

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА НАСЕЉА ИСАКОВО, ОПШТИНА ЂУПРИЈА

-НАЦРТ ПЛАНА-



Београд, децембар 2023.

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА НАСЕЉА ИСАКОВО, ОПШТИНА ЋУПРИЈА

НАЦРТ ПЛАНА

НОСИЛАЦ ПЛАНА: ОПШТИНСКА УПРАВА ЋУПРИЈА, Одељење за урбанизам, имовинско-правне послове и заштиту животне средине, 13.Октобра бр. 7, Ћуприја

ИНВЕСТИТОР ИЗРАДЕ ПДра: Јован Николић, Улица Петровић Алексе бр.13 Исаково

ОБРАЂИВАЧ: БГ АРХ Д.О.О., Обилићев Венац 26, Београд

ДИРЕКТОР БГ АРХ: Ивана Новковић

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: др Бисерка Митровић, дипл.инж.арх. лиценца бр. 200 005303

РАДНИ ТИМ:

др Бисерка Митровић, дипл. инж. арх.

Станиша Стојковић, дипл.инж. грађ.

др Јелена Марић, маст.инж. арх.

Мирјана Бараћ, маст.инж.арх.

Александра Трифунац, маст.инж.арх.

САДРЖАЈ:

А. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Б. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

- 1. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ**
- 2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ**
- 3. ГРАНИЦЕ И ОБУХВАТ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА**
- 4. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ**
- 5. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА**

- 6. ПОСТОЈЕЋИ НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА**
 - 6.1. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА СА ПОСТОЈЕЋИМ САОБРАЋАЈЕМ**
 - 6.2. ПОСТОЈЕЋА ИНФРАСТРУКТУРА**

- 7. ПЛАНСКИ ДЕО**
 - 7.1. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА**
- 8. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**
 - 8.1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ**
 - 8.1.1. САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ**
 - 8.1.1.1. Стационарни саобраћај**
 - 8.1.1.2. Пешачки и бициклистички саобраћај**
 - 8.1.2. ИНФРАСТРУКТУРНА МРЕЖА**
 - 8.2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ**
 - 8.2.1. РУРАЛНО СТАНОВАЊЕ**
 - 8.3. ПОСЕБНИ УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ, У СКЛАДУ СА СТАНДАРДИМА ПРИСТУПАЧНОСТИ**
 - 8.4. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ**
 - 8.5. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА**
 - 8.6. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ И ОБНОВЉИВИ ИЗВОРИ ЕНЕРГИЈЕ**
 - 8.7. ОПШТИ УСЛОВИ О ЗАШТИТИ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ**
 - 8.8. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА**
 - 8.9. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА**
 - 8.10. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ И ДРУГИХ ВЕЋИХ НЕПОГОДА, ТЕХНИЧКО-ТЕХНОЛОШКИХ НЕСРЕЋА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА**
 - 8.11. УСЛОВИ ЗА УПРАВЉАЊЕ ОТПАДОМ**

8.12. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

9. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

9.1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

9.1.1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА САОБРАЋАЈНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

9.1.2. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

9.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

9.2.1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

9.2.2. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ

9.2.3. ПРАВИЛА РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ

9.2.4. УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

9.2.5. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИЈУ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ

9.2.6. ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗА ДРУГЕ И ПОМОЋНЕ ОБЈЕКТЕ НА ПАРЦЕЛИ

**9.2.7. ПРАВИЛА ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ, ДОГРАДЊУ, АДАПТАЦИЈУ И САНАЦИЈУ
ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА**

10. УСЛОВИ ЗА ДАЉУ РАЗРАДУ И СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

11. ЗАВРШНЕ НАПОМЕНЕ И ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА

В. ДОКУМЕНТАЦИЈА

- 1. Одлука о изради Плана и Одлука о неприступању изради Стратешке процене утицаја на животну средину**
- 2. Извештај са раног јавног увида и Записник са седнице Комисија за планове**
- 3. Услови ималаца јавних овлашћења и јавних предузећа**

Г. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

Плански део:

01 ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА

02 ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ

03 ПЛАНИРАНО ЈАВНО И ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ

04 ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРЕ

Документација:

01 КАТАСТАРСКО – ТОПОГРАФСКИ ПЛАН СА ГРАНИЦОМ ПЛАНА

02 ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА И ПОСТОЈЕЋА ИНФРАСТРУКТУРА

03 ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА – ШЕМА НАСЕЉА ИСАКОВА

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА НАСЕЉА ИСАКОВО, ОПШТИНА ЋУПРИЈА

Б. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

План детаљне регулације дела насеља Исаково, општина Ћуприја израђује се на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације дела насеља Исаково, општина Ћуприја (у даљем тексту: План), коју је Скупштина Општине Ћуприја донела на седници дана 28.12.2022 (Службени гласник Општине Ћуприја 39/22), на основу мишљења Комисије за планове бр. 06-244-2/2022-02 од 29.11.2022. године, на основу иницијативе инвеститора Јована Николића из Исакова и предузећа "BG ARH doo", као и Одлуке Општинске управе општине Ћуприја бр. 501-96/2022-01-2 од 16.11.2022. године о неприступању изради Стратешке процене утицаја на животну средину за План детаљне регулације дела насеља Исаково, општина Ћуприја. Трошкове израде Плана финансира инвеститор Јован Николић из Исакова, обрађивач је предузеће БГ АРХ из Београда, а носилац Плана је Општинска управа Ћуприја – Одељење за урбанизам, имовинско-правне послове и заштиту животне средине.

Рани јавни увид у Елаборат за потребе израде Плана детаљне регулације дела насеља Исаково, општина Ћуприја, у трајању од 15 дана, обављен је од 09.06.2023. до 23.06.2023. за које време није приспела ниједна примедба. Седница Комисије за планове општине Ћуприја одржана је 30.06.2023. и такође није било примедби нити сугестија.

2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Правни основ за израду Плана детаљне регулације дела насеља Исаково, општина Ћуприја је Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број: 72/2009, 81/2009 – исправка, 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. Закон, 9/2020 и 52/2021 и 62/2023), као и Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“ бр. 32/19).

Плански основ је Просторни план општине Ћуприја („Службени гласник општине Ћуприја“, бр. 13/11).

3. ГРАНИЦЕ И ОБУХВАТ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

У складу са Одлуком о изради Плана од 28.12.2022 (Службени гласник Општине Ћуприја 39/22) оквирна граница Плана обухвата следеће катарске парцеле, све у КО Исаково: 1568, 1506, 1507, 1508, део 4518 и део 1485. Површина обухвата износи око 0,60 ha. Коначна граница Плана утврдиће се приликом израде и верификације Нацрта плана.

За израду елабората за рани јавни увид и Нацрта Плана коришћен је катастарско-топографски план Р 1:500. Предложена граница Плана детаљне регулације приказана је на графичким прилозима овог елабората: прилогу „01 КАТАСТАРСКО – ТОПОГРАФСКИ ПЛАН СА ГРАНИЦОМ ПЛАНА, Р 1: 500.

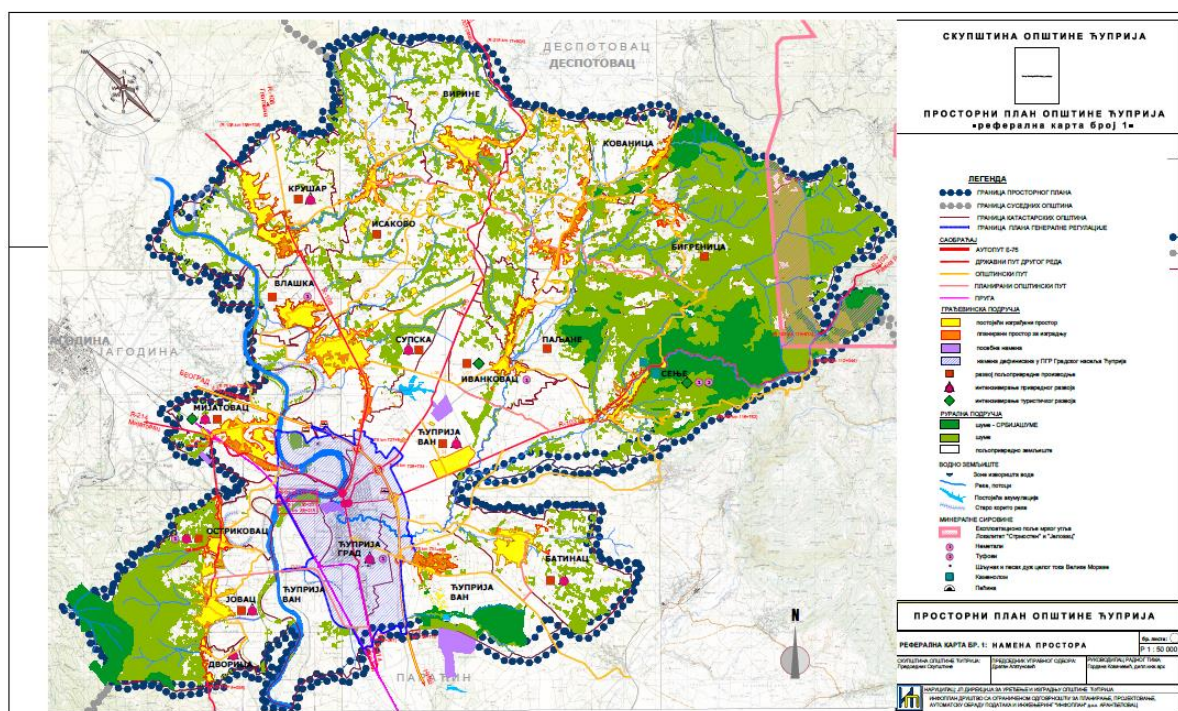
4. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ

Повод за израду Плана је Одлука о изради Плана, коју је Скупштина Општине Ћуприја донела на седници дана 28.12.2022 (Службени гласник Општине Ћуприја 39/22), којој је претходило

5. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА

Просторни план истиче природне погодности, геостратешки положај, демографски потенцијал, предности мреже насеља, и друге карактеристике општине Ћуприја од значаја за израду просторног плана општине. Посебно се издвајају саобраћајне карактеристике и чињеница да међународни коридор 10 пресеца територију Општине, што обезбеђује општини изванредну повезаност. Ћуприја чини јединствено трограђе заједно са Параћином на југу и Јагодином на северу.

