

ЈП ДИРЕКЦИЈА ЗА УРБАНИЗАМ КРАГУЈЕВАЦ

” ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ комплекса Равни Гај “

ДИРЕКТОР:

Мирјана Ћирић
дипл.инж.арх.

Крагујевац октобар 2010. године

ИНВЕСТИТОР:	Општина Кнић
НОСИЛАЦ ЗАДАТКА:	Ј.П. ДИРЕКЦИЈА ЗА УРБАНИЗАМ КРАГУЈЕВАЦ
ДИРЕКТОР ДИРЕКЦИЈЕ:	Мирјана Ћирић дипл.инж.арх.
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	Александар Милановић, дипл.инж.арх
СТРУЧНИ ТИМ:	Александар Милановић, дип.инж.арх. Гордана Врачарић, дипл.инж.електр. Никола Тимотијевић дипл.инж.електр. Станко Божиловић, дипл.инж.геод. Драган Планић, инж. геод. Милун Милићевић дипл.инж.саобр.. Александар Ћатић, дипл.хидро-инж. Андреја Стефановић, дипл.инж.маш.
ТЕХНИЧКА САРАДЊА :	Ненад Аксентијевић, дипл.мат. Маријана Баклижа, грађ.техн. Десанка Радивојевић, копирант

САДРЖАЈ
ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Копија извода из Регистра привредних субјеката
2. Фотокопија лиценце одговорног урбанисте

I - ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1.УВОДНИ ДЕО	1
1.1. Подлоге за израду плана детаљне регулације	1
1.2. Услови органа, организација и предузећа	2
1.3. Правни и плански основ за израду Плана детаљне	2
1.4. Граница Плана детаљне регулације	3
1.5. Извод из Концепта плана-закључак	4
2. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА	5
2.1. Положај у односу на шире окружење и саобраћајна повезаност	5
2.2. Морфолошке карактеристике терена	5
2.3. Анализа постојеће намене и физичке структуре	6
2.4 Стање мрежа и капацитета комуналне инфраструктуре	6
2.5 Зеленило	7
2.6 Природна добра	20
2.7 Непокретна културна добра	20
3. КОНЦЕПЦИЈА РАЗВОЈА И ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ	21
3.1. Концепција развоја - могућности	8
3.2. Циљеви израде плана детаљне регулације	9

4. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	10
4.1. Грађевинско подручје и планирана намена површина.....	10
4.1.1 Грађевинско подручје	10
4.1.2 Планирана намена површина.....	11
4.2. Површине јавне намене.....	12
4.2.1.Саобраћајна инфрструктура.....	12
4.2.2. Водопривредна инфраструктура.....	12
4.2.3.Телекомуникације и Електроенергетска инфрструктура.....	13
4.2.4.Термоенергетска инфрструктура.....	13
4.2.5.Зеленило.....	14
4.3. Правила уређења за површине остале намене.....	14
4.4.Правила и услови заштите.....	15
4.4.1 Општи и посебни услови заштите животне средине.....	15
4.4.2. Услови заштите природних и непокретних културних добара.....	15
4.4.3. Услови заштите од елементарних непогода.....	15
4.4.4. Услови заштите од ратних разарања.....	15
4.4.5. Услови заштите од пожара и експлозија.....	15
4.4.6. Мере за заштиту и унапређење животне средине.....	16
5. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	18
5.1. Врста и намена објеката.....	18
5.2.Грађевинска парцела.....	19
5.3.Регулација и грађевинске линије.....	19
5.4. Нивелација.....	20
5.5. Урбанистички параметри индекси.....	21
5.6. Спратност и висина објеката.....	21
5.7. Приступ парцели и паркирање.....	21
5.8.Заштита суседних објеката.....	21
5.9.Обнова и реконструкција објеката.....	22
5.10. Услови уређења и оградавања.....	22
5.11.Архитектонско -естетско обликовање.....	22
5.12.Регулација зелених површина.....	23
5.13. Правила за изградњу мреже и објеката комуналне инфраструктуре.....	23-28
6. СПРОВОЂЕЊЕ	29
6.1.Спровођење плана.....	29
6.2.Средњорочни програм уређивања јавног грађевинског земљишта.....	30

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

Извод из Концепта (формат А4)

- 1.Извод из Просторног плана општине
- 2.Граница захвата
- 3.Постојећа намена
- 4.Планирана намена
- 5.Саобраћај
- 6.Инфраструктура

Постојеће стање

- 1.Постојећа намена према начину коришћења земљиштаP = 1 : 2 500
- 2.Постојећа намена са поделом на велинеP = 1 : 2 500

Планска решења

- 1.Граница обухвата планаP = 1 : 2 500
- 2.Планирана намена простора са поделом на целине и блоковеP = 1 : 1 000
- 3.План регулације и грађевинских линијаP = 1 : 1 000
- 4.План саобраћаја са планом нивелацијеP = 1 : 1 000
- 5.План поделе земљишта на јавне и остале наменеP = 1 : 1 000
- 6.План инфраструктуреP = 1 : 1 000
- 7.Спровођење планаP = 1 : 2 500

1. УВОДНИ ДЕО

Инвеститор израде Плана детаљне регулације комплекса Равни Гај је општина Кнић.

За потребе израде Плана приступило се прикупљању потребних података и услова, као и анализи и оцени постојећег стања, које ће бити основ за израду плана детаљне регулације којим је потребно одредити: концепцију и пропозиције развоја, заштите и уређења простора, дефинисати грађевинско подручје и површине јавне намене, намену земљишта према урбанистичким показатељима и другим карактеристикама, као и дефинисати планиране трасе, коридоре, регулацију површина јавне намене и мрежу јавне комуналне инфраструктуре.

1.1. ПОДЛОГЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

На основу члана 32. и 40. Закона о планирању и изградњи («Службени гласник РС», бр. 72/2009) графички део плана израђује се на овереном катастарско-топографском, односно овереном топографском плану, односно овереном катастарском плану које уступају, у циљу израде, односно измене планског документа, надлежни орган, односно организација (у даљем тексту - подлоге).

За израду Плана детаљне регулације «Плана детаљне регулације комплекса Равни Гај » у општини Кнић инвеститор је прибавио подлоге , и то:

- Фотокопију катастарског плана, оверена од стране РГЗ - Службе за катастар непокретности општине Кнић ;
- Катастарско-топографски план у дигиталном облику Р=1:1000
Фотокопија наведене геодетске подлоге налази се у Прилогу (Подаци органа, организација и предузећа).

1.2. УСЛОВИ ОРГАНА, ОРГАНИЗАЦИЈА И ПРЕДУЗЕЋА

За потребе израде Плана детаљне регулације комплекса Равни Гај добијени су следећи услови :

- Привредно друштво за дистрибуцију електричне енергије „Центар“ доо Крагујевац ЕД „Електрошумадија“
- Јавно предузеће Електромрежа Србије 16.12.2009.
- ЈП Србија Гас Организациони део Београд
- ЈКП Комуналац - Кнић
- Предузећа за телекомуникације «Телеком Србија», А.Д. Извршна јединица Крагујевац
- Завода за заштиту природе Србије
- Завода за заштиту споменика културе Крагујевац
- Министарства одбране, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру
- Републичког сеизмолошког завода
- Јавно Предузеће „Путеви Србије“

1.3 ПРАВНИ ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

Изради Плана детаљне регулације Равни Гај, приступило се на основу Закон о планирању и изградњи (Сл.гл.РС бр.72/09).

ПЛАНСКИ ОСНОВ

Просторни план општине Кнић донешен 1988. и преиспитан у складу са Законским обавезама из 2003.год.

