

## Садржај:

1. Полазне основе.....	1
1.1. Правни и плански основ.....	1
1.2. Границе Плана.....	1
1.3. Извод из текстуалног дела усвојеног Концепта плана у виду закључка.....	1
2. Циљеви плана.....	3
3. Плански део.....	5
3.1. Правила уређења.....	5
3.1.1. Општа правила уређења простора.....	5
3.1.2. Концепција уређења и подела на зоне и просторне целине.....	5
3.1.3. Правила уређења за изградњу површина и објеката јавне намене.....	6
3.1.4. Правила уређења за изградњу мреже саобраћајне и комуналне инфраструктуре.....	8
3.1.5. Правила уређења и мере заштите природног и културног наслеђа, животне средине и живота и зг+дравља људи.....	13
3.1.6. Урбанистичке мере за заштиту од елементарних непогода, акцидената и заштиту од интереса за одбрану земље.....	13
3.1.7. Правила уређења везана за спровођење плана.....	14
3.1.7.1. Зоне за које се обавезно доноси план детаљне регулације.....	14
3.1.7.2. Локације за које се обавезно ради урбанистички пројекат.....	14
3.1.7.3. Смернице за спровођење плана.....	14
3.1.8. Мере енергетске ефикасности изградње.....	14
3.1.9. Посебни услови којима се површине и објекти јавне намене чине приступачним особама са инвалидитетом.....	16
3.2. Правила грађења.....	17
3.2.1. Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле и минимална и максимална површина грађевинске парцеле (по просторним целинама/зонама).....	21

## ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

0.1. Граница плана и обухват грађевинског подручја Р-1:5000
0.2. Постојећа функционална организација са претежном наменом простора у грађевинском подручју Р-1:5000
0.3. Извод из планова вишег реда - ГУП Краљево Р-1:5000
1.1. Подлоге за израду плана Р-1:5000
1.2. Претежна намена земљишта по зонама и целинама Р-1:5000
1.2.1. Намена површина_претежна, пратећа и допунска намена_планирано стање Р-1:5000
1.3. Саобраћајно решење са аналитичко геодетским елементима Р-1:5000
1.4. Урбанистичка регулација Р-1:5000
1.5. Планско решење комуналне инфраструктуре Р-1:5000
1.6. Приказ спровођења Плана Р-1:5000

## 1. Полазне основе

У («Службеном листу Града Краљева» бр. 23 од 10.12.2009. године), објављена је Одлука о приступању изради Плана генералне регулације "Јарчујак" у Краљеву, под бр. 011-79/2009-II дана 10. децембра 2009. године. Овом Одлуком, приступа се изради **Плана генералне регулације "ЈАРЧУЈАК"** и утврђује обухват границе Плана, у површини од око **437,12ха** а израда Плана поверена је **ЈП Дирекцији за планирање и изградњу «Краљево» из Краљева – Сектору за просторно и урбанистичко планирање**. Концепт плана израдило је ЈП Дирекција за планирање и изградњу „Краљево“, а према уговору бр. 06-1116/1 даља израда плана поверена је Архитектонском факултету Универзитета у Београду.

У складу са Програмом уређивања грађевинског земљишта за 2010. годину, који је објављен у («Службеном листу Града Краљева», бр. 24/09 од 29. децембра 2009. године), на позицији В.1, - трошкови потребни за израду Урбанистичких планова и припрема неопходних геодетских подлога, предвиђена је израда Плана генералне регулације "Јарчујак".

Нацрт Плана генералне регулације "Јарчујак" је усклађен са Генералним Урбанистичким Планом Краљево до 2020. године, чији Нацрт је у току а у складу са Одлуком («Службеном листу Града Краљева» бр. 23 од 10.12.2009. године). Поменути Генералним Урбанистичким Планом План генералне регулације "Јарчујак" налази су у оквиру урбанистичких зона 15.1 и 15.2.

Укупна површина Плана генералне регулације "Јарчујак" износи око 437.12ха. У оквиру ове урбанистичке зоне постоји документација. На овом простору постојао је Детаљни план урбанистичке зоне Јарчујак, мај 1987.год.

### 1.1 Правни и плански основ

Правни основ за израду плана представљају следећи документи:

- Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11 и 121/12)
- Одлука о приступању изради Плана генералне регулације „Јарчујак“, бр. 011/79/2009-II од 10. децембра 2009. године („Службени лист града Краљева“, бр. 23 од 10.12.2009.
- Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената („Службени гласник РС“, бр. 31/10, 69/10 и 16/11)

Плански основ за израду Плана генералне регулације „Јарчујак“ представљају:

- Просторни план Краљева („Службени лист Града Краљева“, бр. 7/2011)
- Генерални урбанистички план (у фази нацрта).

### 1.2 Границе Плана

Граница почиње на граници КО Јарчујак и КО Мусина река на месту где Мусина река кат.парцела бр. 826 укршта са путем кат.парцеле бр. 8/2 КО Јарчујак којим улази у КО Јарчујак и иде у правцу истока путевима који се надовезују један на другог кат.парцела бр. 815, 817, 811 и 809 до тремеђе парцела кат.парцела бр. 809, 212/2 и 218/2 где скреће према северу обухватајући кат.парцеле бр. 212/2, 212/1, 212/3, 218/1, 221, 222, 223, 810, 267/2, 267/1, 255, 254/1, 254/3, 273, 274/1, 572 и 286 до тремеђе кат.парцела бр. 286, 290/1 и пута кат.парцеле бр. 300, на граници КО Јарчујак и КО Грдица.

Граница даље наставља границом КО Јарчујак и КО Грдица у правцу истока до тремеђе КО Јарчујак, КО Грдица и КО Краљево где потоком «Чађавац – Моравац» наставља даље границом КО Краљево и КО Грдица до пута кат.парцеле бр. 4306/4 којим улази у КО Краљево обухватајући парцеле кат.парцеле бр. 4306, 4309, 4312 и избија на Ибарску магистралу кат.парцеле 1607/1 КО Краљево.

Осовином Ибарске магистрале граница скреће ка југозападу тј. према Јарчујаку до раскрснице у Јарчујаку где се укршта са улицом 7. Секретара СКОЈ-а тј. старим путем за Чачак кат.парцела бр. 803 који представља границу КО Јарчујак и КО Чибуковац.

Старим путем за Чачак граница наставља према Чачку до парцеле кат.парцеле бр. 732 КО Јарчујак која се налази на граници КО Јарчујак и КО Дракчићи после које скреће према северу пратећи границу КО Јарчујак и КО Дракчићи до тремеђе КО Јарчујак, КО Дракчићи и КО Мусина река одакле граница наставља према северу реком Мусина река, кат.парцела бр. 825 која представља границу КО Јарчујак и КО Мусина река и њеном осовином стиже до почетне тачке.

### 1.3 Извод из текстуалног дела усвојеног Концепта плана у виду закључка

Просторна целина Јарчујак представља делимично урбанизован и изграђен простор на основу претходних планских докумената (Просторни план града Краљева). Како би се постојећа планска документација додатно разрадила приступило се изради планских докумената нижег реда Генералног урбанистичког плана Краљева до 2020. и у складу са овим документом Плана генералне регулације „Јарчујак“.

Укупна површина Плана генералне регулације "Јарчујак" износи око 437.12ха. У оквиру ове урбанистичке зоне постоји документација. На овом простору постојао је Детаљни план урбанистичке зоне Јарчујак, мај 1987.год.

### Циљ плана

Циљ израде Концепта Плана је примена урбанистичког решења по зонама и целинама. Начела одрживог развоја, заштита и ревитализација животне средине као и природних вредности простора, реализација развојних приоритета, уређење простора, односно привођења простора планираној намени и подстицање економске и енергетске ефикасности, ствара могућност изградње објеката и санације простора подручја које угрожава бесправна градња.

Један од приоритетних циљева би била и развој мреже јавне комуналне инфраструктуре (електроенергетска мрежа, мрежа фекалне и атмосферске канализације, мрежа ТТ инсталација, као и гасоводна мрежа.)

### Процена развојних могућности

Концепт плана је одређен на основу природних и стечених услова, као и сагледавање целог простора кроз намену површина, биланса намена, функцију, карактеристике као и по физичком критеријуму.

Дефинисање простора, према условима јавних предузећа, која имају ингеренцију на овом подручју и месне заједнице Јарчујак. Све то представља подлогу за развој једног подручја и дефинише функционалност и потребе становништва.

Планом су предвиђене разне могућности развоја и других функција кроз једну као на пример у простору породичног и вишепородичног становања дозвољене су централне делатности (трговина, занатство, угоститељство) као и пословање које је компатибилно са поменутиим наменама.

Простор је релативно близу центра града што доприноси бољим условима за живот, развој насеља, изградњу нових породичних објеката, објеката дечије заштите- вртићем, пословних и других објеката, као и реконструкцију постојећих.

Све веће интересовање за градњом на овом подручју директно је утицало на повећање спратности постојећих објеката. На подручје Плана има доста бесправно изграђених индивидуалних стамбених објеката, тако да израда Плана треба да санкционише овакво стање и урбанистичко-архитектонски га обликује.

Задатак обрађивача је био пре свега да у складу са важећим Законом о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“, бр. 72/09, 81/09, 64/10-исправка, 24/11 и 121/12) и Правилнику о садржини, начину и поступку израде планских докумената („Службени гласник РС“, бр. 31/10, 69/10 и 16/11) - Министра животне средине и просторног планирања, као и у складу са претходном анализом процене могућности овог простора, одвоји површине јавне намене од осталог грађевинског земљишта и правилном расподелом расположивог простора, одговарајућим урбанистичким параметрима за изградњу овог простора где то услови дозвољавају, учини овај простор привлачним за уређење и изградњу а пре свега за коришћење у оквиру садашње намене.

### Концепција развоја

Претежне намене на подручју Плана проистекле су из постојећег стања и предвиђених могућности даљег развоја. Дефинисањем саобраћајне мреже, саобраћајне и комуналне инфраструктуре, планираних јавних и осталих садржаја, грађевинског земљишта, утврђених планских мера, правила изградње и др., утврђена су правила за:

- поделу земљишта обухваћеног планом на грађевинско подручје и површине јавне намене;
- поделу на урбанистичке целине и зоне према урбанистичким показатељима и другим карактеристикама;
- урбанистичке услове за површине јавне намене;
- опште услове о заштити животне средине;
- ближе одредбе о објектима и мрежама саобраћајне, енергетске, комуналне и друге инфраструктуре;
- локације планиране за даљу планску разраду, за израду урбанистичких пројеката или архитектонских конкурса.

Уз поштовање постојеће намене простора, а у складу са планираним начином коришћења, Планом су предвиђене следеће претежне намене:

- становање: породично становање са делатностима, породично становање са пољопривредом;
- пословање: пословање, пословање са становањем;
- спорт и рекреација;
- површине јавне намене;
- комуналне површине;
- пољопривреда;
- саобраћајне површине.

### Подела на урбанистичке целине и зоне према урбанистичким показатељима и другим карактеристикама

Простор Ко нцепта Плана генералне регулације "Јарчујак" у укупној површини од око 437,12ха подељен је на две урбанистичке зоне означене словима **А** и **Б** према Генералном урбанистичком плану до 2020. Урбанистичке зоне према својим карактеристикама, изграђености, намени и друго.

**Зона А** у површини од П=204.13ха налази се између улице 7.секретара СКОЈ-а, Ибарске магистрале, северне границе ПГР и централног дела Плана. Највећи део блока представља остало грађевинско земљиште.

### У зони А налази се следеће целине:

Ова целина подељена је на 8 зона различитих намена површина:

- ✓ породично становање са делатностима (А.1.);
- ✓ породично становање са пољопривредом (А.2.);
- ✓ пословање са становањем (А.3.1.);
- ✓ пословање (А.3.2.);
- ✓ школство (А.4.);
- ✓ дечија заштита-вртић (А.5.);
- ✓ верски објекат (А.6.);
- ✓ спорт и рекреација (А-7.1.-А-7.2.);
- ✓ гробље (А.8.);
- ✓ шуме (А.9.).

**Зона Б** у укупној површини од П=232.99ха обухвата простор између северне, западне и југозападне границе Плана и централног дела Плана.

### У зони Б налазе се следеће целине:

Ова целина подељена је на 2 зона различитих намена површина:

- ✓ породично становање са пољопривредом (Б.2.);
- ✓ гробље (Б.10.);

Урбанистички показатељи (индекс заузетости и индекс изграђености) рачунати су по целинама одређеним у Плану.

### Урбанистички услови за површине јавне намене

Као површине јавне намене предвиђене су:

- примарне градске саобраћајнице;
- секундарне саобраћајнице;
- локалне улице,
- објекти јавне намене.

У категорији примарних саобраћајница спадају бивше улице:

- Ђуре Ђаковића;
- 7. секретара СКОЈ-а која се поклапа са трасом регионалног пута Р226 Краљево-Чачак (према Уредби о категоризацији државних путева („Службени гласник РС“, бр. 14/12) – државни пут II реда бр. 157).

Мрежу секундарних саобраћајница представљају улице Рудничка и Драгослава Миоковића.

Мрежу локалних улица чине сви остали типови улица у које спадају стамбене улице, унутар блоковске улице и колско-пешачке саобраћајнице којима се обезбеђује приступ скоро свакој парцели.

Површине јавне намене су следеће:

- школство (П=0.61 ха);
- дечија заштита-вртић (П=0.21 ха);
- заштитно зеленило (П=4.96 ха);
- гробље и МРС (П=33.19 ха)

(површине јавне намене су оквирне у оквиру Концепта плана)

Укупна површина јавне намене је око П=53.82ха. Површина је оквирна, у оквиру нацрта плана биће дата права површина јавне намене.