Просторни план општине Ђуприја заснива се на потреби убрзаног социо-економског и демографског развоја овог подручја уз уважавање функција информационог друштва, и развоја европских стандарда и критеријума, који се заснивају на уравнотеженом и полицентричном развоју, успостављању нових веза урбано-рурално (град-село), стварање једнаких могућности развоја за све становнике и социјалне групе и доступност инфраструктурним системима и јавним службама, рационално управљање природним и створеним ресурсима, управљање имовином и некретностима и заштитом природних вредности и културног наслеђа.



Слика 1 Извод из Просторног плана општине Ћуприја-реферална карта 1:Намена простора

Просторним планом општине Ћуприја се прописује обавеза израде одговарајућег урбанистичког плана (план генералне или детаљне регулације) за потребе:

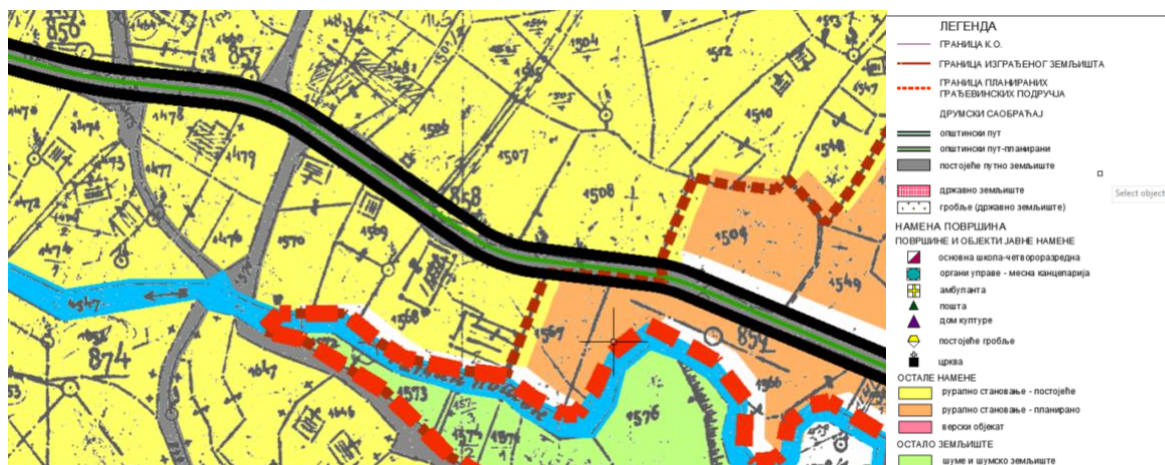
- изградње или реконструкције саобраћајних и инфраструктурних објеката за које је неопходно одредити површине јавне намене;
- за све планиране објекте, радне зоне, индустријске зоне, стамбене објекте, које се предвиђају уз државне путеве.

За све површине и објекте јавне намене за које треба утврдити јавни интерес, као и просторе за које су потребна посебна правила грађења, обавезна је израда урбанистичког плана.

Правилима уређења и грађења у ППО Ћуприја се даје могућност дају се услови за реконструкцију изграђених објеката и за изградњу нових објеката, као и за неопходно ширење грађевинског земљишта. У просторном плану општине Ћуприја грађевинско земљиште је дефинисано као:

- Градско грађевинско земљиште у обухвату ПГРА градског насеља Ћуприја
- Грађевинско земљиште у грађевинским подручјима насеља, и
- Грађевинско земљиште изван граница грађевинског подручја насеља.

Просторним планом општине Ћуприја дефинисане су Шеме уређења насеља, осим за насеља за које је прописана израда урбанистичких планова. Шема уређења за насеље Исаково дефинише: границе постојећег и планираног грађевинског земљишта, саобраћајнице и јавно и остало грађевинско земљиште. У обухвату предметног ПДР планирано је: постојеће рурално становање и постојећи општински пут, све у оквиру (постојећег) изграђеног земљишта.



Слика 2 Извод из Просторног плана општине Ћуприја-Шема уређења насеља Исаково-извод

6. ПОСТОЈЕЋИ НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

У административном погледу општина Ћуприја обухвата 16 насељених места (једно градско које чине КО Ћуприја град и КО Ћуприја ван град и 15 сеоских насеља). Територију Општине, чине насељена места, односно подручја катастарских општина које улазе у њен састав, и то: Батинац, Бигреница, Вирине, Влашка, Дворица, Иванковац, Исаково, Јовац, Кованица, Крушар, Мијатовац, Остриковац, Паљане, Сење, Супска, као и КО Ћуприја град и КО Ћуприја ван града. Према Просторном Плану општине Ћуприја, насеље Исаково је категорисано као примарно сеоско насеље и има задовољавајуће демографске услове. Акценат се ставља на пољопривредну производњу, а посебно сточарство са могућношћу производње здраве хране и увођења органске пољопривреде.

6.1. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА СА ПОСТОЈЕЋИМ САОБРАЋАЈЕМ

У насељу Исаково заступљене су следеће јавне намене: општинске саобраћајнице, гробље, подручна основна школа, месна канцеларија, амбуланта, пошта, дом културе и црква, док су у оквиру остале претежне намене заступљене следеће намене: рурално становање, верски објекат, шуме и шумско земљиште и пољопривредно земљиште.

У обухвату предметног Плана, у постојећем стању, налази се део саобраћајнице -Улица Петровић Алексе, на делу катастарске парцеле 4518 КО Исаково. Улица је у обухвату плана изграђена коловозом од асфалта, оивичена ивичњацима и има заштитни тротоар различите ширине. При изградњи улице је дошло до корекције на регулацији улице – побољшања геометрије улице, тако да је улица делимично напустила катастарску парцелу, и ушла у приватне парцеле, а део путног земљишта у суседну парцелу КП бр. 1568 КО Исаково.

6.2. ПОСТОЈЕЋА ИНФРАСТРУКТУРА

Насеље Исаково је делимично опремљено комуналном инфраструктуром. Електро енергетска мрежа задовољава потребе насеља. Насеље нема организовани систем снабдевања водом. Домаћинства се снабдевају водом из дубоких артеријских бунара. Канализациона мрежа у насељу не постоји. Кроз ТТ канализацију у Исакову постављени су и оптички каблови путем Ђуприја-Супска-Влашка-Крушар-Исаково-Вирине, а на делу самог насеља су у главним насељским улицама Стојановић Илије и Миловановић Илије, а у осталим улицама су постављене ТТ инсталације од бакарних каблова. У насељу је изграђена комплетна дистрибутивна гасоводна мрежа.

У обухвату предметног Плана налази се следеће инсталације:

- 10kV далековод, преко кога се напаја постојећа трафо-станица на парцели 1506.
- ТТ инсталације
- дистрибутивна гасоводна мрежа.

7. ПЛАНСКИ ДЕО

Планско решење подразумева измену дела трасе саобраћајнице на делу катастарске парцеле 4518 КО Исаково (улице Петровић Алексе), односно раздвајање површина јавне намене од површина осталих намена. Последично, планирана је измена регулације, нивелације и грађевинских линија, док су измене у претежној намени површина проистекле из нове регулације дела општинског пута. Грађевинским линијама је дефинисан и приватни пролаз на осталом грађевинском земљишту. Планирано саобраћајно и регулационо решење као и параметри постојеће намене руралног становања имају за циљ стварање услова за озакоњење постојећих објеката и усклађивања са постојећим стањем и постојећим режимом коришћења простора.

7.1. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА

Планиране намене површина дефинисане су у оквиру различитих начина коришћења земљишта:

ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ:

- Саобраћајне површине
- Трафо-станица

ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ:

- Рурално становање
- Приватни пролаз

На парцелама које су планиране за јавне намене могу се градити само објекти у функцији планираних намена. У оквиру целина које су планиране као површине остале намене могу се градити само објекти у складу са планираним наменама дефинисаним овим планом.

Графички приказ планиране намене дат је у прилогу: 03 Планирана претежна намена.