ПРАВНИ ОСНОВ за доношење одлуке о изради Плана детаљне регулације комплекса Равни Гај је :

Закон о планирању и изградњи («Службени гласник РС», број 72/2009 и 81/2009-исправка);

У складу са наведеним законским прописима, дефинисан је хоризонт плана, основни циљеви и садржај плана.

Подручје плана детаљне регулације комплекса Равни Гај , за које се доноси решење је предмет анализе и оцене стања.

Поступак израде Плана детаљне регулације комплекса Равни Гај у складу са Законом спроводи се кроз две фазе:

I фаза -КОНЦЕПТ

II фаза – НАЦРТ ПЛАНА

1.4 ОПИС ГРАНИЦЕ

Граница захвата за план детаљне регулације Равни Гај Кнић
Граница захвата за ПДР захвата «Равни Гај» Кнић почиње од тромеђе коју чине катастарске парцеле: кп.бр. 623/3, 623/1 и кп.бр. 624/1.

Од ове тромеђе граница наставља граничном линијом:

кп.бр. 623/1 са кп.бр. 624/1 и кп.бр. 625/2;

кп.бр. 625/1 са кп.бр. 625/2

и докази у тромеђу коју чине катастарске парцеле кп.бр. 625/2, 625/1 и кп.бр. 629/1. Од ове тромеђе граница наставља у дужини од 10,0м границом кат. парцела кп.бр. 625/1 и кп.бр. 629/1. Од њеног краја граница пресеца кп.бр. 629/1, 630, 631/1, 631/4 и кп.бр. 631/5 и долази у тромеђу коју чине кп.бр. 631/5, 638/2 и кп.бр. 638/1. Од ове тромеђе граница наставља граничном линијом кп.бр. 638/2 са кп.бр. 638/1 и долази у тромеђу коју чине катастарске парцеле 638/2, 638/1 и кп.бр. 765 (пут). Од ове тромеђе граница пресеца пут кп.бр. 765, кп.бр. 640, 647/1 и кп.бр. 647/2 и долази у тромеђу коју чине кп.бр. 648/3, кп.бр. 648/4 и кп.бр. 647/2. Од ове тромеђе граница наставља граничном линијом кп.бр. 648/3 са кп.бр. 648/4 и кп.бр. 648/2 и долази у тромеђу коју чине кп.бр. 648/2, 648/1 и кп.бр. 648/3. Од ове тромеђе граница пресеца кп.бр. 648/1 и долази у тачку А чије су координате $y=7482478,98$; $x=4864969,24$. Од тачке «А» граница наставља границом кп.бр. 653/2 са кп.бр. 648/1 и иде до пута Крагујевац-Краљево тачније долази у тромеђу коју чине кп.бр. 648/1, 653/2 и кп.бр. 970 (пут). Од ове тромеђе граница пресеца пут Крагујевац-Краљево кп.бр. 970 и долази у тромеђу коју чине катастарске парцеле кп.бр. 970(пут), кп.бр. 667 и кп.бр. 668.

Од ове тромеђе граница наставља граничном линијом:

кп.бр. 668 са кп.бр. 667 и кп.бр. 663;

кп.бр. 666 са кп.бр. 663 и кп.бр. 2587/2;

кп.бр. 2587/1 са кп.бр. 2587/2

и долази у тромеђу коју чине катастарске парцеле кп.бр. 2587/2, 2587/1 и кп.бр. 2600 (пут).

Од ове тромеђе граница пресеца кп.бр. 2600 (пут) и долази у тромеђу коју чине кп.бр. 2600 (пут), кп.бр. 2583/1 и кп.бр. 2584.

Од ове тромеђе граница иде граничном линијом кп.бр. 2583/1 са кп.бр. 2584 и долази у тромеђу коју чине кп.бр. 2583/1, 2584 и кп.бр. 2601 (пут Крагујевац-Кнић).

Од ове тромеђе граница пресеца пут Крагујевац-Кнић кп.бр. 2601 и долази у тромеђу коју чине кп.бр. 2569, 2568 и кп.бр. 2601.

Од ове тромеђе граница наставља граничном линијом:

кп.бр. 2568 са кп.бр. 2569, 2563/2 и кп.бр. 2563/1;

кп.бр. 2563/1 са кп.бр. 2567 и кп.бр. 2564;

кп.бр. 2564 са кп.бр. 2563/1, 2618/3 и кп.бр. 2618/1;

кп.бр. 2618/2 са кп.бр. 2653 и кп.бр. 2652;

кп.бр. 2651 са кп.бр. 2615, 2614/2 и кп.бр. 2613/1;

кп.бр. 2650 са кп.бр. 2613/1 и кп.бр. 2614/1;

кп.бр. 2614 са кп.бр. 2649, 2648 и кп.бр. 2646;

кп.бр. 2646 са кп.бр. 2647/2, 2647/1, 2647/3 и кп.бр. 2645/1;

кп.бр. 2643/1 са кп.бр. 2645/1 и кп.бр. 2644/1;

и долази до тромеђе коју чине катастарске парцеле кп.бр. 2643/1, 2642/3 и кп.бр. 2644/1.

Од ове тромеђе граница наставља граничном линијом кп.бр. 2644/1 са кп.бр. 2642/3 и кп.бр. 2644/2 и долази у тромеђу коју чине катастарске парцеле кп.бр. 2644/1, 2644/2 и кп.бр. 2601 (пут Крагујевац-Кнић; Крагујевац-Краљево).

Од ове тромеђе граница пресека наведени пут односно кп.бр. 2601 и кп.бр. 623/3 и долази у почетну тачку овог описа односно у тромеђу коју чине кат. парцеле кп.бр. 623/3, 623/1 и кп.бр. 624/1.

1.5 ИЗВОД ИЗ КОНЦЕПТА ПЛАНА - ЗАКЉУЧАК

ОСНОВНИ КОНЦЕПТ ПЛАНА

Ексклузивност положаја локације мора пратити одговарајућа инфраструктурна опремљеност уз максималну заштиту животне средине и природних ресурса и утврђивање капацитета простора у складу са принципима одрживог развоја.

Утврђивање капацитета простора дефинисаног као четири радне зоне-подцелине високог стандарда опремљености, представља дозвољени ранг одвијања активности, тј. гранични обим садржаја који је у дугорочном периоду еколошки и економски оправдан.

У посматраном подручју изражен је као интегрални, дугорочни физички и просторни капацитет локације који се заснива на локацији зоне на значајним регионалним инфраструктурним правцима.

Ниво инфраструктурне опремљености усмерити ка подизању нивоа функционалне опремљености зона као примарне радне зоне општине :

- саобраћајна инфраструктура (активни и стационарни, пешачки,)
- водоводна, електро и термоенергетска инфраструктура као примарни циљеви реализације и припреме комплекса за функционисање

План треба да буде флексибилан у делу вишенаменског коришћења простора заснованом на могућностима и специфичностима али и прецизно дефинисан у делу правила грађења и строго контролисан у спровођењу. План треба да садржи и временску димензију која се огледа у изради средњорочних програма уређења површина јавне намене али и програма општег развоја радних зона, утврђивањем приоритета и фаза. Свака фаза мери се кроз ефекте реализације који на првом месту проверавају успостављање баланса између економског и еколошког ефекта.

ОСНОВНА НАМЕНА ПРОСТОРА

Развој предметног потеза као радних зона планира се на постојећим и новим локацијама-парцелама у границама захвата плана. Намена простора у захвату ПДР-а комплекса Равни Гај је у складу са постављеним циљевима и уоченим специфичностима простора који карактерише локацијска одредница на раскрсници важних саобраћајних праваца.

