



Дирекција за планирање и изградњу "Краљево" Краљево

36000 Краљево, Хајдук Вељкова 61, тел. /38136+/ 312-039, 312-181, 312-019, 233-370
факс 312-061, текући рачун број 840-538641-31 УЈП Краљево ПИБ 101258220
е-mail direkcijakv@tron-inter.net; urbankv@sbb.rs

НАЦРТ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "РАТИНА"



ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ

Сретен Јовановић

Број: _____

Дана: _____

Одељење за урбанизам, грађевинарство
и стамбено-комуналне делатности
градске управе Краљево

НАЧЕЛНИК

Звонко Ковачевић, дипл.инж.грађ.



Дирекција за планирање и изградњу "Краљево" Краљево

36000 Краљево, Хајдук Вељкова 61, тел. /38136+/ 312-039, 312-181, 312-019, 233-370
факс 312-061, текући рачун број 840-538641-31 УЈП Краљево ПИБ 101258220
e-mail direkcijakv@tron-inter.net; urbankv@sbb.rs

НАРУЧИЛАЦ : ГРАД КРАЉЕВО

ОБРАЂИВАЧ: ДИРЕКЦИЈА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ "КРАЉЕВО"
Сектор за урбанизам и геодезију

РАДНИ ТИМ

РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ : Драгана Бикић, дипл.инж.арх.
(одговорни урбаниста, лиценца бр.200 1152 09)

САРАДНИЦИ:

Горан Вуковић, дипл.инж.саобр.
Дарко Вилотијевић, дипл.инж.геодезије
Бранимир Петровић, дипл.инж.геодезије
Александар Симовић, дипл.инж.геодезије
Нада Росић, дипл.инж.машин.
Александар Белопавловић, геометар
Гордана Белопавловић, грађ. техничар
Остраћанин Милорад, дипл.инж. ел.
Слободан Филиповић, дипл.инж.грађ.
Милан Стојановић, дипл.инж. ел.
Тијана Радовић, дипл.прост.планер
Ивана Кривокапић, инж.геодезије
Благоје Чурлић

ГЕОДЕТСКЕ ПОДЛОГЕ: Служба за геодезију Дирекције за планирање
и изградњу «Краљево»

РУКОВОДИЛАЦ
Сектора за урбанизам и геодезију

Марица Мијајловић, дипл.инж.арх.

ДИРЕКТОР
Дирекције за планирање и изградњу «Краљево»

Ненад Нерић, дипл.инж.грађ.

САДРЖАЈ ЕЛАБОРАТА

СВЕСКА I: Текстуални део

1. УВОД	9
I ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ	9
• Правни основ	10
• Плански основ	10
• Извод из ГУП-а Краљево 2020	10
• Извод из Концепта ПГР "Ратина"	13
II ОСНОВНИ ПРАВЦИ РАЗВОЈА И ЦИЉЕВИ ПЛАНА	15
• Основни циљеви плана	16
• Посебни циљеви плана	16
III ОБУХВАТ ПЛАНА	16
• Подручје плана	16
• Граница плана	16
• Површина обухвата плана	17
• Статус земљишта	17
• Власништво	17
• Стечене урбанистичке обавезе	18
• Постојећа изграђеност простора	18
2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	
IV ПОДЕЛА НА ЗОНЕ И ЦЕЛИНЕ	19
• Зона I- Доња Ратина	19
• Зона II- Горња Ратина	19
V НАМЕНА И НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА	21
• Површине јавне намене	21
• Остале намене	21
VI ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ	22
VII ПРАВИЛА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ	24
VII 1. Јавне саобраћајне површине са инфраструктуром	24
VII 2. Водене површине	25
VII 3. Комуналне површине и објекти	27
VII 4. Школство	28
VII 5. Спорт и рекреација	30
VII 6. Гробље	30
VII 7. Ранжирна станица	30

VII 8. Посебни услови који површине јавне намене и јавне објекте чине приступачним особама са инвалидитетом.....	30
VIII САОБРАЋАЈНА И КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА.....	33
VIII 1. Саобраћај.....	33
VIII 2. Снабдевање водом.....	35
VIII 3. Фекална канализација.....	36
VIII.4. Атмосферска канализација.....	36
VIII 5. Снабдевање електричном енергијом.....	37
VIII 6. ТТ инфраструктура.....	38
VIII 7. Гасификација.....	41
IX МЕРЕ ЗАШТИТЕ КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКИХ СПОМЕНИКА И ЗАШТИЋЕНИХ ПРИРОДНИХ ЦЕЛИНА.....	45
X УРБАНИСТИЧКЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ.....	48
X 1. Урбанистичке мере за заштиту животне средине.....	48
X 2. Мере заштите од елементарних непогода и ратних разарања..	50
XI МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ.....	53
XII ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ.....	55
3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	
XIII ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО ЗОНАМА И ЦЕЛИНАМА.....	57
• Планирана изградња по целинама.....	57
XIV ОПШТА ПРАВИЛА.....	72
• Услови за образовање грађевинске парцеле.....	72
• Правила парцелације - препарцелације.....	72
• Минимална површина грађевинске парцеле.....	73
• Положај објекта на грађевинској парцели.....	73
• Дозвољени индекс заузетости и индекс изграђености парцеле....	73
• Услови за обнову и реконструкцију објеката.....	74
XV СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ.....	74
• Статус планске документације и подлога.....	74
• Локације за даљу планску разраду.....	75

XVI ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ.....76

СВЕСКА II: Графички прилози

1. ИЗВОД ИЗ ГУП-а КРАЉЕВО 2020	P=1:10000
2.1 ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ	P=1:5000
2.2 ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА У ПОСТОЈЕЋЕМ СТАЊУ	P=1:5000
3. ПРЕДВИЂЕНО ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ СА ПРЕДЛОГОМ ОДРЕЂИВАЊА ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ	P=1:5000
4. ПОДЕЛА НА УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ ПРЕМА УРБАНИСТИЧКИМ ПОКАЗАТЕЉИМА И ДРУГИМ КАРАКТЕРИСТИКАМА	P=1:5000
5. ПЛАН САОБРАЋАЈА СА НИВЕЛАЦИОНИМ ПЛАНОМ (ВИСИНСКЕ КОТЕ РАСКРСНИЦА УЛИЦА)	P=1:5000
6. УРБАНИСТИЧКА РЕГУЛАЦИЈА (РЕГУЛАЦИОНЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ)	P=1:4000
7.1 ПОСТОЈЕЋА И ПЛАНИРАНА ГЕНЕРАЛНА РЕШЕЊА ТРАСА, КОРИДОРА И КАПАЦИТЕТА ЗА ЕНЕРГЕТСКУ, ВОДОПРИВРЕДНУ И ДРУГУ КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ (ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА, ТТ ИНСТАЛАЦИЈЕ И ГАСНА МРЕЖА)	P=1: 5000
7.2 ПОСТОЈЕЋА И ПЛАНИРАНА ГЕНЕРАЛНА РЕШЕЊА ТРАСА, КОРИДОРА И КАПАЦИТЕТА ЗА ЕНЕРГЕТСКУ, ВОДОПРИВРЕДНУ И ДРУГУ КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ (ВОДОВОДНА И КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА)	P=1:5000
8. НАЧИН СПРОВОЂЕЊА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "РАТИНА"	P=1:5000
9.1 ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ – <i>КАРТА ОСНОВНИХ ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИХ ОДЛИКА ТЕРЕНА СА РЕЈОНИЗАЦИЈОМ ТЕРЕНА ПРЕМА СТЕПЕНУ СТАБИЛНОСТИ</i>	
9.2 ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ – <i>КАРТА ОСНОВНИХ ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИХ ОДЛИКА ТЕРЕНА СА РЕЈОНИЗАЦИЈОМ ТЕРЕНА ПРЕМА УСЛОВИМА ГРАДЊЕ</i>	
10. ИЗВОД ИЗ ГУП-а КРАЉЕВО 2020 – <i>КАРТА ЗОНА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА ОД ИНТЕРЕСА ЗА ОДБРАНУ И ЗАШТИТУ ОД РАТНИХ ДЕЈСТАВА</i>	P=1:10000

СВЕСКА III: Документација плана

- Одлука о изради Плана генералне регулације "Ратина", бр.011-78/09-II од 10.12.2009. године;
- Одлука да се стратешка процена утицаја Плана генералне регулације "Ратина" на животну средину не израђује, бр. 350-70/2009-6 од 17.11.2009. године;
- Одељење за урбанизам, грађевинарство и стамбено-комуналне делатности Градске управе града Краљево доставило је подлоге (скениране и геореференциране са растерском подлогом) које је израдио Републички геодетски завод, Служба за катастар непокретности Краљево, број 953-1-195/2010 од 23.06.2010. године;
- Услови комуналних предузећа, органа и организација:
 - Конзерваторски услови Завода за заштиту споменика културе, бр. 52/2 од 29.03.2010 године;
 - Јавно водопривредно предузеће "Србијаводе" Београд, Водопривредни центар "Морава" Ниш, РЈ "Западна Морава" Чачак, број 298/3 од 10.05.2010. године;
 - Телеком Србија, Дирекција за технику ИЈ Краљево, број 22069/2 од 31.03.2010. године;
 - Јавно комунално предузеће "Водовод", број 117/1 од 09.06.2010. године (наш број 01-3611/1 од 9.08.2010. год.);
 - Привредно друштво за дистрибуцију електричне енергије "Електросрбија" д.о.о, "Електродистрибуција" Краљево, број 03-539/1 од 19.02.2010. године;
 - ЈП "Путеви Србије", бр. 953-996/10-1 од 25.02.2010. године;
 - ЈП "Путеви Србије", бр. 953-996/10-2 од 17.03.2010. године;
 - ЈП "Железнице Србије", Сектор за стратегију и развој, бр. 102/10-162 од 26.01.2010.године;
 - Република Србија , Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Краљеву, бр. 217-51/10 од 29.01.2010. године (услови и мере заштите од пожара);
 - Завод за заштиту природе Србије, Радна јединица Ниш, бр. 03-11/2 од 25.02.2010. године;
 - Република Србија , Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Краљеву, бр. 82-551/10 од 14.09.2010. године (мишљење о планирању и изградњи склоништа);
 - Јавно предузеће "Електромрежа" Србије, број III-18-03-258/1 од 07.02.2012. године;
 - Мишљење МЗ Ратина на Концепт Плана генералне регулације "Ратина" , допис МЗ Ратина од 29.01.2010. године, бр. 06/10.
- Концепт Плана генералне регулације "Ратина" (као посебан документ се налази у архиви Сектора за просторно и урбанистичко планирање Дирекције за планирање и изградњу "Краљево" и у Одељењу за урбанизам, грађевинарство и стамбено-комуналне делатности градске управе града Краљево;

- Записник са 18. (осамнаесте) седнице Комисије за планове о извршеној стручној контроли и давању позитивног мишљења на Концепт Плана генерелне регулације "Ратина". Седница је одржана дана 05.03.2010. године;
- Записник са 34. (тридесет четврте) седнице Комисије за планове о извршеној стручној контроли и давању позитивног мишљења на Нацрт Плана генерелне регулације "Ратина". Седница је одржана дана 08.09.2011. године;
- Примедбе на Нацрт Плана генералне регулације "Ратина";
- Записник са 39. (тридесет девете) седнице Комисије за планове о разматрању примедби након обављеног јавног увида у Нацрт Плана генерелне регулације "Ратина". Седница је одржана дана 23.09.2012. године;
- Извештај о извршеном јавном увиду у Нацрт Плана генерелне регулације "Ратина";
- Записник са 55. (педесет пете) седнице Комисије за планове о закључку везаном за допуну текста у делу "Спровођење планова" . Седница је одржана дана 28.02.2013. године.

СВЕСКА I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

На основу чланова 25, 26, 46. и 216. Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС", бр. 72/09, 81/09- исправка, 64/10-УС и 24/11), члана 20. тачка 2. Закона о локалној самоуправи ("Службени гласник РС", број 129/07), члана 26. став 1. Статута града Краљева ("Службени лист града Краљева", број 4/08), као и Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената ("Сл. гласник РС" бр.31/2010) и Правилника о изменама и допунама Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената ("Сл. гласник РС" бр.69/2010),

СКУПШТИНА ГРАДА КРАЉЕВА, на седници одржаној дана _____ године, донела је

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "РАТИНА"

1. У В О Д

По објављивању Одлуке о изради Плана генерелне регулације "Ратина" под бр. 011-78/09-II од 10.12.2009. године ("Службени лист Града Краљева" бр. 23/09) приступило се изради Плана генералне регулације "Ратина" у утврђеним границама Плана, у површини од око 552,08 ha, а израда Плана поверена је Дирекцији за планирање и изградњу «Краљево» из Краљева – Сектору за просторно и урбанистичко планирање.

У складу са чл. 48. Закона о планирању и изградњи («Сл.гласник РС», бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС и 24/11), Правилником о садржини, начину и поступку израде планских докумената («Сл.гласник РС», бр. 31/10) и Правилником о изменама и допунама Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената («Сл.гласник РС», бр. 69/10 и 16/11), прописано је да се по објављивању Одлуке о изради планског документа приступи изради Концепта Плана. Концепт Плана генерелне регулације "Ратина" израдила је Дирекцији за планирање и изградњу «Краљево» из Краљева – Сектор за урбанизам и геодезију.

На 18. (осамнаестој) седници Комисије за планове града Краљева (у даљем тексту Комисија) одржаној дана 05.03.2010. године Комисија је дала позитивно мишљење на Концепт Плана генерелне регулације "Ратина".

На 34. (тридесет четвртој) седници Комисије за планове града Краљева (у даљем тексту Комисија) одржаној дана 08.09.2011. године Комисија је дала позитивно мишљење на Нацрт Плана генерелне регулације "Ратина".

На 39. (тридесет деветој) седници Комисије за планове града Краљева размотрене су примедбе на Нацрт Плана генерелне регулације "Ратина" пристигле након обављеног јавног увида. Оглас о излагању Плана на јавни увид је објављен у дневном листу "Политика" 08.12.2011. године и у листу "Краљевачке новости" 07.12.2011. године. Јавни увид је одржан у холу зграде града Краљева, Трг Јована Сарића бр. 1 у трајању од 30 (тридесет) дана почев од 12.12.2011. године.

Посматрани простор, односно један његов део, разрађиван је Планом општег уређења насељеног места Ратина, који је донет под бр. 350-71/2005-5 дана 07.07.2006 год («Сл. лист општине Краљево», бр. 9/06), и Планом детаљне регулације за проширење гробља у Ратини, који је донет под бр. 011-92/09-II дана 10.12.2009. године («Сл. лист града Краљева», бр. 23/09).

I ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Правни основ за израду и доношење Плана генерелне регулације "Ратина" је :

- Закон о планирању и изградњи («Сл.гласник РС», бр. 72/09, 81/09- исправка, 64/10-УС и 24/11);
- Одлука о приступању изради Плана генерелне регулације "Ратина", бр. 011-78/09-II од 10.12.2009. године;
- Записник са седнице Комисије за планове града Краљева од 05.03.2010. године;
- Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената ("Сл. гласник РС", бр. 31/10);
- Правилник о изменама и допунама Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената ("Сл. гласник РС", бр. 69/10);
- Правилник о изменама и допунама Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената ("Сл. гласник РС", бр. 16/11);
- Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу («Сл.гласник РС», бр. 50/11).

Плански основ за израду и доношење Плана генерелне регулације "Ратина" је:

- Генерални урбанистички плана Краљево 2020;
- Концепт Плана генерелне регулације "Ратина" (на 18. седници од 05.03.2010. године Комисија је дала позитивно мишљење на Концепт Плана) ;
- План општег уређења насељеног места Ратина, који је донет под бр. 350-71/2005-5 дана 07.07.2006. године («Сл. лист општине Краљево», бр. 9/06);
- План детаљне регулације за проширење гробља у Ратини, који је донет под бр. 011-92/09-II дана 10.12.2009. године («Сл. лист града Краљева», бр. 23/09).

Извод из Генералног урбанистичког плана Краљево 2020

Подручје Генералног урбанистичког плана Краљева 2020. у површини од око 7.373.24 ha, подељено је на петнаест Планова генералне регулације, односно у оквиру ових Планова на зоне и целине са сличним морфолошким, планским, историјско – амбијенталним, обликовним и другим карактеристикама. Такође, у овој подели коришћене су стечене обавезе из претходних планова, пре свега Генерални план Краљево до 2010. године, као и остали Урбанистички планови који су рађени према одредбама ранијег Закона (Планови генералне регулације и Планови детаљне регулације).

У Генералном плану Краљево до 2010. године, било је шеснаест урбанистичких зона на површини од око 5.450.00ха, а укрупњавањем појединих зона у Генералном урбанистичком плану Краљева, на око 7.400.00ха налази се петнаест Планова генералне регулације и то:

1. План генералне регулације „Центар – Чибуковац“.
2. План генералне регулације „Ратарско имање – Грдица“.
3. План генералне регулације „Индустријска зона - Спортски аеродром“.
4. План генералне регулације „Горњи Чибуковац“.
5. План генералне регулације „Рибница“.
6. План генералне регулације „Сијаће поље“.
7. План генералне регулације „Кованлук - Берановац“.
8. План генералне регулације „Ратина“.
9. План генералне регулације „Ратина – Панчево“.
10. План генералне регулације „Крушевица“.
11. План генералне регулације „Водоснабдевање“.
12. План генералне регулације „Кулагић Ада - Адрани“.
13. План генералне регулације „Шеовац – Адрани“.
14. План генералне регулације „Конарево – Дракчићи“.
15. План генералне регулације „Јарчујак“.

У оквиру ових Планова генералне регулације извршена је подела на мање зоне, па су тако Планови подељени на зоне углавном највише од 1 – 4 и на мање целине.

4.2. НАМЕНЕ ПОВРШИНА

4.2.1. ОСНОВНА ОРГАНИЗАЦИЈА НАСЕЉА И КОРИШЋЕЊЕ ЗЕМЉИШТА

Основни циљ организације насеља јесте омогућавање полифункционалне градске структуре, тј. међусобног умрежавања различитих активности како би се створио оквир за реализацију интереса различитих учесника уградском животу. Организација садржаја на територији града вршена је по принципу комплементарних, и компатибилних активности у оквиру основних урбаних функција: јавне и комуналне функције, становање, пословање, индустрија, заштитне површине и посебне намене, у оквиру којих се у мањој или већој мери могу организовати допунски и пратећи садржаји.

4.2.2. ПРАВИЛА ОРГАНИЗАЦИЈЕ

Организације простора дата је кроз правила која су дефинисана кроз интензитетом коришћења простора и заступљеношћу.

На основу ова два критеријума разликују се следеће градације учешћа одређене функције (намене) у конкретном простору:

- Намене и активности које претежно учествују у организацији простор-претежне намене;
- Намене и активности које допуњују одређену претежну намену или активност у простору-допунске намене;
- Намене и активности које прате одређену претежну и допунску намену или активност у простору-пратеће намене.

Сама градација намена, као и избор садржаја и активности које се могу комбиновати на одређеном просторима извршена је на основу три критеријума: компатибилности, комплементарности и саме потребе за одређеном функцијом у одређеном простору.

Прва два критеријума опредељују врсту активности, које се пласирају у простор уз минималне негативне ефекте у имплементацији и будућој експлоатацији простора. Са друге стране, критеријум неопходности садржаја дефинише обавезне садржаје које се морају наћи уз одређену активност и оне могу бити, у зависности од степена неопходности, или претежне, или допунске у одређеном простору.

По критеријуму комплементарности и компатибилности дефинисане су функције и активности које допуњују одређене претежне активности, међутим, нису неопходне да се

нађу у простору, већ квалитативно оплемењују одвијање одређене активности, или се природно јављају уз одређене претежне намене, као последица концентрације људи, интензитета коришћења простора.

Критеријум компатибилности даје највећу слободу у смислу неопходности неког садржаја да се нађе уз неку активност. Он заправо дефинише пратеће активности, тј. оне функције које нису неопходне да се нађу у простору уз доминантну намену, али су пожељне да се десе, ради реализације већег броја интереса и укупног квалитета простора.

Квантификативни показатељи који опредељују заступљеност активности у простору дефинисани су на следећи начин:

- претежне активности 51-100%;
- допунске активности 31-50%;
- пратеће активности 0-30%.

Квантификативна заступљеност претежних функција дефинисана је минималним процентом заступљености од 51%, док је максимална заступљеност допунских садржаја 40%.

Овакав начин функционалне организације простора захтева активно читање и праћење реализације Плана, јер он заправо даје оквир за развој. Наиме, било би пожељно да се допунске активности организују у простору, док су претежне неопходне да се у највећем проценту нађу у оквиру одређене просторне целине.

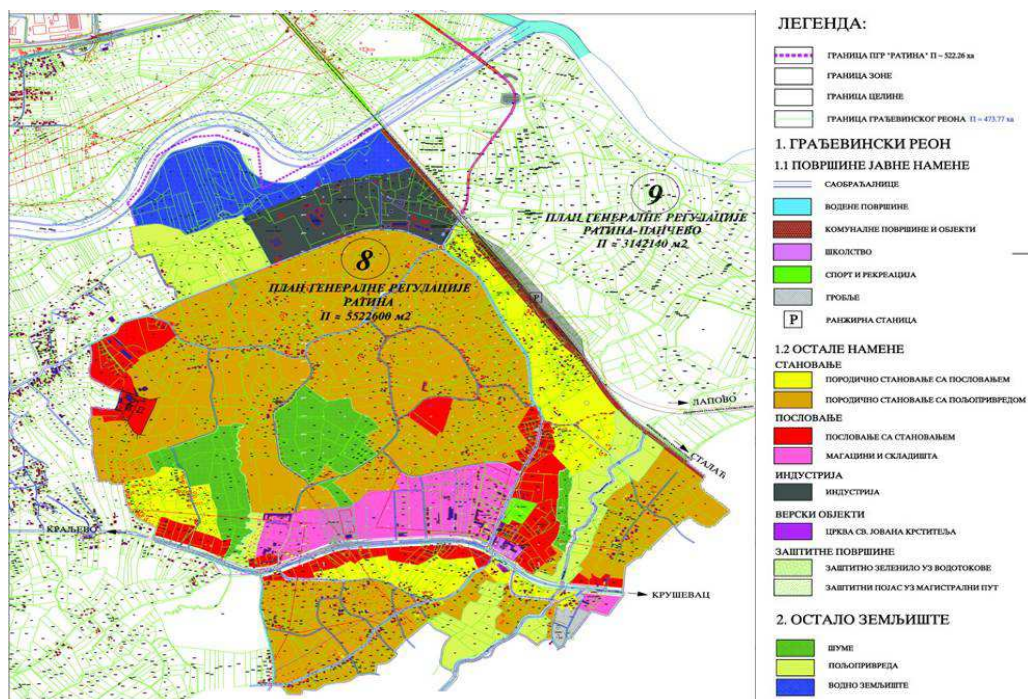
8. ПГР РАТИНА

Урбанистичка зона	Урбанистичка целина	Препоручена намена		
		Претежна	Допунска	Пратећа
8.1	8.1.1	Породично становање са пословањем;	Пословање;	Отворени спортски терени;
	8.1.2	Посебна подручја (сервиси и магацини);	Пословање; Породично становање са пословањем;	
	8.1.3	Пословање;	Породично становање са пословањем;	Отворени спортски терени; Ј1 -основно и средње образовање; Ј9 -административни објекти;
	8.1.4	Породично становање са пољопривредом;	Пословање, Породично становање са пословањем;	Отворени спортски терени;
	8.1.5 (ван грађ. подручја)	Пољопривреда;		

НАЦРТ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "РАТИНА"

	8.1.6	Индустрија;	Пословање;	
	8.1.7	Зона заштите уз водотокове;		
	8.1.8 (ван грађ.подручја)	Шуме; Пољопривреда;		
	8.1.9 (ван грађ.подручја)	Шуме;		
	8.1.10 (ван грађ.подручја)	Шуме; Пољопривреда;		
8.2	8.2.1	Породично становање са пословањем;	Пословање, Породично становање са пољопривредом;	Отворени спортски терени, Комунални објекти;
	8.2.2 (ван грађ.подручја)	Пољопривреда;		

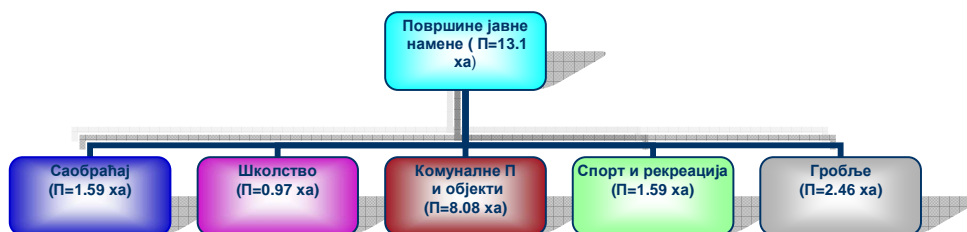
Извод из Концепта Плана генералне регулације Ратина



◇ Предвиђено грађевинско подручје са предлогом одређивања површина јавне намене

Површине јавне намене

- Површина обухвата ПГР Ратина износи око **552.26 ха**
- Површина предвиђеног грађевинског подручја износи око **473.77 ха** (85.78%)
- Површине јавне намене заузимају око **13.1 ха** (2.37%), а резервисане су за:

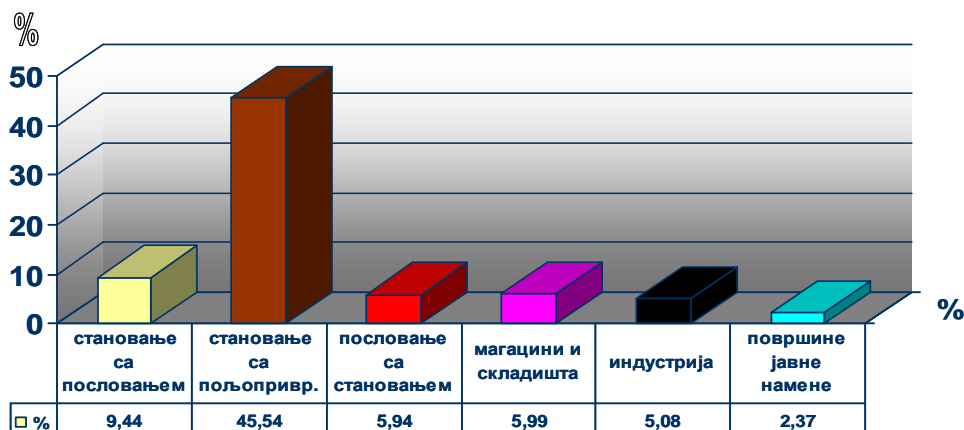


◇ Дијаграм површина јавне намене

Површине за остале намене

Површина планирана за остале намене је око **460.67 ха** (83.41%) и то као:

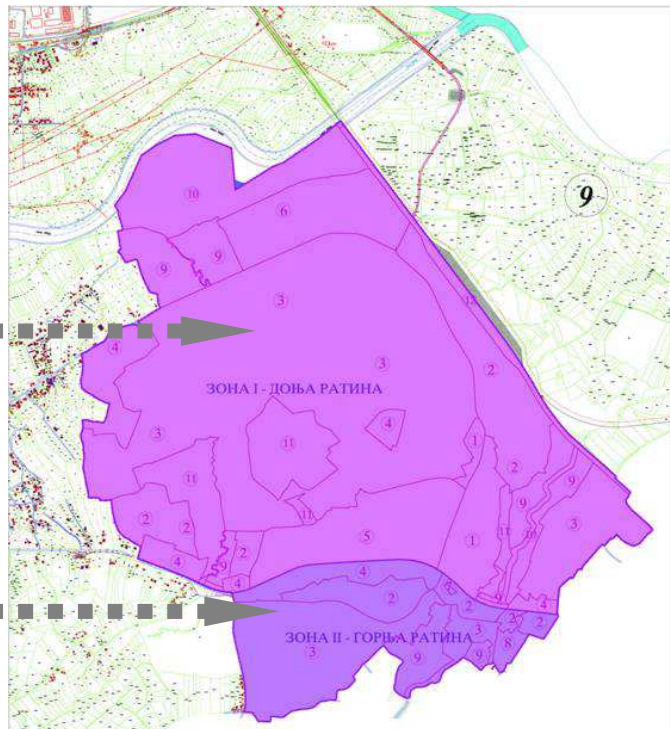
- **Породично становање са пословањем** (П=52.16 ха - 9.44%)
- **Породично становање са пољопривредом** (П=251.48 ха – 45.54%)
- **Пословање са становањем** (П=32.81 ха – 5.94%)
- **Магацини и складишта** (П=33.10 ха – 5.99%)
- **Индустрија** (П=28.07 ха - 5.08%)
- **Верски објекат-црква Св. Јована Крститеља** (П=0.16 ха - 0.03%)



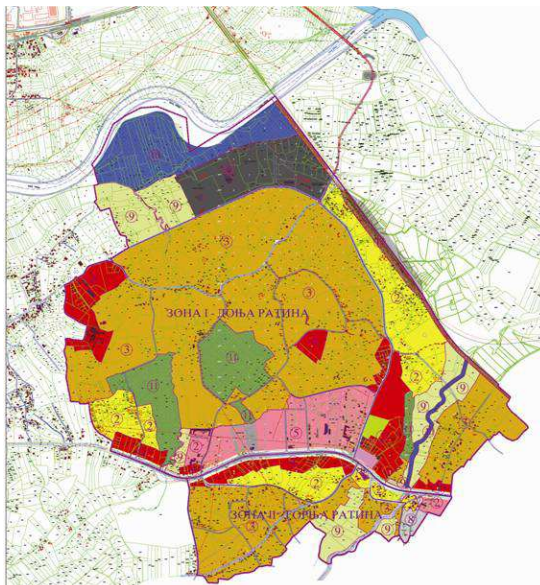
◇ Дијаграм учешћа површина јавне и остале намене у укупној П Плана изражено у процентима (%)

Зона I- Доња Ратина

Зона II- Горња Ратина



◇ Подела на урбанистичке зоне



1	ЦЕНТАР НАСЕЉА П = 18,29 ха
2	СТАНОВАЊЕ СА ПОСЛОВАЊЕМ П = 52,16 ха
3	СТАНОВАЊЕ СА ПОЉОПРИВРЕДОМ П = 251,48 ха
4	ПОСЛОВАЊЕ СА СТАНОВАЊЕМ П = 32,81 ха
5	МАГАЦИНИ И СКЛАДИШТА П = 33,10 ха
6	ИНДУСТРИЈА П = 28,07 ха
7	ПРАВОСЛАВНА ЦРКВА П = 0,16 ха
8	ГРОБЉЕ П = 2,58 ха
9	ПОЉОПРИВРЕДА П = 29,28 ха
10	ВОДОПРИВРЕДА П = 38,01 ха
11	ШУМЕ П = 22,68 ха
12	КОМУНАЛНЕ ПОВРШИНЕ П = 8,08 ха

◇ Подела на урбанистичке целине

II ОСНОВНИ ПРАВЦИ РАЗВОЈА И ЦИЉЕВИ ПЛАНА

Повољан географски положај, равничарски крај на десној обали реке Ибар испресецан Ратинском реком, потоком Совљак; на надморској висини од 190-260 м; **близина града**, на 5 км од Краљева; **добра саобраћајна повезаност**, магистрални пут М-5 Краљево-

Крушевац пролази кроз центар села, као и железничка пруга Краљево-Сталаћ; **лепота природе и еколошки потенцијали** су основни стратешки и развојни потенцијали подручја обухвата Плана.

Уређење и изградња планира се уз максималну заштиту животне средине и природних ресурса и утврђивање капацитета простора у складу са принципима одрживог развоја.

У току израде Плана постављени су **циљеви**, и то:

Основни циљеви плана

- Обезбеђивање услова за уређење и изградњу простора и насеља;
- Унапређење квалитета живљења и задовољавање потреба становника насеља;
- Рационалније коришћење грађевинског и другог земљишта;
- Подизање нивоа инфраструктурне опремљености;
- Преиспитивање капацитета изградње и подизање стандарда становања;
- Заштита животне средине;
- Заштита природне и културне баштине;
- Оријентација села ка савременом начину живота увођењем потребних садржаја у централне зоне села тј. пружање становништву економске, културне и социјалне развојне могућности сличне онима у граду.

Посебни циљеви плана

- Утврђивање правила уређења и грађења, за простор за који није предвиђена израда друге врсте плана;
- Планирање и изградња саобраћајне инфраструктуре, са јасном функционалном дефиницијом саобраћајне мреже;
- Планирање и изградња комуналне инфраструктуре;
- Планирање и изградња јавних, културних, рекреативних и спортских садржаја;
- Утврђивање стандарда за заштиту животне средине и то у области аутомобилског саобраћаја, области топлификације, комуналне хигијене и заштите од буке кроз мере за сваку појединачну област;
- Утврђивање планских мера и правила изградње и стандарда, за санацију бесправно и неплански подигнутих објеката, нарочито индивидуалних стамбених објеката који су изграђени у појасу индустрије и на пољопривредном земљишту;

III ОБУХВАТ ПЛАНА

Подручје плана које обухвата План генералне регулације "Ратина" припада територији катастарске општине Ратина.

Границе Плана преузете су из Генералног урбанистичког плана Краљево 2020 и из Одлуке о изради Плана генералне регулације "Ратина" бр. 011-78/09-II од 10.12.2009. године ("Службени лист Града Краљево" бр. 23/09) .

Подручје Плана је подељено на урбанистичке зоне и целине, границе и нумерација урбанистичких зона преузети су из Генералног урбанистичког плана Краљево 2020.

Граница Плана генералне регулације "Ратина" од свог крајњег северо - запада почиње на тремеђи к.п. 363 и 356 К.О. Ратина и речне парцеле реке Ибар, пружајући се средином природног тока реке Ибар у смеру северо – истока све до средине железничког моста на реци Ибар.

Од средине железничког моста граница Плана генералне регулације даље наставља средином пруге у смеру југо - истока до границе катастарских општина К.О. Ратина и К.О. Заклопача и даље све пратећи границу КО Ратина, Заклопача долази до 15 међне тачке КО.

Граница плана даље продужава ка југу границама кат.парцела 1514, 1519/1, 1519/2, 1519/3, 1522, 1526/1, 1527, 1529/2, 1529/1, 1537/1, 1537/4, 1538/1, 1538/2 пресеца пут Краљево – Крушевац, кат.парцела бр. 1469/3 и даље иде у истом смеру кат.парцела бр. 1566/2, 1564/12 и 1567/1 све КО Ратина и долази до гробља кат.парцеле бр. 1568 КО Ратина. Даље граница продужава према западу идући границом кат.парцела бр. 1610, 1615, 1614 КО Ратина и долази до ратинске реке и њеном левом страном долази до наспрам пута кат.парцеле бр. 1344 КО Ратина где пресеца реку и левом страном сеоског пута кат.парцеле бр. 1344 КО Ратина долазе до двоумеђе кат.парцела бр. 1342/1 и 1344 КО Ратина. Од двоумеђе граница плана скреће ка југозападу пратећи јужне границе кат.парцела бр. 1338/1, 1333, 1329/1, 1318, 1315, 1314, 1302/1, 1301, 1303, 1278, 1275, 1273, 1268, 1267, 1265, 1264/1, 1262, 1260, 1259/1, 1259/2 и 1258 све КО Ратина пресеца сеоски пут кат.парцеле бр. 2043 КО Ратина на месту укрштања путева к.п. 2043 и к.п. 1088 К.О. Ратина.

Даље наставља ка северу средином пута к.п. 1088 све до укрштања са магистралним путем Крушевац – Краљево где осовином овог пута наставља у смеру запада све до укрштања са локалним путем к.п. 950 К.О. Ратина. На месту укрштања скреће ка северу и средином пута наставља све до северне границе к.п. 946/1 где скреће ка западу идући северном границом к.п. 946/1 и 949/1 до источне границе к.п. 948/2 (све К.О. Ратина). Даље скреће ка северу источном границом к.п. 948/2 до јужне границе к.п. 926/3 К.О. Ратина где скреће ка западу до тремеђе к.п. 308 К.О. Кованлук и к.п. 926/3 и 947 К.О. Ратина. Граница генералног плана се даље пружа ка северу границама катастарских општина Кованлук и Ратина све до пута на месту разграничења к.п. 484 и к.п. 491 К.О. Кованлук. Даље средином овог пута пролазећи кроз к.п. 491 и к.п. 247/2 иде у смеру северо – истока до западне границе катастарске парцеле истог пута бр. 490 К.О. Кованлук где наставља ка северо – истоку линијом разграничења К.О. Ратина и К.О. Кованлук све до локалног пута к.п. 489 К.О. Кованлук. Даље наставља ка северу средином овог пута пролазећи кроз катастарске парцеле 489, 207/3, 207/2 и 207/1 до северне границе к.п. 208 све К.О. Кованлук. Овде скреће северном границом к.п. 208 К.О. Кованлук до тремеђе катастарских парцела к.п. 208 К.О. Кованлук и к.п. 368 и 369 К.О. Ратина. Даље идући ка северу линијом разграничења к.п. 368 и к.п. 369 долази до пута к.п. 367 К.О. Ратина и скреће северо – источно јужном границом путне парцеле к.п. 367 до тремеђе к.п. 367, 365 и 364 К.О. Ратина где скреће преко пута и наставља ка северу линијом разграничења к.п. 365 и 364. Даље наставља западном границом к.п. 363 К.О. Ратина све до реке Ибар.

Површина обухвата плана

Оријентациона површина територије Плана износи **552.08 хектара**.

Статус земљишта

- Земљиште у грађевинском подручју;

Власништво

- државна својина;
- својина града Краљева, правна и физичка лица;

Члан 100. Закона о планирању и изградњи («Сл.гласник РС», бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС и 24/11) став 2 гласи: "Републици Србији, аутономној покрајини и јединици локалне самоуправе, који су уписани као носиоци права коришћења на неизграђеном и изграђеном земљишту у државној својини у јавној књизи о евиденцији непокретности и правима на њима, даном ступања на снагу овог закона престаје право

коришћења над тим непокретностима и прелази у право јавне својине, у корист Републике Србије, аутономне покрајне, односно јединице локалне самоуправе, без накнаде.";

- приватна својина.

Стечене урбанистичке обавезе на подручју плана су:

- План општег уређења насељеног места Ратина, који је донет под бр. 350-71/2005-5 дана 07.07.2006. год. («Сл. лист општине Краљево», бр. 9/06);
- План детаљне регулације за проширење гробља у Ратини, који је донет под бр. 011-92/09-II дана 10.12.2009. године («Сл. лист града Краљева», бр. 23/09);
- Сва појединачна Акта о урбанистичким условима, издата на основу Плана општег уређења насељеног места Ратина и Правилника о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима и поступку издавања акта о урбанистичким условима за објекте за које одобрење за изградњу издаје општинска, односно градска управа («Сл.гласник РС», бр. 75/03), а у складу са претходним Законом о планирању и изградњи («Сл.гласник РС», бр. 47/03);
- Сви Урбанистички пројекти, који су рађени на овом подручју, издата на основу Плана општег уређења насељеног места Ратина и Правилника о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима и поступку издавања акта о урбанистичким условима за објекте за које одобрење за изградњу издаје општинска, односно градска управа («Сл.гласник РС», бр. 75/03), а у складу са претходним Законом о планирању и изградњи («Сл.гласник РС», бр. 47/03);
- Велики број бесправно изграђених индивидуалних стамбених објеката као изнуђених решења у плану, обзиром да је поступак легализације је у току.

Постојећа изграђеност простора

Анализом постојеће изграђености утврђено је да највећу површину територије Плана заузима пољопривредно земљиште (њиве, воћњаци, ливаде, пашњаци), затим грађевинско земљиште ван граница градског грађевинског земљишта, док остатак припада шумском и водном земљишту. Последњих година највећи интензитет изградње је дуж магистралног пута Краљево-Крушевац и то у виду магацина, складишта, изложбених и продајних простора, мањих производних погона, тако да се на овом простору северно од магистралног пута у потезу од око 200-300 м на неки начин формирала једна радна зона.

У оквиру овог простора налазе се стоваришта грађевинског материјала "Trgo-Kraljevo", "Coloseum", "BELT", "Glodović", као и мањи производни погони "MAX ENERGO", "Tehnograd", "MASTER TECHNICS", "Jugometal", као и магацинске хале са изложбеним салонима "DENIC", "Trgomen PV", "CSM International", као и бензинско – плинска станица "Peroktan" (напомена: називи фирми су дати у латиничном писмо јер су тако регистроване).

На потезу између северне обилазнице тзв. "бај-паса", пруге Краљево-Сталаћ, индустријске улице и реке Ибар формирала се друга радна зона у оквиру које се налазе "Валве профил", фабрика сточне хране "Пантелић", кланица "Sicoberi", хладњаче "KIM EXPORT" и "Voćar".

Најгушће је изграђен центар села који се формирао у делу раскрснице примарних путних праваца – Горња, Доња Ратина, према фабрици сточне хране и магистрале. У овој зони изграђени су објекти општег интереса, као што су школа, здравствена станица, пошта, ветеринарска амбуланта, месна канцеларија, дом културе, радио релеј, приватна болница «Свети Никола», спортски терени и православна црква Св. Јован Крститељ.

Породична стамбена изградња је распоређена дуж путних праваца и разликује се по типу становања као:

- породична стамбена изградња дуж примарних сеоских путева, без економских објеката на парцелама, са карактеристикама градског становања;

- породична стамбена изградња дуж примарних сеоских путева и магистралне саобраћајнице, са пословним простором у саставу стамбеног објекта или у виду самосталног објекта на парцели (трговина, услужне делатности, угоститељски објекти и сл.);
- породични стамбени објекти на парцелама у оквиру којих постоје и економски објекти, обзиром да се ради о пољопривредном подручју;
- појединачни породични стамбени објекти, пољопривредна газдинства, на пољопривредним парцелама, ретке насељености, са карактеристикама пољопривредног становања.

2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

IV ПОДЕЛА НА ЗОНЕ И ЦЕЛИНЕ

Простор Плана генералне регулације насеља "Ратина" подељен је на две урбанистичке зоне:

Зона I- Доња Ратина, површине око 467.22 ha, обухвата простор северно од магистралног пута М-5 (Краљево-Крушевац) све до реке Ибар на северу, на истоку до пруге Краљево-Сталаћ, а на западу до границе са ПГР Кованлук- Берановац.

Зона II- Горња Ратина, површине око 85.00 ха, обухвата простор јужно од магистралног пута М-5 (Краљево-Крушевац), на истоку до Гробља и Трго – Краљева (који су такође у границама Плана), а на западу до војног комплекса Совљак, јужна граница се поклапа са границама ПОУ насељеног места Ратина.

У оквиру ове две зоне налази се **13** (тринаест) **целина** и то:

1 - центар насеља, површине око 18.40 ha, ова целина је углавном изграђена објектима различитог садржаја који служе задовољавању основних потреба становника. Ови објекти су концентрисани у низ дуж десне стране пута према фабрици сточне хране. На другој страни улице изграђени су пословни и производни објекти, који су нарушили концепцију уређења центра села који треба да је у зеленилу у амбијенту школе, дома културе, поште, угоститељских објеката, месне канцеларије, амбуланте, спортских терена и сличних објеката. У овој зони планирати објекте општег интереса, комерцијалне садржаје, административне објекте, пословање тј. садржаје са више зеленила и без «прљавих» објеката било економских било производних.

2- становање са пословањем, површине око 77.70 ha, обухвата просторе на граници са Кованлуком поред шуме крај потока Совљак, затим простор јужно од магистралног пута потез Крушаци, као и простор између пруге и "бај-паса" од центра насеља до фабрике сточне хране, као и већи део насеља Горња Ратина.

3- становање са пољопривредом, површине око 221.10 ha, је најзаступљенија намена на територији Плана, нешто мање од половине укупне површине простора који се разрађује. Ова намена подразумева изградњу мањих пољопривредних газдинстава, са стамбеним и економским делом дворишта. Могућа је организација пољопривредне производње на нивоу окућнице са садржајима повртарства и воћарства. Изградња мини фарми није дозвољена. Обзиром на велику површину коју ова целина заузима и на велики број имања које нико не обрађује, у овој целини треба дати могућност изградње објеката других делатности, оријентисати се на еколошки чисте и безотпадне технологије, јер

развојем непољопривредних активности се не смеју угрозити пољопривредни потенцијали овог простора. На овај начин даје се могућност потенцијалним инвеститорима да малим улагањима дођу до квалитетног земљишта, уз задатак да исто земљиште претходно комунално опреме.

4- пословање са становањем, површине око 31.10 ха, обухвата простор дуж магистралног пута М-5 (узак појас поред магистрале) и комплекс "Тргомен"-а на граници са Кованлуком. У овој намени се могу наћи мањи производни погони, продајно-изложбени простори, сервиси, магацини, трговина, занатство, угоститељство и комерцијални садржаји (салони, сервиси, спа центри, хотели....).. Становање је заступљено у мањем проценту.

5- пословање, површине око 2.67 ха, обухвата затечени комплекс "Грађевинар"-а у средишту територије плана. У овој целини је претежно заступљено пословање, производња и комерцијални садржаји (салони, сервиси, спа центри, хотели....).

6- пословање, трговина, сервиси и магацини, површине око 35.57 ха, ова радна зона, формира се северно од магистралне саобраћајнице Краљево – Крушевац. На овом простору граде се магацински објекти типа хала великих површина, продајно–изложбени простори, мањи производни погони, стоваришта, мање производне хале. У оквиру ове целине у погледу избора делатности, оријентисати се на еколошки чисте и безотпадне технологије.

7- православна црква, површине око 0.40 ха. Црква Св. Јован Крститеља у Ратини је задужбина академика Миодрага Микија Петровића, доктора правних наука, рођеног Ратинчанина. Српска православна црква планира ограђивање комплекса цркве као и изградњу пратећих садржаја уз објекат цркве.

8- гробље, површине око 2.60 ха, за овај поростор постоји планска документација – ПДР за проширење гробља у Ратини (донет под бр. 011-92/09-II дана 10.12.2009. године), овај План је у својим границама унет у Нацрт.

9- индустрија, површине око 28.29 ха, обухвата простор између "бај-пас" –а, индустријске улице и пруге,у овој целини се налазе "Валве профил", фабрика сточне хране "Пантелић", кланица "Sicoberi", хладњаче "КиМ експорт" и "Воћар". Поред наведених садржаја у целини индустрије се налазе слободне површине – ливаде на којима се планира изградња садржаја компатибилних постојећим садржајима. Ту су планирани објекти прехранбене, прерађивачке, грађевинске индустрије. У индустријској зони нема планираног становања, али ће се постојећим објектима који су затечени у овој целини дати могућност легализације истих.

10- пољопривреда, површине око 36.63 ха, највећи комплекси су заступљени поред реке Ибар, Ратинске реке и потока Совљак, као и комплекс у делу потеса Крушаци. Овде су заступљене ливаде, воћњаци, њиве и пашњаци, које као такве треба штитити. Нема планиране изградње, затечена пољопривредна газдинства се могу као таква легализовати, а по потреби санирати и адаптирати.

11- водопривреда, површине око 45.06 ха, обухвата највећу површину уз реку Ибар, као и земљиште Ратинске реке и потока Совљак (корито и појас регулације). За реку Ибар постоји Главни пројекат регулације из 1982. год. који је као такав и унет у Нацрт плана. За остале водотокове немамо никакве пројекте регулације, па зато треба предвидети израду истих, а до тада их уредити, каналисати с обзиром на њихову бујичност и могућ штетан утицај на околни терен и објекте. Планом је предвиђен појас заштите уз водотокове, у ширини од 7м уз Ратинску реку и 9.5м уз поток Совљак, као слободан и неизграђен простор за приступ машина у случају извођења радована на изградњи, санацији и у случају хитних

интервенција. У овој целини нема планиране градње осим објеката атмосферских вода, обалоутврда, насипа и осталих објеката сличне намене. У случају било какве градње сагласност затражити од надлежног ЈВП "Србијаводе" Београд.

12- шуме, површине око 32.65 ha, највећа концентација шума је на потезу лево и десно од потока Совљак и на левој обали Ратинске реке, и као такве, у том обиму, њих треба уредити и сачувати од сече и уништавања. Нема планиране изградње, затечени објекти се могу као такви легализовати, а по потреби санирати и адаптирати.

13- комуналне површине, површине око 7.55 ha, обухватају железничко земљиште на коме се налази железничка инфраструктура (пруга Краљево-Сталаћ, објекти железничке станице и остали објекти у функцији железничког саобраћаја). У овој целини планирана је изградња ранжирне станице, која ће се физички простирати на територији два плана генералне регулације: ПГР "Ратина" и ПГР "Ратина-Панчево". За ову целину планирана је израда Плана детаљне регулације којим ће се дати прецизни урбанистички показатељи за изградњу овог објекта.

V НАМЕНА И НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

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

- целине и зоне одређене планским документом;
- урбанистичке услове за изградњу површина и објеката јавне намене и мреже саобраћајне и друге инфраструктуре;
- опште и посебне услове и мере заштите живота и здравља људи и заштите од пожара, елементарних непогода, техничко-технолошких непогода и ратних дејстава;
- посебне услове којима се површине и објекти јавне намене чине приступачним особама са инвалидитетом, у сладу са стандардима приступачности.

Грађевинско земљиште у оквиру граница Плана намењује за:

Површине јавне намене

- Јавне саобраћајне површине са инфраструктуром;
- Водене површине;
- Комуналне површине и објекте;
- Школство;
- Спорт и рекреацију;
- Гробље;
- Ранжирну станицу;

Остале намене

- Становање (самостално или у комбинацији са компатибилним наменама);
- Пословање (самостално или у комбинацији са компатибилним наменама);
- Индустрија;
- Верски објекти;
- Заштитне површине (заштитно зеленило, заштита уз водотокове);

НАМЕНА ПОВРШИНА		ПОВРШИНА (ha)	ПРОЦЕНТУАЛНА ЗАСТУПЉЕН -ОСТ (%)
ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ	ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ СА ИНФРАСТРУКТУРОМ	23.69	4.3
	ВОДЕНЕ ПОВРШИНЕ	11.02	2
	КОМУНАЛНЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ	7.55	1.37
	ШКОЛСТВО	1.22	0.22
	СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА	1.63	0.3
	ГРОБЉЕ	2.45	0.44
	УКУПНО ПОВРШИНА ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ	47.56	8.63
ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ	ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА ПОСЛОВАЊЕМ	79.35	14.37
	ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА ПОЉОПРИВРЕДОМ	208.17	38.08
	ПОСЛОВАЊЕ СА СТАНОВАЊЕМ	43.85	7.94
	ПОСЛОВАЊЕ	2.67	0.48
	ПОСЕБНА ПОДРУЧЈА (пословање, трговина, сервиси, магацини)	51.32	9.3
	ИНДУСТРИЈА	27.77	5.03
	ВЕРСКИ ОБЈЕКАТ	0.32	0.06
	ЗОНА ЗАШТИТЕ УЗ ВОДОТОКОВЕ	33.97	6.15
	ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО	0.25	0.04
	УКУПНО ПОВРШИНА ЗА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ	447.67	81.09
УКУПНА ПОВРШИНА ГРАЂЕВИНСКОГ РЕОНА		495.23	89.72

Табела 2: Планирана намена површина

Напомена: Ранжирна станица је јавни објекат у склопу површине јавне намене – *комуналне површине и објекти* па зато није разматрана као засебна површина.

VI ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Планом генералне регулације "Ратина", планиране су површине јавне намене. Површине јавне намене подразумевају простор одређен планским документом за уређење или изградњу јавних објеката или јавних површина за које се утврђује општи интерес, у складу са посебним законом (чл. 2. тачка 6 Закона о планирању и зградњи, («Сл.гласник РС», бр. 72/09, 81/09- исправка, 64/10-УС и 24/11).

Површине јавне намене

- Јавне саобраћајне површине са инфраструктуром;
- Водене површине;
- Комуналне површине и објекти;
- Школство;
- Спорт и рекреација;
- Гробље;
- Ранжирна станица;

Катастарске парцеле и делови катастарских парцела на којима су планиране површине јавне намене:

Јавне саобраћајне површине са инфраструктуром

Целе катастарске парцеле: кп бр. 838 КО Ратина.