Табела 1: Преглед биланса површина планиране претежне намене и планираних урбанистичких параметара

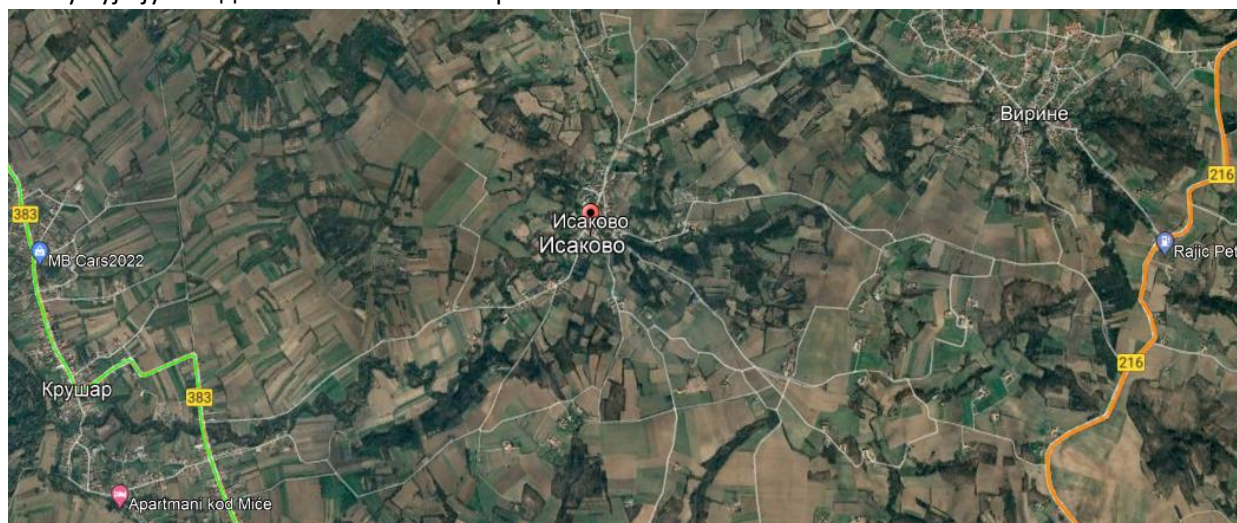
ПРЕТЕЖНА НАМЕНА	Површина м2 (ха)	% у билансу површина	Макс.спратност објеката	Мак.индекс заузетости (%)
Јавна намена				
саобраћајне површине	864,7 (0,086)	14.6%	/	/
Трафо станица	6,56 (0,0006)	0,1%	/	?
Остала намена				
Рурално становање	4938,24 (0,49)	82,9%	П+2+Пк	40%
Приватни пролаз	141,96 (0,014)	2,4%	/	/
Укупно:	5951,46 (0,595)	100%		

8. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

8.1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

8.1.1. САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

Кроз насеље Исаково не пролазе трасе државних путева. Насеље се повезује на мрежу државних путева преко општинског пута ОЗ (IIб 383 Крушар – Исаково – Вирине – IIа 216), дужине 8,40км. На делу насеља Исаково општински пут се поклапа са трасама улица Стојановић Илије и Миловановић Илије. Улица Петровић Алексе се у центру насеља укршта са овим улицама и опслужује јужни део насеља и сеоско гробље.



Слика 3 Извод саобраћајна повезаност, приказ насеља Исаково, ортофото.

У обухвату плана је периферни део насеља Исаково. Постојећи, и очекивани саобраћај (колски, бициклически и пешачки) у улици Петровић Алексе је врло ниске фреквенције и одвија се по коловозу. Део улице обухваћен Планом се простира на деловима следећих катастарских парцела: КП бр. 4518 (путна парцела), 1568, 1506, 1507 и 1508, све КО Исаково. Западни део улице од центра насеља до источне границе обухвата Плана је асфалтиран. Ширина коловоза је 5м са банкинама различите ширине. Постојећи коловоз је у врло лошем стању, са великим бројем прсина на коловозу, осим дела коловоза који је обухваћен Планом, а који је реконструисан.

8.1.1.1. Стационарни саобраћај

Паркирање моторних возила обавезно је решавати уз објекте на припадајућим парцелама, према захтевима који проистичу из намене објеката, а у складу са важећим стандардима и нормативима.

8.1.2. ИНФРАСТРУКТУРНА МРЕЖА

Водовод

У насељу нема комплетног изграђеног система водоводне мреже, а канализационе мреже уопште нема. У наредном периоду општина Ћуприја планира израду пројекта водоснабдевања насеља из централног водоводног система. Насеље Исаково према Плану би се снабдевало водом преко резервоара „Добричево“ препумпавањем воде за више зоне. Планом су дата правила за изградњу водоводне линије у улици Петровић Алексе.

Канализација

Не постоји изграђени канализациони систем на подручју плана, а ни у целом селу Исаково. Одвођење отпадних вода свако домаћинство решава преко септичких јама, а атмосферске воде слободно отичу преко отворених јарака у постојећи поток.

Тренутно локална самоуправа врши припреме за израду техничке документације за одвођење комуналних отпадних вода за приградска насеља, тако да је на овом подручју планирано да се канализацијом обухвати село Крушар и ако технички услови омогуће да се евентуално изгради крак према Исакову. Уколико ипак дође до изградње канализације у насељу Исаково, у овом плану се прописују правила грађења за ову инсталацију.

Електромрежа

Насеље је комплетно опремљено ниско-напонском мрежом са 10КВ водом до постојеће трафостанице која је у овом насељу.

Трафо станица

Трафостаница се налази на КП бр. 1506 КО Исаково, типа куле. Трафостаница нема своју парцелу ни излаз на јавну површину. Како се надлежно предузеће није изјаснило кроз услове везано за нисконапонску и високонапонску мрежу, као ни за трафо станицу за нормално функционисање система, овим Планом су дефинисани потребни услови.

Гасовод

У обухвату плана је изграђен дистрибутивни гасовод од полиетиленских цеви максималног радног притиска $MOP \leq 4\text{bar}$ који је картиран, са употребном дозволом и у функцији, и приказан је у прилогу инфраструктура.

Положај постојећег гасовода у обухвату плана је углавном у коловозу улице и западном делу је уз јужни ивичњак, а у источном делу прелази уз северни ивичњак. Уколико дође до потребе изградње канализације у насељу, што је тренутно неизвесно, канализација ће се или провлачити испод гасовода, или ће морати да се измешта гасовод, а све у договору са власником гасовода.

Телекомуникациона мрежа

Кроз ТТ канализацију постављени су и бакарни каблови у кабловској канализацији у северном тротоару.

Топловод

Не планира се изградња мреже топловода, већ се корисницима оставља могућност избора врсте енергента за грејање.

ПТТ саобраћај

Територија општине Ћуприја располаже са седам пошти: у Исакову, Јовцу, Кованици, Крушару, Сењу, Супској и Ћуприји граду. У циљу побољшања постојећег стања, предвиђено је да се отворе нове поштанске јединице у свим центрима заједнице насеља, тамо где сада не постоје, што представља перспективу ове мреже за насеље Исаково.

8.2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

8.2.1. РУРАЛНО СТАНОВАЊЕ

Рурално становање

За планиране објекте руралног становања важе овим Планом дефинисани капацитети, односно планирана намена, планирана спратност, минимална површина грађевинске парцеле и максимални индекс заузетости парцеле. Будуће објекте реализовати у оквиру дефинисаних грађевинских линија.

Намена	Заступљеност у обухвату Плана	Максимална спратност	Максимални индекс заузетости парцеле
Рурално становање	82,9%	П+2+Пк	40%

Могуће је увођење компатибилних намена руралном становању, као што су: трговина, угоститељство, личне услуге, услужно занатство и слично, са учешћем мањим од 50%. Забрањено је увођење намена које угрожавају животну средину и квалитет живота становника. Објекти могу имати сутерен и подрум али се простори за становање не могу градити у сутеренском или подрумском простору.

Паркирање возила је предвиђено у оквиру парцела.

Приватни пролаз

Приватни пролаз је дефинисан као пролаз који захвата делове КП 1506 и 1507, од улице Петровић Алексе до северо-источне границе обухвата Плана. Пролаз је дефинисан изграђеним

оградама, како је приказано на графичком прилогу 02 ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ, променљиве ширине која се креће од 3 – 4м.

8.3. ПОСЕБНИ УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ, У СКЛАДУ СА СТАНДАРДИМА ПРИСТУПАЧНОСТИ

Омогућити неометано и континуално кретање лица са посебним потребама у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградњу објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник Републике Србије", бр. 22/2015).

У складу са стандардима приступачности осигурати услове за несметано кретање и приступ особама за инвалидитетом на следећи начин:

- на свим прелазима висинску разлику између тротоара и коловоза неутралисати обарањем ивичњака.
- минималне ширине рампи за приступ објектима морају бити 90 см, а нагиб од 1:20 (5%) до 1:12 (8%);
- избегавати различите нивое пешачких простора, а када је промена неизбежна, савладавати је и рампом поред степеништа.

8.4. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

У обухвату предметног Плана нису предвиђене јавне зелене површине. У оквиру површина осталих намена, обавеза инвеститора је да у оквиру сваке грађевинске парцеле обезбеди потребан минимум зелене површине која треба да се опреми потребним мобилијаром за угоднији и хуманији живот. Минимални степен озелењености износи 15%.

8.5. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

За сваки новопланирани објекат, уколико је потребно, урадити детаљна инжењерско-геолошка истраживања, а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС“, бр. 101/15-др.закон, 95/18-др.закон и 40/21).

8.6. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ И ОБНОВЉИВИ ИЗВОРИ ЕНЕРГИЈЕ

Мере енергетске ефикасности изградње

Сви новопланирани објекти морају да задовољавају прописе везане за енергетску ефикасност објеката (Правилник о енергетској ефикасности зграда - "Службени 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.

Енергетска својства и начини израчунавања топлотних својстава утврђују се за стамбене зграде са једним станом; стамбене зграде са два или више станова; управне и пословне зграде; зграде намењене образовању и култури; зграде намењене здравству и социјалној заштити; зграде намењене туризму и угоститељству; зграде намењене спорту и рекреацији; зграде намењене трговини и услужним делатностима; зграде мешовите намене; зграде за друге намене које користе енергију.

Енергетска ефикасност зграде је остварена ако су обезбеђени минимални услови комфора садржани у Правилнику, а при томе потрошња енергије за грејање, хлађење, припрему топле санитарне воде, вентилацију и осветљење, не прелази дозвољене максималне вредности по m² садржане у Правилнику.

Приликом пројектовања објеката неопходно је обратити пажњу на оријентацију и функционални концепт зграде у циљу коришћења природе и природних ресурса предметне локације, пре свега енергије сунца, ветра и околног зеленила. Потребно је обратити пажњу на топлотно зонирање 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.