2.АНАЛИЗА И ОЦЕНА СТАЊА

ПОДРУЧЈЕ ПЛАНА И ЊЕГОВО ОКРУЖЕЊЕ

2.1. ПОЛОЖАЈ И ЗНАЧАЈ ЗОНЕ У ОДНОСУ НА ОПШТИНУ

Подручје плана обухвата простор површине око 33,60ха лоциран у источном делу захвата П.П.О. Кнић .

Комплекс је лоциран уз значајне путне правце државни пут I реда бр.23 Крагујевац - Равни Гај - Кнић и државни пут I реда бр.23.1 Равни Гај - Витановац (Краљево) .У различитом статусу власништва налазе парцеле са преовлађујућом наменом која их дефинише као пољопривредно обрадиво земљишта , односно парцеле на којима се одвија мешовита намена .

Значај ове зоне свакако представља инфраструктурни локацијски потенцијал који се огледа у несумљиво важним саобраћајним токовима и потенцијалима које ова зона може остварити уз адекватан приступ планирању,што подразумева пренамену читавог комплекса у радну зону и опремање целокупног захвата потребном инфрструктуром .

Опредељењем ка таквој намени знатно се унапређују привредни капацитети општине Кнић , узимајући у обзир чињеницу да локација представља источну капију општине Кнић односно функционалну агломерацијску везу која претендује да се претвори у регионални линијски центар који повезује општину Кнић са регионалним центром какав је град Крагујевац.

2.2 ИНЖЕЊЕРСКО - ТЕХНИЧКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ

2.1.1.ГЕОЛОШКЕ,ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКЕ

За потребе израде ПДР-а Равни Гај 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.

2.3. АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕ НАМЕНЕ И ФИЗИЧКЕ СТРУКТУРЕ

Укупна површина захвата

Плана детаљне регулације износи **33.76.50** ха

Захват у границама по основној намени површина подељен је на :

- Грађевинско земљиште
- Пољопривредно земљиште;

Главна карактеристика простора који се уређује овим планом детаљне регулације је започет процес формирања радне зоне настале пре на основу фреквентности саобраћаја на раскрсници путева I реда који представљају саобраћајну и инфраструктурну функционалну везу Моравског и Ибарског коридора .

У делу укрштања државног пута I реда бр.23 Крагујевац - Равни Гај – Кнић и државног пут I реда бр.23.1 Равни Гај - Краљево на парцелама постоје изграђени објекти са преовлађујућом наменом пословање-складиштење.

Становање је присутно у мањој мери у непосредном окружењу главне раскрснице путева са слободностојећим објектима на парцели, различите спратности, у зависности од намене објекта По+П и П+1.

Постојећи објекти захтевају адаптације и реконструкције ради даље адекватне експлоатације.

Све парцеле у овом потезу су до сада биле функционално активне са директним приступом на државни пут I реда бр.23 Крагујевац - Равни Гај – Кнић и државни пут I реда бр.23.1 Равни Гај – Краљево и то у самој раскрсници и њеном непосредном окружењу.

Тај број постојећих саобраћајних прикључака на државне путеве I реда, подразумева велики ризик по безбедност саобраћаја и власника парцела услед фреквентног саобраћаја на тим путним правцима па се питање безбедности и решавање комуникација у самом укрштању путних праваца само намеће као један од приоритета приликом решавања саобраћаја у самом захвату плана.

2.4. СТАЊЕ МРЕЖА И КАПАЦИТЕТА КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

Подручјем плана пролазе два државна пута I реда (магистрална пута) и то државни пут I реда бр.23 Крагујевац - Равни Гај - Кнић и државни пут I реда бр.23.1 Равни Гај - Краљево, који омогућавају добру повезаност са ближим и даљим окружењем.

Према референтном систему ЈП Путеви Србије у захвату Плана детаљне регулације комплекса „Равни Гај,, државни пут I реда бр.23 Крагујевац - Равни Гај - Кнић пружа се на деоници од стационаже 91 + 384 до стационаже 92 + 029 а државни пут I реда бр.23.1 Равни Гај - Витановац (Краљево) на деоници од стационаже 0 + 000 до стационаже 0 + 536.

На стационажи 0 + 305 на државном путу I реда бр.23.1 Равни Гај - Краљево налази се постојећа раскрсница са општинским путем за насељено место Љубић.

У унутрашњости комплекса не постоји одговарајућа мрежа улица као ни издвојене поршине за друге видове саобраћаја.

Радна зона у зони између државних путева је делом формирана, при чему корисници стационирају возила на сопственим парцелама.

ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА

Снабдевање водом

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

Унутар комплекса, кроз планиране улице, планира се изградња водоводних линија, која ће се везати на постојећи главни цевовод Равни Гај-Кнић ф 200 мм. Објекти ће се снабдевати водом преко прикључака на планиране водоводне линије. Укупно треба изградити око 3.600 м водоводних линија.

Одвођење отпадних вода

У оквиру границе захвата плана не постоји канализациона мрежа.

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Електроенергетика

У захвату овог плана од електроенергетских инсталација постоје нисконапонска мрежа 1kV, далековод 10kV и једна трафостаница 10/0,4kV. Трафостаница је капацитета 160kVA и напаја само стругару у чијем се комплексу и налази.

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

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ

Телекомуникације

У захвату плана налазе се коаксијални кабл, оптички кабл и кабл месне мреже положен у рову.

Претплатници у захвату плана прикључени су на крајњу дигиталну централу инсталирану 2003. године, која је оптичким каблом повезана са надређеном централом у Книћу.

Квалитет постојеће месне мреже је задовољавајући.

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

ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Постојеће стање

У захвату плана детаљне регулације за комплекс „Равни гај“, не постоје изграђени системи производње и коришћења топлотне енергије.

2.5.ЗЕЛЕНИЛО

Постојеће стање зеленила не задовољава адекватан ниво уређења нити еколошко-биолошке, естетске и пејзажне захтеве. Неопходан начин озелењавања и избор врста, треба функционално допринети уклапању планиране намене у окружење, побољшати естетско и здравствено стање средине.

2.6. ПРИРОДНА ДОБРА

У предметном захвату нема података о заштићеним и евидентираним природним добрима.

2.7. НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА ДОБРА

У зони захвата комплекса Равни Гај нема података о заштићеним и евидентираним непокретним културним добрима.

Уколико се током земљаних радова открију материјални остаци прошлости, извођач радова и инвеститор имају обавезу да привремено обуставе радове и оналазу обавесте надлежни Завод за узаштиту споменика културе.

3. КОНЦЕПЦИЈА РАЗВОЈА И ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ

3.1. РАЗВОЈНЕ МОГУЋНОСТИ

Ексклузивност положаја локације прати одговарајућа планирана инфраструктурна опремљеност уз максималну заштиту животне средине и природних ресурса и утврђивање капацитета простора у складу са принципима одрживог развоја.

У посматраном подручју дугорочни физички и просторни капацитет локације заснива се на локацији зоне кроз коју пролазе значајним регионални инфраструктурни правци.

Ниво инфраструктурне и функционалне опремљености јавних површина усмераваће се ка подизању нивоа функционалне опремљености зона као примарне радне зоне општине путем :

- формирања интерне саобраћајне инфраструктуре (активни и стационарни, пешачки,) формирања водоводне , електро и термоенергетске инфраструктуре за потребе комплекса

Поред развојних могућности локације која се односи на формирање нових јавних инфраструктурних коридора у захвату плана очекује се унапређење односа према грађевинском фонду који обухвата :

- Замену постојећег градитељског фонда и изградњи нових објеката а која се односи на простор изграђен стамбеним објектима, где се постојећи стамбени објекти задовољавајућег бонитета могу дограђивати и надзиђивати до дозвољеног степена заузетости и изграђености са постепеним превођењем у намену пословања

- Изградњу нових објеката на простору који обухвата неизграђено грађевинско земљиште, подразумева изградњу објеката у складу са планираном наменом – индустријских објеката као и објеката комерцијално-услугне делатности - бензинских станица.

