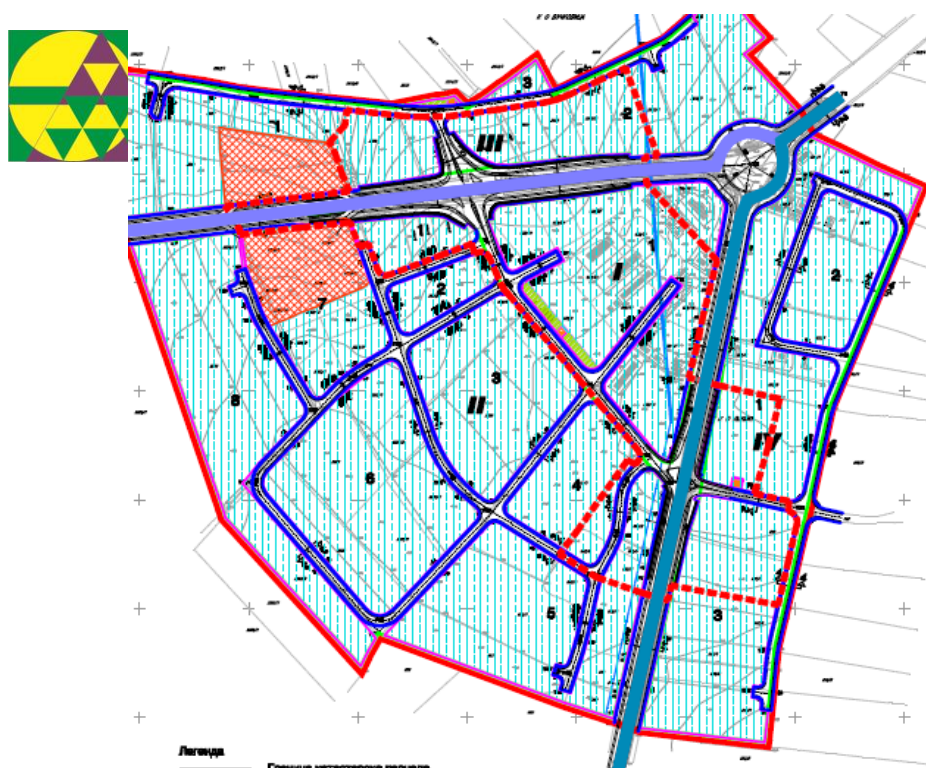




## Општинска управа општине Кнић

### ИЗМЕНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ комплекса Равни гај



#### ЈП "УРБАНИЗАМ" - КРАГУЈЕВАЦ

Ул. Краља Петра I бр. 23  
тел: 034/306-600 (централа)  
ПИБ: 101577522

34000 Крагујевац  
факс: 034/335-252  
Мат. бр.: 07165862

[www.urbanizam.co.rs](http://www.urbanizam.co.rs)  
e-mail: [office@urbanizam.co.rs](mailto:office@urbanizam.co.rs)

Крагујевац

2019. године



## Општинска управа општине Кнић



### ЈП "УРБАНИЗАМ" - КРАГУЈЕВАЦ

Ул. Краља Петра I бр. 23  
тел: 034/306-600 (централа)  
ПИБ: 101577522

34000 Крагујевац  
факс: 034/335-252  
Мат. бр.: 07165862

[www.urbanizam.co.rs](http://www.urbanizam.co.rs)  
e-mail: [office@urbanizam.co.rs](mailto:office@urbanizam.co.rs)

## ИЗМЕНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ комплекса Равни гај - Предлог плана -

*директор*

**мр Драган Дунчић, дипл.простор.план.**

*Крагујевац*

*2019. године*

Измена плана детаљне регулације комплекса "Равни Гај"  
-Предлог плана -

ЕЛАБОРАТ	ИЗМЕНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ комплекса Равни гај	Предлог плана
ИНВЕСТИТОР И НАРУЧИЛАЦ	Општинска управа општине Кнић	
НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ	Општинска управа општине Кнић	
ОБРАЂИВАЧ	ЈП "УРБАНИЗАМ" - КРАГУЈЕВАЦ	
ДИРЕКТОР	мр Драган Дунчић, дипл.простор.план.	
ИЗВРШНИ ДИРЕКТОР	Весна Јовановић Милошевић, дипл.инж.арх.	
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	Соња Јовановић, дипл.инж.арх.	
РУКОВОДИЛАЦ РАДНОГ ТИМА	Соња Јовановић, дипл.инж.арх.	
РАДНИ ТИМ	Лазар Мандић, дипл.инж.арх.	
	Весна Савић, дипл.инж.арх.	
	Предраг Димитријевић, дипл.инж.геод.	
	Милун Милићевић, дипл.инж.саоб.	
	Александар Ћатић, дипл.инж.грађ.	
	Никола Тимотијевић, дипл.инж.електро.	
	Марко Николић, дипл.инж.маш.	
	Весна Јовановић, дипл.хем.	
	Светлана Драгојловић, грађ техн.	

## САДРЖАЈ ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

### 1. ОПШТИ ДЕО

- 1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ
- 1.2. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА
- 1.3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ШИРЕГ ПОДРУЧЈА
- 1.4. УСЛОВИ НАДЛЕЖНИХ ИНСТИТУЦИЈА
- 1.5. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА И ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА
- 1.6. ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

### 2. ПЛАНСКИ ДЕО

- 2.1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ЦЕЛИНА И ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА
- 2.2. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА И ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И МРЕЖЕ САОБРАЋАЈНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ
  - КОМУНАЛНЕ ПОВРШИНЕ
  - САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА
  - ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА
  - ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА
  - ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА
  - ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА
- РЕГУЛАЦИЈА И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ
- НИВЕЛАЦИЈА
- ПОДЕЛА ЗЕМЉИШТА НА ОСТАЛЕ И ЈАВНЕ НАМЕНЕ
- 2.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
  - ТЕРЦИЈАРНЕ ДЕЛАТНОСТИ
  - РАДНЕ ЗОНЕ-ПОСЛОВАЊЕ

### 3.0 УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

- 3.1. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА
- 3.2. ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА
- 3.3. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ
- 3.4. ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И ДРУГИХ НЕСРЕЋА
- 3.5. МЕРЕ ПРИСТУПАЧНОСТИ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ, ДЕЦИ И СТАРИМ ОСОБАМА

### 4. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

#### ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

Графички прилог бр 1.	Катастарско-топографски план, граница обухвата плана и постојећа намена површина	измене 1:1 000
Графички прилог бр 2.	Планирана намена површина 000	1:1
Графички прилог бр 3. 000	План регулације, нивелације и грађевинских линија	1:1
Графички прилог бр 4. 000	План инфраструктуре	1:1
Графички прилог бр 5.	Спровођење плана	1:1 000

## 1. ОПШТИ ДЕО

### 1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

**Правни основ** за израду Измене Плана је:

- Закон о планирању и изградњи (Сл. гласник РС, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“, бр. 64/2015).

**Плански основ** за израду Измене Плана је:

- Просторни план општине Кнић („Службени гласник општине Кнић“ бр. 5/2011).

**Одлуку о приступању Измени** плана детаљне регулације комплекса "Равни Гај" број: 46-979/2017-02, донела је Скупштина општине Кнић, дана 15.06.2017.године („Службени гласник општине Кнић бр.7/2017). Према члану 9. саставни део ове Одлуке је и мишљење службе за заштиту животне средине о **неприступању изради Стратешке процене утицаја плана** на животну средину.

### 1.5. ОПИС ОБУХВАТА ПЛАНА

**Опис границе плана и попис катастарских парцела**

Граница **ИЗМЕНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ КОМПЛЕКСА РАВНИ ГАЈ** (у даљем тексту План) обухвата површину од око 9,35 ha, на деловима две катастарске општине: К.О.Љубић, К.О.Вучковица.

Граница плана креће од тромеђе кп бр. 639/1 са 639/10 КО Љубић и 2601 КО Вучковица одакле иде кроз **КО Вучковица** пресецајући на североисток кп бр. 2601 до њене тромеђе са кп бр. 2647/1 и 2647/3 и даље на север границом кп бр. 2647/1 са 2647/3 где наставља истим правцем до планиране регулације саобраћајнице одакле скреће овом регулацијом на југозапад до тромеђе кп бр. 2618/2 са 2652 и 2653 где скреће на југ границом кп бр. 2652 са 2653 и 2565 до регулације пута којом скреће на запад у дужини од 55м где скреће на југ пресецајући кп 2601 до њене тромеђе са кп бр. 2585/7 и 2585/8 и даље границом кп бр. 2585/7 са 2585/6 и 2585/5 до планиране регулације саобраћајнице којом наставља на североисток до границе **КО Вучковица и КО Љубић**. Одавде граница плана скреће на југоисток овом границом КО до тромеђе кп бр. 2656/2 КО Вучковица и кп бр. 639/6 и 661/1 КО Љубић одакле наставља кроз **КО Љубић** истим правцем до планиране регулације саобраћајнице којом скреће на југозапад до планиране регулације саобраћајнице на кп бр. 662/3 којом скреће на југ до кп бр. 662/4 где скреће на југоисток границом кп бр. 662/3 са 662/4 до кп бр. 970 (пут) коју пресеца до њене тромеђе са кп бр. 647/1 и 647/2. Одавде граница плана наставља на исток границом кп бр. 647/1 са 647/2 пресецајући планирану регулацију саобраћајнице где скреће на североисток овом регулацијом до кп бр. 631/5 одакле скреће на запад границом кп бр. 631/5 са 638/1 до њихове тромеђе са кп бр. 970 (пут) коју пресеца, скреће на југ границом кп бр. 639/13 са 970 и 639/14, скреће на југозапад границом кп бр. 639/14 са 639/27 у дужини од 36м где пресеца кп бр. 639/27 до њене тромеђе са кп бр. 639/37 и 639/1 и наставља истим правцем границом кп бр. 639/1 са кп бр. 639/37, 639/36 и 639/35, пресеца кп бр. 639/27 до њене тромеђе са кп бр. 639/44 и 639/43 и даље наставља на североисток границом кп бр. 639/43 са 639/44 и 639/24, границом кп бр. 639/1 са 639/24, 639/23 и делом кп бр. 639/22 настављајући истим правцем пресецајући кп бр. 639/1 до њене границе са 639/10 одакле граница плана скреће на северозапад границом кп бр. 639/1 са 639/10 до почетне тачке овог описа.

Попис парцела које се у целини или делом налазе у захвату **Измене плана детаљне регулације комплекса Равни гај**.

КО Вучковица: кп бр. 2646, 2647/1, 2647/2, 2648, 2649, 2650, 2651, 2615, 2652, 2601, 2585/11, 2585/7, 2600, 2654/2, 2654/6, 2654/1, 2654/5 и 2654/4.

Измена плана детаљне регулације комплекса "Равни Гај"  
-Предлог плана -

КО Љубић: кп бр. 639/1, 639/22, 639/23, 639/24, 639/39, 639/40, 639/28, 639/41, 639/29, 639/30, 639/42, 639/32, 639/33, 639/31, 639/44, 639/45, 639/27, 639/34, 639/35, 639/36, 639/37, 639/6, 639/14, 639/46, 639/38, 661/4, 661/1, 661/5, 661/2, 661/3, 662/3, 662/6, 970, 638/1, 765, 640 и 647/1.

Подлога коришћена за рад је дигитални катастарско-топографски план који чине дигитални катастарски план са планом водова достављен општини Кнић од стране РГЗ СКН Кнић дана 13.12.2017. године и топографски план израђен од стране обрађивача плана за подручје договорено са општином Кнић.