Обновљиви извори енергије

У области обновљивих извора енергије могуће је користити енергију сунца. Енергија се може користити за сопствене потребе. Дозвољено је постављање соларних колектора и фотонапонских панела на крововима објеката и надстрешницама (као деловима објекта или самосталним објектима). Такође се препоручује и што већа употреба изолационих елемената приликом изградње објеката ради смањења потрошње и повећања енергетске ефикасности.

8.7. ОПШТИ УСЛОВИ О ЗАШТИТИ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Према Одлуци Општинске управе општине Ћуприја бр. 501-96/2022-01-2 од 16.11.2022. године о неприступању изради Стратешке процене утицаја на животну средину за План детаљне регулације дела насеља Исаково, општина Ћуприја, не приступа се изради стратешке процене утицаја на животну средину, пошту у обухвату плана нема постојећих и планираних ризичних намена и објеката по животну средину. Правилима уређења за намене на осталом земљишту нису дозвољене намене које могу угрозити стање животне средине.

Заштита животне средине подразумева поштовање општих мера заштите животне средине и природе као и свих техничко-технолошких мера и прописа утврђених важећом законском регулативом:

- Поштовати Закон о заштити животне средине и другу законску регулативу из ове области.
- Отпадни материјал који нестане у процесу изградње (комунални отпад, грађевински материјал, пластика, папир, и др.) прописно сакупити, разврстати и одложити на предвиђену локацију.
- Материјал из ископа одвести на унапред дефинисану локацију за коју је прибављена сагласност надлежног органа а транспорт ископаног материјала вршити возилима која поседују прописане кошеве.
- Предвидети потпуно инфраструктурно опремање Планског подручја по највишим еколошким стандардима који ће гарантовати висок ниво квалитета животне средине.
- Током уређења терена, изградње објеката и њиховог функционисања обавезно је обезбедити спречавање свих облика загађивања и очување квалитета средине према одговарајућим стандардима и прописаним нормама.
- Током свих фаза реализације плана и рада планираних објеката потребно је пратити показатеље утицаја на стање средине и обезбедити контролу свих активности (обављати мониторинг животне средине и инспекцијски надзор).

- Изградњом планиране инфраструктуре обезбедити очување еколошког капацитета простора и побољшања квалитета животне средине уз максимално могуће смањење свих активности које имају негативне ефекте на природни систем (ваздух, земљиште, површинске и подземне воде).

8.8. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА

Предметно планско подручје не налази се унутар заштићеног подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, у оквиру његових граница нема заштићених природних добара за које је покренут поступак заштите, а такође се не налази у просторном обухвату еколошке мреже, нити у простору евидентираног природног добра.

8.9. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

На подручју овог Плана нема проглашених споменика културе - непокретних културних добара, као и добара која уживају претходну заштиту, нити су евидентирани остаци културних добара из прошлости.

Извођач радова је дужан да уколико се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на остатке из прошлости - археолошка налазишта - за које се претпоставља да могу имати својства културног добра, о томе обавести надлежни Регионални завод за заштиту споменика културе и да предузме мере да се до доласка овлашћеног лица, пронађени остаци не оштете и да се чувају на месту и положају у коме су нађени.

8.10. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ И ДРУГИХ ВЕЋИХ НЕПОГОДА, ТЕХНИЧКО-ТЕХНОЛОШКИХ НЕСРЕЋА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА

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

Ради заштите од потреса, објекти морају бити реализовани и категорисани према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Службен лист СФРЈ", бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).

У погледу обезбеђења испуњености основних захтева заштите од пожара приликом пројектовања и изградње објеката и то на начин утврђен посебним прописима и стандардима којима је уређена област заштите од пожара и експлозија и проценом ризика од пожара којом су исказане мере заштите од пожара за конструкцију, материјале, инсталације и опремање заштитним системима и уређајима, објекти морају бити изведени у складу са Законом о заштити од пожара (Сл.гласник РС бр.111/09.20/15 и 87/2018).

У складу са наведеним, ради заштите од пожара објекти морају бити реализовани према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима:

- објекти морају бити реализовани у складу са Законом о заштити од пожара („Сл. гласник РС“ бр. 111/09, 20/15 и 87/18),

- објекти морају имати одговарајућу хидрантску мрежу, која се протоку и притиску воде у мрежи планира и пројектује према Правилнику о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара („Сл. лист СФРЈ“ бр. 30/91)
- објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила, сходно Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве („Сл. лист СРЈ“ бр 8/95)
- објекти морају бити реализовани у складу са Одлукама о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Сл. лист СФРЈ“ бр. 53, 54/88 и 28/95), Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења (Сл. лист СРЈ бр.11/96), Правилником о техничким нормативима за заштиту нисконапонске мреже и припадајућих трансформаторских станица (Сл. лист СФРЈ бр.13/78 и 37/95), Правилником о техничким мерама за погон и одржавање електроенергетских постројења и водова (Сл. лист СФРЈ бр.41/93).

Генерално, заштита становништва и материјалних добара од ратних разарања обезбеђује се на подручју Плана према Закону о одбрани ("Службени гласник РС", бр. 116/07, 88/09, 88/09-др.закон, 104/09-др.закон, 10/15 и 36/18), Уредби о објектима и рејонима од посебног значаја за одбрану Републике Србије ("Службени гласник РС", бр. 18/92) и Уредби о организовању и функционисању цивилне заштите ("Службени гласник РС", бр. 21/92).

8.11. УСЛОВИ ЗА УПРАВЉАЊЕ ОТПАДОМ

Просторним планом је планирано је измештање депоније на нову локацију, на тремеђи насеља Вирине, Исаково и Бигреница, далеко од корита В. Мораве. За депонију је потребно обезбедити простор од 5,0-10,0 ха, са појасом заштитног зеленила у ширини од 50-150 м. У складу са принципима постављеним у Националној стратегији за управљање отпадом, спроводе се активности око прикључења општине Ћуприја регионалној депонији на локацији Гигош у Јагодини.

Будући да се ради о насељу које није у близини Ћуприје и где доминира породично становање, најприхватљивије би било скупљање комуналног отпада појединачним кантама, а одвоз би се обављао једном недељно.

8.12. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Минимални степен комуналне опремљености грађевинског земљишта, који је потребан за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе у свим целинама подразумева саобраћајну, водоводну, канализациону и електроенергетску инфраструктуру и представља услов за нормално функционисање одређене намене. Након добијања потребних услова јавних комуналних предузећа, биће дефинисани услови за прикључење грађевинске парцеле на комуналну инфраструктуру: водоводну и канализациону мрежу, електроенергетску и телекомуникациону мрежу, а у складу са могућностима и на гасоводну инфраструктуру. Прикључци на јавну комуналну мрежу се обавезно изводе према техничким условима и уз прибављену сагласност надлежног предузећа.

9. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

9.1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

9.1.1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА САОБРАЋАЈНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

У обухвату Плана, геометрија улице Петровић Алексе је, при реконструкцији улице, коригована у односу на постојећу парцелу пута. Габарит улице је проширен тако да је нова регулација улице усаглашена са постојећим стањем већ изграђених ограда и појединих међних линија суседних парцела.

Осовина коловоза у централном делу је формирана са две леве кривине радијуса 90м и 55м са међуправцем од 15м, а на источној граници плана примењен је радијус од 100м. Осовинске тачке као и елементи хоризонталне регулације су дати у прилогу 02 ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ.

Попречни профил улице је променљив. Постојећа ширина коловоз од 5,0м се задржава са заштитним тротоарима променљиве ширине не мање од 0,5м.

Нивелета коловоза је са падовима према границама плана 1,60% према западу и 0,87% према истоку са конкавном кривином у средини пречника 1000м.

На овај начин је решено и одвођење и атмосферских вода које се поред јужног ивичњака усмеравају према постојећим каналима, који су ван обухвата плана, којима се упуштају ове воде у поток који се протиче у залеђу КП бр. 1569, 1568 и 1567.

Паркирање није планирано на јавним површинама, већ искључиво у оквиру парцела на површинама остале намене.

Између катастарских парцела 1506 и 1507 формиран је приватни прилаз који у функцији прилаза пољопривредним површинама севеоисточно од ових парцела.

Појас регулације јавног пута

Појас регулације саобраћајних система утврђених планом, обухвата крајње тачке земљишног појаса са обе стране. У пракси то је изломљена линија која одваја јавно од осталог земљишта. У појасу регулације налазе се сви елементи горњег и доњег строја саобраћајнице који непосредно служе за обављање саобраћаја односно функционисање саобраћајнице.

Правила за изградњу и реконструкцију саобраћајне мреже у грађевинском подручју

- Регулациона линија утврђује се у односу на осовинску линију (осовину јавног пута), или на граничну линију и обележава за све постојеће и планиране саобраћајнице.
- растојање између регулационих линија (ширина појаса регулације) утврђује се у зависности од функције и ранга саобраћајнице, односно инфраструктуре, као хоризонтална, надземна и подземна регулација.
- регулациона линија се обележава аналитичко геодетски за све планиране саобраћајнице у насељу;
- регулациона линија и осовина саобраћајнице јавног пута су основни елементи за утврђивање саобраћајне мреже;
- регулациона линија и осовина нових саобраћајница утврђују се у односу на постојећу регулацију и парцелацију, постојеће трасе саобраћајница и функционалност саобраћајне мреже;

- нивелација саобраћајница и других јавних површина одређује се прорачуном падова и попречних и подужних профила појаса регулације. Нивелационо треба тежити да се нове саобраћајнице усклађују са условима не терену и нивелацијом постојећих саобраћајница. Утврђене аналитичке координате (коте нивелете) карактеристичних тачака у плану нивелације представљају основ за утврђивање нивелета регулационих линија као и основ за постављање улаза у објект или уређење осталог простора ван појаса регулације.
- саобраћајнице изводити са савременим коловозним застором на адекватном доњем построју тампону и оивичити ивичњацима.
- у профилу улице, поред саобраћајне функције, обезбедити простор за пролазак инфраструктурне мреже.
- пешачке површине (стазе и тротоари) обавезно физички издвојити у посебне површине заштићене од моторног саобраћаја изградњом ивичњака и издигнутих тротоара.
- попречне профиле и коловозне конструкције свих саобраћајница димензионисати према меродавном саобраћајном оптерећењу.
- радијус закривљења на раскрсницама је мин. 7,5m (изузетно 6,5 m).