3.2. ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

План детаљне регулације се састоји од општих и посебних циљева који стратешки дефинишу просторни развој комплекса .

ОПШТИ ЦИЉЕВИ

1. Решавање питања приступа возила са грађевинских парцела на државне путеве првог реда , у циљу побољшања услова безбедности саобраћаја и дефинисања као и планирање мреже улица у радној зони.
2. Стварање услова за формирање флексибилног система реализације, који даје могућност за обједињавања земљишта у приватном власништву ради формирања већих радних комплекса којима се обезбеђује рационалније уређења земљишта и изградње.
3. Искористити компаративне предности локације ради успостављања услова за партнерске односе на реализацији комплекса на релацији Република Србија -општина Кнић .

ПОСЕБНИ ЦИЉЕВИ :

1. Формирање услова за боље коришћење простора и постојећих и планираних структура, у складу са принципима одрживог развоја и европским стандардима изградње радних комплекса овога типа .
2. Могућност флексибилног корићења простора и физичких структура.
3. Реконструкција и изградња грађевинског фонда, са унапређењем приступа и функционисања парцела уз финализацију обраде визуелних идентитета објеката у складу са урбанистичким условима и карактеристикама локације.
4. Комплетирање и развој техничке и саобраћајне инфраструктуре
5. Заштита и уређење животне средине (формирање адекватних зелених површина у захвату као и израда урбанистичких пројеката за значајне зоне и специфичне програме терцијалних делатности уз саораћајнице I реда , како би се комплекс максимално обезбедио од могућих негативних утицаји у зони захвата плана).
6. Пројекти парцелације и препарцелације у свему према прописима и потребама које произилазе из бизнис планова усаглашених у складу са власничким статусом и опредељењем за обједињавање парцела у захвату.
7. фазно и економично грађење.
8. Изградња уличне мреже према функционалним приоритетима ради успостављања адекватних примарних везе са државним путевима I реда.

4.1 ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

4.1.1 ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ И ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ

Структуру коришћења грађевинског земљишта чине:

ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

- мреже и објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре

- зеленило, и др;

ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА

- радне зоне (производња,складиштење, пословање ,угоститељство, комерцијални садржаји);

- остало зеленило у оквиру површина намењених радним зонама

У оквиру ових намена додатне намене (становање за потребе едукације и функционисања обезбеђења радних зона) су дозвољене под одређеним условима датим кроз правила уређења и правила грађења.

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.

Површина обухвата плана односно збир површина земљишта јавних и осталих намена износи **33.76.50** ха. Осталим наменама (ОН) у оквиру плана припадају: блокови који су у функцији радне зоне „Равни гај“ (Б1-Б13) и блокови намењени постављању објеката електродистрибуције (ТС1-ТС3). Укупна површина земљишта осталих намена износи **27.12.44** ха. Блокови радне зоне намењени пословању имају укупну површину 27.09.53 ха, укупна површина блокова енергетике износи 0.02.91 ха.

Земљиште јавних намена(ЈН) има укупну површину **6.64.06** ха и припада саобраћајним површинама и површинама намењеним за комуналне делатности.

Површина земљишта по блоковима и наменама, саставни је део Плана поделе земљишта на јавне и остале намене.

Грађевинском земљишту намењеном за јавне намене припадају селе или делови следећих катастарских парцела: 624/1, 625/1, 625/2, 625/3, 629/1, 629/2, 630, 631/1, 631/3, 631/4, 631/5, 638/1, 639/1, 639/2, 639/5, 639/6, 639/10, 640, 647/1, 647/2, 648/1, 648/2, 648/4, 661/1, 661/2, 661/3, 662/1, 662/3, 662/4, 662/5, 662/6, 663, 664, 667, 765 и 970 све К.о. Љубић, као и 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2584, 2585/1, 2585/2, 2585/3, 2585/4, 2585/9, 2585/10, 2585/11, 2585/12, 2585/13, 2586, 2600, 2601, 2644/1, 2645/1, 2647/1, 2647/2, 2647/3, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654/1, 2654/2, 2654/4, 2654/5, 2655, 2656, 2657/2, 2657/3, 2657/4 и 2658 К.о. Вучковица.

На графичком прилогу, приказана је припадност целих или делова катастарских парцела наведеним наменама.

4.1.2.ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА

Развој предметног потеза као радних зона планира се на постојећим и новим локацијама. Намена простора у захвату ПДР-а комплекса Равни Гај је у складу са постављеним циљевима и уоченим специфичностима простора који карактерише локацијска одредница на раскрници важних саобраћајних праваца.

Основну намену простора чине површине јавне намене и површине осталих намена.

Ради очувања карактера и специфичности простора у захвату плана, посебно ради побољшања опште урбане и просторне структуре у грађевинском и осталом земљишту, одржање и побољшање укупног еколошког капацитета, извршена је прелиминарна подела на целине, подцелине, које захтевају посебне услове и режиме заштите, уређења и коришћења земљишта.

Целину представља препознатљива урбанистичке јединица дефинисана на основу положаја, природних карактеристика, створених вредности и планских поставки.

Подцелине су препознатљиве просторне јединице формиране по истим критеријумима у оквиру целине

Целина и подцелине су вишенаменски простори.

Кроз даљу разраду тј. План за сваку целину -подцелину (уз могућност даље поделе на мање просторне и функционалне јединице) дефинисаће се зоне са истим правилима грађења

Зоне представљају организовани простор обједињен у јединственом систему претежне намене и регулације (за које се дефинишу иста правила грађења).

У оквиру захвата плана формирана је једна целина:

ЦЕЛИНА I – Равни гај

Целина Равни гај је подељена на четири подцелине:

- Подцелина I - Равни Гај центар I површине око 3,65ха
- Подцелина II - Равни Гај центар II површине око 12,37ха
- Подцелина III - Равни Гај север површине око 5,5,ха
- Подцелина IV - Равни Гај исток површине око 5,6.ха

Инфраструктура-саобраћајне површине 6.64.06 ха

4.2 ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

4.2.1 САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

Државни путеви у захвату плана задржавају постојећи положај, при чему се планира реконструкција ових путева и проширење попречних профила.

Унутар комплекса планиран је већи број улица за непосредан приступ планираним локацијама.

Прикључци на комплекс са државног пута I реда бр.23 Крагујевац - Равни Гај - Кнић планиран је на стационожи 91 + 713, а са државног пута I реда бр.23.1 Равни Гај - Краљево на постојећој раскрсници са општинским путем за насељено место Љубић на стационожи 0 + 305. 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.

Планирани попречни профили улица као и примењени радијуси у сагласности су са очекиваном структуром саобраћаја и саобраћајним оптерећењем.

На државном путу I реда бр.23 Крагујевац - Равни Гај - Кнић на стационожи 91 + 809 планирани су улази на обостране станице за снабдевање горивом, а на стационожи 91 + 924 излази са станица за снабдевање горивом.

У планираним регулационим профилима предвиђене су издвојене пешачке површине.

Бициклички саобраћај одвијаће се мешовито са моторним саобраћајем.

4.2.2.ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА

Планирано стање

Снабдевање водом

Унутар комплекса, кроз планиране улице, планира се изградња водоводних линија, која ће се везати на постојећи главни цевовод Равни Гај - Кнић ф 200 мм. Објекти ће се снабдевати водом преко прикључака на планиране водоводне линије. Укупно треба изградити око 3.500 м водоводних линија.

Одвођење отпадних вода

Унутар комплекса, кроз планиране улице, 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 3.000 м фекалне канализације.

