датих у графичком прилогу, важи парцелација дата у графичком прилогу број 4: План парцелације површина јавне намене у Р 1: 500.

3.5. САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

Приступне саобраћајнице са постојећим паркингом у зони вишепородичног становања ТЦ 5

Повезивање планираног комуналног објекта на јавну саобраћајну површину (Улица Вука Караџића и Вељка Влаховића) биће остварен преко планираних интегрисаних саобраћајница унутар блока.

Планирана су 2 приступа са улице Вељка Влаховића која је у овом блоку дужине око 147м док су приступи на 75м. Постојеће паркирање уз улицу Вељка Влаховића се задржава и допуњује тако а има укупно 66 паркинг места,

Уз улицу Вука Караџића планира се задржавање и реконструкција постојећих паркинг места тако да има укупно 34 ПМ у обухвату Плана

Такође се у унутрашњости блока планира изградња и формирање паркинг површина на парцелама корисника како за комунални објекат – пијацу тако и за потребе станара постојећих објеката.

Димензије паркинг места за косо паркирање возила (под углом од 45°) износи 5х2,3, односно, за управно паркирање износи 5х2,5 m.

Планирано је и да минимум 5% паркинг места буде резервисано за особе са инвалидитетом.

У залеђу свих паркинг места планиране су стазе за кретање пешака минималне ширине 1m, а неискоришћени простори између паркинг места биће оплемењени адекватним зеленим површинама.

Саобраћајно решење са попречним профилима постојећих и планираних саобраћајница и аналитичко – геодетским елементима за обележавање приказано је на графичком прилогу 3: План саобраћаја, регулације и нивелације у Р 1: 500.

На истом прилогу дате су и нивелационе коте на раскрсницама као и подужни нагиби саобраћајница. Нивелационе коте дате овим саобраћајним решењем могу се кориговати кроз израду техничке документације.

Правила грађења саобраћајница и саобраћајне инфраструктуре

Све саобраћајне површине утврђене овим Планом су јавне и морају се пројектовати по прописима за јавне путеве и улице и уз примену одговарајућих стандарда, закона и прописа који регулишу ову област.

Изградња и реконструкција саобраћајне инфраструктуре вршиће се на основу одговарајуће пројектно-техничке документације. На графичком прилогу број 3: План саобраћаја, регулације и нивелације, приказане су постојеће и планиране саобраћајнице и саобраћајне површине у обухвату плана, а осовине саобраћајница дефинисане су аналитичким елементима.

Кроз израду пројеката саобраћајница и саобраћајних површина дозвољено је да се за потребе побољшања саобраћаја може извршити прерасподела простора у оквиру дефинисане регулације без измене предметног плана. За све овакве промене неопходно је прибавити сагласност свих надлежних Јавних комуналних предузећа и институција чије се инсталације налазе у профилу саобраћајница.

Основна правила за изградњу и реконструкцију саобраћајне мреже у насељу:

- регулациона линија утврђује се у односу на осовинску линију (осовину јавне саобраћајнице), или на граничну линију и обележава за све постојеће и планиране саобраћајнице;

- растојање између регулационих линија (ширина појаса регулације) утврђује се у зависности од функције и ранга саобраћајнице, односно инфраструктуре, као хоризонтална, надземна и подземна регулација
- регулациона линија се обележава аналитичко геодетски за све планиране саобраћајнице на територији плана;
- регулациона линија и осовина саобраћајнице јавног пута су основни елементи за утврђивање саобраћајне мреже;
- 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;
- саобраћајнице изводити са савременим коловозним застором и оивичити их ивичњацима;
- у профилу улице, поред саобраћајне функције, обезбедити простор за пролазак инфраструктурне мреже;
- приликом планирања односно реконструкција постојећих улица, уколико за то постоје просторне могућности обезбедити улично зеленило (дрвореди, травњаци и слично);
- пешачке површине (стазе и тротоари), уколико то просторне могућности дозвољавају, физички издвојити у посебне површине заштићене од моторног саобраћаја (изузев код интегрисаних улица);
- ширина тротоара за кретање пешака је изузетно 1m;
- за инвалидна лица на пешачким прелазима предвидети изградњу рампе нагиба 1:20 (изузетно 1:12) минималне ширине 1,80 m;
- попречне профиле и коловозне конструкције свих саобраћајница димензионисати према меродавном саобраћајном оптерећењу;
- радијус закривљења на раскрсницама са двосмерним саобраћајница је мин. 6m
- паркирање на јавној површини уз коловоз је могуће и изводи се као управно, паралелно или косо
- одводњавање планираних саобраћајница решавати у систему затворене кишне канализације.

Правила грађења паркиралишта

Паркиралишта треба организовати тако да се постигне максимални капацитет у броју паркинг места а све у складу са нормативима и стандардима за пројектовање истих. Подлоге паркиралишта могу бити макардамске, асфалтне, разне врсте попличања (камен, бехатон плоче, бетон-трава плоче, итд.) у складу са наменом простора где се граде.

Минимални плански параметри за паркирање који се примењују за пројектовање објеката са различитом наменом су приказани у табели бр. 3.