9.1.2. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

Правила грађења за водовод

Приликом изградње цевовода најмањи профил биће Ø100 mm, за мрежу везану у прстен, односно Ø80 mm, за водоводне линије које се слепо завршавају. Минимална дубина укопавања цевовода је 1 m ради заштите од мраза.

Притисак у мрежи мора бити у границама минималних и максималних прописаних притисака. На траси водовода не дозвољава се изградња објекта, на 3 m обострано од водоводне мреже, осим објекта водоснабдевања.

Димензије планираних водовода одредити на основу хидрауличног прорачуна узимајући у обзир потребну количину воде за гашење пожара у насељу у складу са Правилником о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу. Према Правилнику о техничким нормативима за спољашњу и унутрашњу хидрантску мрежу дозвољено одстојање између хидраната износи највише 80 m. Препоручује се постављање хидраната у близини раскрсница саобраћајница као и уградња надземних хидраната.

Избор врста цеви одредиће се техно-економском анализом у складу са важећим санитарним прописима. Не препоручује се употреба салонитних цеви. Прелази цевовода испод саобраћајница извешће се са неопходном механичком заштитом.

При пројектовању и извођењу мора се водити рачуна о међусобном како вертикалном тако и хоризонталном одстојању појединих инсталација. Међусобно хоризонтално одстојање паралелног водовода и канализације у нивоу је минимум 1,5 m, ако је пречник водовода мањи од Ø200 mm или минимум 3,0 m, ако је пречник водовода већи или једнак Ø200 mm.

Канализација

Димензије планиране канализације за одвођење отпадних и атмосферских вода одредити на основу хидрауличног прорачуна. Уколико се прорачуном добије мањи пречник од Ø250 mm

усвојити пречник цеви $\varnothing 250$ mm који је минимални. Канализациона мрежа у насељу води се у осовини саобраћајница.

Минимална дубина укопавања канализације треба да је таква да она може да прихвати отпадне воде из објекта који се прикључују на њу.

За исправно функционисање канализације предвидети довољан број ревизионих окана, и водити рачуна о минималним и максималним падовима. Падове усвојити тако да новопроектована канализација буде прикључена на постојећу канализацију.

Одстојање канализације од објекта при гравитационом одводу је минимум 3 m обострано. Избор врсте цеви одредиће се пројектом а у зависности од статичких и динамичких утицаја, слегања терена, агресивности околног земљишта и других техно-економских параметара.

Квалитет вода које се смеју испуштати у канализациони систем дефинисан је Правилником о МДК.

Техничке услове и начин прикључења новопроектоване канализације као и прикључење појединих објекта одређује надлежна комунална организација.

До изградње канализационе мреже за одвођење комуналних отпадних вода решаваће се изградњом водонепропусних септичких јама, те се овим планом дају услови за изградњу истих.

Септичке јаме се граде као водонепропусни објекти за пречишћавање отпадних вода. Септичке јаме као водонепропусни објекти служе само за привремено одлагање отпадних вода јер се оне морају редовно празнити црпљењем њиховог садржаја и његовим одношењем на одговарајућу локацију.

- Септичке јаме поставити: мин. 2m од оградe комплекса; мин. 5m од објекта; мин.10m од регулационе линије; и мин. 20m од бунара.
- Септичке јаме као водонепропусни објекти у којима се врши и пречишћавање отпадних вода су прелазно решење за локалну санитацију на нивоу домаћинства или комплекса, до изградње канализационе мреже насеља.
- Дубина септичке јаме треба да буде у границама 1,25—2,0 m. а однос ширине према дужини да се креће од 1:2 до 1:4. Најмања запремина септичке јаме износи 1.500 lit. Септичке јаме треба да одговарају следећим условима:

1. Улив и излив у септичкој јами ширине до 1,25 m, могу се изграђивати са цевима или у виду вертикалних преграда. Код улива и излива са фазонским комадом у виду Т-рачве, треба доњи део рачве да буде уроњен испод површине течности око 45cm а горњи део да око 20cm надвисује горњу површину масне коре.
2. Кота дна уливне цеви не сме бити испод нивоа течности у јами нити више од 5 cm изнад нивоа.
3. Брзина дотока испред јаме не сме бити већа од 1,0 m/sec.
4. За јаме ширине веће од 1,25m улив и излив може бити уређен са два или више фазонских комада у виду Т-рачви које морају бити одозго приступачне.
5. Септичке јаме које се налазе у близини објекта морају по правилу бити покривене, док се оне које су удаљене од објекта могу изводити непокривене али обавезно ограђене.
6. Покривене септичке јаме треба да имају вентилацију за одвођење гасова, који могу бити експлозивни. Код мањих јама покривање се може обезбедити монтажним елементима (бетон, дрво).
7. Пражњење јама, по правилу, треба да се врши сваких 6 месеци. При томе увек треба остављати мање количине садржине у циљу бржег сазревања новог наталоженог муља (макс.

20%). Материјал извађен из јаме мањих постројења одвози се цистернама а из већих се одвози на лагуне или поља за сушење муља.

8. Количина воде коју треба узети у обзир при одређивању капацитета септичких јама прорачунава се с обзиром на број становника или број и врсту санитарних уређаја односно изливних места. Минимална количина воде за поједине стамбене зграде треба да износи 150 lit/становнику на дан.

Електроенергетска инфраструктура

Изградња испод или у близини далековода, у заштитној зони далековода условљена је позитивном законском регулативом и потребом прибављања сагласности власника далековода при чему важе следећи услови:

- 1) Сагласност би се дала на Елаборат који Инвеститор планираних објеката треба да обезбеди, у коме је дат тачан однос далековода и објеката чија је изградња планирана, уз задовољење позитивне законске регулативе;
- 2) Приликом израде Елабората прорачуне сигурносних висина и удаљености урадити за температуру од +80оС, за случај да постоје надземни делови, у складу са техничким упутством ТУ-ДВ-04, при чему за израду Елабората треба прибавити податке из пројектне документације далековаода од његовог власника;
- 3) У Елаборату приказати радове који су потребни да би се међусобни однос ускладио са прописима;
- 4) Елаборат се на сагласност доставља власнику далековода. Елаборатом мора бити обрађена изградња комплетне инфраструктуре (јавне расвете, саобраћајница, водовода, канализације, топловода, дистрибутивна мрежа, озелењавање и др.), као и да се дефинишу безбедносне мере приликом извођења радова и експлоатације објеката.

У близини далековода, а ван заштитног појаса, власник далековода ће по захтеву доставити податке за израду Елабората, при чему није обавезна достава Елабората на увид и сагласност власника далековода, већ је препорука да се изради Елаборат како би се извршила провера могућег утицаја на изграђени или планирани објекат са потребним додатним заштитним мерама приликом рада и експлоатације са аспекта безбедности људи и опреме. Потребно је испоштовати и следеће техничке услове:

- Прикључке објеката на комуналну инфраструктуру извести подземно у случају укрштања са далеководом;
- Приликом извођења било каквих грађевинских радова, нивелације терена, земљаних радова и ископа у близини стубова далековода не сме се угрозити њихова статичка стабилност и не сме се насипати терен испод далековода и око стубова далековода;
- Све металне инсталације (електр-инсталације, грејање и сл.) и други метални делови (ограде и сл.) морају да буду прописно уземљени при чему треба да се води рачуна о изједначавању потенцијала;
- Делови цевовода кроз које се испушта флуид морају бити удаљени најмање 30m од најистуренијих делова далековода под напоном; за телекомуникационе водеве ради смањења индуктивног утицаја препоручује се коришћење оптичких каблова.

- Електрична енергија ће се користити за напајање објеката у зони становања, у којој ће се градити породични стамбени објекти и објекти пратећих намена који су компатибилне намене са доминантном. Концепција развоја енергетске инфраструктуре на планском подручју заснована је на:
- Успостављању енергетског система планског управљања и експлоатације изграђених енергетских ресурса, уз примену савремених решења и модернизацију постојећих система преноса, изградње нових и дистрибуције енергије према међународним стандардима;
- Стварању услова за континуирано, поуздано и рационално напајање електричном енергијом конзумног подручја и
- Интензивније коришћење обновљивих извора енергије.

Услови за изградњу и реконструкцију трафостанице 10/0,4кV

Потрошачи на планском подручју снабдеваће се електричном енергијом из постојеће ТС 10/0,4 kV на КП бр. 1506 КО Исаково, која је у својини приватног лица.

Да би се обезбедило стабилно напајање како постојећих тако и будућих потрошача, а како постојећа трафо станица нема своју парцелу и директан излаз на јавну површину, то приступ трафо станици мора бити без било каквих ограничења, како временских тако и просторних.

Услови за изградњу и реконструкцију објеката и мрежа 10кV

За повезивање ТС 10/0,4 kV на делу где су изграђени породични стамбени и остали објекти, као где постоји могућност изградње подземних водова 10kV, водове 0,4kV полагати подземно/надземно. Полагање водова вршити у профилима планираних саобраћајница, у тротоару, а изузетно у коловозу (код уских профила саобраћајница и саобраћајница без тротоара). Каблови се могу полагати и испод зелених површина ако је то неопходно. Електроенергетску мрежу полагати најмање 0,5m од темеља објекта и 0,5m од коловоза. Дубина укопавања износи 0,8m. При изградњи подземних кабловских водова вршити прописно обележавање.