Кроз комплекс планиране су две линије кишне канализације које 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 1.000 м кишне канализације.

4.2.3. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ И ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Електроенергетика

За напајање потрошача у захвату плана предвиђа се изградња три трафостанице 10/0.4kV капацитета 2x630(1000)kVA.

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

Планиране трафостанице напојити подземним кабловима 10kV и повезати у прстен.

Унутар пословне зоне полагати подземне кабловске водове 1kV и 10kV. Нове објекте у захвату плана прикључивати подземно.

Планира се израда техничке документације и изградња инсталације јавног осветљења постављањем светилки са натријумовим изворима високог притиска на челичне поцинковане стубове унутар пословне зоне.

Телекомуникације

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

Неопходно је да се постојећи каблови доведу у регулацију постојећих и планираних путева и улица у свему према условима предузећа "Телеком" Србија. Уколико због изградње нових објекта постојећи каблови буду угрожени, потребно их је изместити у свему према условима предузећа "Телеком" Србија.

4.2.4. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Планирано стање

Програмом друштвено-економског развоја општине Кнић у 2010. години донетом на седници скупштине општина Кнић, дана 12.03.2010. године планирана је гасификација општине Кнић.

Топлотна енергија за грејање објекта у захвату плана, као и за технолошке потребе, обезбеђиваће се из планиране дистрибутивне гасоводне мреже. Траса планиране гасоводне мреже ниског притиска (максимално 4 бара), долазила би из правца насеља Кнић.

До финализације изградње дистрибутивног гасовода за производњу топлотне енергије планирати појединачне котларнице у објектима, које би као гориво користиле конвенционална фосилна горива – чврста и течна, течни нафтни гас, па и електричну енергију, а које би касније могле бити модификоване и као примарно гориво користити природни гас.

Као додатни или алтернативни вид производње топлотне енергије планирати нове и обновљиве изворе енергије као што су сунчева енергија (колектори на соларну енергију и фотоћелијски панели) и геотермална енергија (топлотне пумпе), који су најефикаснији за задовољење нискотемпературних топлотних потреба (грејање, припрема потрошне топле воде, климатизација итд). Коришћење нових и обновљивих извора енергије и нових енергетски ефикаснијих и еколошко прихватљивих енергетских технологија је један од приоритета Стратегије развоја енергетике Републике Србије до 2105. године

4.2.5. ЗЕЛЕНИЛО

Обзиром да свака активност у простору, мора бити спроведена на начин да се спрече или смање негативни утицаји на животну средину, обезбеди рационално коришћење и сведе на минимум ризик по здравље људи, животну средину и материјална добра, услов је да се усклади техничко – технолошки и економски развој.

Уређење и даље коришћење анализиране просторне целине, спроводиће се путем :

- претходно утврђивања стабилности терена за потребе градње,
- инфраструктурног опремања недостајућих елемената инфраструктуре, пре свега воде, канализације и улица, створити услове за функционисање без конфликта,
- за све објекте који могу имати значајне утицаје на животну средину, надлежни орган ће донети одлуку о изради одговарајуће Процене утицаја по поступку утврђеном Законом о процени утицаја на животну средину (Сл.гласник РС број 135/04 и 36/09) и Закону о заштити животне средине (Сл.гласник РС број 135/04).

4.3. ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА

Пословање-радна зона

Обухвата постојеће радне зоне и нове првенствено намењене за развој малих и средњих предузећа.

Радне зоне заузимају просторе формиране као подцелине у којима је путем новоформираних улица омогућен приступ свим парцелама у захвату.. Дугорочни развој зона производних делатности у зони представља реконструкцију постојећих зона и формирање нових.

Планом се обезбеђује понуда локација различитих величина прилагођених потребама тржишта и инвеститора поштујући постојећу власничку структуру која је била основ за диспозицију саобраћајне инфрструктуре.

План пружа подстицај за оживљавање привреде кроз коришћење постојећих радних зона уз ревитализацију, модернизацију и увођење нових производних програма, прилагођених величини и структурама самих парцела ,са могућношћу обједињавања парцела у складу са потребама тржишта .

Становање

Захватом израде плана обухваћена је и површина постојећег становања уз државни пут првог реда која се задржава до реализације планиране инфрструктуре.

4.4. Правила и услови заштите

Евидентирана природна и непокретна културна добра

У захвату плана детаљне регулације нема евидентираних добара која уживају предходну заштиту, али уз услов да ако се у току извођења радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавести надлежни 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 положају у коме је откривен.

Инжењерско-техничке карактеристике

За потребе израде плана нису вршена посебна инжењерско геолошка истраживања већ су коришћене познате инжењерско геолошке карактеристике које су у захвату плана.

Услови заштите од ратних разарања

За потребе израде ПДР-а Равни Гај нису вршена инжењерско геолошка истраживања, па је квалитет земљишта као и ниво подземних вода непозната категорија.

Обавезе израде испитивања носивости тла као и података везаних за геолошке карактеристике земљишта радити као испитивања за потребе изградње на свакој појединачној парцели на којој се планира нова изградња.

Према планираном развоју захвата плана, увођењу нових објеката, броју запослених, могућностима изградње, параметрима које парцела дозвољава дефинишу се услови изградње склоништа.

Инвеститор може бити ослобођен обавезе изградње склоништа, решењем надлежне службе, на основу прибављеног мишљења органа надлежног за послове урбанизма о непостојању техничких услова за изградњу склоништа у складу са законом и другим прописима.

Уколико инвеститор не гради склониште, дужан је да уплати накнаду у висини 2% од укупне вредности грађевинског дела објекта која се уплаћују Јавном предузећу за склоништа. Надлежни орган за издавање дозволе издаће грађевинску дозволу за изградњу објекта у коме се не гради склониште само уколико инвеститор приложи доказ о плаћеној накнади за изградњу склоништа у смислу члана 65. став 2. Закона о ванредним ситуацијама.

Заштита од пожара и експлозија

Заштита од пожара регулисана је Законом о заштити од пожара (Сл. гл. РС бр. 37/88) и низом техничких прописа и нормативних аката.

Заштита од пожара подразумева скуп мера и радњи са циљем спречавања настанка пожара, његово сузбијање и ублажавање последица које могу настати.

Имајући у виду висок ризик од пожара објеката -намене која се планира, исти морају испунити основне критеријуме са аспекта стабилности и чврстоће грађевинске конструкције, са одговарајућим евакуационим путевима високог степена безбедности, успостављеном контролом кретања дима у објекту, предвиђеним средствима и опремом за гашење пожара (преносни противпожарни апарати, унутрашња хидранти са припадајућом опремом), обезбеђење благовремене информације о настанку и ширењу пожара (инсталације за аутоматску и (или) ручну дојаву пожара), уз добро одржавање свих инсталација у објекту, као и других решења која треба да буду у духу наведених критеријума.

Заштита од пожара реализује се придржавањем следећих мера :

- Објекти морају бити изведени у складу са чланом 10 и 11 Закона о заштити од пожара («Сл. гласник СРС», бр. 44/77);
- До објекта 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. 8/95);
- Електричне инсталације у објектима извести у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона («Сл. лист СФРЈ», бр. 53 и 54/88 и измене и допуне бр. 28/95);
- Громобранску инсталацију на објектима извести у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту објекта атмосферског пражњења («Сл. лист СФРЈ», бр. 11/96) и стандардима JUS IEC 1024-1 и JUS IEC 1024-1-1;
- Хидрантску мрежу извести у складу са Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара («Сл. лист СФРЈ», бр. 20/71 и 23/71);
- Станица за снабдевање горивом мора бити изведена у складу са Правилником о изградњи станица за снабдевање горивом моторних возила и о ускладиштавању и претакању горива («Сл. лист СФРЈ», бр. 27/71);
- Систем за снабдевање ТНГ-ом мора бити изведен у складу са Правилником о изградњи постројења за течни нафтни гас и о ускладиштавању и претакању течног нафтног гаса («Сл. лист СФРЈ», бр. 24/71).