## 2. Циљеви плана

### Општи циљеви

Општи циљеви Плана генералне регулације „Јарчујак“ су:

- повећање делотворности развоја подручја плана ограничењем, односно подстицајем развоја датом подручју примерених делатности, садржаја и активности;
- смањење просторних ограничења за развој највећим могућим ограничавањем ширења непланске градње, развојем мреже инфраструктуре и јавних служби и простора;
- делотворно, сврсисходно и организовано коришћење људских, природних и изграђених потенцијала у социоекономском, просторном и еколошком погледу;
- унапређење квалитета живљења и задовољавање потреба становника и посетилаца подручја подизањем нивоа опремљености;
- покретање општег економског развоја стварањем јасних и економски повољних услова за привређивање и стварање добити;
- веће учешће локалног становништва у стварању и уобличавању политике развоја и одређивању мера спровођења;
- омогућавање делотворнијег саобраћајног повезивања унутар граница подручја плана, као и са подручјима у непосредном окружењу;
- ефективност и ефикасност у доношењу одлука у простору и надзору развоја у будућности;
- унапређење елемената урбане структуре уз поштовање традиционалних образаца грађења датог подручја, као и очување првобитне урбане матрице и амбијенталних вредности у што већој мери.
- операционализација планских процеса – избор праваца развоја, усмеравања, подстицања и надгледања развоја.

### Посебни циљеви

Посебни циљеви Плана генералне регулације „Јарчујак“:

#### Природни услови:

- заштита и очување природних особености подручја уз подржавање његовог развоја на основама одрживог развоја;
- развијање „суживота“ између грађене и природне средине на подручју Плана уз најмање могуће нарушавање природне равнотеже;
- заштита пољопривредних површина у неизграђеним деловима подручја и подстицање еколошке пољопривредне производње;
- развој подручја засновати на поштовању и сврсисходном коришћењу и укључењу природних вредности датог краја у савремене токове живота и боравка у подручју.

#### Центри:

- уочавање постојећих центара и његових особености (општи, посебни), као основе за будући развој центара и централно усмерених активности и садржаја – јавне службе, трговина и услуге, пословање, спорт и рекреација;
- успостављање нових центара, посебно у подручјима новопланиране изградње у циљу подизања квалитета датих простора;
- стварање услова за остварење нових општих центара са што већом понудом основних централно усмерених садржаја са намером даље децентрализације датих садржаја изван средишњих делова насеља;
- развој посебних центара;
- обезбеђење услова за остварење и заштиту јавног интереса у домену друштвено-социјалних стандарда задовољења заједничких потреба грађана;
- усаглашени развој система градских центара у складу са расположивим просторним и организационим потенцијалима за развој саобраћаја и инфраструктуре;

- повећање привлачности градских центара у складу са јавним вредностима и интересима;
- пажљиво увођење начина примереног јавног обликовања и опремања датог простора са нагласком на заједничко коришћење, приступачност и социјалну једнакост;
- омогућавање успостављања управљачких механизма развоја градске урбане структуре (нпр. механизам положајне ренте) коришћењем терцијарног сектора (трговина, услуге, угоститељство, пословање).

#### Становање:

- заокруживање и опремање постојећих стамбених целина;
- санација, обнова и инфраструктурно опремање непланских (стихијски насталих, дивљих) стамбених целина;
- унапређење и успостављање система зонирања стамбених садржаја по заједничким просторно-функционалним особеностима, а у циљу равномернијег развоја читавог подручја;
- развој нових целина становања у односу на усаглашено планирање осталих намена на подручју града, а посебно у односу на намене јавних служби и јавних рекреативних простора – остварење концепта мешовитих намена;
- проширење понуде различитих облика становања везано за одрживи развој стамбеног подручја и нових захтева тржишта, као и успостављање што напреднијих тржишних механизма из домена стамбене изградње;
- увођење нових облика становања у циљу додатног покретања простора: профитабилни облици становања (пословно и рентално становање), услужно и викенд-становање, ексклузивни облици становања, итд.;
- обезбеђење извесне резерве површина, уколико дође до непредвиђеног пораста потреба за стамбеним фондом и могућности за његово остварење;
- оживљавање веза са традиционалним и етно-облицима становања и њихово укључење у савремене токове развоја становања.

#### Производња:

- стварање просторних услова за подстицање развоја тржишно усмерених привредних и других комерцијалних садржаја;
- обнављање и пренамена застареле и запуштене привредне структуре према савременим захтевима и потребама;
- развој производних делатности и садржаја насеља у односу на посебности и компаративних предности значајне у датом ширем и ужем окружењу, на основама (само)одрживости;
- спречавање развоја посебно штетних видова производње у овом еколошки осетљивом и природно вредном подручју;
- подршка развоју оних видова производње и услуга који су сагласни са предметним подручјем и који користе сировине из непосредног окружења;
- одређивање посебних зона, целина и потеза за привредну изградњу и коришћење и њихово планско инфраструктурно опремање.

#### Јавне службе:

- одрживи социјални развој по мери локалне заједнице, уз једновремену примену начела децентрализације примарних јавних служби и концентрације проширених садржаја јавних служби у намени подизања централитета;
- просторни размештај садржаја јавних служби у намени равноправног остваривања потреба гравитирајућег становништва;
- стварање услова за увођење нових организационих и власничких аранжмана у области јавних служби.

Рекреација, спорт и зеленило:

- развој рекреације, спорта и зеленила остваривати усклађено са заштитом, афирмацијом и унапређењем природних и створених вредности у простору;
- планирати просторни размештај, заступљеност, врсту и карактер простора за рекреацију и спорт и озелењених простора уз поштовање еколошких капацитета простора, као и уз поштовање степена заштите природних и културних добара и вредности;
- обједињено планирање рекреације, спорта и зеленила у циљу економичног управљања просторним и људским ресурсима, подизање квалитета живљења становника, покретање и коришћење природних и створених могућности;
- обезбеђење минимума рекреативних и озелењених садржаја и простора свим становницима на подручју плана на пешачком растојању, посебно у зонама новоградње и обода изграђеног подручја;
- обезбеђење богате и сложене структуре различитих простора за рекреацију, спорт и зеленило – различитих начина и степена коришћења у сврхе рекреације и одмора и примереног уређивања (простори у затвореном и на отвореном, повезујући рекреативни простори попут стаза и сл.);
- очување и унапређење квалитета уређености и опремљености постојећих рекреативних и озелењених простора;
- усмеравање развоја нових спортско-рекреативних грађевина и комплекса ка што целисходнијем коришћењу просторних погодности – двојно коришћење ресурса са школама, туристичко-смештајним центрима, зелене површи са културним догађањима;
- подстицање различитих облика улагања у пројектовање, изградњу, опремање и одржавање рекреативних простора, спортских објеката и зелених површина;
- обезбеђење одговарајуће доступности рекреативних садржаја и зелених простора свим корисницима простора.

Саобраћај:

- развој саобраћајног система кроз успостављање хармоничног односа коришћења земљишта и превозних захтева и капацитета чиме се на доступан начин повећава ниво услуге и безбедности саобраћаја;
- унапређење безбедности саобраћаја кроз увођење сигурносног обавештавања и других мера „паметног“ планирања и пројектовања саобраћајница и њихових укрштања;
- успостављање мреже „здравих“ видова саобраћаја кроз обнову и изградњу бициклистичких и пешачких стаза;
- унапређење питања паркирања и заустављања возила на јавном простору кроз развој одговарајућих мера, уређење паркинга простора и стални надзор паркирања;
- укључење решавања паркирања у будућој изградњи.

Комунална инфраструктура:

- обезбеђење одговарајућих услова за квалитетно водоснабдевање;
- обезбеђивање просторних капацитета за одлагање комуналног отпада;
- увођење мера сепарације отпада и његове рециклаже;
- развој инфраструктурних и комуналних система (система водоснабдевања, одвођења отпадних вода, снабдевања електричном енергијом, ТТ мреже и топлификације) у складу са захтевима просторне организације града и очувања и унапређења животне средине;
- опремање свих насељених делова подручја примереном основном инфраструктуром (улична матрица, електрична енергија, водовод, канализација, птт, гасовод);
- усаглашено и заједничко деловање свих тела и служби на нивоу подручја плана задужених за инфраструктуру у циљу што усаглашенијег развоја инфраструктурне мреже и постројења и њиховог што једноставнијег и лакшег коришћења и одржавања.

Заштита културног наслеђа:

- заштита, конзервација, обнова постојећих културних вредности које одређују идентитет и историјски карактер краја;
- усаглашавање намене културног наслеђа према његовој вредности и значају;
- побољшање квалитета живота и рада у проглашеним споменицима културе кроз побољшање квалитета физичке структуре;
- унапређење доступности и окружења културних вредности у циљу задржавања или стварања посебног амбијента;
- давање подршке свим облицима новоградње са односом према месту, амбијенту и културном наслеђу краја.

Заштита животне средине:

- заштита и унапређење животне средине на подручју плана на свим пољима – ваздух, земљиште, вода, живи свет;
- заштита свих очуваних природних подручја и целина од посебног значаја – шуме, водотоци, водоизворишта, подземне воде и сл.;
- оживљавање пејзажа, заштита аутохтоних пејзажно-предеоних целина, зона, појасева и места;
- рекултивација и санирање деградираних простора и подручја.

### 3. Плански део

#### 3.1. Правила уређења

##### 3.1.1. Општа правила уређења простора

Претежне намене на подручју Плана проистекле су из основних циљева за израду плана. Дефинисањем саобраћајне мреже, саобраћајне и комуналне инфраструктуре, планираних површина јавних намена и осталих садржаја, грађевинског земљишта, утврђених планских мера, правила изградње утврђена су правила за:

- ◇ Поделу земљишта обухваћеног планом на површина јавне намене и остале намене;
- ◇ поделу на зоне, целине и подцелине;
- ◇ урбанистичке услове за површине и објекте јавне намене;
- ◇ ближе одредбе о објектима и мрежама саобраћајне, енергетске, комуналне и друге инфраструктуре, као и услове за прикључење нових објеката;
- ◇ локације планиране за даљу планску разраду, за израду урбанистичког пројекта или архитектонског конкурса;
- ◇ опште и посебне услове о заштити животне средине од различитих видова загађења и заштите живота и здравља људи;

Претежне намене дефинисане су са препорученим учешћем од 50- 100%, пратеће су дефинисане са максималним учешћем од 25-35% и допунске максималним учешћем од 15-25%.

На парцели је могућа изградња више објеката исте или компатибилне намене. Намена другог објекта на парцели може бити она која је утврђена на графичком прилогу 1.2.1 Намена површина – претежна, пратећа и допунска.

Максимално поштујући постојећу намену простора у складу са планираним начином коришћења, који је условљен потребама за рационалним коришћењем простора, стварним стањем на терену и условима и смерницама из ГУПа Краљева за 2020.год. (Нацрт) Планом су предвиђене следеће преовлађујуће намене:

**СТАНОВАЊЕ:** Урбано становање - Вишепородично и породично становање, урбано становање у функцији туризма, рурално становање, становање са пословањем.

**ПОСЛОВАЊЕ:** Пословно производне зоне.

**ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ:** основна школа, дечја заштита (вртић), амбуланта.

**ЗЕЛЕНИЛО:** Заштитно зеленило и спортско рекреативне површине.

**КОМУНАЛНЕ ПОВРШИНЕ:** мерно регулациона станица (МРС); трафостаница; гробље.

**САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ:** градске магистрале, градске саобраћајнице, сабирне и приступне саобраћајнице.

**ВЕРСКИ ОБЈЕКАТ.**

Коришћење земљишта у складу са утврђеним корисничким статусом који је условљен потребама за рационалним коришћењем простора, планска решења и концепт организације простора, предвиђају:

- Задржавање постојеће саобраћајне матрице уз допуњавање и заокруживање саобраћајне мреже у складу са дефинисаним зонама и целинама и њиховом наменом,
- Нову изградњу на делу простора где је нема постојећих објеката са функционалним обједињавањем у изграђену и планирану саобраћајну матрицу и постојеће и планом задржане намене;
- Изградња нове инфраструктуре и реконструкција постојеће како би се побољшали и повећали капацитети за нову изградњу и простор опремио потребном инфраструктуром.

##### 3.1.2. Концепција уређења и подела на зоне и просторне целине

Подручје плана подељено је на 2 урбанистичке зоне означене словима А и Б и целине А1, А2, А3 и А4, односно Б1. Унутар целина планиране су подцелине које се разликују према карактеристикама постојеће и планиране изграђености и наменама, односно урбанистичким параметрима.

Урбанистичка зона А, површине 202, 89 ха, заузима источни део обухвата плана. У оквиру ове зоне дефинисане су 4 целине А-1, А-2, А-3 и А-4.

Целина А-1 заузима централни део зоне А и простире се на површини од 2,20 ха.  
Целина А-2 заузима северни и североисточни део обухвата зоне А и простире се на површини од 108,65 ха.  
Целина А-3 заузима јужни део зоне А и простире се на површини од 55,86 ха.  
Целина А-4 заузима југозападни део зоне А и простире се на површини од 36,15 ха.

Урбанистичка зона Б, површине 234,23 ха, заузима западни део обухвата плана. У оквиру ове зоне дефинисана је једна целина Б-1 која по положају и површини одговара карактеристикама зоне Б.