Делови катастарских парцела: кп бр. 227, 228, 236, 230/1, 230/2, 244, 247/2 све КО Кованлук и кп бр. 380/22, 417/16, 417/18, 417/12, 380/15, 380/5, 380/6, 380/12, 380/3, 881/7, 380/27, 380/26, 2024 (поток Совљак), 880, 430/1, 430/4, 425/4, 2025 (пруга), 2030/2, 2030/1, 430/2, 470/1, 470/2, 469, 435/3, 435/2, 436/1, 436/2, 444, 442/4, 442/1, 391/3, 392/2, 386/2, 442/2, 814, 815/3, 386/3, 821/1, 821/2, 827/1, 854/6, 854/4, 827/4, 827/2, 2034/1, 853/3, 853/2, 849, 838/1, 838/3, 844/1, 844/6, 844/4, 843, 878/2, 878/1, 894/6, 894/1, 894/2, 892/2, 892/13, 892/14, 892/6, 892/7, 892/5, 918, 917/7, 2052 (пут), 891/2, 891/8, 891/9, 891/7, 889/1, 919/5, 919/18, 919/20, 919/7, 2053 (пут), 918, 896/2, 917/5, 2035 (пут), 900, 917/6, 902, 903, 905, 906, 914, 913, 909/3, 909/1, 910/2, 910/1, 971, 15/3, 915/2, 915/1, 916, 966, 965, 964, 963, 962, 924/1, 960, 958, 925, 950, 926/3, 926/2, 970/1, 970/13, 968/2, 968/18, 970/12, 968/4, 970/11, 968/15, 970/9, 968/16, 970/19, 970/10, 968/3, 970/5, 968/20, 968/21, 970/6, 969/2, 970/15, 970/2, 970/3, 2036 (пут), 970/6, 970/4, 970/18, 975/3, 975/2, 949/2, 951/6, 951/5, 952/2, 951/2, 952/1, 949/9, 949/8, 949/5, 949/6, 949/7, 953, 949/3, 955/2, 955/8, 956/7, 955/7, 956/6, 946/1, 956/5, 956/1, 956/2, 961, 827/5, 838/1, 826/2, 834, 839/1, 996/1, 839/2, 839/3, 995/10, 839/4, 839/5, 995/8, 839/6, 839/8, 839/9, 839/13, 839/14, 995/7, 995/6, 995/5, 840/1, 995/1, 990/4, 990/2, 992/2, 995/4, 994/1, 988/3, 988/6, 995/3, 2034 (пут), 988/2, 995/2, 995/12, 1011/1, 2041, 984, 1014/4, 983/1, 981/2, 014/2, 1014/3, 980, 1012, 977/1, 2037 (пут), 314, 441, 813/4, 813/2, 807/1, 810, 2033 (пут), 825/1, 824/1, 831/1, 832/1, 795/1, 794, 2041 (пут), 793, 2241, 1002/3, 1002/2, 1395/, 1005/13, 1005/10, 1005/3, 1005/11, 1005/12, 1021/4, 1006/4, 1021/1, 1006/5, 1008/1, 1008/2, 1008/3, 1021/5, 1009/1, 1009/2, 1027, 1022/1, 1023/1, 1395/5, 1025/1, 807/2, 440, 439, 806/1, 461, 744, 803, 746, 752, 800, 799/1, 799/9, 799/10, 799/3, 754/1, 754/2, 797, 796, 764, 769, 779/1, 798/1, 781, 783, 786, 799/4, 795/5, 787/1, 787/2, 759 (пут), 758/2, 762, 763, 767/1, 768, 721, 757, 719/1, 724/1, 723/3, 720/1, 720/2, 719/3, 717/3, 723/5, 722/8, 711/3, 711/4, 711/5, 2042 (пут), 704/10, 704/12, 704/13, 711/10, 711/1, 739/2, 715/2, 1415/3, 1433/3, 1407/1, 1401/3, 1401/13, 1399, 1401/1, 1401/12, 1401/10, 1402/2, 1394/2, 1394/6, 1394/4, 1394/3, 1394/5, 1396/5, 1396/1, 1396/4, 1395/2, 1395/3, 1395/4, 1355/7, 1395/8, 1392, 1025/1, 1025/10, 1023/2, 1022/3, 1020/4, 1020/1, 1021/3, 1010/2, 1020/3, 1011/2, 1020/6, 1025/9, 1025/8, 1025/7, 1025/11, 1025/6, 1025/5, 1025/4, 1390/10, 1025/14, 1025/15, 1027, 1025/12, 1025/13, 1390/2, 706/1, 700(пут), 1451/1, 1451/2, 1455/6, 1455/5, 699(пут), 698/2, 1455/1, 1455/4, 1462, 697, 693, 1460, 1464, 694, 2023 (Ратинска река), 1501/1, 1495, 1496, 1497(пут), 1500/2, 1492, 1500/1, 1493/1, 1499, 1498, 1519/1, 1516 (пут), 1502 (пут), 2036 (пут), 979/5, 2037 (пут), 1384/2, 1425/3, 1469/3, 2038 (пут), 1566/12, 1567/2, 1567/1, 1570, 1586, 1603/2, 1610, 1609, 1611, 1338/4, 1345/4, 1338/2, 1339, 1345/6, 1345/5, 1342/1, 1344(пут), 1319(пут), 1316, 1317/1, 1329/1, 1330/1, 1382/1, 1382/3, 2043 (пут), 1080/4, 1080/3, 1081, 1082, 1048/1, 1048/2, 2044 (пут), 1032/2, 1033, 1031, 1055/5, 1028/2, 1385/1, 1385/2, 1385/3, 1385/4, 1385/5, 1055/10, 1062/1, 1066/4, 1060 (пут), 1059/1, 1069, 1055/3, 1076/6, 1076/5, 1076/4, 1076/3, 1076/2, 1076/6, 1076/1, 1077, 1065/2, 1067/2, 1067/1, 1065/3 све КО Ратина.

Водене површине

кп бр. 1324, 1659, 1346, 1653, 1654, 1347, 1633, 1349/2, 1348, 2023 (Ратинска река), 1628, 1355, 1629, 1623/1, 1623/2, 1619, 1356 (пут), 1614, 1358, 1362/1, 1362/4, 1613, 1362/2, 1612, 1611, 2038 (пут), 1424, 1425/3, 1469/2, 1425/6, 1425/8, 1425/1, 1470/1, 1426, 1431/2, 1439, 1473, 1440, 1478/2, 1478/1, 1465/4, 1482, 1487, 1485, 1484, 1465/3 1491/1, 1465/1, 1494/4, 1465/2, 1495, 1464, 1497 (пут), 699 (пут), 1501/1, 694, 695, 1501/2, 976/2, 982/3, 976/3, 982/1, 2024 (поток Совљак), 976/1, 983/3, 973/3, 988/1, 974, 909/4, 989, 909/1, 908/1, 908/2, 991/3, 991/2, 990/1, 907, 840/1, 842/2, 899, 900, 897/1, 842/1, 894/3, 894/4, 894/6, 875, 878/2, 894/1, 878/1, 894/5, 893/2, 895/1, 877, 887, 872/1, 886, 882/1, 883, 884/2, 884/1, 885/2, 885/1, 2032/2 (пут), 370/4, 371, 350/3, 350/6, 350/9, 346, 372/1, 345, 344, 340, 373, 374, 379/1, 378/2, 331, 378/1, 330, 323/1, 323/2, 321/2, 321/1 све КО Ратина.

Школство

Целе катастарске парцеле: кп бр. 1433/2, 1433/4 обе КО Ратина.

Делови катастарских парцела: кп бр. 1433/3, 1429/2 (пут), 1425/3 (пут), 2037 (пут) све КО Ратина.

Спорт и рекреација

Целе катастарске парцеле: кп бр. 1433/7, 1415/2, 1433/37 све КО Ратина.

Делови катастарских парцела: кп бр. 1415/3, 2042 (пут) обе КО Ратина.

Гробље

Целе катастарске парцеле: кп бр. 1567/1, 1567/2, 1568 све КО Ратина.

Делови катастарске парцеле: кп бр. 1566/12 КО Ратина.

Мерно-регулациона станица (МРС)

Цела катастарска парцела 1586/2 КО Ратина.

VII ПРАВИЛА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

VII 1. Јавне саобраћајне површине са инфраструктуром

Планирани коридори

Коридор државног пута I реда број 5 задржан је у планираном стању уз измене попречног профила саобраћајнице и броја прикључних тачака. Попречни профил планиран је на основу категорије саобраћајнице, интензитета саобраћаја и услова безбедног одвијања саобраћаја. Чине га две коловозне траке са по две саобраћајне траке, разделно острво и тротоари са обе стране коловоза, укупне ширине регулације 19.5 метара. Заштитни појас који је дат у графичком прилогу 6- Урбанистичка регулација (регулационе и грађевинске линије) омогућава заштиту пута и саобраћаја на њему. Пројектни елементи димензионисани су према возно-динамичким карактеристикама за брзину од 80 km/h. Елементи за обележавање и пренос података на терен дати су у графичком прилогу 5- План саобраћаја са нивелационим планом (висинске коте раскрсница улица) у виду аналитичких тачака (осовинских и темених тачака) и нивелационог положаја саобраћајнице.

Коридори примарне уличне мреже планирани су у циљу боље повезаности уличне мреже, према просторним могућностима, постојећој изграђености и условима за безбедно одвијање саобраћаја. Попречни профил саобраћајница примарне уличне мреже чини коловоз са две саобраћајне траке и тротоар са обе стране коловоза, укупне ширине

регулације 10.2 метара. Елементи за обележавање и пренос података на терен дати су у графичком прилогу План саобраћаја у виду аналитичких тачака (осовинских и темених тачака) и нивелационог положаја саобраћајнице.

У циљу боље повезаности насеља и бољег управљања токовима саобраћаја планирано је повезивање Кованлучке улице и Индустијске улице у дужини од око 600 метара.

Насељске улице потребно је реконструисати тако да се омогући квалитетно опслуживање подручја и безбедно одвијање саобраћаја. Попречни профили омогућавају двосмерни саобраћај, а ширина коловоза је 5.0 до 6.0 метара.

На подручју Плана генералне регулације планира се електрификација пруге Сталаћ-Краљево-Пожега, као и изградња ранжирне станице у насељу Ратина. Према Саобраћајној студији Краљева 2008 године, планирана корекција трасе подразумева напуштање старе трасе иза станице Витановац, а пре тунела на км 74+650 са котом ГИШ 189.10, преко Западне Мораве према станици Ратина у коју улази после кривине мањег полупречника у КМ 66+450 пруге Сталаћ-Краљево, са котом ГИШ 198.24. Овом трасом треба радити објекте и резервисати простор за двоколосечну пругу. Предвиђена је израда Плана детаљне регулације за планирану ранжирну станицу. Идејно решење дато је у графичком прилогу План саобраћаја и у складу је са решењем датим у Саобраћајној студији Краљева 2008. године. Планирана ранжирна станица има 15-16 колосека, обухвата колосечна постројења, утоварно-истоварне рампе, робне магацине, приступне путеве, простор и уређаје за манипулацију контејнера и друге неопходне и потребне садржаје. Са обе стране пруге Сталаћ-Краљево-Пожега резервисан је простор ширине 100-150 метара и дужине око 900 метара за потребе ранжирне станице.

Општи услови

Улична мрежа задржава се углавном као у постојећем стању уз неопходну реконструкцију у функцији бољег динамичког саобраћаја. У оквиру регулације свих улица обухваћених планом налазе се коловозна површина и тротоар, у ширини како је то приказано на графичком прилогу. Планом су одређене регулације за јавне саобраћајнице, геометријским дефинисањем осовина саобраћајница и елементима нивелационог плана. Планирано је задржавање постојеће саобраћајне матрице уз реконструкцију која ће повећати саобраћајну проточност. У оквиру постојећих и планираних „слепих“ улица потребно је обезбедити простор за окретање возила. Потребно је улице опремити одговарајућом саобраћајном сигнализацијом.

У случају нових прикључака на државни пут I реда потребно је прибавити сагласност управљача пута.

Услови паркирања и обезбеђења приступа парцели

Паркирање се обавља унутар индивидуалних парцела у посебним објектима – гаражама или слободним паркирањем унутар парцеле. Паркирање за потребе пословних објеката обавља се унутар парцела, а капацитет паркинга простора одређује се према нормативима за планирање паркирања (1ПМ/65м²).

Приступ до грађевинске парцеле за било који вид изградње мора се обезбедити са јавног пута, директно са јавног пута за парцеле које имају излаз на јавни пут или приступним путем на површини за остале намене који излази на јавни пут. Минимална ширина приступног пута на површини за остале намене је:

- за индивидуалну стамбену изградњу 5.0 метара;
- колско - пешачке стазе 3.5 метара;
- пешачке стазе 2.0 метара.

VII 2. Водене површине

Најзначајнији природни водотоци, на територији Плана генералне регулације "Ратина", су река Ибар, Ратинска река и поток Совљак. Поред поменутих река на простору Плана

постоји одређени број мањих водојажа и путних канала, који атмосферске воде дренирају ка већим реципијентима.

Према подацима добијеним од Јавног водопривредног предузећа "Србијаводе", РЈ "Западна Морава" из Чачка:

- на предметном подручју нама изведених водопривредних објеката; у програму поменутог предузеће нема предвиђених радова за наредни период, а не постоји ни урађена техничка документација за будуће објекте; може се планирати изградња деснообалног насипа поред реке Ибар уколико се за тим укаже потреба.

Општи водопривредни услови Јавног водопривредног предузећа "Србијаводе", РЈ "Западна Морава" из Чачка:

- Потребно је предвидети изградњу фекалне канализације за делове насеља у којима није изграђена и прикључити је на постојећи градски систем фекалне канализације;
- Тамо где нема фекалне канализације и где се она не планира, мора се предвидети заштита подземних вода условљавањем изградње водонепропусних подземних резервоара за прикупљање санитарних отпадних вода и њиховим одвожењем у јавну канализацију града;
- Сви објекти у којима се обавља производња и постоје технолошке отпадне воде (кланице, млекаре,...) морају имати посебно издата водопривредна акта (услови, сагласности и дозволе) којима се регулишу услови и квалитет отпадне воде и њено упуштање у канализацију или природни реципијент. Није дозвољено испуштање оваквих отпадних вода, без претходног пречишћавања у подземље, водотокове, бунаре или јавну канализацију;
- Законом о водама дефинисано је да се објекти не могу градити у појасу меродавне високе воде;
- Слободан коридор поред водотокова је неопходан и са аспекта спровођења одбране од поплава када се за тим укаже потреба (за приступ механизацијом и др.);
- У зони водотока, тамо где постоје задовољавајући услови, може се планирати изградња рибњака, водозахватних грађевина за разне потребе, воденица и других објеката, али увек уз претходно издата водопривредна акта, што је дефинисано Законом о водама («Сл.гласник РС», бр. 54/96) и сходно Водопривредној основи Републике Србије («Сл.гласник РС», бр. 11/02);
- Није дозвољено неконтролисано уклањање вегетације са обала водотокова;
- Погодне локације на рекама и дуж тока могу се користити у рекреативне сврхе и спортове на води где услови задовољавају. У том смислу може се планирати изградња спортско - рекреативних центара;
- На пољопривредним површинама може се предвидети изградња инфраструктуре за системе наводњавања и одводњавања;
- Није дозвољено формирање комуналних депонија на обалама реке;
- Није дозвољено депоновање било каквог материјала на обалама водотокова;
- На свим катастарским парцелама чији је корисник ЈВП "Србијаводе", није дозвољена било каква градња. За прелазе разних инсталација (вода, канализација, ПТТ, електроинсталације и сл.) мора се прибавити посебно одобрење од ЈВП "Србијаводе";
- Отпадне воде објеката у којима се јављају отпадне воде које имају карактеристике технолошких отпадних вода, морају да прођу кроз третман предпречишћавања пре упуштања у канализацију комплекса или

насеља. Квалитет ових вода , након третмана мора да буде на нивоу квалитета санитарних отпадних вода које се упуштају у канализацију (МДК);

- За сва укрштања наведених водотокова са саобраћајницама, спровести хидраулички прорачун за велике воде вероватноће појаве Q1% и са зазором $h=1.00\text{м}$ (од коте велике воде до доње ивице конструкције);
- За изградњу, планирање и коришћење постојећих објеката из области комуналне инфраструктуре (водовод, канализација, уређаји за пречишћавање, атмосферска канализација ...) надлежна је Градска управа.

Посебни услови :

- У појасу водених површина нема градње осим објеката обалоутврде, насипа и осталих објеката сличних намена;
- Потребно је урадити пројекте регулације Ратинске реке и потока Совљак; Пројекат регулације реке Ибар је својевремено урађен и као такав је унет у План (пун назив: "Главни пројекат регулације реке Ибар од ушћа у реку З. Мораву до ушћа у реку Рибницу на км 0+000.00 до км 5+253.00 са одбрамбеним насипима" – Водопривредна организација "Велика Морава", 1982. године)
- У случају било какве градње сагласност затражити од надлежног ЈВП "Србијаводе" Београд.

VII 3. Комуналне површине и објекти

Под комуналним површинама подразумева се простор дуж железничке пруге Краљево-Сталаћ са железничком станицом и свим пратећим објектима железничке инфраструктуре. Планом је предвиђена укупна површина за овај простор око 8.08 ha.

На предметном подручју ЈП "Железнице Србије" планира електрификацију железничке пруге Сталаћ-Краљево-Пожега и изградњу теретне станице, па у складу са тим је овај простор и одређен за поменуте потребе.

Општи услови ЈП "Железнице Србије":

- Пружни појас је простор између железничких колосека, земљиште испод колосека, лево и десно поред крајњих колосека, на одстојању од најмање 8 метара, рачунајући од осе крајњих колосека, као и ваздушни простор изнад пруге у висини од 12 метара односно 14 метара код далековода напона 220 kV, рачунајући од горње ивице шине;
- У пружном појасу се могу градити само објекти и постројења у валсништву железнице, а и узетно уз претходну сагласност ЈП "Железнице Србије", могу се градити објекти и постројења других предузећа која служе за утовар и истовар ствари на железници;
- У пружном појасу, уз претходну сагласност ЈП "Железнице Србије", може се планирати провод градске комуналне инфраструктуре кроз труп пруге, с тим да се укрштај са пругом планира под правим углом, а уколико постоје таква просторна ограничења да се укрштај не може извести под правим углом, угао не сме бити мањи од 60°;
- Заштитни пружни појас је земљишни појас са обе стране пруге, ширине 200 метара, рачунајући од осе крајњих колосека;
- У заштитном пружном појасу се може планирати грађење стамбених, пословних, помоћних и сличних објеката, копање бунара, резервоара, септичких јама, подизање далековода, али **не ближе од 25 метара** рачунајући од осе крајњих колосека;

- У заштитном пружном појасу се може планирати паралелно вођење трасе каблова, електричних водова ниског напона, водовода, канализације и других цевовода, али **не ближе од 8 метара** рачунајући од осе крајњих колосека; уколико због просторних ограничења, постоји потреба да се трасе воде по железничком земљишту треба их планирати тако да буду постављене по граници железничког земљишта;
- При изради техничке документације за градњу објекта у заштитном пружном појасу инвеститор је дужан да се обрати ЈП "Железнице Србије", Сектору за стратегију и развој, за давање услова за пројектовање, као и за давање сагласности на пројектну документацију за градњу у заштитном пружном појасу у коридору железничке пруге а у складу са законом о железници («Сл.гласник РС», бр. 18/05).

У графичком прилогу 8- Начин спровођења плана генералне регулације, целина 13 – планирана је за детаљнију разраду кроз План детаљне регулације. До доношења Плана детаљне регулације за целину 13 - комуналне површине не могу се издавати локацијске дозволе за изградњу нових објеката или реконструкцију постојећих објеката која подразумева извођење радова којима се мења стање у простору. До доношења плана детаљне регулације за целину 13 - комуналне површине постојеће објекте могуће је адаптирати и по потреби санирати. У овој целини не постоји могућност накнадног издавања грађевинске дозволе тј. легализације постојећих објекта који су изграђени без одобрења за градњу.

VII 4. Школство

Школске парцеле су кп бр. 1433/2 и 1433/4 КО Ратина у површини од око 1.08 ха.

У Ратини се налази Основна школа "Доситеј Обрадовић" односно 10 издвојених одељења матичне школе у Врби. Матична школа има 23 одељења са укупно 486 ђака, од тога 11 одељења у Врби, 10 одељења у Ратини и 2 одељења у Драгосињцима. Настава у Основној школи "Доситеј Обрадовић" у Ратини одвија се у 10 одељења у 8 разреда и има укупно 223 ученика. Број ученика у односу на досадашње године се повећава тако да је школске 2010./2011. уписано два одељења 1. разреда (38 ђака) и 2 одељења 4. разреда (48 ђака).

Сама школа налази се у веома пространом и лепо уређеном дворишту. Школа има 8 учионица и један кабинет информатике, али јој недостаје фискултурна сала.

Објекат школе се налази на кп бр. 1433/2 где је површина под објектом 1443 m², а земљиште уз зграду (дворуште) је 8137 m².

У склопу објекта школе налази се дом културе у површини од 446 m². За дом културе који је иначе у лошем стању урађен је пројекат адаптације којим се планира сала са бином и 202 седишта, фоаје и свлационице са мокрим чвором. На кп бр. 1433/4 која такође припада школи налази се објекат површине 252 m² у коме се налазе следеће намене: месна канцеларуја (испостава СО Краљева), месна заједница, продужени боравак деце (нулти разред), здравствена абуланта ЗЦ "Студеница" (један лекар, једна медицинска сестра), апотека, станица милиције и један стан за учитеља школе.

Узимајући у обзир све горе наведено, планира се реконструкција и доградња објекта школе за потребе школских активности, као и за потребе дома културе.

Такође се планира раздвајање садржаја у објекту који је тренутно мултифункционалан, као и измештање појединих садржаја који нису компатибилни садржајима школства (МЗ, месне канцеларије, амбуланта са апотеком, станица милиције). Постојећи објекат треба адаптирати и реконструисати а по потреби и доградити за потребе предшколске установе "Олга Јовичић Рита". Овде се тренутно налази група од 22-је деце у припремно предшколском програму (нулти разред), а указује се потреба за проширењем капацитета и за остале категорије предшколског узраста.

Услови за реконструкцију, доградњу и надградњу постојеће основне школе:

- површина грађевинске парцеле је 9580 m²;
- максимална спратност је П+2С;
- **максимални индекс изграђености је 0.45;**
- максимална висина венца је 9 m (мерено од коте приземља);
- максимална висина слемена је 12 m (мерено од коте приземља);
- могућа је доградња и надградња у смислу проширења постојећих капацитета просторија за одвијање наставе – учионица, кабинета, физкултурне сале, сале за приредбе и сл.;
- све интервенције извести у оквиру грађевинске линије приказане на графичком прилогу 6- Урбанистичка регулација (регулационе и грађевинске линије);
- избор материјала и архитектонског обликовања доградње требало би да буде усаглашен са постојећим објектом и да са њим чини јединствену целину;
- слободне површине (које износе мин. 75% комплекса) уредити као квалитетно озелењене и поплочане просторе са спортским теренима, опремити их одговарајућим мобилијаром (првенствено намењеним за игру деце млађих узраста и различите спортске активности), водећи при том рачуна о избору материјала;
- комплекс је обавезно ограда, максимална укупна висина ограде износи 200 cm, а на делу комплекса где се налазе спортски терени ограда може бити максималне висине 300 cm, зидани парапетни део може бити максимално висок 100 cm, а остатак је транспарентан (челични профили, жица и сл.), могућа је и комбинација зелене-живе ограде са транспарентном;
- обезбедити 1 ПМ на једну учионицу, тј. на 10 % запослених;
- доградња и надградња постојећих објеката могућа је уколико се истраживањима утврди да су исти фундирани на адекватан начин и да увећање оптерећења неће изазвати штетене последице по објекат. У супротном потребно је спровести одговарајуће интервенције како у тлу тако и на темељима као врсту санационих мера.

Услови за реконструкцију, доградњу и надградњу или изградњу објекта на кп 1433/4 КО Ратина:

- површина грађевинске парцеле је око 1190 m²;
- максимална спратност је П+2С;
- **максимални индекс заузетости је 40%;**
- максимална висина венца је 9 m (мерено од коте приземља);
- максимална висина слемена је 12 m (мерено од коте приземља);
- могућа је доградња и надградња у смислу проширења постојећих капацитета одређених намена које су тренутно заступљене у овом објекту;
- обавезно је раздвајање постојећих садржаја. Просторије дечије установе могу да заузму једну етажу објекта уз услов да им се обезбеди засебан улаз са дворишне стране, док ће се остали садржаји (административни) груписати у једну до две етаже, а њима ће се обезбедити улаз са уличне стране;
- формирати грађевинску парцелу за овај објекат израдом пројекта парцелације и препарцелације, обзиром да објекат стоји на две катастарске парцеле;
- све интервенције извести у оквиру грађевинске линије приказане на графичком прилогу 6- Урбанистичка регулација (регулационе и грађевинске линије);

- доградња и надоградња постојећих објеката могућа је уколико се истраживањима утврди да су исти фундирани на адекватан начин и да увећање оптерећења неће изазвати штетене последице по објекат. У супротном потребно је спровести одговарајуће интервенције како у тлу тако и на темељима као врсту санационих мера;
- објекат на кп бр. 1433/4 припада школи, као и сама катастарска парцела тако да се све горе наведене интервенције могу изводити уз претходно прибављену сагласност школе, или тако што ће се првенствено решити имовинско–правни односи прибављањем земљишта од тренутног власника.

VII 5. Спорт и рекреација

На катастарским парцелама 1433/7 и 1415/2 налазе се објекти спорта и рекреације у површини од око 1.63 ха. Ту се налази фудбалски терен ФК "Полет"-а, кошаркашки и одбојкашки терен. У оквиру комплекса спорта и рекреације дозвољена је изградња нових спортских терена (за рукомет, тенис, мали фудбал и сл.), према стандардом прописаним димензијама и са пратећим садржајима (административно-пословни, трибине, свлачионице, угоститељски објекти и сл.), као и по потреби затварање истих балон халама.