Графички прилог бр.1 - *Катастарско топографски план, граница обухвата измене плана и постојећа намена површина; Р 1:1 000*

#### 1.6. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ШИРЕГ ПОДРУЧЈА

План детаљне регулације комплекса "Равни Гај" („Службени гласник општине Кнић“ број 1/2011) је плански документ чија се делимична измена ради.

У оквиру граница обухвата ПДР Равни Гај планиран је развој радних и пословних зона и саобраћајне инфраструктуре. Дато је решење прикључка комплекса на државне путеве првог реда Баточина-Крагујевац-Краљево и Равни гај-Кнић-Мрчајевци. Унутар комплекса планиран је већи број улица за непосредан приступ планираним локацијама. У северном и источном делу комплекса између државних путева и границе комплекса планиране су улице, које омогућавају приступ локацијама без утицаја на саобраћај на државним путевима.

У обухвату ПДР-а, планиране су следеће намене:

Јавне површине:

- саобраћајне површине;
- комуналне површине;

Остале површине:

- радна зона,
- пословање.

Графички прилози у Документационој основи плана:

*Графички прилог бр. 2.1. - Извод из плана детаљне регулације комплекса Равни гај-Планирана намена простора (Р 1:1 000) и*

*Графички прилог бр. 2.2. - Извод из плана детаљне регулације комплекса Равни гај-План регулације и грађевинских линија (Р 1:1 000)*

#### 1.7. УСЛОВИ НАДЛЕЖНИХ ИНСТИТУЦИЈА

Услови надлежних органа и институција за израду Плана		
1.	ЈКП Комуналац Кнић бб, Кнић	бр.73-1/2018 од 23.02.2018 Бр.(549)
2.	Општинска управа општине Кнић Канцеларија за инвестиције	Бр.350-895-1 од 05.06.2018 1718 од 05.06.2018
3.	ЕПС "Електродистрибуција" Огранак Крагујевац Ул. Слободе бр.7.	бр.37385/2 од 13.03.2018 Бр.851 од 21.03.2018
4.	"Телеком Србија" Предузеће за телекомуникације .д. Дирекција за технику Сектор за фиксну приступну мрежу Служба за планирање и изградњу Крагујевац Ул.Краља Петра I бр.28, Крагујевац	бр.52935/2-2018 од 09.02.2018 Бр.(449)
5.	VIP mobile d.o.o.	бр.52935/2-2018

Измена плана детаљне регулације комплекса "Равни Гај"  
-Предлог плана -

	ул.Милутина Миланковића 1ж , Нови Београд	од 09.02.2018 Бр.(449)
6.	Република Србија Општинска управа општине Кнић Одељење за имовинско – правне стамбено-комуналне послове, урбанизам и грађевинарство, Кнић	
7.	Завод за заштиту споменика културе Крагујевац ул. Крагујевачког октобра 184., Крагујевац	бр.286-02/6 од 26.04.2018 Бр.(1316)
8.	ЈП Пuteви Србије СЕКТОР ЗА СТРАТЕГИЈУ, ПРОЈЕКТОВАЊЕ И РАЗВОЈ Булевар краља Александра бр.282.	953-4881/18-1 од 26.03.2018 941. од 28.03.2018

### 1.5. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА И ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА

Постојећу намену земљишта чине површине саобраћајне инфраструктуре, комплекс намењен пословању и највећи део обухвата представља неизграђено грађевинско земљиште, намењено за реализацију радне зоне у оквиру комплекса Равни гај.

Постојећу намену у оквиру обухвата измене Плана чине:

Површине јавне намене:

- саобраћајнице (државни пут IB реда бр.24. и државни пут IB реда бр.46., и сабирне саобраћајнице)

Површине остале намене:

- пословање  
- неизграђено грађевинско земљиште

Графички прилог бр.1 - *Катастарско топографски план, граница обухвата измене плана и постојећа намена површина; Р 1:1 000*

Намена површина	Површина (ha)
<b>ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ</b>	
Саобраћајнице	<b>01,07.93 ha</b>
<b>ОСТАЛА НАМЕНА</b>	
Пословање	<b>00,45.23 ha</b>
Неизграђено грађевинско земљиште	<b>07,81.94 ha</b>
<b>УКУПНО</b>	<b>09,35.10 ha</b>

Табела 1. *Постојећа намена површина*

Планским подручјем пролазе два државна пута IB реда и то путеви бр. 24 Баточина-Крагујевац-Краљево и бр. 46 Равни Гај – Кнић – Мрчајевци. Попречни профили државних путева су са две коловозне/саобраћајне траке и без других саобраћајних површина. Укрштање државних путева је у непосредној близини, реализовано трокраком раскрсницом са острвима за каналисање саобраћајних токова.

У унутрашњости комплекса нема одговарајућих интерних саобраћајница као ни издвојених површина за друге видове саобраћаја.

На делу планског простора између државних путева радна зона је формирана у значајном делу, али без одговарајућих саобраћајних површина.

Паркирање возила обавља се на парцелама корисника.

## 1.6. ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Циљеви израде Измене ПДР-а су:

- дефинисање и регулација односа земљишта за површине јавне и остале намене и регулација површина и објеката јавне намене у складу са измењеном регулацијом на местима прикључка планиране сабирне саобраћајнице комплекса Равни гај на државне путеве IB реда бр.24. и бр.46.;
- дефинисање правила уређења и правила грађења саобраћајне инфраструктуре,
- развој комуналне инфраструктуре,
- дефинисање услова и мера заштите природних добара, културног наслеђа, заштите животне средине, заштите од елементарних непогода и других несрећа, мера енергетске ефикасности и мера приступачности.

Изменом плана и имплементацијом идејног решења прикључака на државне путеве омогућава се отварање и реализација радне зоне "Равни Гај" која је изузетан привредни потенцијал општине Кнић.

## 2. ПЛАНСКИ ДЕО

### 2.1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ЦЕЛИНА И ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА

Планско решење усклађено је са смерницама и правилима плана чија се измена ради, што је прилагођено потребама развоја овог комплекса и започетој реализацији. Измена плана детаљне регулације обухвата централни део комплекса Равни гај.

До измене плана је дошло након израде идејног решења за прикључење планиране саобраћајнице на два државна пута што утиче на промену односа површина јавне и остале намене, у зони раскрсница.

Целокупни простор комплекса Равни гај представља једну целину, три подцелине и карактеристичне блокове што је прихваћено и овим планом.

Предмет измене ПДР-а комплекса Равни гај су следећи блокови или делови, у све три подцелине и то:

**ПОДЦЕЛИНА I.** – је величине 1,74.00 ha и обухвата **делове блока 1**, са планираним наменама: јавна намена-комуналне делатности и остале намене: радна зона-пословање и трафостаница са припадајућом парцелом, који се налазе у средишту комплекса, како је дефинисано основним планом. Ова подцелина се развија у североисточном делу обухвата плана. Оријентисана је на планирану саобраћајницу, до њеног прикључка на државне путеве, где се врши корекција односа јавног и осталог земљишта, што утиче на промену положаја грађевинске линије.

**ПОДЦЕЛИНА II.** – је величине 2,91.30 ha обухвата целокупни **блок 1**, остале намене: радна зона-пословање, **делове блокова 2, 3, 4 и 5** исте намене: радна зона-пословање као и **део блока 7** остале намене – терцијарне делатности. Ова подцелина се развија у југозападном делу обухвата плана. Оријентисана је на планирану саобраћајницу, до њеног прикључка на државне путеве, где се врши корекција односа јавног и осталог земљишта, што утиче на промену положаја грађевинске линије.

**ПОДЦЕЛИНА III.** – је величине 2,44.71 ha обухвата **делове блокова 1 и 2**, са планираном осталом наменом радна зона-пословање, који се налазе северно од државног пута IB реда бр.46, како је дефинисано основним планом. Ова подцелина се развија у северном делу обухвата плана. Оријентисана је на планирану саобраћајницу, до њеног прикључка на државни пут IB реда бр.46, где се врши корекција односа јавног и осталог земљишта, што утиче на промену положаја грађевинске линије.

**ПОДЦЕЛИНА IV.** - је величине 2,25.35 ha и обухвата **делове блокова 1 и 2**, са планираним осталим наменама: радна зона-пословање и трафостаница са припадајућом парцелом. Ова подцелина се развија у источном делу обухвата плана, и налазе се



Измена плана детаљне регулације комплекса "Равни Гај"  
-Предлог плана -

источно од државног пута IB реда бр.24. Оријентисана је на планирану саобраћајницу, до њеног прикључка на државне путеве, где се врши корекција односа јавног и осталог земљишта, што утиче на промену положаја грађевинске линије.

**Планирана намена површина** обухвата грађевинско земљиште са две основне намене

- земљиште за површине јавне намене;
- земљиште за површине остале намене.

**Површине јавне намене**

- **Саобраћајнице**- чине их сабирне саобраћајнице које пресецају комплекс, као и две раскрснице њиховог прикључка на државне путеве IB реда бр.24. и 46.
- **Комуналне површине**- предвиђене су у централном делу комплекса, са приступом са сабирне саобраћајнице а за потребе свих корисника.

**Површине остале намене**

**Радна зона-пословање**- чине највећи део обухвата плана и намењене су за производне и комплексе пословања за потребе тржишта.

**Терцијарне делатности**- чини их површина уз државни пут IB реда бр.46. и представља део шире зоне ове намене.

**Планирана трафостаница са припадајућом парцелом**- основним планом предвиђене су на неколико локација у комплексу

У односу на основни План, измена се искључиво односи на ширину регулације саобраћајница у зони раскрсница, што има за последицу промену положаја грађевинске линије на контактним површинама остале намене.

Графички прилог бр.3.- *Планирана намена површина, Р 1:1000*

Планирана намена површина		Површина (ha)
<b>ЈАВНА НАМЕНА</b>		
	Саобраћајнице	<b>02,18.43 ha</b>
	Комуналне површине	<b>00,09.86 ha</b>
<b>ОСТАЛА НАМЕНА</b>		
	Терцијарне делатности	<b>00,15.13 ha</b>
	Радне зоне - пословање	<b>06,89.76 ha</b>
	Планирана трафостаница са припадајућим парцелом	<b>00,01.92 ha</b>
<b>УКУПНО</b>		<b>09,35.10 ha</b>

Табела 2. *Планирана намена површина*

## 2.2. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА И ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И МРЕЖЕ САОБРАЋАЈНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

### КОМУНАЛНЕ ПОВРШИНЕ

У складу са основним планом предвиђене су у делу блока 1 у подцелини I, на узаном појасу који се ослања на сабирну саобраћајницу. Са централним положајем у комплексу пружа могућности за постављање и изградњу објеката јавних комуналних делатности за задовољење потреба читавог комплекса.