Услови за прикључење објеката на електроенергетску мрежу

Обавеза инвеститора је да обезбеди сву неопходну документацију, сагласности и одговарајуће дозволе. У фази издавања Локацијских услова надлежна градска управа је, на захтев заинтересоване странке, у обавези да затражи издавање техничких услова ради дефинисања начина прикључења објеката на дистрибутивни електроенергетски систем (ДЕСС).

Услови за изградњу јавне расвете

Јавно осветљење поставити на бетонске стубове АБ нисконапонске дистрибутивне мреже или челично цевасте стубове који се користе искључиво за светиљке јавног осветљења. Јавно осветљење примарних саобраћајница мора бити на вишим стубовима, а детаље као што су број стубова, светиљки, врсту светиљки и др. одредити главним пројектом у складу са условима ЕДС и урађеног фотометријског прорачуна.

Остали услови

Обавеза инвеститора је да обезбеди сву неопходну документацију, сагласности и одговарајуће дозволе за градњу.

У заштитном појасу, испод, изнад или поред енергетских објеката (ЕЕО), супротно закону, техничким и другим прописима не могу се градити објекти, изводити други радови, нити засађивати дрвеће и друго растине. Заштитни појас за надземне ЕЕО, подземне ЕЕО и трансформаторске станице на отвореном дефинисан је чланом 218. Закона о енергетици („Сл.гл.РС“ бр.145/14).

Гасовод

Правила грађења дистрибутивне гасне мреже

Траса гасовода дата у прилогу је информативног карактера и за израду документације и извођење радова морају се користити званичне и ажуриране податке о висинском и ситуационом положају изведених инсталација ЈП „Србијасгас“ из надлежности катастра подземних инсталација. Због могућег одступања података из катастра подземних водова од стања на терену, при извођењу радова неопходно је извршити пробне ископе („шлицовање“) ради утврђивање тачног положаја гасовода.

Потребно вам гасовод третирати као стечену обавезу у простору и у складу са:

- Правилником о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16bar-а (Сл. Гласник РС“ бр. 86/15)
- и Техничким условима за изградњу у заштитном појасу гасоводних објеката, поштовати сва прописана растојања од гасних инсталација.

У складу са планираним наменама површине, уколико се планира снабдевање природним гасом објеката у обухвату плана близу којих постоји изграђена дистрибутивна гасоводна мрежа, а у зависности од планираног гасног конзума, планом детаљне регулације потребно је предвидети изградњу гасних прикључака од места прикључења на дистрибутивни гасовод од полиетиленских цеви максималног радног притиска $MOP \leq 4bar$ до објекта будућих потрошача и изградњу мерно регулационих станица код потрошача.

Евентуална новопланирана мрежа би се снабдевала гасом (надовезала) из постојећих дистрибутивних гасоводних мрежа максималног радног притиска $MOP \leq 4bar$ које се налазе у границама плана и чија је траса дата у графичком прилогу.

Гасовод планирати дуж јавних површина у регулационим појасевима саобраћајница, у зеленим површинама или тротоарима са једне или обе стране саобраћајнице, зависно од потенцијалних потрошача, тако да се омогући једноставно прикључење на дистрибутивни гасовод.

При избору трасе планираних гасовода мора се осигурати безбедан и поуздан рад дистрибутивног гасовода, као заштита људи и имовине, тј. спречити могућност штетних утицаја околине на гасовод и гасовода на околину. При избору гасовода мора се осигурати:

- да гасовод не угрожава постојеће или планиране објекте, и планирати намену коришћења земљишта у складу са планским документима;
- рационално коришћење подземног простора и грађевинске површине;
- испуњеност услова у погледу техничких захтева других инфраструктурних објеката у складу са посебним прописима;
- усклађеност са геотехничким прописима.

Технички услови за изградњу у заштитно појасу гасоводних објеката

Према Правилнику о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar-а минимална хоризонтална растојања подземних гасовода од стамбених објеката, објеката у којим стално или повремено борави већи број људи (од ближе ивице цеви до темеља објекта) су:

	MOP \leq 4bar (м)	4bar < MOP \leq 10bar (м)	10bar < MOP \leq 16bar (м)
Гасовод од челичних цеви	1	2	3
Гасовод од полиетиленских цеви	1	3	

Дистрибутивни гасовод од челичних и полиетиленских цеви максималног радног притиска MOP \leq 4bar

Висина покривног слоја изнад цеви гасовода у самој саобраћајници мора износити минимално 1,35м мерено од горње ивице цеви уколико се то статичким прорачуном цевовода на саобраћајно оптерећење докаже, а уколико је то немогуће извести потребно је пројектом предвидети додатне мере заштите (евентуално измештање, укопавање, итд.).

Висина покривног слоја изнад гасовода у тротоарима мора износити најмање 1,0м мерено од горње ивице цеви, а уколико је то немогуће извести потребно је пројектом предвидети додатне мере заштите (евентуално измештање, укопавање, постављање додатних елемената заштите итд.).

Висина покривног слоја изнад цеви гасовода у зеленој површини мора износити минимално 0,8м мерено од горње ивице цеви, а уколико је то немогуће извести потребно је пројектом предвидети додатне мере заштите (евентуално измештање, укопавање, постављање додатних мера заштите итд.).

Према Правилнику о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar-а минимална дозвољена растојања спољне ивице подземних челичних и ПЕ гасовода MOP \leq 4bar са другим гасоводима, инфраструктурним и другим објектима су:

	Минимално растојање (м)	дозвољено
	укрштање	Паралелно вођење
Гасоводи међусобно	0,20	0,40
О гасовода до водовода и канализације	0,20	0,40
Од Гасовода до вреловода и топловода		
Од гасовода до проходних канала вреловода и топловода	0,30	0,50
Од гасовода до нисконапонских и високонапонских ел. каблова	0,50	1,00
Од гасовода до телекомуникационих каблова	0,20	0,40
Од гасовода до водова хемијске индустрије и технолошких флуида	0,20	0,60
Од гасовода до шахтова и канала	0,20	0,30
Од гасовода до високог зеленила	-	1,50

Растојања из горе наведене табеле могу се изузетно смањити на кратким деоницима гасовода дужине до 2м уз примену физичког обезбеђења од оштећења приликом каснијих интервенција на гасоводу и предметном воду, али не мање од 0,20м при паралелном вођењу, осим растојања

од гасовода до постројења и објекта за складиштење запаљивих и горивих течности и запаљивих гасова.

Заштита гасовода – израда пројектно – техничке документације

Уколико постоји потреба за изградњом објекта у оквиру Плана, а за које не може обезбедити поштовање услова о потребним удаљењима и нивалационим растојањима од гасних инсталација, потребно је предвидети заштиту гасовода – постављање гасовода у заштитну цев, механичку заштиту гасовода и/или измештање гасовода.

За заштиту гасовода за који је потребна интервенција на гасоводу потребно је пре усвајања плана прибавити начелну сагласност ЈП „СРБИЈАГАС“. Прибављена начелна сагласност је привремена до склапања уговора о измештању са ЈП „СРБИЈАГАС“ којим се дефишу све међусобне обавезе инвеститора објекта у оквиру плана и ЈП „СРБИЈАГАС“.

Склапање уговора се покреће на основу обраћања инвеститора објекта у склопу плана тзв. Писмом о намерама за склапање уговора о измештању, а све у складу са чланом 322 Закона о енергетици. Измештање гасовода и/или изградња дела гасовода ради се у посебном поступку (по посебној грађевинској дозволи).

Посебне мере заштите изграђених гасовода при извођењу радова:

1. У појасу ширине од 3 m на једну и другу страну, рачунајући од осе гасовода, на местима укрштања и паралелног вођења, предвидети извођење свих земљаних радова ручним ископом. На растојању 1m до 3m ближе ивици рова од спољне ивице гасовода, могуће је предвидети машински ископ у случају кад се пробним ископима („шлицовањем“) недвосмислено утврди тачан положај гасовода и кад машински ископ одобри представник ЈП „СРБИЈАГАС“ на терену.
2. Уколико на месту укрштања и /или паралелног вођења дође до откопавања гасоводне цеви и оштећења гасовода о овоме се хитно мора обавестити ЈП „СРБИЈАГАС“ ради предузимања потребних мера које ће се одредити након увида на терену.
3. У случају оштећења гасовода, које настане услед извођења радова у зони гасовода услед непридржавања утврђених услова, као и услед непредвиђених радова који се могу јавити приликом извођења објекта, инвеститор је обавезан да сноси све трошкове санације на гасоводним инсталацијама и надокнади штету насталу услед евентуалне дистрибуције гаса.
4. Приликом извођења радова, грађевинска механизација мора прелазити трасу гасовода на обезбеђеним прелазима урађеним тако да се не изазива појачано механичко напрезање гасовода.
5. Употреба вибрационих алата у близини гасовода је дозвољена уколико не утиче на механичка својства и стабилност гасовода.
6. У зони 5m лево и десно од осе гасовода не дозвољава се надвишење (насипање постојећег терена), скидање хумуса, односно промена апсолутне коте терена која је постојала пре извођења радова.
7. Приликом извођења радова у зонама опасности и код ослобођене гасоводне цеви потребно је применити све мере за спречавање изазивања експлозије или пожара: забрањено је радити са отвореним пламеном, радити са алатом или уређајима који при употреби могу изазвати варницу, коришћење возила који при раду могу изазвати варницу, коришћење електричних уређаја који нису у складу са нормативима прописаним у одговарајућим стандардима СРПС за противексплозивну заштиту, одлагање запаљивих материјала и држање материјала које су подложне самозапаљењу.

8. Инвеститор је обавезан, у складу са Законом о цевоводном транспорту гасовитих и течних угљоводоника и дистрибуцији гасовитих угљоводоника (Сл. Гласник РС, бр.4/20009), да 10 дана пре почетка радова у заштитном појасу гасовода, обавести ЈП „Сбијагас“ у писаној форми, како би се обезбедило присуство нашег представника за време трајања радова у близини гасовода. Контрола спровођења мера из ових услова врши се о трошку Инвеститора.

Телекомуникациона инфраструктура

Кроз ТТ канализацију постављени су и бакарни каблови у североисточни тротоар.

Комуникациони системи

У оквиру регулације предвиђа се полагање подземних бакарних или оптичких каблова и тамо где нису приказане у графичком прилогу Плана инсталације а има се потребе за њом. У прелазима саобраћајница предвиђа се полагање телекомуникационих канализационих пластичних цеви код сваке раскрснице и прикључка путева. ТТ мрежа мора бити каблирана до телефонских извода.

Минимална дубина полагања ТТ каблова је 0,80m. ТТ мрежу полагати у зеленим површинама поред тротоара или у тротоару на минималном одстојању од регулационе линије 0,50m. Код укрштања са другим инсталацијама ТТ кабл се полаже у заштитну цев, а угао укрштања мора бити 90°. Код паралелног вођења са електроенергетским кабловима напона 1kV и 10kV минимално одстојање мора бити 0,50m. Код укрштања са електроенергетским кабловима минимално вертикално растојање је 0,50m изнад; угао укрштања у насељу мора бити што ближе 90о а минимално 30о; у случају да не могу да се задовоље ови услови телекомуникациони кабл се провлачи кроз заштитну цев са размаком не мањим од 0,30m. Код паралелног вођења са водоводом, канализацијом, гасоводом и топоводом минимално растојање мора бити 1,0m, а код укрштања минимално растојање је 0,50m а угао укрштања што ближе 90°. ТТ каблове који служе искључиво електродистрибуцији водити у истом рову на растојању који се прорачуном покаже задовољавајућим али не мањим од 0,20m.

Када се бакарни каблови главне или дистрибутивне мреже полажу директно у земљу потребно је у исти ров положити једну или више ПЕ цев $\varnothing 20\text{-}\varnothing 40$ за провлачење оптичких каблова у приступној мрежи. Изузетно, код изградње подземне разводне мреже, заједно у ров са кабловима разводне мреже могуће је положити ПЕ цев $\varnothing 20\text{-}\varnothing 40$ до будућих бизнис корисника и крајњих корисника. Такође, у случајевима интензивне изградње где није могуће сагледати коначне потребе подручја, планирати резервне ПЕ цеви. Завршавање цеви планирати у одговарајућим приводним окнима. На свим постојећим и планираним трасама ТТ мреже планирати изградњу подземне оптичке приступне мреже, која ће заменити бакарну приступну мрежу. Кабловска канализација (главна, дистрибутивна и приводна) ће се градити односно реконструисати према следећим условима:

- код реконструкције постојеће ТКК где су мањи распони и где је ТКК праволинијска користити круте ПВЦ цеви $\varnothing 110$;
- при планирању кабловске ТК канализације као цеви користити флексибилне коруговане ПЕ цеви $\varnothing 110$, како би се повећао размак и смањио број ТК окана уз поштовање следећих принципа:
- приводну ТК канализацију градити од мини окана димензија 60x60 или 120x60, уколико се полажу два или више кабла капацитета до 200x2, као и у случајевима где је по процени планера то оправдано. Дубина ових окана је до 100cm, изузетно до 130cm.

Мобилна телефонија

Ово подручје је покривено сигналом мобилне телефоније различитих мобилних оператера. На подручју је могуће постављати системе мобилне телефоније уз поштовање следећих услова:

- антенски системи и базне станице мобилне телефоније могу се постављати на највишим објектима (стубови), кровним и горњим фасадним површинама објеката, уз обавезну сагласност власника, односно корисника тих објеката;
- системе мобилне телефоније постављати уз поштовање свих правилника и техничких препорука из ове области, као и препорука светске здравствене организације;
- изглед антенског система (који је лако уочљив) ускладити са објектима у непосредном окружењу; користити транспарентне материјале за маскирање и прикривање опреме уколико се то захтева неким решењем;
- уколико се у близини налазе стубови, односно локације других оператера размотрити могућност заједничке употребе.

Обавезно је извршити периодична мерења јачине електромагнетног зрачења у близини антенског система, а посебно утицај на оближње објекте становања који се налазе на истој или сличној висини као и антенски систем.

КДС

Генерално, мрежа КДС поставља се у режиму у ком се поставља и мрежа ТТ инсталација и електроинсталација – подземно или надземно у посебним случајевима. У изградњи нове и реконструкцији постојеће инфраструктурне мреже на простору саобраћајница обавезно је полагање окитен црева за касније провлачење кабловских водова кабловских дистрибутера. У деловима насеља у којима се не врши изградња нове инфраструктурне мреже и зонама породичног становања могуће је постављање каблова на постојеће надземне стубове, који су делови надземне нисконапонске, телекомуникационе мреже и мреже јавне расвете уз претходну сагласност власника стубова. У изузетним случајевима могуће је уз поштовање и примену свих техничких прописа и норматива из ове области постављање каблова на фасадама објеката, али тако да су што мање уочљиви.

Оптичка канализација може се изводити и тамо где графички није представљена, а постоји потреба за њом.

9.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

9.2.1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Општа правила грађења важе за цео обухват Плана. На површинама Плана могућа је изградња објеката у складу са наменама, а према правилима грађења. Забрањена је изградња објеката који угрожавају и негативно утичу на квалитет животне средине.

Индекс заузетости парцеле је однос између бруто површине под објектом и површине грађевинске парцеле помножен бројем 100. Бруто површина под објектом је хоризонтална пројекција објекта на парцелу.

Индекс изграђености је однос између бруто развијене грађевинске површине свих етажа корисног простора и површине парцеле. Надземне гараже, техничке просторије и остали помоћни објекти, рачунају се у површину корисних етажа и не редукују се. Техничке просторије,

техничке оставе, комуникације и остале подрумске просторије не улазе у обрачун површине корисних етажа.

Сви услови изградње појединачних парцела дати Планом, у случају нове поделе парцела, остају исти као изведена величина из свих услова сваке од парцела.

Новопланирани објекти треба да одражавају савремен приступ пројектовању уз поштовање природног амбијента, технолошких карактеристика објекта и правила грађења датих појединачно за целине.

Максималне висине дефинисане правилима грађења, односе се на висину слемена код косих кровова, односно висину венца код равних и кровова са нагибом кровних равни мањим од 10%. Кровови су по правилу коси, са нагибом од 20-60 степени, али могу бити и равни. У случају косих кровова, може бити само једна поткровна етажа која се може користити као додатни стамбени простор.

Кота приземља новопланираних објеката може бити највише 1.6м изнад коте приступа.

На целом подручју Плана дозвољена је фазна градња за све врсте објеката високоградње, нискоградње и инфраструктуре.

Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:

- у непрекинутом низу—објекат на парцели додирује обе бочне границе грађевинске парцеле (није дозвољено позиционирање отвора на бочним странама објекта);
- у прекинутом низу—објекат на парцели додирује једну бочну границу грађевинске парцеле (није дозвољено позиционирање отвора на бочној страни објекта која лежи на граници парцеле);
- као слободностојећи—објекат не додирује ни једну границу грађевинске парцеле.

Спратност објекта је одређена бројем надземних етажа (П+н) и представља максималну висину до које се може градити нови објекат. У случају денivelације терена, потребно је одредити две коте приземља од којих се утврђује планирана спратност. Дозвољено је увећање спратности за највише једну етажу, тј формирање ниског приземља и високог приземља са галеријом. Усклађивање висине објекта решаваати каскадирањем волумена и денivelацијом унутар објекта. Објекти могу имати сутерен и подрум. Подрумске етаже могу се градити и извад дефинисане грађевинске линије.

Кота приземља новопланираних објеката може бити највише 1.6м изнад коте приступа.

Подрум (По) је етажа чији се под налази испод површине терена и то на дубини већој од једног метра. Минимална висина етаже подрума износи 2,20 m, користи се за помоћни простор, а може бити и веће висине, ако се користи за пословни / комерцијални простор.

Сутерен (Су) је етажа у згради чији се под налази испод површине терена, али на дубини до једног метра и мање. Минимална висина етаже сутерена износи 2,20 m, користи се за помоћни простор, а може бити и веће висине, ако се користи за пословни / комерцијални простор.

Поткровље (Пк) је етажа под кровном косином, са или без надзетка, која на једном делу има чисту висину прописану за становање. Висина надзетка је max 1,60 m од коте пода до тачке прелома зида фасаде и плоче кровне косине.

Повучени спрат (Пс) је последња етажа повучена од фасадне равни према јавној површини минимално 1,5 m у нивоу пода. Кота венца повучене етаже је максимално 3,5 m изнад коте пода последње етаже.

Дозвољена је изградња једног или више објеката на парцели који формирају јединствен урбанистички комплекс.

Испади на објектима у виду еркера, балкона или надстрешница могу се планирати на објектима али искључиво у оквирима дефинисане зоне грађења и то на мин. висини од 3м изнад терена. Није дозвољено прелажење еркера преко регулационе/грађевинске линије.

9.2.2. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Простор Плана детаљне регулације подељен је на парцеле површина јавне и остале намене.

Парцеле површина јавне намене

Овим планом су дефинисане парцеле површина јавне намене. Парцеле површина јавне намене одређене су аналитичко-геодетским елементима за обележавање датим на графичком прилогу 02 ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ, на коме су дати и сви елементи планиране саобраћајне инфраструктуре, хоризонталне регулације, попречни профили и осовинске тачке. Планом је одређена и дефинисана регулациона линија, као линија која раздваја површину јавне намене од површина осталих намена. Овај План представља основ за утврђивање јавног интереса, за површине јавних намена.

Попис катастарских парцела у оквиру површина јавне намене:

- Саобраћајне површине: делови парцела 4518, 1506, 1507, 1508 све КО Исаково.
- Трафо-станица: Површина испод објекта трафо –станице на КП бр. 1506 КО Исаково.

У случају неусаглашености пописа катастарских парцела и графичког прилога, меродаван је графички прилог 02 ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ.

Парцеле површина остале намене

Грађевинска парцела је најмања земљишна јединица на којој се може градити, утврђена регулационом линијом према јавном путу, границама грађевинске парцеле према суседним парцелама и преломним тачкама одређеним геодетским елементима. Најмања грађевинска парцела за изградњу утврђује се према претежној (доминантној) намени којој припада. Грађевинска парцела, по правилу, има облик приближан правоугаонику или трапезу, са бочним странама постављеним управно на осовину улице. Грађевинска парцела треба да има облик који омогућава изградњу објекта у складу са овим Планом, правилима грађења (индекс заузетости грађевинске парцеле) и техничким прописима.

Грађевинска парцела мора имати колски приступ на јавну саобраћајницу и прикључак на техничку инфраструктуру. Приступ парцеле на јавну саобраћајницу може се остварити:

- Директно фронтом парцеле који излази на регулацију.
- Преко интерне саобраћајнице која се може формирати кроз даљу разраду плана. Ширину приступног пута, у зависности од очекиваног интензитета колског и пешачког саобраћаја и меродавног возила, одредити у сарадњи са надлежним институцијама.

Грађевинска парцела може се делити парцелацијом, односно укрупнити препарцелацијом, према постојећој или планираној изграђености, а применом правила о парцелацији/препарцелацији. Деоба и укрупњавање грађевинске парцеле може се утврдити

пројектом парцелације, односно пројектом препарцелације, ако су испуњени услови за примену правила парцелације/препарцелације за новоформиране грађевинске парцеле и правила регулације за објекте из овог Плана. Све постојеће катастарске парцеле, на којим се може градити у складу са правилима парцелације и регулације из овог Плана, постају грађевинске парцеле.

Због испуњења услова противпожарне заштите и приступа комуналног возила, приступ грађевинској парцели:

- мора бити обезбеђен прилазом или пасажом, одговарајуће ширине и висине.
- пролаз или пасаж формирати у складу са SRPS TP 21:2003 (техничке препоруке за заштиту од пожара стамбених, пословних и јавних зграда).
- за теретна возила и уколико не постоји могућност другог прилаза парцели противпожарног возила (објект се налази даље од 25 m од коловоза) приступ парцели мора бити обезбеђен прилазом или пасажом минималне ширине 4,5 m и минималне висине 4,5 m.

Изузетно, приступни пут (за највише 2 грађевинске парцеле) се може обезбедити путем конституисања службености пролаза до јавне саобраћајнице.

Посебни случајеви формирања грађевинске парцеле

Према прописима о планирању и изградњи, за грађење, односно постављање објекта из члана 2, тачка 20г), 26), 26б), 27) и 44) Закона о планирању и изградњи, електронских објекта или комуникационих мрежа и уређаја, може се формирати грађевинска парцела која одступа од површине или положаја предвиђених планским документом за ту зону, под условом да постоји приступ том објекту, односно тим уређајима, ради одржавања и отклањања кварова или хаварије на њима. Као доказ о решеном приступу јавној саобраћајној површини, признаје се и уговор о праву службености пролаза са власником послужног добра.

9.2.3. ПРАВИЛА РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ

Регулациона линија је линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина планираних за друге јавне и остале намене. У оквиру регулационих линија саобраћајница, дозвољена је изградња искључиво инфраструктурног система подземних инсталација и јавног зеленила. Регулационе линије приказане су у графичком прилогу 02 ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ.

Грађевинска линија представља надземну грађевинску линију до које је дозвољено грађење основног габарита објекта. Грађевинске линије приказане су у графичком прилогу 02 ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ.

Нивелација - Систем нивелације се базира на котама терена и постојећој нивелацији уличне мреже. Планом је дефинисана нивелација јавних површина из које произилази и нивелација простора за изградњу објекта. Висинске коте на раскрсницама улица су базни елементи за дефинисање нивелације осталих тачака које се добијају интерполовањем. Нивелација свих површина је генерална, кроз израду пројектне документације она се може прецизније и тачније дефинисати у складу са техничким захтевима и решењима.

Висинска регулација дефинисана је планираном спратношћу објекта.

Спратност објекта - је одређена бројем надземних етажа (П+п) и представља максималну висину до које се може градити нови објекат. Објекти могу имати подземне етаже - сутерен и подрум.

9.2.4. УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Парцеле грађевинског земљишта остале намене подразумевају све парцеле које нису намењене површинама јавне намене и за њих важе следећа општа правила:

- Минимална величина новоформираних грађевинских парцела за парцеле руралног становања 600 м².
- Минимална ширина фронта је 15м.
- Грађевинска парцела мора имати колски приступ на јавну саобраћајницу и прикључак на техничку инфраструктуру. Приступ парцеле на јавну саобраћајницу може се остварити директно фронтом парцеле који излази на регулацију.

Уколико је постојећа парцела мања за 10% у односу на величину прописану у посебним правилима грађења, сматра се да испуњава услове за грађевинску парцелу зоне у којој се налази.

Све грађевинске парцеле мора да имају обезбеђен приступ на јавну саобраћајну површину, директно или индиректно. Индиректан приступ се остварује преко приступног пута.

9.2.5. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИЈУ, ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ И СУСЕДНЕ ОБЈЕКТЕ

Положај објекта одређен је грађевинским линијама према јавној површини, како је приказано на графичком прилогу 02 ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ. Грађевинске линије приказане на графичким прилозима су линије до којих је дозвољено поставити објекат у нивоу терена. Простор између регулационе и грађевинске линије може се користити као простор за паркирање или партерно зеленило са пејзажним уређењем.

Међусобно растојање објекта или делова објекта на истој или суседним парцелама је једнако 1/2 висине вишег објекта, у односу на фасаду са стамбеним просторијама, односно 1/3 висине вишег објекта, у односу на фасаду са помоћним просторијама. Степениште за приступ објекту се поставља у оквиру грађевинске линије.

Одстојање новопланираног објекта у односу на затечене може износити:

- Мин 2м, у случају слободностојећих објекта који имају удаљење од бочне границе парцеле;
- 0,0 м, у случају објекта у низу или прекинутом низу.

Изузетно, од правила одстојања објекта може се одступити, односно одстојање може бити мање ако се за новопланирани објекат добије сагласност суседа.

9.2.5. ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗА ПОМОЋНЕ И ДРУГЕ ОБЈЕКТЕ НА ПАРЦЕЛИ

Дозвољена је изградња једног или више мањих помоћних објекта максималне спратности П, у функцији смештаја возила на парцели, до максималне величине дефинисаних параметара.

Дозвољена је изградња једног или више економских објеката у функцији сеоског домаћинства, до максималне величине дефинисаних параметара.

9.2.6. ПРАВИЛА ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ, ДОГРАДЊУ, АДАПТАЦИЈУ И САНАЦИЈУ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА

Постојећи објекти у оквиру грађевинских парцела руралног становања могу се адаптирати, реконструисати и доградити у оквиру капацитета прописаних овим планом, уз поштовање свих планом дефинисаних параметара: намена парцеле (објеката), индекса заузетости и дефинисане спратности.

Правила за постојеће објекте који прелазе планиране регулационе и грађевинске линије:

- дозвољено је текуће одржавање и санација оваквих објеката до њихове замене и до привођења земљишта намени у смислу реализације саобраћајница или других објеката на површинама одређеним за јавну намену.
- Није дозвољена адаптација, реконструкција нити доградња или надоградња објеката.

За постојеће објекте чији су параметри (индекс изграђености и заузетости парцеле, спратност, итд.) мањи од утврђених вредности, могућа је доградња-надградња до испуњења задатих параметара према Правилима грађења за конкретну намену.

У случају изградње новог објекта на месту старог, поштују се урбанистички параметри дефинисани овим Планом.

10. УСЛОВИ ЗА ДАЉУ РАЗРАДУ И СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Овај План детаљне регулације представља плански основ за издавање информације о локацији, локацијских услова, уређење површина јавне намене, израду пројекта парцелације и препарцелације и формирање грађевинских парцела јавне намене - сагласно одредбама Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број: 72/2009, 81/2009 – исправка, 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. Закон, 9/2020 и 52/2021 и 62/23), као и Правилнику о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“ бр. 32/19).

11. ЗАВРШНЕ НАПОМЕНЕ И ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА

Очекивани ефекти планирања тичу се пре свега стварања адекватних услова за даљи развој саобраћаја и других намена на предметној локацији. Планиране измене не утичу на саобраћајну мрежу у непосредном окружењу. Израдом плана детаљне регулације дела насеља Исаково у општини Ћуприја стварају се услови за урбанистичко уређење и изградњу простора којима се унапређује његова функционалност и атрактивност.

ПДР дела насеља Исаково, општина Ћуприја оверен је потписом и печатом Скупштине општине Ћуприја и урађен је у 2 аналогних и пет дигиталних примерака, који се достављају општинској управи Ћуприја - Одељењу за урбанизам, имовинско-правне и заштиту животне средине и један примерак обрађивачу Плана.

План детаљне регулације дела насеља Исаково, општина Ћуприја ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном гласнику општине Ћуприја".