Услови за реконструкцију, доградњу и изградњу објеката спорта и рекреације:

- Површина грађевинске парцеле износи 1.06 ха;
- Максимална спратност објекта у комплексу је П+2;
- Максимални степен заузетости грађевинске парцеле је 20% (под објектима)
- Максимални индекс изграђености грађевинске парцеле је 0.3;
- Максимална висина венца је 12.0 m (мерено од коте приземља) ;
- Максимална висина слемена је 15.0 m (мерено од коте приземља) ;
- Кота приземља је на максимално +1.2 m од коте постојећег пута ;
- Комплекс обавезно оградити, максимална укупна висина ограде износи 200 см, а на делу комплекса где се налазе спортски терени ограда може бити максималне висине 300 см, зидани парапетни део може бити максимално висок 100 см, а остатак је транспарентан (челични профили, жица и сл.), могућа је и комбинација зелене-живе ограде са транспарентном.
- све интервенције извести у оквиру грађевинске линије приказане на графичком прилогу 6- Урбанистичка регулација (регулационе и грађевинске линије);
- паркирање обезбедити унутар парцеле.

VI 6. Гробље

За локацију гробља рађен је План детаљне регулације за проширење гробља у Ратини, који је донет под бр. 011-92/09-II дана 10.12.2009. године, а обрађивач плана била је Дирекција за планирање и изградњу "Краљево".

Граница Плана детаљне регулације за проширење гробља у Ратини обухвата катастарске парцеле бр. 1566/12; 1567/1; 1567/2 И 1568 КО Ратина, а укупна површина обухваћена овим Планом детаљне регулације 03.32,41 ха.

Правила уређења и грађења за ову локацију преузети из Плана детаљне регулације за проширење гробља у Ратини, осим у делу породичног становања где ће важити правила као и за целину 2 – становање са пословањем из правила грађења за План генералне регулације "Ратина".

VII 7. Ранжирна станица

Генералним планом Краљево 2010. планирана је изградња ранжирне станице у насељу Адрани, а као алтернативно решење дата је локација у Ратини. Како је непланском изградњом простор који је првобитно планиран за ранжирну станицу већ заузет елементи

које је дала Саобраћајна студија Краљева 2008. за изградњу теретне станице на локацији у Адранима ускоришћени су за локацију у Ратини. Па је тако у Плану генералне регулације "Ратина" резервисан простор за изградњу ранжирне станице дужине око 900 m, ширине око 100-150 m, са 15-16 колосека, са приступним путевима, утоварно истоварним рампама, робним магацинима, простором и уређајима за манипулацију контејнера и другим неопходним потребним садржајима.

У Плану генералне регулације "Ратина" планирана ранжирна станица је у целини 13 – комуналне површине. За овај простор планира се детаљнија разрада кроз План детаљне регулације. Све елементе за изградњу ранжирне станице са свим потребним колосецима, потребним пратећим објектима и техничким уређајима дефинисати кроз техничку документацију која ће даље бити основ за израду Плана детаљне регулације.

Дати су примери постојећих ранжирних станица на територији Републике Србије:



◇ Ранжирна станица у Београду



◇ Ранжирна станица у Новом Саду

VII 8. Посебни услови који површине јавне намене и јавне објекте чине приступачним особама са инвалидитетом

Објекти високоградње јавне и пословне намене морају се пројектовати и градити тако да особама са инвалидитетом, деци и старим особама омогуће несметан приступ, кретање, боравак и рад (Закон о планирању и изградњу, чл. 5. «Сл.гласник РС», бр. 72/09 и 81/09).

Приликом пројектовања јавних саобраћајних површина датих овим планом (тротоари, пешачке стазе, пешачки прелази, стајалишта јавног превоза, прилази објектима, хоризонталне и вертикалне комуникације у јавним објектима и сл.) морају се обезбедити услови за несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

Треба остварити континуитет токова и добру оријентацију на јавним површинама, а нагиби не могу бити већи од 5% (1:20), а изузетно 8,3% (1:12).

Највиши попречни нагиб уличних тротоара и пешачких стаза управно на правац кретања износи 2%.

Ради несметаног кретања лица у инвалидским колицима ширина уличних тротоара и пешачких стаза износи минимум 180 см, а изузетно 120 см, док ширина пролаза између непокретних препрека износи најмање 90 см.

Места за паркирање возила која користе лица са посебним потребама предвидети у близини улаза у објекте јавне намене и то најмање 5% места од укупног броја паркинг места.

Обезбедити прилаз објектима јавне намене рампама чији нагиби нису већи од 1:20, а изузетно може износити 1:12 за кратка растојања. Највећа дозвољена укупна дужина рампе у посебном случају износи 15 м, рампе дуже од 6 м, а највише до 9 м у случају да су мањег нагиба, раздвајају се одмориштима најмање дужине 150 см, а изузетно 140 см. Најмања чиста ширина рампе за једносмеран пролаз износи 90 см. Рампе су заштићене са спољних страна ивичњацима висине 5 см, ширине 5-10 см и са обе стране опремљене

двовисинским рукохватима подесног облика за прихватање на висини до 70 см, односно 90 см.

Приликом реконструкције постојећих и изградње нових површина јавне намене и јавних објеката, обавеза инвеститора је да поштује све услове из важећег Правилника о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица («Сл.гласник РС», бр. 18/97).

VIII САОБРАЋАЈНА И КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

Мрежа саобраћајних коридора и комуналних инфраструктурних система за подручје Плана генералне регулације "Ратина", планирана је према дугорочним потребама развоја из Концепта Генералног урбанистичког плана Краљево 2020, и на основу програма и планова надлежних комуналних служби, чији су технички услови уграђени у планско решење.

VIII 1. Саобраћај

Постојеће стање

Улична мрежа

Основу уличне мреже на територији Плана чини Државни пут I реда број 5 (магистрални пут М-5) Краљево-Крушевац. Траса магистралног пута поклапа се са правцем европског коридора Е 761 као део мреже међународних путева на територији Републике Србије, сходно Европском споразуму о главним међународним саобраћајним артеријама. Попречни профил пута је са коловозом са две саобраћајне траке ширине око 7.5 метара и тротоарима који немају континуитет. Велики број неправилно распоређених прикључака неповољно утиче на безбедност саобраћаја, па је потребно омогућити контролу приступа. Према званичним подацима о просечном годишњем дневном саобраћају на деоници државног пута број 5 утврђено је да постоји потреба за проширењем попречног профила саобраћајнице.

Примарна улична мрежа обухвата саобраћајнице које прикупљају токове са интерних саобраћајница и унутар насељске саобраћајне токове.

У примарну уличну мрежу спада и саобраћајница „бај-пас“ која преузима транзитне токове и користи се као привремена обилазница и веза М-5 (Краљево-Крушевац) и М-23.1 (Равни Гај-Краљево) до изградње аутопута Е 761. Изградњом аутопута улична мрежа Ратине биће повезана и усмерена на планиране прикључке на аутопут. Изградњом аутопута Е-761 саобраћајница „бај-пас“ губи категорију магистралне обилазнице и постаје део уличне мреже насеља. Токови са уличне мреже биће усмерени сабирним улицама на планиране прикључке на аутопут – денивелисана раскрсница „Ратина“ на км 68+535.00 (налази се у Заклопачи) која подразумева изградњу планиране попречне везе којом би се повезали магистрални правци М-5 и М-23.1 међусобно и са новим аутопутем и денивелисана раскрсница „Камицора“ на км 74+925.00.

Опште карактеристике уличне мреже насељских саобраћајница су:

- 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 заобљења на «лепезама» у раскрсницама;
- неадекватно постављена саобраћајна сигнализација.

Стационарни саобраћај

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

Јавни градски превоз

Аутобуска стајалишта су лоцирана дуж државног пута I реда број 5 јер се траса деонице ове саобраћајнице поклапа са трасом линија ЈГП-а. Стајалишта су формирана ван коловоза, али нису адекватно опремљена.

Пешачки саобраћај

Услед недовољне изграђености пешачких површина, пешачки саобраћај се у мањем обиму обавља по тротоарима, који прате уличну мрежу, а у већем обиму по ивици коловоза.

Бициклически саобраћај

У постојећем стању, бициклически саобраћај се одвија углавном по коловозу постојеће уличне мреже и заједно са динамичким саобраћајем, с обзиром да нема изграђених бициклических стаза.

Железнички саобраћај

На територији Плана налази се и железничка инфраструктура, једноколосечна неелектрифицирана железничка пруга Сталаћ-Краљево-Пожега, која носи ознаку Е 85, на којој се обавља јавни путнички и теретни железнички саобраћај, као и путни прелаз саобраћајнице „бај-пас“ у км 66+631.

Планирано стање**Улична мрежа**

Концепт нове уличне мреже подразумева редефинисање постојећих саобраћајница по критеријумима категорије саобраћајнице и постојећем попречном профилу, уз уклањање уочених недостатака, а ради повећања нивоа саобраћајне услуге.

Државни пут I реда број 5 потребно је реконструисати са пуним профилем са две коловозне, односно четири саобраћајне траке. Задати профил магистралне саобраћајнице постепено се сужава на постојећи у делу испред раскрснице путева Доња – Горња Ратина, обзиром да саобраћајно оптерећење опада на излазу из града.

Саобраћајнице примарне уличне мреже су дефинисане профилима који омогућавају двосмерни саобраћај, координатама темених и осовинских тачака, полупречницима кривина и подужним падовима, прилагођеним условима терена и постојећом изграђеношћу. Попречни профили улица примарне уличне мреже дати су са коловозом ширине 7.0 метара са две саобраћајне траке и тротоарима са обе стране коловоза уколико просторне могућности то дозвољавају.

У мрежи насељских саобраћајница извршене су одређене модификације по елементима трасе и попречног профила да би се поправила матрица насељских саобраћајница.

У циљу боље повезаности насеља и бољег управљања токовима саобраћаја планирано је повезивање Кованлучке улице и Индустријске улице у дужини од око 600 метара.

У блоковима са сервисно магацинско – производном делатношћу, коловозну конструкцију пројектовати према условима који важе за »тежак« саобраћај.

Јавни градски превоз

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. Нише се налазе ван коловоза и одвојене су од коловоза разделним острвом.

Пешачки саобраћај

Планирати изградњу тротоара у оквиру регулационих профила и то најмање ширине 1.60 метара, обострано где је то могуће, а обавезно са једне стране коловоза у улицама са недовољном ширином регулационог профила. Планирана ширина тротоара омогућава мимоилажење два пешака. Унутарнасељске саобраћајнице са мањим интензитетом моторног саобраћаја планиране су као колско-пешачке.

Бициклически 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 2.50m. Планом нису предвиђене посебне површине за бициклически саобраћај, већ се одвија ивично на коловозу.

Железнички саобраћај

На подручју Плана планира се електрификација пруге Сталаћ-Краљево-Пожега, затим изградња теретне станице у насељу Ратина између планиране северне обилазнице и железничке пруге Сталаћ-Краљево-Пожега. На подручју Плана нису планирани нови путно-пругни прелази. Планиране нове саобраћајнице усмеравају се на заједничко место укрштања са наведеним пругама. Планирана је корекција трасе пруге Лапово-Краљево, која је развојним плановима ЈП „Железнице Србије“ планирана као двоколосечна.

VIII 2. Снабдевање водомПостојеће стање

Водоводна мрежа је изграђена у Доњој Ратини у индустријској зони за чије је потребе изграђен цевовод од АЦ цеви профила Ø 300 mm. Осим пословних прикључен је и један број стамбених објеката у насељу између тзв. "бај-паса" и пруге Краљево-Сталаћ, наспрам фабрике сточне хране.

Кроз централни део Ратине, паралелно са магистралним путем Краљево-Крушевац, са његове десне стране у приватним парцелама изграђен је челични цевовод профила Ø 800 mm, тзв. грузански цевовод. Овим цевоводом се испоручује техничка вода свим прикљученим правним и физичким корисницима. У надлежности водовода су прикључци до водомера који се налазе непосредно до или у шахтама на главном цевоводу. Цевоводи од водомера у надлежности су самих корисника и подацима о њима ЈКП "Водовод" не располаже.

Обзиром на површину коју обухвата План генералне регулације "Ратина", може се закључити да је мали број корисника прикључен на пијаћу водоводну мрежу.

На захтев Месне заједнице Ратина, ЈКП "Водовод" приступио је изради Плана водоснабдевања пијаћом водом целе територије, којим ће се дефинисати сви потребни цевоводи и објекти на њима у циљу дугорочног решења.

Планирано стање

План за водоснабдевање предвиђа изградњу нове водоводне мреже у свим постојећим и новим улицама према Плану генералне регулације "Ратина". Оно што карактерише површину обухваћену Планом јесу три терасе на којима су оформљена насеља. Прва и најнижа тераса налази се на коти око 200 mпv на којој се налази индустријска зона и насеља са обе стране железничке пруге Краљево-Сталаћ. Средња тераса се налази на коти око 220 mпv и гравитира са леве стране магистралног пута Краљево-Крушевац. Највиша тераса налази се на око 248 mпv на десној страни магистралног пута Краљево-Крушевац.

Овакав терен условио је да се прва и друга тераса могу снабдевати расположивим притиском из градске мреже. Трећа зона може се снабдети водом из градске мреже под условом да се поред магистралног пута на коти 220 mnn изгради подстаница за повишење притиска према потрошачима у овој зони.

Да би се омогућило нормално водоснабдевање хидрауличким моделом доказано је да постојећи цевовод АЦ Ø 300 mm мора да буде у прстенастој мрежи са новим цевоводом који би се изградио у левој страни магистралног пута од постојећег цевовода у насељу Берановац. Прикључни цевовод налази се у магистралном путу са исте стране као и нови тако да би нов представљао продужетак постојећег. Прстенаста мрежа би се формирала изградњом цевовода у свим новопроектованим и постојећим улицама. На овако формирану мрежу прикључиће се нова улична граната мрежа.

Главни цевовод у прстенастој мрежи градиће се од ПЕХД цеви профила ДН 110 mm.

Осим цевовода потребно је предвидети изградњу и армирано-бетонских шахти за смештај пратеће арматуре и фазонских делова. Улазак у шахту обезбеђује се кроз ливено гвоздени шахт поклопац минимално Ø 600 mm који се пројектује у нивоу будуће нивелете пута.

VIII 3. Фекална канализација

Постојеће стање

МЗ Ратина изградила је главни колектор отпадних вода сходно Плану и програму за одвођење и заштиту десне обале реке Ибар. Овај колектор се прикључује на Главни колектор употребљених вода насеља Ратина и Кованлук индустријске зоне ППК у Ратини. Трасе ова два колектора као и свих других канализација које су нанете на План преузете су из пројектне документације која нам је достављена на увид од стране МЗ Ратина. Поједине деонице канализације су изграђене а подаци о њима нису нам достављени.

Планирано стање

У свим новопроектованим улицама се има узградити нова фекална канализација од ПЕ или ПП цеви минималног профила Ø 250 mm. 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. Ово се посебно односи на Главни колектор употребљених вода насеља Ратина и Кованлук и индустријске зоне ППК у Ратини, којим је предвиђено препумпавање вода из насеља Кованлук, како је то назначено у Плану.

Осим цевовода потребно је изградити и пратеће објекте попут ревизионих силаза и каскада. Ови се објекти имају изградити од готових армирано - бетонских прстенова кружног пресека, светлог отвора 1 m и завршног прстена у који се у нивоу будуће нивелете има уградити ливено-гвоздени шахт и поклопци за тежак саобраћај.

VIII 4. Атмосферска канализација

Постојеће стање

Атмосферска канализација није изграђена на територији МЗ Ратина. Обзиром да је канализациони систем у Краљево сепаратног типа, потребно је предвидети засебно одвођење атмосферских вода до природних водотокова. Обзиром да се на северу границе Плана налазе Ибар и Западна Морава као природни реципијенти, будућу атмосферску канализацију пројектовати гравитационо са изливањем у обе реке као и у поток Совљак на западном делу. На целој територији постоје и природни канали у којима се формира протицај само у време падавина и они могу бити и места изливања нове атмосферске канализације.

Планирано стање

Обзиром да не постоји план за изградњу ове канализације, потребно је извршити детаљно снимање терена и природних реципијената на основу којих ће се приступити изради пројектне документације. Нову канализацију трасирати у свим постојећим и новопроектованим улицама сходно Плану генералне регулације "Ратина".

Атмосферску канализацију израдити од ПВЦ, ПП или бетонских цеви минималног профила Ø 300 mm. За прикупљање воде са улица и тротоара користити гајгер сливнике, који се имају изградити од бетонских цеви Ø 400 mm и покрити их у нивоу будуће нивелете пута ливено гвозденим сливницима за тежак саобраћај.

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 m и завршног прстена у који се у нивоу будуће нивелете има уградити ливено гвоздени шахт поклопцима за тежак саобраћај.

VIII 5. Снабдевање електричном енергијом

Постојеће стање електроенергетских објеката напонског нивоа 10 kV и 110 kV далековода, каблова и ТС 10/0.4 kV могу се видети у прилогу 7.3 Постојећа и планирана генерална решења траса, коридора и капацитета за енергетску, водопривредну и другу комуналну инфраструктуру (електроенергетска мрежа, ТТ инсталације и гасна мрежа). Такође су уцртане и оријентационе позиције планираних ТС 10/0.4 kV и њима припадајућих далековода 10 kV.

Општи услови Електропривреде Србије:

- Будуће трафо-станице требало би планирати као типске монтажну бетонске, грађевински део предвиђен за инсталисану снагу 1x630 kVA или као типске стубне за инсталисану снагу 250 kVA. Све нове ТС су лоциране поред постојећих и планираних улица. Редослед изградње и инсталисана снага ових ТС биће условљени динамиком захтева за електричном снагом и енергијом на овом подручју.

Посебни услови за ТС 10/0.4 kV:

- Све ТС морају имати приступни пут за тешка возила током изградње и током целог века експлоатације (трајно);
 - Потребни габарити монтажну бетонских ТС су 6x6 m;
 - Током изградње ТС неопходно је да око целе ТС, а због постављања уземљивача, буде слободан појас ширине 2.5 m;
 - За потребе стубних ТС потребан је простор за радно уземљење на удаљености од 20 m од ТС (троугластог облика странице 10x10x10 m);
 - Пожељно је да се, по завршетку изградње ТС и уземљивача асфалтира, око целе ТС појас ширине 1.5 m;
 - Све ТС морају поседовати поље јавне расвете.
- Ради прикључења нових ТС 10/04 kV неопходна је изградња прикључних ДВ 10 kV које треба предвидети са проводником АлФе 3x50 mm на бетонским стубовима. Саме прикључке монтажну бетонских трафо-станица (од последњег стуба до ТС) предвидети енергетским кабловима 10 kV пресека 3x150 mm;
 - **Зона далековода је појас ширине 10 m (по 5 m лево и десно од хоризонталне пројекције спољашњих проводника на земљу);**
 - Ширина зоне за енергетске каблове износи 0.7 m, нормална дубина рова у који се полаже кабл износи 0.7 до 0.8 m;

- Објекти планирани за изградњу у зони постојећих ДВ 10 kV **морају** имати посебно одређене услове изградње и прикључења на електроенергетску мрежу. Под тим се подразумева да ће при изградњи објеката бити неопходно да се постојећи ДВ 10 kV или измeste или каблирају, а прикључак оваквих објеката требало би извести подземним кабловима;
- Трасе за мрежу 0.4 kV, прикључке и јавно осветљење биће одређиване кроз појединачна одобрења за прикључење и кроз услове за изградњу објеката појединачних потрошача, а према динамици њихових потреба. Доминантан вид прикључака требало би да буде надземни, уз коришћење самоносивог кабловског снопа. За оне потрошаче који буду захтевали већу снагу, ЕД Краљево ће издавати посебне услове, који би требало да буду у складу могућностима електроенергетске мреже;
- Приликом планирања будућих објеката придржавати се свих техничких прописа за изградњу објеката;
- Објекте градити на прописаном одстојању од постојећих електроенергетских објеката испоручиоца. Уколико приликом изградње објеката овај услов није могуће испунити, инвеститор је дужан да ЕД Краљево поднесе захтев за измештање, као и финансирање измештања електроенергетских објеката на прописом утврђено одстојање.

VIII 6. ТТ инфраструктура

Постојеће стање телекомуникационе мреже

На подручју, које је предмет израде *Плана генералне регулације "Ратина"*, у овом тренутку су у функцији фиксна и мобилна телекомуникациона мрежа. Оператер за фиксну мрежу је *Телеком Србија*, а за мобилну *Телеком Србија* и *Теленор*.

Телекомуникациону инфраструктуру *Телекома Србија* чине више комутационих јединица смештених у делу зграде поште Ратина:

- чворна централа типа SI-2000;
- мултиплексер дигиталних претплатничких линија (DSLAM);
- мултисервисни чвор (MSAN) смештен у делу зграде поште Ратина, који покрива нешто шире подручје од оног које је обухваћено Планом генералне регулације

1. На подручју ПГР-а у функцији је:
 - 878 телефонских прикључака за физичка лица, од чега је 715 директних, а 163 су двојници;
 - 30 телефонских прикључака које користе бизнис корисници;
 - 515 прикључака је са фиксним кабловским приступом, а 393 је са фиксним бежичним приступом;
 - ADSL прикључке има 80 корисника;
 - IP прикључке има 21 корисника.
2. Кабловска канализација не постоји.
3. Транспортна телекомуникациона мрежа реализована оптичким кабловима:
 - Магистралним каблом који је, кроз подручје плана; положен са леве стране пута Краљево-Крушевац;
 - привод из магистралног кабла за потребе повезивања MSAN Ратина на комутациони чвор у Краљеву, је положен поред школе.
Коаксијални кабл положен приближно истом трасом 1973. године је ван функције.
4. Базне станице мобилне телефоније лоциране су ван подручја ПГР-а. На базној станици Телекома "Ратина" је поред опреме за мобилну телефонију, монтирана и опрема за фиксни бежични приступ (CDMA). Подручје покривања ове опреме је вишеструко шире од подручја ПГР-а.
5. Примарна дистрибутивна мрежа је подземна, реализована са бакарним кабловима:

- Каблови су положени у ров дубине 0.8 м. На прелазима преко саобраћајница кабл је увучен у заштитну PVC цев \varnothing 110 мм постављену на дубини од 1м. Градња мреже је вршена у више наврата, 1984. године. Због промене услова на терену, коришћене су различите трасе које су приказане у графичком прилогу ових услова. Капацитет мреже је 2.400 парица.
 - Изводи примарне мреже, на којима се врши прелаз са примарне на разводну мрежу, су:
 - Унутрашњи, у ормарима у пословним и стамбеним објектима.
 - Спољашњи у кутијама постављеним на бетонске или дрвене стубове висине 7м.
 - Трасе подземних каблова и локације изводних стубова су геодетски снимљене, али у катастар подземних инсталација су картиране само оне изграђене после 2004.
6. Разводна мрежа је:
- У пословним објектима реализована као кућна инсталација са флексибилним цевима у успонском и хоризонталном разводу.
 - Код индивидуалних објеката је целисти реализована надземно, самоносивим кабловима постављеним по дрвеним стубовима.
 - Тамо где су вршене реконструкције или санације, постављани су бетонски стубови.

Будући развој телекомуникационе мреже

Израда новог ПГР-а, и његово привођење намени, када су питању телекомуникације мора обезбедити:

1. Заштиту постојеће подземне и надземне мреже:
 - У фази планирања, дефинисањем траса других инфраструктурних објеката које неће битно угрозити телекомуникационе објекте;
 - У случајевима када није могуће избећи преклапање траса, предвидети измештање телекомуникациони објеката или посебне мере заштите;
 - У фази пре почетка радова на другим објектима, у зони постојеће телекомуникационе инфраструктуре, утврђивањем њеног тачног положаја на терену на основу геодетског снимка или трагачем каблова. Евентуално измештање се мора урадити пре почетка радова. Требе имати у виду да су радови на измештању дуготрајни и веома скупи;
 - Дати су технички услови ЈП *Путеви Србије* за реконструкцију раскрснице магистралног пута М-5, Краљево-Крушевац, и привремене обилазнице. Условима је планирана изградња канализације којом би се трајно решио проблем укрштања пута и телекомуникационих каблова
2. Обезбеђивање локације за смештај контејнера за нови мултисервисни чвор (MSAN) у зони уласка Кованлучке улице у подручје ПГР Ратина. Контејнер је димензија 3,2x4,5 метра и висине 3,0 метра;
3. Обезбеђивање коридора за приводну телекомуникациону канализацију за сваки нови већи објект ради повезивања са постојећом канализацијом или ТК мрежом у циљу прикључења објеката на јавну телекомуникациону мрежу. Приводна канализација је по правилу капацитета три РЕНД цеви \varnothing 50мм са окнима на правцу и скретањима, димензија 0,60x0,60м и дубине 1,00м, а на местима рачвања окнима димензија 0,60 x 1,20 и дубине 1,00м. Цеви се полажу у ров дубине 1,00м са заштитним слојем песка од 0,15м. Поклопци на окнима су у равни тротоара или уређене површине терена;
4. Обезбеђивање коридора за изградњу нове ТК мреже тамо где није изграђена, а планирају се нове саобраћајнице. Неке од траса постојеће ТК мреже ће бити искоришћене за полагање нових каблова;
5. Обезбеђивање услова за реконструкцију постојеће ваздушне разводне мреже за индивидуалне објекте, у смислу замене дрвених стубова бетонским и замене постојећих

каблова, новим кабловима већих капацитета. Бетонски стубови су висине 7 и 8м, од чега се 1,5м укопава у земљу. Каблови подземне разводне мреже се полажу у ров дубине 0.8м. Заштитне цеви се користе на местима где кабл може бити физички угрожен;

6. Уређаји који ће бити постављани на физичку телекомуникациону инфраструктуру нису предмет ових услова. Њихова изградња се не врши у складу са Законом о планирању и изградњи већ у складу са Законом о телекомуникацијама.