Измена плана детаљне регулације комплекса "Равни Гај"  
-Предлог плана -

	<b>КОМУНАЛНЕ ПОВРШИНЕ</b>
<b>Основна (претежна) намена</b>	Могуће је грађење комуналних јавних објеката и уређење простора према планираној намени површина која је дефинисана <i>Графичким прилогом бр .2 "Планирана намена површина"</i> ; Према Закону о комуналним делатностима могу бити: водоснабдевање, управљање комуналним отпадом, јавно паркирање, одржавање саобраћајница као и чистоће на површинама јавне намене или друге, а према условима надлежних институција.
<b>Пратећа (компатибилна) намена</b>	Планиране површине не пружају могућност формирања компатибилних намена
<b>Забрањена намена</b>	Забрањено је грађење свих објеката који би својом наменом угрозили животну средину и претежну намену. Није могуће грађење објеката који у прописаној процедури не обезбеде сагласност на процену утицаја објекта на животну средину према важећој Уредби, а који су наведени у Листи пројеката за које је обавезна процена утицаја или Листи пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину.
<b>Типологија објекта</b>	- слободностојећи објекти
<b>Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле</b>	Могуће је формирање једне или више грађевинских парцела поступком препарцелације и/или парцелације. Основ за формирање парцела је графички прилог бр.3. – План регулације, нивелације и грађевинских линија- P=1:1000, и текстуални део Регулација, нивелација и грађевинске линије Минимална површина за формирање грађевинске парцеле одређује се према стандардима, нормативима и правилницима за сваку јавну комуналну намену, као и према конкретним условима локације. Свака грађевинска парцела, мора имати приступ јавној саобраћајној површини.
<b>Положај објекта у односу на регулацију и границе грађевинске парцеле</b>	Положај објекта на парцели дефинисан је: – положајем грађевинске линије у односу на регулациону линију (дефинисан Графичким прилогом бр. 3 <i>"План регулације, нивелације и грађевинских линија"</i> ); – минималним одстојањем од граница грађевинске парцеле (минимална удаљеност слободностојећег објекта од границе суседне парцеле је 1,0 m), уз обавезно поштовање прописа из области противпожарне заштите; – минималним одстојањем од других објеката на парцели (минимална међусобна удаљеност објеката на истој парцели је 1/2 висине вишег објекта), уз обавезно поштовање прописа из области противпожарне заштите.
<b>Спратност објекта</b>	Могуће је грађење објеката према стандардима, нормативима и правилницима за сваку јавну комуналну намену. Мах спратност објеката је П.
<b>Индекс заузетости грађевинске парцеле</b>	Мах индекс заузетости објектима и манипулативних површинама - 90%.
<b>Други објекат на истој грађевинској парцели</b>	Може се градити више објеката на парцели као и предвидети фазна реализација, до максималног предвиђеног капацитета. Минимална међусобна удаљеност објеката на истој парцели је 1/2 висине вишег објекта уз обавезно поштовање прописа из области противпожарне заштите.
<b>Помоћни објекти</b>	На истој грађевинској парцели могу се градити и помоћни објекти који су у функцији главног објекта. Објекте техничке инфраструктуре (стубне трафостанице, окна за пумпе и сл,...) могуће је поставити у зони између регулације и грађевинске

Измена плана детаљне регулације комплекса "Равни Гај"  
-Предлог плана -

	<b>КОМУНАЛНЕ ПОВРШИНЕ</b>
	линије.
<b>Реконструкција, доградња и адаптација постојећих објеката</b>	Нема постојећих објеката
<b>Кота приземља објекта</b>	Кота приземља објеката на равном терену не може да буде нижа од коте приступне саобраћајне површине. Кота приземља објеката може да буде максимум 0,60m, а минимум 0,30m виша од нулте коте (тачка пресека линије терена и вертикалне фасадне равни објекта).
<b>Минимални степен комуналне опремљености</b>	Обавезан је минимални степен комуналне опремљености парцеле. Минимални степен комуналне опремљености за изградњу објеката јавне комуналне намене подразумева: -обезбеђен приступ на јавну саобраћајну површину; -прикључење на неопходну комуналну инфраструктуру; -уређење партера (минималног зеленила).
<b>Прикључење објеката на инфраструктуру</b>	Прикључење објеката на саобраћајну инфраструктуру врши се директно на новопланирану саобраћајницу, а на другу комуналну инфраструктуру врши се на основу правила овог плана и услова овлашћених комуналних предузећа и организација. Изградња објеката у заштитним коридорима комуналне инфраструктуре врши се у складу са условима и сагласностима надлежне институције.
<b>Инжењерско-геолошки услови за изградњу</b>	За потребе израде овог и основног плана нису вршена инжењерско-геолошка истраживања. Оцена погодности и стабилности вршена је на основу познатих техничких карактеристика основне стенске масе која је заступљена у захвату плана. Потребна је њихова израда у поступку добијања одговарајућих одобрења као и у поступку израде техничке документације за изградњу.
<b>Зелене површине у оквиру парцеле</b>	Обавезно је обезбеђивање минималне уређене површине под зеленилом у оквиру парцеле. Зелене површине су они простори у оквиру грађевинске парцеле који се обавезно уређују вегетацијом у директном контакту са тлом. У зелене површине не рачунају се асфалтиране, бетониране и поплочане површине, бехатон и бетонске растер подлоге, застрте површине песком, шљунком, туцаником, дробљени камен и други тампони, гумене и друге подлоге на којима није могућ раст и развој биљака. Минимална површина под зеленилом је 10% површине парцеле.
<b>Одводњавање атмосферских вода</b>	Обавезно је одводњавање атмосферских вода са парцеле. Атмосферске воде са једне грађевинске парцеле је забрањено усмеравати према парцели суседа. Атмосферске воде се одводе са парцеле слободним падом, риголама и каналима за прикупљање воде, према улици, односно сабирном окну атмосферске канализације, најмањим падом од 1,5%. Уколико постоје услови за прикључење на систем кишне канализације, обавезно је поштовање услова прикључења према условима овлашћених комуналних предузећа и организација.
<b>Ограђивање грађевинске парцеле</b>	Грађевинске парцеле јавних комуналних површина и објеката се ограђују у складу са наменом и прописаним безбедносним захтевима. У случају потребе ограђивања елементи оградe (стубови, жица, панели, зеленило, темељни зид оградe, парапет и капије и сл.) морају да буду у оквиру грађевинске парцеле која се ограђује, а врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.
<b>Услови за приступ парцели и паркирање возила</b>	Парцели се приступа са јавне саобраћајне површине, а паркирање се на парцели обезбеђује у зависности од прописа за одређене комуналне делатности
<b>Архитектонско обликовање објеката</b>	Јавни комунални објекти својом архитектуром и обликовањем треба да буду прилагођени намени. Фасада објекта (грађевинска обрада и елементи) треба да испуњава

Измена плана детаљне регулације комплекса "Равни Гај"  
-Предлог плана -

	<b>КОМУНАЛНЕ ПОВРШИНЕ</b>
	услов поштовања контекста амбијента и претежног архитектонског стила, уколико техничке и функционалне потребе дозвољавају. Обрада треба да буде квалитетна и савременим материјалима, у складу са начелима унапређења енергетске ефикасности и одрживе градње, и применом одговарајућих техничких мера и стандарда.
<b>Заштита животне средине, непокретног културног добра, технички и безбедоносни услови</b>	Приликом пројектовања и изградње у зависности од врсте објекта обавезна је примена услова и мера заштите: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Мере заштите животне средине (заштита ваздуха, заштита вода, заштита земљишта, заштита од буке и вибрација, заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења, заштита од удеса);</li> <li>- Мере заштите природних добара;</li> <li>- Мере заштите непокретних културних добара;</li> <li>- Мере заштите од елементарних непогода и других несрећа (заштита од елементарних непогода, заштита од поплава и ерозија, заштита од клизања тла, заштита од земљотреса, заштита од пожара, заштита од временских непогода, заштита од техничко-технолошких несрећа (удеса);</li> <li>- Мере енергетске ефикасности;</li> <li>- Мере приступачности особама са инвалидитетом, деци и старим особама.</li> </ul>
<b>Санитарни услови</b>	Обавезно је прибављање санитарних услова и примена прописаних мера које морају да испуне објекти, просторије, постројења, уређаји и опрема која подлежу санитарном надзору, са циљем заштите здравља становништва према Закону о санитарном надзору („Сл. Гласник РС, бр. 125/2004).
<b>Услови грађења у зони заштитног појаса инфраструктурних коридора</b>	Забрањена је изградња објеката у зони инфраструктурних коридора електроенергетске, водопривредне, гасоводне и друге инфраструктуре. Изузетно уколико се грађевинска парцела налази у зони заштитног појаса инфраструктурног коридора електроенергетске, гасоводне, водопривредне и друге комуналне инфраструктуре грађење је могуће према техничким условима и уз сагласност надлежног управљача објекта инфраструктуре.

### САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

Измена Плана детаљне регулације „Комплекс Равни Гај“ обухвата измене регулационих површина у зонама раскрсница прикључака радног комплекса на државне путеве I Б реда бр. 24 Баточин-Крагујевац-Краљево (на стационачима 43+337,23 и 43+343,78) и I Б реда бр. 46 Равни Гај – Кнић – Мрчајевци (на стационачима 0+261,25).

Израдом идејних решења за наведене прикључке (БХЛ пројект д.о.о. Београд, октобар 2017.) дошло је до промена геометрије саобраћајних површина, а дефинисани су и пратећи елементи пута тако да су повећане регулационе површине.

Саобраћајна инфраструктура на осталом делу планског подручја остаје непромењена.

Раскрсница државних путева планирана је као кружна раскрсница, а унутар планског подручја планирају се интерне саобраћајнице са функцијом непосредног приступа парцелама радне зоне.

За потребе израде овог и основног плана нису вршена инжењерско геолошка истраживања. Оцена погодности и стабилности вршена је на основу познатих техничких карактеристика основне стенске масе која је заступљена у захвату плана.

### Правила за изградњу и реконструкцију саобраћајница

- регулационе линије и осовине саобраћајница представљају основне елементе за дефинисање мреже саобраћајница
- коловозну конструкцију димензионисати према меродавном саобраћајном оптерећењу, а према важећим стандардима и нормативима базираним на СРПС У.Ц4.012, према „Правилнику о техничким нормативима за димензионисање коловозних

конструкција,, и „Пројектовање флексибилних коловозних конструкција,, као и у складу са члановима 37. и 38. Закона о путевима („Сл.гласник РС“бр.41/2018) и другим пратећим прописима

- ширина коловоза приступног пута мора бити минималне ширине 6,60 m (са ивичном траком) или 6,00m (са ивичњаком) и дужине 40,00m
- уколико постоји могућност на државним путевима при формирању нових саобраћајних прикључака предвидети додатну саобраћајну траку за лева скретања са државних путева
- аутобуска стајалишта извести у складу са чланом 70. и 79. Закона о путевима („Сл.гласник РС“бр.41/2018)
- аутобуска стајалишта на уличној мрежи могуће је реализовати у коловозној траци (без проширења), док је на државним путевима неопходно извести проширење коловоза за стајалиште у ширини од 3,50m
- почетак (крај) аутобуског стајалишта на државним путевима морају бити на минималној удаљености од почетка (завршетка) лепезе прикључног пута у зони раскрснице
- дужина прегледности на деоници државног пута у зони аутобуског стајалишта мора износити најмање 1,5 пута више од дужине зауставног пута возила у најнеповољнијим временским условима вожње за рачунску брзину од 50 km/h
- уколико се пројектују упарена (наспрамна) аутобуска стајалишта, прво стајалиште позиционира се са леве стране у смеру вожње (у супротној коловозној траци), при чему подужно растојање два наспрамна аутобуска стајалишта (од завршетка стајалишта са леве стране до почетка стајалишта са десне стране) мора износити минимално 30,00m
- изузетно, наспрамна аутобуска стајалишта могу се пројектовати тако да се у смеру вожње прво позиционира стајалиште са десне стране државног пута, али тада растојање између крајњих тачака аутобуских стајалишта (од краја десног-првог до почетка левог стајалишта) мора износити минимално 50,00m
- дужина укључне траке са државног пута на аутобуско стајалиште износи 30,50m, а дужина укључне траке са аутобуског стајалишта на државни пут мора износити 24,80m
- дужина ниша аутобуских стајалишта мора износити за један аутобус 13,00m, односно за два аутобуса или зглобни аутобус 26,00m.
- коловозну конструкцију аутобуских стајалишта пројектовати са једнаком носивошћу као и коловозну конструкцију државног пута уз који се стајалиште пројектује
- попречни нагиб коловоза аутобуских стајалишта пројектовати са минималним падом од 2% од ивице коловоза државног пута
- приликом пројектовања користити и податке о: климатско хидролошким условима, носивости материјала постељице и других елемената коловозне конструкције (за израду новог коловоза и ојачање постојеће коловозне конструкције).
- при пројектовању нових деоница или нових коловозних трака, нивелету висински поставити тако да се прилагоди изведеним коловозним површинама
- слободни простор изнад коловоза (светли профил) за друмске саобраћајнице износи мин. 4,5m
- пројектну документацију саобраћајница радити у складу са законском регулативом и стандардима
- главним пројектом предвидети потребну саобраћајну сигнализацију у складу са усвојеним режимом саобраћаја
- потребан број паркинг места утврдити у складу са Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Службени гласник Републике Србије бр.50/2011)
- унутарблоковске приступне улице димензионисати према условима за кретање противпожарних возила
- у регулационим профилима планираних улица предвидети уличну расвету у континуитету
- при пројектовању и реализацији свих јавних објеката и површина применити применити Правилник о техничким стандардима планирања , пројектовања и изградње

објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама (Службени гласник Р.Србије бр.22/2015)

- приликом пројектовања и изградње бициклистичких и пешачких стаза и осталих елемената придржавати се Правилника о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Сл. Гласник РСрбије бр. 50/2011)

- приликом израде пројектне документације могуће је вршити корекције геометријских елемената саобраћајница унутар планираних попречних профила, а у циљу побољшања услова саобраћаја (на пр. примена комплекснијих радијуса у раскрсници, увођење и/или продужење трака за престројавање возила, увођење нових аутобуских стајалишта-ниша ...)

- удаљеност слободног профила бициклистичке и пешачке стазе од ивице коловоза државног пута мора износити најмање 1,50m.

## **ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА**

### **Снабдевање водом**

У оквиру границе обухвата плана налазе се три главна цевовода за водоснабдевање и то: главни цевовод водосистема "Гружа" Ø 1000mm који служи за водоснабдевање Крагујевца, главни цевовод водовода Равни Гај – Кнић Ø 200mm који служи за водоснабдевање Кнића и главни цевовод Рибеш – Равни гај и служи за водоснабдевање потрошача у насељу Равни Гај.

Унутар комплекса, кроз планиране саобраћајнице, планира се изградња водоводних линија, која ће се везати на постојећи главни цевовод Равни Гај-Кнић Ø 200mm. Објекти ће се снабдевати водом преко прикључака на планиране водоводне линије. Укупно треба изградити око 3.600m водоводних линија. На ситуацији је нанет заштитни појас главног грузанског магистралног цевовода, минималне ширине 3,0m, унутар кога нема градње. Са појединим власницима привремених објеката, који падају на цевовод, ЈКП "Водовод и канализација" Крагујевац је склопила уговоре о несметаним интервенцијама на цевоводу у случају потребе.

Ова Измена ПДР-а Равни Гај, односи се искључиво на промену ширине регулационих профила саобраћајница, у зони прикључка на државне путеве, па је у складу са тим незнатно промењена траса планираног цевовода. Капацитети хидрауличке инфраструктуре су непромењени у односу на основни план и, а уз услове и сагласност дистрибутера.

### **Правила за изградњу нових водоводних линија**

Димензије нових водоводних линија одредити на основу хидрауличног прорачуна, користећи специфичну потрошњу воде за поједине врсте објеката, а узимајући у обзир и потребну количину воде за гашење пожара како се то противпожарним прописима захтева (Правилник о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара, Сл. лист СФРЈ 30/1991). Уколико се добије мањи пречник од Ø 100mm, усвојити Ø 100mm. На водоводним линијама предвидети потребан број противпожарних хидраната. Препоручује се уградња надземних противпожарних хидраната.

Минимална дубина укопавања разводних водоводних линија је 1,2m. Новопроектване објекте прикључити на постојеће и планиране водоводне линије.

Техничке услове и начин прикључења новопроектваних водоводних линија као и прикључење појединих објеката одређује надлежна комунална организација.

Водоводне линије затварати у прстен, што омогућује сигурнији и бољи начин водоснабдевања.

У индустријској зони предвидети противпожарне хидранте на максималном одстојању од 80 m, а препоручује се уградња надземних хидраната.

Траса нових линија дата је на графичком прилогу бр.4.-План инфраструктуре, Р=1:1000

### **Одвођење отпадних вода**

У оквиру границе захвата плана не постоји канализациона мрежа.

Унутар комплекса, кроз планиране саобраћајнице, планира се изградња фекалне канализације, која ће се одвести до планираног фекалног колектора 2 за насеље Кнић. Санитарне отпадне воде из планираних објеката ће се увести у планирану фекалну канализацију. До реализације фекалне канализације санитарне отпадне воде одводити у прописне септичке јаме затвореног типа, које ће се повремено празнити. У крајњој фази треба извести око 3.500m фекалне канализације.

Кроз комплекс планирана је изградња кишне канализације која ће се увести у постојећи пропуст и даље ка реципијенту. Нивелацијом терена атмосферске воде одвести ка овим линијама и путним каналима. У крајњој фази треба извести око 2.600m кишне канализације.

#### **Правила за изградњу фекалне канализације**

Димензије нове фекалне канализације одредити на основу хидрауличног прорачуна, користећи специфичну количину отпадних вода за поједине врсте објеката. 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 ревизионих окана, и водити рачуна о минималним и максималним падовима.

Новопроектване објекте прикључити на постојећу и планирану фекалну канализацију.

Техничке услове и начин прикључења новопроектване фекалне канализације као и прикључење појединих објеката одређује надлежна комунална организација.

Положај предвиђене фекалне канализације дат је на графичком прилогу бр.4.-План инфраструктуре, Р=1:1000.

#### **Правила за изградњу атмосферске канализације**

Димензије планиране кишне канализације одредити на основу хидрауличног прорачуна користећи специфични отицај од 150 l/s/ha.

Минимална дубина укопавања мерена од темена цеви је 1,0m.

Положај планиране канализације дат је у графичком прилогу бр.4.-План инфраструктуре, Р=1:1000

### **ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА**

У захвату плана од електроенергетских инсталација постоје нисконапонска мрежа 1kV и далековод 10kV.

Све постојеће инсталације уцртане су оријентационо, у складу са добијеним подацима.

За напајање потрошача у захвату плана предвиђена је изградња три трафостанице 10/0.4kV капацитета 2х630(1000)kVA, које су на графичком прилогу уцртане оријентационо, при чему ће се тачна локација утврдити накнадно у зависности од начина и динамике реализације плана.

Уколико се у току реализације плана укаже потреба за изградњом нових трафостаница њихову изградњу условљавати у склопу или на парцели објеката који исказу потребу за већом снагом него што могу обезбедити планиране трафостанице.

Планиране трафостанице напојити подземним кабловима 10kV и повезати у прстен према условима оператора дистрибутивног система.

Полагати искључиво подземне кабловске водове 1kV и 10kV. Нове објекте у захвату плана прикључивати подземно.

Све каблове који ометају изградњу планираних саобраћајница и објеката потребно је изместити у складу са условима електродистрибуције.

Планира се израда техничке документације и изградња инсталације јавног осветљења постављањем светилки на челичне поцинковане стубове уз примену савремених и ефикасних извора светлости.

#### **Правила грађења за електроенергетске објекте**

Целокупну електроенергетску мрежу и трафостанице градити у складу са важећим законима, стандардима, нормативима, техничким прописима, техничким препорукама и условима свих надлежних предузећа.

### **Трафостанице**

Трафостанице је могуће градити на планом предвиђеним погодним локацијама, као и у оквиру свих површина остале намене, где се за то укаже потреба.

Трафостанице 10/0.4 kV градити као монтажнобетонске. Трафостаница мора имати најмање два одељења и то:

- одељење за смештај трансформатора
- одељење за смештај развода ниског и високог напона

Свако одељење мора имати независан приступ споља.

Коте трафостанице морају бити у нивоу околног терена са обезбеђеним приступним путем до најближе јавне саобраћајнице најмање ширине 3 m, носивости 5t.

Просторија у коју се смешта трафостаница мора испуњавати услове грађења из важећих законских прописа пре свега "Правилника о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређаја од пожара" ("Сл.лист СФРЈ" бр. 74/1990).

Поред тога морају бити испуњени следећи услови:

Бетонско постоље у одељењу за смештај трансформатора мора да буде конструктивно одвојено од конструкције зграде. Између ослонца темеља трансформатора и трансформатора поставити еластичну подлогу у циљу пресецања акустичних мостова, остварити звучну изолацију просторије у којој је смештен трансформатор. Обезбедити сигурну звучну изолацију просторије за смештај трансформатора и блокирати извор структурног звука дуж бочних ивица просторије за смештај трансформатора на нивоу који задовољава.

Заштиту од недозвољеног електромагнетног зрачења извести према важећим техничким прописима и нормативима.

У непосредној близини трафостаница не смеју се налазити просторије са лако запаљивим материјалом, котларница, складишта и сл.

Кроз просторије трафостанице не смеју пролазити инсталације водовода, канализације и парног грејања.

### **Подземни водови**

Сви планирани подземни високонапонски каблови се полажу у профилима саобраћајних површина према регулационим елементима датим на графичком прилогу.

Дубина полагања планираних каблова је 0,8 m у односу на постојеће и планиране нивелационе елементе терена испод кога се полажу.

При затрпавању кабловског рова, изнад кабла, дуж целе трасе, треба да се постави пластична упозоравајућа трака.

Након полагања каблова трасе истих видно обележити.

### **Међусобно приближавање и укрштање енергетских каблова**

На месту укрштања енергетских каблова вертикално растојање мора бити веће од 0,2 m при чему се каблови нижих напона полажу изнад каблова виших напона.

При паралелном вођењу више енергетских каблова хоризонтално растојање мора бити веће од 0,07 m. У истом рову каблови 1 kV и каблови виших напона, међусобно морају бити одвојени низом опека или другим изолационим материјалом.

### **Приближавање и укрштање енергетских и телекомуникационих каблова**

Дозвољено је паралелно вођење енергетског и телекомуникационог кабла на међусобном размаку од најмање (ЈУС Н. Ц0. 101) 0,5 m за каблове 1 kV и 10 kV.

Укрштање енергетског и телекомуникационог кабла врши се на размаку од најмање 0,5 m. Угао укрштања треба да буде најмање 30°, по могућности што ближе 90°.

Енергетски кабл, се по правилу, поставља испод телекомуникационог кабла.

Уколико не могу да се постигну захтевани размаци на тим местима се енергетски кабл провлачи кроз заштитну цев, али и тада размак не сме да буде мањи од 0,3 m.

Размаци и укрштања према наведеним тачкама се не односе на оптичке каблове, али и тада размак не сме да буде мањи од 0,3m.

Телекомуникациони каблови који служе искључиво за потребе електродистрибуције могу да се полажу у исти ров са енергетским кабловима на најмањем размаку који се прорачуном покаже задовољавајући, али не мањем од 0.2m.