Табела бр 3: Нормативи за димензионисање паркинг простора

Намена	
Становање постојеће	0,7 ПМ/стан
Банке	1 ПМ/50 m ²
Медицинске установе	1 ПМ 35 m ²
Управа и администрација	1 ПМ 80 m²
Поште	1 ПМ 40 - 60 m ²
Робна кућа	1 ПМ 55 m ²

Ресторани и кафане	1 ПМ 4 - 8 столица
Пословни објекти	1 ПМ 65 m ²

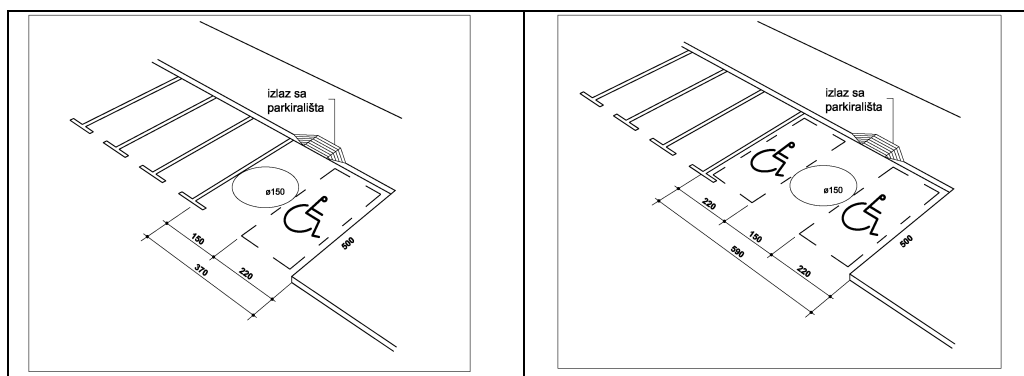
У складу са важећим стандардима, минималне димензије за управно паркирање путничких возила су 4,80x2,30 m, али, имајући у виду габарите савремених возила, приликом пројектовања се предлаже формирање већих паркинг места (5,0x2,5 m). Минимално место за подужно паркирање аутомобила износи 5,5x2,0 m. Димензије паркинг места код косог паркирања дате су у следећој табели:

Табела бр.4: Димензије паркинг места код косог паркирања

Тип возила	α^0	A	B
Путнички аутомобил	30	4,30	2,20
	45	5,00	2,30
	60	5,30	2,30

За возила особа са посебним потребама, приликом планирања јавних паркинг простора и гаража, обезбедити минимум 5% паркинг места од укупног расположивог броја.

Код управног паркирања, димензија паркинг места за особе са инвалидитетом износи 3,7x5,0 m, односно на ширину паркинг места од 2,2 m додаје се простор за инвалидска колица, ширине 1,5 m. Код два суседна паркинг места може се дозволити да користе исти простор за инвалидска колица, односно да ширина два суседна места за особе са инвалидитетом износи 5,9 m (2,20 + 1,50 + 2,20).



Слика 2: Паркинг место за особе са инвалидитетом

Код планирања паркинг места и тротоара предвидети укошене ивичњаке максималног нагиба 10% и минималне ширине 1,2 m за силазак колица са тротоара на коловоз. Исте рампе предвидети на свим местима где се прелази са тротоара на коловоз или обрнуто.

Кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица

У току разраде и спровођења плана применити одредбе Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ ообама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС" број 22/2015).

Све јавне површине (улице, скверови, паркови и сл.), пословне намене, као и друге објекте, пројектовати, градити и одржавати тако да свим корисницима, а посебно особама са инвалидитетом, деци и старим особама, омогућавају несметан приступ, кретање и боравак, односно коришћење у складу са одговарајућим техничким прописима чији су саставни део стандарди који дефинишу обавезне техничке мере и

услове пројектовања, планирања и изградње, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

3.6. СНАБДЕВАЊЕ ВОДОМ И КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА

Снабдевање водом предметне територије врши се из градске водоводне мреже Прибоја, и то са водоводне мреже из Улице Вељка Влаховића, односно улице Немањине и Вука Караџића. Оријентациони положај изграђене водоводне мреже је приказан на графичком прилогу бр.5: Синхрон план у Р 1: 500.

На територији Плана постоји изграђена мрежа фекалне канализације, у улици Ненађиној. У целом блоку вишепородичног становања постоји фекална канализација а приликом израде пројектне документације за комунални објекат паркиралишта, водити рачуна да се омогући неометан приступ шахтовима предметне мреже.

Према условима достављеним за израду плана, предметно јавно предузеће нема планове развоја хидротехничке инфраструктуре у Занатској улици,

Општа правила грађења водоводне и канализационе мреже

- Минимална дубина укопавања цеви водовода и канализације је 1,0m од врха цеви до коте терена, а падови према техничким прописима у зависности од пречника цеви.
- Минимално растојање ближе ивице цеви до темеља објекта је 1,5 m.
- Минимални пречник водоводне цеви је Ø100 mm (због противпожарне заштите објекта).
- Минимални пречник уличне фекалне канализације је Ø200mm, а кућног прикључка је Ø150 mm.
- Минимални пречник атмосферске канализације је Ø300.
- На канализационој мрежи код сваког рачвања, промене правца у хоризонталном и вертикалном смислу, промене пречника цеви, као и на правим деоницама постављају се ревизиони силази од бетонских цеви Ø1000 mm са дном у виду бетонске кинете и са ливено-гвозденим шахт поклопцима отпорним на планирано саобраћајно оптерећење. Због одржавања, максимално растојање између ревизионих силаза је $160 \cdot D$, не сме бити веће од 50m.
- Забрањена је изградња објекта и сађење засада над разводном мрежом водовода или канализације.

Код пројектовања и изградње, обавезно је поштовање и примена свих важећих техничких прописа и норматива из ове области, као и сарадња са надлежним комуналним предузећем по питању Услови за пројектовање и сагласности на пројектну документацију.

У току израде техничке документације саобраћајница са припадајућом инфраструктуром, уколико постоји прихватљивије решење у инвестиционо - техничком смислу, у оквиру Планом дефинисане регулације саобраћајница могућа је прерасподела планираних водова која не утиче на режим шире мреже.

3.7. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

На планираним саобраћајним површинама у границама плана се предвиђају следеће електричне инсталације:

- Електроенергетска инсталација расвете и опште потрошње
- Електроенергетска инсталација за напајање опреме

Прикључак на електродистрибутивну мрежу биће остварен са постројења на који су прикључени и остали објекти у централном делу блока ТС 10/04kV.