Општи услови Телекома Србије:

Код свих радова у зони телекомуникационе инфраструктуре је нужна израда синхрон плана са коридорима осталих ималаца инфраструктуре, да би се обезбедила могућност постављања свих инсталација у расположивим коридорима. Обавезно је поштовање техничких норми везаних за одстојања при паралелном вођењу и укрштању:

Ред. број	Врста подземног или надземног објекта	Паралелно водјење или приближавање (м)	Укрштање (м)
1.	Водоводне цеви	0.6	0.5
2.	Цевоводи одводне канализације	0.5	0.5
3.	Цевоводи топловода	0.5	0.8
4.	Цеви гасовода	0.4	0.4
5.	Од енергетских каблова - до 10 kV преко 10 kV	0.5	0.5
		1.0	0.5
6.	Од регулационе линије зграда у насељу	0.5	0.5
7.	Од доње ивице насипа железничких пруга, путева и аутопутева	5.0	
8.	Од инсталације и резервоара са запаљивим и експлозивним горивом	1.5	
9.	Од блокова ТК канализације	0.5	0.2
10.	Од упоришта енергетских водова до 1 kV	0.8	без механичке заштите
			са механичком заштитом
	"	0.3	
11.	Од упоришта енергетских водова преко 1 kV без непосредног уземљења	0.8	
12.	Код неуземљених дрвених упоришта	0.5	
13.	Код бетонских и челичних уземљених упоришта преко 1 kV са непосредним уземљењем	15.0	
14.	Гасовод - дистрибутивна мрежа	0,5 (0,3) мин.	0,5 (0,3) мин.

Табела 3: Техничке норме везане за одстојања при паралелном вођењу и укрштању инсталација

1. У објектима корисника је потребна уградња успонских и хоризонталних цеви или још боље канала за унутрашње инсталације, како би се у њих постављали бакарни или оптички каблови са свођењем у тачку концентрације у којој ће се прикључити на јавну мрежу Телекома или неког другог оператера. За веће објекте тачку концентрације сместити у посебну просторију површине 6-9м² са обезбеђеним нисконапонским ЕЕ приључком. У њој ће бити смештени различити електронски телекомуникациони

уређаји. У истој просторији је и завршетак цеви приводне канализације. Код мањих објеката уградити орман за телекомуникационе уређаје минималних димензија 1,0x1,0 и дубине 0,35м;

2. Пројекти свих објеката у зони постојеће телекомуникационе инфраструктуре морају доћи у Телеком ради усаглашавања;
3. **За прикључак стамбених и пословних објеката на телекомуникациону мрежу се морају пре добијања одобрења за градњу тражити услови Телекома:**
 - Приводна канализација или кабл подлежу прибављању одобрења за градњу.
 - Телеком мора утврдити на којој тачки своје мреже може задовољити потребу корисника.

VIII 7. Гасификација

- **Гасовод:**

Потрошња гаса је предвиђена за следеће потребе: загревање објеката, кување, припрему топле потрошне воде и технолошке потребе. Потрошачи гаса су индивидуална домаћинства, домаћинства у колективним зградама и технолошки потрошачи.

План генералне регулације "Ратина" обухвата део челичног градског гасовода и гасификацију широке потрошње.

Челични градски гасовод средњег притиска који напаја насеља поред пута Краљево – Врњачка Бања, само једним делом припада овом Плану генералне регулације. Овај крак гасовода се одваја од крака II у Рибници (од бедема код Електрона), па преко Берановца и Ратине иде до Врбе.

Мрежно подручје мерно регулационе станице (МРС) Ратина за широку потрошњу насеља Ратина у оквиру овог плана дефинисано је следећом границом: граница на северу почиње од железничког моста на реци Ибар; од средине железничког моста граница даље наставља средином пруге Краљево – Сталаћ, у смеру југо - истока до границе катастарских општина КО Ратина и КО Заклопача и даље прати границу ове две катастарске општине; граница плана, односно овог мрежног подручја даље продужава ка југу пресеца пут Краљево – Крушевац, и даље иде у истом смеру и долази до гробља; даље граница продужава према западу и долази до Ратинске реке и њеном левом страном долази до наспрам пута где пресеца реку и левом страном сеоског пута долази до двомеђе кат. парцела бр. 1342/1 и 1344 КО Ратина, од двомеђе, граница плана скреће ка југозападу и пресеца сеоски пут; даље наставља ка северу средином пута све до укрштања са магистралним путем Крушевац – Краљево где осовином овог пута наставља у смеру запада све до укрштања са локалним путем; на месту укрштања скреће ка северу и средином пута наставља све до северне границе, где делимично скреће ка западу; идући ивицама појединих парцела граница се даље пружа ка северу границом катастарских општина Кованлук и Ратина све до пута на месту разграничења са КО Кованлук; даље средином овог пута иде у смеру северо – истока, па наставља линијом разграничења КО Ратина и КО Кованлук и иде делом локалног пута ка северу све до реке Ибар; река Ибар је даља граница овог плана све до почетка, односно железничког моста.

Челични гасовод средњег притиска који напаја Ратину и остала насеља дуж магистралног пута Краљево – Крушевац, припада овом регулационом плану од дела где граница овог плана на западу пресеца наведени магистрални пут па до дела где га поново пресеца на југу. Овај крак примарног гасовода напаја МРС Ратина која се налази на парцели поред локације стоваришта "Трго – Краљево". Даље овај гасовод наставља поред магистралног пута и напаја насеља Врба и Заклопача.

Гасификација широке потрошње у оквиру овог регулационог плана обухвата цело насеље Ратина. Са МРС Ратина моћи ће да се врши и гасификација Заклопаче, као и део насеља Врба.

Ради сигурности у снабдевању гасом за делове насеља предвиђена је сложена прстенаста дистрибутивна мрежа, везана за МРС. Простор је подељен у више функционалних целина, које су коришћене као основ за формирање прстенасте дистрибутивне мреже, где год је то густина конзума дозвољавала. На траси гасовода су предвиђени вентили на вези између појединих целина насеља, који омогућавају секционисање мреже и стварање потрошачких блокова, као и могућност етапне градње мреже.

МРС Ратина за зону Ратине лоцирана је на парцели кп бр. 1586/2. У току израде Плана генералне регулације "Ратина" ојавио се захтев Сектора за инвестиције и комунално одржавање, Дирекција за планирање и изградњу "Краљево" за израду Пројекта парцелације катастарске парцеле бр. 1586 КО Ратина. Пројекат парцелације кп бр. 1586 КО Ратина са пројектом геодетског обеклежавања, новембра 2011. урадио је Сектор за урбанизам и геодезију Дирекција за планирање и изградњу "Краљево" и као стечена урбанистичка обавеза унет је у овај План.

Капацитет ове МРС је 2.000 м³/h. Прикључни гасовод за ову МРС је огранак крака II.

Траса полиетиленског дистрибутивног гасовода је углавном предвиђена да се води сеоским путевима са обе или са једне стране пута, зависно од густине насељености одређених делова насеља. Дистрибутивна мрежа креће од МРС и грана се у три правца: источни правац ка магистралном путу и даље десном страном према Врби. Друга два правца крећу према западу: један од њих на раскрсници испод цркве прелази магистрални пут и даље се рачва према истоку и западу. Са ових правца се снабдева највећи део подручја Ратине, између магистралног пута и реке Ибар. Са другог западног правца се снабдева део насеља који се зове Горња Ратина, као и остали делови Ратине (десна страна магистралног пута).

Општа правила градње за челични градски и дистрибутивни гасовод

Општа правила градње за градски и дистрибутивни гасовод односе се на: изградњу гасовода од полиетиленских цеви за радни притисак до 4 бара и изградњу гасовода од челичних цеви за радни притисак до 13 бара.

Саставни делови гасовода су: мерно регулационе станице, арматуре, уређаји катодне заштите, цевоводи, телекомуникациона мрежа која служи за потребе гасовода, остала пратећа опрема као и одређени простор дуж гасовода.

Гасовод се мора трасирати тако да:

- буде у сагласности са ситуацијом на терену и углавном се води тротоарима или у зеленом појасу, са обе стране улице, односно пута, а на местима где то није могуће или су улице незавршене, траса се води у коловозу. Полагање гасовода у коловозу се може дозволити само изузетно, уз документовано образложење и са посебним мерама заштите;
- уколико није могућа траса у оквиру регулативе саобраћајнице, гасовод водити границом катастарских парцела уз сагласност корисника парцела;
- не угрожава постојеће или планиране објекте, као и планиране намене коришћења земљишта;
- да се подземни простор и грађевинска површина рационално користе;
- да се поштују прописи који се односе на друге инфраструктуре;
- да се води рачуна о геолошким особинама тла, подземним и питким водама.

Гасовод се по правилу полаже испод земље, без обзира на његову намену и притисак гаса. Полагање гасовода се врши у рову просечне дубине око 1 м и ширине око 0,5 м (0,7 x 0,4 за прикључке). Цеви гасовода се постављају на слој песка дебљине око 0,1 м а са сваке стране цеви је потребан слободан простор (до ивице ископа) од око 0,15 м ради полагања цеви. Гасовод се такође затрпава песком (0,1 м изнад горње ивице цеви) а изнад тога се ров затрпава земљом из ископа или шљунком. Минимална дубина укопавања мора бити 0,8 м. На краћим деоницама може се дозволити дубина укопавања мања од 0,8 м али не испод 0,6 м.

У исти ров, паралелно са гасоводом може се полагати и оптички кабл за пренос података и управљање режимом транспорта гаса и друге потребе, онда су димензије рова $1,0 \times (D+0,5 \text{ m})$. D означава спољашњи пречник цеви.

Изнад гасовода (на око 0,3 м) поставља се жута трака упозорења са натписом "ОПАСНОСТ ГАСОВОД".

Када се гасовод води паралелно са путевима вишег и нижег реда, његово одстојање од спољне ивице одводног канала, ножице усека или насипа мора бити минимално 1,0 м. У изузетним случајевима вођења гасовода испод доводног канала, дубина укопавања не сме бити мања од 0,8 м. У таквим случајевима мора бити предвиђено повећање дебљине зида гасовода за 25% од прорачунске дебљине, или уместо тога, постављање гасовода у заштитну цев. У случајевима када се гасовод не може поставити, односно укопати на дубину прописану у претходном ставу, дубина укопавања од 0,6 м може се дозволити само ако се предвиђа заштита гасовода помоћу цеви, помоћу армирано бетонске плоче или на неки други одговарајући начин.

Минимална дозвољена растојања челичног гасовода (од ближе ивице цеви гасовода до ближе ивице темеља) износи 3 м. Дата растојања могу бити и мања уз предузимање повећаних заштитних мера (већа дебљина зида гасовода, квалитетнији материјал, постављање гасовода у заштитну цев, итд).

Минимално дозвољена растојања при укрштању и паралелном вођењу гасовода са другим гасоводом, техничким инфраструктурама и др. дата су у следећој табели:

	Минимално дозвољено растојање (м)	
	Укрштање	Паралелно вођење
Гасоводи међусобно	0,2	0,6
Од гасовода до даљинских топлодалеководова, водовода и канализације	0,2	0,3
Од гасовода до проходних канала топлодалеководова	0,5	1,0
Од гасовода до нисконапонских и високонапонских ел. каблова	0,3	0,6
Од гасовода до телефонских каблова	0,3	0,5
Од гасовода до водова хемијске индустрије и технолошких флуида	2,0	0,6
Од гасовода до бензинских пумпи	-	5,0
Од гасовода до шахтова и канала	0,2	0,3
Од гасовода до високог зеленила	-	1,5

Табела 4: Минимално дозвољена растојања при укрштању и паралелном вођењу гасовода са другим гасоводом и техничким инфраструктурама

Минимална дозвољена растојања при укрштању и приближавању гасовода са високонапонским електричним водовима дата су у следећој табели:

	Минимално дозвољено растојање од осе гасовода (м)
--	---

Називни напон (кВ)	Од осе стуба паралелно вођење	До темеља стуба укрштање
до 1	1,0	1,0
1 - 10	5,0	5,0
10 - 35	8,0	10,0
> 35	10,0	10,0

Табела 5: Минимална дозвољена растојања при укрштању и приближавању гасовода са високонапонским електричним водовима

По правилу се гасовод код укрштања поставља испод водовода, електро и ТТ каблова а изнад осталих инсталација. Пожељно је код постављања гасовода испод других инсталација на полиетиленску радну цев навући још једну полиетиленску цев већег пречника, која радну цев штити од огреботина ручним алатом приликом ревизије горње инсталације.

Укрштање гасовода са железничким пругама, путевима и улицама се изводи тако да не угрожава, оштећује или функционално омета већ постојеће објекте са којима се гасовод укршта, као и друге објекте у њиховој непосредној близини. За укрштање гасовода са железничком пругом или јавним путем потребна је сагласност одговарајуће организације. Када се гасовод поставља испод јавних путева и када се укршта са јавним путевима и железничким пругама, исти мора бити заштићен (заштитна цев, бетонски канал, бетонска плоча или друга одговарајућа заштита).

При преласку гасовода преко улица и пруга полиетиленска цев се поставља у заштитној цеви. Заштитне цеви су челичне бешавне цеви.

При укрштању гасовода са железничким пругама, гасовод се по правилу води под углом од 90° у односу на осу колосека. Само изузетно се тај угао може смањити до угла од 75° , уз документовано образложење. Минимална дубина укопавања гасовода при укрштању са железничком пругом износи 1,5 м рачунајући од горње ивице заштитне цеви до горње ивице прага. Није дозвољено укрштање гасовода са железничком пругом испод скретнице и раскрснице. Минимална раздаљина укрштања од наведених места износи 10 м.

При укрштању гасовода са јавним путевима гасовод се по правилу води под углом од 90° у односу на осу јавног пута. У колико то није могуће извести, дозвољена су одступања до угла од 60° . Укрштање гасовода са јавним путем под углом мањим од 60° може се дозволити само изузетно уз документовано образложење. Минимална дубина укопавања гасовода при укрштању са јавним путевима или изузетно при вођењу испод коловозне површине, мора се одредити према дебљини коловозне конструкције и саобраћајном оптерећењу, а да осигура "заштитни слој" између коловозне конструкције и заштитне цеви или горње површине бетонске плоче канала дебљине 0,3 - 0,5 м (у зависности од категорије саобраћајнице). Дубина између горње површине коловоза и горње површине заштитне цеви, плоче и др. не сме бити мања од 1,0 м.

Материјал за израду цеви гасовода је полиетилен средње или високе густине и са дебљинама зида цеви предвиђеним за гасоводе надпритиска до 4 бара. Полиетиленске цеви морају да буду минималних квалитета и димензија према ЈУС стандардима.

Кућни мерно регулациони сетови се смештају у заштитне кутије, а лоцирају се зависно од услова на терену. За прикључење индивидуалних потрошача локацију сета, место прикључења на дистрибутивну мрежу и вођење цевовода од мреже до сета одређује сам дистрибутер за свако појединачно домаћинство.

За прикључење објеката колективног становања број редукционих сетова одређен је према броју улаза у зграду. Тачан број и положај редукционих сетова, као и трасу прикључног цевовода на дистрибутивну мрежу одређује сам дистрибутер.

Прикључење котларница технолошких потрошача решаваће се посебним пројектом за прикључење сваког потрошача посебно.

Кућни прикључци су саставни део дистрибутивне мреже, и изводе се (подземни део) од полиетиленских цеви пречника 25 мм, а надземни део, такође од полиетиленских цеви, које ће се водити у заштитној челичној цеви DN 50 (за једног потрошача и за пречнике деоница дистрибутивне мреже мање од Ø40). Прелаз са ПЕ цеви на челичну цев се изводи стандардним комадом, у оквиру мерно-регулационог сета. Прикључци на дистрибутивни гасовод су углавном такозвани седласти прикључци, који се могу накнадно извести.

Кућни мерно-регулациони сетови (за једног потрошача) се постављају на спољни зид зграде или на стубу (слободно стојећи) у оквиру индивидуалног плаца. Кућни мерно-регулациони сет треба да буде смештен у метални (или пластични) ормарић и мора да има могућност закључавања. Конкретан избор типа и могућих произвођача мерно-регулационог сета врши дистрибутер.

IX МЕРЕ ЗАШТИТЕ КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКИХ СПОМЕНИКА И ЗАШТИЋЕНИХ ПРИРОДНИХ ЦЕЛИНА

У атару села Ратина налази се једно од значајнијих археолошких налазишта у околини данашњег урбаног језгра Краљева. Археолошко налазиште *Дивље поље*, представља вишеслојан археолошки локалитет насеобинског типа у коме се живот одвијао током неолита (остаци насеља винчанске културе) и млађег гвозденог доба. Близина река Ибар и Западне Мораве, квалитетно обрадиво земљиште и брдовито залеђе допринели су да територија села Ратина буде погодна за насељавање људских заједница у различитим временским периодима. Континуитет живота на простору села потврђује и случајни налаз новца цара Анастасија I (491-518) на имању Миломира Вујанца. Остаци некрополе из периода средњег века сведоче о постојању насеља из овог периода, које за сада није убицирано.

Будући да је на простору обухваћеном Планом увелико отпочела промена намене земљишта из пољопривредног у индустријско приликом извођења грађевинских радова треба обратити пажњу како се не би уништила до сада непозната археолошка налазишта.

Налазиште Римско гробље

Непосредно изнад реке Ибар, на високој речној тераси налазе се остаци средњовековног хришћанског гробља. Локалитет је делимично истражен, а данас се на површини виде малобројни белези у облику необрађеног камена. Парцела се налази на имању Радовић Бранка, недалеко од његове окућнице. У записнику НМ Краљево забележено је казивање старијег власника да је на налазишту пронађена једна опека, по опису римска, испод које се налазило неколико сребрних новчића. Налаз је изгубљен током Другог светског рата.



◇ *Налазиште Римско гробље*

Народно градитељство

У границама Плана генералне регулације "Ратина" није задржан дух традиционалне куће и начина живота. Објекти народног градитељства не задовољавају потребе савременог становања па се уместо њих граде нове куће по угледу на градске. Старе куће, које су без споменичких карактеристика, служе као магацини, складишта непотребних ствари или су напуштене. Због тога преостале објекте народног градитељства који поседују споменичке вредности треба сачувати као узор будућим градитељима како би се задржале карактеристике традиционалне архитектуре. Неке објекте треба сачувати у затеченом стању, а друге снимити и сачувати кроз документацију.

Кућа Радисава Костовића

Кућа се налази у делу Ратине према насељу Кованлук, у засеоку Мајдаци. Стамбени објекат, некада власништво Радисава Костовића (продат је нама непознатом власнику), приземни је са отвореним угаоним тремом са луковима распореда три плус два. Кућа је грађена бондручном конструкцијом са испуном од ћерпича, омалтерисана је и окречена у бело. Кровни покривач је ћерамида. Са угаоног трема двоја врата воде у унутрашњост подељену на две просторије — велику и малу собу.

Стање куће почетком 2010. године веома је лоше. Кров прокишњава, плафони су се урушили, подови су потпуно пропали, а недостају и делови столарије. Будући да садашњи власник куће не живи у Ратини требало би је технички снимити и чувати кроз документацију.



◇ *Кућа Радисава Костовића*

Домаћинство Живорада Луковића

У оквиру домаћинства Живорада Луковића, уз нову кућу саграђену у другој половини XX века, налази се пространа качара, кош за кукуруз и млекар. Према речима власника качару је прадеда купио у селу Метикоши и преселио на садашњу локацију. Овај економски објекат грађен је масивним талпама, са широким тремом испред улаза, а кровна конструкција на четири воде покривена је ћерамидом. Непосредно уз качару постављен је врбовим пружећем оплетени кош, постављен на камену подзиду и покривен фалцованим црепом. Кош је новијег датума (педесете године XX века) али је направљен по угледу на традиционалне кошеве.

Нешто даље од ова два објекта, у близини темеља старе срушене куће, налази се и дрвени млекар, малих димензија, покривен ћерамидом. Млекар је грађен до пола постављањем хоризонталних талпи, а затим вертикалним шашовцима. Унутра и споља постављене су полице које су некада служиле за чување белог мрса, односно за сушење опраних дрвених посуда. Сва три објекта су у добром стању јер их власници користе и одржавају.



◇ Домаћинство Живорада Луковића

Сеоско гробље

На сеоском гробљу у Ратини, недалеко од цркве сачуван је велики број старих надгробних споменика постављених током XVIII, XIX и почетком XX века. Ови споменици сведоче о континуираном становању на овом простору, али и о уметничким склоностима занатлија каменорезаца. Стога ово гробље треба очувати у садашњем стању, не дозволити вађење и уништавање надгробних споменика, јер они, због претходно наведеног, имају вредност споменика културе.



◇ Сеоско гробље

Мере заштите Завода за заштиту споменика културе:

- Забрањује се неовлашћено копање, одношење камена и земље са налазишта;

- Извођење грађевинских радова и промене облика терена дозвољавају се само након обезбеђених археолошких истраживања, уз адекватну презентацију налаза;
- Забрањује се просипање и одлагање отпадних и штетних материјала, складиштење материјала и стварање депонија;
- Забрањује се неовлашћено прикупљање археолошког материјала;
- Уколико се при земљаним радовима наиђе на до сада непознато археолошко налазиште Извођач је дужан да обустави радове и обавести надлежну службу заштите;
- Извођач је дужан да предузме мере заштите како налазиште не би било уништено и оштећено;
- Трошкове ископавања и конзервације откривеног материјала сноси Инвеститор;
- Забрањује се рушење, преправљање, презиђивање, прерађивање, промена намене и вршење било каквих радова на добрима која уживају претходну заштиту без прибављених услова и сагласности службе заштите;
- Забрањује се одношење надгробних споменика и прекопавање гробова, као и било која врста измештања споменика без услова и сагласности службе заштите;
- Предлаже се уређење гробља, чишћење простора од дивљег растиња и поправљање ограде.

X УРБАНИСТИЧКЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ

X 1. Урбанистичке мере за заштиту животне средине

Еколошка валоризација простора за одрживи развој

Стратешком проценом утицаја на животну средину извршено је вредновање простора у оквиру Генералног урбанистичког плана Краљево 2020. са аспекта карактеристика простора, утицаја из непосредног и ширег окружења, потенцијала и ограничења, а са циљем даљег одрживог развоја подручја. Општи циљеви еколошког вредновања простора у обухвату Генералног урбанистичког плана су:

- вредновање простора са аспекта свих хијерархијских условљености,
- дефинисање еколошке матрице за даљи одрживи развој урбаног подручја Краљева;

Основни циљеви еколошког вредновања простора:

- утврђивање и валоризација кључних потенцијала простора,
- идентификација постојећих просторних конфликта и ограничења,
- процена просторно-еколошких капацитета подручја Плана,
- дефинисање просторно-еколошке матрице подручја за одрживи развој.

Посебни циљеви еколошког вредновања простора:

- дефинисање еколошких целина, зона и појасева,
- утврђивање услова за реализацију и спречавање просторних и еколошких конфликта,

- утврђивање обавезних еколошких смерница и мера за реализацију планиране намене простора на основу Генералног урбанистичког плана (директно) за хијерархијски ниже нивое,
- утврђивање обавезних еколошких мера и услова за реализацију планираних целина, зона, појасева, локација, објеката, радова, делатности и осталих активности у простору.

Еколошким вредновањем подручја Генералног урбанистичког плана Краљево 2020. дефинисане су следеће просторно-еколошке целине:

- „Центар – Чибучевац“,
- „Ратарско имање – Грдица“,
- „Индустријска зона –Спортски аеродром“,
- „Горњи Чибучевац“,
- „Рибница“,
- „Сијаће поље“,
- „Кованлук – Берановац“,
- **„Ратина“**,
- „Ратина – Панчево“,
- „Крушевица“,
- „Водоснабдевање“,
- „Кулагића Ада – Адрани“,
- „Шеовац – Адрани“,
- „Конарево – Дракчићи“,
- „Јарчујак“.

Еколошка целина „Ратина“ обухвата подручје у границама Плана генералне регулације Ратина, са десне стране реке Ибар. Претежна намена површина у оквиру ове целине је породично становање са пословањем. Значајне површине у централном делу целине заузимају пољопривредне површине. У оквиру ове целине, на кп. бр. 1470/2 КО Ратина се налази споменик природе – стабло храста лужњака. Део целине уз реку је зона заштите водотока. Уз зону заштите водотока је смештена индустрија. Источну границу ове целине чини пруга Краљево-Лапово са теретном железничком станицом.

Опште мере заштите животне средине:

- обавезан је поступак одлучивања о изради стратешке процене, у складу са критеријумима и доношење одлуке о изради/не изради стратешке процене утицаја за сваку еколошку целину;
- обавезан је поступак процене утицаја при реализацији објеката, пројеката, технологија, извођењу радова, који могу утицати на квалитет и капацитет животне средине;
- обавезно је детаљно испитивање сеизмичности тла приликом израде урбанистичких планова нижег реда;
- обавезно је комунално и инфраструктурно уређење и опремање еколошких целина;
- за све отпадне воде које настају у овој целини, обавезно је каналисање и пречишћавање до захтеваног нивоа, у складу са законском регулативом, локалном нормативом и условима надлежних институција и предузећа;
- дозвољене су водонепропусне септичке јаме, као фазно, прелазно решење, до реализације канализационе мреже у деловима еколошких целина;
- обавезно је рационално коришћење и заштита високобонитетног пољопривредног земљишта;
- збрањене су све радње и активности које могу изменити изглед или довести у питање даљи биолошки опстанак заштићених стабала – споменика природе;
- обавезно је управљање отпадом у складу са Планом управљања отпадом;

- обавезна је строго контролисана употреба хемијских препарата за заштиту биљака у циљу очувања плодности земљишта и заштите земљишта од загађивања;
- обавезно партерно уређење на нивоу појединачних комплекса и локација;
- препоручује се подизање пољозаштитних појасева и очување постојећих фрагмената високог растиња у циљу спречавања еолске ерозије и разношења финих честица педолошког покривача на пољопривредним површинама и очувања биолошке равнотеже;
- обавезно је линијско (дрворедно) једнострано, обострано, једноредно или вишередно озелењавање у појасу државних путева и насељских саобраћајница, према условима на терену;

На основу члана 9. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину («Сл.гласник РС», бр. 135/2004), Одељење за урбанизам, грађевинарство и стамбено-комуналне делатности Градске управе града Краљева, по претходно прибављеном мишљењу Одељења за инспекцијске послове Градске управе града Краљева – Одсека за заштиту животне средине, број: 350-70/2009-6 од 17.11.2009. године, донело је **Одлуку да се стратешка процена утицаја Плана генералне регулације „Ратина“, на животну средину не израђује.**

Саставни део Генералног плана Краљево 2020 је **Стратешка процена утицаја Генералног урбанистичког плана Краљево 2020 на животну средину** (ECologica URBO d.o.o., Крагујевац, октобар 2011. године).