МЕРЕ ЗА ЗАШТИТУ И УНАПРЕЂЕЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Мере заштите које треба предузети за минимизирање штетних утицаја на животну средину и здравље становништва могу се сврстати у :

- програмске
- техничке и
- биолошке мере

Програмске мере

Планирани програми у предметној зони морају испуњавати услове најмањег ризика по животну средину, да смање оптерећење простора, и спрече негативне утицаје на животну средину примењујући најбоље доступне технике; Програми морају испунити и задовољити начело и услове одговорности потенцијалног загађивача и његовог следбеника;

За све Програме и Пројекте који се планирају и који ће се реализовати у границама плана, укључујући промене технологија, проширење капацитета или престанак рада, који представљају потенцијалне изворе загађивања животне средине или представљају ризик по здравље становништва, обавезна је израда Процене утицаја на животну средину (Службени гласник РС бр.135/04 и 36/09);

Заступљени програми морају обезбеђивати усклађеност интереса заштите средине и економског развоја, тј. морају испуњавати услов прихватљивости и одрживости.

Техничке мере

Адекватним комуналним опремањем - добро планираном канализационом мрежом, како фекалном тако и кишном, онемогућити загађивање вода и земљишта:

- одвођење отпадних вода из комплекса вршити преко таложника – сепаратора и канализационом мрежом до колектора;
- са свих платоа и паркинг простора извршити евакуацију атмосферских вода на безбедан начин – изградњом сепаратора (таложника) уља и масти,
- атмосферске падавине које отичу кишном канализационом мрежом треба да буду ван зелених површина,

Уређење објеката и површина вршити уз поштовање санитарно - хигијенских и еколошких захтева и услова;

- Уредити систем комуналног одлагања отпада уређењем посебног дела за одлагање отпада, (комуналних ниша), специфично опремљеног у те сврхе, што подразумева постављање довољног број контејнера;
- Уколико на локацији буду заступљене технологије које производе опасан отпад, организовати његов третман у складу са Правилником о начину поступања са отпаcima који имају свијства опасних материја (Сл.гласник РС, бр.12/95);
- Уклањање комуналног отпада вршити преко овлашћеног комуналног предузећа.

Биолошке мере

- Условима за изградњу, прописати обавезан начин озелењавања,
- Истаћи значај зеленила планског подручја које ће пре свега имати функцију биолошке и физичке заштите од аерозагађења
- Против негативних утицаја средине на зеленило применити обавезне мере заштите и одржавања,
- Ниво буке, пре свега од стране моторних возила, и оне која се емитује из радних комплекса, не сме да прелази законски дозвољене норме и ограничења.

5.ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

5.1. Врста и намена објекта

У оквиру захвата плана планирано је четири блока са комплементарним садржајима: пословање-радне зоне подцелине од **I - IV**

Пословна радна зона

- **Подцелина I - Равни Гај центар I** површине око 3,65ха
- **Подцелина II - Равни Гај центар II** површине око 14,45.ха
- **Подцелина III - Равни Гај север** површине око 5,5,ха
- **Подцелина IV - Равни Гај исток** површине око 5,6.ха

За подцелине од **I - IV** предвиђене су пословне - радне зоне, лоциране уз државне путеве првог реда и блоковске улице . У зони пословања предвиђене су локације мешовитих намена привређивања- привредна делатност мањих и средњих предузећа са могућим пратећим наменама -услугне делатности, мешовито пословање ,пословно становање (као повремено и привремено) , са програмом који не омета основну функцију и не угрожава животну средину са еколошком провером за потенцијалне загађиваче. Комуналне површине предвиђене су у подцелинама **I, III и IV** .Терцијалне делатности планиране су у подцелинама **II, III**.

Предвиђа се увођење производних и услужних програма према захтевима тржишта, уз технологије које не ремете еколошке услове окружења, комерцијалне функције везане за потребе околног становништва и могућа је трансформација постојећих радних комплекса ка терцијалним делатностима (мега маркети и сл)

Искључују се све делатности (тешка металургија и сл) које угрожавају животну средину са било ког аспекта, као и објекти који се по архитектонском склопу не уклапају у амбијент и намену.

За проширење или промену програма користити максимално постојећи квалитетан грађевински фонд уз могућност адаптације, надградње или доградње постојећих објеката.

Код већих парцела са више корисника, односно специфичне изграђености која се задржава, могуће је формирати и више грађевинских целина на парцели, које морају бити функционално прилагођене и повезане.

Услед корекције профила и формирања кружног тока регулације саобраћаја сви постојећи објекти који се нађу у зони трасе морају бити уклоњени ради стављања планираног новог кружног пута у функцију. Изградња свих нових објеката у тој зони се планира путем израде Урбанистичког пројекта.

5.2. Грађевинска парцела

Пословна радна зона

Парцеле се могу ставити у функцију мини радних зона у стању каквом јесу. Приликом уситњавања парцела мин површина нове грађевинске парцеле је 20 ари.

Минимална ширина фронта новоформиране парцеле је 20м.

Уколико је на терену евидентирана парцела мање површине од 20 ари задржава се уз тежњу увећања површине препарцелацијом са суседним парцелама.

Просторна реорганизација која прати пословну реорганизацију одвијаће се унутар граница тако да формиране целине имају могућност независност функционисања. Код већих парцела са више корисника, и изграђености која се задржава могуће је формирати и више грађевинских парцела према елементима мин површине парцеле и ширине фронта предметне пословне радне зоне.

Општа правила

Уколико је потребна измена граница парцела, укрупњавање или уситњавање парцела, а све према правилима у претходним ставовима обавезна је израда Пројекта парцелације или препарцелације према Закону о планирању и изградњи.

Свака постојећа и нова грађевинска парцела мора имати приступ на саобраћајну јавну површину.

Код формирања парцеле тежити да парцела има што правилнији облик како би простор био што функционалније, правилније и рационалније искоришћен.

5.3. РЕГУЛАЦИЈА И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ

Регулациону матрицу чине регулационе осовине државних путева I реда Крагујевац-Чачак и Крагујевац-Краљево дефинисане координатама тачака (Т1-Т10), као и њихови регулациони профили који обезбеђују нормално функционисање саобраћаја и прикључење улица радне зоне. Регулациона осовине нових улица у обухвату плана, одређене су пројектованим координатама темених и осовинских тачака (Т11-Т58). Осовинским тачкама одређени су и други важни правци који се налазе у обухвату плана и битни су за посебно дефинисање елемената земљишта јавне и остале намене.

На графичком прилогу дат је списак координата свих карактеристичних тачака, полупречници заобљења хоризонталних кривина и полупречници заобљења у раскрсницама, као и карактеристични профили путева и улица на основу којих се обележава регулациона линија. Координатама тачака (1-12) одређена је гранична линија неопходног земљишта за постављање објекта енегетике, односно трафо станица које снабдевају радну зону електричном енергијом. Навадени елементи који су садржани у прилогу чине јединствену регулациону базу.

Пословна радна зона

Минимално удаљење грађевинске линије од регулационе линије државних путева је дефинисано на графичком прилогу регулације. Удаљеност од регулације уличних профила је минимум 3м, са могућношћу формирања других објеката у дубини парцеле у складу са планираним производним процесима Инвеститора.

Удаљење грађевинских линија новоизграђених објеката или доградње од границе суседних парцела је $\frac{1}{2}$ висине објекта а минимум 6,0 м уз обезбеђење противпожарног пута и заштитног зеленог појаса

Минимално удаљење објеката на истој парцели је $\frac{1}{2}$ висине објекта, уз задовољење технолошких, противпожарних и осталих услова.