Општа правила грађења и техничке карактеристике електроенергетске мреже и објеката

Кабловска мрежа 10KV и 1 KV

- Каблови 10 и 1 KV полажу се слободно у ров дубине 0,8 m. Ров се копа 0,5 m од грађевинске или регулационе линије. Ако се грађевинска и регулациона линија не поклапају каблови се могу полагати у ров између њих.
- Приликом копања рова сав употребљиви материјал одвојити и поново користити (коцке, асфалт и сл.).
- Приликом копања рова сливници, затварачи хидраната, олуци, кабловска окна и др. не смеју бити оштећени ни затрпани. Препреке у рову (каблови, водоводне цеви, и сл.) морају бити пажљиво откопани и заштићени механички и статички.
- На свим местима где се очекују већа механичка напрезања (коловози, колски прелази и слично) прави се кабловска канализација од бетонских кабловица или ПВЦ цеви унутрашњег пречника \varnothing 0 100 mm.
- Ров за кабловску канализацију је одговарајуће ширине и дубине. Бетонске кабловице се полажу на бетонску постељицу дебљине 10 cm од бетона MB 10. На крајевима кабловица извести навоз продужењем бетонске постељице и обликовати га тако да се онемогући оштећење каблова приликом увођења у кабловску канализацију. У ров се полаже потребан број бетонских кабловица водећи рачуна да, ако је градско ткиво, остане потребан број резервних отвора.
- Кабловице треба да пређу коловоз 0,5 - 1,0 m.
- Спојеве бетонских кабловица заливају се бетоном.
- Део рова изнад кабловица затрпава се крупно зрнастим шљунком. У случајевима када није могуће извести кабловску канализацију бетонским кабловицама дозвољава се употреба пластичних цеви унутрашњег пречника 0 100 mm.
- На местима скретања кабловске канализације и на правом делу после 40 m прави се обавезно кабловско окно према Прописима и препорукама ЕД.

Паралелно вођење и укрштање електроенергетских каблова са осталим комуналним инсталацијама (ТТ, водовод, канализација) и другим подземним објектима вршити према републичким и градским прописима одговарајућих комуналних установа.

Нисконапонска мрежа 0,4 KV

- Прикључење објеката на кабловску мрежу извести преко типских прикључних кутија постављених на фасади објекта.
- Подземне водове полагати у рову потребних димензија према броју положених каблова, усаглашавајући њихове трасе са другим подземним инсталацијама и објектима хортикултуре. Делове трасе подземних водова који пролазе испод коловоза јавних саобраћајница положити у одговарајућој кабловској канализацији.
- Планиране надземне водове поставити на стубове потребних висина.
- Надземну нисконапонску мрежу 0,4 KV извести самонесећим кабловским снопом у складу са свим условима и прописима.

За надземну нисконапонску мрежу 0,4 KV са самонесећим кабловским снопом примениће се армирано-бетонски стуб носећи и угаони, висине 9 m.

Стубови се постављају у бетонске темеље.

4. Нисконапонску надземну 0,4 KV- ну мрежу са самонесећим кабловским снопом прикључити на типску дистрибутивну трафостаницу 10/ 0,4 KV са нисконапонским кабловским изводима применом каблова PP41, 4 x 70 mm² и PP41, 4 x 16 mm² за улично осветљење до излазног стуба.

5. На излазном стубу каблове заштитити од оштећења до висине 2 м над земљом, применом штитника од поцинкованог лима дебљине 2 мм. На висини преко два метра над земљом каблове учврстити уз стуб применом обујмица за учвршћење.

Јавно осветљење

Планирати осветљење саобраћајница и саобраћајних површина са прописном јачином осветљаја:

- За приступне саобраћајнице $1 \text{ cd} / \text{m}^2$.
- За осветљење паркинга 20 Lx .

Стубови морају бити израђени према цртежима и детаљима техничке документације.

Сви отвори за пролаз каблова и смештај прибора морају бити обрађени без оштрих ивица да не би дошло до оштећења каблова.

Уколико носе само елементе јавног осветљења стубови се постављају 0,6 м од ивице коловоза. Пре постављања стубова надзорни орган и извођач морају извршити тачно обележавање стубних места водећи рачуна о симетрији стубних места у односу на околину и могућности најбољег искоришћења светлосног флукса.

Сви стубови морају бити вертикално постављени, а у праволинијском делу и у линији.

Стуб мора бити постављен тако да му отвори са поклопцем (ослабљени део стуба) буде увек на супротној страни од смера вожње.

Светилке морају бити отпорне према свим атмосферилијама.

Конструкција светилке мора да обезбеди нормално паљење и гашење од -30°C до $+20^{\circ} \text{C}$. При одабирању светилки треба водити рачуна да јој просторни распоред светлосног флукса буде најоптималнији за конкретно дате услове.

У самој светилки (или у подножном сегменту стуба) постављају се предспојне справе: пригушница и кондензатор за компензацију снаге на $\cos \phi = 0,95$. Предспојне справе морају да буду одговарајуће за дату снагу сијалице.

Свака сијалица мора бити осигурана топљивим осигурачем. Осигурач се смешта у подножни сегмент стуба.

Веза од прикључне плоче до сијалице изоди се каблом $\text{PP-Y } 3 \times 2,5 \text{ mm}^2 + 1 \times 2,5 \text{ mm}^2$ за команду.

За јавно осветљење није дозвољена употреба сијалица са ужареном нити.

Напајање јавног осветљења врши се из постојеће мреже ЈО. Паљење и гашење јавног осветљења може бити преко фото релеа или преко Штафете из једног командног центра.