X 2. Мере заштите од елементарних непогода и ратних разарања

Урбанистичке мере за заштиту од елементарних непогода

Ради заштите од потреса објекти морају бити реализовани и категорисани према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима («Сл.лист СФРЈ», бр. 31/81, 49/83, 21/88, 52/90).

Ради заштите територије Плана генералне регулације "Ратина" од поплава, предвидети израду Пројекта регулације Ратинске реке и потока Совљак. Пројекат регулације реке Ибар је својевремено урађен и као такав је унет у План (пун назив: "Главни пројекат регулације реке Ибар од ушћа у реку З. Мораву до ушћа у реку Рибницу на км 0+000.00 до км 5+253.00 са одбрамбеним насипима" – Водопривредна организација "Велика Морава", 1982. године).

Урбанистичке мере за заштиту од пожара

Одељење за ванредне ситуације, Сектора за ванредне ситуације при Министарству унутрашњих послова прописало је следеће услове у погледу потребних мера заштите од пожара:

- Објекти морају бити изведени у складу са Законом о заштити од пожара («Сл.гласник СРС», бр. 37/88, 48/94 и 101/05);
- Објекти морају бити изведени у складу са Законом о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима («Сл.гласник СРС», бр. 44/77, 45/84, 18/89 и 101/05);
- Применити одредбе Правилника о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара («Сл.лист СФРЈ», бр. 7/84);
- Објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређење платоа за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика о пожара («Сл.лист СРЈ», бр. 8/95);
- Предвидети хидрантску мрежу, сходно Правилнику о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара («Сл.лист СФРЈ», бр. 30/91);

- Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона («Сл.лист СФРЈ», бр. 53/88, 54/88 и 28/95) и Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферских пражњења («Сл.лист СРЈ», бр. 11/96);
- Уколико се планира изградња електроенергетских објеката и постројења исти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређаја од пожара («Сл.лист СФРЈ», бр. 87/93), Правилником о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафо станица («Сл.лист СФРЈ», бр. 13/78) и Правилником о изменама и допунама техничких норматива за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафо станица («Сл.лист СФРЈ», бр. 37/95);
- Применити одредбе Правилника о техничким нормативима за заштиту складишта од пожара и експлозија («Сл.лист СФРЈ», бр. 24/87);
- Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за лифтове на електрични погон за вертикални превоз лица и терета («Сл.лист СФРЈ», бр. 16/86 и 28/89);
- Систем вентилације и климатизације предвидети у складу са Правилником о техничким нормативима за вентилацију и климатизацију («Сл.лист СФРЈ», бр. 87/93);
- Реализовати објекте у складу са техничким препорукама JUS TP 21 : 2003;
- Обезбедити потребну отпорност на пожар конструкције објекта (зидова, међуспратне таванице, челичних елемената), сходно JUS U.J1 240;
- Предвидети употребу материјала и опреме за коју се могу обезбедити извештаји и атестна документација домаћих акредитованих лабораторија и овлашћених институција издавање атеста;
- Применити одредбе Правилника о техничким нормативима за пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству («Сл.лист СФРЈ», бр. 21/90);
- Реализовати објекте у складу са Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница («Сл.лист СФРЈ», бр. 10/90), уз претходно прибављање одобрења локације за трасу гасовода и место мерно регулационе станице од стране Одељења за ванредне ситуације сходно чл. 28. и 29. Закона о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима («Сл.гласник СРС», бр. 44/77, 45/84, 18/89 и 101/05), Правилником о техничким нормативима за пројектовање и полагање дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви за радни притисак до 4 бара («Сл.лист СРЈ», бр. 20/92), и Одлуке Скупштине општине Краљево о условима и техничким нормативима за пројектовање и изградњу градског гасовода («Сл.лист СО Краљево », бр. 04/85 од 17.05.1985. год.) и Правилником о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације («Сл.лист СРЈ», бр. 20/92 и 33/92);
- Уколико се предвиђа фазна изградња објеката обезбедити да свака фаза представља техно-економску целину;
- Доставити на сагласност Главне пројекте за изградњу објеката ради провере примењености изнетих захтева.

Урбанистичке мере за цивилну заштиту људи и добара

Извод из Генералног урбанистичког плана Краљево 2020

Уређење простора од интереса за одбрану и заштиту од ратних дејстава

Битан критеријум за уређење простора је, осим обезбеђивања развоја града у мирнодопским условима, и усклађивање свих просторних елемената развоја града са потребама одбране.

Склоништа подразумевају двонаменски или посебан објекат за заштиту људи и материјалних добара.

Израда склоништа на територији Генералног урбанистичког плана обавезна је за:

- објекте којима грађевинску дозволу за градњу издаје министарство надлежно за послове грађевинарства, чл.133. Закона о планирању и изградњи;
- комплексе посебне намене;
- објекте за јавну употребу: здравствене установе, обданишта, основне, средње и високошколске установе, хотеле, спортске хале, административне објекте, банке, остале објекте инфраструктуре који нису наведени чл.133. Закона о планирању и изградњи;
- стамбене објекте развијене бруто грађевинске површине до 5000м² градити склоништа допунске заштите, а за објекте развијене бруто грађевинске површине преко 5000м² склоништа основне намене.

Склоништа за наведене објекте дужни су да граде инвеститори властитим средствима, а њихово одржавање врше власници, односно корисници тих објеката властитим средствима. Склањање људи, материјалних и културних добара обухвата планирање и изградњу склоништа, других заштитних објеката, прилагођавање нових и постојећих комуналних објеката и подземних саобраћајница, као и објеката погодних за заштиту и склањање, њихово одржавање и коришћење за заштиту људи од природних других несрећа.

Ради заштите људи, материјалних и културних добара постоје следећа склоништа:

- породична склоништа се граде као подрумске и друге погодне просторије са армирано-бетонским конструктивним елементима;
- кућна склоништа основне заштите граде се у склопу стамбених зграда чија је укупно развијена бруто површина већа од 5000м², а у склопу зграда мање површине од 5000м² граде се склоништа допунске намене;
- јавна склоништа у градовима и већим насељима граде се на местима на којима се окупља већи број грађана.

Под јавним склоништима подразумевају се и блоковска склоништа.

Као јавна склоништа могу се користити и постојећи комунални, саобраћајни и други инфраструктурни објекти испод површине тла, прилагођени за склањање.

Под другим заштитним објектима за заштиту људи и материјалних добара подразумевају се: подрумске просторије и друге просторије у стамбеним и другим зградама прилагођене за склањање људи и материјалних добара, напуштени тунели, пећине и други природни и вештачки објекти и израђени закони.

Склоништа по правилу треба да су укопана или полуукопана, на најнижој подземној етажи објекта. Тачан положај склоништа одредиће орган надлежан за послове урбанизма, на начин да резервни излазне буде у зони зарушавања, а да одстојање улаза у склоништа до најудаљенијег места са кога се полази у склониште не износи више од 250м (полупречник гравитације).

Ближе услове за пројектовање одређује Јавно предузеће за склоништа по захтеву инвеститора.

У случају непостојања техничких могућности за изградњу склоништа (висок ниво подземне воде, радови реконструкције, доградње и надзиђивања, заузеће парцеле, те немогућност изградње резервних излаза ван зоне зарушавања и сл.), инвеститор коме је утврђена обавеза, може бити ослобођен изградње склоништа сходно чл.64 ст.1. Закона о ванредним ситуацијама, решењем „Јавног предузећа за склоништа“, уз претходно прибављено мишљење органа надлежног за послове урбанизма, у том случају инвеститор има обавезу уплате накнаде за изградњу и одржавање склоништа у висини 2% вредности грађевинског дела објекта.

Надлежни орган за издавање дозволе издаће грађевинску дозволу за изградњу објекта у коме се не гради склониште само уколико инвеститор приложи доказ о плаћеној накнади за изградњу и одржавање склоништа.

Општа правила грађења за објекте и просторе погодне за склањање људи добара

Ради заштите људи, материјалних и културних добара у случају ратних дејстава потребно је обезбедити склоништа у виду подрумских и др. објеката од арм.-бетон. конструктивних елемената, делимично или потпуно укопаних у тло, са зидовима од бетона (мин. дебљине 20 cm), опеке (мин. 40 cm) или камена (мин. 40 cm). Могу се користити и природни и вештачки закони (тунели, подвожњаци, напуштене пећине, отворени или покривени ровови и сл).

Потребно је посебно нагласити да се када је у питању уређење простора од интереса за одбрану и заштиту од ратних дејстава у свему се треба придржавати Закона о ванредним ситуацијама и Правилника о техничким нормативима за склоништа (Сл. Лист СФРЈ 55/83), као и приложеног графичког прилога који је саставни део овог поглавља.

XI МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

У складу са чл. 2. Закона о планирању и изградњи («Сл.гласник РС», бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС и 24/11), појам *унапређења енергетске ефикасности* односи се на смањење потрошње свих врста енергије, уштеда енергије и обезбеђење одрживе градње применом техничких мера, стандарда и услова планирања, пројектовања, изградње и употребе објеката.

На основу члана 201. тачка 1) Закона о планирању и изградњи донет је Правилник о енергетској ефикасности зграда («Сл.гласник РС», бр. 61/11). Овим правилником ближе се прописују енергетска својства и начин израчунавања топлотних својстава објеката високоградње, као и енергетски захтеви за нове и постојеће објекте. Одредбе овог правилника не примењују се на: зграде за које се не издаје грађевинска дозвола; зграде које се граде на основу привремене грађевинске дозволе, као и зграде које се граде на основу грађевинске дозволе за припремне радове; радионице, производне хале, индустријске зграде које се не греју и не климатизују; зграде које се повремено користе током зимске и летње сезоне (мање од 25% времена трајања зимске односно летње сезоне). Овим Правилником, између осталог, одређени су технички захтеви за постизање енергетске ефикасности зграда.

Техничким захтевима за постизање енергетске ефикасности зграда нарочито се одређују следећи параметри:

1) *оријентација и функционални концепт зграде:*

- ријентацију и функционални концепт зграде пројектовати тако да се максимално искористе природни и створени услови локације (сунце, ветар, зеленило),
- поставити зграде тако да просторије у којима се борави током дана буду оријентисане према југу у мери у којој урбанистички услови то дозвољавају;

2) *облик зграде* којим се обезбеђује енергетски најефикаснији однос површине и запремине омотача зграде у односу на климатске факторе локације, окружење (природно и створено) и намену зграде;

3) *топлотно зонирање зграде* пројектовати топлотно зонирани зграде, односно, груписати просторије у згради у складу са њиховим температурним захтевима; зоне са вишим

температурним захтевима пројектовати тако да могу максимално да искористе природне потенцијале локације (сунце, ветар, зеленило);

4) *начин коришћења природног осветљења и осунчања:*

- максимизирати употребу природног осветљења уз омогућавање пасивних добитака топлотне енергије зими односно заштите од прегревања лети адекватним засенчењем (форма објекта или системи засенчења),
- топлотна енергија која кроз застакљене површине улази у просторију треба да се ограничи у летњем дану (када сем дифузног постоји и директно сунчево зрачење);

5) *оптимизација система природне вентилације:*

- отворе на згради, као што су прозори, врата, канали за вентилацију, пројектовати тако да губици топлоте у зимском периоду и топлотно оптерећење у летњем периоду буде што мање,
- када год је то могуће, отворе конципирати тако да се максимизира пасивно (природно) ноћно хлађење у летњем периоду;

6) *оптимизација структуре зграде*

- према потребама и намени зграде користити термичку масу за остваривање топлотног комфора у зимском и летњем периоду; термичка маса треба да повећава термичку инерцију објекта, осим за објекте са краткотрајним коришћењем,
- применити висок квалитет топлотне изолације целокупног термичког омотача,
- избегавати топлотне мостове,
- одабиром врсте материјала и бојом материјала минимизирати појаву топлотних острва;

7) *коришћење пасивних и активних система* у зависности од типа зграде, структуру и омотач конципирати тако да се максимално користе пасивни и активни соларни системи и обезбеди заштита од прегревања;

8) *коришћење вода* – извршити анализу могућности коришћења падавина, подземне и отпадне воде за потребе заливања, спољних прања и др., као и за грејање и хлађење зграде; техничке просторије (резервоар и пумпно постројење) које се користе у горе наведене сврхе, уколико су укопане, не урачунавају се у индекс заузетости парцеле.

Параметри за постизање енергетске ефикасности постојећих зграда:

1) водити рачуна о очувању функционалне и обликовне целовитости зграде:

- када то није искључено другим прописима, дозвољено је накнадно извођење спољне топлотне изолације зидова;
- када је зид који се санира на регулационој линији, дозвољава се да дебљина накнадне термоизолације са свим завршним слојевима буде до 15 cm унутар јавног простора;
- када је зид који се санира на граници са суседном парцелом дозволити постављање накнадне спољне изолације дебљине до 15 cm, уз сагласност суседа;
- када то просторне околности омогућавају, дозвољено је накнадно формирање стакленика ако се елаборатом докаже побољшање енергетске ефикасности зграде;

2) приликом енергетске санације постојећих зграда, еркери и други истурени делови као што су двоструке фасаде, стакленици, застакљене терасе и лође – стакленици, чија се грађевинска линија поклапа са регулационом линијом могу прелазити регулациону линију и то:

- максимално 0,6 m од грађевинске линије ако је тротоар мањи од 3,5 m и ако је растојање до суседне насупротне зграде мање од 12 m и то максимално на 50% површине уличне фасаде и на минималној висини од 3 m изнад тротоара; изузетно код двоструких фасада дозвољено је целокупно покривање фасаде изнад минимално дозвољене висине;
- максимално 0,9 m од грађевинске линије уколико је тротоар већи од 3,5 m, а ширина улице од 12 до 15 m и то максимално на 50% површине уличне фасаде и на

- минималној висини од 3 m изнад тротоара; изузетно код двоструких фасада дозвољено је целокупно покривање фасаде изнад минимално дозвољене висине;
- максимално 1,2 m ако је тротоар већи од 3,5 m, а ширина улице већа од 5 m и то на максимално 50% површине уличне фасаде и на минималној висини од 3 m изнад тротоара, изузетно код двоструких фасада дозвољено је целокупно покривање фасаде изнад минимално дозвољене висине;
- већи испади надземних етажа у односу на грађевинску линију од наведених нису дозвољени;
- испади на деловима објеката у компактним блоковима оријентисани према улици не смеју угрожавати приватност суседних објеката.

Хоризонтална пројекција линије испада може бити највише под углом од 45 степени од границе парцеле објекта.

Приликом пројектовања узети у обзир и планирани развој, односно, анализирати утицај постојећих и планираних суседних зграда у складу са важећом урбанистичком регулативом.

На основу члана 201. тачка 1) и члана 4. ставб. Закона о планирању и изградњи донет је Правилник о условима, сдражини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда («Сл.гласник РС», бр. 61/11). Овим правилником ближе се прописују услови, садржина и начин издавања сертификата о енергетским својствима зграда. Сертификат је документ који садржи израчунате вредности потрошње енергије у оквиру одређене категорије зграда, енергетски разред и препоруке за побољшање енергетских својстава зграде (у даљем тексту: енергетски пасош).

XII ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Посебни услови за грађење према литолошком саставу и стабилности терена

На инжењерско-геолошкој карти урбанистичког подручја Краљева и Матарушке Бање, која је саставни део документације плана, према условима градње издвојене су следеће основне категорије терена:

- терени повољни за градњу,
- терени условно – повољни за градњу, и
- терени неповољни за градњу.

Критеријуми за ову категоризацију засновани су на основним инжењерско-геолошким карактеристикама терена, а то су:

- носивост терена,
- стабилност терена,
- нагиб терена,
- дубина до подземне воде у терену, и
- плављеност терена.

При утврђивању носивости терена узета је интересантна зона градње дубине 1-4 m, док се прорачунате носивости (табела , лит.) односе на дубину фундаирања до 1,5 m и везане су за једну одређену средину.

На подручју Плана генералне регулације Ратина-Панчево постоје све три категорије терена.

Терени повољни за градњу

У ову категорију увршћени су делови терена са тачно утврђеним елементима инжењерско-геолошких услова:

- носивост терена је већа од 150кПа,
- терен је стабилан,
- нагиб терена је од 0-10°,
- дубина до подземне воде је већа од 3,0 m.
-

У ову категорију улазе следеће инжењерскогеолошке групе стена:

- старији алувијални наноси (2),
- терасни седименти (5, 6, 7),
- језерски седименти (9, 10), и
- ултрабазичне стене (12, 13) а које учествују у грађи терена под раније наведеним условима.

У зони ове категорије може се планирати градња свих врста грађевинских објеката. Међутим, оваква општа оцена подобности терена за градњу не искључује потребу детаљног испитивања микролокација сваког објекта и тачног утврђивања услова његове градње.

Терени условно – повољни за градњу

У ову категорију спадају терени у којима је испуњен један од следећих услова или више њих:

- условно – стабилан терен,
- нагиб терена 10 – 30°,
- дубина до подземне воде је мање од 3,0 m,
- повремено је плављен терен,
- носивост терена је од 100-150кПа.

У грађи терена који улазе у ову категорију учествују следећи инжењерско-геолошки комплекси:

- старији алувијални нанос (2), уколико је дубина до подземне воде мања од 3,0 m или је повремено плављен терен,
- пролувијални нанос (3), подложен повременом засипању бујичним токовима,
- делувијални нанос (4), условно-стабилан терен, са нагибом падина од 10 – 30°,
- лимнички квартарни седименти (8), условно-стабилан терен, са нагибом падина од 10 – 30°,
- млађе језерски седименти (9), условно-стабилни делови терена, са нагибом падина од 10 – 30°,
- пирокластичан материјал (11), условно-стабилан терен,
- серпентинити и серпентинисани перидотити (12, 13), условно-стабилни делови терена, нагиба падина од 10 – 30°.

У зони ове категорије терена може се планирати градња свих врста објеката али се за сваки објекат препоручују посебна испитивања терена на микролокацији, а у циљу тачног утврђивања услова њихове градње.

Терени неповољни за градњу

Терене ове категорије карактерише испуњавање једног од следећих услова:

- носивост терена је мања од 100кПа,
- терен је нестабилан,
- нагиб терена је већи од 30°,
- мочваран и стално плављен терен.

Ове терене изграђују следећи инжењерско-геолошки комплекси, са напред наведеним карактеристикама:

- *савремени алувијални наноси (1), мочварни или стално олављени површинским или подземним водама,*
- *старији алувијални наноси (2), мочварни или стално плављени, слабо носиви,*
- *пролувијални наноси (3), угрожени бујичним плављењем и засипањем,*
- *делувијални наноси (4), нестабилни терени, нагиба већег од 30°,*
- *терасни седименти (6) деформисани терасни одсеци, нестабилни делови терена,*
- *лимнички квартарни седименти (8), нестабилни делови падина, нагиба преко 30°,*
- *млађе језерски седименти (9), нестабилни делови терена, нагиба падина преко 30°.*

У зони ове категорије се не препоручује урбанизована градња. Изузетно, у зонама где нема појава активне нестабилности, може се планирати градња мање осетљивих објеката, али се на микролокацијама морају извести посебна испитивања терена, а у циљу утврђивања услова градње и евентуалног побољшања гла.

3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Правила грађења израђују се за зоне односно целине у обухвату плана, а дефинишу се за појединачне грађевинске парцеле у мери довољној да буду основ за издавање локацијске дозволе на укупном грађевинском земљишту обухваћеном планом, осим за грађевинско земљиште обухваћено планом за које је одређена обавеза израде Плана детаљне регулације, урбанистичког пројекта или расписивања јавних архитектонских или урбанистичких конкурса.

ХИИ ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО ЗОНАМА И ЦЕЛИНАМА

Подручје Плана генералне регулације "Ратина" подељено је на **2** (две) **зоне** означене са: **Зона I – Доња Ратина** и **Зона II – Горња Ратина**, а зоне су даље подељене на **13** (тринаест) **целина** за које се прописују следећа правила грађења:

1 - центар насеља

- **намена:** школство, здравство, култура, спорт и рекреација, комерцијалне делатности, администрација, пословање; У овој целини планиране су све оне намене које ће задовољити основне потребе становништва Ратине. По свом положају, као и по свим наменама које га прате овај простор има улогу центра села;
- **однос пословање–становање: 80%-20%;** У овој целини претежно је планирано пословање, односно све горе поменуте намене, а у мањем проценту становање. Уколико се горе поменуте намене комбинују са становањем, становање планирати на етажама спрата. Процентуални однос планираних намена односи се на целину, а не на појединачну грађевинску парцелу;
- постојеће објекте у овој зони могуће је реконструисати, доградити или заменити новим, у свему према правилима плана;

- објекти изграђени без одобрења за градњу, могу се легализовати ако нису у коридору планираних јавних саобраћајница или на другим планираним јавним површинама;
- парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину;
- уколико се парцела налази унутар целине минимална ширина приступног пута, на површини за остале намене, до јавне саобраћајнице је 5m;
- у случају нових прикључака на државни пут I реда потребно је прибавити сагласност управљача пута;
- минимална површина грађевинске парцеле износи 400 m²;
- минимална ширина фронта према улици износи 16 m;
- свака катастарска парцела, која испуњава услове за формирање грађевинске парцеле, постаје грађевинска парцела;
- дозвољава се формирање грађевинске парцеле спајањем катастарских парцела, целих или делова, у складу са чл. 65. Закона о планирању и изградњи («Сл.гласник РС», бр. 72/09, 81/09- исправка, 64/10-УС и 24/11);
- могућа је изградња другог објекта на парцели ако су задовољени остали урбанистички параметри дати за ову целину;
- могуће је градити отворене спортске терене и монтажано-демонтажне конструкције тзв. пресостатички покривач, без могућности затварања истих балон халама;
- **спратност:** П+2С;
- максимална висина венца 10 m (мерено од коте терена);
- максимална висина слемена 13 m (мерено од коте терена);
- **индекс заузетости до 40%;**
- све интервенције извести у оквиру грађевинске линије приказане на графичком прилогу б- Урбанистичка регулација (регулационе и грађевинске линије);
- грађевинска линија објекта се може прећи само елементима испада на објекту (балкони, стрехе, надстрешнице и сл.) и то максимално 1.2 m с тим да укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50 % уличне фасаде;
- минимално растојање слободностојећих објеката од суседног објекта на парцели износи минимум 1/2 висине вишег објекта. Удаљеност се може смањити на 1/3 висине вишег објекта ако објекти на бочним фасадама немају прозорске отворе стамбених и пословних просторија;
- у изузетним случајевима, на већ изграђеним парцелама, дати параметри се могу умањивати до 25%, што не важи у случајевима градње на слободним парцелама у чијем суседству су такође неизграђене парцеле;
- објекти планирани за изградњу у зони постојећих ДВ 10 kV морају имати посебно одређене услове изградње и прикључења на електроенергетску мрежу Електропривреде Србије; Под тим се подразумева да ће при изградњи објеката бити неопходно да се постојећи ДВ 10 kV или изместе или каблирају, а прикључак оваквих објеката требало би извести подземним кабловима;
- У зони далековода ДВ 400 kV ширине 20 m забрањена је градња, осим за објекте инфраструктуре и то уз сагласност ЈП "Електро мрежа Србије"; Зона далековода ширине 60 m представља појас ограничене градње, за ову површину се ради План детаљне регулације за ДВ 400 kV Крагујевац 2 – Краљево 3. До доношења Плана детаљне регулације не могу се издавати локацијске дозволе за изградњу нових објеката или реконструкцију постојећих објеката која подразумева извођење радова којима се мења стање у простор;
- сваки објекат мора бити прикључен на водонепропусни подземни резервоар за прикупљање санитарних вода све док се не реализује пројекат Главног колектора употребљених вода насеља Ратине и Кованлука и индустријске зоне ППК у Ратини и исти прикључи на Градски пречистач у Сијаћем Пољу, када ће

- се створити услови за појединачне прикључаке на постојећи главни колектор отпадних вода у Ратини;
- ограда према улици мора да буде транспарентна, максималне висине 1.4 m. Зидани део може да има висину максимално 0.9 m. Материјализацију ограде ускладити са примењеним материјалима на фасади објекта и материјализацијом ограда у микроамбијенту;
 - обликовање објекта треба да одликује модеран архитектонски израз и употреба савремених грађевинских материјала, у складу са амбијентом;
 - потребно је обезбедити 1 ПМ/65 m² пословног простора, 1 ПМ/1 стан (ПМ - паркинг место), у случају постојећих објекта 0.7ПМ/1 стан; Паркирање решавати на парцели, на отвореном паркингу или у гаражи.
 - Правила уређења и грађења за површине и објекте јавне намене (школство, спорт и рекреација) дата су у поглављу **VII Правила урбанистичке регулације за површине јавне намене.**