### **Приближавање и укрштање енергетских каблова са цевима водовода и канализације**

Није дозвољено паралелно вођење енергетских каблова изнад или испод водоводних и канализационих цеви.

Хоризонтални размак енергетског кабла од водоводне и канализационе цеви треба да износи најмање 0,5m за каблове 35 kV, односно најмање 0,4m за остале каблове.

При укрштању, енергетски кабл може да буде положен испод или изнад водоводне или канализационе цеви на растојању од најмање 0,4m за каблове 35 kV, односно најмање 0,3m за остале каблове.

Уколико не могу да се постигну размаци према горњим тачкама на тим местима енергетски кабл се провлачи кроз заштитну цев.

На местима паралелног вођења или укрштања енергетског кабла са водоводном или канализационом цеву, ров се копа ручно (без употребе механизације).

### **Приближавање и укрштање енергетских каблова са гасоводом**

Није дозвољено паралелно полагање енергетских каблова изнад или испод цеви гасовода.

Размак између енергетског кабла и гасовода при укрштању и паралелном вођењу треба да буде најмање 0,8 m.

Размаци могу да се смање до 0,3 m ако се кабл положи у заштитну цев дужине најмање 2m са обе стране места укрштања или целом дужином паралелног вођења.

На местима укрштања цеви гасовода се полажу испод енергетског кабла.

### **Приближавање енергетских каблова дрворедима**

Није дозвољено засађивање растиња изнад подземних водова.

Енергетске кабловске водове треба по правилу положити тако да су од осе дрвореда удаљени најмање 2 m.

Изнад подземних водова планирати травњаке или тротоаре поплочане помичним бетонским плочама.

### **ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА**

Неопходно је за све потрошаче у захвату плана обезбедити довољан број прикључака, као и савремене телекомуникационе широкопојасне услуге.

Уколико због изградње нових објеката постојећи тт капацитети буду угрожени, потребно их је изместити у свему према претходно прибављеним условима предузећа "Телеком" Србија.

### **Правила грађења за телекомуникационе објекте Фиксна телефонија**

Сви планирани телекомуникациони (ТК) каблови се полажу у профилима саобраћајних површина према регулационим елементима датим на графичком прилогу.

ТК мрежу градити у кабловској канализацији или директним полагањем у земљу.

На прелазу испод коловоза саобраћајница као и на свим оним местима где се очекују већа механичка напрезања тла каблови се полажу кроз кабловску канализацију (заштитну цев).

При укрштању са саобраћајницом угао укрштања треба да буде што ближе  $90^{\circ}$  и не мање од  $30^{\circ}$ .

Дозвољено је паралелно вођење енергетског и телекомуникационог кабла на међусобном размаку од најмање (ЈУС Н. ЦО. 101) 0,5 m за каблове 1 kV и 10 kV.

Укрштање енергетског и телекомуникационог кабла врши се на размаку од најмање 0,5m. Угао укрштања треба да буде најмање  $30^{\circ}$ , по могућности што ближе  $90^{\circ}$ ; Енергетски кабл, се по правилу, поставља испод телекомуникационог кабла.

Уколико не могу да се постигну захтевани размаци на тим местима се енергетски кабл провлачи кроз заштитну цев, али и тада размак не сме да буде мањи од 0,3 m.

Телекомуникациони каблови који служе искључиво за потребе електродистрибуције могу да се полажу у исти ров са енергетским кабловима, на најмањем размаку који се прорачуном покаже задовољавајући, али не мање од 0.2 m.

Дубина полагања каблова не сме бити мања од 0,80 m.

Дозвољено је паралелно вођење телекомуникационог кабла и водоводних цеви на међусобном размаку од најмање 0,6 m.

Укрштање телекомуникационог кабла и водоводне цеви врши се на размаку од најмање 0,5m. Угао укрштања треба да буде што ближе  $90^{\circ}$  а најмање  $30^{\circ}$ .

Дозвољено је паралелно вођење телекомуникационог кабла и фекалне канализације на међусобном размаку од најмање 0,5 m.

Укрштање телекомуникационог кабла и цевовода фекалне канализације врши се на размаку од најмање 0,5 m. Угао укрштања треба да буде што ближе  $90^{\circ}$  а најмање  $30^{\circ}$ .

Дозвољено је паралелно вођење телекомуникационог кабла и гасовода на међусобном размаку од најмање 0,4 m.

Од регулационе линије зграда телекомуникациони кабл се води паралелно на растојању од најмање 0,5 m.

## **ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА**

### **Процена развојних могућности**

У обухвату измене и допуне плана детаљне регулације Равни Гај не постоје системи дистрибуције енергије високог стандарда – гасоводна и топловодна инфраструктура.

Као горива за производњу топлотне енергије користе се конвенционална фосилна чврста и течна горива, течни нафтни гас и електрична енергија.

Обухват измене и допуне плана представља приоритетну зону гасификације општине Кнић, која ће довести до раста свеукупног квалитета живота становништва и развоја пословања.

Ова Измена ПДР-а Равни Гај, односи се искључиво на промену ширине регулационих профила саобраћајница у зони прикључка на државне путеве, па је у складу са тим незнатно промењена траса планираног дистрибутивног гасовода. Капацитети су непромењени у односу на основни план, а уз услове и сагласност дистрибутера.

### **Концепт планског решења**

Северно у односу на обухват плана генералне регулације а у обухвату Просторног плана општине Кнић, постоји, и у експлоатацији је деоница разводног гасовода „Цветовевац - Бресница“, пречника  $\varnothing 356$  mm, радног притиска 50 бага, која има искључиво транспортни карактер. Просторним планом општине Кнић је дефинисана локација главне мерно регулационе станице, као и мерно регулационе станице које ће бити изграђена на истој локацији.

Од мерно регулационе станице планирати дистрибутивну гасоводну мрежу широке потрошње, од полиетиленских цеви, и за радни притисак до 4 бага, до крајњих корисника у складу са наменом простора.

Планирати коришћење обновљивих извора енергије за грејање и хлађење простора (топлотне пумпе) и грејање санитарне воде (соларни колектори и топлотне пумпе). Соларна енергија се уз соларне колекторе може користити и за производњу електричне енергије, коришћењем фото-напонских панела или система концентрисане соларне енергије. Енергију ветра могуће је користити изградњом ветрогенератора. Планирати котларнице које би као енергент користиле биомасу, као и когенеративне системе које би користиле исти енергент.

### **Правила грађења**

#### Дистрибутивни гасоводи

За дистрибутивни гасовод користити полиетиленске цеви које испуњавају услове према југословенском стандарду SRPS EN 1555-1:2011.

Дистрибутивни гасовод не полагати испод зграда и других објеката високоградње.

При паралелном вођењу или укрштању са цевоводима који служе за транспорт топлих флуида, дистрибутивни гасовод постављати на растојању којим се обезбеђује да температура полиетиленске цеви не буде већа од  $20^{\circ}\text{C}$ .

При паралелном вођењу дистрибутивног гасовода са подземним водовима, минимално растојање износи 40 cm, а у изузетним случајевима може бити најмање 20 cm.

При укрштању дистрибутивног гасовода са подземним водовима, минимално растојање износи 20 cm, а при вођењу гасовода поред темеља 1,0 m.

Уколико се ова растојања не могу остварити, онда треба применити додатне мере (заштитне цеви, повећана дебљина цеви и сл.)

Дубина укопавања дистрибутивног гасовода износи од 0,6 до 1,0 m. Изузетно, дубина укопавања може бити и 0,5 m, под условом да се предузму додатне техничке мере заштите.

Минимална дубина укопавања при укрштању дистрибутивног гасовода са:

- железничким пругама износи 1,5 m рачунајући од горње ивице заштитне цеви до горње ивице прага,
- индустријским колосецима износи 1,0 m,
- путевима и улицама износи 1,0 m.

Укрштање дистрибутивног гасовода са саобраћајницама врши се полагањем гасовода у заштитну цев, односно канал.

Дно рова за полагање дистрибутивног гасовода мора да буде равно, тако да цев потпуно налегне на дно. На косим теренима применити мере заштите дистрибутивног гасовода од клизања и одрона тла.

После полагања дистрибутивног гасовода, ров се мора засути у што краћем времену. Материјал за засипање рова мора бити таквог састава и гранулације да не оштећује цев. Горњу ивицу цеви покрити слојем од 20 cm, а остатак испунити земљом из ископа (уколико је зелена површина), односно набијеним шљунком уколико је саобраћајница или тротоар. На дубини од 30 cm у рову поставља се упозоравајућа трака жуте боје са натписом "гас".

Ако се при полагању дистрибутивног гасовода ров израђује бушењем, полиетиленску цев поставити у заштитну цев.

Полиетиленске цеви не могу се полагати на температури нижој од 0 °C.

Сви положени водови дистрибутивног гасовода морају бити геодетски снимљени и учртани у катастар подземних водова.

За полагање полиетиленских цеви дистрибутивне гасоводне мреже користи се „Правилник о техничким нормативима за пројектовање и полагање дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви за радни притисак до 4 бар“, („Сл. лист СРЈ“, бр. 20/92).

## **РЕГУЛАЦИЈА И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ**

Регулацију као линију раздвајања јавне од осталих намена чине карактеристични профили саобраћајница са дефинисаним осовинама. Осовине у обухвату плана дефинисане су пројектованим координатама осовинских тачака саобраћајница. Регулација је поред осовинске мреже и профила, на појединим местима где је то било неопходно (промена профила на правцу) дефинисана и координатама карактеристичних тачака. Списак координата осовинских тачака дат је на графичком прилогу План регулације, нивелације и грађевинских линија.

Линија регулације у деловима где карактеристични профил излази ван постојеће катастарске парцеле пута поклапа се са ивицом профила.

Линија регулације у деловима где карактеристични профил не излази ван постојеће катастарске парцеле пута поклапа се са границом парцеле.

## **НИВЕЛАЦИЈА**

Генерална нивелација у захвату Измене ПДР-а, дефинисана је преко ортометријских висина из добијеног дигиталног модела терена у раскрсницама саобраћајница, уз максимално задржавање нивелета постојећих саобраћајница. На графичком прилогу бр.3.-План регулације, нивелације и грађевинских линија, Р=1:1000, дати су сви наведени елементи.

## ПОДЕЛА ЗЕМЉИШТА НА ОСТАЛЕ И ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Подела земљишта на остале и јавне намене, урађена је на основу плана намене површина. Дефинисање граничних линија између осталих и јавних намена извршено је на основу регулационе базе, која је садржана у плану регулације и представља границу измене плана. Поред регулације улица као земљишта јавне намене у измени плана налази се и комунална делатност на кп бр. 639/35 и 639/37 КО Љубић. На графичком прилогу бр.3.-План регулације, нивелације и грађевинских линија, приказана је припадност катастарских парцела јавним и осталим наменама.

Попис парцела које у целини или делом припадају земљишту јавне намене саобраћаја:  
КО Вучковица: кп бр. 2646, 2647/1, 2647/2, 2648, 2649, 2650, 2651, 2615, 2652, 2601, 2585/11, 2585/7, 2600, 2654/2, 2654/6, 2654/1, 2654/5 и 2654/4

КО Љубић: кп бр. 639/1, 639/22, 639/23, 639/24, 639/39, 639/40, 639/28, 639/41, 639/29, 639/30, 639/42, 639/44, 639/45, 639/27, 639/6, 639/14, 639/46, 661/4, 661/1, 661/5, 661/2, 661/3, 662/3, 662/6, 970, 638/1, 765, 640 и 647/1.