3.8. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

Према условима Телеком Србија на предметном подручју постојеће ТТ инсталације:

- Фиксне приступне и транспортне мреже (оптички и бакарни каблови) Кабловска мрежа највећим делом подземна а преоплатници су преко спољашњих односно унутрашњих извода, повезани са дистрибутивном мрежом.
- Бежичне мреже (базне станице и РР коридори)

У подручју планираног стамбеног блок се налази постојећа ТТ инфраструктура која ће морати да се замени и измести у складу са планираном градњом. У поступку прибављања услова за пројектовање потребно је усагласити решење са надлежним предузећем.

Општи услови за ТТ мрежу

1. Планиране капацитете ТТ канализације градити дуж саобраћајница у тротоарима, пешачким стазама и зеленим површинама са потрбним прелазима испод коловоза на минималној дубини 0,8 m у односу на коту коловоза од PVЦ цеви Ø110 mm. Трасе каблова водити паралелно са регулационом линијом саобраћајница. Дозвољено је паралелно вођење као и укрштање са осталим комуналним инсталацијама на растојањима која захтевају технички прописи. Каблове полагати испод тротоарског простора и слободних површина. На прелазу испод коловоза саобраћајница, као и на свим оним местима где се очекују већа механичка напрезања тла каблове полагати кроз кабловску канализацију.
2. ТТ каблове полагати у ров димензије 0,8 x 0,4 m.
3. Каблове покрити песком и PVЦ штитницом. Ширина рова за ТТ канализацију износи:
 - Са једном (1) цеви 35 cm
 - Са две (2) цеви 50 cm
 - Са три (3) цеви 65 cm
 - Са четири (4) цеви 80 cm
4. Настављање цеви вршити помоћу PVЦ спојница.
5. Систем кабловске мреже изградити тако да се кориснику обезбеди сигуран и квалитетан систем преноса.
6. Предвидети могућност етапне изградње ТК мреже без раскопавања саобраћајница

Правила грађења телекомуникационе мреже

Подземни телекомуникациони водови приступне мреже постављају се испод јавних површина (тротоарски простор, пешачке стазе, паркинг простор и изузетно саобраћајница).

Код приближавања и укрштања ТТ каблова са осталим инфраструктурним објектима потребно је остварити следеће минималне размаке:

- са водоводном цеви код укрштања 0,5 m, а код паралелног вођења 0,6 m,
- са канализационом цеви код укрштања 0,5 m, а код паралелног вођења 0,5 m,
- са електроенергетским каблом од 10kV код укрштања 0,5 m, а код паралелног вођења 1,0 m,
- од регулационе линије 5 m,
- од упоришта електроенергетских водова до 1 kV 0,8 m.
- при укрштању са енергетским кабловима најмање растојање мора бити веће од 0,5 m, а угао укрштања треба да буде у насељеним местима најмање 30°, по могућству што ближе 90°, а ван насељених места најмање 45°. По правилу телекомуникациони кабл се полаже изнад енергетских каблова,
- уколико не могу да се постигну размаци из претходно наведене две тачке на тим местима се енергетски кабл провлачи кроз заштитну цев, али и тада размак не сме да буде мањи од 0,3 m;
- базне станице градити по техничким препорукама, важећим стандардима и условима надлежних институција,
- укрштање телекомуникационог кабла са јавним путем изводи се механичким подбушивањем трупа пута управно на осовину на дубини од 1,35-1,5m мерено од

најниже коте коловоза до највише коте прописане заштитне цеви у коју се кабл полаже.

- Код приближавања подземног телекомуникационог вода темељу електроенергетског стуба, хоризонтална сигурносна удаљеност износи 0,8 m, а не мање од 0,3 m уколико је телекомуникациони вод механички заштићен.
- Приликом реконструкције и изградње нове месне телефонске мреже, код паралелног вођења и укрштања телефонских каблова са другим инфраструктурним објектима неопходно је у свему се придржавати важећих техничких прописа

3.9. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА КОМУНАЛНИ ОБЈЕКАТ - ПИЈАЦА

Грађевинска парцела за изградњу пијаце има колски приступ са јавне саобраћајне површине Вука Караџића и Вељка Дугошевића.
Површина грађевинске парцеле је око 905 m².

Предвиђено је да пијаца буде једним делом отворена, а у другом делу наткривена односно до П+1. Апсолутна кота слемена (или венца равног крова) је **+400.50нмн**. Пратеће садржаје и низ локала предвидети уз приступну саобраћајницу.

Планирати искључиво приземне објекте и то тако да формирају чврсту регулацију уз поменути новопланирану саобраћајницу како би се на тај начин успоставила трговачко пешачка зона.

Положај објеката на грађевинској парцели

Грађевинска линија приказана је на графичком прилогу План саобраћаја, регулације и нивелације.

За одређивање броја потребних паркинг места примењују се следећи нормативи:

- 1ПМ на 80 m² БРГП продајног простора.

Архитектонски третман објеката

- Према основној архитектонској форми пијаца може бити отворена, покривена и затворена.
- Архитектонском обрадом допринети формирању новог визуелног идентитета ових објеката савременим архитектонским формама, атрактивним елементима обликовања, применом нових конструктивних система и квалитетних материјала. Савремени архитектонски третман објеката подразумева: уравнотежен однос према околним фасадама, једноставност, савремену материјализацију, флексибилност и еколошку одрживост;
- Својим изгледом, материјализацијом и волуменом, објекат не сме да наруши архитектонски и урбанистички концепт окружења, односно не може бити изграђен као монтажни објекат од некавалитетних материјала;
- Није дозвољено формирање испуста и грађевинских елемената на фасади уколико су они изван грађевинске линије;
- Дозвољава се повлачење приземља објеката и појединих делова фасаде у циљу обликовања објекта;
- Кров може бити кос, раван или сферан у складу са карактером подручја и непосредног окружења;
- Пројектовањем посебних рампи, прилаза као и лифтова неопходно је омогућити прилаз хендикепираним особама;
- Није дозвољено складиштење и депоновање материјала и робе на отвореном простору на парцели.
-