Табела: биланси површина на територији плана по претежним наменама

НАМЕНА	(ha)	(%)
урбано становање	111.9	25.60%
рурално становање	180.19	41.22%
становање са пословањем	59.73	13.66%
пословање	20.16	4.61%
основна школа	0.35	0.08%
дечје образовање	0.13	0.03%
здравство - амбуланта	0.13	0.03%
мерно-регулационе станице	0.02	0.00%
верски објекти	0.23	0.05%
гробље	33.06	7.56%
спортско-рекреативне површине	2.27	0.52%
саобраћајне површине	28.95	6.62%
<b>УКУПНО (ha)</b>	<b>437.12</b>	<b>100.00%</b>

Табеле: биланси површина по зонама и целинама

НАМЕНА (ЗОНА А)	(ha)	(%)
урбано становање	107.21	52.84%
рурално становање	5.33	2.63%
становање са пословањем	51.77	25.52%
пословање	12.29	6.06%
основна школа	0.35	0.17%
дечје образовање	0.13	0.06%
здравство - амбуланта	0.13	0.06%
мерно-регулационе станице	0.02	0.01%
верски објекти	0.23	0.11%
спортско-рекреативне површине	2.27	1.12%
саобраћајне површине	23.16	11.42%
<b>УКУПНО (ha)</b>	<b>202.89</b>	<b>100.00%</b>

ЦЕЛИНА А1	(ha)	(%)
урбано становање	0.1	4.55%
основна школа	0.35	15.91%
дечје образовање	0.13	5.91%
здравство - амбуланта	0.12	5.45%
мерно-регулациона станица	0.02	0.91%
верски објекти	0.23	10.45%
спортско-рекреативне површине	0.82	37.27%
саобраћајне површине	0.43	19.55%
<b>УКУПНО (ha)</b>	<b>2.2</b>	<b>100.00%</b>

ЦЕЛИНА А2	(ha)	(%)
урбано становање	67.48	62.11%
становање са пословањем	27.31	25.14%
пословање	3.71	3.41%
спортско-рекреативне површине	1.44	1.33%
саобраћајне површине	8.71	8.02%
<b>УКУПНО (ha)</b>	<b>108.65</b>	<b>100.00%</b>

ЦЕЛИНА А3	(ha)	(%)
урбано становање	35	62.66%
становање са пословањем	8.75	15.66%
пословање	3.53	6.32%
саобраћајне површине	8.58	15.36%
<b>УКУПНО (ha)</b>	<b>55.86</b>	<b>100.00%</b>

ЦЕЛИНА А4	(ha)	(%)
урбано становање	4.59	12.70%
рурално становање	5.33	14.74%
становање са пословањем	16.71	46.22%
пословање	5.03	13.91%
саобраћајне површине	4.49	12.42%
<b>УКУПНО (ha)</b>	<b>36.15</b>	<b>100.00%</b>

ЗОНА Б	(ha)	(%)
урбано становање	4.69	2.00%
рурално становање	174.85	74.65%
становање са пословањем	7.96	3.40%
пословање	7.87	3.36%
гробље	33.06	14.11%
саобраћајне површине	5.79	2.47%
<b>УКУПНО (ha)</b>	<b>234.22</b>	<b>100.00%</b>

ЦЕЛИНА Б	(ha)	(%)
урбано становање	4.69	2.00%
рурално становање	174.85	74.65%
становање са пословањем	7.96	3.40%
пословање	7.87	3.36%
гробље	33.06	14.11%
саобраћајне површине	5.79	2.47%
<b>УКУПНО (ha)</b>	<b>234.22</b>	<b>100.00%</b>

### 3.1.3. Правила уређења за изградњу површина и објеката јавне намене

Концептом Плана Генералне регулације Јарчујка утврђена је површина јавних намена за објекте основне школе, дечје заштите (вртић), амбуланта, спорта, саобраћаја, енергетске и комуналне инфраструктуре.

Локације на којима су до момента израде Нацрта плана изграђени објекти од општег интереса на површинама јавних намена су: ОШ која је изграђена на катастарској парцели бр. 391/1 КО Краљево; објект вртића изграђена на катастарској парцели бр. 391/7 КО Краљево; примарне и секундарне градске саобраћајнице (на графичком прилогу плана означене у постојећем катастарском стању); локација планиране мерно регулационе станице, катастарске парцеле бр. 391/7 КО Краљево; задржавају се као јавно грађевинско земљиште.

Планиране површине јавних намена намењене саобраћајницама и инфраструктури описане су правилима уређења у поглављу 3.1.5.

**Општа правила уређења за објекте и површине основног образовања, дечје заштите и здравства**

Постојећи садржаји, објекти и земљиште јавних служби имају карактер јавне намене и стога је обавезна њихова потпуна заштита од узурпације и неадекватног коришћења, што искључује промену намене или отуђење. Није дозвољена била каква активност у смислу промене намене или отуђења без претходно урађене детаљне анализе по свим релевантним аспектима у склопу израде урбанистичког плана. Није дозвољена трансформација објеката јавних служби и статуса јавног земљишта у остало грађевинско земљиште (нпр. у пословање, услуге и др. комерцијални садржаји).

Промена намене се дозвољава, у складу са урбанистичким планом, уколико је нова намена такође јавна, односно дозвољена је промена намене само унутар категорија јавних служби. Подстиче се задржавање јавног статуса земљишта. Планским решењем се постојећи капацитети задржавају, уз унапређење организације рада, увођење нових модалитета рада и унапређење и опремање физичке структуре.

**Посебна правила уређења за објекте дечје заштите (вртић)**

Планирани објекти дечје заштите позиционирани су у односу на неопслужене зоне постојећег и планираног становања. Могућа је изградња допунских капацитета објеката дечје заштите (предшколска одељења) у оквиру постојећих или планираних основних школа, у складу са детаљном провером постојећих и планираних капацитета. Ово подразумева могућност доградње, надградње, адаптације и делимичне промене намене у складу са потребама и просторним могућностима, уз услов да се обезбеде оптимални стандарди коришћења објеката основних намена, односно да се не наруши комфор одвијања основне активности.

Нису планирани нови објекти на подручју ПГР Јарчујак.

Оптимални капацитети комбиноване дечје установе: планирани број је 120 деце, а бруто површине парцеле око 3000м<sup>2</sup>. Објекат се планира за све старосне групе, укључујући и припремна одељења и предвиђен је да покрије потребе планираног становања као и постојеће потребе једнопородишног становања у окружењу. Није могуће организовати ове садржаје уколико се у склопу преовлађујуће намене становања планирају и следеће намене: производња, производно занатство, складишта и други садржаји који загађују животну средину.

Планом се подстиче могућност учешћа приватног сектора у домену дечје заштите. У оквиру осталог земљишта могуће је, сходно новонасталим потребама подручја, као и проценинадлежних институција, организовати службу бриге о деци у оквиру дечјих вртића односно предшколских васитних група. Садржаји ове намене могу се организовати у склопу вишепородичног или породичног становања, уз поштовање минималних капацитета предвиђених за предшколске установе и обезбеђен посебан приступ са јавне површине. Није могуће организовати ове садржаје уколико се у склопу преовлађујуће намене становања планирају и следеће намене: производња, производно занатство, складишта и други садржаји који загађују животну средину.

Дозвољава се претварање стамбених или нестамбених простора у просторе за дневни боравак деце у приземљима и са приземљима повезаним просторима који чине јединствену целину под условом да постоји или је могуће формирати посебан улаз; да постоји могућност за задржавање возила без ометања саобраћаја чији је број у складу са бројем деце; да постоји начин за решавање утицаја додатне буке на суседне намене. Препоручују се јединице за дневни боравак деце са мањим бројем деце, у индивидуалним објектима на парцели са мањим бројем станова и могућношћу боравка деце на отвореном.

Обавезна је примена следећих стандарда и норматива за изградњу садржаја дечјезаштите (вртића):

Капацитет	Мах 270 деце
БРГП	6-8 м <sup>2</sup> /детету
Комплекс	20-25 м <sup>2</sup> /детету
Спратност	П+1
Паркингместо	1Пм /100м <sup>2</sup> БРГП

**Посебна правила уређења за објекте основног образовања**

Дозвољава седоградња, реконструкција и адаптација школских простора како би се постигла задовољавајућа опремљеност просторија за физичко образовање и других проширених садржаја.

Проширење постојећег објекта школе је могуће на јавном земљишту. Објекат је намењен ученицима 1-8. Разреда. Садржај образовања мора бити самостално организован на за то намењеној парцели јавног грађевинског земљишта. Објекат школе је слободностојећи, а могућа доградња треба да буде повезана са постојећим објектом школе.

Обавезна је примена следећих стандарда и норматива за основне школе:

(оптимални) капацитет	24 одељења (око 720 деце)
БРГП	6,5-7,5 м <sup>2</sup> /ученику
Комплекс	20-25 м <sup>2</sup> / ученику
Спратност	П+2
Паркинг место	за 10% запослених

**Посебна правила уређења за објекте здравства**

Дозвољава седоградња, реконструкција и адаптација школских простора како би се постигла задовољавајућа опремљеност просторија за проширене садржаје. Нису планирани нове локације и капацитети примарне здравствене заштите, али је могуће проширење постојећег објекта на јавном земљишту

Обавезна је примена следећих стандарда и норматива за примарну здравствену заштиту:

БРГП	0,003-0,09 м <sup>2</sup> /кориснику
Комплекс	0,05-0,12 м <sup>2</sup> /кориснику
Спратност	П+2 (П+3)
Паркинг место	За 20-25% запослених

**Посебна правила уређења за површине и објекте намењене спорту и рекреацији**

Рекреативни простори се планирају за различите кориснике и облике одвијања рекреације као и за различите нивое и облике уређења. Структура и заступљеност различитих видова рекреативних простора треба да се развијају у правцу обезбеђења што већег избора различитих садржаја и њиховог квалитетног просторног и функционалног повезивања са осталим градским садржајима. Адекватним уређивањем, коришћењем и привређивањем потребно је обезбедити непрекинут развој мрежа рекреативних просторана територији ПГР Јарчујак.

Садржај, коришћење и уређивање простора за рекреацију и спорт се планирају у циљу:

- што бољег задовољавања рекреативних потреба становника и посетилаца подручја,
- унапређења еколошких квалитета урбане средине, као и



- доприноса привредном развоју подручја.

Простори намењени рекреацији и спорту предвиђају се на различитим нивоима просторне организације у складу са степеном привлачности и значаја за одређено подручје утицаја. Рекреативни простори су према датој структури категоризовани као простори од значаја за:

- град (основни чинилацсмештања је гравитациона пешачка доступност око 1000м и добра саобраћајна доступност);
- насеље (основни чинилацсмештања је гравитациона пешачка доступност око 500м);
- локални (основни чинилацсмештања је гравитациона пешачка доступност око 250м);
- Препоручене минималне површине појединих категорија рекреативних простора према рангу:
  - градски парк - мин. 1ха, пожељно 5ха;
  - градски СРЦ - мин. 4ха пожељно 10ха;
  - насељски РЦ - мин. 0,4, пожељно 2ха;
  - локални РЦ и локални парк - мин 0,2ха.

Општи просторни услови за рекреативне и спортске садржаје:

- Општи услови организације простора: заветрина, оријентација север, североисток, раван терен, у планинским условима пожељна је и осунчаност;
- тениски терен (20/40 м, тј за појединачну игру 8,23/23,77, за игру парова 10,97/23,77, ограђивање жичаном оградом за један терен даје 36,6/18,3, бочно обезбедити слободну траку од 3,65 м), обрада терена трава, бетон, асфалт, шљака;
- игралиште за кошарку (26/14 м, тј. потребно 480 м<sup>2</sup>), обрада терена земља, шљака, асфалт
- игралиште за одбојку (18/9 м, 242 м<sup>2</sup>) обрада терена земља, шљака, асфалт;
- универзални терен - комплексно игралиште за мали фудбал, одбојку, кошарку и рукомет (40/20 м, тј. потребно 800 м<sup>2</sup>), обрада терена, земља, шљака, асфалт;
- терен за клизање у зимском раздобљу и терен за котуралке - ролере, (30/61 м) опасан дрвеном оградом у висини од 1,2 м.

#### Објекти од општег интереса

Објекти од општег интереса, користе се за површине јавне намене. Ови објекти налазе се као самосталне локације у блоку као целина или у оквиру блока као посебно означене локације-површине јавне намене са конкретном наменом.

Постојећи објекти се задржавају на постојећим парцелама и са постојећим капацитетима уз могућност доградње, реконструкције и надградње у складу са исказаним потребама.

#### 3.1.4. Правила уређења за изградњу мреже саобраћајне и комуналне инфраструктуре

##### Саобраћајна инфраструктура

##### Постојеће стање

Примарну уличну мрежу посматране урбанистичке целине представља «Ибарска магистрала» тј. државни пут првог реда М<sub>22</sub> (према Уредби о категоризацији државних путева („Службени гласник РС“, бр. 14/12) – државни пут Iб реда бр. 15) која повезује насеље Јарчујак са осталим насељима у окружењу, као и са централном зоном Краљево.

Карактеристични саобраћајни профил «Ибарске магистрале», преузет је из Главног пројекта реконструкције магистралног пута М<sub>22</sub> (према Уредби о категоризацији државних путева („Службени гласник РС“, бр. 14/12) – државни пут Iб реда бр. 15) на деоници Чибуковац –

Матарушка Бања од km 374+545 до km 382+398 који је урадио СПР Београд, јуна 2002. године, а инвеститор је била Републичка Дирекција за путеве Србије.

Траса «Ибарска магистрала» (према Уредби о категоризацији државних путева („Службени гласник РС“, бр. 14/12) – државни пут Iб реда бр. 15) се на делу посматране урбанистичке целине, поклапа са трасом Адранске улице.

Према саобраћајној студији Краљево, која је урађена за потребе ГУП-а Краљево до 2010. године, произилази да се магистрални пут М<sub>22</sub> поклапа са трасом Адранске улице и према референтном систему ЈП «Путеви» Србије, од саобраћајног чвора 0044 (М<sub>22</sub>-М<sub>5</sub> тј. улица Војводе Степе) до саобраћајног чвора 0266 који представља раскрсницу М<sub>22</sub> са Р<sub>226</sub> (Краљево – Чачак).

Дужина посматране деонице од саобраћајног чвора 0044 је km 373.066 а у саобраћајном чвору 0266 је km 374.595.