## 2.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

### ТЕРЦИЈАРНЕ ДЕЛАТНОСТИ

Ова намена је заступљена малим делом у обухвату овог плана, док њен већи део припада основном плану. Заступљена је у подцелини II- део блока 7. У обухвату плана заузима површину од само 0,15 ха, што пружа могућност изградње мах. 1 800,00 m<sup>2</sup> пословног простора.

Простор је првенствено намењен за развој непроизводних делатности. Планом се обезбеђује понуда локација различитих величина прилагођених потребама тржишта, а поштујући постојећу власничку структуру. План пружа подстицај за оживљавање привреде кроз увођење нових производних програма, прилагођених величини и структури парцела, са могућношћу обједињавања и укрупњавања, у складу са потребама тржишта.

Терцијарне делатности	
<b>Основна (претежна) намена</b>	У оквиру планиране претежне намене земљишта могуће је је грађење објеката следеће намене: <ul style="list-style-type: none"><li>– пословни и административни објекти;</li><li>– угоститељски објекти за смештај, исхрану и пиће;</li><li>– објекти трговине;</li><li>– услуге и занатство;</li><li>– остале терцијалне делатности (трговина на велико, салони, стоваришта грађ.материјала, већи сервиси...);</li><li>– складишта;</li><li>– мањи производни објекти и радионице;</li><li>– објекти за снабдевање горивом моторних возила.</li></ul>
<b>Пратећа (компатибилна) намена</b>	На парцелама већим од 1000 m <sup>2</sup> могуће је грађење објеката или делова објеката пратеће намене.: <ul style="list-style-type: none"><li>– објекти јавних намена;</li><li>– туристички комплекси;</li><li>– објекти спорта и рекреације.</li><li>– објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре.</li></ul> Обавезна израда урбанистичког пројекта уколико је површина објеката компатибилне намене заступљена са више од 50% површине изграђених објеката.
<b>Забрањена намена</b>	Забрањено је грађење свих објеката који би својом наменом угрозили животну средину и претежну намену. Није могуће грађење објеката који у прописаној процедури не обезбеде

Измена плана детаљне регулације комплекса "Равни Гај"  
-Предлог плана -

Терцијарне делатности	
	сагласност на процену утицаја објекта на животну средину према важећој Уредби, а који су наведени у Листи пројеката за које је обавезна процена утицаја или Листи пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину.
<b>Типологија објеката</b>	-слободностојећи објекти;
<b>Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле</b>	Минимална површина при формирању нове грађевинске парцеле је: - основне намене 800,0 m <sup>2</sup> ; - пратеће намене 1000,0 m <sup>2</sup> ; За реализацију програма на парцелама површине веће од 1000 m <sup>2</sup> обавезна је израда Урбанистичког пројекта. Изградња објеката основне намене је могућа и на постојећим катастарским парцелама, мање површине од прописане, уз услов да буду испоштовани остали урбанистички параметри. Максимална површина при формирању нових грађевинских парцела је дефинисана до величине блока. Минимална ширина уличног фронта новоформиране грађевинске парцеле је 20,00 m.
<b>Положај објекта у односу на регулацију и границе грађевинске парцеле</b>	Положај објекта на парцели дефинисан је: - грађевинском линијом у односу на регулациону линију (дефинисана Графичким прилогом бр. 3), која према државном путу износи 5,00 m, а сабирним саобраћајницама 3,00 m; - минимално одстојање од бочних и задње границе грађевинске парцеле је 1/2 висине објекта, а мин. 4,00 m уз обезбеђење противпожарног пролаза; - у односу на друге објекте на парцели -1/2 висине вишег објекта; Подземна грађевинска линија може да одступа од надземне грађевинске линије у оквиру парцеле, под условом да се, избором начина и коте фундирања новог објекта, на угрозе суседне парцеле и објекти.
<b>Спратност објекта</b>	-мах спратност: П(Пв)+1 (две надземне етаже); -код спратности Пв – могуће је формирање галерије мах.површине 40% од површине приземне етаже.
<b>Индекс заузетости грађевинске парцеле</b>	- објекти мах 60% - стационарни саобраћај и саобраћајне и манипулативне површине мах 30%
<b>Други објекат на истој грађевинској парцели</b>	Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри; Могућа је фазна градња на грађевинској парцели. За објекте у дубини парцеле обавезно је обезбедити пролаз до јавне саобраћајне површине минималне ширине 3,5 m; Минимално одстојање објеката на истој грађевинској парцели је 1/2 висине вишег објекта али не може бити мање од 4,0 m;
<b>Помоћни објекти</b>	На истој грађевинској парцели могу се градити и помоћни објекти који су у функцији главног објекта. Објекте техничке инфраструктуре (стубне трафостанице, окна за пумпе и сл,...) могуће је поставити у зони између регулације и грађевинске линије.
<b>Реконструкција, доградња и адаптација постојећих објеката</b>	Нема постојећих објеката
<b>Кота приземља објекта</b>	Кота приземља објеката на равном терену не може да буде нижа од коте приступне саобраћајне површине. Кота приземља објеката може да буде максимум 1,20m, а минимум 0,30m виша од нулте коте (тачка пресека линије терена и вертикалне фасадне равни објекта).
<b>Минимални</b>	Минимални степен комуналне опремљености подразумева:

Измена плана детаљне регулације комплекса "Равни Гај"  
-Предлог плана -

Терцијарне делатности											
<b>степен комуналне опремљености</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- приступ јавној саобраћајној површини;</li> <li>- водоводни прикључак;</li> <li>- прикључак на фекалну канализацију (или септичку јаму);</li> <li>- електроенергетски прикључак;</li> <li>- одлагање комуналног отпада;</li> <li>- до изградње планираних инфраструктурних система могућа су друга, привремена решења – бунари, септичке јаме... у складу са условима комуналних институција.</li> </ul>										
<b>Прикључење објекта на инфраструктуру</b>	Прикључење објекта на саобраћајну и другу комуналну инфраструктуру врши се на основу правила овог плана и услова овлашћених комуналних предузећа и организација.										
<b>Инжењерско-геолошки услови за изградњу</b>	<p>За потребе израде овог и основног плана нису вршена инжењерско-геолошка истраживања. Оцена погодности и стабилности вршена је на основу познатих техничких карактеристика основне стенске масе која је заступљена у захвату плана.</p> <p>У даљим фазама разраде неопходно је вршити детаљна инжењерско-геолошка испитивања.</p>										
<b>Зелене површине у оквиру парцеле</b>	<p>Обавезно је обезбеђивање минималне уређене површине под зеленилом у оквиру парцеле.</p> <p>Зелене површине су они простори у оквиру грађевинске парцеле који се обавезно уређују вегетацијом у директном контакту са тлом. У зелене површине не рачунају се асфалтиране, бетониране и поплочане површине, бехатон и бетонске растер подлоге, застрте површине песком, шљунком, туцаником, дробљени камен и други тампони, гумене и друге подлоге на којима није могућ раст и развој биљака.</p> <p>Одабир врста на парцелама у оквиру пословне зоне, свести на декоративне примерке и елементе које употпуњују естетски доживљај и истичу репрезентативност одређених делова локације. У оквиру зоне паркирања обавезан је дрворед (једно стабло на два паркинг места). Минимална површина под зеленилом је 10% површине парцеле.</p> <p>Разрађује се кроз пројекте озелењавања у оквиру пројеката партера појединачних локација.</p>										
<b>Одводњавање атмосферских вода</b>	<p>Обавезно је одводњавање атмосферских вода са парцеле.</p> <p>Атмосферске воде са једне грађевинске парцеле је забрањено усмеравати према парцели суседа. Атмосферске воде се одводе са парцеле слободним падом, риголама и каналима за прикупљање воде, према улици, односно сабирном окну атмосферске канализације, најмањим падом од 1,5%.</p> <p>Уколико постоје услови за прикључење на систем кишне канализације, обавезно је поштовање услова прикључења према условима овлашћених комуналних предузећа и организација.</p>										
<b>Ограђивање грађевинске парцеле</b>	<p>Могуће је ограђивање парцела транспарентном оградом висине до 1,2m, или према потреби мах. висине до 2,20 m, рачунајући од коте терена.</p> <p>У случају потребе ограђивања елементи ограде (стубови, жица, панели, зеленило, темељни зид ограде, парапет и капије и сл.) морају да буду у оквиру грађевинске парцеле која се ограђује, а врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије.</p>										
<b>Услови за приступ парцели и паркирање возила</b>	<p>Парцели се приступа са јавне саобраћајне површине. Према условима ЈП Путеви Србије за основни план, једино површина ове намене може остварити директан приступ са државног пута IB реда број 46.</p> <p>Паркирање се обезбеђује на парцели. <i>Обавезан минимални број паркинга места је за:</i></p> <table border="0"> <tr> <td>- угоститељске објекте за смештај:</td><td>1 ПМ за сваких 10 кревета;</td></tr> <tr> <td>- угоститељске објекте за исхрану и пиће:</td><td>1 ПМ за сваких 8 столица;</td></tr> <tr> <td>- објекти трговине:</td><td>1 ПМ за сваких 100,0m<sup>2</sup>;</td></tr> <tr> <td>- пословне и административне објекте:</td><td>1 ПМ за сваких 70,0m<sup>2</sup>;</td></tr> <tr> <td>- складишта:</td><td>1 ПМ за сваких 200,0m<sup>2</sup>;</td></tr> </table>	- угоститељске објекте за смештај:	1 ПМ за сваких 10 кревета;	- угоститељске објекте за исхрану и пиће:	1 ПМ за сваких 8 столица;	- објекти трговине:	1 ПМ за сваких 100,0m <sup>2</sup> ;	- пословне и административне објекте:	1 ПМ за сваких 70,0m <sup>2</sup> ;	- складишта:	1 ПМ за сваких 200,0m <sup>2</sup> ;
- угоститељске објекте за смештај:	1 ПМ за сваких 10 кревета;										
- угоститељске објекте за исхрану и пиће:	1 ПМ за сваких 8 столица;										
- објекти трговине:	1 ПМ за сваких 100,0m <sup>2</sup> ;										
- пословне и административне објекте:	1 ПМ за сваких 70,0m <sup>2</sup> ;										
- складишта:	1 ПМ за сваких 200,0m <sup>2</sup> ;										

Измена плана детаљне регулације комплекса "Равни Гај"  
-Предлог плана -

Терцијарне делатности	
	- индустријски објекти: 1 ПМ за сваких 200,0m <sup>2</sup> ; За објекте осталих намена обавезна је примена важећих правилника
<b>Архитектонско обликовање објеката</b>	Фасада објекта (грађевинска обрада и елементи) треба да испуњава услов поштовања архитектонског стила примереног врсти и намени објекта. Обрада треба да буде високог квалитета и савременим материјалима, у складу са начелима унапређења енергетске ефикасности и одрживе градње, и применом одговарајућих техничких мера и стандарда.
<b>Заштита животне средине, непокретног културног добра, технички, санитарни и безбедоносни услови</b>	Приликом пројектовања и изградње у зависности од врсте објекта обавезна је примена услова и мера заштите: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Мере заштите животне средине (заштита ваздуха, заштита вода, заштита земљишта, заштита од буке и вибрација, заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења, заштита од удеса);</li> <li>- Мере заштите природних добара;</li> <li>- Мере заштите непокретних културних добара;</li> <li>- Мере заштите од елементарних непогода и других несрећа (заштита од елементарних непогода, заштита од поплава и ерозија, заштита од клизања тла, заштита од земљотреса, заштита од пожара, заштита од временских непогода, заштита од техничко-технолошких несрећа (удеса);</li> <li>- Мере енергетске ефикасности;</li> <li>- Мере приступачности особама са инвалидитетом, деци и старим особама.</li> </ul>
<b>Санитарни услови</b>	Обавезно је прибављање санитарних услова и примена прописаних мера које морају да испуне објекти, просторије, постројења, уређаји и опрема која подлежу санитарном надзору, са циљем заштите здравља становништва према Закону о санитарном надзору („Сл. Гласник РС, бр. 125/2004).
<b>Услови грађења у зони заштитног појаса инфраструктурних коридора</b>	Забрањена је изградња објеката у зони инфраструктурних коридора електроенергетске, водопривредне, гасоводне и друге инфраструктуре, у свему према условима надлежног предузећа. Изузетно уколико се грађевинска парцела налази у зони заштитног појаса инфраструктурног коридора електроенергетске, гасоводне, водопривредне и друге комуналне инфраструктуре грађење је могуће према техничким условима и уз сагласност надлежног управљача објекта инфраструктуре.