4.0. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ И УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

Реализација планираног развоја у складу са циљевима заштите животне средине оствариће се применом принципа смањења негативног утицаја на животну средину, као основног модела који интегрално разматра утицај планских решења на природне и створене вредности. Концепција развоја у области заштите животне средине заснива се на унапређењу постојећег стања основних медијума животне средине, што ће се остварити изградњом недостајућих инфраструктурних објеката и система у функцији заштите животне средине, поштовањем стандарда и норматива законске регулативе, формирањем базе података о локалним загађивачима и успостављању еколошки одговорног понашања свих правних и физичких лица чије активности могу у извесној мери допринети деградацији животне средине.

4.1. Услови и мере заштите животне средине

Реализацијом планских решења и функционисањем планираних намена и објеката не сме си нарушити чистоћа и квалитет ваздуха, вода и земљишта на Пласком подручју и околини.

С обзиром да заштита животне средине подразумева поштовање свих општих мера заштите животне средине и природе и прописа утврђених законском регулативом, на основу анализираних стања животне средине у планском подручју и његовој околини и на основу процењених могућих негативних утицаја, дефинишу се мере заштите.

Мере заштите имају за циљ да утицаје на животну средину у оквиру планског подручја сведу у оквиру граница прихватљивости, а са циљем спречавања угрожавања животне средине и здравља људи.

Услови и мере заштите ваздуха

Саобраћај и кретање возила, због издувних гасова, представљају једног од загађивача ваздуха и животне средине. Међутим, на планском подручју, због капацитета самог паркиралишта, не очекује се значајно погоршање квалитета ваздуха. Другим речима планиране површине могу допринети незнатном нарушавању основних вредности квалитета ваздуха, а побољшање његовог квалитета оствариће се спровођењем следећих мера на територији Плана и непосредном окружењу, а у складу са Законом о заштити ваздуха („Сл. гласник РС“, бр. 36/09, 10/13 и 26/21-др.закон):

- успостављањем редовне контроле мерења, тј. мониторинга (једном у току године) основних загађујућих материја, према одредбама Правилника о граничним вредностима, методама мерења имисије, критеријумима за успостављање мерних места и евиденцији података („Сл. гласник РС“, бр. 54/92, 30/99 и 19/06) на градском подручју у складу са планом мониторинга и мерних места на ширем подручју,
- коришћење расположивих видова обновљиве енергије за загревање / хлађење објеката, као што је соларна енергија и сл. (у контактном подручју),
- очувањем зелених површина унутар стамбених блокова породичног и вишепородичног становања и њихово повезивање у целину,
- формирањем система јавног зеленила и његовим одржавањем,
- формирањем дрвореда дуж постојећих и планираних саобраћајница где год постоје просторне могућности за то, а при избору садног материјала водити рачуна да изабране врсте не изазивају алергијске реакције, да су отпорне на услове животне средине и да су прилагодљиве условима станишта (клима, педологија и др.), односно да су аутохтоне врсте,
- озелењавањем планираних паркинг површина у зонама комерцијалних делатности, садњом дрворедних садница високих лишћара;

- приликом пројектовања и извођења озелењавања забрањена је примена инвазивних врста,
- приликом грађевинских радова на изградњи објеката током летњих месеци посебну пажњу усмерити ка смањењу запрашености честицама грађевинског отпада местимичним заливањем површина на којима је депонован грађевински шут и остали отпад;

Услови и мере заштите вода

- обезбедити несметани отицај површинских вода и потпун и контролисан прихват зауљених атмосферских вода са саобраћајних површина, њихов третман у сепаратору масти и уља и контролисано одвођење у канализациони систем; таложник и сепаратор масти и уља димензионисати на основу сливне површине и меродавних падавина;
- прикупљање и ефикасно пречишћавање свих комуналних вода, односно достизање и одржавање пројектованог квалитета ефлуента који задовољава критеријуме прописане за испуштање у реципијент – канализациону мрежу Прибоја;
- избор материјала за изградњу канализације извршити у складу са обавезом да се спречи свака могућност неконтролисаног изливања отпадних вода у околни простор, што подразумева адекватну отпорност цевовода и прикључака на све механичке, климатске и хемијске утицаје, укључујући и компоненту обезбеђења одговарајуће флексибилности, имајући у виду услове геолошке средине у подлози цевовода;
- санацију свих неконтролисаних излива отпадних вода;
- изградњу саобраћајних површина (интерне саобраћајнице, паркинзи и сл.) вршити са водонепропусним материјалима отпорним на нафту и нафтне деривате и са ивичњацима којима ће се спречити одливање воде са саобраћајних површина на околно земљиште приликом њиховог одржавања или за време падавина;

Услови и мере заштите земљишта

Заштита грађевинског и земљишта остале намене (у непосредном окружењу подручја Плана) ће се постићи спровођењем следећих мера:

- изградњом потребне канализације на предметном простору елиминисаће се опасност од потенцијалног загађивања тла и подземних вода;
- приликом израде пројектне документације за одвођење атмосферских вода с паркинга и других саобраћајних површина потребно је предвидети сепараторе за масти и уља;
- регулацијом саобраћаја смањиће се аерозагађење, као и таложење чврстих материја из ваздуха на тле;
- забраном одлагања грађевинског и осталог чврстог отпада на за то непредвиђеним површинама;
- обавезним управљањем комуналним отпадом на основу плана управљања отпадом и локалних нормативних аката и у складу са важећом законском регулативом;
- рекултивацијом и довођењем свих површина у претходно стање, а које су деградиране током грађевинских радова за потребе изградње планираних објеката и инфраструктурних система;
- израдом Пројекта озелењавања и уређивања зелених површина, уз претходно извршену валоризацију постојеће вегетације и задржавање свих вредних стабала у границама предметног плана;
- ако при извођењу радова дође до акцидента на грађевинским машинама или транспортним средствима, односно изливања уља и горива у земљиште,

извођач је у обавези да одмах прекине радове и изврши санацију, односно ремедијацију загађене површине.