5.4.НИВЕЛАЦИЈА

Генерална нивелација у захвату плана детаљне регулације, дефинисана је преко падова и успона нивелета реализованих државних путева I реда. На графичком прилогу плана нивелације дати су елементи вертикалних заобљења пројектованих нивелета. Приликом израде плана нивелације водило се рачуна да пројектоване нивелете нових улица максимално прате постојећи терен. У зони кружног тока неопходна је нивелациона интервенција у односу на постојеће стање, што ће бити предмет главног пројекта реконструкције раскрснице. На основу нивелационих елемената путева и улица и осталих површина у оквиру обухвата треба одредити пројектоване коте подова свих планираних објеката у оквиру плана, као и висински положај комуналне инфраструктуре.

5.5.Индекс заузетости и изграђености грађевинске парцеле

Планиране локације и новоформиранни пословни комплекси оријентисани ка новопланираним улицама

- Индекс заузетости под објектима мах 40%
- Технолошке површине мах 20%
- Зелене површине мин 10%
- Индекс изграђености мах 1,2

5.6. Спратност и висина објеката

Карактер спратности дефинише систем висинске регулације предметног захвата при чему се тежи заокружењу висинске регулације, а у оквиру функционалне структуре што рационалније искоришћености.

Пословна радна зона-

Минимална спратност објеката је (По)+П (ВП)

Максимална спратност објеката је (По)+П (ВП) +1

Максимална висина објекта је 12м

У оквиру спратне висине високо приземље могуће је изводити галерију-високо приземље до 40% укупне основне површине објекта.

Могуће је изводити подрум у свим спратним наведеним комбинацијама, делимично или у целој површини објекта, уз све услове примене мера које се односе на геолошке карактеристике и услове терена.

5.7. Приступ парцели и паркирање

Приступ парцелама обезбеђује се искључиво са интерних улица у радном комплексу, изузев парцела са терцијалном наменом које су дефинисане условима добијеним од стране ЈП Пuteва Србије. За приступ на локације обезбеђене су овим планом и дефинисане претежно двосмерне улице одговарајућег профила.

У оквиру парцела тј. у складу са дефинисаном наменом комплекса и дефинисати и обезбедити паркинг простор на парцели, у складу са коефицијентом и степеном изграђености.

Број паркинг места ускладити са делатностима опредељеним за сваку локацију понаособ уз могућност обједињавања суседних парцела ради обезбеђивања потребне површине за потребе стационарног саобраћаја а ради несметаног одвијања планиране делатности. Стационарни саобраћај није предвиђен у оквиру регулационих профила улица.

5.8. Заштита суседних објеката

Приликом реконструкције, доградње, надградње и изградње јако је важно напоменути да је потребно обратити велику пажњу на суседне објекте како на предметној парцели тако и на суседне парцеле-комплексе.

Оградити комплекс грађевинским паноима све док се обављају радови на парцели-комплексу.

Одводњавање са кровних равни и сву површинску воду извести риголама у површинску кишну канализацију ка улицама, а никако ка суседним парцелама.

5.9. Обнова и реконструкција објеката

Постоји могућност фазне реализације обнове и реконструкције постојећих објеката који се у целости обнављају или реконструишу до трансформисања целог комплекса или његових посебних делова у јединствену радну-пословну целину.

Приликом реконструкције постојећих објеката преузети услове из поглављем 5.11

5.10. Услови уређења и оградивања

Простор грађевинске парцеле уређивати на начин адекватан и примерен за предметну парцелу.

Терен око објеката извести тако да не нарушава изглед парцела адекватно намени објекта.

-Изградњом, реконструкцијом и доградњом обавезно максимално задржати постојеће зелене површине на парцелама које га поседују.

-Између регулационе и грађевинске линије планирати засаде партерног зеленила (украсно зеленило, смарагдне тује...)

-Заступљеност зелених површина треба да буде минимум 10% површине парцеле.

-Парцелу оградити до регулације транспарентом оградом до висине 2.20м

5.11. Архитектонско - естетско обликовање

Основну грађевинску структуру за све зоне у захвату предметног плана извести стандардно, прилагодити је урбаној структури пословне зоне са објектима према програму и локацији.

Грађевинска обрада је стандардна и квалитетна, уз примену заштитних елемената и система.

Обавезна је примена стандарда пословно-производне структуре вишег квалитета, површине, материјала, опреме и инсталација, односно техничких прописа и система за грађевинску структуру и конструкцију код планирања и пројектовања објеката посебно за делове захвата за коју се предвиђа и израда УП-а, при чему се питање сагледавања и изгледа локације мора разматрати посебно са аспекта архитектонског обликовања услед положаја објеката и локације која представља репер зоне.

Кровни покривач извести од квалитетних материјала, а у складу са наменом и врстом објекта. Кровни покривач свих планираних објеката у зони нагиба до 10% или раван кров.

Архитектуру и тип објеката прилагодити намени и врсти објеката са тежњом да се архитектура сваког појединачног комплекса може уклопити у радну зону као целину у архитектонско обликовном смислу.

5.12.Регулација зелених површина

Концепт озелењавања ове зоне заснован је на партерном уређењу радних комплекса декоративним врстама шибља и солитарних стабала са травњацима и подизању заштитног зеленила на граници комплекса, при чему проценат зеленила треба да износи минимум 10%.

Зеленило у оквиру паркинг простора унутар радних-зона се планира тако да га чине појединачна стабла дрвећа распоређена тако да пружају адекватан хлад за паркирана возила и утичу на смањење загађења. Предлаже се садња стабала на разделним острвима у зони паркиралишта за путничка возила и то на растојању од 6 до 8 м (на 2 паркинг места по једно стабло). Избор врста свести на отпорна и крупна стабла, широколисна, која ће бити отпорна на штетне гасове и прашину. Препоручју се: *Aesculus hippocastanum*, *Castanea sativa*, *Tilia platyphollos*, *Platanus acerifolia*, *Acer negundo*,...

Уређење зелених површина у оквиру пословања биће разрађено кроз пројекте озелењавања у оквиру пројеката партера сваке локације на којој се планира изградња. Препоручује се партерни склоп декоративног растиња како дрвећа тако и жбуња, који ће уједно обезбедити и заштитну и естетску улогу.

5.13. Правила за изградњу инфрструктуре

ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ – улице и путеви

-коловозне конструкције улица и путева изводити за меродавна саобраћајна оптерећења

-улице и путеве изводити према попречним профилима датим у графичком прилогу

-при пројектовању и реализацији свих јавних површина применити правилник о кретању лица са посебним потребама у простору.

-главним пројектом предвидети потребну саобраћајну сигнализацију

-пешачке површине извести од префабрикованих бетонских елемената ради евентуалних реконструкција инфрструктурних инсталација

Водоснабдевање

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 30/91). Уколико се добије мањи пречник од ф 100 мм, усвојити ф 100 мм. На водоводним линијама предвидети потребан број противпожарних хидраната. Препоручује се уградња надземних противпожарних хидраната.

Минимална дубина укопавања разводних водоводних линија је 1,2м.

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.

Траса нових линија дата је на графичком прилогу.

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 ф 200 мм, усвојити пречник цеви ф 200 мм.

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 планирану фекалну канализацију. До реализације планиране фекалне канализације санитарне отпадне воде уводити у прописне септичке јаме затвореног типа, чије ће чишћење обављати надлежна комунална организација.

Техничке услове и начин прикључења новопројектоване фекалне канализације као и прикључење појединих објеката одређује надлежна комунална организација. Положај предвиђене фекалне канализације дат је на графичком прилогу.