## РАДНЕ ЗОНЕ - ПОСЛОВАЊЕ

Ова намена је заступљена са највећом површином и представља окосницу развоја, како овог простора на раскршћу двеју важних и фреквентних саобраћајница, тако и општине у целини. Заступљена је у подцелини I- делови блока 1, у подцелини II-блок 1 и делови блокова 2, 3, 4 и 5, у подцелини III- делови блокова 1 и 2 и у подцелини IV- делови блокова 1 и 2. У обухвату плана заузима површину од скоро 7,00 ha, што пружа могућност изградње мах. 45 000,00 m<sup>2</sup> производно-пословног простора.

Простор је првенствено намењен за развој малих и средњих предузећа. Планом се обезбеђује понуда локација различитих величина прилагођених потребама тржишта, а поштујући постојећу власничку структуру. План пружа подстицај за оживљавање привреде кроз увођење нових производних програма, прилагођених величини и структури парцела, са могућношћу обједињавања и укупњавања, у складу са потребама тржишта.

Измена плана детаљне регулације комплекса "Равни Гај"  
-Предлог плана -

Радне зоне - пословање	
<b>Основна (претежна) намена</b>	У оквиру планиране претежне намене земљишта могуће је грађење објеката следеће намене: <ul style="list-style-type: none"> <li>– индустријски објекти;</li> <li>– сложени индустријски објекти;</li> <li>– остали производни објекти;</li> </ul>
<b>Пратећа (компатибилна) намена објеката</b>	На парцелама већим од 2500 m <sup>2</sup> могуће је грађење објеката или делова објеката пратеће (компатибилне) намене, уз услов обавезне израде Урбанистичког пројекта, уколико је пратећа намена заступљенија од основне намене. Могуће пратеће намене: <ul style="list-style-type: none"> <li>– пословни и административни објекти;</li> <li>– складишта, хладњаче, резервоари, силоси;</li> <li>– мањи производни објекти и радионице;</li> <li>– остале терцијалне делатности (трговина на велико, салони, стоваришта, већи сервис...);</li> <li>– услуге и занатство;</li> <li>– објекти за снабдевање горивом моторних возила;</li> <li>– зграде за трговину;</li> <li>– зграде јавних намена;</li> <li>– угоститељски објекти за смештај, исхрану и пиће;</li> <li>– туристички комплекси;</li> <li>– објекти спорта и рекреације;</li> <li>– објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре;</li> </ul> Обавезна израда урбанистичког пројекта уколико је површина објеката компатибилне намене заступљена са више од 50% површине изграђених објеката.
<b>Забрањена намена</b>	Забрањено је грађење свих објеката који би својом наменом угрозили животну средину и претежну намену (тешка металургија и сл.) Није могуће грађење објеката који у прописаној процедури не обезбеде сагласност на процену утицаја објекта на животну средину према важећој Уредби, а који су наведени у Листи пројеката за које је обавезна процена утицаја или Листи пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину.
<b>Типологија објеката</b>	- слободностојећи објекти;
<b>Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле</b>	Минимална површина при формирању нове грађевинске парцеле је: <ul style="list-style-type: none"> <li>- основне намене 2000,0 m<sup>2</sup>;</li> <li>- пратеће намене 2500,0 m<sup>2</sup>;</li> </ul> За реализацију програма на парцелама површине веће од 2500 m <sup>2</sup> обавезна је израда Урбанистичког пројекта. Изградња објеката основне намене је могућа и на постојећим катастарским парцелама, мање површине од прописане, уз услов да буду испоштовани остали урбанистички параметри. Максимална површина при формирању нових грађевинских парцела је дефинисана до величине блока. Минимална ширина уличног фронта новоформиране грађевинске парцеле је 20,00 m;
<b>Положај објекта у односу на регулацију и границе грађевинске парцеле</b>	Положај објекта на парцели дефинисан је: <ul style="list-style-type: none"> <li>- предњом грађевинским линијом у односу на регулациону линију (дефинисана Графичким прилогом бр. 3), која према државним путевима износи 5,00 m, а сабирним саобраћајницама 3,00 m;</li> <li>- минимално одстојање од бочних и задње границе грађевинске парцеле је 1/2 висине објекта, а мин. 6,00 m уз обезбеђење противпожарног пута и заштитног зеленог појаса;</li> <li>- у односу на друге објекте на парцели 1/2 висине вишег објекта;</li> </ul> Подземна грађевинска линија може да одступа од надземне грађевинске линије у оквиру парцеле, под условом да се, избором начина и коте фундирања новог објекта, на угрозе суседне парцеле и објекти.



Измена плана детаљне регулације комплекса "Равни Гај"  
-Предлог плана -

Радне зоне - пословање	
<b>Спратност објекта</b>	-мак спратност - По+П(Пв)+1 (две надземне етаже); -мин.спратност - П(Пв); -код спратности Пв – могуће формирање галерије мах.површине 40% од површине приземне етаже.
<b>Индекс заузетости грађевинске парцеле</b>	- објекти мах 40% - технолошке површине мах 20% -стационарни саобраћај и саобраћајне површине мах 30%
<b>Могућност грађења других објеката на истој грађевинској парцели</b>	Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри; Могућа је фазна градња на грађевинској парцели. За објекте у дубини парцеле обавезно је обезбедити пролаз до јавне саобраћне површине минималне ширине 3,5 m; Минимално одстојање објеката на истој грађевинској парцели је 1/2 висине вишег објекта али не може бити мање од 6,0 m;
<b>Помоћни објекти</b>	На истој грађевинској парцели могу се градити и помоћни објекти који су у функцији главног објекта. Објекте техничке инфраструктуре (стубне трафостанице, окна за пумпе и сл,...) могуће је поставити у зони између регулације и грађевинске линије.
<b>Реконструкција, доградња и адаптација постојећих објеката</b>	Нема постојећих објеката
<b>Кота приземља објекта</b>	Кота приземља објеката на равном терену не може да буде нижа од коте приступне саобраћајне површине. Кота приземља објеката може да буде максимум 1,20m, а минимум 0,30m виша од нулте коте (тачка пресека линије терена и вертикалне фасадне равни објекта).
<b>Минимални степен комуналне опремљености</b>	Минимални степен комуналне опремљености подразумева: - приступ јавној саобраћајној површини; - водоводни прикључак; - прикључак на фекалну канализацију (или септичку јаму); - електроенергетски прикључак; - одлагање комуналног отпада; - до изградње планираних инфраструктурних система могућа су друга, привремена решења – бунари, септичке јаме... у складу са условима комуналних институција.
<b>Прикључење објеката на инфраструктуру</b>	Прикључење објеката на саобраћајну и другу комуналну инфраструктуру врши се на основу правила овог плана и услова овлашћених комуналних предузећа и организација.
<b>Инжењерско-геолошки услови за изградњу</b>	За потребе израде овог и основног плана нису вршена инжењерско-геолошка истраживања. Оцена погодности и стабилности вршена је на основу познатих техничких карактеристика основне стенске масе која је заступљена у захвату плана. У даљим фазама разраде неопходно је вршити детаљна инжењерско-геолошка испитивања.
<b>Зелене површине</b>	Обавезно је обезбеђивање минималне уређене површине под зеленилом у оквиру парцеле. Зелене површине су они простори у оквиру грађевинске парцеле који се обавезно уређују вегетацијом у директном контакту са тлом. У зелене површине не рачунају се асфалтиране, бетониране и поплочане површине, бехатон и бетонске растер подлоге, застрте површине песком, шљунком, туцаником, дробљени камен и други тампони, гумене и друге подлоге на којима није могућ раст и развој биљака. Одабир врста на парцелама у оквиру радних зона, свести на декоративне примерке и елементе које употпуњују естетски доживљај и истичу репрезентативност одређених делова локације. У оквиру зоне паркирања

Измена плана детаљне регулације комплекса "Равни Гај"  
-Предлог плана -

Радне зоне - пословање	
	обавезан је дрворед (једно стабло на два паркинг места). Минимална површина под зеленилом је 10% површине парцеле. Разрађује се кроз пројекте озелењавања у оквиру пројекта партера појединачних локација.
<b>Одводњавање атмосферских вода</b>	Обавезно је одводњавање атмосферских вода са парцеле. Атмосферске воде са једне грађевинске парцеле је забрањено усмеравати према парцели суседа. Атмосферске воде се одводе са парцеле слободним падом, риголама и каналима за прикупљање воде, према улици, односно сабирном окну атмосферске канализације, најмањим падом од 1,5%. Уколико постоје услови за прикључење на систем кишне канализације, обавезно је поштовање услова прикључења према условима овлашћених комуналних предузећа и организација.
<b>Ограђивање грађевинске парцеле</b>	Грађевинске парцеле радно-производних комплекса и објеката се ограђују у складу са наменом и прописаним безбедносним захтевима, што дефинише и висину оgrade, а не више од 2,20 m . Елементи оgrade (стубови, жица, панели, зеленило, темељни зид оgrade, парапет и капије и сл.) морају да буду у оквиру грађевинске парцеле која се ограђује, а врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.
<b>Услови за приступ парцели и паркирање возила</b>	Парцели се приступа са јавне саобраћајне површине, искључиво са сабирних саобраћајница унутар комплекса. Саобраћајни приступ је забрањен директно са државних путева. Паркирање се предвиђа на парцели, а неопходан број се обезбеђује у зависности од прописа за одређене делатности и изграђених капацитета.
<b>Архитектонско обликовање објеката</b>	Фасада објекта (грађевинска обрада и елементи) треба да испуњава услов поштовања контекста природног амбијента и претежног архитектонског стила. Обрада треба да буде високог квалитета и савременим материјалима, у складу са начелима унапређења енергетске ефикасности и одрживе градње, и применом одговарајућих техничких мера и стандарда.
<b>Заштита животне средине, непокретног културног добра, технички, санитарни и безбедоносни услови</b>	Приликом пројектовања и изградње у зависности од врсте објекта обавезна је примена услова и мера заштите: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Мере заштите животне средине (заштита ваздуха, заштита вода, заштита земљишта, заштита од буке и вибрација, заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења, заштита од удеса);</li> <li>- Мере заштите природних добара;</li> <li>- Мере заштите непокретних културних добара;</li> <li>- Мере заштите од елементарних непогода и других несрећа (заштита од елементарних непогода, заштита од поплава и ерозија, заштита од клизања тла, заштита од земљотреса, заштита од пожара, заштита од временских непогода, заштита од техничко-технолошких несрећа (удеса);</li> <li>- Мере енергетске ефикасности;</li> <li>- Мере приступачности особама са инвалидитетом, деци и старим особама.</li> </ul>
<b>Санитарни услови</b>	Обавезно је прибављање санитарних услова и примена прописаних мера које морају да испуне објекти, просторије, постројења, уређаји и опрема која подлежу санитарном надзору, са циљем заштите здравља становништва према Закону о санитарном надзору („Сл. Гласник РС, бр. 125/2004).
<b>Услови грађења у зони заштитног појаса инфраструктурних коридора</b>	Забрањена је изградња објеката у зони инфраструктурних коридора електроенергетске, водопривредне, гасоводне и друге инфраструктуре, у свему према условима надлежног предузећа. Изузетно уколико се грађевинска парцела налази у зони заштитног појаса инфраструктурног коридора електроенергетске, гасоводне, водопривредне и друге комуналне инфраструктуре грађење је могуће према техничким условима и уз сагласност надлежног управљача објекта инфраструктуре.