Услови и мере заштите од буке и вибрација

Емитовање буке из планираних објеката не сме прекорачити законске норме дефинисане „Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини“ („Сл. гласник РС“, бр. 75/10).

До сада у Прибоју нису вршена мерења нивоа буке, па је „основни фон“ на посматраном простору могуће само проценити на основу увида на терену и расположивих релевантних података. Највећи проценат буке изазива саобраћај (и он је у овој градској зони висок) али је општа оцена да је ниво буке у зони планског подручја и планираног паркиралишта у законом прописаним границама, а да сама изградња и експлоатација паркиралишта неће значајније утицати на подизање нивоа буке. Тим пре што је предвиђено озелењавање (као апсорбера буке) свих слободних површина у оквиру паркиралишта.

Услови за одлагање и третман отпада

Отпад генерисан на планском подручју током изградње паркиралишта, и изградње и реконструкције приступних саобраћајница ће се транспортовати ка депонији за одлагање комуналног отпада на коју се одлаже отпад са градске територије Прибоја, у складу са законским прописима и прописима јединице локалне самоуправе.

По изградњи/уређењу површине за паркирање возила, комунални отпад ће се прикупљати постављањем корпи за смеће, које ће се предвидети на слободним зеленим површинама (корпе могу бити бетонске, или од неког другог материјала: дрво, пластика, жица, бронза).. Размештај корпи за смеће вршиће се према плану надлежних комуналних служби за постављање истих, где су битне локације значајног окупљања, одморишта, паркинзи, шетне стазе и остали пунктови.

У случају генерисања опасних и штетних отпадних материја, забрањује се да се исте одлажу у посуде и контејнере за одлагање комуналног и осталог инертног отпада. Грађевински отпад који може да настане приликом реализације инфраструктурних инсталација, саобраћајница и осталих објеката, обавезно је уредно прикупити на локацији, разврстати и класирати по карактеру и пореклу, до момента преузимања од стране Јавног комуналног предузећа.

4.2. Услови и мере за заштиту природних вредности и предела

На основу расположиве документације, утврђено је да се предметно подручје не налази у заштићеном природном добру, као и да на предметном подручју нема заштићених природних добара или оних добара која су предвиђена за заштиту.

Уколико се током радова наиђе на геолошко-палеонтолошке или минералошко-петролошке објекте (фосили, минерали, кристали и др.), за које се претпоставља да имају својство природног добра, сходно Члану 99. Закона о заштити природе («Службени гласник РС», бр. 36/09 и 88/10, 91/2010 - испр., 14/2016, 95/2018 - др. Закон и 71/2021) извођач радова је дужан да у року од осам даба обавести надлежно Министарство, односно предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

4.3. Услови и мере за заштиту културних добара

Према документацији, на предметном подручју се не налазе локалитети и објекти који су заштићени као културна добра, нити они за које је покренут поступак заштите.

Уколико се у току извођења земљаних, грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести надлежну институцију Завода за заштиту споменика културе која ће сачинити план и програм истраживања у складу са Законом о културним добрима („Сл. гласник РС“, бр. 71/94, 52/11-др.закон, 99/11-др.закон, 6/2020 - др.закон и 35/2021 - др.закон и 129/2021 - др.закон). Извођач радова је обавезан да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

4.4. Услови и мере заштите од елементарних и других већих непогода и услови од интереса за одбрану земље

При изградњи на предметном простору, скупом урбанистичких и грађевинских карактеристика треба задовољити потребе заштите, и то пре свега тако да се смање дејства евентуалног разарања објеката и простора. Због тога је, на овом простору обавезно обезбедити могућност примене и реализације мера заштите од елементарних и других већих непогода. У том смислу, са аспекта заштите на предметном простору биће разрађене и спроведене мере и дати параметри повредивости.

Због заштите људи, материјалних и других добара од ратних разарања, елементарних и других непогода и опасности у миру укупна реализација, то јест планирана изградња објеката мора бити извршена уз примену одговарајућих законских и других прописа, нарочито Закона о одбрани („Службени гласник РС“, бр. 116/2007, бр. 88/2009, 88/2009 - др.закон, 104/2009 - др.закон, 10/2015 и 36/2018)).

Осим ових услова, потребно је надлежној управи противпожарне полиције МУП-а Србије доставити на сагласност Главне пројекте за изградњу објеката ради провере примењености изнетих услова (у складу са Законом о заштити од пожара „Службени гласник РС“, бр. 111/09, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др.закон).

Заштита од земљотреса

Ризик од повредљивости при сеизмичким разарањима може се смањити примењујући одређене принципе планирања, организације и уређења простора, у првом реду за привреду и инфраструктуру, као основне компоненте предметног простора.

Превентивне мере заштите у смислу сеизмичности подразумевају:

- поштовање степена сеизмичности од око 7-8⁰ MCS приликом пројектовања, извођења или реконструкције објеката, или оног степена сеизмичности за који се посебним сеизмичким истраживањима утврди да је меродаван за планско подручје, а на основу наведеног примењују се активне и пасивне мере заштите од трусних померања,
- поштовање регулације саобраћајница и међусобне удаљености објеката,
- обезбеђење оних грађевина чија је функција нарочито важна у периоду после евентуалне катастрофе.