Правила за изградњу атмосферске канализације

Димензије планиране кишне канализације одредити на основу хидрауличког прорачуна користећи специфични отицај од 150 л/с/ха.

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

Положај планиране канализације дат је у ситуацији.

Правила грађења за електроенергетске објекте

Електроенергетика

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

Трафостанице

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 независтан приступ споља.

Коте трафостанице морају бити у нивоу околног терена са обезбеђеним приступним путем до најближе јавне саобраћајне површине најмање ширине 3м, носивости 5 т. 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. 74/90).

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. Пројектом грађевинског дела решити топлотну и звучну изолацију просторије. 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 подзмени високонапонски каблови се полажу у профилима саобраћајних површина према регулационим елементима датим на графичком прилогу. Дубина полагања планираних каблова је 0,8м у односу на 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 м 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 м. 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):

0,5м за каблове 1 kV и 10 kV ,1м за каблове 35 kV

Укрштање енергетског и телекомуникационог кабла врши се на размаку од најмање 0,5м. Угао укрштања треба да буде:

у насељеним местима: најмање 30° , по могућности што ближе 90° ;
ван насељених места: најмање 45° .

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

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 0.2м.

При полагању енергетског кабла 35 kV препоручује се полагање у исти ров и телекомуникационог кабла за потребе даљинског управљања трансформаторских станица које повезује кабл.

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 0,5м за каблове 35 kV, односно најмање 0,4м за остале каблове.

При укрштању, енергетски кабл може да буде положен испод или изнад водоводне или канализационе цеви на растојању од најмање 0,4м за каблове 35 kV, односно најмање 0,3м 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 0,8м.

Размаци могу да се смање до 0,3м ако се кабл положи у заштитну цев дужине најмање 2м 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 2м.

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

Правила грађења за телекомуникационе објекте Фиксна телефонија

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

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

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

При укрштању са путем или улицом угао укрштања треба да буде што ближе 90° и не мање од 30° .

Дозвољено је паралелно вођење енергетског и телекомуникационог кабла на међусобном размаку од најмање (ЈУС Н. Ц0. 101):

0,5м за каблове 1 kV и 10 kV

1м за каблове 35 kV

Укрштање енергетског и телекомуникационог кабла врши се на размаку од најмање 0,5м. 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 0,3м.

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 0,2м.

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

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

Укрштање телекомуникационог кабла и водоводне цеви врши се на размаку од најмање 0,5м. Угао укрштања треба да буде што ближе 90° а најмање 30° .

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

Укрштање телекомуникационог кабла и цевовода фекалне канализације врши се на размаку од најмање 0,5м. Угао укрштања треба да буде што ближе 90° а најмање 30° .

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

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

Термоенергетска инфраструктура

Правила грађења

Начин грађења објеката ове инфраструктуре се увек дефинише техничким, енергетским, и другим условима надлежног предузећа за ту комуналну инфраструктуру.

За дистрибутивни гасовод користити полиетиленске цеви које испуњавају услове према југословенском стандарду JUS G С6 661.

Дистрибутивни гасовод не полагаати 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 °С

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

При укрштању дистрибутивног гасовода са подземним водовима, минимално растојање износи 20 см, а при вођењу гасовода поред темеља 1,0 м. 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 м. Изузетно, дубина укопавања може бити и 0,5 м, под условом да се предузму додатне техничке мере заштите.

Минимална дубина укопавања при укрштању дистрибутивног гасовода са:

- путевима и улицама износи 1,0 м.

Укрштање дистрибутивног гасовода са путевима и улицама 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 см, а остатак испунити земљом из ископа (уколико је зелена површина), односно набијеним шљунком уколико је пут или тротоар. На дубини од 30 см у рову поставља се упозоравајућа трака жуте боје са натписом "гас".

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

Полиетиленске цеви не могу се полагаати на температури нижој од 0 °С.

Сви положени водови дистрибутивног гасовода морају бити геодетски снимљени и уцртани 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).

6. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

6.1. Спровођење плана

Спровођењем плана се обезбеђује уређење простора и изградња објеката у захвату на основу планских решења и правила, као и Закона о планирању и изградњи. О спровођењу плана стара се општина Кнић, кроз издавање грађевинске дозволе, уређење и опремање простора, а преко својих органа и јавних предузећа.

У складу са Законом о планирању и изградњи, спровођење Плана детаљне регулације Плана детаљне регулације комплекса Равни Гај у Општини Кнић вршиће се и директно на основу правила уређења и правила грађења датих овим Планом и урбанистичким пројектима. Зоне за које је планирано спровођење кроз урбанистичке пројекте дефинисане су у графичком прилогу бр. 7 – «Спровођење плана».

Након доношења Плана детаљне регулације сва изградња у захвату врши се искључиво у складу са Планом. Изградњи објеката може се приступити тек по претходно прибављеној грађевинској дозволи, коју издаје надлежни општински орган, осим за изградњу објеката наведеним у члану 133. Закона о планирању и изградњи за које одобрење за изградњу издаје надлежно министарство за послове грађевинарства.

Приликом изградње комуналне и друге инфраструктурне мреже, могућа су мања одступања због усклађивања елемената техничког решења постојећих и планираних објеката инфраструктуре, конфигурације терена, решавања имовинско-правних послова и слично.

На графичком прилогу бр.5 – «Подела земљишта на јавно и остало», дате су грађевинске парцеле за уређење и изградњу јавног грађевинског земљишта, док за грађевинске парцеле осталог грађевинског земљишта уколико је потребно израдити урбанистичко-техничке документе, на начин прописан члановима 60, 65. и 68. Закона о планирању и изградњи («Службени гласник РС», бр. 72/09).

6.2. Средњорочни програм уређивања јавног грађевинског земљишта

ЕКОНОМСКА ПРОЦЕНА ПОТРЕБНИХ СРЕДСТАВА ЗА УРЕЂЕЊЕ ПУТЕВА, УЛИЦА И ИЗГРАДЊУ ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Процена потребних средстава обрађује превентивно улагања у новопланиране комуналне капацитете и опрему инфра и супраструктуре који су предвиђени. На тај начин се економско-финансијски ток стиче представа о потребним финансијским средствима за имплементацију, примену и спровођење планског концепта. Посебан акценат треба ставити на могућност заједничких улагања са домаћим и страним партнерима.

Како би се постојећа функција зоне побољшала, тј. подигла на један знатно виши ниво, неопходна су улагања у најкрупније и најзначајније инвестиције које превасходно подразумевају улагања у инфраструктуру

Водоводна инфраструктура

Водоснабдевање	30.800.000,00 дин
Фекална канализација	39.000.000,00 дин
Кишна канализација	15.000.000,00 дин

укупно:

84.000.000,00 дин

Електро и тт инфраструктура

Назив	Јед. мере	Количина	Јед. цена (дин)	Укупан износ (дин)
Трафостаница 10/0,4 kV/kV, 2x1000 kVA	ком	3	4.000.000,00	12.000.000,00
Кабл 10 kV	км	1	5.000.000,00	5.000.000,00
Јавно осветљење	пауш.	1	15.000.000,00	15.000.000,00
Изградња ТТ мреже	пауш.	1	20.000.000,00	20.000.000,00
укупно:				52.000.000,00 дин

Саобраћајна инфраструктура

- За улице (тротоаре и коловоз)	85.000.000 дин
- За реконструкцију државних путева	12.000.000 дин
укупно: 97.000.000,00 дин	

Термоенергетска инфраструктура Инвестициона вредност

Инвестициона вредност планиране термоенергетске мреже дистрибуције природног гаса износи

..... **11.025.000,00 дин**

УКУПНО СВЕГА 244.025.000,00 дин