Регионални пут Р<sub>226</sub> (Краљево – Чачак) (према Уредби о категоризацији државних путева („Службени гласник РС“, бр. 14/12) – државни пут II реда бр. 157) поклапа се са трасом улице 7 Секретара СКОЈ-а и уједно представља примарну градску саобраћајницу.

Мрежу секундарних саобраћајница представљају трасе локалних путева (општинских) који пролазе кроз насеље Јарчујак, а чине га улице: Рудничка која пролази испод магистралног пута М<sub>22</sub> односно Адранске улице а пропуст је димензионисан тако да је обезбеђена проходност само путничким возилима; улица Драгослава Миљковића која представља везну саобраћајницу регионалног пута Р<sub>226</sub> (Краљево – Чачак) са магистралним путем М<sub>22</sub> (М<sub>5</sub>) у Адранима.

Остале улице у насељу Јарчујак су нижег ранга и обезбеђују везе унутар насеља па се могу сврстати у категорију интернасељских саобраћајница.

Општа карактеристика улична мрежа интернасељских саобраћајница је:

- мале ширине коловоза;
- мали број асфалтираних улица;
- углавном обезбеђују проходност путничких возила;
- улице углавном извођене без одговарајуће пројектне документације;
- лоша прегледност у раскрсницама како на главном тако и на споредном правцу;
- мали радијуси заобљена на «лепезама» у раскрсницама;
- неадекватно постављена саобраћајна сигнализација.

Према ГУП-у Краљево до 2020. године карактеристични попречни пресеци примарних градских саобраћајница ду «d-d», «b-b», секундарних «h-h», који су презентирани у графичком прилогу.

На основу претходних разматрања и истраживања која су обављена у саобраћајној студији може се закључити да је улична мрежа насеља Јарчујак развијала се на основу планског документа (Детаљни план урбанистичке зоне «Јарчујак», мај 1987. године), а условило је низ функционалних недостатака које треба отклонити кроз концепцијске кораке који би се састојали из:

- реконструкције уличне мреже са циљем да се обезбеди проходност одређених категорија возила на раскрсницама;
- обезбеђивање адекватне бочне и подужне прегледности у раскрсницама како на главним тако и на споредним путним правцима;
- успостављању одговарајућег режима саобраћаја са дефинисањем приоритета саобраћајним токовима јачег интензитета;
- обезбеђивању приступа свакој парцели кроз изградњу приступних, колско- пешачких и чисто стамбених прилаза и прикључака на мрежу секундарних саобраћајница.

**Јавни градски превоз**

Трасе линија јавног превоза обезбеђују становницима насеља Јарчујак доступност осталим деловима града, а аутобуска стајалишта су на локацијама које су доступне по систему «15-минутног пешачења».

Превоз путника се обавља на линијама:

- Краљево – Јарчујак – Буковица;
- Краљево – «Водоторањ» - Ружића Брдо;
- Краљево – «Ружића брдо» - Буковички пут;
- Краљево – Јарчујак – Поповићи (*Горичани*).

Број полазака, на назначеним линијама је одговарајући где се може констатовати да је насеље Јарчујак, добро покривено линијама јавног превоза.

Аутобуска стајалишта су неадекватно опремљена па је неопходна реконструкција свих аутобуских стајалишта која треба опремити одговарајућим мобилијаром и за свако стајалиште обезбедити «нише» за пријем путника.

Аутобуска стајалишта треба стандардизовати са претећим садржајима (*табла са редом вожње, киоск за продају новина, надстрешница, клупе за седење, корпа за одпатке итд.*).

**Пешачки саобраћај**

Пешачки саобраћај се у постојећем стању уличне мреже углавном одвија по коловозу и банкама, обзиром да нема пешачких стаза, тј. тротоара у уличном профилу постојећих саобраћајница.

Обавезно предвидети изградњу тротоара у оквиру регулационих профила и то најмање ширине 1.50m, обострано где је то могуће, а обавезно са једне стране коловоза у улицама са недовољном ширином регулационог профила.

**Стационарни саобраћај**

Паркирање возила се углавном одвија на коловозним површинама или слободним површинама дуж коловоза или у индивидуалним парцелама у зонама породичног становања.

Паркирање путничких возила треба да прати критеријум 1 путничко возило – 1 стан у зонама колективног становања, 70.00m<sup>2</sup> пословног простора 1 паркинг место, а у зонама породичног становања паркирање возила обављаће се у гаражама (*препоручене димензије 3.00mх5.00m*) или на отвореном простору унутар парцеле.

**Бициклически саобраћај**

У постојећем стању, бициклически саобраћај се одвија углавном по коловозу на постојећој уличној мрежи и заједно са динамичким саобраћајем, обзиром да нема изграђених бициклических стаза.

Анализа саобраћајног система насеља Јарчујак

**ПРЕДНОСТИ:** Насеље Јарчујак са постојећом уличном мрежом обезбеђује услове за примену елемената уличних профила са ограниченом брзином кретања од 30km/h са пратећим мобилијаром обзиром да се ради о саобраћајницама са малим протоком возила по траци <400 возила/h а ширина саобраћајне траке која се препоручује 3.00m односно изузетно 2.70m.

**МАНЕ:** мала ширина уличних профила са ограниченим могућностима проширења.

**НЕДОСТАЦИ:** неадекватно постављена саобраћајна сигнализација и лоши пројектни елементи на раскрсницама.

**ОПАСНОСТИ:** лоши пројектни елементи на раскрсницама, подужна и бочна прегледност на главним и споредним правцима.

Свот анализа саобраћајног система насеља указује на низ активности које треба предузети на побољшању ефикасности саобраћајног система са применом техничких прописа и стандарда који дефинишу ову област пројектовања, а огледају се у следећим параметрима:

- ширина саобраћајне траке 3.00m и више уколико то дозвољава регулациони профил;
- забрана подужног паркирања у улици са ширином коловоза <7.50m;
- радијуси заобљена на «лепезама» треба да обезбеде проходност теретног возила носивости до 7.50m;
- коловозну конструкцију на мрежи локалних улица (*интернаселских*) изабрати према условима који важе за средње – тежак саобраћај;
- коридоре бициклических стаза дефинисати у оквиру регулационих профила примарних и секундарних саобраћајница уколико постоје просторне могућности регулационих профила и то: за једносмеран бициклически саобраћај, ширина бициклическе стазе 1.50m, а за двосмеран бициклически саобраћај 3.00m;
- плановима «*техничког регулисања саобраћаја*» предвидети одговарајућу саобраћајну сигнализацију и то у склопу главних пројеката реконструкције или изградње нових саобраћајница.

**Планиране трасе, коридори и регулација саобраћајница****Основна улична мрежа насеља**

У обухвату Плана, а према саобраћајној студији Краљева која је рађена као потреба ГУП-а Краљево 2010. извршена је подела на:

1. Примарне градске саобраћајнице.
2. Секундарне саобраћајнице.
3. Локалне улице.

У категорију градске улице спада Адранска улица која се целом дужином поклапа са трасом Ибарске магистрале односно магистралним путем М<sub>22</sub> (према Уредби о категоризацији државних путева („Службени гласник РС“, бр. 14/12) – државни пут II реда бр. 15), од чвора 0044 до чвора 0266 и даље према Рашки, а према референтном систему ЈКП «Путеви».

Карактеристички профил Адранске улице планиран је са две коловозне траке, а приказан је у графичком прилогу «ПЛАН САОБРАЋАЈА» са «d-d» и «b-b» који је алтернативан у функцији просторних могућности за реализацију.

У категорију примарних саобраћајница спадају и улице Ђуре Ђаовића, али до реконструисаног саобраћајног чвора 0266, са карактеристичним попречним профилем «d-d» који је приказан у «ПЛАН САОБРАЋАЈА».

Према студији саобраћаја улица 7. Секретара СКОЈ-а је планирана као примарна саобраћајница и поклапа се са трасом регионалног пута Р<sub>226</sub> Краљево – Чачак (према Уредби о категоризацији државних путева („Службени гласник РС“, бр. 14/12) – државни пут II реда бр. 157), а карактеристични попречни профил је «d-d» који ће бити преиспитан «*студијом примарне уличне мреже*» у оквиру Саобраћајне студије Краљева чија је израда у току.

Мрежу секундарних саобраћајница представљају улице Рудничка и Драгослава Миоковића, које се поклапају са трасама локалних општинских путева, а према планским поставкама ГУП-а Краљево. Карактеристичан профил ових улица је «h-h» који је приказан у «ПЛАН САОБРАЋАЈА».

Мрежу локалних улица чине сви остали типови улица у које спадају стамбене улице, унутар блоковске улице и колско – пешачке саобраћајнице којима се обезбеђује приступ свакој парцели.

Најважнији «саобраћајно – технички показатељи» наведених категорија улица приказани су у следећој табели.

Насељска улична мрежа	Примарна улица	Секундарна улица	Стамбено – локална улица	Унутар блоковске улице
	1.	2.	3.	4.
Максимални проток по траци (воз/сат)		650 - 800	400 - 650	< 400
Засићен ток – трака право (воз/сат)	1500 мак. 1800	1400	1300	
Тип раскрснице	каналсане + денivelација	површинске, каналсане	површинске	површинске
Посебне траке за скретање	обавезне	комбиновано	према потреби	-
Управљање саобраћајем	светлосна сигнализација	комбиновано	вертикална + хоризонтална	према потреби
Паркирање	ограничено на тротоару	коловоз+трот оар	коловоз+тротоар	према потреби
Бициклисти	забрањено	тротоар + коловоз	према потреби	слободно
Број трака по смеру кретања	3 - 4 (min.2.)	2 (min.1.)	1	1
Посебне траке за ЈМПП	према потреби	комбиновано	-	-
Колски улази	изузетно	по потреби	дозвољено	-
Разделно острво	по потреби	само на раскрсницама	ретко	-
скретање (m)	10 - 15	10 - 12	< 10	5 - 8

зоне 30		ограничено	дозвољено	дозвољено
Минимални раријус за десна скретања		5 - 8	5 - 8	3 - 5
Једносмеран коловоз		-	> 4.5	> 3.5
Двосмеран коловоз		> 6.0	> 5.7	> 5.7
Посебна опрема		према потреби	обавезна	обавезна
Ширина траке	3.50 (3.25)	3.00 (2.85)	3.00 (2.70)	-

### Стационарни саобраћај

Обзиром да у обухвату Плана доминира «индивидуално становање» то ће се паркирање путничких возила обављати унутар парцела на отвореном или у помоћним објектима гаражама које треба да су димензија 3.00mх5.00m а димензије паркинг места унутар парцела су 2.50mх5.00m.

Приступне саобраћајнице до паркинг места пројектовати сходно одредбама ЈУС.У.С.4.2.34

Власници објеката свих врста дужни су да обезбеде паркинг простор на сопственој грађевинској парцели према следећој табели:

- становање ново ..... 1 паркинг место/1 стан
- пословни објекти ..... 70m<sup>2</sup>/1 паркинг место
- медицинске установе ..... 35.00m<sup>2</sup>/1 паркинг место
- административне установе ..... 80.00m<sup>2</sup>/1 паркинг место
- пошта ..... 40.00-60.00m<sup>2</sup>/1 паркинг место
- привредно-производни објекти.....200m<sup>2</sup>/1 паркинг место

### Пешачки саобраћај

Унутар регулационих фронтних уличне мреже, планирани су тротоари по којима ће се одвијати пешачки токови, а минимална ширина тротоара је 1.50m.

Тротоари су планирани за двосмерно кретање пешака, у зависности од регулационих профила саобраћајница и то једностранни или обострани.

Најинтензивнији токови јавиће се дуж улице 7. Секретара СКОЈ-а.

У зонама интензивних пешачких токова, пешачке прелазе обезбедити адекватним мобилијаром и саобраћајном сигнализацијом што ће допринети већој безбедности пешака у зонама пешачких прелаза.

У графичком прилогу у «ПЛАНУ САОБРАЋАЈА» дефинисане су ширине тротоара у зависности од категорије саобраћајнице.

При пројектовању саобраћајница, пешачких стаза и тротоара применити Правилник о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица («Сл.гласник РС», бр. 18/97), као и осталим важећим прописима и стандардима који регулишу ову област и то:

- тротоари пешачки прилази, потребно је да имају нагиб до 5% (1:20);
- највећи попречни нагиб тротоара 2%;
- за савлађивање висинске разлике између тротоара и коловоза – закошени део може износити до 20% (1:5);
- прилаз до објекта предвидети на делу објекта чији је приземни део у нивоу терена или је мање уздигнут у односу на терен.

### **Бициклички саобраћај**

У делу насеља Јарчујак постоје теренски услови за развој овог вида саобраћаја дуж улице 7. Секретара СКОЈ-а која представља део бицикличког коридора (7. Секретара СКОЈ-а, Ђуре Ђаковића, Зелена Гора, Димитрија Туцовића, Доситејева) и који треба реализовати у планском периоду.

При пројектовању бицикличких стаза имати у виду да су двосмерне и обостране. Ширина двосмерне бицикличке стазе је 3.00m (2.85).

Што се тиче осталих видова саобраћаја на територији обухвата Плана може се рећи да не егзистирају, па нису ни обрађивани.

Терминал јавног превоза (аутобуске станице) су на прихватљивом растојању, за становнике у обухвату Плана.

### **Водоводна мрежа**

#### ***Постојеће стање***

Подручје урбанистичке зоне Јарчујак снабдева се водом из два независна правца. Нижа зона поред магистралног пута до основне школе снабдева се преко највећих профила у насељу ПВЦ Ø200mm и ТПЕ од 160mm у Рудничкој улици и АЦ Ø150mm у улици 7 Секретара СКОЈ-а. Виша зона наспрам касарне до основне школе снабдева се преко бустер станице у «Пањевцу» цевоводом изграђеног од ПВЦ Ø100mm и ТПЕ од Ø110mm у улици 7 Секретара СКОЈ-а.

У свим осталим улицама изграђена је водоводна мрежа и на исте су прикључени сви становници зоне Јарчујак.

Од материјала најзаступљенији су цевоводи од ПВЦ-а, ТПЕ-а материјала а мање од азбесних и поцинкованих цеви.

Најзаступљенији профил је ТПЕ ДН 63.00mm, који може да задовољи садашње потребе за пијаћом водом обзиром да је заступљена индивидуална градња мале спратности. Сви АЦ и ПОЦ цевоводи су у функцији од 1970. године.

Новим Регулационим Планом предвиђа се изградња нових улица, које ће довести до повећања броја становника тј. до густине насељености на целом подручју урбанистичке зоне. У овом случају постојећи цевоводи пречника мањих од ДН 90.00mm не би могли да задовоље потребе у погледу уредног снабдевања становништва, као и потребом за изградњу и рад уређаја за гашење пожара.

Из овог разлога потребно је предвидети радове на изградњи будућих цевовода и пратеће опреме.

#### ***Планирано стање***

Предвидети изградњу нових цевовода у свим новоформираним и постојећим улицама где је пречник мањи од ТПЕ ДН 63.00mm. Профили цевовода зависе од пројектоване будуће густине насељености као и од потребе за изградњом хидрантске мреже за противпожарну заштиту насеља, а у свему према правилнику за гашење пожара, на мањим од ДН 110mm.

Сви будући цевоводи имају се изградити од полиетиленских ПЕ 100 цеви које се међусобно спајају заваривањем.

При изградњи нових и будућих прикључака на водоводну мрежу, водити рачуна да се исти израђују полиетиленским фазонским комадима, као и прикључци за хидранте уз коришћење ПЕ кугластих вентила за фузионо варење.

Сви цевоводи се имају закопати на минимум дубије од 1.10m од нивелете пута.

Осим цевовода потребно је предвидети изградњу армирано – бетонских шахти за смештај пратећи арматуре и фазонских комада. Улазак у шахту обезбеђује се преко ливено гвоздени шахт поклопац мин. Ø600mm који се пројектује у нивоу будуће нивелете пута носивости од 400 kN.

### **Фекална канализација**

#### ***Постојеће стање***

Кроз Јарчујак пролази Главни колектор фекалне канализације, који је изграђен у депресији до магистралног пута. Ова депресија у време падавина формира ток којим се атмосферске воде одводе у Јарчујачки поток. Колектор је од улице Живојина Лазића где је прикључен до Рудничке улице изграђен од ПВЦ цеви профила Ø400mm. Од Рудничке до улице Душана Карапанџића наставља се профилом Ø300mm. Од ове улице колектор наставља ка делу Јарчујка преко пута касарне и као што се са приложеног плана може видети колектор и поједини кривци су због услова на терену изграђени ван постојећих и будућих улица.

Обзиром да комплетна канализација у Јарчујку није у надлежности ЈКП «Водовод»-а Краљево, постоји могућност да нису нанети сви краци изведене канализације. За исте информације потребно је да се обратите Месној заједници Јарчујак.

### **Атмосферска канализација**

#### ***Постојеће стање***

Атмосферска канализација на подручју обухваћеним Регулационим Планом не постоји. Све воде се разливају по околном терену или слободно отичу до канала, депресија и Јарчујачког потока као јединог реципијента за прихватање атмосферских падавина.

Део атмосферских вода доспева до фекалне канализације која је у више наврата ометала функционисање исте и довела до изливања отпадних вода тј. до запушења цевовода. Ова појава се дешава на делу главног колектора од Рудничке до улице Душана Карапанџића.

**Планирано стање фекалне и атмосферске канализације**

За главни колектор и све краке који нису изведени у улицама мора се обезбедити манипулативни простор у ширини од по 2.50m лево и десно од осе канализације, како би се иста могла одржавати.

Приложена документација није довољна да би се могла трасирати нова канализација и одредили правци тока отпадних вода. Евидентно је да ће се будући улични краци прикључити на постојеће краке или директно у главни колектор.

У свим новопроектованим улицама се има изградити нова фекална канализација од ПЕ или ПП цеви минималног профила ДН 250mm и ДН 200mm. При пројектовању будуће канализације мора се водити рачуна да се прикључење може извести на постојеће колекторе до 2/3 висине профила.

За улице које се не могу гравитационо укључити у горе поменути колектор, мора се пројектовати пумпна станица за препумпавање отпадних вода.

Осим цевовода потребно је изградити и пратеће објекте попут ревизионих силаза и каскада. Ови објекти се имају изградити од готових армирано – бетонских прстенова кружног пресека, светлог отвора 1.00m и завршног прстена у који се у нивоу будуће нивелете има уградити ливено гвоздени шахт поклопци за тежак саобраћај.

На местима изливања атмосферске канализације у реципијенте, имају се пројектовати уливне грађевине и узводну и низводну регулацију потока на месту изливања.

**Електроенергетска мрежа****Постојеће стање**

Постојеће стање електроенергетских објеката напонског нивоа 10kV и 35, каблови и ТС 10/0.4kV, дато је у графичком прилогу бр. 7: Плану инфраструктуре. Такође су уцртане и оријентационе позиције планираних ТС 10/0.4kV као и њима припадајућих каблова 10 kV.

**Планирано стање**

Будуће ТС 10/0,4kV требали би планирати као типске монтажне бетонске, грађевински део предвиђен за инсталисану снагу 2x630kVA или као стубно бетонске за инсталисану снагу до 250 kVA – графички прилог бр. 7. План инфраструктуре.

**Телекомуникациона мрежа****Постојеће стање**

На подручју, које је предмет израде Плана «Телеком Србија» има телекомуникациону инфраструктуру:

1. Подручје Плана је већим делом покривено са комуникацијама из ТКЦ «Ратарско имање» а мањим из Дракчића.
2. Кабловска канализација постоји дуж улице 7 Секретара СКОЈ-а у дужини од 1.560m.
3. оптички кабл:
  - а) Магистралног нивоа:

- према Рашки и даље Новом Пазару, односно Косовској Митровици је у цевима канализације дуж улице 7. Секретара СКОЈ-а а затим лево према Пањевцу у земљи;
- према Чачку преко Адрана и Мрчајеваца је положен у земљу дуж улица Рудничка и Драгослава Миљковића.

б) Локалног нивоа према Дракчићима и Самаилима у цевима канализације, а затим дуж пута Краљево – Чачак положен у земљу.

4. Приступна телекомуникациона мрежа је грађена по подручјима у периоду од 1980-1997. године. Њен капацитет на посматраном подручју је 1.800 парица, од чега је искориштено 1.100. Резерве се налазе на подручју које је добро покривено, тако да је недостатак мреже на рубним деловима надомешћен употребом 12ком ПЦМ уређаја. Примарна дистрибутивна мрежа је подземна, реализована са бакарним кабловима положеним у ров дубине 80cm. На прелазима преко саобраћајница кабл је завучен у заштитну ПВЦ цев Ø110mm. На делу који је грађен после 1994. године у истом рову је ПЕ цев Ø40mm намењена за оптичке каблове у приступној мрежи који ће у будућности по потреби бити увучени техником удубавања. Изводи примарне мреже, на којима се врши прелаз са примарне на разводну мрежу, су постављени на бетонске или дрвене стубове. Трасе подземних каблова и локације изводних стубова су геодетски снимљене, али у катастру су картиране само оне изграђене 2004. године и касније. Разводна мрежа је претежно реализована надземно, самоносивим кабловима постављеним по бетонским или дрвеним стубовима. Део мреже од улаза у касарну, па даље у правцу Дракчића, је подземни и у разводу према објектима корисника. Изводи су на бетонским стубићима.

5. У функцији је 1.005 корисника (POTS) прикључака, 79 ADSL, 27 ISDN и 4 јавне говорнице. Преовлађују физичка лица што је нормално обзиром на карактер насеља. Пословни корисници имају само 29 телефонских прикључака.

**Планирано стање**

Телекомуникациона мрежа изграђена после 1997. године је у складу са важећим стандардима у изградњи телекомуникационих мрежа. Њен квалитет је добар. Делови који су раније уграђени су предмет пројектовања и поновне изградње у наредним годинама. Захтеви корисника за новим прикључцима су у највећем делу задовољени, изузев подручја у зони Рудничке улице. Омогућени су сви тренутно расположиви сервиси.

Уграђене ПЕ цеви Ø40mm омогућавају да се на подручју које је изграђено, увлачењем оптичког кабла и довођењем од извода до корисника дају сервиси већих протока.

Уколико нови План детаљне регулације наметне значајне промене у погледу и броја објеката нужне промене у капацитетима каблова и увођење мултисервисних чворова (МСАН) који омогућавају скраћење претплатничке петље. Краћа кабловска претплатничка петља омогућава сервисе већих брзина протока, какви су мултимедијални садржаји.

Смештај МСАН-а је на уређеној локацији површине 50.00m<sup>2</sup>-150.00m<sup>2</sup> по правилу у приватном поседу, са прикључком на ЕЕ мрежу. Разрада такве ситуације ће се извршити у сепарату који ће бити урађен при изради ПДР-а. Примена бежичних технологија (CDMA и WMAX) нема простору компоненту везану за ПДР.

Постоји могућност да оператери мобилне телефоније поставе неку базну станицу на подручју ПГР-а. Њихову евентуалну микролокацију није могуће унапред одредити, јер зависи од краткорочних планова оператора везаних за изградњу мањих ћелијских структура. По правилу је у питању стуб решеткасте конструкције, висине до 30.00m и уређеним плацем површине око 150.00m<sup>2</sup> у приватном поседу са прикључком на ЕЕ мрежу.

**Мрежа гасних инсталација****Планирано стање**

За потребе снабдевања природним гасом потрошача на принципима широке потрошње насеља Јарчујак предвиђена је изградња прикључног гасовода и мернорегулационе станице (МРС) «Јарчујак».

Децембра 2007. године, урађен је Идејни пројекат прикључног гасовода и мернорегулационе станице (МРС) «Јарчујак» од стране «ЗЕ Инжењеринг» д.о.о. Београд. Предмет овог Пројекта је наведени прикључни гасовод са прикључном шахтом, улазна противпожарна (ПП) славина, МРС Јарчујак и излаза ПП славина.

Траса прикључног гасовода се простире следећим катастарским парцелама 391/7; 390; 805/1; 457/1 и 457/2 КО Јарчујак.

МРС је смештена на катастарској парцели бр. 391/17 КО Јарчујак.

**3.1.5. Правила уређења и мере заштите природног и културног наслеђа, животне средине и живота и здравља људи**Урбанистичке мере за заштиту животне средине

Еколошки ниво у изради и реализацији овог Плана подразумева, на првом месту, еколошку етику у поступцима (планирања, спровођења, остварења и коришћења) свих учесника у овом процесу тј. простор се организује, уређује, штити и користи уз целовиту примену критеријума и стандарда заштите природе, животне средине, природне и културне баштине. Планирање простора подразумева укључивање потенцијала природних и створених вредности за развој предметног подручја кроз планско и предвидиво поступање без ризика по животну средину и природне вредности и очување еколошког капацитета средине.

За успешно остварење на првом месту подразумева се висока еколошка свест и позитиван однос према простору свих корисника простора, пре свега оних који газдују и управљају простором. Еколошки капацитет животне средине, према плану одрживог развоја, представља границу коришћења обновљивих ресурса сагласно њиховој обновљивости.

Заштита вода

Заштита вода (површинских и подземних) од загађивања представља приоритет и обавезан услов за даљи развој и реализацију. Спроводиће се применом обавезних мера превенције у поступку имплементације Плана и реализације планираних намена у еколошким зонама, обавезних мера за спречавање и отклањања постојећих и потенцијалних узрока загађивања и деградације.

Заштита ваздуха

Заштита ваздуха од загађивања спроводиће се као интегрални део стратегије, услова и мониторингске мреже контроле квалитета ваздуха.

Заштита земљишта

Заштита земљишта као необновљивог (тешко обновљивог) природног ресурса спроводиће се мерама ограничења, забране и заштите од ненаменског коришћења, загађивања, деградације и девастације:

- изградња је дозвољена искључиво према прописаним правилима грађења и уређења, сагласно Плану генералне регулације,
- забрањено је депоновање и одлагање свих врста отпада и отпадног материјала ван утврђених правила и прописаних услова,

- за пројекте, потенцијалне изворе загађивања или угрожавања земљишта као природног ресурса, обавезна је процена утицаја на животну средину са Планом мера за заштиту земљишта од загађивања, мера превенције, спречавања и отклањања могућих извора загађивања и деградације, као и мера мониторинга стања и квалитета земљишта;
- обавезна је заштита земљишта од ерозионих процеса забраном отварања вегетацијског склопа.

Заштита од буке

Обавезна је процена утицаја на животну средину за Пројекте (објекте и садржаје) потенцијалне изворе буке, примена мера превенције, спречавања и отклањања могућих извора буке.

Дозвољене вредности амбијенталне буке/акустичке зоне дефинисане су Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини („Службени гласник РС”, бр. 75/10)

Заштита од јонизујућих и нејонизујућих зрачења

Заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења представља интегрални део Националног програма за заштићена подручја. Мере заштите спроводиће се:

- сталном контролом и праћењем кретања радиоактивности у животној средини,
- контролом размештаја и исправности опреме и могућих извора Ra-зрачења,
- проценом утицаја на животну средину Пројекта могућих и потенцијалних извора јонизујућег и нејонизујућег зрачења,
- применом мера превенције, заштите и мониторинга животне средине;

Урбанистичке мере за заштиту културног наслеђа

На подручју Плана нема објеката културних вредности.

Уколико се наиђе на археолошке објекте и налазе у току земљаних радова и драстичне промене конфигурације терена потребно обавестити надлежни Завод за заштиту споменика културе или Народни музеј у Краљеву.

**3.1.6. Урбанистичке мере за заштиту од елементарних непогода, акцидентата и заштиту од интереса за одбрану земље**

Просторна решења и планирана изградња планом обухваћеног подручја морају бити урађени у складу са законском регулативом из области заштите од елементарних непогода, заштите од пожара и заштите у случају потреба од значаја за одбрану земље.

Ради заштите од потреса објекти морају бити категорисани и реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ”, бр. 52/90), као и у складу са Правилником о привременим техничким нормативима за изградњу објеката који не спадају у високоградњу у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ”, бр. 39/64).

Ради испуњења услова за заштиту од пожара објекти морају бити пројектовани у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС”, бр. 111/2009) и Законом о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима („Службени гласник РС”, бр. 44/77, 45/84 и 18/89). Објекти морају имати одговарајућу хидрантску мрежу, која се пројектује у складу са Правилником о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара („Службени лист СФРЈ”, бр. 30/91). Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Службени лист СФРЈ”, бр. 53 и 54/88 и 28/95), Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Службени лист СРЈ”, бр. 11/96), Правилником о техничким нормативима за

вентилацију и климатизацију („Службени лист СФРЈ“, бр. 38/89), Правилником о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређења од пожара („Службени лист СФРЈ“, бр. 87/93), Правилником о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница („Службени лист СФРЈ“, бр. 13/78), Правилником о изменама и допунама техничких норматива за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница („Службени лист СФРЈ“, бр. 7/84).

Применити Закон о ванредним ситуацијама, од чл. 60-67 (Сл.гласник РС, бр. 111/2009), као и Измене и допуне закона о ванредним ситуацијама („Службени гласник РС“, бр. 92/11 и 93/12), а до доношења нових подзаконских аката је потребно је применити све законске прописе у вези планирања и изградње склоништа у складу са Правилником о техничким нормативима за склоништа („Службени лист СФРЈ“, бр. 55/83). Склањање до доношења наведених прописа планирати у подрумским и другим погодним просторијама у оквиру објекта који се граде на парцели или природним заклонима уколико постоје у близини (макс. 250м), или у вештачки створеним заклонима који ће се изградити у случају непосредне ратне опасности на парцелама власника објекта, односно без утврђивања посебних услова и сагласности ЈП за склоништа Србије. У вишепородичним објектима предвидети изградњу породичних склоништа или склањање предвидети у подрумским и другим погодним просторијама изграђеним од АБ бетона, прилагођеним и за склањање људи и добара од ратних дејстава.

### **Планирање и изградња склоништа**

Према условима Министарства унутрашњих послова-Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Краљеву, План склањања људи и материјалних добара у ванредним ситуацијама израђује се на основу следећих елемената:

1. Процене угрожености Републике Србије, коју утврђује и доноси Влада
2. Процене угрожености територије града Краљева, коју утврђује и доноси Градско веће
3. Законских прописа и ГУП-а ( у изради).

На основу Процене угрожености Републике Србије урадиће се Процена угрожености локалне самоуправе, односно града Краљева.

Просторним односно урбанистичким планом обезбедити изградњу склоништа или других објеката за заштиту и склањање. План изградње склоништа израдити по основу рада, становања и јавног места, тако да поред локације садржи означене врсте и величине склоништа, као и другу намену (мирнодопску). С тим у вези, а по доношењу Процене, у циљу стварања услова обезбеђења потребног броја објеката за заштиту грађана од могућих разорних напада, утврђује се граница реона у зони највеће угрожености, предвиђеног за изградњу склоништа основне и појачане заштите по основу рада, становања и јавног места. Ван утврђене границе реона склањање људи и материјалних добара у ванредним ситуацијама планира се у складу са Планом за ванредне ситуације Града.

### **3.1.7. Правила уређења везана за спровођење плана**

#### **3.1.7.1. Зоне за које се обавезно доноси план детаљне регулације**

Овим Планом предвиђена је израда Плана Детаљне регулације предвиђена је за просторну подцелину 1.1. у оквиру зоне Б за потребе санације и проширења постојеће локације гробља.

#### **3.1.7.2. Локације за које се обавезно ради урбанистички пројекат**

Овим Планом предвиђена је израда урбанистичких пројеката за следећи обухват:

- Подцелина 1.4. у оквиру зоне Б, намењена туризму, у свему према карти Претежне намене површина – планирано стање и карти Приказ спровођења плана.
- Целина А1, парцеле предвиђена за локацију цркве, вртића, МРС и амбуланте, у свему према карти Претежне намене површина – планирано стање и карти Приказ спровођења плана.
- Подцелина 2.1. Спортски центар, у свему према карти Претежне намене површина – планирано стање и карти Приказ спровођења плана.

Све остале парцеле које се из било ког разлога формирају спајањем или деобом катастарских парцела морају се дефинисати пројектом парцелације и препарцелације.

Обавезна је Процена утицаја на животну средину за планиране Пројекте - потенцијалне изворе загађивања воде, ваздуха, земљишта, генераторе отпада, буке, опасних материја и могућих конфликта у простору према Уредби о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Сл. гласник РС“ бр. 84/2005).

#### **3.1.7.3. Смернице за спровођење плана**

Овај План генералне регулације представља правни и урбанистички основ за израду урбанистичких пројеката и издавање информација о локацији и локацијске дозволе, у складу са Законом о планирању и изградњи (Сл. гласник РС бр. 72/09, 81/09, исправка, 64/10 – УС, 24/11 и 121/12) и Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената (Сл. гласник РС бр. 31/10, 69/10, 16/11).

Информација о локацији се издаје за сваку појединачну парцелу или деоницу саобраћајнице односно дела мреже инфраструктуре и представља правни основ за издавање одобрења за изградњу и израду техничке документације.

Потребно је реализовати сву потребну инфраструктуру како би се омогућило прикључење планираних објеката. Све планиране водове сместити у регулационој ширини саобраћајница, како примарних тако и секундарних, у свему према графичким прилозима: План регулације и нивелације.

Ради ефикаснијег спровођења Плана, препоручује се максимално поштовање постојећих граница катастарских парцела, односно препоручује се укрупњавање постојећих катастарских парцела.

Нема посебних захтева ни препорука у погледу обавезе расписивања јавних архитектонских или урбанистичких конкурса.

#### **3.1.8. Мере енергетске ефикасности изградње**

Мере енергетске ефикасности изградње ближе су дефинисане Правилником о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС“, бр. 61/2011) и Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Службени гласник РС“, бр. 61/2011).

## МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

У складу са концептом одрживог развоја, а у вези очувања и унапређења еколошких капацитета простора односно животне средине, мере унапређења енергетске ефикасности у зградарству представља један од кључних фактора.

Анализом свих чинилаца, доступних података, услова у простору и процењених капацитета (економских, просторних, техно-технолошких, еколошких), могуће је дати предлог прихватљивих мера унапређења енергетске ефикасности изградње на подручју Плана генералне регулације Јарчујка.

На подручју Плана, процеси урбанизације и индустријализације, у претходном периоду су текли заједно, али без успостављене координације на плану одрживости изградње у погледу енергетске ефикасности. Унапређење постојећег грађевинског фонда и изградња нових објеката и урбаних структура морају бити засновани на принципима енергетски ефикасне градње и постизања минималних услова комфора боравка у објектима, и усклађени са привредно-економским, друштвеним и техничко-технолошким активностима у оквиру укупног развоја, где се на принципима одрживости користе природне и створене вредности и ресурси овог подручја водећи очувању и унапређењу квалитета животне средине.

**План увођења мера енергетски ефикасне изградње** подручја у захвату Плана генералне регулације Јарчујка заснован је на:

- одрживом коришћењу природних и створених ресурса и вредности,
- изградњи новог и обнови постојећег грађевинског фонда у складу са прописаним енергетским својствима објеката,
- превенцији и контроли потенцијалних облика и извора загађивања.

Мере енергетске ефикасности (ЕЕ) у зградарству подразумевају континуирани и широк опсег делатности којима је крајњи циљ смањење потрошње свих врста енергије уз исте или боље услове у објекту. Мерама унапређења енергетске ефикасности у зградарству утиче се на смањење потрошње конвенционалних-фосилних енергената (добијених из необновљивих извора енергије) и тиме доприноси смањењу емисије штетних гасова и загађења животне средине, односно штити животна средина, смањују глобалне климатске промене и подстиче одрживи развој земље.

Унапређење енергетске ефикасности јесте смањење потрошње свих врста енергије, уштеда енергије и обезбеђење одрживе градње применом техничких мера, стандарда и услова планирања, пројектовања, изградње и употребе објекта.

Енергетска својства објекта јесу стварно потрошена или оцењена количина енергије која задовољава различите потребе које су у вези са стандардизованим коришћењем објекта, што укључује *грејање, припрему топле воде, хлађење, вентилацију и осветљење*.

Објекти високоградње, у зависности од врсте и намене, потребно је да буду пројектовани, изграђени и одржавани на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства. Прописана енергетска својства утврђују се издавањем сертификата о енергетским својствима објекта, који чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе, а издаје га овлашћена организација која испуњава прописане услове за издавање сертификата о енергетским својствима објекта.

Како би се обезбедила прописана енергетска својства, при пројектовању, изградњи и одржавању објекта високоградње потребно је поштовати актуелне прописе и стандарде који се односе на:

- техничке захтеве у погледу рационалне употребе енергије и топлотне заштите које треба испунити приликом пројектовања и грађења нових објеката, као и током употребе постојећих објеката, који се греју на унутрашњу температуру вишу од 12°C,
- техничке захтеве у погледу рационалне употребе енергије и топлотне заштите које треба испунити приликом пројектовања реконструкције постојећих објеката који се греју на унутрашњу температуру вишу од 12°C,
- остале техничке захтеве за рационалну употребу енергије и топлотну заштиту у зградарству,
- техничка својства и друге захтеве за неке грађевинске производе који се уграђују у објекат у сврху рационалне употребе енергије и топлотне заштите и оцењивање усклађености тих производа с наведеним захтевима,
- одржавање објекта у односу на рационалну употребу енергије и топлотну заштиту.

Обавезно је поштовање техничких захтева за рационалну употребу енергије и топлотну заштиту у објектима којима се прописују:

- највећу допуштену годишњу потребну топлотну енергију за грејање по јединици корисне површине објекта, односно по јединици запремине грејаног дела објекта,
- највећи допуштен коефицијент трансмисије топлотног губитка по јединици површине омотача грејаног дела објекта,
- спречавање прегревања просторија објекта због деловања сунчевог зрачења током лета,
- ограничења ваздушне пропустљивости омотача објекта,
- највећи допуштени коефицијенти пролаза топлоте појединих грађевинских делова омотача објекта,
- смањење утицаја топлотних мостова на омотачу грађевине,
- највећа допуштена кондензација водене паре унутар грађевинског дела објекта,
- спречавање површинске кондензације водене паре, ако регулативом није другачије одређено.

Садржај пројекта објекта који се односи на рационалну употребу енергије и топлотну заштиту подразумева техничко решење објекта и услове за грејање и одржавање у пројектима архитектонске и грађевинске струке, те у пројектима машинске и/или електротехничке струке у делу који се односи на захтеве у односу на системе грејања и хлађења.

Главни пројект објекта у делу који се односи на рационалну употребу енергије и топлотну заштиту потребно је да садржи технички опис, прорачун и проверу термичких карактеристика сагласно регулативи, прорачун годишње потребе топлотне енергије за грејање објекта за стварне климатске податке, прорачун годишње потребе енергије за хлађење за објекат са инсталираним системом за хлађење за стварне климатске податке, програм контроле и осигурања квалитета током грађења, методологију мониторинга објекта током коришћења, нацрте, као и приказ потребне топлотне енергије за грејање и потребне енергије за хлађење, енергије за грејање воде, осветљење и опрему, ако посебним прописом није другачије одређено.

За приказ енергетских својстава објекта, потребно је да технички опис садржи податке о:

- локацији и намени објекта,
- коришћеним метеоролошким подацима,
- подели објекта у топлотне зоне, ако је објекат подељен у топлотне зоне,
- геометријским карактеристикама објекта/зоне, површини омотача и запремини грејаног дела објекта, фактору облика објекта, корисној површина објекта, уделу површине прозора у укупној површини фасаде,
- врсти извора енергије за грејање и хлађење, систему грејања, односно хлађења,
- врсти, начину, употреби и учешћу обновљивих извора енергије у подмирењу потребне топлоте за грејање ако је предвиђена употреба обновљиве енергије за грејање,
- предвиђеним техничким решењима за спречавање прегревања простора објекта током лета,
- условима и начину складиштења и уградње грађевинских производа који су од утицаја на топлотна својства,
- системима појединих грађевинских делова објекта,



- уграђеној опреми и инсталацијама, који су у функцији рационалне употребе енергије за грејање и хлађење, загревање воде, осветљење, као и топлотне заштите објекта.

У циљу обезбеђења прописаних енергетских својстава објекта, програм контроле и осигурања квалитета током градње потребно је да садржи:

- попис грађевинских и других производа, који се уграђују у објекат, са наведеним захтеваним својствима, а која се односе на испуњавање захтева из техничког решења објекта у односу на рационалну употребу енергије и топлотну заштиту објекта,
- преглед и опис потребних контролних поступака испитивања и захтеваних резултата којима ће се доказати усклађеност објекта захтеву рационалне употребе енергије и топлотне заштита,
- услове градње и друге захтеве који морају бити испуњени током градње објекта, а који имају утицај на постизање односно задржавање пројектованих односно прописаних техничких својстава објекта и испуњавање захтева у односу на рационалну употребу енергије и топлотну заштиту објекта,
- поступак техничког прегледа објекта са назнаком начина контроле испуњавања захтева топлотне заштите објекта и рационалне употребе енергије,
- услови одржавања објекта у односу на испуњење захтева рационалне употребе енергије и топлотне заштита за пројектовани век употребе објекта, према методологији мониторинга.