Ради заштите од могућег земљотреса потребна је, код изградње нових и реконструкције постојећих објеката строга примена важећих законских прописа и пројектовање и градњу објеката на сеизмичким подручјима. Обавезно је поштовање планираних урбанистичких параметара и правила уређења и грађења.

Ради заштите од потреса објекти морају бити реализовани и категорисани према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Сл. лист СФРЈ“, бр 31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90 и 59/90) а код пројектовања предвиђених надградњи и доградњи одредби „Правилника о

техничким нормативима за санацију, ојачање и реконструкцију објеката високоградње оштећених земљотресом и реконструкцију и ревитализацију објеката високоградње („Сл. лист СФРЈ“, бр. 52/85). Поред тога, на свим теренима са смањеном стабилношћу обавезно се спроводе посебна инжењерско - геолошка, сеизмичка и геофизичка испитивања терена на којима ће се градити поједини објекти.

Приликом утврђивања регулације саобраћајница, грађевинских линија и услова за изградњу објеката, обезбедити услове проходности у случају зарушавања објеката.

Заштита од удара грома

Заштита од удара грома треба да се обезбеди постављањем громобранске инсталације, која ће бити правилно и прописно распоређена, постављена и уземљена.

Заштита од пожара

Објекте реализовати у складу са Законом о заштити од пожара („Сл.гласник РС“, бр.111/09, 20/15 87/18 и 87/18-др.закон), Законом о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима („Службени лист РС“ бр. 54/2015) и Правилника о техничким нормативима за заштиту складишта од пожара и експлозија („Службени лист СФРЈ“, бр.24/87). За све објекте изградити одговарајућу хидрантску мрежу, која је по притиску и протоку пројектован у складу са Правилником о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара („Сл. лист СФРЈ“ бр. 30/91).

Свим објектима обезбедити приступни пут за ватрогасна возила у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара („Службени лист СРЈ“, бр.8/95), по коме најудаљенија тачка коловоза није даља од 25m од габарита објекта.

Применити одредбе Правилника о техничким нормативима за пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству („Сл. лист СФРЈ“ број 21/90). Електроенергетски објекти и постројења морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређаја од пожара („Сл. лист СФРЈ“, бр.87/93), Правилником о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница („Сл. лист СФРЈ“ број 13/78) и Правилником о изменама и допунама техничких норматива за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница („Сл. лист СФРЈ“, бр.37/95).

Објекте реализовати у складу са техничким препорукама СРПС ТП 21;-обезбедити потребну отпорност на пожар конструкције објекта, сходно СРПС.У.Ј1.240.

Предвидети употребу материјала и опреме за које се могу обезбедити извештаји и атестна документација домаћих акредитованих лабораторија и овлашћених институција за издавање атеста.

Уколико се предвиђа изградња гаража за путничке аутомобиле, пројектну документацију урадити у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Сл.лист СЦГ“ бр.31/05).

Уколико се предвиђа фазна изградња објеката, обезбедити да свака фаза представља техничко-економску целину.

Предвидети и друге мере заштите од пожара предвиђене важећим прописима и техничким нормативима када су у питању чување експлозивних материја, течности и гасова, начин смештаја уља и других нафтних деривата, заштита нисконапонских мрежа и припадајућих трансформаторских станица и слично.

Услови и мере обезбеђења за потребе одбране земље

Регулација јавних површина, треба да омогуће несметано функционисање свих служби у случају елементарних непогода, пожара и ратних услова. Елементи саобраћајница у смислу зависности од зарушавања и могућности прилаза објектима у фази спасавања, дефинисање могућности прилаза местима за водоснабдевање противпожарних јединица као и други значајни елементи са аспекта заштите и спасавања људи и материјалних добара су уграђени у решење ПДР-а.

4.5. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Када је у питању изградња објеката у оквиру Плана, потребно је накнадно утврдити потребу за додатним геомеханичким истраживањима, у зависности од нивоа и обима техничке документације, као и од поседовања документације о претходно извршеним геомеханичким испитивањима тла.

4.6. МЕРЕ ЗА ЕНЕРГЕТСКУ ЕФИКАСНОСТ ИЗГРАДЊЕ

Енергетска ефикасност поразумева примену енергетски ефикасних уређаја који имају мале губитке приликом трансформације једног вида енергије у други. Исто тако, области енергетске ефикасности припадају и обновљиви извори у оквиру потрошње енергије, односно они извори који се не прикључују на дистрибутивну електроенергетску мрежу,

Планирана изградња на подручју Плана, пре свега подразумева уређење површине за паркирање асфалтирањем, или пополочавањем површине без изградње објеката који захтевају загревање, хлађење и слично. За евентуалну уградњу система за контролисан улаз/излаз (рампе) с површине паркинг простора могу бити примењени системи са обновљивим извором енергије (соларна) и ниским степеном потрошње енергије, што ће бити дефинисано током израде пројектно-техничке документације.

5.0. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗЕМЉИШТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

5.1. Вишепородично становање у централној зони - отворени блок (ТЦ-5)

Парцеланција

Предметни блок представља изграђени део града. Не планира се значајније повећање стамбеног фонда.

Могућа је реконструкција, доградња и надградња постојећих објеката до планираних параметара. За изградњу нових објеката неопходна је израда Урбанистичког пројекта ради провере условљености.

Намена и начин коришћења парцеле

Становање у вишеспратним стамбеним објектима на заједничким парцелама са заједничким зеленим површинама и просторима за паркирање – отворени градски блок.

Поред основне намене дозвољене су и комерцијалне делатности као и компатибилне намене (пословање, услужне делатности, трговина и сл).

Однос становања и делатности у овој целини је становање 70-100% : делатности 0-30%.