#### **4.0 УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ**

##### **3.1. Заштита природних добара**

Према подацима надлежног Завода за заштиту природе Србије, који су добијени за израду плана вишег реда, утврђено је да у обухвату предметног Плана нема заштићених подручја, као ни подручја од посебног значаја за заштиту биодиверзитета (еколошка подручја од међународног, регионалног и локалног значаја: ИВА, ИРА, РВА, еколошке мреже...).

##### **3.2. Заштита непокретних културних добара**

Решењем бр. 286-02/6 од 26.04.2018 године, надлежног Завода за заштиту споменика културе Крагујевац утврђују се следећи услови и мере техничке заштите у обухвату плана:

- Ако се у току извођења радова наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, извођач је дужан да одмах без одлагања прекине радове и обавести надлежан Завод за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у полпжају у коме је откривен (члан 109. Закона о културним добрима ("Сл. гласник РС" бр. 71/1994, 52/2011-др.закон и 99/2011-др.закон).
- Уколико се током земљаних радова наиђе на археолошки материјал трошкови археолошких истраживања, конзервације откривених налаза, заштите и чувања евентуалних непокретних археолошких остатака падају на терет инвеститора, под условима које прописује надлежни Завод за заштиту споменика културе.
- По изради пројекта и документације у складу са овим условима, подносилац захтева је дужан да на исте прибави сагласност Завода за заштиту споменика културе Крагујевац.

##### **3.5. Услови и мере заштите животне средине**

Заједно са припремањем плана детаљне регулације започиње процес еколошке валоризације и заштите овог простора према важећој законској регулативи. Овај процес обухвата спровођење процедуре доношења Одлуке о изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације на животну средину, којом се верификује општи режим коришћења и заштите простора, као и потреба израде посебних Процена утицаја на животну средину појединих пројеката и програма, уколико њихова реализација може изазвати значајнији утицај на окружење (у складу са важећим Законом о заштити животне средине („Сл. гласник РС“ број 135/2004, 36/2009, 36/2009 – други закон, 72/2009 – др. закон и 43/2011 – одлука УС, 14/2016), Законом о Процини утицаја на животну средину („Сл. гласник РС“ бр. 135/2004, 36/2009 ) и Законом о Стратешкој процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС“ бр. 135/2004, 88/2010 ).

Према Одлуци о изради Измене плана детаљне регулације комплекса "Равни Гај" број: 46-979/2017-02, коју је донела Скупштина општине Кнић, дана 15.06.2017.године (Службени гласник општине Кнић бр.7/2017), не приступа се изради Стратешке процене утицаја плана на животну средину (члан 9. ове Одлуке).

**Опше мере** заштите које треба предузети за минимизирање штетних утицаја на животну средину су:

- Изградњу објеката и пратеће инфраструктуре спроводити према Закону о планирању и изградњи („Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009-испр., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 -одлука УС и 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС и 132/2014, 145/2014 и 83/2018),
- Неопходно је адекватно комунално опремање локације (водовод, канализација, електро и термоенергетска инфраструктура),
- Забрањени су сви објекти и делатности који би угрозили животну средину прекомерном буком, вибрацијама, загађујућим гасовима, непријатним мирисима, отпадним водама и другим материјама ризичним по здравље људи и животну средину.

**Посебне мере заштите животне средине:**

- уређење објеката и површина вршити уз поштовање санитарно - хигијенских и еколошких захтева и услова;
- при изради техничке документације обавеза је инвеститора да обезбеди све неопходне сагласности и одобрења од надлежних институција, као и Процену утицаја планираних пројеката у складу са посебним Законом о процени утицаја и Уредбом о Листи пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листа пројеката за које се може захтевати процена утицаја,
- са свих платоа и паркинг простора извршити евакуацију атмосферских вода на безбедан начин – изградњом сепаратора (таложника) уља и масти,
- адекватним озелењавањем истаћи његов значај у функцију биолошке и физичке заштите од аерозагађења и буке (посебно дуж фреквентних саобраћајних праваца), као и декоративну улогу зеленила на локацији,
- против негативних утицаја средине на зеленило применити обавезне мере заштите и одржавања.

**Управљање отпадом**

Управљање отпадом на локацији заснива се на следећим одредбама:

- управљање отпадом спроводити према Закону о управљању отпадом („Сл. гласник РС“, бр. 36/2009 и 88/2010), Закону о амбалажи и амбалажном отпаду („Сл. гласник РС“, бр. 36/2009), Правилнику о категоријама, испитивању и класификацији отпада („Сл. гласник РС“, бр. 56/2010), Правилнику о начину складиштењу, паковања и обележавања опасног отпада („Сл. гласник РС“, бр. 92/2010) и др. правилника од важности,
- предметно подручје је део сакупљачке мреже комуналног отпада Општине Кнић, која је преко комуналног предузећа у обавези да сакупља отпад са појединачних, тачно утврђених локација на којима се комунални отпад чува у посудама (контејнерима и кантама); сакупљачка мрежа мора да покрије свако домаћинство;
- неопходно је поштовати стандарде за руралне зоне који обезбеђују прописно уклањање отпада: 1 контејнер на 15 домаћинстава, односно за свако домаћинство по једна канта од 140 литара, за зону пословања стандард је 1 контејнер на 1000 m<sup>2</sup> пословног простора,
- предвидети постављање судова за селективно одвајање отпада, пре свега пластичне амбалаже и кабастог амбалажног отпада, како би се стимулисало одвајање отпада на настанку и рециклажа; другим едукативним и стимулативним мерама промовисати рециклажу како би се на локалном нивоу доприносило државним и глобалним стандардима који захтевају што мање отпада који иде на депонију, односно обезбеђује што више сировина које могу да се користе за различите намене,
- сав грађевински отпад се мора уклонити са локације приликом рушења на локацију општинске депоније или на друго прописима предвиђено место за ту намену.

**3.4. Заштита од елементарних непогода и других несрећа**

Заштита је регулисана Законом о смањењу ризика од катастрофа и управљању у ванредним ситуацијама („Сл. гласник РС“, бр. 87/2018). На основу Закона јединица локалне самоуправе израђује Процену ризика од катастрофа и на основу ње План смањења ризика од катастрофа као и План заштите и спасавања.

**Заштита од пожара**

Пожар је честа техничка непогода, а настаје свакодневним коришћењем објеката, али и као последица других елементарних непогода и несрећа (земљотрес, експлозија и сл.). Заштита од пожара регулисана је Законом о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 111/2009, 20/2015, 87/20108 и 87/2018-др. закони). Законом је прописано да јединица локалне самоуправе својом одлуком доноси План заштите од пожара. Заштита од пожара подразумева превентивне мере у циљу спречавања настанка пожара, као и мере за сузбијање пожара, које се примењују у случајевима када пожар настане.

Превентивне мере су: спровођење законских прописа којима је обезбеђено учешће службе противпожарне заштите у изради урбанистичке и пројектне документације, кроз давање услова и сагласности; израда одговарајуће документације - Плана заштите од пожара.

Мере за сузбијање пожара подразумевају брзу и квалитетну интервенцију, а то се постиже кроз ефикасно деловање ватрогасне службе, организоване од стране надлежног сектора МУП, што подразумева: повољан положај ватрогасног дома, број возила, проходност саобраћајница и приступ локацији, изградњу, одржавање и осавременавање хидрантске мреже и др. У оквиру мера заштите од пожара на планском подручју потребно је обезбедити следеће:

- објекти морају бити изведени у складу са Закона о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 111/2009, 20/2015, 87/20108 и 87/2018-др.закони) и одредбама СРПС ТП 21 и СРПС ТП19;
- објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређење платоа за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара ("Сл. лист СРЈ", бр. 8/1995);
- електроенергетска постројења и водове извести у складу са Правилником о техничким нормативима за погон и одржавање електроенергетских постројења и водова ("Сл. лист СРЈ", бр. 41/1993);
- хидрантску мрежу извести у складу са Правилником о техничким нормативима за инсталацију хидрантске мреже за гашење пожара ("Сл. гласник РС", бр. 3/2018);
- у процесу гасификације насеља, неопходно је урадити План заштите од пожара за зоне обухваћене гасификацијом;
- приликом пројектовања саобраћајница треба поштовати планиране регулационе ширине, а кроз пројекте уређења партера поштовати услове противпожарне заштите,

### **3.5. Мере приступачности особама са инвалидитетом, деци и старим особама**

Приликом пројектовања и реализације нових и реконструкције постојећих објеката и површина јавне намене, стамбених и стамбено пословних објеката са десет и више станова и објеката услуга, обавезна је примена техничких стандарда *Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама* ("Службени гласник РС", бр.22/2015).

## **5. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА**

Спровођење овог Плана детаљне регулације вршиће се на следећи начин:

### **1. Урбанистичко-техничким документима:**

*Урбанистички пројекат* се ради за:

- део блока 7 у подцелини II, што је услов из ПДР-а комплекса Равни гај.
- радне зоне-пословање, на грађевинским парцелама већим од 2500,00 m<sup>2</sup>.

*Пројекти парцелације и препарцелације* као и *Геодетски елаборат* исправке граница суседних парцела и спајање суседних парцела истог власника израђиваће се на основу елемената овог Плана, а у складу са Законом о планирању и изградњи.

### **2. Директно на основу правила уређења, правила и мера заштите, и правила грађења овог Плана:**

Директно спровођење Плана врши се издавањем Локацијских услова и Грађевинске дозволе (у складу са Законом о планирању и изградњи), на основу правила уређења, правила и мера заштите и правила грађења овог Плана, за реализацију два саобраћајна

Измена плана детаљне регулације комплекса "Равни Гај"  
-Предлог плана -

прикључка на државне путеве и сабирну саобраћајницу, као и за изградњу објеката јавне и остале намене.

Доношењем Измене и допуне плана детаљне регулације комплекса Равни гај ставља се ван снаге део плана ПДР комплекса Равни гај, у величини и обухвату приказане границе.

Саставни део Плана су следећи **графички прилози**:

Графички прилог бр 1.	Катастарско топографски план, граница обухвата измене плана и постојећа намена површина	1:1 000
Графички прилог бр 2.	Планирана намена површина	1:1 000
Графички прилог бр 3.	План регулације, нивелације и грађевинских линија	1:1 000
Графички прилог бр 4.	План инфраструктуре	1:1 000
Графички прилог бр 5.	Спровођење плана	1:1 000