У случају реконструкције објекта, пројекат којим се даје техничко решење објекта у односу на рационалну употребу енергије и топлотну заштиту, садржи и детаљан опис и техничке карактеристике постојећег стања објекта односно постојећег грађевинског дела објекта обухваћеног реконструкцијом у односу на рационалну употребу енергије и топлотну заштиту пре предвиђеног грађевинског захвата.

Одрживо управљање енергетском ефикасношћу у изградњи (еколошко-економски, техно-технолошки и социјално прихватљиво) на подручју Плана, представља интегрални део плана управљања квалитетом животне средине подручја Општине у целини, а оствариваће се:

- усвајањем и имплементацијом одлука, којима ће бити обезбеђена уравнотеженост економског развоја и очувања квалитета животне средине насеља као просторно-еколошке целине,
- применом мера енергетске ефикасности у изградњи (кроз нивое планирања, пројектовања, изградње и употребе) нових и обнови постојећих објеката и урбаних структура, којима се за грејање, припрему топле воде, хлађење, вентилацију и осветљење за објекат обезбеђују прописана енергетска својства,
- применом техничких захтева за рационалну употребу енергије и топлотну заштиту у објектима,
- коришћењем уређаја са ниским енергетском потрошњом (енергетски ефикасни уређаји),
- преласком са грејања електричном енергијом, заменом системима даљинског и централног грејања или природног гаса, зависно од локалитета и сл.,
- преласком са паушалног на обрачун за грејање према мерењу потрошње топлотне енергије,
- оснивањем подстицајних фондова за побољшање топлотне заштите стамбених и нестамбених зграда (коришћење буџетских средстава, наменских кредитних и донаторских средстава уз суфинансирање власника),
- утврђивањем мониторинга стања енергетске ефикасности објеката високоградње,
- успостављањем сталне контроле имплементације планираних мера и активности на доношењу одлука и њиховој реализацији,
- систематским и планским унапређивањем стања,
- усвајањем Плана заштите и мониторинга животне средине на подручју Плана, као интегралог дела система управљања животном средином на нивоу подручја Општине и на Националном нивоу (успостављањем хијерархијског односа),
- планирањем одрживог коришћења природних и створених ресурса животне средине на подручју Плана и окружењу од значаја за насеље,
- установљавањем и успостављањем индикатора и информационог система о стању животне средине.

**Валоризација са аспекта енергетске ефикасности изградње на простору подручја Плана** потребно је да се заснива на основним поставкама:

- рационално коришћење необновљивих и тешко обновљивих природних ресурса - енергената,
- квалитативна и квантитативна оцена и побољшање енергетских својстава објеката,
- унапређење енергетских својстава постојећих објеката (формирање енергетски ефикасних објеката),
- изградња енергетски ефикасних нових објеката,
- коришћење расположивих локалних ресурса, грађевинских материјала, индустријских производа, радне снаге, а у циљу економских, енергетских и еколошких доприноса,
- очување микроклиматских услова, смањење емисије штетних гасова, посебно CO<sub>2</sub>, односно угљендиоксида као допринос примене мера енергетски ефикасне изградње и коришћења еколошких материјала,
- коришћење природних потенцијала за темперирање, хлађење, вентилацију и осветљење простора у објектима високоградње,
- коришћење обновљивих извора енергије.

Стање постојећег грађевинског фонда указује на ниску енергетску ефикасност објеката и присуство емисије штетних гасова због застарелих система и инсталација за грејање.

Подручје Плана поседује потенцијале за коришћење обновљивих извора енергије, односно коришћење енергије сунца, ветра, воде и биоенергије.

**Смернице за даљи одрживи развој подручја ПГРЈарчујак у погледу енергетски ефикасне изградње:**

- унапређење енергетске ефикасности постојећих објеката на подручју Плана давањем приоритета економичним мерама за штедњу енергије у постојећим зградама, које обухватају унапређење енергетске ефикасности:
  - омотача зграде (постављање или побољшање термичке изолације зидова и замена прозора),
  - инсталација за грејање, и
  - унутрашњег осветљења (замена сијалица у домаћинствима и пословним објектима),
- планирани развој енергетске ефикасности изградње мора бити заснован на квалитативном унапређивању квалитета живљења, услова становања и рада,
- развој инфраструктурне и комуналне опремљености насеља у складу са мерама заштите животне средине и унапређења стања,
- коришћење обновљивих извора енергије са акцентом на соларној енергији у циљу прозводње топлотне енергије за загревање простора и воде у домаћинствима (примена топлотних пријемника сунчеве енергије),
- унапређење знања и способности и повећање свести крајњег корисника у стамбеном и терцијарном сектору,
- подршка локалне управе.

**3.1.9. Посебни услови којима се површине и објекти јавне намене чине приступачним особама са инвалидитетом**

У току разраде и спровођења плана потребно је применити одредбе Правилника о техничким стандардима приступачности („Службени гласник РС“, бр. 19/12).

Обезбедити рампе са дозвољеним падом ради несметаног кретања колица дуж пешачких токова, приступа објекту, као и лифту. На пешачким прелазима поставити оборене ивичњаке.

### 3.2. Правила грађења

Правилима изградње уређују се дозвољене претежне намене, постављање објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле, удаљеност објекта, висина или спратност објекта, изградња других објеката на истој грађевинској парцели, начин обезбеђивања приступа парцели, паркирање и гаражирање и др., а исказује се системом урбанистичких правила и показатеља (намена, индекс односно степен изграђености, или индекс односно степен искоришћености) и односе се на појединачне грађевинске парцеле.

На парцелама је могуће као главни објекат градити и објекте дефинисане пратећом и допунском наменом у складу са графичким прилогом 1.2.1 Намена површина – претежна, пратећа, допунска.

#### Општа правила грађења

Систем елемената регулације заснива се на урбанистичким мрежама линија (регулациона линија, грађевинска линија, осовинска линија саобраћајнице, гранична линија зоне).

Регулациона линија је линија разграничења између површине одређене јавне намене и површина предвиђених за изградњу објеката јавне и остале намене.

Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом на грађевинској парцели или се налази на растојању дефинисаном овим планом. Грађевински објекат се поставља предњом фасадом на или до грађевинске линије.

Индекс или степен изграђености исказан је за целину и подцелину у оквиру блока, а чини га однос између бруто развијене површине свих етажа корисног простора и површине парцеле. Индекс или степен изграђености може бити различито примењен на појединачну парцелу у оквиру блока али не сме прећи вредност утврђену за блок.

Индекс или степен искоришћености земљишта је однос између бруто површине под објектом и површине грађевинске парцеле, помножен бројем 100 и утврђен је за сваки блок, односно целину у оквиру блока.

Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:

- У непрекинутом низу-објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле
- У прекинутом низу-објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле
- Као слободностојећи-објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле и
- Као полуатријумски-објекат додирује три линије грађевинске парцеле

Удаљеност новог објекта од другог објекта, било које врсте изградње или нестамбеног објекта, утврђује се применом правила о удаљености новог објекта од границе суседне парцеле.

За зоне породичне градње најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле је:

- за слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације-1.50м
- за слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације-2.50м
- за двојне објекте и објекте у прекинутом низу на бочном делу дворишта-4.00м
- за први или последњи објекат у непрекинутом низу-1.50м.

Међусобна удаљеност слободностојећих вишеспратница и објеката који се граде у прекинутом низу, износи по правилу најмање половину висине вишег објекта, тако што се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне парцеле.

Удаљеност се може смањити на четвртину ако објекти наспрамним бочним фасадама не садрже наспрамне отворе на просторијама за становање( као и атељеима и пословним просторијама).

Удаљеност планираних или околних објеката, осим објеката у низу по правилу је 5,0 м,а минимум 4 м ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење.

За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4,0 м не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

Вишеспратни слободностојећи објекат не може заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.

При изградњи објеката који се граде у непрекинутом низу, на новом објекту се оставља светларник исте величине и симетричан светларнику постојећег објекта.

#### Изградња других објеката на истој грађевинској парцели

Могућа је изградња више објеката на парцели под условима предвиђеним за међусобна одстојања објеката на суседним парцелама и у складу са Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“, бр. 50/2011). Дефинисани урбанистички показатељи примењују се на парцелу у целини.

#### **Услови за реконструкцију, доградњу и надградњу постојећих објеката**

На свим површинама намењеним изградњи породичних стамбених објеката већ се налази велики број постојећих објеката за које се предвиђа могућност реконструкције, адаптације, доградње и надградње, као и замена старих, некавалитетних грађевинских објеката у складу са планираном наменом до задате спратности и вредности урбанистичких параметара.

За постојеће породичне стамбене објекте, у зависности од њиховог положаја у простору, планиране намене и мреже саобраћајница предвиђа се могућност задржавања објеката у постојећем стању, уклапање са могућношћу реконструкције, доградње и адаптације до планиране спратности, и изградња нових објеката према плану намене површина и правилима грађења.

Код свих интервенција на постојећим објектима - приликом адаптације, дозиђивања, надзиђивања, отварања и затварања појединих делова, мењања крова и др. потребно је да сви нови делови и радови буду изведени тако да формирају архитектонску и урбанистичку целину и да су у складу са правилима грађења овог плана.

У случајевима када се постојећи објекти налазе ван појаса планиране регулације, није могућа интервенција у смислу ових правила и једино је дозвољено инвестиционо одржавање.

На постојећим објектима могуће је извршити следеће интервенције:

- надградњу нових етажа,
- надградњу крова изнад равне терасе објекта,
- реконструкцију крова са променом геометрије у циљу формирања новог корисног простора,
- реконструкцију фасаде објекта у циљу побољшања термо и звучне изолације,
- реконструкцију фасаде објекта у смислу затварања балкона и лођа,
- доградњу објекта,
- доградњу вертикалних комуникација (степениште, лифт),
- претварање стамбених у пословни простор,

- претварање помоћног простора (таван, вешернице, оставе и сл.) у стамбени простор,
- претварање помоћног простора (таван, вешернице, оставе и сл.) у пословни простор,
- поделу функционалних делова објекта,
- спајање функционалних делова објекта,
- санацију дотрајалих конструктивних делова објекта,
- санацију и реконструкцију инсталација.

Све интервенције на објекту могу се извести под следећим условима:

- надградње и доградња објекта може се извести до максималних урбанистичких параметара прописаних овим планом,
- у случају када се у постојећем стању на парцели испуњени сви параметри не дозвољава се доградња или надградња објекта,
- изузетно, ако је на парцели исуњен дозвољени индекс изграђености и БРГП, дозвољава се адаптација таванског простора у стамбени или пословни простор, уз услов да се формирање новог корисног простора изврши у постојећем тавану, без повећања висине објекта и промене геометрије крова,
- за новоформиран корисни простор обезбедити паркинг простор према правилима овог плана,
- реконструкцију или доградњу крова извести са надзитком максималне висине 1,6 мерено од коте пода до прелома косине крова,
- у случају да геометрија крова то дозвољава могуће је у поткровљу формирати максимум два нивоа уз услов да припадају истој стамбеној или пословној јединици.
- у циљу бољег функционисања новоформираног корисног простора (осветљење, излази на терасе или лође и сл.) могу се формирати кровне баце са максималном висином од 2,2 м мерено од коте пода до преломне линије баце.

Постојеће објекте који се налазе у зони ПДР Гробље могуће је легализовати, санирати, адаптирати, реконструисати и надградити до привођења намени парцела на којима се ови објекти налазе.

### Услови за изградњу планираних објеката

Услови везани за дефинисање врста и намена објеката који се могу градити у појединачним зонама, односно чија је изградња забрањена, највећег дозвољеног индекса заузетости или изграђености грађевинске парцеле, највеће дозвољене висине или спратности објекта и услова за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели приказани су у односу на приказану претежну дистрибуцију намена.

#### 1. Становање:

##### 1.1. Урбано становање

### Вишепородично становање

Урбанистички показатељи:

- однос становања и пословања : 80 до 90% стамбене површине према 20 -10% површине за пословање;
- максимални индекс изграђености: 1.2-1.8;
- максимални индекс заузетости: до 40%;
- максимална спратност објекта П+4;
- нова изградња треба да се прилагоди концепцији постојеће изградње;
- минимална површина грађевинске парцеле је 600 м<sup>2</sup>;

- минимална дозвољена ширина уличног фронта грађевинске парцеле је 15.00 м, осим у изузетном случајевима када се објект планира на парцели која се налази између две по плану већ реализоване локације или када је у питању угаона градња;
- растојање између регулационе и грађевинске линије за нове објекте, осим објеката у низу је 3.0м, осим у случајевима кад се локацијска дозвола издаје за регулисани део улице у коме се грађевинска и регулациона линија поклапају;
- у зони изграђених објеката растојање се утврђује на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%);
- слободна површина треба да износи око 20 м<sup>2</sup>/ст.;
- потребно је обезбедити: 1 паркинг место/стану и 1 паркинг место/70м<sup>2</sup> пословног простора, у случају веће површине пословног простора по једно паркинг место до сваких наредних 30м<sup>2</sup> пословног простора.

### Породично становање

Урбанистички показатељи:

- однос становања и пословања : 80 - 90% стамбене површине према 20 -10% површине за пословање;
- индексизграђености: 0.8-1.2;
- индекс заузетости: до 40%;
- максимална висина нових објеката П+2+Пк;
- минимална дозвољена ширина уличног фронта грађевинске парцеле за изградњу слободностојећег објекта је 15.00 м, двојних објеката 20.00м (два по 10.00м) и објеката у непрекинутом низу 12.00м; У изузетним случајевима, а у зони изграђених објеката (на суседним парцелама) минимална дозвољена ширина уличног фронта грађевинске парцеле за изградњу слободностојећег објекта је 12.00м, а објеката у непрекинутом низу 10.00м.
- растојање између регулационе и грађевинске линије за нове објекте је 3.0м, осим у случајевима кад се локацијска дозвола издаје за регулисани део улице у коме се грађевинска и регулациона линија поклапају; У изузетним случајевима, а у зони изграђених објеката растојање се утврђује на основу позиције већине околних изграђених објеката (преко 50%) у овој подцелини – улици, али не мање од 1.0м.
- у зони изграђених објеката растојање се утврђује на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%);
- минимална површина грађевинске парцеле за изградњу слободностојећег објекта је 500м<sup>2</sup>, двојног објекта је 700м<sup>2</sup> (две по 350м<sup>2</sup>), објеката у непрекинутом низу и објеката у прекинутом низу 350м<sup>2</sup>. Изузетно, ако се гради зони изграђенх целина (када су на суседним парцелама изграђени објекти) минимална површина грађевинске парцеле за изградњу слободностојећег објекта може бити 300м<sup>2</sup>, двојног објекта је 600м<sup>2</sup> (две по 300м<sup>2</sup>), објеката у непрекинутом низу и објеката у прекинутом низу минимално 250м<sup>2</sup>.
- потребно је обезбедити: 1 паркинг место по стану у оквиру грађевинске парцеле објекта и 1 паркинг место/70м<sup>2</sup> пословног простора, у случају веће површине пословног простора по једно паркинг место до сваких наредних 30м<sup>2</sup> пословног простора.
- задржавају се објекти доброг квалитета изграђени са грађевинском дозволом;
- објекти доброг квалитета, изграђени без одобрења, могу се легализовати ако нису у коридору планираних саобраћајница;
- за индивидуалне стамбене објекте, простор за обављање делатности, предвидети у оквиру габарита објекта;
- у оквиру блока немогу се обављати делатности које стварају буку и загађују средину;
- минимална удаљеност објеката 6.0м;
- минимална удаљеност породичног стамбеног објекта од бочне међе суседне парцеле је 2.0м односно друге бочне међе 4.0м;
- грађевинске парцеле се могу ограђивати транспарентном оградом или живом зеленом оградом, парцеле вишепородичног становања се не могу ограђивати;

- површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

### 1.2. Рурално становање

Урбанистички показатељи:

- однос становања и делатности : 85 - 90% стамбене површине према 15 -10% површине за делатности;
- максимални индекс изграђености: 0.5;
- максимални индекс заузетости: до 30%;
- нова изградња треба да осавремени постојећи облик изграђености;
- висина нових објеката не може да пређе П+2;
- минимално растојање између грађевинске и регулационе линије је 5м;
- у зони изграђених објеката растојање се утврђује на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%);
- минимална површина грађевинске парцеле је 300 м2;
- на грађевинској парцели чија је површина мања од 300м2, може се утврдити изградња стамбеног објекта спратности П+1, са два стана, индекса изграђености 0.6;
- минимална дозвољена ширина грађевинске парцеле је 12м;
- потребно је обезбедити 1 паркинг место по стану у оквиру грађевинске парцеле објекта;
- у оквиру парцеле може се организовати пољопривредно домаћинство, са стамбеним и економским делом дворишта у складу са Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“, бр. 50/2011).

### 1.3. Становање са пословањем:

Урбанистички показатељи:

- однос становања и пословања : 80 - 90% стамбене површине према 20 -10% површине за пословање;
- максимални индекс изграђености: 0.8-1.2;
- максимални индекс заузетости: до 40%;
- поштовати започету уличну матрицу и само је надограђивати;
- висина нових објеката не треба да пређе П+2;
- опционо П + 1 + Пк када започети концепт градње подразумева мансардни кров;
- минимална дозвољена ширина уличног фронта грађевинске парцеле за изградњу слободностојећег објекта је 10.00 м, двојних објеката 16.00м (два по 8.00м) и објеката у непрекинутом низу 5.00м.
- растојање између регулационе и грађевинске линије за нове објекте, осим објеката у низу је 3.0м, осим у случајевима кад се локацијска дозвола издаје за регулисани део улице у коме се грађевинска и регулациона линија поклапају;
- у зони изграђених објеката растојање се утврђује на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%);
- минимална површина грађевинске парцеле за изградњу слободностојећег објекта је 300м2, двојног објекта је 400м2 (две по 200м2), објеката у непрекинутом низу и полуатријумских објеката и објеката у прекинутом низу 200м2.
- потребно је обезбедити: 1 паркинг место по стану у оквиру грађевинске парцеле објекта и 1 паркинг место/70м2 пословног простора, у случају веће површине пословног простора по једно паркинг место до сваких наредних 30м2 пословног простора.

2. **Производња** подразумева следеће видове:

### 2.1. Пољопривредна, производна и складиштење:

Урбанистички показатељи:

- максимални индекс изграђености: 1.2;
- максимални индекс заузетости: до 60%;
- висина нових објеката не треба да пређе П+1;
- минимална површина грађевинске парцеле је 1000 м2 ;
- минимална дозвољена ширина грађевинске парцеле је 16м;
- растојање између регулационе и грађевинске линије за нове објекте, осим објеката у низу је 3.0м, осим у случајевима кад се локацијска дозвола издаје за регулисани део улице у коме се грађевинска и регулациона линија поклапају;
- у зони изграђених објеката растојање се утврђује на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%);
- потребно је обезбедити: 1 паркинг место на 200м2 корисног простора.
- У оквиру посебних подручја дозвољено је планирати и производњу, под истим условима када су у питању максимални индекси заузетости и изграђености;
- спратност нових производних објеката максимум је П+1;
- минимална површина грађевинске парцеле је 1000 м2;
- површина слободног простора по радном месту 15 м2
- површина слободних функција по радном месту 2 м2
- површина паркинга по радном месту 3 м2.

### 2.2. Пословна:

Урбанистички показатељи:

- однос становања и делатности : 90% површине за пословање према 10% стамбене површине
- максимални индекс изграђености: 1.8;
- максимални индекс заузетости: до 60%;
- растојање између регулационе и грађевинске линије за нове објекте, осим објеката у низу је 3.0м, осим у случајевима кад се локацијска дозвола издаје за регулисани део улице у коме се грађевинска и регулациона линија поклапају;
- у зони изграђених објеката растојање се утврђује на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%);
- висина нових објеката не треба да пређе П+2;
- минимална површина грађевинске парцеле: 800 м2;
- минимална дозвољена ширина уличног фронта грађевинске парцеле је 16.00 м;
- потребно је обезбедити 1 паркинг место/стану и
- 1 паркинг место/70м2 пословног простора, у случају веће површине пословног простора по једно паркинг место до сваких наредних 30м2 пословног простора.

### 3. Туризам:

#### 3.1. Угоститељско-смештајни

Урбанистички показатељи:

- однос становања и делатности : 90% површине за пословање према 10% стамбене површине
- максимални индекс изграђености: 1.8;
- максимални индекс заузетости: до 50%;
- растојање између регулационе и грађевинске линије за нове објекте, осим објеката у низу је 3.0м, осим у случајевима кад се локацијска дозвола издаје за регулисани део улице у коме се грађевинска и регулациона линија поклапају;
- у зони изграђених објеката растојање се утврђује на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%);

- висина нових објеката не треба да пређе П+3;
- минимална површина грађевинске парцеле: 800 м<sup>2</sup>;
- минимална дозвољена ширина уличног фронта грађевинске парцеле је 16.00 м;
- потребно је обезбедити 1 паркинг место/стану и
- 1 паркинг место/70м<sup>2</sup> пословног простора, у случају веће површине пословног простора по једно паркинг место до сваких наредних 30м<sup>2</sup> пословног простора.

### 3.2. Рурални

Урбанистички показатељи:

- однос становања и делатности : 85 - 90% стамбене површине према 15 -10% површине за делатности;
  - максимални индекс изграђености: 0.9;
  - максимални индекс заузетости: до 35%;
  - нова изградња треба да осавремени постојећи облик изграђености;
  - висина нових објеката не може да пређе П+2;
  - минимално растојање између грађевинске и регулационе линије је 5м;
  - у зони изграђених објеката растојање се утврђује на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%);
  - минимална површина грађевинске парцеле је 300 м<sup>2</sup>;
  - на грађевинској парцели чија је површина мања од 300м<sup>2</sup>, може се утврдити изградња стамбеног објекта спратности П+1, са два стана, индекса изграђености 0.6;
  - минимална дозвољена ширина грађевинске парцеле је 12м;
  - потребно је обезбедити 1 паркинг место по стану у оквиру грађевинске парцеле објекта;
- у оквиру парцеле може се организовати пољопривредно домаћинство, са стамбеним и економским делом дворишта.

#### Правила за шумске површине у оквиру целине Б-1

Концепција развоја и очувања ових површина заснива се на:

- анализи урбаних предела у смислу
  - уочавања еколошки вредних биотопа са становишта заштите природе;
  - процене природних ресурса са становишта погодности за рекреацију, пољопривреду, шумарство, туризам и др,
  - процене визуелно вредних подручја и биотопа;
- уочавању врсте и јачине утицаја намене простора на функционисање и слику града;
- уочавању сукоба између различитих намена простора, као и одређивању мера за минимизацију негативних утицаја на заштиту природних вредности у граду.

Планирање шумљених површина ослања се на образовање овог система у оквиру укупног система отворених простора на градском подручју. При планирању развоја градског система отворених простора и максимизације његове еколошке вредности од посебног је значаја усклађивање развоја овог система са природном основом развоја што подразумева:

- истицање структуре пејзажа, развој и истицање посебностињених урбаних предела;
- развој посебног система отворених простора града с обзиром на особености поднебља (климатски, микроклиматски услови) и појединих предела града (изграђеност, морфологија, педолошки састав тла, осунчаност, ...);
- поштовање еколошких принципа смештања појединих категорија отворених простора.

Концептом се остварују две основне врсте планских активности: заштита и унапређење постојећег зеленог фонда града и уређење нових зелених површина.

Пошумљене површине у склопу подцелине 1.5. у оквиру зоне Б предвиђене су за развој и заштиту као постојећи резервати и уз отварање могућности развоја етно-туризма. Претежна намена јешумско земљиште у функцији шумске привредеа пратећа намена је етно-туризам са компатибилним садржајима.

#### Правила грађења за подцелине 1.5.

У оквиру целине Б-1 издваја се подцелина 1.5 у којој се због присуства шумских целина дефинишу посебни урбанистички параметри.

Урбанистички показатељи:

- однос становања и делатности (етно-туризам са компатибилним садржајима): 30% стамбене површине према 70% површине за делатности;
- максимални индекс изграђености: 0.6;
- максимални индекс заузетости: до 25%;
- нова изградња треба да осавремени постојећи облик изграђености;
- висина нових објеката не може да пређе П+2;
- минимално растојање између грађевинске и регулационе линије је 10м;
- у зони изграђених објеката растојање се утврђује на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%);
- минимална површина грађевинске парцеле је 1000 м<sup>2</sup>;
- на грађевинској парцели чија је површина мања од 600м<sup>2</sup>, може се утврдити изградња објекта спратности П+1, са два стана, индекса изграђености 0.6;
- минимална дозвољена ширина грађевинске парцеле је 20м;
- потребно је обезбедити 1 паркинг место по стану и 1 паркинг место на 100м<sup>2</sup> осталих намена у оквиру грађевинске парцеле објекта;
- у оквиру парцеле може се организовати пољопривредно домаћинство, са стамбеним и економским делом дворишта.

#### Врсте и намене објеката чија је изградња забрањена

Објекти чија је изградња забрањена су сви они објекти за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, а за које се у прописаној процедури не обезбеди сагласност на процену утицаја објеката на животну средину.

Објекат не испуњава услове за изградњу уколико је на постојећој јавној површини, или на објектима или коридорима постојеће инфраструктуре.

#### Простор са посебним режимом коришћења, уређења и изградње

На простору предвиђеном за заштитне појасеве не могу се градити објекти и вршити радови супротно разлогу због којег је појас успостављен.

#### Заштитне зоне око комплекса посебне намене

Заштитне зоне комплекса посебне намене дефинисане су Условима издатим од стране Војске републике Србије и дефинисане су као зоне забрањене градње. Њихова граница и обухват дефинисани су графичким прилогом: Претежне намене површина – планирано стање овог Плана.

Постојећи објекти у зони заштите могу се легализовати. За планиране објекте и површине, Правила уређења и правила грађења овог плана, планиране намене и урбанистички параметри важиће по престанку важења Заштитних зона које су дефинисане Условима издатим од стране Војске републике Србије.

**3.2.1. Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле и минимална и максимална површина грађевинске парцеле (по просторним целинама/зонама)**

Грађевинска парцела има површину и облик који омогућавају изградњу објекта у складу са решењима из планског документа, у складу са правилима грађења и техничким решењима. Она се може укрупнити препарцелацијом и делити парцелацијом или препарцелацијом, до минимума утврђеног Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу, („Сл.Гласник РС“, бр.50/2011 од 08.07.2011. год.) . Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на пут или другу јавну површину намењену за саобраћај.

Најмања површина грађевинске парцеле за изградњу слободностојећег објекта је 300,00 м<sup>2</sup>, двојног објекта је 400,00 м<sup>2</sup> (две по 200м<sup>2</sup>), и објекта у прекинутом низу 200,00м<sup>2</sup>.

Најмања ширина грађевинске парцеле за изградњу слободностојећег објекта је 10,00 м, двојних објекта је 16,00 м (два по 8,00 м) и објекта у непрекидном низу 5,00 м.

Најмања ширина грађевинске парцеле за вишеспратне стамбене и пословне објекте у непрекинутом низу је 12,0 м, а за слободностојеће вишепородичне стамбене и пословне објекте је 16.0 м. Најмања површина грађевинске парцеле за нову изградњу ових објекта износи 600,00м<sup>2</sup>. За потребе легализације постојећих породичних стамбених објекта,тамо где постоје просторна ограничења, могуће је формирати грађевинске парцеле чија је површина мања од 300,00м<sup>2</sup>. Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавном путу не може бити мања од 2.50м.