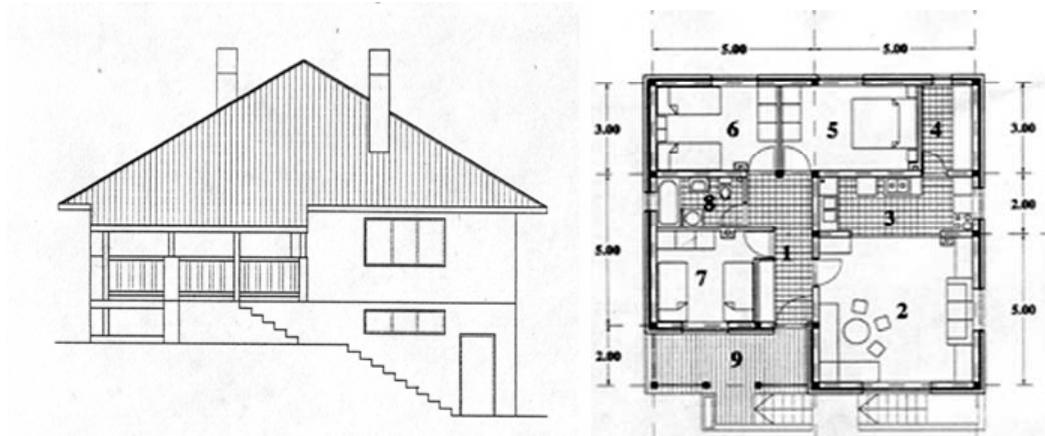
2 – становање са пословањем

- **намена:** породично становање са пратећим садржајима компатибилним претежној намени;
- **однос становање–пословање: 80%-20%;** У овој целини претежно је планирана изградња индивидуалних стамбених објекта са пословањем, с тим да проценат пословања не прелази 20%. Дозвољене су делатности које не угрожавају животну средину (комерцијалне делатности, пословање, администрација, непроизводно занатство, услужне делатности, угоститељство, вртићи, објекти културе и спорта и др.). Процентуални однос планираних намена односи се на целину, а не на појединачну грађевинску парцелу;
- правила грађења важе како за изградњу нових објекта тако и за доградњу и реконструкцију постојећих објекта, што значи да постојећи објекти могу да се дограде и реконструишу до испуњења параметара дефинисаних за ову целину;
- објекти изграђени без одобрења за градњу, могу се легализовати ако нису у коридору планираних јавних саобраћајница или на другим планираним јавним површинама;
- могуће је градити отворене спортске терене и монтажно-демонтажне конструкције тзв. пресостатички покривач, без могућности затварања истих балон халама;
- грађевинска парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину;
- уколико се парцела налази унутар целине минимална ширина приступног пута, на површини за остале намене, до јавне саобраћајнице је 5 m, односно минимално 3.5 m ако дужина приступног пута не прелази 100 m;
- у случају нових прикључака на државни пут I реда потребно је прибавити сагласност управљача пута;
- минимална површина грађевинске парцеле износи 500 m²;
- минимална ширина фронта према улици износи 16 m;
- свака катастарска парцела, која испуњава услове за формирање грађевинске парцеле, постаје грађевинска парцела;
- дозвољава се формирање грађевинске парцеле спајањем катастарских парцела, целих или делова, у складу са чл. 65. Закона о планирању и изградњи («Сл.гласник РС», бр. 72/09, 81/09- исправка, 64/10-УС и 24/11);
- могућа је изградња другог објекта на парцели ако су задовољени остали урбанистички параметри дати за ову целину;

- пословање може бити организовано у оквиру засебног објекта на парцели, с тим да укупна заступљеност пословања на нивоу целине не пређе 20%;
- пословање може бити организовано у оквиру приземља стамбених објеката или у оквиру засебног објекта на истој парцели, с тим да површина пословног објекта у том случају не прелази БРГП (брutto развијена грађевинска површина) од 80 m²;
- **спратност:** П+2С;
- максимална висина венца 10 m (мерено од коте терена);
- максимална висина слемена 13 m (мерено од коте терена);
- **индекс заузетости до 40%;**
- све интервенције извести у оквиру грађевинске линије приказане на графичком прилогу 6- Урбанистичка регулација (регулационе и грађевинске линије);
- грађевинска линија објекта се може прећи само елементима испада на објекту (балкони, стрехе, надстрешнице и сл.) и то максимално 1.2 m с тим да укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50 % уличне фасаде;
- растојање објекта од бочних граница парцеле је минимално 1.5 m, уколико су према бочној граници оријентисани отвори помоћних просторија, односно минимално 3.0 m уколико су према бочној граници оријентисани отвори стамбених просторија;
- растојање објекта од задње границе парцеле је минимално 4.0 m;
- ограда према улици мора да буде транспарентна, максималне висине 1.4 m. Зидани део може да има висину максимално 0.9 m. Материјализацију ограде ускладити са примењеним материјалима на фасади објекта и материјализацијом ограда у микроамбијенту;
- у изузетним случајевима, на већ изграђеним парцелама, дати параметри се могу умањивати до 25%, што не важи у случајевима градње на слободним парцелама у чијем суседству су такође неизграђене парцеле;
- објекти планирани за изградњу у зони постојећих ДВ 10 kV морају имати посебно одређене услове изградње и прикључења на електроенергетску мрежу Електропривреде Србије; Под тим се подразумева да ће при изградњи објеката бити неопходно да се постојећи ДВ 10 kV или изместе или каблирају, а прикључак оваквих објеката требало би извести подземним кабловима; у зони постојећег ДВ 110 kV услови се морају затражити од надлежног ЈП "Електро mreжа Србије";
- У зони далековода ДВ 400 kV ширине 20 m забрањена је градња, осим за објекте инфраструктуре и то уз сагласност ЈП "Електро mreжа Србије"; Зона далековода ширине 60 m представља појас ограничене градње, за ову површину се ради План детаљне регулације за ДВ 400 kV Крагујевац 2 – Краљево 3. До доношења Плана детаљне регулације не могу се издавати локацијске дозволе за изградњу нових објеката или реконструкцију постојећих објеката која подразумева извођење радова којима се мења стање у простор;
- сваки објекат мора бити прикључен на водонепропусни подземни резервоар за прикупљање санитарних вода све док се не реализује пројекат Главног колектора употребљених вода насеља Ратине и Кованлука и индустријске зоне ППК у Ратини и исти прикључи на Градски пречистач у Сијаћем Пољу, када ће се створити услови за појединачне прикључаке на постојећи главни колектор отпадних вода у Ратини;
- потребно је обезбедити 1 ПМ/1 стан (ПМ - паркинг место), у случају постојећих објеката 0.7ПМ/1 стан; Паркирање решавати на парцели, на отвореном паркингу или у гаражи.

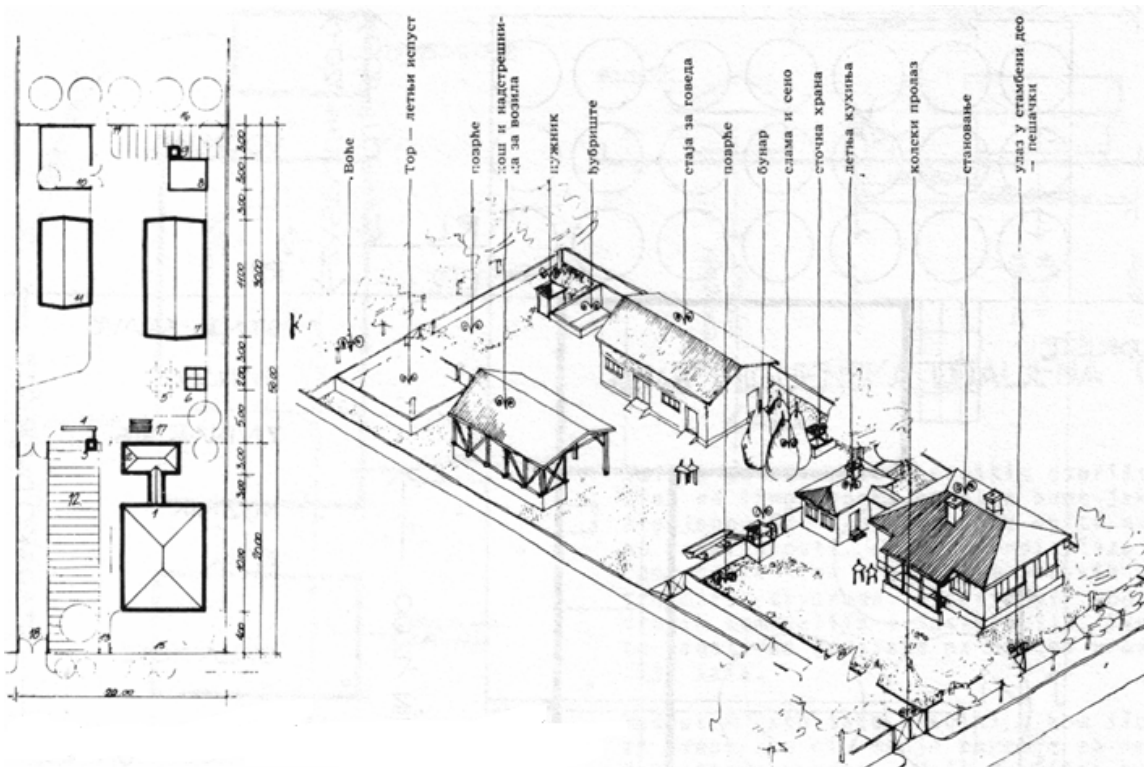
3 – становање са пољопривредом

- **намена:** породично становање са елементима пољопривредне производње. Ова намена подразумева изградњу мањих пољопривредних газдинстава, са стамбеним и економским делом дворишта.
- површине ове целине је око 252.77 ha, нешто мање од половине укупне површине Плана. Обзиром на велику површину коју ова целина заузима и на велики број имања које нико не обрађује, у овој целини треба дати могућност изградње објеката других делатности које својим постојањем неће нарушити квалитет животне средине. На овај начин даје се могућност потенцијалним инвеститорима да малим улагањима дођу до квалитетног земљишта, уз задатак да исто земљиште претходно комунално опреме. Остаје нам да сачекамо да време покаже у ком ће се правцу развијати процентуално највећа целина у укупној површини Плана;
- постојеће објекте у овој зони могуће је реконструисати, доградити или заменити новим, у свему према правилима плана;
- објекти изграђени без одобрења за градњу, могу се легализовати ако нису у коридору планираних јавних саобраћајница или на другим планираним јавним површинама;
- могуће је градити отворене спортске терене и монтажано-демонтажне конструкције тзв. пресостатички покривач, без могућности затварања истих балон халама;
- грађевинска парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину;
- уколико се парцела налази унутар целине минимална ширина приступног пута, на површини за остале намене, до јавне саобраћајнице је 5m, односно минимално 3.5 m ако дужина приступног пута не прелази 100 m;
- минимална површина грађевинске парцеле износи 500 m²;
- растојање објекта од бочних граница парцеле је минимално 3.0 m;
- растојање објекта од задње границе парцеле је минимално 4.0 m;
- свака катастарска парцела која одговара правилима целине постаје грађевинска парцела. Такође је могуће извршити деобу или спајање катастарских парцела кроз израду пројеката парцелације и препарцелације;
- могућа је изградња другог објекта на парцели ако су задовољени остали урбанистички параметри дати за ову целину;
- **спратност:** П+1С;
- максимална висина венца 6 m (мерено од коте терена);
- максимална висина слемена 9 m (мерено од коте терена);
- **индекс заузетости до 30%;**
- обликовање објеката треба да одликује традиционалан архитектонски израз у духу објеката народног градитељства осавремењеним новим технологијама грађења и уз употребу аутохтоних материјала (дрво, камен, цреп, опека, растер плоче и калдрма за уређење терена уместо асфалта и бетона); Употреба четвороводних кровова, наткривених тремова, природних боја на фасади: бела, беж, боја земље;
- у овој целини могуће је градити комплексе објеката намењених сеоском туризму;



◇ могућ изглед и организација савременог сеоског стана

- у оквиру парцеле може се организовати пољопривредно домаћинство, са стамбеним и економским делом дворишта; Економско двориште се не може градити до улице већ у дубини парцеле; На парцели са нагибом терена од јавног пута (наниже), у случају нове изградње, стамбено двориште се поставља на највишој коти уз јавни пут, а економско двориште иза стамбеног наниже; На парцели са нагибом терена према јавном путу (навише), у случају нове изградње, стамбено двориште се поставља на највишој коти, у том случају економско двориште се поставља уз улицу с тим да се грађевинска линија прописана планом има удаљити за додатних 5 m од регулационе линије;
- економске објекте (летње кухиње, млекаре, санитарне пропуснике, пушнице, сушнице, амбаре, надстрешнице за машине и возила) градити према потребама пољопривредног домаћинства; У економске објекте убрајају се и простори за чување стоке – сточне стаје, изградња ових објеката дозвољена је само на нивоу задовољавања потреба једног домаћинства;
- изградња мини фарми није дозвољена;



◇ могућа организација пољопривредног дворишта

- у оквиру ове целине могу се градити мањи производно-прерађивачки погони који не нарушавају квалитет животне средине, а за ове објекте користити урбанистичке показатеље дате у целини 5 – пословање.
- све интервенције извести у оквиру грађевинске линије приказане на графичком прилогу 6- Урбанистичка регулација (регулационе и грађевинске линије);
- грађевинска линија објекта се може прећи само елементима испада на објекту (балкони, стрехе, надстрешнице и сл.) и то максимално 1.2 m с тим да укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50 % уличне фасаде;
- у изузетним случајевима, на већ изграђеним парцелама, дати параметри се могу умањивати до 25%, што не важи у случајевима градње на слободним парцелама у чијем суседству су такође неизграђене парцеле;
- објекти планирани за изградњу у зони постојећих ДВ 10 kV морају имати посебно одређене услове изградње и прикључења на електроенергетску мрежу Електропривреде Србије; Под тим се подразумева да ће при изградњи објеката бити неопходно да се постојећи ДВ 10 kV или изместе или каблирају, а прикључак оваквих објеката требало би извести подземним кабловима; у зони постојећег ДВ 110 kV услови се морају затражити од надлежног ЈП "Електро mreжа Србије";
- У зони далековода ДВ 400 kV ширине 20 m забрањена је градња, осим за објекте инфраструктуре и то уз сагласност ЈП "Електро mreжа Србије"; Зона далековода ширине 60 m представља појас ограничене градње, за ову површину се ради План детаљне регулације за ДВ 400 kV Крагујевац 2 – Краљево 3. До доношења Плана детаљне регулације не могу се издавати локацијске дозволе за изградњу нових објеката или реконструкцију постојећих објеката која подразумева извођење радова којима се мења стање у простор;

- сваки објекат мора бити прикључен на водонепропусни подземни резервоар за прикупљање санитарних вода све док се не реализује пројекат Главног колектора употребљених вода насеља Ратине и Кованлука и индустријске зоне ППК у Ратини и исти прикључи на Градски пречистач у Сијаћем Пољу, када ће се створити услови за појединачне прикључаке на постојећи главни колектор отпадних вода у Ратини;
- потребно је обезбедити 1 ПМ/1 стан (ПМ - паркинг место), у случају постојећих објеката 0.7ПМ/1 стан; Паркирање решавати на парцели, на отвореном паркингу или у гаражи.

4 – пословање са становањем

- **намена:** пословање са становањем и други садржаји компатибилни овој намени: угоститељство, трговина, занатство, магацини, складишта, др. смештени дуж магистралног правца М-5, Краљево-Крушевац, као и у комплексу Тргомена поред Кованлука. Могућа је комбинација са другим компатибилним садржајима као што су комерцијални садржаји (изложбени и продајни салони са пратећим сервисним услугама, спа центри, забавни паркови, робне куће, хипермаркети, дистрибутивни центри итд.);
- **однос пословање–становање: 80%-20%;** У овој целини претежно је планирано пословање, односно све горе поменуте намене, а у мањем проценту становање. Уколико се горе поменуте намене комбинују са становањем, становање планирати на етажама спрата; Процентуални однос планираних намена односи се на целину, а не на појединачну грађевинску парцелу;
- постојеће објекте у овој зони могуће је реконструисати, доградити или заменити новим, у свему према правилима плана;
- објекти изграђени без одобрења за градњу, могу се легализовати ако нису у коридору планираних јавних саобраћајница или на другим планираним јавним површинама;
- приликом изградње стамбених објеката користити урбанистичке показатеље дате за целину 2- становање са пословањем;
- грађевинска парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину;
- све појединачне прикључке усмерити на споредне саобраћајнице које су већ приључене на магистрални пут М-5;
- у случају нових прикључака на државни пут I реда потребно је прибавити сагласност управљача пута;
- приступни пут, за парцеле уз магистрални пут, је могуће формирати на земљишту остале намене са прикључком на споредне саобраћајнице;
- минимална површина грађевинске парцеле износи 600 m²;
- минимална ширина фронта према улици износи 16 m;
- свака катастарска парцела која одговара правилима целине постаје грађевинска парцела. Такође је могуће извршити деобу или спајање катастарских парцела кроз израду пројеката парцелације и препарцелације;
- могућа је изградња другог објекта на парцели ако су задовољени остали урбанистички параметри дати за ову целину;
- **спратност:** ВП+2С;
- максимална висина венца 10 m (мерено од коте терена);
- максимална висина слемена 13 m (мерено од коте терена);
- **индекс заузетости до 60%;**
- све интервенције извести у оквиру грађевинске линије приказане на графичком прилогу 6- Урбанистичка регулација (регулационе и грађевинске линије);

- грађевинска линија објекта се може прећи само елементима испада на објекту (балкони, стрехе, надстрешнице и сл.) и то максимално 1.2 m с тим да укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50 % уличне фасаде;
- препоручена удаљеност објеката од међе је 2.5 m ако су испуњени противпожарни и други услови неопходни за безбедно функционисање и одржавање објекта, ако је удаљеност мања од 2.5 m потребно је прибавити сагласност суседа;
- грађевинску парцелу оградити транспарентном или зеленом оградом, максимална висина зиданог дела ограде износи 50 cm, максимална укупна висина ограде је 2 m;
- у изузетним случајевима, на већ изграђеним парцелама, дати параметри се могу умањивати до 25%, што не важи у случајевима градње на слободним парцелама у чијем суседству су такође неизграђене парцеле;
- обликовање објеката треба да одликује модеран архитектонски израз и употреба савремених грађевинских материјала, у складу са амбијентом;
- објекти планирани за изградњу у зони постојећих ДВ 10 kV морају имати посебно одређене услове изградње и прикључења на електроенергетску мрежу Електропривреде Србије; Под тим се подразумева да ће при изградњи објеката бити неопходно да се постојећи ДВ 10 kV или изместе или каблирају, а прикључак оваквих објеката требало би извести подземним кабловима; у зони постојећег ДВ 110 kV услови се морају затражити од надлежног ЈП "Електромрежа Србије";
- сваки објекат мора бити прикључен на водонепропусни подземни резервоар за прикупљање санитарних вода све док се не реализује пројекат Главног колектора употребљених вода насеља Ратине и Кованлука и индустријске зоне ППК у Ратини и исти прикључи на Градски пречистач у Сијаћем Пољу, када ће се створити услови за појединачне прикључаке на постојећи главни колектор отпадних вода у Ратини;
- није дозвољено прелажење задате грађевинске линије ниједним делом објекта;
- потребно је обезбедити 1 ПМ/65 m² пословног простора, а у случају веће површине пословног простора, по једно паркинг место на сваких наредних 30 m² пословног простор; Паркирање решавати на парцели, на отвореном паркингу или у гаражи.

5– пословање

- **намена:** пословање, трговина, сервиси, магацини, мањи производни погони "чисте технологије" који не угрожавају животну средину у погледу буке, загађења ваздуха, складишни простори и сл.; Могућа је комбинација са другим компатибилним садржајима као што су комерцијални садржаји (изложбени и продајни салони са пратећим сервисним услугама, спа центри, забавни паркови, робне куће, хипермаркети, дистрибутивни центри итд.);
- постојеће објекте у овој зони могуће је реконструисати, доградити или заменити новим, у свему према правилима плана;
- објекти изграђени без одобрења за градњу, могу се легализовати ако нису у коридору планираних јавних саобраћајница или на другим планираним јавним површинама;
- грађевинска парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину;
- уколико се парцела налази унутар целине минимална ширина приступног пута, на површини за остале намене, до јавне саобраћајне површине је 5m;
- минимална површина грађевинске парцеле износи 800 m²;

- минимална ширина фронта према улици износи 16 m;
- свака катастарска парцела која одговара правилима целине постаје грађевинска парцела. Такође је могуће извршити деобу или спајање катастарских парцела кроз израду пројеката парцелације и препарцелације;
- дозвољена је изградња више објеката на грађевинској парцели, по типу слободностојећих;
- **спратност:** ВП+2С;
- максимална висина венца 11 m (мерено од коте терена);
- максимална висина слемена 14 m (мерено од коте терена);
- **индекс заузетости до 50%;**
- све интервенције извести у оквиру грађевинске линије приказане на графичком прилогу 6- Урбанистичка регулација (регулационе и грађевинске линије);
- грађевинска линија објекта се може прећи само елементима испада на објекту (балкони, стрехе, надстрешнице и сл.) и то максимално 1.2 m с тим да укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50 % уличне фасаде;
- препоручена удаљеност објеката од међе је 2.5 m ако су испуњени противпожарни и други услови неопходни за безбедно функционисање и одржавање објекта, ако је удаљеност мања од 2.5 m потребно је прибавити сагласност суседа;
- у изузетним случајевима, на већ изграђеним парцелама, дати параметри се могу умањивати до 25%, што не важи у случајевима градње на слободним парцелама у чијем суседству су такође неизграђене парцеле;
- грађевинску парцелу оградити транспарентном или зеленом оградом, максимална висина зиданог дела ограде износи 50 cm, максимална укупна висина ограде је 2 m;
- обликовање објеката треба да одликује модеран архитектонски израз и употреба савремених грађевинских материјала, у складу са амбијентом;
- сваки објект мора бити прикључен на водонепропусни подземни резервоар за прикупљање санитарних вода све док се не реализује пројекат Главног колектора употребљених вода насеља Ратине и Кованлука и индустријске зоне ППК у Ратини и исти прикључи на Градски пречистач у Сијаћем Пољу, када ће се створити услови за појединачне прикључаке на постојећи главни колектор отпадних вода у Ратини; отворене просторе (минимум 50 % парцеле) уредити као квалитетно озелењене или поплочане, с тим да је заступљеност зелених површина минимално 15 % површине парцеле. Обавезно извршити засенчавање отворених паркинг простора дрвећем;
- потребно је обезбедити 1 ПМ/65 m² пословног простора, а у случају веће површине пословног простора, по једно паркинг место на сваких наредних 30 m² пословног простор; Паркирање решавати на парцели, на отвореном паркингу или у гаражи.

6 – посебна подручја (пословање, трговина, сервиси и магацини)

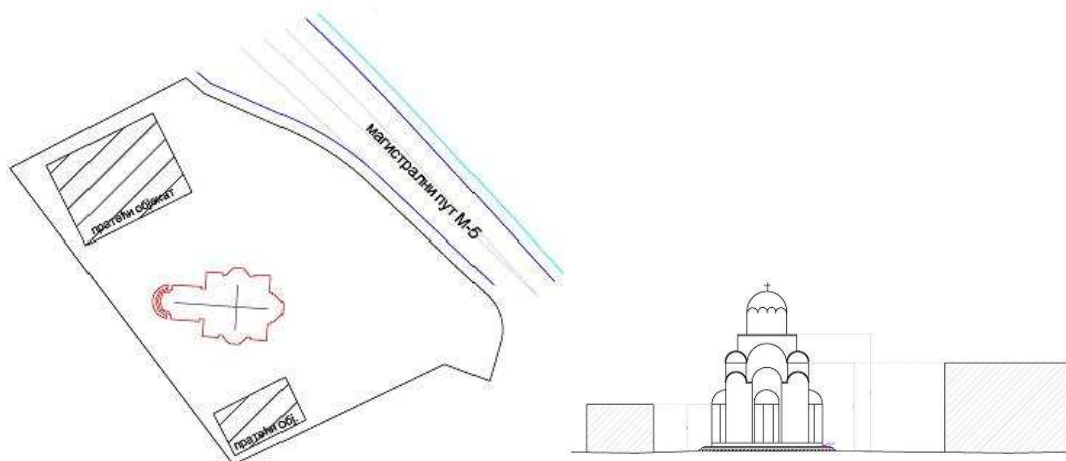
- **намена:** пословање, трговина, сервиси, магацини, складишта, мањи производни погони "чисте технологије" који не угрожавају животну средину у погледу буке, загађења ваздуха, складишни простори и сл.; Могућа је комбинација са другим компатибилним садржајима као што су комерцијални садржаји (изложбени и продајни салони са пратећим сервисним услугама, робне куће, хипермаркети, дистрибутивни центри итд.), становање;
- **однос пословање—становање: 90%-10%;** У овој целини претежно је планирано пословање, трговина, сервиси и магацини, односно све горе поменуте намене, и у мањем проценту становање. Ово целина је формирана

- дуж магистралног пута М-5 и представља једну од већих радних зона Ратине; Процентуални однос планираних намена односи се на целину, а не на појединачну грађевинску парцелу;
- постојеће објекте у овој зони могуће је реконструисати, доградити или заменити новим, у свему према правилима плана;
 - објекти изграђени без одобрења за градњу, могу се легализовати ако нису у коридору планираних јавних саобраћајница или на другим планираним јавним површинама;
 - приликом изградње стамбених објеката користити урбанистичке показатеље дате за целину 2- становање са пословањем;
 - грађевинска парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину;
 - уколико се парцела налази унутар целине минимална ширина приступног пута, на површини за остале намене, до јавне саобраћајне површине је 5m;
 - све појединачне прикључке усмерити на споредне саобраћајнице које су већ приључене на магистрални пут М-5;
 - у случају нових прикључака на државни пут I реда потребно је прибавити сагласност управљача пута;
 - минимална површина грађевинске парцеле износи 800 m²;
 - минимална ширина фронта према улици износи 16 m;
 - свака катастарска парцела која одговара правилима целине постаје грађевинска парцела. Такође је могуће извршити деобу или спајање катастарских парцела кроз израду пројеката парцелације и препарцелације;
 - могућа је изградња другог објекта на парцели ако су задовољени остали урбанистички параметри дати за ову целину;
 - **спратност:** ВП+2С;
 - максимална висина венца 11 m (мерено од коте терена);
 - максимална висина слемена 14 m (мерено од коте терена);
 - **индекс заузетости до 60%;**
 - све интервенције извести у оквиру грађевинске линије приказане на графичком прилогу 6- Урбанистичка регулација (регулационе и грађевинске линије);
 - грађевинска линија објекта се може прећи само елементима испада на објекту (балкони, стрехе, надстрешнице и сл.) и то максимално 1.2 m с тим да укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50 % уличне фасаде;
 - препоручена удаљеност објеката од међе је 2.5 m ако су испуњени противпожарни и други услови неопходни за безбедно функционисање и одржавање објекта, ако је удаљеност мања од 2.5 m потребно је прибавити сагласност суседа;
 - грађевинску парцелу оградити транспарентном или зеленом оградом, максимална висина зиданог дела ограде износи 50 см, максимална укупна висина ограде је 2 m;
 - у изузетним случајевима, на већ изграђеним парцелама, дати параметри се могу умањивати до 25%, што не важи у случајевима градње на слободним парцелама у чијем суседству су такође неизграђене парцеле;
 - обликовање објеката треба да одликује модеран архитектонски израз и употреба савремених грађевинских материјала, у складу са амбијентом;
 - објекти планирани за изградњу у зони постојећих ДВ 10 kV морају имати посебно одређене услове изградње и прикључења на електроенергетску мрежу Електропривреде Србије; Под тим се подразумева да ће при изградњи објеката бити неопходно да се постојећи ДВ 10 kV или изместе или каблирају, а прикључак оваквих објеката требало би извести подземним кабловима;
 - у зони постојећих ДВ 110 kV , а то је појас ширине 15 m забрањена је било каква градња. У овој зони се може, уз претходну сагласност ЈП "Електромержа

- Србије", планирати провод градске комуналне инфраструктуре, под одређеним условима који ће се затражити од надлежног предузећа ;
- сваки објекат мора бити прикључен на водонепропусни подземни резервоар за прикупљање санитарних вода све док се не реализује пројекат Главног колектора употребљених вода насеља Ратине и Кованлука и индустријске зоне ППК у Ратини и исти прикључи на Градски пречистач у Сијаћем Пољу, када ће се створити услови за појединачне прикључаке на постојећи главни колектор отпадних вода у Ратини;
 - отворене просторе (минимум 50 % парцеле) уредити као квалитетно озелењене или поплочане, с тим да је заступљеност зелених површина минимално 15 % површине парцеле. Обавезно извршити засенчавање отворених паркинг простора дрвећем;
 - потребно је обезбедити 1 ПМ/65 m² пословног простора, а у случају веће површине пословног простора, по једно паркинг место на сваких наредних 30 m² пословног простор; Паркирање решавати на парцели , на отвореном паркингу или у гаражи.