Урбанистички параметри (за ниво блока)

спратност	слободне и зел. површине*	индекс изграђености	типологија објеката	паркирање **
П+4+Пк**** (18,5m до коте венца,, 22,0m до коте слемена)***	мин. 30%	макс. 4,0 макс. 4,4 (за угаоне парцеле)	слободностојећи б) двојни (једнострано узидани) в) у низу (двострано узидани),	на парцели 1ПМ/1 стан, 1ПМ/80m ² БГП пословања и трговине

*** Максимални нагиб кровних равни 33°.

**** П+5(Пс) код објеката са равним кровом – повучена највиша етажа (макс. 80% површине етаже испод), висина објекта 21,5m)

Надзиђивање(једне етаже) је могуће на свим објектима са равним кровом и ако је постојећа спратност веће од планом дозвољене.

Правила парцелације

Положај парцеле дефинисан је регулационом линијом према површинама за јавне намене и разделним границама грађевинске парцеле према суседима.

Положај објекта на грађевинској парцели

Предвиђају се слободнопостављени објекти на парцели, једнострано или двострано узидани објекти изграђени на јединственој заједничкој површини без парцелације. Положај објекта на парцели одређен је грађевинском линијом према површини за јавне намене. Обавезно је постављање најистуренијег дела објекта на грађевинску линију према јавној саобраћајној површини.

Удаљеност објекта од суседних објеката износи мин. 1/2 висина вишег објекта у односу на фасаду са стамбеним просторијама, односно 1/3 висине вишег објекта у односу на фасаду са помоћним просторијама.

За изграђене стамбене објекте чија је удаљеност од границе суседне грађевинске парцеле мања од минималних вредности, у случају реконструкције, дозвољено је постављање отвора стамбених просторија са парапетом мин. 1,8m.

За удаљеност помоћних објеката на грађевинској парцели важе иста правила као и за главне објекте. Дозвољено је постављање помоћних објеката на границу суседних грађевинских парцела уз обавезну претходну сагласност суседа.

Архитектонско обликовање објеката

Слободне блоковске површине, поред паркинг простора, организовати као заједничке зелене површине са уређеним простором за игру деце.

Није дозвољено оградавање унутар блока. Дозвољено је постављање живе ограде висине највише 0,9m на регулацију блока и по ободу заједничких паркинг простора.

У оквиру реконструкције блока предвидети уклањање свих постојећих помоћних објеката (шупе, оставе и сл) и оних појединачних гаража које није могуће уклопити у концепт заједничког паркирања у блоку.

5.2. Стамбено пословне делатности

Намена и начин коришћења грађевинске парцеле

Типична целина Стамбено пословне делатности намењена је претежно изградњи објеката пословног, комерцијалног и породичног становања. Дозвољене су и све компатибилне намене. Однос становања и делатности за типичну целину и појединачне грађевинске парцеле је делатности 0-100% становање 0-50% .

Урбанистички параметри

спратност	слободне и зел. површине	индекс изграђености	типологија објеката	паркирање на сопств. грађ. парцели
До П+1 (+400,50 до коте слемена)	мин. 30%	макс. 1,2	а) слободностојећи б) двојни (једнострано узидани) в) у низу (двострано узидани)	1ПМ/1 стан, 1ПМ/80m ² БГП пословања, 1ПМ/80m ² БГП трговине

Положај грађевинске парцеле дефинисан је регулационом линијом према површинама за јавне намене и разделним границама грађевинске парцеле према суседима.

Планирана парцела стамбено пословног комплекса је приказана на графичком прилогу 04. Планирана парцелација земљишта јавне и остале намене

Површина планиране парцеле

Ознака грађ. парцеле	Намена	Састоји се од катастарских парцела		Катастарска општина	Површина
		целе катастарске парцеле	делови катастарских парцела		
ПС1	Стамбено пословне делатности		1851/1 1851/31	Прибој	1175m ²

Положај објекта на грађевинској парцели

Положај објекта на парцели одређен је зоном грађења.

За удаљеност помоћних објеката на грађевинској парцели важе иста правила као и за главне објекте. Дозвољено је постављање помоћних објеката на границу суседних грађевинских парцела уз обавезну претходну сагласност суседа.

Минимална комунална опремљеност грађевинске парцеле: електрична енергија, ТК инсталације, водовод, канализација.

6.0. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

6.1. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

У складу са Законом о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 – исправка, 64/2010-о.УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-о.УС, 50/2013-о.УС, 98/2013-о.УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019 – др.закон, 9/2020, 52/21 и 62/23) овај План детаљне регулације се спроводи на следећи начин: непосредно, у складу са правилима уређења и грађења и представља правни и плански основ за издавање Информације о локацији, Локацијских услова, и израду пројекта препарцелације односно Пројекта геодетског обележавања.

На парцелама у зони непосредно уз коридоре комуналне инфраструктуре у току издавања локацијских услова неопходно је прибавити услове надлежних комуналних предузећа за изградњу у коридору комуналне инфраструктуре.

Саставни део Плана детаљне регулације су и:

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

1.	ПОДЛОГА СА ГРАНИЦОМ ПЛАНА	1: 500
2.	ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА	1: 500
3.	САОБРАЋАЈ, РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА	1: 500
4.	ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ	1: 500
5.	СИНХРОН ПЛАН	1: 500

ДОКУМЕНТАЦИЈА:

Одлука о изради Плана детаљне регулације СТАМБЕНОГ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА НЕМАЊИНА, ВУКА КАРАЏИЋА, ДРАГОЉУБА САВИЋА И ВЕЉКА ВЛАХОВИЋА („Службени лист општине Прибој“ бр.7/22)
Услови ЈКП и осталих институција
ИЗВЕШТАЈИ О СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ
РЕГИСТРАЦИЈА ЈУГИНУС ДОО И ЛИЦЕНЦА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