7 – православна црква

- **намена:** православна црква Св. Јован Крститељ;
- могуће је градити објекте у функцији православне цркве;
- постојеће објекте у овој зони могуће је реконструисати, доградити или заменити новим, у свему према правилима плана;
- грађевинска парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину;
- дозвољава се формирање грађевинске парцеле спајањем катастарских парцела, целих или делова, у складу са чл. 65. Закона о планирању и изградњи («Сл.гласник РС», бр. 72/2009 и 81/2009);
- могућа је изградња другог објекта на парцели ако су задовољени остали урбанистички параметри дати за ову целину;
- пратеће објекте (парохијски дом, канцеларије, стан за свештеника и др.) лоцирати бочно од објекта цркве тако да својом позицијом, висином и габаритом не могу да угрозе визуре на цркву из правца магистралног пута и осталих делова села;
- **спратност:** црква – у постојећем стању, пратећи објекти П+1С;
- **индекс заузетости до 20%;**
- комплекс цркве треба оградити. Максимална висина ограде износи 200 см, зидани део може бити 90 см, а остатак је транспарентан. Могућа је комбинација зелене - живе ограде и транспарентне.
- Слободне површине унутар комплекса (укупно 80 % површине комплекса) уредити као озелењене и поплочане, с тим да је минимални проценат зелених површина 50 %;
- све интервенције извести у оквиру грађевинске линије приказане на графичком прилогу б- Урбанистичка регулација (регулационе и грађевинске линије);
- обезбедити паркирање унутар грађевинске парцеле.



◇ могућа локација пратећих објеката на парцели уз цркву

8 – гробље

- **намена:** гробље;
- могу се градити објекти у функцији ове намене;
- Правила уређења и грађења за ову целину преузети из **Плана детаљне регулације за проширење гробља у Ратини** (донет под бр. 011-92/09-II дана 10.12.2009. године.), осим у делу породичног становања где ће важити правила као и за целину 2 – становање са пословањем.

9 – индустрија

- **намена:** индустријска производња која не може вршити никакве негативне утицаје на околину (воду, ваздух, земљиште) и сви садржаји компатибилни претежној намени (складишта, магацини, сервиси, потребна постројења и опрема, надстрешнице, инфраструктурни објекти, административни објекти и сл.). Становање у овој целини није дозвољено. Постојећи стамбени објекти се могу легализовати ако нису у коридору планираних јавних саобраћајница или на другим планираним јавним површинама. Постојећи стамбени објекти се могу санирати и адаптирати, није дозвољена доградња истих. За потребе легализације истих објеката могуће је формирати грађевинску парцелу изградом пројекта парцелације и препарцелације;
- У овој целини се налазе "Валве профил" који се бави производњом и уградњом ПВЦ прозора и врата, фабрика сточне хране "Пантелић", кланица "Sicoberi", хладњаче "КИМ експорт" и "Воћар";
- поред наведених садржаја у целини индустрије се налазе слободне површине – ливаде на којима се планира изградња нових објеката прехранбене, прерађивачке, грађевинске индустрије и других компатибилних садржаја;
- постојеће индустријске објекте у овој зони могуће је реконструисати, доградити или заменити новим, у свему према правилима плана;

- грађевинска парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину. Приступна површина се не може користити за паркирање возила;
- минимална површина грађевинске парцеле износи 800 m²;
- најмања ширина грађевинске парцеле ја 16 m;
- свака катастарска парцела која одговара правилима целине постаје грађевинска парцела. Такође је могуће извршити деобу или спајање катастарских парцела кроз израду пројеката парцелације и препарцелације;
- могућа је изградња другог објекта на парцели ако су задовољени остали урбанистички параметри дати за ову целину;
- максимална светла висина нових, стандардних производних објеката и магацина је 12 m. У оквиру те висине дозвољена је подела на више етажа. Максимална спратност административних објеката је П+2;
- **индекс заузетости до 60%;**
- **индекс изграђености до 1.20;**
- све интервенције извести у оквиру грађевинске линије приказане на графичком прилогу 6- Урбанистичка регулација (регулационе и грађевинске линије);
- све парцеле се могу оградити оградом висине до 220 cm;
- у изузетним случајевима, на већ изграђеним парцелама, дати параметри се могу умањивати до 25%, што не важи у случајевима градње на слободним парцелама у чијем суседству су такође неизграђене парцеле;
- сви објекти у којима се обавља производња и постоје технолошке отпадне воде (кланице, млекаре,...) морају имати посебно издата водопривредна акта (услови, сагласности и дозволе) којима се регулишу услови и квалитет отпадне воде и њено упуштање у канализацију или природни реципијент;
- није дозвољено испуштање технолошких отпадних вода, без претходног пречишћавања у подземље, водотокове, бунаре или јавну канализацију;
- објекти планирани за изградњу у зони постојећих ДВ 10 kV морају имати посебно одређене услове изградње и прикључења на електроенергетску мрежу Електропривреде Србије; Под тим се подразумева да ће при изградњи објеката бити неопходно да се постојећи ДВ 10 kV или изместе или каблирају, а прикључак оваквих објеката требало би извести подземним кабловима;
- у зони постојећих ДВ 110 kV , а то је појас ширине 15 m забрањена је било каква градња. У овој зони се може, уз претходну сагласност ЈП "Електро mreжа Србије", планирати провод градске комуналне инфраструктуре, под одређеним условима који ће се затражити од надлежног предузећа ;
- сваки објекат мора бити прикључен на водонепропусни подземни резервоар за прикупљање санитарних вода све док се не реализује пројекат Главног колектора употребљених вода насеља Ратине и Кованлука и индустријске зоне ППК у Ратини и исти прикључи на Градски пречистач у Сијаћем Пољу, када ће се створити услови за појединачне прикључаке на постојећи главни колектор отпадних вода у Ратини;
- обавезно је формирање зелених површина на минимално 20 % површине сваке парцеле. Избор зеленила и партерно уређење може бити по избору инвеститора;
- потребно је обезбедити 1 ПМ/200 m² корисног простора, односно према стандарду за специфичне намене. Паркирање путничких, теретних возила и опреме решавати на сопственој парцели;
- **Обавезна је израда Урбанистичког пројекта за сваку нову градњу;** За ову целину су дефинисани општи услови за изградњу објеката. Посебни услови ће се дефинисати Урбанистичким пројектом за урбанистичко-архитектонску разраду локације у складу са појединачним захтевом сваког потенцијалног инвеститора;

- **Обавезна је израда Процене утицаја на животну средину;** Специфичност намене и близина реке Ибар условили су потребу за израдом процене утицаја на животну средину.

10 – пољопривреда

- **намена:** пољопривреда;
- постојећа пољопривредна домаћинства се могу задржати и легализовати;
- на пољопривредним површинама може се предвидети изградња инфраструктуре за системе наводњавања и одводњавања;
- могу се градити објекти за складиштење пољопривредних производа, гараже за пољопривредну механизацију, машине и возила, помоћни објекти у функцији пољопривреде (кошеви, амбари, оставе, надстрешнице и сл.);
- спратност: П;
- не могу се градити стамбени објекти и хладњаче;
- минимална површина грађевинске парцеле износи 1000 m²;
- У зони далековода ДВ 400 kV ширине 20 m забрањена је градња, осим за објекте инфраструктуре и то уз сагласност ЈП "Електро mreжа Србије"; Зона далековода ширине 60 m представља појас ограничене градње, за ову површину се ради План детаљне регулације за ДВ 400 kV Крагујевац 2 – Краљево 3. До доношења Плана детаљне регулације не могу се издавати локацијске дозволе за изградњу нових објеката или реконструкцију постојећих објеката која подразумева извођење радова којима се мења стање у простор.

11 – водопривреда

- **намена:** водопривреда;
- спратност: П;
- могу се градити објекти у функцији намене;
- могу се градити објекти у туристичко-рекреативне сврхе: пратећи објекти (мини барови, просторије за пресвлачење и сл.), дрвене сојенице и надстрешнице, партерно уређење (отворени спортски терени, опрема, мобилијар, плаже);
- правила уређења за ову целину дата су у поглављу **VII Правила урбанистичке регулације за површине јавне намене, VII 2. Водене површине;**
- обавезна је израда Урбанистичког пројекта за сваку нову градњу, осим за објекте у функцији водопривреде;
- за сваку нову градњу потребно је прибавити услове надлежног органа за подручје водопривреде;
- У зони далековода ДВ 400 kV ширине 20 m забрањена је градња, осим за објекте инфраструктуре и то уз сагласност ЈП "Електро mreжа Србије"; Зона далековода ширине 60 m представља појас ограничене градње, за ову површину се ради План детаљне регулације за ДВ 400 kV Крагујевац 2 – Краљево 3. До доношења Плана детаљне регулације не могу се издавати локацијске дозволе за изградњу нових објеката или реконструкцију постојећих објеката која подразумева извођење радова којима се мења стање у простор.

12 – шуме

- **намена:** шуме;
- није дозвољена неконтролисана сеча шума;
- није дозвољена изградња стамбених објеката;
- могу се градити отворени спортски терени са пратећим објектима (мини-барови, надстрешнице, одморишта, просторије за опрему и сл.) и партерним уређењем (одморишта, стазе и сл.). Објекти се не могу градити од бетона, већ се препоручује употреба природних материјала (дрво, камен, шиндра) и традиционалних форми.
- обавезна је израда Урбанистичког пројекта за сваку нову градњу;
- при свакој новој градњи потребно је водити рачуна о заштити шумског добра;
- У зони далековода ДВ 400 kV ширине 20 m забрањена је градња, осим за објекте инфраструктуре и то уз сагласност ЈП "Електро mreжа Србије"; Зона далековода ширине 60 m представља појас ограничене градње, за ову површину се ради План детаљне регулације за ДВ 400 kV Крагујевац 2 – Краљево 3. До доношења Плана детаљне регулације не могу се издавати локацијске дозволе за изградњу нових објеката или реконструкцију постојећих објеката која подразумева извођење радова којима се мења стање у простор.

13 – комуналне површине

- **намена:** комуналне површине и објекти, објекат мерно-регулационе станице (у даљем тексту МРС);
- у овој целини планирана је изградња ранжирне станице;
- све елементе за изградњу ранжирне станице са свим потребним колосецима, потребним пратећим објектима и техничким уређајима дефинисати кроз техничку документацију која ће даље бити основ за израду плана детаљне регулације;
- за ову целину планирана је израда **Плана детаљне регулације;**
- до доношења Плана детаљне регулације не могу се издавати локацијске дозволе за изградњу нових објеката или реконструкцију постојећих објеката која подразумева извођење радова којима се мења стање у простору;
- до доношења плана детаљне регулације постојеће објекте могуће је адаптирати и санирати;
- у овој целини не постоји могућност накнадног издавања грађевинске дозволе тј. легализације постојећих објекта који су изграђени без одобрења за градњу;
- У зони далековода ДВ 400 kV ширине 20 m забрањена је градња, осим за објекте инфраструктуре и то уз сагласност ЈП "Електро mreжа Србије"; Зона далековода ширине 60 m представља појас ограничене градње, за ову површину се ради План детаљне регулације за ДВ 400 kV Крагујевац 2 – Краљево 3. До доношења Плана детаљне регулације не могу се издавати локацијске дозволе за изградњу нових објеката или реконструкцију постојећих објеката која подразумева извођење радова којима се мења стање у простор.

Правила која се морају поштовати приликом изградње објекта МРС:

- МРС се по правилу смештају у посебно грађеним зградама или металним орманима на посебним темељима, на растојањима од различитих објеката и других структура, наведених у табели:

Улазни притисак у МРС (bar)	Најмање хоризонтално растојање (m)			
	До зграда и других објеката	До железничких пруга	До аутопутева (до ивице)	До надземних електровода
до 7 7 – 13	10 15	10 15	5 8	1,5 пута висина стуба

Табела 6: Минимално растојање објекта МРС од различитих објеката и других структура

- Метални ормани на којима се постављају МРС морају да имају на доњој и горњој страни отворе за вентилацију и да су постављени на висини која је довољна за послуживање и ремонт опреме МРС.
- Иза сваког степена редукције притиска мора се уградити сигурносни испусни вентил за одвођење сувишне количине гаса услед непотпуног затварања брзозатварајућег вентила или регулатора. Издувни цевоводи ових вентила морају се извести на најмање 1 m изнад крова МРС у атмосферу и заштити од улаза страних тела. Ови издувни цевоводи морају бити истог или већег пречника од пречника седишта вентила, при чему овај пречник мора бити већи од 19 mm.
- Постављање цеви и цевних елемената, арматуре, мерних и контролних сигурносних уређаја мора бити изведено тако да се омогући што лакше послуживање и што приступачније читавање мерних вредности.
- На гасоводу испред МРС, као и иза ње, на растојању од најмање 5 m, а не даље од 100 m морају се поставити запорни органи – противпожарне славине.
- Просторије у којима се постављају МРС, морају бити једносратне са лаким кровом и подом од тешко горивих материја који не изазивају варнице при удару неког предмета. Врата просторије се морају отварати на спољну страну.
- Простор на коме се подиже МРС мора бити ограђен металном мрежом или неком другом врстом ограда.

Ограда мора испуњавати следеће услове:

- Између ограда и спољних зидова МРС мора постојати заштитна зона од најмање 2 m. Ограда не сме бити нижа од 2.5 m;
- Улаз у МРС као и у ограђен простор мора бити обезбеђен вратима која се отварају на спољну страну, чије су димензије најмање 0.8 X 2.0 m, са бравом која се не закључава аутоматски;
- Уколико је опрема МРС постављена на отвореном простору, најмање растојање између опреме и ограда мора бити 10 m.
- Ако постоји потреба за електричним осветљењем оно се мора извести у складу са важећим прописима.

XIV ОПШТА ПРАВИЛА

Општа правила односе се на правила уређења и правила грађења, примењују се на нивоу укупне територије Плана, осим ако за појединачну целину нису другачије дата.

Услови за образовање грађевинске парцеле

Грађевинска парцела јесте део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу.

Свака катастарска парцела која одговара правилима целине (задовољава услов минималне површине грађевинске парцеле) постаје грађевинска парцела. Дозвољава се формирање грађевинске парцеле спајањем катастарских парцела, целих или делова, у складу са чл. 65. Закона о планирању и изградњи («Сл.гласник РС», бр. 72/09, 81/09- исправка, 64/10-УС и 24/11). Грађевинска парцела се може формирати и Пројектом исправке граница суседних поарцела (чл. 68. Закона о планирању и изградњи) с тим да се у том случају мора поштовати правило да катастарска парцела која се придодаје суседној парцели не испуњава услов за посебну грађевинску парцелу, као и да је мање површине од суседне парцеле.

Правила парцелације-препарцелације за:

Површине јавне намене

Планом су предвиђени коридори јавних градских саобраћајница, примарних и секундарних, са задатим профилима и постојећом и планираном нивелетом постојећих и планираних раскрсница и саобраћајних укрштања.

Грађевинске парцеле за изградњу саобраћајница, дефинисане су регулационим линијама, аналитичко-геодетским елементима осовинских и темених тачака, осовинским линијама. Сви аналитичко-геодетски елементи очитани су са дигиталне подлоге плана и као такви налазе се у прилогу овог плана. Израдом пројекта парцелације-препарцелације за формирање грађевинске парцеле и пре преношења података на терен исти ће бити проверени од стране Службе за геодезију Дирекције за планирање и изградњу "Краљево", а на основу података из катастарског операта.

Код свих парцела за објекте јавних намена максимално је испоштована постојећа катастарска парцелација, осим код парцела саобраћаја где је утврђена парцела у границама регулације планираног профила улице.

Површине остале намене

Планом је предвиђено да се за потребе реализације плана могу израђивати пројекти парцелације и препарцелације постојећих катастарских парцела, а све у циљу формирања грађевинских парцела, на којима ће се градити објекти предвиђени планом.

Минималне површине грађевинских парцела дате су по целинама, а складу са одређеним наменама:

Минимална површина грађевинске парцеле за изградњу породичног стамбеног објекта може бити од 400 m² у целини 1- центар насеља до 500 m² у целини 2- становање са пословањем и целини 3- становање са пољопривредом.

Минимална површина грађевинске парцеле за изградњу пословног објекта може бити од 400 m² у целини 1- центар насеља, 500 m² у целини 2- становање са пословањем па до целине, 600 m² у целини 4- пословање са становањем па до 800 m² у целинама 5- пословање, 6- посебна подручја и 9- индустрија.

Минималне ширине фронта грађевинских парцела према улици крећу се од 16 m у складу са Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу («Сл.гласник РС», бр. 50/11).

Положај објеката на грађевинској парцели

- изградња нових објеката, реконструкција и доградња постојећих врши се до задатих грађевинских линија;
- грађевинска линија објекта се може прећи само елементима испада на објекту (балкони, стрехе, надстрешнице и сл.) и то максимално 1.2 m с тим да укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50 % уличне фасаде;
- грађевинске линије, у целинама у којима је планирана изградња, дефинисане су у односу на осовинске линије улица, паралелно са истим;
- регулационе линије углавном прате границу тротоара саобраћајница односно коловоза саобраћајница, тамо где нема тротоара;
- положај објекта на грађевинској парцели дефинисан је правилима грађења за сваку целину посебно.

Дозвољени индекс заузетости и индекс изграђености парцеле

Урбанистички показатељи по целинама, исказани су кроз дозвољени индекс заузетости или индекс изграђености, висинску регулацију (спратност и висина објекта одређена висинским котама), тип изградње и преовлађујућу намену.

Индекс заузетости парцеле јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима.

Индекс изграђености парцеле јесте однос (количник) бруто развијене грађевинске површине изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле.

Бруто развијена грађевинска површина јесте збир свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта – спољне мере ободних зидова (са облогама, парапетима и оградама).

Услови за обнову и реконструкцију објеката

Све интервенције (радови) које се предузимају на постојећим објектима, морају бити у складу са условима овог Плана, важећим прописима и мерама заштите.

У оквиру одржавања постојећих објеката дозвољени су и радови на санацији, адаптацији, реконструкцији, промени намене, подели на мање функционалне целине, као и спајање у веће функционалне целине, мања повећања бруто површине доградње (до мах 10% од укупне бруто грађевинске површине објекта) уколико је то у циљу побољшања услова коришћења, нпр. изградње улазних холова, осавремењавање изгледа објекта, поправке или замена већег обима на објекту који морају проузроковати измену изгледа или незнатно повећање корисне површине (замена кровног покривача, замена равних кровова косим) и сл.

Такође, приликом интервенција, објекти се морају третирати интегрално и сви радови изводити јединствено за цео објекат, тј. није дозвољено да се поједини делови објекта обрађују на различит начин, а нарочито код интервенције на објектима као што су санација, адаптација и реконструкција.

Обнова и реконструкција постојећих објеката може се дозволити под следећим условима:

- замена постојећег објекта новим објектом може се дозволити у оквиру услова датих овим Планом,
- реконструкција постојећих објеката може се дозволити ако се извођењем радова на објекту неће нарушити услови дати овим Планом,
- ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана реконструкцијом се не може дозволити доградња постојећег објекта,
- адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена датих овим Планом.

XV СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

План генералне регулације "Ратина" садржи елементе детаљне регулације и представља правни и плански основ за израду Пројеката препарцелације и парцелације, Пројеката исправке граница суседних парцела, издавање информације о локацији, локацијских дозвола за изградњу објеката, саобраћајних површина, уређење зеленила, као и свих простора у оквиру Плана, а према правилима из овог Плана, у складу са Законом о планирању и изградњи («Сл.гласник РС», бр. 72/09, 81/09- исправка, 64/10-УС и 24/11).

Статус планске документације и подлога

План је рађен на расположивим катастарским подлогама, скенираним и геореференцираним од стране Републичког геодетског завода - Службе за катастар непокретности Краљево. Подлоге нам је званично доставило Одељење за урбанизам, грађевинарство и стамбено-комуналне делатности Градске управе града Краљева, бр. 350-2-26/2010-6, дана 30.06.2010. године. Званичне катастарске подлоге допуњене су подацима добијеним након допунских снимања постојећих локалних путева. Ова геодетска снимања обавило је Одељење за геодезију Дирекције за планирање и изградњу «Краљево».

Из Плана општег уређења насељеног места Ратина, који је донет под бр. 350-71/2005-5 дана 07.07.2006. године («Сл. лист општине Краљево», бр. 9/06), преузете су основне смернице за уређење сеоског подручја, све анализе које се односе на постојећу изграђеност, а као упоредни коришћени су урбанистички показатељи за оне целине које су у границама оба плана обзиром да План генералне регулације "Ратина" обухвата знатно веће подручје.

Ступањем на снагу Плана генералне регулације "Ратина" престаје да важи Плана општег уређења насељеног места Ратина.

План детаљне регулације за проширење гробља у Ратини, који је донет под бр. 011-92/09-II дана 10.12.2009. године («Сл. лист града Краљева», бр. 23/09), донет је након ступања на снагу Законом о планирању и изградњи («Сл.гласник РС», бр. 72/09 и 81/09), у складу са тим, у План генералне регулације "Ратина" унети су сви елементи важећег плана.

Ступањем на снагу Плана генералне регулације "Ратина" не престаје да важи План детаљне регулације за проширење гробља у Ратини.

Локација мерно-регулационе станице (МРС) из овог плана је премештена на кп бр. 1586/1 КО Ратина, а површина која је претходно била намењена за МРС у границама Плана детаљне регулације за проширење гробља у Ратини може се користити за потребе гробља и других компатибилних садржаја.

Локације за даљу планску разраду

На графичком прилогу 8- Начин спровођења Плана генералне регулације "Ратина" обележене су локације за даљу планску разраду:

- Обавезна је израда Плана детаљне регулације за целину 13- Комуналне површине због изградње ранжирне (теретне) станице у овој целини;
- Обавезна је израда Плана детаљне регулације за далековод ДВ 400 kV Краљево 2 – Крагујевац 3;
- Обавезна је израда Урбанистичког пројеката за урбанистичко-архитектонску разраду локације у складу са појединачним захтевом сваког потенцијалног инвеститора за целину 9- индустрија;
- Обавезна је израда Урбанистичког пројеката за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања површине јавне намене - школство;
- Обавезна је израда Урбанистичког пројеката за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања површине јавне намене – спорт и рекреација.

У складу са предлогом Одељења за урбанизам, грађевинарство и стамбено-комуналне делатности Комисија за планове града Краљева на 55. седници одржаној дана 28.02.2013. године донела је закључак да се у делу текста "Спровођење планова" у свим плановима генералне регулације који су прошли сву процедуру осим скупштинске дода следеће:

"Ради прецизнијег дефинисања површина јавне намене, а ради изградње линијских инфраструктурних објеката – саобраћајница, по потреби ће се радити урбанистички пројекти (чл. 61, став 6, Закона о планирању и изградњи) и поштовати чл. 20 Закона о експропријацији (који дефинише за које објекте Влада може утврдити јавни интерес). Изградња линијских инфраструктурних објеката – саобраћајница може се извести фазно."

XVI ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Надзор над применом и спровођењем Плана врши надлежни орган Градске управе града Краљева.

Достављање, архивирање, умножавање и уступање Плана врши се у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде планских докумената ("Сл. гласник РС", бр. 31/2010) и Правилником о изменама и допунама Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената ("Сл. гласник РС", бр. 69/2010 и 16/2011).

Даном ступања на снагу овог Плана престају да важе одредбе Плана општег уређења насељеног места Ратина.

Овај План ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу града Краљева".

ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА

Драгана Бикић, дипл.инж.арх.

СВЕСКА II ГРАФИЧКИ ДЕО

СВЕСКА III ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА