

ПЛАН ГНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
“ЖАБАРИ 2025”



ПРЕДМЕТ:	ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ЖАБАРИ 2025"
----------	--

НАРУЧИЛАЦ:	ОПШТИНА ЖАБАРИ
------------	----------------

ОБРАЂИВАЧ:	А.Д. ЗА ПЛАНИРАЊЕ, ПРОЈЕКТОВАЊЕ АОП И ИНЖЕЊЕРИНГ "ИНФОПЛАН" АРАНЂЕЛОВАЦ, 34300 Аранђеловац, Краља Петра I бр. 29
	<ul style="list-style-type: none"><li><b>РУКОВОДИЛАЦ РАДНОГ ТИМА:</b> МАРИЈА ПАУНОВИЋ, дипл.инж.арх. одговорни урбаниста</li></ul> <hr/> <ul style="list-style-type: none"><li><b>РАДНИ ТИМ:</b> ГОРДАНА КОВАЧЕВИЋ, дипл.инж.арх. АЛЕКСАНДАР ПРОКИЋ, дипл.инж.арх. ДАНИЈЕЛА КАРАШИЋЕВИЋ, дипл.инж.арх. НАТАША МИЛОШЕВИЋ, дипл.инж.грађ. ВАЛЕНТИНА ЈАНКОВИЋ, дипл.инж.арх. ТАМАРА ТОШИЋ, дипл.инж.арх. СЛАЂАНА ГАЈИЋ, дипл.инж.геод. ВЛАДА ПЕРИШИЋ, инж.геод САША ЦВЕТКОВИЋ, инж.грађ. НАТАША ЦВЕТКОВИЋ, инж.грађ. МИЛОРАД ДОБРИЧИЋ, дипл.инж.ел. ДРАГОЉУБ ШЕЋЕВИЋ, дипл.инж.грађ. ЗОРАН ХЕРЦЕГ, дипл.инж.птт.сао. МИРА ПРОДАНОВИЋ, грађ.техн. ВЕРА РАДОВИЋ, оператер на уносу ЗОРИЦА БОЖИЋ, копирант</li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li><b>ДИРЕКТОР,</b> РАТКО НЕДЕЉКОВИЋ, дипл.ецц.</li></ul> <hr/>

**САДРЖАЈ:**

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА

**I ОПШТЕ ОДРЕДБЕ**

1. Правни и плански основ, циљеви, метод, концепција .....	8
2. Општи урбанистички циљеви Жабара .....	8
3. Метод израде плана .....	9
4. Дугорочна концепција организације и уређивања простора .....	9
5. Перспективе друштвеног развоја .....	10
5.1 Становништво .....	10
5.2 Перспективе економског развоја .....	11
6. Смернице/ извод из Генералног плана "Жабари 2017" .....	11
6.1 Оцена степена реализованости планског решења Генералног плана „Жабари 2017.“ .....	12
7. Смернице из Просторног плана Републике Србије .....	14
8. Подлоге за израду плана .....	15

**II ГРАНИЦЕ ПЛАНА, ПРОСТОРНИХ ЦЕЛИНА И ЗОНА**

1. Површина подручја Плана генералне регулације .....	15
2. Опис границе Плана генералне регулације .....	15
3. Грађевински реон и земљиште .....	16
3.1. Грађевински реон .....	16
3.2. Опис границе .....	16
4. Просторне целине и урбанистичке зоне .....	18
5. Јавно грађевинско земљиште .....	23
5.1. Попис парцела јавног грађевинског земљишта .....	24
6. Остало грађевинско земљиште .....	25

**III ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА/ ОСНОВНА НАМЕНА ОБУХВАЋЕНОГ ПРОСТОРА**

1. Планиране намене и површине земљишта .....	25
2. Дефиниције показатеља за одређивање капацитета градње .....	27
3. Зона I – зона објеката јавне намене .....	28
3.1. Циљеви .....	28
3.2. Концепција развоја .....	29
3.3. Јавне службе у склопу просторне целине 1-центар .....	29
3.4. Јавне службе у склопу просторних целина 2,3 и 5 .....	30
4. Зона II – зона комуналних објеката .....	32
4.1. Концепција развоја .....	32
5. Зона III – зона спорта и зеленила .....	33
5.1. Циљеви .....	34
5.2. Концепција развоја .....	34
5.3. Типови зелених површина .....	34
6. Зона IV – зона становања .....	35
6.1. Циљеви .....	35
6.2. Концепција развоја .....	35
6.3. Типологија стамбеног ткива .....	36
6.4. Становање виших густина – урбани тип .....	36
6.5. Становање средњих густина – урбани тип .....	37
6.6. Становање ниских густина – рурални тип .....	39
6.7. Дозвољени радови за стамбена ткива .....	41
6.8. Рекапитулација планираних површина по типовима становања .....	42

7. Зона V – зона делатности .....	43
7.1. Циљеви .....	43
7.2. Концепција развоја .....	43
7.3. Комерцијално-услужне делатности – просторна целина 1 .....	44
7.4. Радне зоне .....	44
8. Зона VI – зона пољопривредних, шумских и водних површина .....	45
8.1. Циљеви .....	45
8.2. Концепција развоја .....	46
8.3. Планирана намена .....	46
8.4. Водне површине .....	46
9. Објекти посебне намене .....	46
10. Саобраћај и инфраструктура .....	47
10.1. Саобраћајни системи .....	47
10.1.1. Постојеће стање – проблематика .....	47
10.1.2. Циљеви .....	47
10.1.3. Концепт путне и уличне мреже .....	47
10.1.4. Паркирање .....	48
10.1.5. Пешачки и бициклически саобраћај .....	49
10.1.6. Међуградски и приградски аутобуски терминали .....	49
10.1.7. Бензинске станице .....	49
10.2. Интегрално управљање водама .....	50
10.2.1. Снабдевање насеља водом за пиће .....	51
10.2.2. Одвођење отпадних и кишних вода .....	52
10.3. Електроенергетика .....	54
10.4. Телекомуникације .....	60
10.5. Гасификација .....	61

#### IV ЗАШТИТА ПРОСТОРА

1. Заштита објеката под режимом заштите .....	63
1.1. Препоруке за планске интервенције у амбијенталним склоповима најзначајнијих урбаних простора .....	66
2. Заштита природе и природних добара .....	66
2.1. Препоруке за планске интервенције .....	66
3. Заштита животне средине .....	66
3.1. Заштита ваздуха и заштита од буке .....	67
3.2. Заштита земљишта и воде .....	67
3.3. Геотехнички аспекти заштите природне средине .....	67
4. Уређење простора од интереса за одбрану и заштиту од елементарних и других већих непогода и опасности у миру и рату .....	67
4.1. Заштита од елементарних непогода и других већих опасности .....	67
4.1.1. Мере заштите .....	68
4.1.2. Поплаве .....	68
4.1.3. Клизишта .....	68
4.1.4. Земљотреси .....	68
4.1.5. Заштита од интереса за одбрану земље .....	68

#### V ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

1. Правила грађења за планирану намену простора .....	69
1.1. Доминантна намена простора .....	69
2. Правила грађења за објекте инфраструктуре .....	70
2.1. Правила грађења за саобраћајнице .....	70
2.1.1. Дефиниција улице .....	70
2.1.2. Класификација уличне мреже .....	70
2.1.3. Примарна улична мрежа .....	70
2.1.4. Секундарна улична мрежа .....	70
2.1.5. Минимални елементи попречног профила .....	70
2.1.6. Улична мрежа .....	71
2.1.7. Паркирање и гаражирање .....	71

2.2.	Правила грађења за објекте комуналне инфраструктуре .....	72
2.2.1.	Цеви и објекти водовода и канализације .....	72
2.3.	Правила грађења за електроенергетске објекте .....	74
2.3.1.	каблови и ваздушни електроенергетски водови .....	74
2.3.2.	Трафостанице .....	77
2.3.3.	Јавно осветљење .....	78
2.4.	Правила грађења за изградњу објеката фиксне телекомуникационе мреже .....	79
3.	Правила грађења за јавне просторе .....	81
3.1.	Правила грађења за јавне просторе у просторној целини 1 .....	81
3.2.	Правила грађења за јавне урбане просторе на новопланираним локацијама .....	82
4.	Остала правила грађења .....	82
4.1.	Правила грађења за блокове .....	82
4.2.	Правила грађења за парцеле .....	82
4.3.	Правила грађења за зграде .....	86
4.4.	Правила за изградњу нових објеката и интервенције на постојећим објектима .....	88
4.4.1.	Правила за изградњу нових објеката .....	88
4.4.2.	Правила за интервенције на постојећим објектима .....	89
4.5.	Правила за реконструкцију објеката .....	91
4.6.	Правила за третман непокретних културних добара и добара која уживају предходну заштиту .....	91
4.7.	Урбанистичка правила за успостављање система зелених површина .....	91
4.7.1.	Зеленило у стамбеним блоковима .....	92
4.7.2.	Зеленило и централни садржаји .....	92
4.7.3.	Зеленило и јавни објекти .....	92
4.7.4.	Линеарне зелене површине у регулацији саобраћајница .....	92
4.8.	Урбанистичка правила за организацију простора за грађане са смањеном способношћу кретања .....	93
4.9.	Правила за коришћење алтернативних извора и уштеду енергије .....	93
4.10.	Правила грађења на пољопривредном земљишту .....	94
4.11.	Примена правила грађења .....	94
4.11.1.	Примена дозвољених урбанистичких показатеља и индекса ..	94

## VI ПОТРЕБНА СРЕДСТВА ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАНА

1.	Средњорочни програм уређивања јавног грађевинског земљишта и извори финансирања радова на уређивању земљишта .....	95
1.1.	Изврши финансирања радова на уређивању земљишта .....	95
1.2.	Рокови за извршење планираних радова на уређењу јавног грађевинског земљишта .....	95

## VII СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

1.	Услови спровођења Плана генералне регулације .....	96
2.	Примена Плана генералне регулације у одређивању јавног и осталог грађевинског земљишта .....	96
3.	Коришћење јавних површина за санацију проблема паркирања и надлежност према врстама саобраћајница .....	96
4.	Обавезна израда урбанистичког пројекта .....	97

## VIII ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ .....

<b>IX ПРИЛОЗИ</b> .....	98
1. Списак табела .....	99
2. Списак скраћеница .....	100
3. Списак литературе .....	100
4. Списак координата граничних тачака .....	101
5. Аналитичко геодетски елементи за обележавање осовине саобраћајница .....	102
<b>X ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ</b> .....	103
1. Катастарско топографски план са границом плана .....	1:5000
2. План саобраћајница и водотокова .....	1:1000
3. План регулације .....	1:1000
4. Основна намена површина: грађевински реон и остало земљиште .....	1:5000
5. Намена површина .....	1:5000
6. Планирано коришћење земљишта: намена површина са границом просторних целина .....	1:5000
7. Посебне зоне изградње и уређења простора: површине и објекти од јавног интереса .....	1:5000
8. План изградње, регулације и нивелације .....	1:1000
9. Системи инфраструктуре: водоснабдевање и одвиђење отпадних вода, електроенергетика и телекомуникације .....	1:5000
<b>XI ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ</b> .....	104
1. Одлука о приступању изради Плана генералне регулације "Жабари 2025" 1.1. Одлука о приступању изради стратешке процене утицаја на животну средину за план генералне регулације „Жабари 2005”,	
2. Програм за израду Плана генералне регулација "Жабари" 2.1. Природне карактеристике терена на подручју плана	
3. Демографска студија општине Жабари	
4. Анкетни листови спроведени са привредним субјектима	
5. Услови органа, организација и предузећа	
6. Извештај комисије за планове	
7. Подаци о обављеном јавном увиду, стручној расправи и сарадњи у току израде плана 7.1. Примедбе грађана и институција пристигле у току јавног увида 7.2. Образложење плана са ставовом обрађивача	
8. Извештај о извршеној стручној контроли плана генералне регулације "Жабари 2025".	
9. Одлука о усвајању плана генералне регулације "Жабари 2025"	
10. Графички прилози документацине основе	

## ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Решење о регистрацији предузећа
2. Решење о постављању одговорног урбанисте
3. Копија лиценце одговорног урбанисте

На основу чл.28. Закона о планирању и изградњи ( Сл.гласник РС број 47/2003)  
Инфоплан АД Аранђеловац издаје:

## **Р Е Ш Е Њ Е**

О одређивању Руководиоца радног тима - Одговорног урбанисте за израду:

ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
„ЖАБАРИ 2025”

одређујем:

**МАРИЈУ ПАУНОВИЋ, дипл.инж.арх.**  
Број лиценце: 200 0857 05

Директор,  
Ратко Недељковић дипл.еџ.

---



На основу члана 54. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр.47/2003), члана 10 и 19 Статута општине Жабари став 1 тачка 4 ("Службени лист Општине Жабари", бр. 1/2002.), Скупштина општине Жабари на седници одржаној 30.11. 2006. године, доноси

## **ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ЖАБАРИ 2025"**

План генералне регулације "Жабари 2025" (у даљем тексту: **План генералне регулације/ ПГР**) утврђује и разрађује генерална урбанистичка решења заснована на дугорочној стратегији и концепцији уређења простора и изградње објеката, за плански период до 2025. године, којима одређује и утврђује, и то: опште одредбе и положај насеља са границама ПГР, намену простора са билансом површина, услове за рационалну употребу животних ресурса, правила и услове заштите и унапређење животне средине, правила и услове за спровођење ПГР, прелазне и завршне одредбе, као и графички приказ (свеска II).

### **I ОПШТЕ ОДРЕДБЕ**

#### **1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ, ЦИЉЕВИ, МЕТОД, КОНЦЕПЦИЈА**

План генералне регулације јесте општи урбанистички план одређен као план који се доноси за насеље Жабари, Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр.47/2003) посебно у члановима 2, 35, 36, 40, 41, 42, 43, 69, 169, 170 и 173, припремљен у сагласности са Правилником о садржини, начину израде, начину вршења стручне контроле урбанистичког плана, као и условима и начину стављања Плана на јавни увид ("Службени гласник РС" бр.12/04), а на основу "Одлуке о приступању изради Плана генералне регулације "Жабари" ("Службени гласник" Општине Жабари, бр.3/2005).

Плански основ за израду Плана генералне регулације је Просторни план Републике Србије ("Службени гласник Републике Србије" бр.13/96) и Генерални план "Жабари 2017" ("Службени гласник Општине Жабари" 1/1 2002 године.).

#### **2. ОПШТИ УРБАНИСТИЧКИ ЦИЉЕВИ ЖАБАРА**

У овом делу, изложен је предлог општих урбанистичких циљева Жабара који произилазе из оцене садашњег стања и процене будућег развоја.

Насеље Жабари представља центар општине Жабари, те би стога требало да буде носилац развоја општине, за шта и те како има услова, јер Жабари имају веома повољан геостратешки положај, односно представљају "раскрсницу путева".

Одрживи развој је предуслов квалитетног живота у насељеном месту. Он подразумева идентификацију, санацију и чување необновљивих природних ресурса и стварање услова за формирање квалитетног окружења дугорочним сагледавањем трошкова, и користи од развоја појединих функција насељеног места. Изградња насеља је првенствено усмерена ка постојећем ткиву,

заокружењу постојећих и опремљених стамбених и радних зона, уз ограничено линеарно ширење.

Поступно, средствима урбанистичке регулације, правилима грађења, одговарајућим мерама локалне политике и ангажовањем становника, у насељу Жабари је потребно оплеменити запуштена земљишта, реконструисати и изградити инфраструктуру (улице и инсталације), обновити и уредити зелене површине, реконструисати и обновити фасаде.

Приметан је недостатак зелених површина у насељу, што представља недостатак свести о важности ових простора за еко - систем, климатске услове и лепоту насељеног места. Реконструкција ове свести се огледа у афирмацији и уређењу постојећих површина, провлачењу зелених линија кроз централно ткиво насеља и планирању нових зелених површина. Новопланиране зелене површине треба расподелити равномерно, планирати заштитно зеленило око постојећих и планираних привредних зона као и пољопривредног земљишта и мелиорационих канала.

План генералне регулације треба да пружи основ за активирање постојећих привредних потенцијала и заокружење постојеће привредне зоне, као и просторни урбано-технички оквир за перспективу привредне активности.

Саобраћајни систем је потребно побољшати, као и растеретити регионалне путеве који се укрштају у самом центру насеља и формирати обилазницу. .

### 3. МЕТОД ИЗРАДЕ ПЛАНА

Основне одлике метода којим је израђен План генералне регулације су: транспарентност поступка и укључивање различитих заинтересованих субјеката, професионални рад спроведен у три циклуса (програм, предлог, план), као и стална сарадња са инвеститором (Општина Жабари).

Основна тематска подручја којима се План бави, дефинисана су Програмом за израду Плана генералне регулације "Жабари", који је саставни део Одлуке о изради Плана генералне регулације "Жабари", а то су: природа, друштво, грађевински реон, насељско ткиво, зеленило и пејсаж, саобраћај, инфраструктура и животна средина.

### 4. ДУГОРОЧНА КОНЦЕПЦИЈА ОРГАНИЗАЦИЈЕ И УРЕЂИВАЊА ПРОСТОРА

Дугорочна концепција организације и уређивања простора који покрива ПГР, заснована је на стратегији и одговарајућим планским решењима и мерама који су дефинисани овим планом као одговори на проблеме с којим се Жабари као насеље сусрећу.

Главна замисао која је уграђена у концепцију организације и уређивања простора овог плана, јесте унутрашња трансформација урбаног ткива као и изградња на новим локацијама.

Основне концепцијске замисли о просторној организацији и уређењу насеља, дате су у следећим тачкама.

- уважавање постојеће изграђености насеља и реалних процена физичких могућности даљих интервенција у насељу
- континуитет у планирању саобраћаја и инфраструктуре у складу са постојећим и планираним наменама површина
- интеграција различитих садржаја, уколико се међусобно не уграђавају, уместо њиховог раздвајања
- повећање грађевинског подручја насеља.

Значајан број становника општине Жабари налази се на раду у иностранству. Деведесетих година је због ратова на просторима бивших република СФРЈ у општину досељен одређен број становника са ратом захваћених простора.

## 5. ПЕРСПЕКТИВЕ ДРУШТВЕНОГ РАЗВОЈА

\*напомена: подаци о становништву и демографској прогнози су преузети из „Демографске студије општине Жабари“, израђене 2005.године, АД Инфоплан, аутор Ратко Недељковић, дипл.еџц.

Један од предуслова за јачање положаја Жабара су и географске предности, тако да би орјентација била на изградњи имиџа Жабара који би био привалачан за улагање капитала у свим његовим појавним облицима, и сходно томе, промовисању предности и погодности ове средине за потенцијална улагања.

На унутрашњем плану, а обзиром на сопствене расположиве потенцијале, мерама из општинске надлежности, неопходно је водити политику подстицања развоја привредног сектора, стицања и примене савремених знања у производном и радном процесу уопште.

### 5.1. СТАНОВНИШТВО

На територији општине Жабари се налази 15 насеља са укупним бројем становника од 13.034 што даје густину од 49,4 ст/км<sup>2</sup>, што је ниже у односу на Браничевски округ (51,8 ст/км<sup>2</sup>), а знатно ниже од Централне Србије (98,0 ст/км<sup>2</sup>). Насеље Жабари као центар општине има 1.442 становника (81,24 ст/км<sup>2</sup>).

У 2005. години, на територији Плана је живело око 1.400 становника, што уједно представља основу за планирање будућих вредности, како демографских, тако и просторних.

- **Прогноза будућег кретања становништва**

Изузетан значај развоја становништва Жабара, не само као демографског, него и политичког, економског, културног и сваког његовог израза, у први план поставља правилну процену тенденција његовог будућег раста / опадања.

Пројектовани број становника (аналитичка метода) табела 1

насеље	попис		број становника по годинама			
	1991	2002	2010	2015	2020	2025
Александровац	1.790	1.546	1.432	1.420	1.410	1.390
Брзоходе	1.002	825	764	710	630	590
Витежево	1.031	863	800	750	700	650
Влашки до	1.593	1.310	1.280	1.240	1.200	1.180
<b>Жабари</b>	<b>1.444</b>	<b>1.442</b>	<b>1.420</b>	<b>1.430</b>	<b>1.440</b>	<b>1.450</b>
Кочетин	455	404	280	350	330	310
Миријево	620	474	439	390	340	320
Ореовица	976	862	800	740	700	670
Полатна	353	281	230	210	200	190
Породин	2.738	2.036	1.010	1.980	1.960	1.940
Свињарево	275	213	190	170	150	130
Сибница	505	407	380	350	330	310
Симићево	1.648	1.465	1.410	1.390	1.360	1.330
Тићевац	382	265	220	190	160	140
Четереже	765	641	594	530	510	470
<b>укупно</b>	<b>15.577</b>	<b>13.034</b>	<b>12.349</b>	<b>11.850</b>	<b>11.420</b>	<b>11.070</b>

До краја планског периода би на територији ПГР живело 1.450 становника. Од пресудне важности за планирање је правилно димензионисање броја лица која ће по разним основама боравити у насељу.

Број активних становника ће наставити тренд опадања у планском периоду. Питање неписмености ће бити решено до краја планског периода, како активностима у образовању, тако у биолошким кретањима, јер по попису из 2002.

године од 732 неписмена, 616 (>90%) становништва чине старе особе преко 65 година.

Број домаћинстава ће наставити тренд благог раста даљим раслојавањем породица и треба очекивати ниво од 4.800 домаћинстава на територији општине и 514 домаћинства у насељу Жабари до краја планског периода.

Значајан број становника једног простора, у конкретном случају општине Жабари 28,5% - налази у иностранству дуже од годину дана, у свим анализама мора се водити рачуна о потенцијалу тог становништва како у привредном тако и у демографском смислу.

## 5.2. ПЕРСПЕКТИВЕ ЕКОНОМСКОГ РАЗВОЈА

Стратегија са којом рачуна овај план, опредељена је следећим чињеницама:

- а) део ресурса развојне аспирације и потрошачке навике становништва одговарају вишем нивоу друштвеног производа по становнику од оног који је затечен на почетку планског периода;
- б) раст привредне активности у великој мери може да се ослони на постојеће ресурсе;
- в) наведени фактори, као и друга обележја овдашње привреде, представљају основу за привлачење инвестиција;
- г) виталност приватног сектора са флексибилним производним програмима и његов даљи развој.

Пројекција броја запослених, базира се на постојећем стању, планираном секторском расту друштвеног производа и осталим развојним претпоставкама. У планском периоду број запослених у општини ће имати тенденцију смањења са 6.650 у 2002. на 6.100 запослених до краја планског периода.

За реализацију циљева развоја неопходан је знатан обим инвестиционих улагања. Инвестирање у индустрију, поред осталог, значиће и поновно опремање радних места за већ запослене раднике, уз улагања у радна места за нове раднике.

Убудуће треба настојати да се првенствено настави даље уређивање и инфраструктурно опремање постојећих привредних зона у којима ће се јављати углавном домаћи, а и страни инвеститори. Сама општина, треба да се орјентише на уређивање привредних зона и подизање квалитета и ефикасности комуналне привреде.

Уместо ширења стамбених подручја, у будућности ће од прворазредног значаја бити унапређење постојећег становања.

## 6. СМЕРНИЦЕ/ ИЗВОД ИЗ ГЕНЕРАЛНОГ ПЛАНА "ЖАБАРИ 2017"

"...Површине планиране за грађевинско земљиште, сем површина намењених становању обухватају и површине за производне делатности, услуге, јавне потребе, саобраћај и површине намењене комуналној инфраструктури.

Пољопривредно земљиште обухваћено ГП-ом највећим делом је задржало своју намену тако да овај простор чини резерву за будуће ширење насеља.

Планирани развој становања дефинисан је кроз три посебне зоне, као резултат синтезе постојећег и новопланираног стања:

- зона I - становање више густине (урбани тип)
- зона II - становање средње густине (урбани тип)
- зона III - становање ниске густине (рурални тип).

При формирању зона становања, интенција је била стварање будућег урбаног центра уважавајући већ оформљену матрицу, која је настала као резултат досадашњег развоја, како би се створила органска повезаност новопланираног и постојећег.

Простор планиран за производне делатности, подељен је у две радне зоне: зона "А" и зона "Б". Положај радних зона је, по концепцији, лоциран периферно на север и запад, ван зона становања, уз регионалне саобраћајнице, поштујући затечено стање. На просторима предвиђеним за развој индустрије треба градити објекте лаке прерађивачке индустрије која неће загађивати животну средину, а која ће бити компатибилна са природним и привредним ресурсима овог краја.

За развој производног занатства са отвореним и затвореним складиштима, планиране су површине у склопу радних зона "А" и "Б". На овим површинама планирано је да се лоцирају објекти мањих производних капацитета који не загађују животну средину, стоваришта, сервиси, складишта отвореног и затвореног типа.

У оквиру парцела намењених становању, могу се градити пословни објекти и објекти производних делатности који су еколошки и функционално примерени зони становања.

У склопу површина намењених за делатности из области услуга, дозвољена је изградња нових објеката интерполованих у зонама становања, са адаптацијом и надградњом постојећих капацитета до прописаних спратности за стамбене зоне.

У зонама становања, дозвољава се изградња објеката образовања, културе, социјалне и здравствене заштите као додатне површине у укупном билансу.

У планском периоду до 2017. године предвиђена је изградња једног објекта средњег образовања. Потребно је завршити објекат нове школе "Вук Караџић" и објекат нове спортске хале. За спорт и рекреацију је предвиђен простор на којем је поред постојећег фудбалског игралишта са пратећим објектима планирана изградња терена за мале спортове. Сем површина намењених у ГП-у, тежити кроз разраду у регулационим плановима, да се обезбеде и додатне површине за спорт и рекреацију.

За потребе државних органа и управе, није предвиђена изградња нових објеката, али је могућа надградња и доградња постојећих објеката.

Паркови као јавно зеленило, равномерно су планирани у зонама становања на више локација, а остављена је могућност формирања паркова и у зонама заштитног зеленила.

Уз саобраћајнице које имају пешачке тротоаре минималне ширине 2,5 м планирано је да се подижу дрвореди у склопу тротоара; код тротоара мање ширине подизање дрвореда се врши у склопу грађевинских парцела. ..."

## 6.1. ОЦЕНА СТЕПЕНА РЕАЛИЗОВАНОСТИ ПЛАНСКИХ РЕШЕЊА ГЕНЕРАЛНОГ ПЛАНА "ЖАБАРИ 2017"

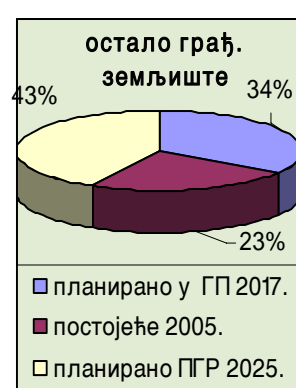
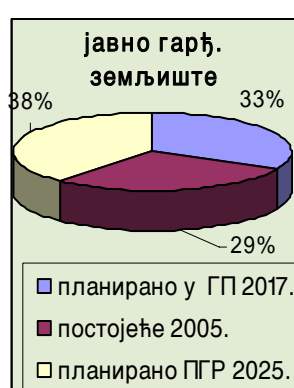
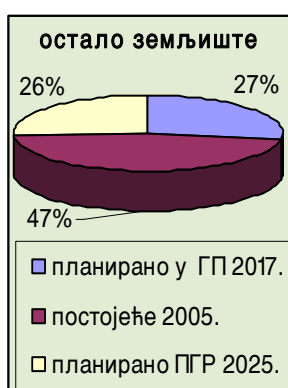
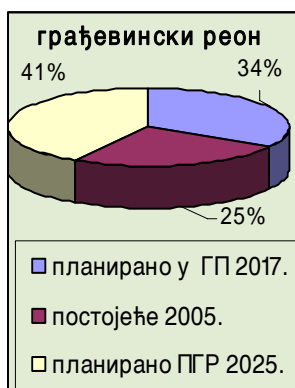
У наредној табели дате су упоредне површине планирене Генералним планом "Жабари 2017.", постојеће стање евидентирано 2005. и планиране површине Планом генералне регулације "Жабари 2025."

Из табеле се види да грађевински реон планиран ГП-ом, није још увек остварио максималну површину, а обзиром на временски период, ППР планирано је повећање грађевинског реона. Процентуално највеће повећање је у производњи, саобраћају и становању. Интересантно је да је саобраћај у 2005. години превазишао планирано стање за 2017. годину.

упоредни биланси површина

табела 2

	намена површина	планирано у ГП 2017.	постојеће 2005.	планирано ПГР 2025.	разлика ГП - 2005	разлика ГП - ПГР
		ха	ха	ха	ха	ха
<b>1</b>	<b>ГАРЂЕВИНСКИ РЕОН</b>	<b>173.66</b>	<b>128.18</b>	<b>213.10</b>	<b>-45.48</b>	<b>39.44</b>
<b>1.1</b>	<b>јавно грађевинско земљиште</b>	<b>46.40</b>	<b>41.01</b>	<b>54.81</b>	<b>-5.39</b>	<b>8.41</b>
	објекти јавне намене	8.81	4.65	4.65	-4.16	-4.16
	комунални објекти	8.04	2.26	7.71	-5.78	-0.33
	јавно зеленило	3.62	1.20	1.90	-2.42	-1.72
	спорт и рекреација	2.25	2.37	2.50	0.12	0.25
	саобраћајнице	23.68	30.53	38.05	6.85	14.37
<b>1.2</b>	<b>остало грађевинско земљиште</b>	<b>128.70</b>	<b>87.17</b>	<b>158.29</b>	<b>-41.53</b>	<b>29.59</b>
	становање	100.4	63.85	112.43	-36.55	12.03
	производња	26.89	21.12	40.05	-5.77	13.16
	услуге	1.21	1.50	2.76	0.29	1.55
	спорт и рекреација	0.00	0.00	0.85	0.00	0.85
	заштитно зеленило	0.00	0.50	2.00	0.50	2.00
	верски објекти	0.2	0.20	0.20	0.00	0.00
<b>2</b>	<b>ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ</b>	<b>114.35</b>	<b>193.42</b>	<b>108.50</b>	<b>79.07</b>	<b>-5.85</b>
	шумско земљиште (зашт. зел.)	34.17	1.65	1.28	-32.52	-32.89
	водно земљиште	3.86	2.20	3.42	-1.66	-0.44
	пољопривредно земљиште	76.32	189.57	103.80	113.25	27.48
	<b>ПОВРШИНА ПЛАНА</b>	<b>288.01</b>	<b>321.60</b>	<b>321.60</b>	<b>33.59</b>	<b>33.59</b>



Саобраћајна мрежа је због ширења становања, претежно руралног, проширена преко планских решења ГП-а. Решење обилазнице, је једним делом заживело. И као апсолутно потребно и реално решење задржано је и у ПГР, али само западна обилазница. За источну обилазницу се показало да је тешко изводљиво и није исплативо решење.

Површина под становањем, је увећана, првенствено у зонама руралног становања, односно становања ниских густина. Праћен је тренд ширења овог типа становања и закључено је да су у ГП густине становања делимично нереално постављене (предимензионисане).

Однос јавног грађевинског земљишта у ГП-у и постојећег и планираног стања ПГР је негативан. Наиме у ПГР је закључено да осим повећања површина за саобраћај,

остале јавне површине немају основу за ширење. Ово се превасходно односи на средњу школу, за коју ПГР није предвиђена нова површина већ је смештена у простор старе ОШ. Површине за јавно зеленило су такође смањене, али су планиране зелене и спортско-рекреативне површине у осталом грађевинском земљишту.

Пољопривредно земљиште је добило нешто већи простор ПГР, јер су добијене подлоге комасираног подручја, које стварају обавезу задржавања пољопривредног земљишта на тим површинама. Такође је нереална пороцена ГП о планираним површинама под шумама.

Разлике у планираним површинама су код неких намена незнатне, односно знатне. Поједини параметри су предимензионисани, што је показано тек подацима из пописа 2002. године, и демографском студијом урађеном 2005.. Међутим, основни концепт поделе становања на три типа (веће, средње и ниске густине), а самим тим и три различите зоне по степену изграђености, као и дефинисање радих зона север и запад, су задржани и у Плану генералне регулације.

## 7. СМЕРНИЦЕ ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ

Просторним решењем мреже центара на територији Републике Србије, Жабари су сврстани у насеља која ће се до 2010. године формирати као мали градови. По свом положају припада Пожаревачкој регији, са центром у Пожаревцу и за ову регију планиран је благи пад укупног броја становника. Густина насељености у општини Жабари биће у распону 50 - 74 становника на км<sup>2</sup>.

Развој саобраћајне инфраструктуре у Просторном плану Републике Србије до 2010. године представља само етапу у реализацији дугорочног програма, будући да је рок од 20 година исувише кратак за реализацију капиталних објеката друмског саобраћаја. Дуж десне обале Велике Мораве, где је и насеље Жабари, нема магистралних путева, већ се они налазе ободно. На око 10 км западно је аутопут Е-75 Београд - Ниш, на око 30 км југозападно је везни аутопутски коридор Баточина, Крагујевац - западноморавски коридор, који повезује аутопут Београд Ниш са западноморавским коридором. Северно од насеља Жабари на око 30 км је новопланирани магистрални пут Пожаревац- Жагубица- Бор, а јужно на око 15 км је магистрални пут М-4 Марковац - Бор. Ради бржег, безбедног и ефикаснијег саобраћаја, планирана је при проласку кроз веће градове изградња обилазница на основним магистралним правцима.

У погледу заштите животне средине, Жабари су сврстани у четврту категорију, где се налазе локалитети малих загађивача од прехранбене до текстилне индустрије и зоне интензивне пољопривреде.

Основни принцип на коме ће се заснивати будуће водоснабдевање у Србији састоји се у следећем: окосницу будућих регионалних система за воду највишег квалитета чине заштићена изворишта подземних и површинских вода; најпре ће се искористити до прихватљивих граница локална изворишта подземних и површинских вода, а након тога регионалним системима допремиће се недостајуће количине воде. Приоритет у локалним извориштима даје се подземним водама, уколико су квалитетне и ако се могу заштитити од загађивања.

Жабари ће се снабдевати водом високог квалитета из изворишта подземних вода и из Млавско - Моравског регионалног система из акумулације Витман на реци Млави. Постоји могућност повезивања, ради поузданости, са извориштем из алувијалне издани код Годомина и Шалинца.

У систему планиране електроенергетске инфраструктуре, преко пожаревачке регије планиран је далековод 400 кВ Дрмно - Јагодина и нова трафостаница 400/110 кВ у Пожаревцу, чиме ће се створити услови за квалитетније снабдевање ове регије електричном енергијом.

На подручју општине Жабари нема заштићених природних добара, али се на око 40 км југоисточно од Жабара налазе Кучајске планине, које представљају једно од подручја изузетних природних вредности од посебног националног значаја.

У односу на туризам, за Жабаре је значајно да је окружено туристичким просторима од великог значаја. Неповољна околност је што се до тих простора углавном не стиже преко Жабара. Југоисточно је туристичка регија Кучајске планине, националног значаја, са акцентом на развој летње рекреације, излетничке, климатске, споменичке, еколошке, ловне и др. Западно су транзитни туристички правци. То су: аутопут Е-75 Београд - Ниш, туристички правац међународног ранга и Велика Морава, низводно од Сталаћа, националног ранга. Насеље Жабари разврстано је у туристичко место четврте категорије.

## 8. ПОДЛОГЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

Овај План се ради на следећим подлогама:

- а) Топографски план (аналоган - скениран)  
листови: КО Жабари д.л. 17,18,19,27,28,29,32,38 размера 1:5000  
Републички геодетски завод.
- б) Катастарско стање - грађевинско земљиште (аналогно - скенирано)  
листови: КО Жабари д.л. 12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24 размера 1:1000  
Републички геодетски завод.
- ц) Катастарско стање (аналогно - скенирано)  
листови: КО Жабари листови 1, 2, 5, 6, 7, 8, 10, 11 размера 1:2500  
Републички геодетски завод.

## II ГРАНИЦЕ ПЛАНА, ПРОСТОРНИХ ЦЕЛИНА И ЗОНА

### 1. ПОВРШИНА ПОДРУЧЈА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Планска решења односе се на простор унутар границе која се базира на генералном плану из 1997. године и која је износила 288,01 ха уз актуелна прецизирања границе целом дужином и уз додатак од 33.59 ха, тако да коначна површина износи 321.60 ха. Граница обухвата земљиште у КО Жабари.

### 2. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

План генералне регулације обухвата катастарске парцеле у КО Жабари приказане на графичком прилогу бр.1 "Геодетска подлога са границом плана" 1:2500.

Граница Плана почиње на југу од моста на путу Пожаревац - Свилајнац (Р-102) преко потока Шајковац, даље ка западу потоком који обухвата, затим пресеца и надаље наставља ка северу граничном линијом парцела и то: кп.бр. 7129, 7122, 7121, 7120, 7119, 7117, 7115, 7113, 7111, 7073, 7072, 7071, 7070 и 7068. Затим пресеца пут кп.бр. 7093/1, наставља граничном линијом кп.бр. 6945, 6944, 6943, 6941, 6939, 6937, 6936, 6935, 6934, 6932, 6931, 6929, пута кп.бр. 7088, парцела кп.бр. 6648, 6647, 6646, 6645, 6643, 6642, 6641, пута кп.бр. 6652, парцела кп.бр. 6638, 6635, 6634/2, 6634/1, 6633, 6632/1, пута кп.бр. 6632/2 и дела кп.бр. 6631. Сада граница скреће у правцу запада, сече ободни канал (кп.бр. 5791) и иде путем кп.бр. 5882 до његове тремејне тачке са каналом Ресавчина (кп.бр. 5804) и путем кп.бр. 5849. Надаље скреће ка северу и наставља каналом Ресавчина до раскрснице са путем 5135, потом скреће у правцу истока и сече пут кп.бр. 5844 и



даље наставља путем кп.бр. 5135 до ободног канала, чијом граничном линијом наставља до тромеђе са кп.бр. 5924 и 5919. Граница даље наставља граничном линијом кп.бр. 5919, 5918, пута кп.бр. 5917, наставља граничном линијом кп.бр. 5916, 5909, 5907/1, пресеца пут кп.бр. 5827, и од пресечне тачке се ломи и иде ка северу праволинијски кроз кп.бр. 4607/1 до њеног краја и скреће према истоку граничном линијом поменутог парцеле до регионалног пута Свилајнац - Пожаревац (Р-102) ког пресеца. Даље граница наставља граничном линијом кп.бр. 314 и 313 ка северу до тромеђе кп.бр. 313, пута кп.бр. 312 и регионалног пута Свилајнац - Пожаревац (Р-102) и скреће ка истоку граничном линијом кп.бр. 313 до кп.бр. 745. Потом скреће јужно и прати граничну линију између кп.бр. 315/1 и 745 до пута кп.бр. 316, пресеца га и иде јужним правцем праволинијски секући кп.бр. 317/1 и 317/2 до тромеђе кп.бр. 317/2, 318/1, 318/2 и наставља јужно граничном линијом између к.п.бр.318/1 и 318/2, потом граница иде граничном линијом између парцела кп.бр. 319/1, 319/2, 319/4 и кп.бр. 761 до пута кп.бр. 320, наставља његовим ободом ка истоку, пресеца га и иде јужно граничном линијом кп.бр. 777, 776, 775, 773/1 и 778, даље наставља ка истоку граничном линијом кп.бр. 778, 773/2, 772 и 773/1 до тромеђе кп.бр. 773/1, 772 и 771, где скреће јужно граничном линијом кп.бр. 771 и 772, настављајући граничном линијом парцела 794/2, 794/1, 796 и 797 до пута кп.бр. 802. Наставља ободом пута кп.бр. 926, сече га и наставља јужно граничном линијом кп.бр. 925, 924, 923, 921 и то источном страном парцела све до пута кп.бр. 1069 и наставља његовим ободом у правцу запада до пута кп.бр. 6015. Потом наставља путем кп.бр. 6015, и граничном линијом кп.бр. 6016, 6017, 6018, 6019, 6020, 6021, 6022, 6023, 6024/1, 6025, 6027, 6028, 6030, 6033/1, 6040, 6042/1, 6050, 6051, 6053/2, 6052/2, 6055, 6074, 6079, 6429, 6430, пута кп.бр. 7081, парцела кп.бр. 6406, 6407, 6405 до пута за Петровац (Р-113), онда источним ободом пута кп.бр. 7082, даље граница наставља граничном линијом кп.бр. 6498, 6499, 6502. Граница затим иде путем кп.бр. 2885/1 до пута кп.бр. 2975 и наставља западно граничном линијом пута 2975 до пута кп.бр. 7091/1 и даље пратећи граничну линију кп.бр. 7091/1, 7028, 7029/1, 7029/4, 7030/2, 7031, 7032, 7033, 7161, 7162, 7163, 7164, 7167, 7171, 7172, пута кп.бр.7173, парцела кп.бр. 7175, 7177, 7181, 7182, 7183, 7184, 7186, 7187, 7188, 7189, 7190, 7191, 7192, улице Симе Симића (кп.бр. 7159), парцела кп.бр. 7194, 7195, 7193, затим наставља ободом потока Шајковац и долази до полазне тачке - моста на путу Пожаревац - Свилајнац.

У случају неслагања овог описа са графичким прилогом бр.1 "Геодетска подлога са границом плана" 1:5000, важи графички прилог.

### 3. ГРАЂЕВИНСКИ РЕОН И ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

#### 3.1. ГРАЂЕВИНСКИ РЕОН

Грађевински реон унутар подручја ПГР обухвата јавно и остало грађевинско земљиште са укупном површином од 213.10 ха.

У грађевински реон није укључено пољопривредно, шумско и водно земљиште које је у оквиру пољопривредног земљишта.

Грађевински реон, приказана је на графичком прилогу бр.4 "Основна намена – грађевински реон и остало земљиште" 1:5000.

#### 3.2. ОПИС ГРАНИЦЕ

Граница грађевинског реона креће са севера од регионалног пута Р-103 ободом кп.бр.314 и 313 и затим се ломи ка југу идући границом плана у дужини око 400 м до планираног пута, онда граница иде северним ободом поменутог пута, пресеца га затим иде његовим јужним ободом ка западу у дужини око 300 м где се граница поново ломи и иде ка југу у дужини од око 180 м планираног канала, затим иде северним ободом канала све до регионалног пута Р-103 граница се ломи за 180° и иде јужним делом регулисаног канала у дужини од 135 м. Граница грађевинског реона поставља ка југу у дужини око 450 м где се ломи (унутар кп.бр.907) и иде до регионалног пута, затим иде ка истоку северном регулацијом

планираног пута, ломи се за 180° и иде јужно регулацијом поменутог пута ка западу поново до регионалног пута (P-103). Граница грађевинског реона се затим ломи унутар кп.бр.908 и иде ка југу пресецајући кп.бр.1391, 908, 1641/1, 1641/2 и 913 наставља ободом кп.бр.6009, 6010, 6011, 6012 до планиране регулације пута на кп.бр.1069, онда иде северном регулацијом поменутог пута до границе плана. Граница грађевинског реона затим иде границом плана све до тромеђе кп.бр.6021, 6022, 1226/2 где наставља ободом кп.бр.6021, пресеца кп.бр.6024/1,6025, иде ободом кп.бр.6026/3, 6029, до планиране регулације пута на кп.бр.6030, наставља регулацијом пута њеном северном страном до границе плана затим се граница грађевинског реона ломи и иде јужном регулацијом поменутог пута ка западу у дужини око 200 м, затим пресеца кп.бр.6033/1, 6036, 6037, 6038, 6042/2, 6042/1, 6050, 6051, 6053/2, иде ободом кп.бр.6185/1, пресеца кп.бр.6056, 6055, 6014, 6076, 6077 и 6078. Граница наставља ободом кп.бр.6080, 6423, 6425, 6426, 6428, 6049, 6430, 7081 (пут), затим се ломи ка западу и иде планираном регулацијом пута (кп.бр.7081) до тромеђе са кп.бр.6409/2 и 6408 и онда иде ободом кп.бр.6409/2, 6371, 6373, 6374, 6378 до планиране регулационе линије пута кп.бр.7082 којом наставља у дужини од 400 м, затим пресеца поменути пут и наставља јужном регулацијом истог до тромеђе са кп.бр.6441 и 6442, онда иде ободом кп.бр.6441, 6440, 6439, 6447, 6454/1, 6455, 6458, 6462, 6460/2, 6464, 6466, 6475, 6530, 6529, до регулације планираног пута, чијом северном регулацијом иде до границе плана. Граница грађевинског реона наставља поклапајући се са границом плана до тромеђе кп.бр.2996, 3000 и 3021, затим наставља планираном регулацијом путева пресецајући кп.бр.7028, 7025, 7024, 7091/1, 7022, 7021, 7020, 7019, 7018, 7015, 7091/1, 7005/1, 7091/1,7005/2, 7006, 7007, 7009/2, 7009/1, 7012, 7013, 7017, 7018, 7019, 7020, 7021, 7022, 7023, 7024, 7040, 7026, 7029/1, 7029/3, 7030/1, 7031 одакле поново наставља поклапајући се са границом плана све до граничног камена бр.22 тј. до планиране регулације потока Шајковац, наставља планираном северном регулацијом потока Шајковац пресецајући и регионални пут P-103, опет иде регулацијом потока Шајковац до новопланиране улице, затим наставља новопланираном улицом пресецајући следеће кп.бр.7154, 7155/2, 7153 наставља јужном и западном регулацијом ул. Лењинове до Карађорђевој улици чијом северном регулацијом наставља. Граница грађевинског реона затим иде планираном улицом пресецајући кп.бр.6946, 6942, 6941, 6939, 6937, 6936, 6935, 6934, 6913, 6914, 6915, 6929, онда се ломи ка западу идући северном планираном регулационом линијом канала до границе плана. Граница наставља поклапањем са границом плана до тромеђе кп.бр. 7088, 6648 и 5702 онда иде планираном регулацијом ул.Милице Радовановић у дужини од 45 м, затим пресеца кп.бр.6647, 6646 (пут), иде ободом кп.бр.6646, 6645, 6643, 6642, 6641, 6652 (пут), 6638, 6655, 6660/4, 6660/3, 6661, 6666, 6667, 6668, наставља западним ободом планиране улице пресецајући кп.бр.7086, 6622, 6620/2, 6620/1. Граница даље иде ободом кп.бр.6619, 6618, 6617, 6616 до планиране регулационе линије пута Жабари-Велика Плана чијим јужним делом наставља до границе плана затим се ломи и наставља северном регулацијом поменутог пута до тромеђе са кп.бр.5146 и 5152, онда иде ободом кп.бр.5152, 5153/1, 5153/4, 5139/2, 5135, 5811, 5791 (канал), пресеца кп.бр.5861/2, наставља ободом кп.бр.5228, 5229, 5230, 5231, 5229, 5225, 5224/3. Граница грађевинског реона затим иде северним ободом планиране регулације пута (кп.бр.6149), наставља западном регулацијом планиране улице пресецајући следеће катастарске парцеле: 5216, 6144, 6143, 6142, 6141, 6140, 6139, 6138, 6137, 6136, 6135, 6133, 6131, 6132, 6130, 7078 (пут), 7077/1 (ул. Драгослава Весића), 5966, 5967, 5969, 5968, 5964, 5963, 5961, 5960, 5956, 5955, 6008, 5952 5952, 5949 (пут), 5942, затим наставља ободом кп.бр.5943, 5944, 5945, иде ободом са западне стране планираном улицом пресецајући кп.бр.5938, 5936, 5935, 5934, 5932, 5931, 5930, 5929, 5928, 5927, 5926, 5922, 5920, 5917 (пут), 5918 одакле наставља поклапајући се са границом плана све до кп.бр.5827 (пут) чијим јужним ободом наставља, затим га пресеца и наставља западним ободом планиране регулације регионалног пута P-103 све до канала којег пресеца. Граница грађевинског реона се затим ломи ка западу идући северним ободом канала све до границе одакле граница грађевинског реона иде границом плана све до њеног затварања.

Горе наведене катастарске парцеле чијим ободом иде граница грађевинског реона су у оквиру грађевинског реона.

#### 4. ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ И УРБАНИСТИЧКЕ ЗОНЕ

Подручје Плана, подељено је на 8 просторних целина и 6 урбанистичких зона, које чине основне зоне насеља у којима се могу очекивати различите интервенције у периоду примене Плана.

Просторне целине су формиране на основу просторне диспозиције и заједничких карактеристика у формитању простора:

**1. Просторна целина – центар :** планирана као најужи центар града, формиран линеарно дуж саобраћајнице, са објектима јавне намене и услужно-комерцијалним делатностима као претежном наменом. Становање у овој целини је више густине (50-70стан/ха), претежно дефинисано као вишепородично становање у засебним објектима или на спратовим где је уприземљу услужна делатност.

Просторна целина 1 чини посебану амбијенталну целину са објектима који уживају предходну заштиту.

Просторну целину 1 - Центар, карактеришу мешовити блокови у којима доминира компактно ткиво са изградњом пословних и стамбених објеката по ободу блока, а у односу на регулациону линију блока су постављени на њу или паралелно са њом на одређеном одстојању. По правилу су двојно узидани са изузецима објеката вишепородичног становања ("стамбена зграда") где постоји удаљење између два објекта. Сваком објекту припада део уличног фронта и део залеђа, све до парцеле суседних објеката. Овде је изражена изграђеност и у дубини парцеле претежно помоћним објектима. Овакав тип карактерише висок индекс изграђености и степен заузетости на парцели, неуређеност унутрашњих делова блока, недостатак паркинг места и недовољна површина под зеленилом.

Циљ је да се временом унапреди и знатно увећа стандард коришћења простора ових блокова и то изградњом гаража и паркинга, стварањем нових зелених површина, бољим проветравањем и осветљењем блокова, побољшањем услова становања у објектима (нове инсталације, термо и звучна изолација), као квалитетно побољшање инфраструктурном опремљеношћу блокова у целини и сваког појединачног објекта.

ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА 1 - ЦЕНТАР		Табела 3-а		
<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: blue;">■</span> органи управе</li> <li><span style="color: purple;">■</span> дом културе</li> <li><span style="color: yellow;">■</span> средње образовање</li> <li><span style="color: lightblue;">■</span> социјална заштита</li> <li><span style="color: green;">■</span> зелена пијаца</li> <li><span style="color: orange;">■</span> становање виших густина</li> <li><span style="color: pink;">■</span> мешовите намене (услуге, становање..)</li> <li><span style="color: red;">■</span> црква</li> <li><span style="color: grey;">■</span> саобраћај</li> </ul>	намена	ха	%	
	1	органи управе	1	13.33
	2	дом културе	0.25	3.33
	3	средње образовање	0.15	2.00
	4	социјална заштита	0.15	2.00
	5	зелена пијаца	0.22	2.93
	6	становање виших густина	1.02	13.60
	7	мешовите намене (услуге, становање..)	2.36	31.47
	8	црква	0.2	2.67
	9	саобраћај	2.15	28.67
<b>укупно целина 1</b>		<b>7.5</b>	<b>100.00</b>	

**2. Просторна целина – становање уз магистралу:** ова целина је формирана уз пут Р- 103, физички се наставља на центар јужно и северно. Претежна намена је становање виших и средњих густина, са јавним и услужним делатностима. Објекти су постављени на регулацију или минимално повучени у унутрашњост парцеле.

Овде је изражена изграђеност и у дубини парцеле претежно помоћним објектима. Планирано је да се карактеристична неуређеност унутрашњих делова блока, недостатак паркинг места и недовољна површина под зеленилом, сведу на минимум кроз правила која су дата за уређење парцеле.

Циљеви су исти као код просторне целине 1, уз прилагођавање капацитета опремања и уређења претежној намени простора - становање средњих густина.

ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА 2 - СТАНОВАЊЕ УЗ МАГИСТРАЛУ					табела 3-б	
	намена површина	површина - северни део		површина - јужни део		укупно
		ха	%	ха	%	
		1	становање виших густина	2.78	13.33	
2	становање средњих густина	13.25	63.52	9.89	77.63	23.14
3	здравство	0.70	3.36		0.00	0.70
4	водне површине	0.17	0.81	0.08	0.63	0.25
5	заштитно зеленило	0.03	0.14		0.00	0.03
6	саобраћај	3.93	18.84	2.46	19.31	6.39
	укупно	20.86	100.0	12.74	100.0	33.60
	<b>укупно целина 2</b>	<b>33.6</b>				

**3. Просторна целина – становање уз центар:** источно и западно од централне просторне целине са целином 2 формира прстен око центра, и улази у урбано градско језгро. Претежна намена је становање средњих густина са пратећим садржајима и јавним објектима.

Објекти су претежно по ободу блока повучени од регулационе линије. Блокови су са индивидуалним становањем урбаног типа.

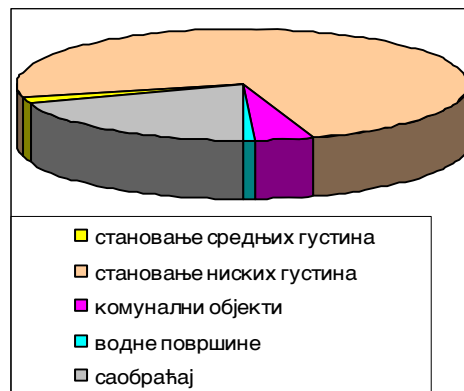
Циљ је да се временом унапреди и знатно увећа стандард коришћења простора ових блокова и то изградњом гаража и паркинга, стварањем нових зелених површина, побољшањем услова становања у објектима (нове инсталације, термо и звучна изолација), као квалитетно побољшање инфраструктурном опремљеношћу блокова у целини и сваког појединачног објекта.

ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА 3 - СТАНОВАЊЕ УЗ ЦЕНТРАЛНУ ЗОНУ					табела 3-в	
	намена површина	површина - западни део		површина - источни део		укупно
		ха	%	ха	%	
		1	становање ниских густина			
2	становање средњих густина	24.13	68.3	6.2	40.87	30.33
3	вртић	0.3	0.85			0.3
4	спорт и рекреација	1.98	5.60			1.98
5	паркови	1.9	5.38			1.9
6	услужне делатности	0.4	1.13			0.4
7	водне површине	0.5	1.42	0.17	1.12	0.67
8	заштитно зеленило	0.21	0.59	0.43	2.83	0.64
9	гробље			2.8	18.46	2.8
10	саобраћај	5.91	16.73	2.8	18.46	8.71
	укупно	35.3	100.0	15.17	100	50.5
	<b>укупно целина 3</b>	<b>50.50</b>				

**4. Просторна целина – становање периферно:** формирана по ободу градског језгра, претежно становање ниских густина настало из руралног типа становања.

Објекти су слободностојећи, индивидуални тип становања, са предбаштом или чешће са баштом у задњем делу дворишта и једним или више пољопривредних помоћних објеката.

Карактеристике ове целине се могу дефинисати као мешовита домаћинства, где се планираним повећањем инфраструктурне опремљености и регулацијом објеката на парцели уз озелељавање планира знатно повећање квалитета становања и квалитета самог простора.



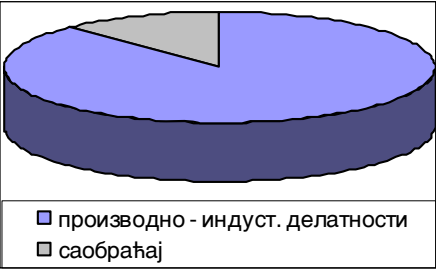
ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА 4 - СТАНОВАЊЕ ПЕРИФЕРНО						табела 3-г		
	намена површина	површина западни део		површина југо-источни део		површина северо-источни део		укупно
		ха	%	ха	%	ха	%	
1	становање средњих густина	0.74	2.83					0.74
2	становање ниских густина	19.03	72.69	6.52	73.51	2.55	80.95	28.1
3	комунални објекти	1.6	6.11		0.00			1.6
4	водне површине	0.08	0.31	0.22	2.48			0.3
5	саобраћај	4.73	18.07	2.13	24.01	0.6	19.05	7.46
	укупно целина 4	26.18	100.00	8.87	100.00	3.15	100.00	38.2
	<b>укупно целина 4</b>			<b>38.2</b>				

**5. Просторна целина – становање југ:** у јужном делу подручја плана уз регионални пут Р-103 формирана је просторна целина претежне намене становање ниских густина. Сличних карактеристика као целина 4 по питању становања, с тим да је ова целина везана за регионални пут, и у оквиру ње је основна школа са спортским теренима, тако да има урбанији карактер, са уситњенијим блоковима. У просторној целини 5 уз становање се могу појавити и делатности компатибилне становању (услуге, производња мањих капацитета у функцији пољоприврде...).

ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА 5 - СТАНОВАЊЕ ЈУГ			табела 3-д	
	намена површина	површина		
		ха	%	
1	становање ниских густина	23.14	69.28	
2	образовање	2.05	6.14	
3	спорт и рекреација	1.4	4.19	
4	саобраћај	6.81	20.39	
	<b>укупно целина 5</b>	<b>33.4</b>	<b>100</b>	

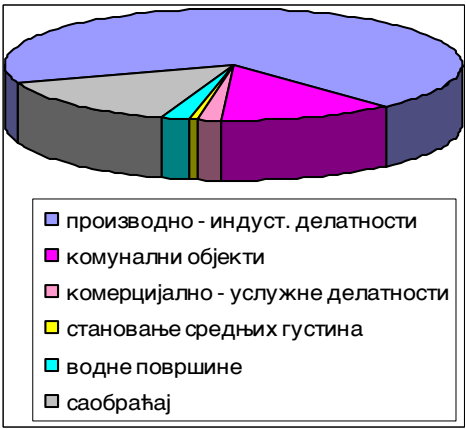
**6. Просторна целина – зона рада север:** северно уз регионални пут Р-103, формирана је радна зона. У оквиру ове радне зоне је и расадник. Планирано је да се производња у радној зони север је базира на пољопривреди и пољопривредној производњи, с тим да се мора водити рачуна о очувању и заштити околине. Инфраструктурном опремљеношћу, озелењавањем слободних површина и повећањем општих услова рада, просторна целина 6 ће у планском периоду остварити висок степен квалитета радне средине.

ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА 6 - РАДНА ЗОНА СЕВЕР		табела 3-ђ	
намена површина	површина		
	ха	%	
1 производно - индуст. делатности	21.55	85.86	
2 саобраћај	3.55	14.14	
<b>укупно целина 6</b>	<b>25.1</b>	<b>100</b>	



**7. Просторна целина – зона рада запад:** у западном делу плана уз регионални пут Р-107, формирана је радна зона запад уз већ постојеће производне објекте. Строгом контролом утицаја производних процеса на околину и формирањем тампон зона заштитног зеленила у оквиру парцела подићи ниво заштите природе. Ово се односи и на комуналне објекте у оквиру ове просторне целине (сточна пијаца, бензинска станица, паркинг простори..)

ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА 7 - РАДНА ЗОНА ЗАПАД		табела 3-е	
намена површина	површина		
	ха	%	
1 производно - индуст. делатности	17.05	68.75	
2 комунални објекти	3.13	12.62	
3 комерцијално - услужне делатности	0.45	1.81	
4 становање средњих густина	0.1	0.40	
5 водне површине	0.5	2.02	
6 саобраћај	3.57	14.40	
<b>укупно целина 7</b>	<b>24.8</b>	<b>100</b>	



биланс површина просторних целина

табела бр. 4

		површина	
ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ		ха	%
1	просторна целина 1 - центар	7.5	3.52
2	просторна целина 2 - становање уз магистралу	33.6	15.77
3	просторна целина 3 - становање уз центар	50.5	23.70
4	просторна целина 4 - становање периферно	38.2	17.93
5	просторна целина 5 - становање југ	33.4	15.67
6	просторна целина 6 - радна зона север	25.1	11.78
7	просторна целина 7 - радна зона запад	24.8	11.64
		<b>213.1</b>	<b>100.00</b>
<b>укупно грађевински реон</b>		<b>213.1</b>	<b>66.26</b>
8	просторна целина 8 - остало земљиште	108.5	33.74
<b>укупно површина плана</b>		<b>321.6</b>	<b>100.00</b>



Урбанистичке зоне се формирају према намени и коришћењу простора:

- Зона I - зона јавне намене
- Зона II - зона комуналних објеката
- Зона III - зона спорта и зеленила
- Зона IV - зона становања
- Зона V - зона делатности
- Зона VI - зона пољопривредних, шумских и водних површина

Правила уређења и грађења простора дефинисана су у плану кроз зоне и просторне целине према преовлађујућој намени.

## 5. ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

У складу са чланом 41. став 2. тачка 1 Закона о планирању и изградњи, неопходно је планирати поделу земљишта обухваћену Планом на јавно и остало грађевинско земљиште.

Јавно грађевинско земљиште обухвата све јавне површине дефинисане чланом 2. истог закона, односно објекте и комплексе дефинисане прописима о експропријацији и другим прописима.

У ПГР, јавне површине и објекти приказани су на одговарајућим листовима графичког приказа ПГР. Као скуп планираног јавног грађевинског земљишта, ове површине дате су на графичком приказу бр. 7, "Посебне зоне изградње и уређења простора: површине и објекти од јавног интереса, 1:5000".

Укупна планирана површина јавног грађевинског земљишта је 54.81 ха, што износ 17.04 % укупне површине плана.

Јавним површинама у подручју ПГР припадају планиране локације, комплекси и простори: за објекте и активности од општег интереса; за паркове и јавно зеленило; за саобраћај и саобраћајне површине; за водне површине.

1. Скупу јавних површина за објекте и активности од општег интереса припадају следеће намене приказане и планиране у прилозима ПГР:

- Комуналне делатности и инфраструктурне површине
- Спорт, спортски објекти и комплекси
- Гробља
- Установе социјалне заштите деце и одраслих
- Школе
- Установе примарне медицинске заштите
- Објекти државне и локалне управе
- Култура

2. Скупу јавних површина за паркове и јавно зеленило припадају следеће намене приказане и планиране у прилозима ПГР:

- Скверови и путно зеленило
- Насељске парк-шуме
- Заштитно зеленило

3. Скупу јавних површина за саобраћај припадају следеће намене приказане и планиране у прилозима ПГР:

- Саобраћај и саобраћајне површине - прилог бр.2 "Планирани саобраћај и водотокови, 1:1000"

4. Скупу јавних површина за водне површине припадају следеће намене приказане и планиране у прилозима Генералног плана:

- Водне површине - прилог бр.2 "Планирани саобраћај и водотокови, 1:1000"

Даља разрада и детаљније опредељење за доношење општинске одлуке о јавном грађевинском земљишту заснива се на генерално дефинисаним површинама из овог плана и на детаљнијој провери и разграничењу на нивоу појединачних комплекса и парцела.



## 5.1. ПОПИС ПАРЦЕЛА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Планирано јавно грађевинско земљиште обухвата делове следећих катастарских парцела:

5908, 5910, 5912, 5915, 5916, 5918, 5920, 5921, 5922, 5924, 5925, 5926, 5927, 5928, 5929, 5930, 5931, 5932, 5934, 5935, 5936, 5938, 5942, 5943, 5944, 5945, 5946, 5948, 5950, 5952, 5955, 5956, 5957, 5958, 5959, 5960, 5961, 5963, 5964, 5966, 5967, 5968, 5970, 5972, 5978, 5979, 5980, 5982, 5983, 5987, 5989, 5990, 5991, 5992, 5992, 5993, 5994, 5996, 5999, 6000, 6001, 6002, 6003, 6005, 6006, 6008, 6014, 6016, 6022, 6027, 6028, 6029, 6030, 6031, 6032, 6035, 6037, 6038, 6043, 6044, 6045, 6046, 6047, 6048, 6050, 6051, 6054, 6054, 6057, 6058, 6059, 6061, 6062, 6063, 6065, 6067, 6069, 6070, 6071, 6074, 6076, 6077, 6078, 6085, 6086, 6087, 6090, 6094, 6095, 6097, 6100, 6102, 6103, 6113, 6118, 6127, 6130, 6131, 6132, 6133, 6135, 6136, 6137, 6138, 6140, 6141, 6142, 6143, 6144, 6148, 6150, 6151, 6156, 6158, 6159, 6160, 6161, 6162, 6163, 6171, 6176, 6177, 6179, 6180, 6183, 6185, 6186, 6187, 6188, 6189, 6190, 6191, 6192, 6193, 6194, 6196, 6197, 6198, 6199, 6200, 6203, 6204, 6205, 6208, 6209, 6210, 6211, 6212, 6213, 6214, 6223, 6224, 6232, 6233, 6235, 6237, 6239, 6240, 6241, 6242, 6243, 6244, 6250, 6251, 6252, 6253, 6254, 6256, 6257, 6259, 6263, 6264, 6266, 6268, 6269, 6270, 6271, 6272, 6274, 6275, 6280, 6281, 6284, 6285, 6286, 6287, 6288, 6291, 6292, 6292, 6298, 6300, 6301, 6305, 6306, 6311, 6312, 6314, 6315, 6319, 6320, 6332, 6338, 6340, 6341, 6344, 6346, 6347, 6348, 6349, 6350, 6351, 6367, 6370, 6371, 6373, 6374, 6377, 6381, 6382, 6383, 6390, 6393, 6395, 6406, 6407, 6408, 6411, 6412, 6413, 6414, 6415, 6419, 6422, 6423, 6424, 6425, 6426, 6427, 6470, 6499, 6500, 6502, 6503, 6504, 6505, 6512, 6516, 6517, 6518, 6519, 6520, 6521, 6525, 6527, 6528, 6529, 6530, 6531, 6532, 6534, 6536, 6538, 6539, 6540, 6541, 6542, 6543, 6545, 6546, 6558, 6559, 6560, 6561, 6564, 6574, 6576, 6577, 6578, 6579, 6580, 6582, 6584, 6585, 6586, 6587, 6589, 6590, 6591, 6592, 6593, 6594, 6595, 6596, 6597, 6598, 6599, 6602, 6603, 6604, 6605, 6606, 6607, 6608, 6609, 6610, 6611, 6612, 6613, 6614, 6616, 6617, 6638, 6639, 6640, 6641, 6642, 6643, 6644, 6645, 6647, 6648, 6649, 6650, 6651, 6653, 6654, 6656, 6657, 6658, 6661, 6662, 6663, 6664, 6665, 6666, 6667, 6668, 6670, 6671, 6672, 6673, 6675, 6676, 6677, 6678, 6680, 6681, 6683, 6684, 6685, 6686, 6687, 6688, 6689, 6690, 6692, 6693, 6694, 6696, 6697, 6698, 6699, 6700, 6701, 6702, 6703, 6704, 6705, 6706, 6709, 6710, 6711, 6712, 6716, 6718, 6720, 6721, 6722, 6723, 6725, 6732, 6733, 6735, 6736, 6736, 6737, 6738, 6739, 6741, 6743, 6745, 6746, 6747, 6748, 6752, 6754, 6762, 6763, 6764, 6765, 6766, 6768, 6769, 6771, 6772, 6776, 6777, 6778, 6779, 6780, 6781, 6782, 6783, 6784, 6792, 6793, 6794, 6795, 6796, 6798, 6799, 6800, 6805, 6807, 6808, 6809, 6810, 6815, 6816, 6817, 6818, 6819, 6820, 6822, 6823, 6824, 6827, 6852, 6853, 6854, 6857, 6858, 6861, 6862, 6863, 6865, 6871, 6872, 6874, 6875, 6877, 6878, 6879, 6880, 6881, 6882, 6883, 6884, 6885, 6886, 6887, 6888, 6889, 6890, 6892, 6893, 6894, 6895, 6902, 6903, 6905, 6907, 6908, 6909, 6910, 6911, 6913, 6914, 6915, 6916, 6917, 6918, 6922, 6923, 6925, 6926, 6927, 6929, 6934, 6935, 6936, 6937, 6938, 6939, 6940, 6941, 6942, 6945, 6946, 6947, 6948, 6952, 6953, 6954, 6958, 6959, 6962, 6964, 6965, 6966, 6969, 6970, 6972, 6973, 6975, 6981, 6983, 6984, 6985, 6996, 6997, 7000, 7001, 7002, 7003, 7006, 7007, 7008, 7012, 7013, 7015, 7017, 7018, 7019, 7020, 7021, 7022, 7023, 7024, 7025, 7026, 7028, 7031, 7032, 7033, 7034, 7035, 7036, 7037, 7038, 7039, 7040, 7041, 7042, 7043, 7044, 7046, 7047, 7048, 7049, 7050, 7051, 7052, 7053, 7054, 7055, 7056, 7057, 7058, 7059, 7060, 7061, 7062, 7063, 7064, 7065, 7066, 7067, 7068, 7071, 7073, 7089, 7094, 7095, 7096, 7097, 7098, 7099, 7100, 7101, 7103, 7104, 7106, 7107, 7109, 7110, 7112, 7114, 7116, 7118, 7120, 7121, 7122, 7123, 7124, 7125, 7126, 7127, 7129, 7130, 7132, 7133, 7134, 7135, 7137, 7138, 7139, 7140, 7141, 7142, 7144, 7149, 7150, 7153, 7156, 7157, 7158, 7160, 7161, 7162, 7163, 7164, 7165, 7166, 7167, 7168, 7169, 7172, 7174, 7175, 7176, 7178, 7179, 7180, 7182, 7183, 7184, 7186, 7187, 7188, 7189, 7190, 7192, 7194, 7196, 5907/2, 5907/5, 5911/1, 5911/2, 5917(пут), 5949 (пут), 5969 (пут), 6007/1, 6007/2, 6015 (пут), 6033/1, 6033/2, 6042/1, 6042/2, 6052/1, 6053/1, 6084/1, 6096 (пут), 6104 (ул.М.Тита), 6105/1, 6105/2, 6112/1, 6112/2, 6117 (ул.Александра Мишића), 6128 (пут), 6149 (пут), 6153/1, 6157/1, 6157/2, 6197/1, 6207/1, 6260/1, 6260/2, 6262/1, 6273/1, 6273/2, 6273/3, 6273/5, 6282/1, 6282/2, 6290/1, 6299/1, 6299/2, 6310/1, 6310/2, 6334/2, 6343/1, 6345/1, 6409/1, 6410/1, 6454/1, 6501/1, 6501/2, 6506/1 (гробље), 6524/1, 6524/2, 6542/2, 6548/1, 6615/1, 6615/2, 6615/3, 6615/4, 6620/1, 6620/2, 6646 (пут), 6652 (пут), 6659/1, 6659/2, 6660/2, 6660/3, 6660/4, 6670 (Вашариште), 6674/2, 6682/1, 6682/2,

6708/2, 6713/1, 6713/2, 6717/1, 6717/2, 6730/1, 6730/2, 6731 (пут), 6744/2, 6792 (ул.Александра Милетића), 6797/1, 6797/2, 6866 (пут), 6891/2, 6891/5, 6919/1, 6919/2, 6950/1, 6950/2, 6986/2, 6987/1, 6998/1, 6998/2, 6999/2, 7004/1, 7004/2, 7005/1, 7005/2, 7009/1, 7009/2, 7029/1, 7029/2, 7029/3, 7030/1, 7045/1, 7045/2, 7074 (Јанков поток), 7074 (поток), 7076 (ул.Кнеза Милоша), 7077/1 (улица Драгослава Весића), 7077/2, 7078 (пут), 7079 (улица Мирослава Ивковића), 7080 (ул. Смедеревска), 7081 (ул. Милоша Обилића), 7082 (ул.9 септембра), 7083/1 (улица Росе Трифуновић), 7084 (ул.Симе Симић), 7085 (ул. Дуде Јовића), 7086 (улица Цара Лазара), 7087 (пут), 7088 (улица Милице Радовановића), 7089 (Гробљанска), 7091/1 (пут), 7091/1 (ул.Другог шумадијског одреда), 7093/1, 7093/1 (Карађорђева), 7093/2 (пут), 7128 (улица), 7129 (ул. Цолицка), 7143/1, 7143/2, 7152 (ул.Леџинова), 7155/2, 7159(ул.Симе Симић), 7170/1, 7170/2, 5955, 6008, 5952, 7074, 6421, 6368/3, 6118, 6121, 6167, 6138, 6139, 6472, 6475, 6466, 6468, 6469, 6471, 6473, 6561, 6573, 6566, 6567, 6574, 6572, 6789, 6790, 6818, 6819, 6820, 6821, 6822, 6823, 6824, 6826, 6828, 6833, 6834, 6836, 6843, 6846, 6848, 6850, 6855, 6856, 6858, 6859, 6863, 6864, 6865, 6872, 6873, 6874, 6929, 6931, 6915, 6930, 7149, 6505,6503, 6504, 6501/2, 6501/1, 6500, 6502, 6506/1, 6506/2, 6510, 6509, 6508, 6507, 6757, 6755, 6561, 6334/1, 6335, 6366, 6355, 6364, 6365, 6368/1, 6368/3

У случају неког неслагања важи графички прилог.

## 6. ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

У оквиру грађевинског реона, а у подручју ПГР, земљиште које није планирано за јавне површине описане у претходном делу текста и дато на графичким прилозима овог плана представља остало грађевинско земљиште.

Планирано остало грађевинско земљиште може у случају потребе јавних служби општине и републике да се претвори у јавно грађевинско земљиште, уз израду одговарајућег плана детаљне регулације (и по потреби урбанистичког пројекта) у складу са прописима.

## III ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА/ ОСНОВНА НАМЕНА ОБУХВАЋЕНОГ ПРОСТОРА

### 1. ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ И ПОВРШИНЕ ЗЕМЉИШТА

Простор који покрива План генералне регулације планиран је за одређени број намена, односно делатности и просторно физичких структура које им одговарају. Собраћај и саобраћајнице, као и комуналне делатности и инфраструктура, имају две врсте структура - линијске и површинске. Ове друге су такође укључене у планиране намене простора.

Укупна површина земљишта унутар границе плана је 321,60 ха. Планом генералне регулације се предвиђа да ће се до краја планског периода највећи део ове површине, укупно око 213.1 ха користити као грађевинско земљиште. Водне површине, које представљају потоци и регулисани канали износиће 3.42 ха. Планирана површина за гробље је 2.80 ха. Земљиште предвиђено за становање биће 112.43 ха, а земљиште за привреду 42.81 ха. Пољопривредно земљиште је смањено на 103.80 ха.

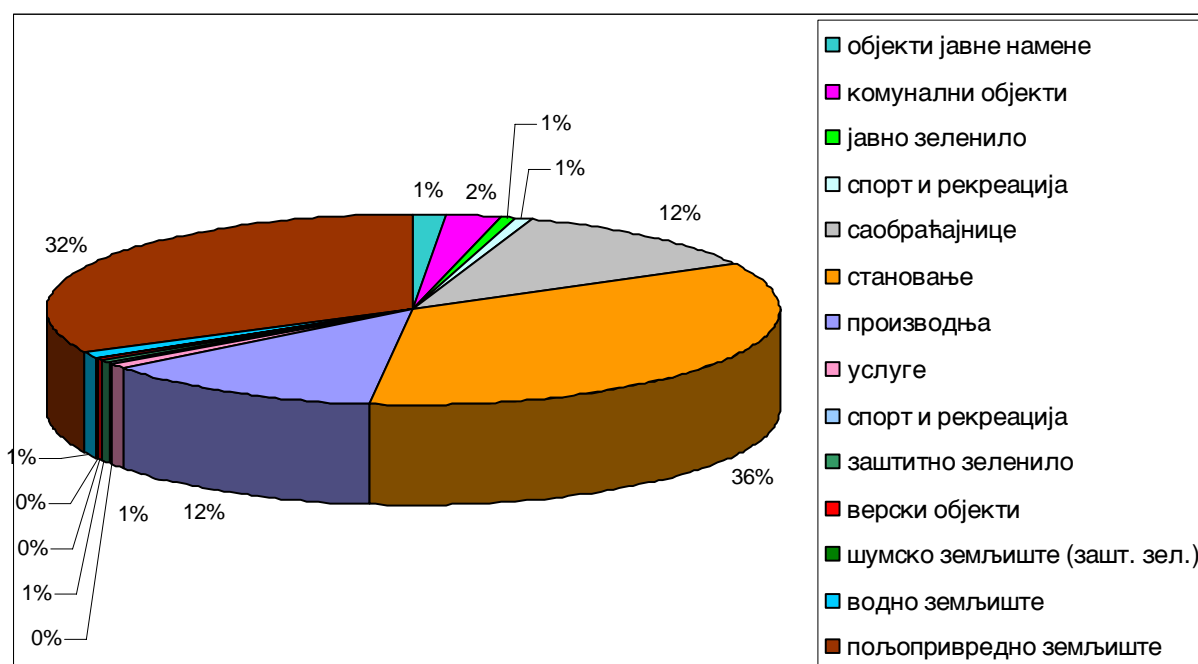
Центар насеља ће износити 6.57 ха, објекти јавне намене (управа, образовање, социјална заштита, култура) 4.65 ха, спортски објекти и комплекси 3.35 ха. Саобраћајни систем и саобраћајне површине заузимаће површину од 38.05 ха, што износи 11.83% површине плана, односно 17.86 % грађевинског земљишта.

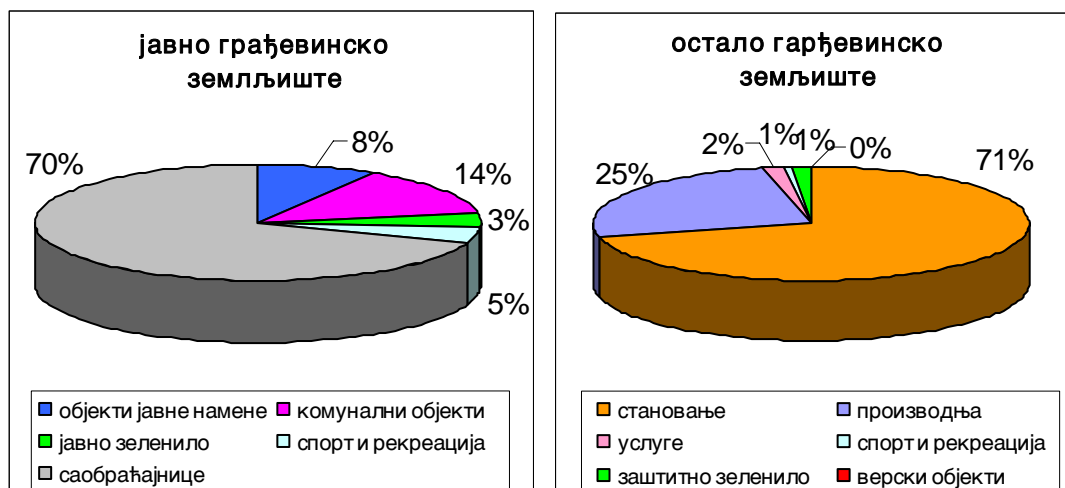
Планиране намене и површине земљишта

табела 5

	намена површина	постојеће стање		прираштај	планирано стање	
		ха	%		%	ха
1	ГАРЂЕВИНСКИ РЕОН	128.18	39.86	26.41	213.10	66.26
1.1	јавно грађевинско земљиште	41.01	12.75	4.29	54.81	17.04
	објекти јавне намене	4.65	1.45	0.00	4.65	1.45
	комунални објекти	2.26	0.70	1.69	7.71	2.40
	јавно зеленило	1.20	0.37	0.22	1.90	0.59
	спорт и рекреација	2.37	0.74	0.04	2.50	0.78
	саобраћајнице	30.53	9.49	2.34	38.05	11.83
1.2	остало грађевинско земљиште	87.17	27.11	22.11	158.29	49.22
	становање	63.85	19.85	15.11	112.43	34.96
	производња	21.12	6.57	5.89	40.05	12.45
	услуге	1.50	0.47	0.39	2.76	0.86
	спорт и рекреација	0.00			0.85	0.26
	заштитно зеленило	0.50	0.16	0.47	2.00	0.62
	верски објекти	0.20	0.06	0.00	0.20	0.06
2	ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ	193.42	60.14	-26.41	108.50	33.74
	шумско земљиште (зашт. зел.)	1.65	0.51	-0.12	1.28	0.40
	водно земљиште	2.20	0.68	0.38	3.42	1.06
	пољопривредно земљиште	189.57	58.95	-26.67	103.80	32.28
	<b>ПОВРШИНА ПЛАНА</b>	<b>321.60</b>	<b>100.00</b>		<b>321.60</b>	<b>100.00</b>

Из претходне табеле види се да ће највећи прираштај површина бити у сектору становања и да износи 15.11 %. Привреда ће такође имати значајан прираст и он износи 5.89 %. Табела такође показује да је највеће смањење земљишта у пољопривреди и да ће оно износити 26.67 %. Највећи део те површине трансформисаће се у изграђено ткиво, док ће мањи део бити зеленило.





Повећање површина под становањем произилази из анализа постојећег стања, као и из потребе да се постигне континуитет у планирању саобраћаја и инфраструктуре што је створило могућност за формирање стамбеног ткива повезивањем постојећег становања.

	укупна површина (ха)	густина становања (стан./ха)	број становника	број домаћинства (станава)	површина изграђеног (м2/ха)
становање виших густина	4.11	50 -70	205 - 288	82 - 115	2000 -2800
становање средњих густина	54.31	10 -20	543 - 1086	217 - 435	400 - 800
становање ниских густина	54.01	до 10	540	216	400
укупно максимално планирано	112.43	12 - 17	1288 - 1914	515 - 766	458 - 681
укупно постојеће	63.85	22	1400	683	798

У предходној табели дат је преглед минималних, односно максималних планираних и постојећих површина и параметара за становање. Повећањем квалитета становања и општих квалитета живота, као и предпостављен повратак знатног броја становника који су на привременом раду у иностранству, може се рачунати са максималним параметрима планираним и овом Плану.

У даљем тексту приказане су појединачне намене које се јављају на подручју Плана.

## 2. ДЕФИНИЦИЈЕ ПОКАЗАТЕЉА ЗА ОДРЕЂИВАЊЕ КАПАЦИТЕТА ГРАДЊЕ

У даљем тексту биће приказана планска решења за поједине намене земљишта. У тим описима користе се показатељи за одређивање капацитета изградње. Показатељи за одређивање капацитета изградње, чије су вредности дате у основним наменама простора овога плана јесу:

1. Степен заузетости (З),
2. Индекс изграђености (И).

Ови показатељи примењују се заједно са другим правилима грађења. Та правила се односе на регулације улице, блока, парцеле, грађевинске линије, висину и положај објекта на парцели и у блоку, капацитете за паркирање, зелене површине. Њиховом применом се капацитет добијен на основу показатеља дефинитивно одређује на стварни износ за одређену локацију.

**Степен заузетости (З)** исказан као % јесте количник површине хоризонталне пројекције надземног габарита објекта на парцели и површине парцеле.

**Индекс изграђености (И)** за постојеће објекте је количник БРГП свих објеката на парцели (блоку) и површине парцеле (блока). Максимална БРГП планираних објеката на парцели је производ планираног индекса изграђености и површине парцеле.

### 3. ЗОНА I – ЗОНА ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Ова намена обухвата скалу различитих терцијарних делатности које су значајне за друштво у целини. По законском одређењу јавне службе су установе у којима се обезбеђује остваривање права, односно задовољење потреба и интереса грађана и организација у областима образовања, науке, културе, физичке културе, здравства и социјалног осигурања, социјалне заштите, друштвене бриге о деци и здравствене заштите животиња.

Површине намењене за јавне службе (установе) обухватају образовање, културу и информације, здравствену заштиту, социјалну заштиту, објекте државних органа и управе, организације и удружења грађана.

Објекти јавне намене у оквиру Плана, су претежно лоцирани у просторној целини 1, затим у целинама 2,3 и 5.

површине зоне објеката јавне намене – зона1

табела 6

		ха	%
	<b>просторна целина 1</b>	<b>1.55</b>	<b>33.33</b>
1	органи управе (општина, суд, катастар, МУП...)	1.00	21.51
2	образовање - средње	0.15	3.23
3	култура - дом културе	0.25	5.38
4	социјална заштита	0.15	3.23
	<b>просторна целина 2</b>	<b>0.7</b>	<b>15.05</b>
5	здравство	0.7	
	<b>просторна целина 3</b>	<b>0.3</b>	<b>6.45</b>
6	Дечје установе - вртић	0.3	
	<b>просторна целина 5</b>	<b>2.1</b>	<b>45.16</b>
7	основно образовање	2.1	
	<b>укупно зона јавних објеката</b>	<b>4.65</b>	<b>100</b>

#### 3.1. ЦИЉЕВИ

Планским решењем се постојећи капацитети задржавају, уз обавезу њиховог даљег развоја и унапређивања.

- Флексибилна организација и модалитети организовања јавних служби.
- Усклађивање организације јавних служби са просторно - физичким обележјима подручја, што подразумева напуштање униформних модела организације и уважавање других критеријума, као што су густина насељености, типови изграђености, старосна структура становништва, социопрофесионална структура, обележја домаћинства и сл.
- Подстицање улагања у јавне службе путем фондација, добровољног и добротворног рада и прилога, подржавањем непрофитног сектора, повезивањем јавних служби са трећим сектором (пореске и друге олакшице, бескаматни или субвенционирани кредити, погодности приликом давања простора у закуп и сл).

### 3.2. КОНЦЕПЦИЈА РАЗВОЈА

Постојећи капацитети се задржавају, тако да се планска решења односе на унапређење и развој, као и на нешто другачију диспозицију садржаја.

Имајући у виду да је нови објекат школе завршен и да је у употреби, постојећи објекат школе, треба да у што већој мери задржи првобитну функцију. Пошто је школа под претходном заштитом, требало би одржати њену аутентичност, реконструисати је, без доградњи и надградњи.

Тако да се планом предвиђа формирање истурених одељења средње школе, у објекту јужно од цркве. У објекту северно од цркве ће бити органи општинске управе.

### 3.3. ЈАВНЕ СЛУЖБЕ У СКЛОПУ ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ 1 - ЦЕНТАР

#### *Објекти органа управе и државне службе*

Објекти испуњавају предвиђене капацитете, с тим да је евидентан проблем паркирања у самој Централној зони. Потребно је предвидети 1ПМ на 70м<sup>2</sup> пословне површине за јавне објекте у оквиру парцела објеката.

Планирано је проширење простора органа управе у објекат старе школе ОШ „Дуда Јовић”, а сам садржај ће одредити органи управе према сопственим потребама, а у скалду са законом о Заштити споменика културе.

#### *Образовање*

На територији Плана нема средњих школа, најближа стручна школа је пољопривредна у Свилајнцу, као и гимназија у Великој Плани и Пожаревцу.

Овим Планом се предвиђа формирање средњошколских истурених одељења средњих школа из Велике Плана, Свилајнца и Пожаревца. У сарадњи са поменутиим школама треба утврдити колики је број деце која похађају исте, и која би то одељења била најкориснија за општину.

Средња школа ће користити стари простор ОШ „Дуда Јовић”, и то објекат јужно од цркве, и непопуњене капацитете у новом објекту ОШ „Дуда Јовић”.

За планирану изградњу новог образовног објекта треба у сарадњи са надлежним министарством преиспитати потребу за срдњом школом, а на нивоу општине преиспитати локације јавних намена које су утврђене важећом планском документацијом, а које нису реализоване.

Врста средње школе која би егзистирала у општини Жабари би могла бити гимназија, а пре стручна усмерена школа.

Под претпоставком да ће 50 - 80% популације од 15 до 19 година похађати средње школе, утврђене су потребе за простором: 2 м<sup>2</sup> по ученику под учионицама, укупно изграђеног објекта 10 - 12 м<sup>2</sup> по ученику у смени. Паркирање обезбедити за 40% запослених у оквиру парцеле.

Рекапитулација потребних капацитета - образовање		табела 6-1
<b>објекат м<sup>2</sup>/ученику у смени</b>	10 - 12	
<b>капацитет</b>	утврдити потребу	
<b>парцела м<sup>2</sup>/ученику у смени</b>	15 - 30	
<b>спратност</b>	П до П+2	
<b>1ПМ на запослених</b>	на парцели 40%	

Степен инфраструктурне опремљености - образовање					табела 6-2
водовод	канал. фекал.	канал. кишна	електро	телефон	
+	+	+	+	+	

### Култура

Планира се ревитализација и санација објекта Дома културе, како би Центар за културу добио просторије. Центар за културу финансира општина Жабари. Кроз планирани развој културних садржаја, обезбеђује се:

- боља доступност културних добара, активности и стваралаштва кроз функционално примерен просторни смештај културног центра;
- одрживост садржаја културе у Централној зони;
- флексибилност у коришћењу постојећих капацитета;
- увођење нових и реанимирање старих функција и активности.

За биоскоп (мултифункционална сала) је потребно обезбедити 1ПМ на 10 седишта на парцели објекта.

Рекапитулација потребних капацитета - култура табела 6-3

категорија	норматив
	капацитет на 1.000 становника
1. полифункционални културно - образовни центар	10 седишта
2. биоскоп и аматерско позориште	14 седишта
3. библиотека и читаоница	2.000 књига

Степен инфраструктурне опремљености - култура табела 6-4

водовод	канал. фекал.	канал. кишна	електро	телефон
+	+	+	+	+

### Социјална заштита

Установе социјалне заштите подразумевају објекте за смештај деце без родитељског старања, домове за старе, школе и установе за ретардирана лица, центре за социјални рад и сл.

У Жабарима постоји само центар за социјални рад, чије просторије се налазе у згради скупштине општине. У планском периоду се предвиђа потреба за проширењем простора центра за социјални рад, а самим тим и квалитет и обим услуга.

Предложена локација Центара за социјални рад је стари простор ОШ "Дуде Јовић", објекат северно од цркве, или за ове сврхе наменити постојеће објекте који имају неискоришћеног простора.

Степен инфраструктурне опремљености - социјална заштита табела 6-5

водовод	канал. фекал.	канал. кишна	електро	телефон
+	+	+	+	+

## 3.4. ЈАВНЕ СЛУЖБЕ У СКЛОПУ ПРОСТОРНИХ ЦЕЛИНА 2, 3 И 5

### Установе примарне медицинске заштите – просторна целина 2

Ове установе спроводе основну здравствену заштиту за све категорије становништва преко тимова лекара - специјалиста за област опште медицине, педијатрије, медицине рада и стоматологије, а ове функције обављају преко дома здравља.

Димензионисање дома здравља је преко стандарда:

- објекат 0,003 - 0,09 м<sup>2</sup> БПП по становнику гравитационог подручја,
- за парцели 0,05 - 0,12 м<sup>2</sup> ПП по становнику гравитационог подручја.

Постојећи објекат дома здравља задовољава потребне капацитете. Потребно је обезбедити 1ПМ на 20% запослених и то на парцели објекта. У насељу постоје две апотекарске установе, које задовољавају потребе.

Рекапитулација потребних капацитета - медицинска заштита		табела 6-6
<b>објекат м<sup>2</sup>/гравитирајућег становника</b>	0,003 - 0,09	
<b>капацитет</b>	7000	
<b>парцела м<sup>2</sup>/гравитирајућег становника</b>	0,05 - 0,12	
<b>спратност</b>	П+3	
<b>1ПМ на запослених</b>	на парцели 20 - 25%	

Степен инфраструктурне опремљености - медицинска заштита					табела 6-7
водовод	канал. фекал.	канал. кишна	електро	телефон	телефон
+	+	+	+	+	+

### *Дечје установе – просторна целина 3*

Дечје установе су објекти организованог борава, васпитања, образовања и здравствене заштите деце предшколског узраста.

*Планирани капацитети до краја планског периода износе 50 деце.*

Објекат и парцела треба да задовоље нормативе 6,5 - 7,5 м<sup>2</sup> БГП/детету, а парцела 15,0 - 18,0 м<sup>2</sup> земљишта/детету.

Паркирање обезбедити ван комплекса дечје установе, а према општим условима за паркирање за јавне службе, то јест 1ПМ на 100 м<sup>2</sup> објекта. Саставни део функције и ликовности објекта је озелењавање комплекса.

Рекапитулација потребних капацитета - дечје установе		табела 6-8
<b>објекат м<sup>2</sup>/кориснику</b>	6,5 - 7.5	
<b>капацитет</b>	50	
<b>парцела м<sup>2</sup>/кориснику</b>	15 - 18	
<b>спратност</b>	П+1	
<b>1ПМ на м<sup>2</sup> објекта</b>	ван парцеле 100	

Степен инфраструктурне опремљености - дечје установе					табела 6-9
водовод	канал. фекал.	канал. кишна	електро	телефон	телефон
+	+	+	+	+	+

### *Основне школе – просторна целина 5*

У овој зони постоји један објекат основног образовања (новоизграђени објекат школе "Дуде Јовић"), капацитета 680 ученика. Ова школа има физкултурну салу, а предвиђени капацитети обухватају ђаке из Жабара и Породина, чији планирани број 2025. године износи 365.

Према важећим законским прописима, оптималан капацитет износи 24 одељења што је и више него потребно за Жабаре, земљиште се рачуна са 20 - 25



м<sup>2</sup>/ученику у смени, што обезбеђује изградњу површина за физичке активности, школски врт и део терена резервисан за неопходно проширење капацитета школе. За потерба запослених и посетилаца у границама парцеле обезбедити паркинге за 10% радника.

Рекапитулација потребних капацитета - основна школа		табела 6-10
<b>објекат м<sup>2</sup>/ученику у смени</b>	6,5 - 7.5	
<b>капацитет</b>	20	
<b>парцела м<sup>2</sup>/ученику у смени</b>	20 -25	
<b>спратност</b>	П+1	
<b>ПМ на запослених</b>	на парцели	
	10%	

Степен инфраструктурне опремљености - основна школа					табела 6-11
<b>водовод</b>	<b>канал. фекал.</b>	<b>канал. кишна</b>	<b>електро</b>	<b>телефон</b>	
+	+	+	+	+	

#### 4. ЗОНА II – ЗОНА КОМУНАЛНИХ ОБЈЕКТАТА

Укупна површина планирана за комуналне објекте износи 7.76ха, што у односу на постојећих 2.26 чини прираштај од 1.71%.

Повећањем површина и капацитета планирано је повећање квалитета услуга, као и боље функционисање комуналних делатности.

**површине зоне комуналних објеката – зона 2** табела 7

		ха	%
	<b>просторна целина 1</b>	<b>0.22</b>	<b>2.85</b>
1	зелена пијаца	0.22	
	<b>просторна целина 3</b>	<b>2.8</b>	<b>36.32</b>
2	гробље	2.8	
	<b>просторна целина 4</b>	<b>1.55</b>	<b>20.10</b>
3	водоснабдевање (резервоар, црпна станица, заштитно зеленило)	1.55	
	<b>просторна целина 7</b>	<b>3.14</b>	<b>40.73</b>
4	сточна пијаца, ветеринарска станица	1.44	
5	ватрогасни дом	0.2	
6	постројење за пречишћавање	1.5	
	<b>укупно зона комуналних објеката</b>	<b>7.71</b>	<b>100</b>

##### 4.1. КОНЦЕПЦИЈА РАЗВОЈА

###### *Пијаце, ветеринарска станица, ватрогасна станица*

Потребно је прописно опремити *простор зелене пијаце* у оквиру постојеће површине.

Гужва која настаје пијачним даном, због недостатка паркинг простора, овим планом није решена. Донекле је тај проблем ублажен планираним паркинг просторима у бочним улицама. Међутим, пијачни дан у Жабарима даје овом месту посебну, можда аутентичну атмосферу, да би је било штета угушити.

*Сточна пијаца* локацију заједно са ветеринарском станицом, планом је лоцирана периферно у зону рада уз регионални пут Р107. Површина планирана за сточну пијацу и ветеринарску станицу износи око 1.5ха. Простор треба адекватно комунално опремити и формирати ободни прстен заштитног зеленила. Посебно водити рачуна о овођењу површинских вода.

Постојећа *ватрогасна станица* у потпуности задовољава капацитете, тако да планом нису предвиђена проширења површина.

### ***Гробље***

Постојеће гробље површине око 2,0 ха, иако по стандардима (0,4ха површине гробља на 1.000 становника) површина задовољава, у фактичком стању је евидентна попуњеност гробља, те је стога планирано и његово проширење. Ставарањем додатних капацитети планирана површина гробља износи 2.8ха.

Локација гробља је таква да не ремети остале садржаје и има несметан приступ. Планирана су 35 паркинг места уз саму локацију гробља.

У оквиру гробља постоји капела која задовољава потребе функционисања гробља.

### ***Сточно гробље***

У општини Жабари не постоји сточно гробље. Просторним планом општине треба решити проблем сточног гробља, уколико је могуће на нивоу целе општине.

### ***Депонија***

Одлагање смећа за насеље Жабари се врши на градску депонију у површини од 2,0 ха. Локација депоније је изван граница ПГР и то на удаљењу 2,5 км ваздушном линијом од центра насеља. Депонији је обезбеђен приступ са регионалног пута Р-107 Жабари - Велика Плана.

Депонија не задовољава потребе насеља, као ни законом потребне услове. Просторним планом општине треба планирати депонију за насеље Жабари на постојећој локацији, или некој другој уколико се планира депонија за целу општину.

## **5. ЗОНА III - ЗОНА СПОРТА И ЗЕЛЕНИЛА**

### ***Систем зелених површина***

Посебан систем предложен овим планом јесте систем зеленила. Њега чине делови у различитом власништву, почев од ободних шума, приватних шума и шикара, преко малобројних јавних зелених површина до дрвореда у главној улици.

### ***Спорт***

Спорт је дефинисан као: спортско образовање (обучавање у физичком вежбању, развој физичких способности и стицање спортских навика), такмичарски спорт (активности усмерене на постизање спортских резултата), рекреативни спорт (спортске активности усмерене на рекреацију која се изводи самостално или у спортским и другим организацијама, као и школска спортска такмичења).

Спортски објекат је грађевина, односно простор намењен за спортске активности, који може да има пратећи простор (санитарни, гардеробни, спремалишни, гледалишни и др.) и уграђену опрему (грађевинску и спортску).

## 5.1 ЦИЉЕВИ

*Основни циљеви развоја система зелених површина су:*

- заштита зелених површина у постојећим границама,
- у подручјима интензивне пољопривреде предвидети пошумљавање у функцији ветрозаштите, заштите од емисија и интегралне заштите природе,
- остварити умрежен систем зелених површина коришћењем линијских веза између постојећих и планираних зелених површина,
- на ужој територији насеља урбаном обновом формирати нове мање зелене површине и линијско зеленило.

*Основни циљеви развоја спорта су:*

- обезбеђивање мреже разнородно опремљених и уређених спортских површина и објеката и масовније укључивање становника у спортско-рекреативне активности;
- јачање компаративних предности Жабара унапређивањем квалитета природних потенцијала (шуме, културно - историјски садржаји) за разноврсне облике рекреативних активности као што су лов, школе спорта и сл.),
- очување, проширење и ревитализација, подизање нивоа квалитета и техничке опремљености постојећих спортских објеката и садржаја.

## 5.2. КОНЦЕПЦИЈА РАЗВОЈА

Укупно се планира око 1.90 ха јавних зелених површина, од чега се формира парк-сквер на локацији уз обилазницу, северно од вртића површине 0.35 ха, парк шума 1.21 ха уз дечиј вртић и спортски терен, зеленила дуж путне мреже 10000м и у оквиру путног земљишта 0.34ха.

Остале зелене површине укупно око 2.0 ха, планирају се као заштитно зеленило око гробља и уз канале.

Планским решењем је предвиђено повезивање постојећих зелених површина и њихово допуњавање у циљу формирања система зеленила насеља, уз обавезу озелењавања слободних простора парцела и формирања тампон зеленила око производних зона.

Овим планом се задржавају постојећи јавни спортски објекти уз могућност реконструкције и повећања техничке и просторне опремљености.

Уз ОШ Вук Караџић планира се простор за спорт и рекреацију, површине 0.85ха.

Оваквом планирањем обезбеђује се 52м<sup>2</sup>зелених површина по становнику; односно 14м<sup>2</sup>/стан. парковских површина, 14м<sup>2</sup>/стан. заштитног зеленила, 9м<sup>2</sup>/стан. шумских површина и 15м<sup>2</sup>/стан. слободних спортских површина. Овде нису рачунате зелене површине у оквиру индустријских зона и слободних простора на парцелама.

## 5.3. ТИПОВИ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Типове зелених површина чине јавне зелене површине, зелене површине које су везане за становање, индустрију, центар насеља, спорт, саобраћај и пољопривреду.

Планирани систем зелених површина организује се као:

- зелене површине уз објекте становања,
- зелене површине уз јавне службе и објекте,
- зелене површине уз комерцијалне делатности,
- зелене површине уз радне зоне,
- зелене површине дуж колског и пешачког саобраћаја,
- друге ободне зелене површине.

## 6. ЗОНА IV - ЗОНА СТАНОВАЊА

Ова намена простора обухвата у плану становање као основну функцију, али и све друге делатности које су са становањем компатибилне и које се природно у становању налазе. То су објекти делатности: продавнице, локали занатске производње, предузећа чија делатност није опасна по суседство, услуге, канцеларијско пословање и сл. поред тога у зони становања природно се налазе и саобраћајне површине, као и комуналне инфраструктуре и зеленило. У ПГР терени који имају стамбену намену јесу они у којима преовлађују стамбене површине над другим компатибилним наменама (од 70%).

Парцеле и објекти који су намењени становању и компатибилним наменама чине стамбено ткиво, односно зону становања, које је подељено на блокове у оквиру просторних целина. Просторне целине са претежном наменом становање су целине 2, 3, 4 и 5.

### 6.1. ЦИЉЕВИ

Концепција развоја стамбеног ткива и циљеви који се за то постављају у овоме плану заснивају се на претпостављеним променама које се очекују у наредном периоду.

Очекиване промене су:

- целовита реформа стамбеног система која треба да обухвати реформу својинских права и приватизацију, реформа у погледу одржавања и репродукције постојећег стамбеног фонда;
- увођење јасне стамбене политике за социјално, економски и здравствено повредиве категорије у складу са европским стандардима;
- поједностављење планерске процедуре и прихватања активности приватног сектора на основу власничких права.

У складу са овим очекивањима, постављени су одговарајући циљеви. Ти циљеви се тичу здраве стамбене средине, избора места и начина становања, као и правилног усмеравања стамбене изградње на природно и функционално повољне локације.

Циљеви су:

- урбана обнова као једно од битних стратешких опредељења и у том смислу прихватање сваке грађевинске иницијативе која је у складу са ПГР;
- обухватање површина које су у претходном периоду предвиђене за стамбену изградњу, на којима је започета изградња или извршене припреме за изградњу;
- укључивање евидентираних површина са бесправном изградњом под условом да нису у оквиру постојећих и планираних површина од јавног интереса, као и под условом да формирају просторно - функционалну целину и да задовољавају услове становања са аспекта стабилности терена, као и хигијенских и еколошких параметара;
- заокруживање изграђених стамбених целина у функционалном погледу, на основу одабраних стечених урбанистичких обавеза и на правцима ширења изграђеног ткива.

### 6.2. КОНЦЕПЦИЈА РАЗВОЈА

До 2025. године предвиђена је изградња максимално 417 нових станова са око 33.400 м<sup>2</sup> новог простора.

Програмске просечне величине за 2025:

- величина домаћинства .....	2.59
- НРГП по члану домаћинства.....	30
- однос НРГП и БРГП .....	1.25
- просечан стан НРГП (са 30 м <sup>2</sup> /члану) .....	80
- просечан стан БРГП .....	100

Становање ће се развијати на постојећим и планираним површинама. Локације испланиране за нову стамбену изградњу налазе се у компактно изграђеном ткиву.

Кад је у питању реконструкција, треба очекивати да ће са стабилизацијом тржишта земљишта и увођењем јасних урбанистичких правила постепено расти интерес за замену руинираног фонда који је годинама био запуштан. У том смислу, овим планом омогућава се значајна реконструкција подручја која улазе у састав Централне зоне.

Решаваће се и проблеми бесправне градње и нехигијенских делова насеља.

### 6.3. ТИПОЛОГИЈА СТАМБЕНОГ ТКИВА

Типови стамбеног ткива који су обухваћени планом, дефинисани су као:

#### 1. Становање урбаног типа

- становање виших густина (50 - 70 ст/ха), односно 2800м<sup>2</sup>/ха изграђене површине за становање - просторне целине 1 и 2

- становање средњих густина (10 - 20 ст/ха), односно 800м<sup>2</sup>/ха изграђене површине за становање— просторне целине 2 и 3 и три парцеле у целини 7.

#### 2. Становање руралног типа

- становање ниских густина (до 10 ст/ха), односно 400м<sup>2</sup>/ха изграђене површине за становање— просторне целине 4, 5 и делимично у целини 3.

Становање ће се на подручју плана првенствено реализовати путем различитих облика реконструкције, обнове, ревитализације, санације и сл.

*\*Напомена: густина становања од 20-50 ст/ха није планирана*

### 6.4. СТАНОВАЊЕ ВИШИХ ГУСТИНА - УРБАНИ ТИП

Становање виших густина се јавља просторној целини 1 - центар и у просторној целини 2 - становање уз магистралу.

#### 1. Просторна целина 1

Становање у просторној целини 1 је претежно вишепородично становање, на спратовима објеката где су у приземљу услуге.

У табеларном приказу дати су урбанистички параметри за просторну целину 1 у целиности и за становање виших густина у просторној целини 2.

Урбанистички параметри за ниво целине 1 и становања целине 2 табела 8

блок	однос БРГП становања и делатности %	максимална густина становања ст/ха	максимална густина запослених зап/ха	минимална густина корисника (ст+зап)/ха	Зелене површине у односу на П блока %
Постојећи блокови у централној зони	60-80/40-20	50-70	50	100	10
Нови блокови	60/40	50-70	40	90	20-30

\*напомена : нови блокови становања виших густина планирају се у целини 2, док се у целини 1 планира само реконструкција постојећих.

Урбанистички показатељи за парцеле и објекте (2025) табела 8-1

индекс изграђености парцеле 1.0-1.5	Величина парцеле	БРГП (м <sup>2</sup> )
		до 300м <sup>2</sup> - 500 м <sup>2</sup>
индекс изграђености угаоних парцела	Их1,15	
степен заузетости парцеле макс. 70%	до 300м <sup>2</sup> - 500 м <sup>2</sup>	210-350
степен заузетости угаоних парцела	Зх1,15	
процент озелењених површина на парцели	реконструисани блокови у централној зони	10% - 20%
висина реконструисаних објеката (у односу на ширину улице)	реконструисани блокови у централној зони	1,2 ширине улице
Спратност објеката		П+1+Пк до П+3+Пк
број паркинг места за становање		1ПМ / 1 стан
број паркинг места за делатности		1ПМ / 80м <sup>2</sup> БРГП

Паркирање обезбедити на сопственој парцели и у бочним улицама уз центар.

Растојања објекта од регулационе линије, граница парцела и суседних објеката табела 8-2

		0м	3м	5м
растојање објекта од бочних граница парцеле	у непрекинутом низу	0м		
	у прекинутом низу	меродавно је растојање између објекта, али не мање од 1,5м		
растојање објекта од бочног суседног објекта	у непрекинутом низу	0м		
	у прекинутом низу	1/3h вишег објекта, али не мање од 4м		
растојање објекта од задње границе парцеле	изградња унутар постојећих блокова	1/3h, али не мање од 7м		
растојање објекта од наспрамног објекта	изградња унутар постојећих блокова	2/3h, али не мање од 10м		

Степен инфраструктурне опремљености парцеле (објекта) табела 8-3

	водовод	канал. фекал.	канал. кишна	електро	телефон	кабловска тел.	гасовод
постојећи блокови у централној зони	+	+	+	+	+	план препоручује	план препоручује
постојећи блокови ван централне зоне	+	+	+	+	+	план препоручује	план препоручује

За све интервенције на парцели важе општа правила.

## 6.5. СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА - УРБАНИ ТИП

Становање средњих густина се јавља у просторној целини 2 - становање уз магистралу, просторној целини 3 - становање уз центар, и незнатним делом у просторној целини 7 - радна зона запад.

Становање средњих густина формира углавном блокове индивидуалног становања. Њих карактерише скуп појединачно изграђених зграда на парцелама претежно од 300 до 600 м<sup>2</sup>, а изузетно и преко 1.000м<sup>2</sup>, оивичених улицама.

Објекти су изграђени по ободу блока, а у односу на регулациону линију блока, постављени су на исту или су повучени.

Објекти су стамбене намене, са једним или више станова претежне спратности По(Су)+П+1 (подрум или сутерен+приземље+спрат), изграђени као слободностојећи објекти, ретко као двојни и зграде у низу. За ове објекте доминантна је изграђеност у предњем делу парцеле.

У дворишном делу се појављују помоћни објекти. Блокови индивидуалног становања појављују се на широком простору насеља прстенасто од централне зоне. Овај тип изграђености карактерише низак индекс изграђености и степен заузетости на парцели, уређеност предњих и унутрашњих делова парцеле, са паркирањем у објекту или засебној гаражи на парцели и довољно зеленила.

За изградњу новог стамбеног објекта, реконструкцију и доградњу постојећих објеката, паркирање решити искључиво на парцели, према нормативима за изградњу новог објекта.

Табеларни прикази за блокове индивидуалног становања - урбани тип  
Урбанистички параметри за ниво целине 2 и 3

табела 9

блок	однос БРГП становања и делатности %	максимална густина становања ст/ха	максимална густина запослених зап/ха	максимална густина корисника (ст+зап)/ха	Зелене површине у односу на П блока %
Постојећи блокови	80/20	20-50	20	40	20-40
Нови блокови	75/25	20-50	20	40	20-50

Урбанистички показатељи за парцеле и објекте

табела 9-1

индекс изграђености парцеле 0.6-1.0 (распон подразумева максималне капацитете у зависности од типа индивидуалног стан.)	Величина парцеле	БРГП (м <sup>2</sup> )
		до 300м <sup>2</sup> – 600м <sup>2</sup>
индекс изграђености угаоних парцела	Их1,15	
степен заузетости парцеле максимум 40%	до 300м <sup>2</sup> – 600м <sup>2</sup>	120-240
степен заузетости угаоних парцела	Зх1,15	
процент озелењених површина на парцели	30%	
висина реконструисаних објеката	дуж регионалног пута	макс.11м (до коте венца) макс15м(до коте слемена)
	унутар блока	макс.9м (до коте венца) макс12м(до коте слемена)
висина помоћних објеката	макс.5м	
Спратност објеката	П до П+1+Пк	
број ПМ за становање	1ПМ / 1 стан	
број ПМ за делатности	1ПМ / 80м <sup>2</sup> БРГП	

Урбанистички показатељи за парцеле за нове објекте

табела 9-2

	мин. ширина парцеле	мин. површина парцеле
за слободностојећи обј.	12 м	300 м <sup>2</sup>
за двојне објекте	20 м	400 м <sup>2</sup>
за објекте у низу	6 м	200 м <sup>2</sup>

Растојања објекта од регулационе линије, граница парцела и суседних објеката

табела 9-3

		0м	5м	10м
растојање објекта од бочних граница парцеле	слободностојећи	1,5-2,5м		
	двојни објекти	4м		
	у прекинутом низу, први и последњи	1,5-4м		
растојање објекта од бочног суседног објекта	слободностојећи	4м		
	двојни објекти	5,5м		
	у прекинутом низу, први и последњи	4м		
растојање објекта од задње границе парцеле	предбашта до 5м	1 h, али не мање од 8м		
	предбашта већа од 5м	1/2 h, али не мање од 4м		
растојање објекта од наспрамног објекта		1-2 h, али не мање од 8м		

Степен инфраструктурне опремљености парцеле (објекта)

табела 9-4

	водовод	канал. фекал.	канал. кишна	електро	телефон	кабловска тел.	гасовод
НОВИ БЛОКОВИ	+	+	+	+	+	план препор.	план препор.
ПОСТОЈЕЋИ БЛОКОВИ	+	(сенгруп*)	+	+	+	план препор.	план препор.

\*До реализације канализационе мреже насеља на парцелама се за потребе евакуације отпадних вода дозвољава изградња појединачних или заједничких сенгрупа (септичка јама) у свему према техничким нормативима прописаним за ову врсту објеката.

За све интервенције на постојећим парцелама важе општа правила.

## 6.6. СТАНОВАЊЕ НИСКИХ ГУСТИНА - РУРАЛНИ ТИП

Становање ниских густина се јавља просторној целини 4 - становање периферно, просторној целини 5 - становање југ, и делимично у просторној целини 3 - источно од центра по ободу целине 3.

Планирани блок оваквог вида становања чине појединачно изграђени објекти на парцелама величине преко 600м<sup>2</sup>, на којој се развија специфична мешавина живота насељско - пољопривредног домаћинства. Објекти су изграђени по ободу блока, а у односу на регулациону линију блока постављени су на њу или паралелно са њом. Објекти су стамбене намене, са једним или више станова петежне спратности По(Су)+П (подрум или сутерен+приземље), изграђени као слободностојећи објекти.

У овим блоковима изражена је изграђеност у предњем делу парцеле, са предбаштом или без ње. У дубини парцеле, простор је уређен као дворишни врт, или је у функцији пољопривреде са баштом, воћњаком, виноградом идр. Апроксимативни однос површина на парцели већој од 600м<sup>2</sup> је 1:1:2 (кућно двориште,економски део, окућница).

На овим парцелама понекад се појављују мањи помоћни пољопривредни објекти. Планиране економске објекте могуће је планирати под условима да економски објекат буде пројектован према свим хигијенским захтевима и прописима за ову врсту објеката. Отпадне воде из штале или свињца отичу у затворену септичку јаму која ће се редовно празнити и да све буде реализовано у складу са прописима о заштити животне средине.

Овај тип ткива карактерише низак индекс изграђености и степен заузетости на парцели и решен проблем паркирања. Вртови испред објеката и у дубини парцеле обилују зеленим површинама.



Табеларни прикази за блокове индивидуалног становања - рурални тип  
Урбанистички параметри за ниво целине 4 и 5

табела 10

блок	однос БРГП становања и делатности %	максимална густина становања ст/ха	максимална густина запослених зап/ха	максимална густина корисника (ст+зап)/ха	Зелене површине у односу на Пблока %
Постојећи блокови	90/10	до 20	10	20	20-50
Нови блокови	90/10	до 20	10	20	20-50

Урбанистички показатељи за парцеле и објекте

табела 10-1

индекс изграђености парцеле 0.3-0.6 (распон подразумева максималне капацитете у зависности од типа индивидуалног стан.)	Величина парцеле	БРГП (м <sup>2</sup> )
	од 400м <sup>2</sup> – преко 1000м <sup>2</sup>	120-600
индекс изграђености угаоних парцела	Их1,15	
степен заузетости парцеле макс. 30%	од 400м <sup>2</sup> – преко 1000м <sup>2</sup>	120-300
степен заузетости угаоних парцела	3х1,15	
процент озелењених површина на парцели		30-50%
висина објеката		макс.5м (до коте венца) макс.8м(до коте слемена)
висина помоћних објеката		макс.5м
Спратност објекта		П до П+1+Пк
број ПМ за становање*		1ПМ / 1 стан
број ПМ за делатности		1ПМ / 80м <sup>2</sup> БРГП

\* На парцели се морају паркирати и остала возила и неопходна пољопривредна механизација

Урбанистички показатељи за парцеле за нове објекте

табела 10-2

	мин. ширина парцеле	мин. површина парцеле
за слободностојећи обј.	12 м	400 м <sup>2</sup>
за двојне објекте	20 м	400 м <sup>2</sup>
за објекте у низу	6 м	250 м <sup>2</sup>

Растојања објекта од регулационе линије, граница парцела и суседних објеката

табела 10-3

		0м	5м	10м
растојање објекта од бочних граница парцеле	слободностојећи	1,5-2,5м		
	двојни објекти	4м		
	у прекинутом низу, први и последњи	1,5-4м		
растојање објекта од бочног суседног објекта	слободностојећи	4м		
	двојни објекти	5,5м		
	у прекинутом низу, први и последњи	4м		
растојање објекта од задње границе парцеле	предбашта до 5м	1 h		
	предбашта већа од 5м	1/2 h		
растојање објекта од наспрамног објекта		1-2 h, али не мање од 8м		

Организација сеоског домаћинства				табела 10-4
<b>парцела</b>	<b>двориште</b>	<b>економски део</b>	<b>окућница</b>	<b>БРГП</b>
< 600 м <sup>2</sup>	макс. 250	макс. 250		500 м <sup>2</sup>
> 1.000 м <sup>2</sup>	макс. 400	макс. 500		750 м <sup>2</sup>

Степен инфраструктурне опремљености парцеле (објекта)							табела 10-5
	<b>водовод</b>	<b>канал. фекал.</b>	<b>канал. кишна</b>	<b>електро</b>	<b>телефон</b>	<b>кабловска тел.</b>	<b>гасовод</b>
<b>блок</b>	+	+ сенгруп*	+	+	+		препор.

\*До реализације канализационе мреже насеља на парцелама се за потребе евакуације отпадних вода дозвољава изградња појединачних или заједничких сенгрупа (септичка јама) у свему према техничким нормативима прописаним за ову врсту објеката.

## 6.7. ДОЗВОЉЕНИ РАДОВИ ЗА СТАМБЕНА ТКИВА

У следећој табели је дат списак дозвољених интервенција на стамбеним објектима.

Дозвољени радови за стамбена ткива табела 11

	Просторне целине			
	1, 2	2,3,5	2,3	4,5
надградња нових етажа/ крова до висине суседа у складу са амбијентом	+	+	+	+
надградња нових етажа/ крова преко висине суседа	+	+	-	-
додавање крова на згради са равним кровом без поткровља	+	+	+	0
додавање крова на згради са равним кровом са корисним поткровљем	+	+	+	+
замена постојећег крова новим ради додавања поткровља	-	+	+	+
енергетска санација фасаде и/или крова	+	+	+	+
отварање подрума са прилазом на сопственој парцели	+	+	+	+
доградња новог дела објекта	+ -	+	+	+
доградња вертикалних комуникација (степеништа, лифтови)	+	+	+	+
доградња на отвореним терасама	-	-	-	0
надградња и доградња нових просторија	-	+ -	+	+
затварање балкона, лођа и тераса	+	+	+	+
рушење старог и изградња планираног објекта	+	+	+	+

где су ознаке:

- 0 практично непостојеће или немогуће
- +
- 
- + - условно прихватљива/ неприхватљива

## 6.8. РЕКАПИТУЛАЦИЈА ПЛАНИРАНИХ ПОВРШИНА ПО ТИПОВИМА СТАНОВАЊА

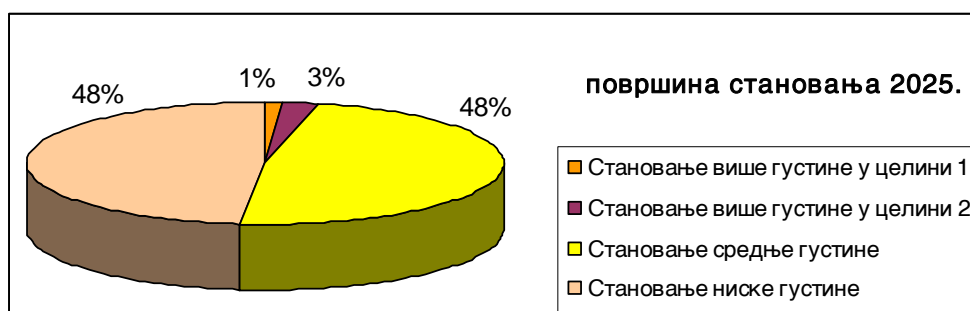
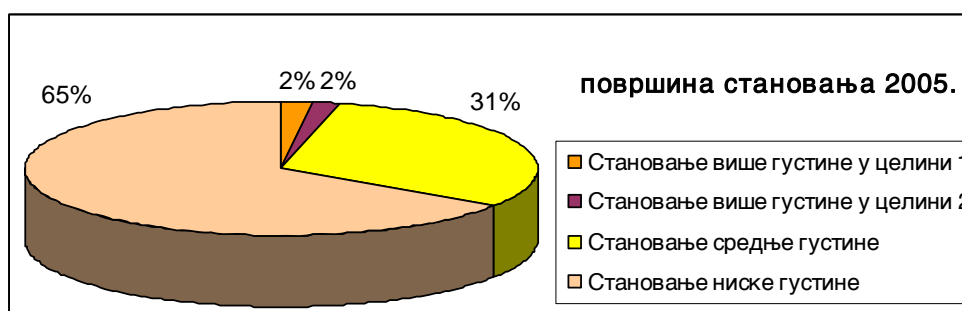
У наредној табели дат је преглед површина које се 2005. користе за становање, као и оних које су планиране за 2025.

Преглед површина стамбених зона

табела 12

ТИПОВИ стамбених блокова	2005		2025	
	број блокова	површина ха	број блокова	површина ха
Становање више густине у целини 1	5	1.2	5	1.02
Становање више густине у целини 2	3	1.1	5	3.09
Становање средње густине	22	19.75	46	54.31
Становање ниске густине	61	41.80	39	54.01
<b>укупно</b>	<b>91</b>	<b>63.85</b>	<b>95</b>	<b>113.03</b>

		ха	%
	<b>просторна целина 1</b>	<b>1.02</b>	<b>0.91</b>
1	становање виших густина	1.02	
	<b>просторна целина 2</b>	<b>26.23</b>	<b>23.33</b>
1	становање виших густина	3.09	
2	становање средњих густина	23.14	
	<b>просторна целина 3</b>	<b>33.10</b>	<b>29.44</b>
2	становање средњих густина	30.33	
3	становање ниских густина	2.77	
	<b>просторна целина 4</b>	<b>28.84</b>	<b>25.65</b>
2	становање средњих густина	0.74	
3	становање ниских густина	28.10	
	<b>просторна целина 5</b>	<b>23.14</b>	<b>20.58</b>
3	становање ниских густина	23.14	
	<b>просторна целина 7</b>	<b>0.10</b>	<b>0.09</b>
2	становање средњих густина	0.10	
<b>укупно зона становања</b>		<b>112.43</b>	<b>100</b>



## 7. ЗОНА V – ЗОНА ДЕЛАТНОСТИ

При анализи података за производне зоне и њиховом планирању узете су примарне и секундарне делатности (индустрија, складиштење и производно занатство) из шифрарника делатности, које се у даљем тексту појављују под заједничким називом привредна зона.

У привредну зону могу бити укључени и угоститељско - туристички објекти, као и објекти масовних облика забаве типа луна паркова.

Основна делатност је пољопривреда уз коју се развија индустрија и услужне делатности.

Један од најзначајнијих подухвата у правцу развоја подручја је пројекат комасације и мелиорације Жабарске касете.

Планиране производне делатности су груписане једним делом уз регионални пут Р-107 западно од насељског центра (просторна целина 7) и делом уз регионални пут Р-103 северно од насељског центра (просторна целина 6). Објекти мале привреде, сервисирања и производно - услужног занатства су организовани ван ове две радне зоне претежно у просторној целини 1.

Од индустријских грана, објекти металопрерађивачке и пољопривредно - прехрамбене индустрије су смештени у радним зонама.

### 7.1. ЦИЉЕВИ

У концепцији дугорочног развоја привреде, постављени су следећи циљеви:

- ревитализација и модернизација постојећих и изградња нових производних капацитета;
- прилагођавање величине и структуре привредних делатности стварним потребама тржишта. Акценат би требао бити на развоју малих и средњих предузећа;
- обезбеђење понуде локација различитих величина ради рационалног коришћења земљишта и прилагођавања потребама потенцијалних инвеститора.
- Појачање атрактивности и приступачности централног дела насеља новом политиком паркирања и смањења моторног саобраћаја у истом. Томе доприноси формирање обилазнице у западном делу насеља.

### 7.2. КОНЦЕПЦИЈА РАЗВОЈА

Простор намењен привреди и производњи у 2025. години планиран је на 43.32 ха, од чега 40.05 ха у радним зонама и 3.27 ха на појединачним привредним локацијама. Планирано је само проширење постојећих радних зона, без увођења нових. Повећање површине привредних делатности износи око 20.70 ха, што представља 6.44 % у односу на постојеће стање.

Неизвесност садашњег стања привреде и очекиваних трендова развоја како у структури, тако и у величини и облицима организовања, утицали су на то да су површине намењене привредним делатностима планиране у већем обиму него што су реалне могућности за њихову реализацију. Ове површине свесно су увећане и треба их узети алтернативно, као разноврсну понуду локација.

Приликом формирања нових привредних објеката, утврђују се урбанистичка правила и услови заштите животне средине за одређене еколошке категорије предузећа која се заснивају на минималним планским површинама круга предузећа и обавезним заштитним растојањима између потенцијалних извора загађења и зоне становања.

површине зоне делатности – зона 5

табела 13

	<b>просторна целина 1</b>	<b>2.36</b>	<b>5.51</b>
1	комерцијално услужне делатности	2.36	
	<b>просторна целина 3</b>	<b>0.4</b>	<b>0.93</b>
2	комерцијално услужне делатности	0.4	
	<b>просторна целина 6</b>	<b>21.55</b>	<b>50.34</b>
3	производно индустријске делатности	21.55	
	<b>просторна целина 7</b>	<b>18.5</b>	<b>43.21</b>
4	производно индустријске делатности	18.5	
	<b>укупно зона делатности</b>	<b>42.81</b>	<b>100</b>

### 7.3. КОМЕРЦИЈАЛНО-УСЛУЖНЕ ДЕЛАТНОСТИ – ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА 1

Комерцијалне делатности су трговина, угоститељство и туризам, занатство, пословне и финансијске услуге и други комерцијални простор (пијац и слично). Комерцијалне намене су само у приземљу, док је на спрату становање. Пожељан је континуитет трговачких радњи. Бучни сервиси нису дозвољени.

Реализација саобраћајног система и система за паркирање, као и инфраструктуре, претпоставке су за потпуну реализацију планирану унапређењима Централне зоне.

Требало би искористити предности малог места са неупоредиво бољим условима животне средине у односу на град, и смањити непотребна кретања према већим центрима. Важно је неговати специфичне делатности конкретног простора (занати, угоститељство и сл.) и тиме унапредити идентитет и самосталност насеља.

Обликовање Централне зоне треба ускладити са традиционалним елементима архитектонског приступа.

Урбанистички показатељи за парцеле и објекте у Централној зони табела 13-1

Централна зона	
<b>индекс изграђености (И)</b>	1,5
<b>степен заузетости (З)</b>	50%
<b>висина слемена</b>	12м
<b>начин паркирања</b>	на парцели, на блоковском паркингу
<b>зеленило</b>	дрвореди, јавно и зеленило на парцелама

### 7.4. РАДНЕ ЗОНЕ - ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ 6 И 7

Радне зоне представљају производно - технолошке комплексе, са сличним привредним делатностима. Радна зона север обухвата површину од 22.33 ха, док запад заузима 18.18 ха.

Овим планом се не предвиђају нове радне зоне. Постојеће зоне су предвиђене за унапређивање различитим просторно - урбанистичким, архитектонским, грађевинским и комунално - инфраструктурним мерама.

Поред производних комплекса у оквиру радних зона планирају се и комерцијално услужне делатности.

У радној зони 7 планирана је царинска зона, на регионалном путу из правца Велике Планае са леве стране.

Урбанистички параметри за ниво блока у радним зонама	табела 13-2
степен заузетости	50 %
индекс изграђености	0,35 - 1,0
минимални проценат озелењених површина без паркирања на парцели < 1 ха	20%
минимални проценат озелењених површина без паркирања на парцели 1 - 5 ха	25%
минимални проценат озелењених површина без паркирања на парцели > 5 ха	30 - 50%
висина објекта	15 м
густина запослених	30 -150 зап/ха
минимално растојање грађевинске од регулационе линије	5 м
растојање грађевинске линије од бочних и задње граничне линије парцеле	1/2 h
дозвољени радови на парцели: рушење, изградња, доградња, надзиђивање, реконструкција, санација, адаптација, промена намене	+

Степен инфраструктурне опремљености	табела 13-3					
<b>водовод</b> канал. фекал.	<b>канал.</b> кишна	<b>електро</b>	<b>телефон</b>	<b>гасовод</b>	<b>продуктовод</b>	<b>техн.</b> вода
+	+	+	+	+	пожељно	пожељно

## 8. ЗОНА VI – ЗОНА ПОЉОПРИВРЕДНИХ, ШУМСКИХ И ВОДНИХ ПОВРШИНА

Пољопривредно земљиште обухвата све површине које су непосредно намењене производњи биљних, а посредно и сточних производа, ради обезбеђења хране, аграрних сировина и других производа биолошког порекла.

Ова намена планом обухвата првенствено ободне просторе насеља. Измештане су у ободни предео заједно са другим природи блиским системима као што су шуме.

Под примарном биљном производњом (на основу Закона о пољопривредном земљишту чл. 10, 11, 12) сматра се: ратарска, воћарско - виноградска, повртарска и расадничка производња, затим производња лековитог, ароматичног и украсног биља, производња гљива и производња ђубрива.

Са постојећих 58.95% од укупне површине плана, планирано је смањење пољопривреде на 32.28% површине плана. Ово смањење произилази из ширења урбане матрице насеља, највише у просторним целинама 4 и 5 и у радним зонама.

### 8.1. ЦИЉЕВИ

План коришћења и заштите пољопривредног земљишта подређен је побољшању економских услова пољопривредне производње, повећању амбијенталне и пејсажне вредности пољопривредно - руралног подручја и унапређењу еколошких и социјалних услова живљења на подручју насеља Жабари.

Основни циљеви би били:

- успостављање еколошки оптималних односа између пољопривредних, шумских и других зелених површина,
- усклађивање економских интереса корисника / власника појединих земљишних парцела са жељама и интересима локалне заједнице на нивоу насеља,

- обезбеђивање материјалне подршке за спровођење програма из јавног фонда и других извора,
- обавезујући критеријум рационалног коришћења пољопривредног земљишта представља уважавање тесних међузависности у развоју биљака и сточарске производње.

## 8.2. КОНЦЕПЦИЈА РАЗВОЈА

Пољопривредно земљиште је интегрални ресурс који се поред педолошког слоја и других елемената биосфере, састоји и од створених добара у виду хидротехничких уређаја, путне мреже, заштитног зеленила, помоћних зграда и других објеката од значаја за његово будуће коришћење.

У оквиру пољоприврене намене, приоритет има трајно очување високе природне плодности преовлађујућег дела пољопривредног земљишта побољшањем еколошких услова пољопривредне производње са ослонцем на следеће мере: ограничење примене хемијских средстава, промовисање метода интегралног прихрањивања и заштите биља на подручјима нарочито интензивне пољопривреде. Такође је потребно подстицање планског уређивања парцеле, оснивање воћњака, винограда, расадника цвећа и других вишегодишњих засада, односно сејаних ливада и пашњака.

## 8.3. ПЛАНИРАНА НАМЕНА

Осим примарне пољопривредне производње, на пољопривредном земљишту могу се градити и следећи објекти примарне пољопривредне производње: магацини за репроматеријал (семе, вештачко ђубриво, саднице и сл.), објекти за производњу поврћа у затвореном простору (стакленици), објекти за производњу гљива, глистењаци, тресетишта, објекти у сточарству, као и објекти од општег интереса утврђени на основу закона.

Заштитно одстојање између стамбених објеката и ораница, односно плантажних воћњака који се интензивно третирају вештачким ђубривом и пестицидима је најмање 800 м. Минимална заштитна одстојања између границе комплекса сточних фарми и објеката у суседству су: од стамбених зграда 200 м, од регионалних путева 200 м и од изворишта водоснабевања 800 м.

Коришћење пољопривредног земљишта за друге намене дозвољено је само за подизање заштитних шума и другог зеленила.

## 8.4. ВОДНЕ ПОВРШИНЕ

Од водних површина, на подручју Плана налазимо само потоке и регулисане канале.

Укупна површина водног земљишта износи 3.42ха, што чини процентуално повећање од 0.38% у односу на постојеће стање. Ово повећање површина је уследило регулацијом потока и канала који нису били регулисани. Кроз план, на графичком прилогу бр.2 План саобраћаја и водотокова, одређени су аналитичко геодетски елементи за обележавање регулације водених површина.

## 9. ОБЈЕКТИ ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ

### *Верски објекти*

Верске грађевине припадају категорији јавних садржаја у којима религиозни део становништва испуњава духовне потреба у складу са конкретном конфесијом.

На територији Плана постоји Црква светог Вазнесења. Земљиште на коме се налазе верски објекти не спада у јавно, већ у остало грађевинско земљиште.

Површина која припада цркви износи 0.2ха. Црква се налази у просторној целини 1, у самом центру насеља и има статус непокретног културног добра. Мере заштите дате су поглављу 5.1.

Планом се не предвиђају нове површине за верске објекте.

## 10. САОБРАЋАЈ И ИНФРАСТРУКТУРА

### 10.1. САОБРАЋАЈНИ СИСТЕМ

#### 10.1.1. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ - ПРОБЛЕМАТИКА

Насеље Жабари формирано је на раскрсници два регионална путна правца: регионалног пута Р-103 Пожаревац-Свилајнац и регионалног пута Р-107 Велика Плана-Петровац који се пружају правцем север-југ односно правцем запад-исток.

Ови путни правци кроз насеље су попримили карактер градских саобраћајница и око њих су формирано како објекти за становање тако и објекти друштвене надградње и привредни капацитети. Улице о којима се ради су Кнеза Милоша и Симе Симића односно Мирослава Ивковића, Улица смедеревска и Улица деветог септембра.

На овај начин долази до интеракције транзитног саобраћаја који се одвија на регионалним правцима и локалног саобраћаја који је у функцији локалног становништва а која се негативно рефлектује на оба вида саобраћаја.

Локалне власти су покушале да смање међусобне негативне утицаје тако што су једним делом изместиле транзитни саобраћај и усмериле га Улицом смедеревском и Улицом деветог септембра.

Овакво решење не нуди потпун одговор на стварне потребе већ се одвија на штету учесника у транзитном саобраћају смањењем нивоа услуга на алтернативном правцу.

Локални саобраћај одвија се локалном, градском, мрежом саобраћајница која није до краја развијена и заокружена већ поједине градске улице немају потребан профил за одвијање како колског тако и пешачког саобраћаја а недопустиво велики број се завршава слепо.

#### 10.1.2. ЦИЉЕВИ

Општи циљеви развоја саобраћајног система Жабара јесу:

- међусобно повезивање мрежа свих видова саобраћаја,
- међусобно усклађен развој свих видова саобраћаја,
- оптимално повезивање свих функција у насељу,
- повећање нивоа услуге и безбедности саобраћаја,
- смањење обима саобраћаја кроз сам центар и формирање обилазнице,
- враћање основне функције улицама - неометано и безбедно кретање пешака и возила,
- смањење штетних утицаја саобраћаја на људе и животну средину и природно и културно - историјско наслеђе,
- рационално коришћење материјалних и финансијских ресурса.

#### 10.1.3. КОНЦЕПТ ПУТНЕ И УЛИЧНЕ МРЕЖЕ

Генерално, предложено решење путне и уличне мреже се заснива на реализацији алтернативе, односно обилазнице и смањењу саобраћаја кроз центар насеља. Поред изградње нових путних и уличних праваца, на примарној мрежи планира се и изградња и реконструкција оних деоница уличне мреже које ће омогућити да се делом већ изграђени потези међусобно повежу континуалним профилима у функционалне целине. У табели је приказана дужина путне и уличне мреже по функционалним ранговима, као и дужина планирања за изградњу и реконструкцију за период до 2025. године.



Примарна путна и улична мрежа на подручју Плана

табела 14

ранг саобраћајница	дужина КМ	планирано за изградњу КМ	планирано за реконструкцију КМ	укупно за изградњу / реконструкцију КМ
регионални пут	6549		6549	6549
примарна градска	3156	1994	1162	3156
секундарна градска	8394	1947	644	2591
укупно	17099	3941	8355	12296

Обилазницу чини новопланирана примарна градска саобраћајница западно од пута Р-103, која има функцију да растерети транзитни саобраћај кроз центар насеља и повезује периферно регионалне путеве Р-103 Свилајнац - Пожаревац и Р-107 Велика Плана - Петровац. Планом су сви делови насеља повезани интерном уличном мрежом секундарних саобраћајница.

За планирану обилазницу обавезно донети одлуку о изради потребне техничке документације на основу које ће се спровести даља процедура око прибављања сагласности Министарства за капиталне инвестиције и доношења одлуке Скупштине општине Жабари.

Спровести потребну процедуру у Скупштини општине којом би се постојеће земљиште у путном појасу којим се траса регионалних путева поклапа са трасама градских саобраћајница а у градском грађевинском подручју превело у јавно замљиште у власништву општине Жабари.

За сва нова или реконструисана укрштања са регионалним путем претходно се обратити Републичкој дирекцији за путеве ради издавања услова и сагласности.

Обавезе Скупштине општине из претходна три става спровести према одредбама дописа Републичке дирекције за путеве бр. 953-00-6713 од 19.08.2005.

#### 10.1.4. ПАРКИРАЊЕ

Решење проблема паркирања представља једно од примарних питања саобраћајног система Жабара. На основу потребних капацитета, број потреба за паркирањем ће износити око 350 паркинг места(ПМ).

Основни задаци на решавању ових захтева морају бити усмерени ка:

- ограничавању аутомобилског саобраћаја у централној зони измештањем транзита,
- примени одговарајуће регулативе за кориснике простора и инвеститоре,
- изградњи јавних паркиралишта.

Постојеће паркирање на траси регионалног пута треба уклонити из безбедносних разлога док је за потребе снабдевања пословних објеката могућ приступ преко површина у оквиру зеленог појаса.

Реализацију активности у области паркирања треба спровести применом одговарајућих мера, које би биле: утврђивање и примена норматива током израде планске документације и уређивање постојећег стања, што подразумева дефинисање режима паркирања, тарифног система, као и начина контроле и санкционисање прекршаја, затим изградњу јавних вануличних паркиралишта у Централној зони и изградњу вануличних паркиралишта по ободу Централне зоне. При реконструкцији Централне зоне потребно је обезбедити 1 ПМ по стану, а за породичне објекте минимално 1 ПМ по домаћинству. За административне објекте треба обезбедити 1 ПМ на 70м<sup>2</sup> нето етажне површине, за трговинске садржаје, објекте мале привреде, производне објекте 1 ПМ на 70м<sup>2</sup> продајног простора

(објекту) односно на свака три запослена радника, за образовне установе по једно паркинг место по одељењу.

За новоизграђене објекте власници парцела обезбеђују потребан број ПМ на својој парцели а према техничкој документацији.

За потребе паркирања у плану је обезбеђено 221 ПМ за путничка возила односно 10 ПМ за теретна возила и то: у улици Росе Трифуновић 111 ПМ са обе стране коловоза, у ул. Симе Симића 38 ПМ, код зграде општине 7 ПМ, код гробља 35 ПМ и 30 ПМ за путничка и 10 ПМ за теретна возила на парцели које могу уз паркирање да пруже и друге, сродне, услуге.

Додатни број паркинг места може се обезбедити и на другим парцелама у оквиру плана са наплатом услуге уколико локација није у нескладу са планираном наменом, уз спровођење прописаних мера заштите.

#### 10.1.5. ПЕШАЧКИ И БИЦИКЛИСТИЧКИ САОБРАЋАЈ

Побољшање и унапређење услова за кретање пешака постићи ће се ослобађањем јавног простора, који је иначе намењен пешацима, од паркираних аутомобила. Површине које користе пешаци учиниће се привлачним, безбедним и пригодним за особе са специфичним потребама (родитељи са малом децом, старе особе, инвалиди и сл.). Тротоари који су ширине 2 и више метара треба да буду са дрворедом.

Бициклистичком саобраћају који је у свету и код нас у експанзији, потребно је обезбедити услове за безбедно кретање путем успостављања одговарајућих саобраћајно - регулативних мера.

#### 10.1.6. МЕЂУГРАДСКИ И ПРИГРАДСКИ АУТОБУСКИ ТЕРМИНАЛИ

Постојећа локација међуградске аутобуске станице данас одговара већини путника, а мало је повучена из просторне целине центра, тако да није потребно измештање исте.

Мрежа приградских аутобуских линија са насељем остварује везе преко аутобуске станице "Литас" Пожаревац. Са ове станице полазе аутобуси за Београд, Ниш, Пожаревац, Свилајнац, Крагујевац, Ужице, Велику Плану, Петровац и сва села Жабарске општине. Постоји и неколико међународних линија.

#### 10.1.7. БЕНЗИНСКЕ СТАНИЦЕ

За потребе снабдевања путничких возила течним нафтним дериватима на простору плана постоје три бензинске станице.

Планом се предвиђа могућност изградње бензинске станице на кп.бр. 6276, 6277/1 и 6277/2. До реализације овај простор користити као паркинг простор. Постојеће станице морају се строго придржавати прописаних мера заштите како техничких тако и поступка при руковању уз континуалну контролу примене истих.

Кишне воде са платоа бензинских станица, али искључиво уз предтретман, којим би се посебним таложницима за песак и сепараторима за уља и масти, ова вода довела до степена пречишћености да се може безбедно излити у реципијент. Сепаратори уља и масти код платоа бензинских пумпи се повремено чисте и исталожена уља и масти упућују на даљу прераду у специјализоване погона за ову делатност на регенерисање пре даље употребе.

Такође, неопходно је придржавати се свих одговарајућих закона и прописаних мера (Закон о заштити животне средине, Закон о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима („Сл.гласник СРС“ бр.44/77, 45/84, 18/89), Закон о заштити од пожара („Сл. гласник РС“ бр. 37/88), Правилник о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара („Сл.лист СРЈ“бр. 8/95)...

Из саобраћајно-безбедносних разлога Планом је предвиђена обавезна израда урбанистичког плана за бензинску станицу на регионалном путу Р107, на кп.бр. 6615/1 и 6615/2. Урбанистичким планом треба решити саобраћај у оквиру парцела са уливно изливним тракама, тако да он буде безбедан и задовољни све прописе излаза на регионални пут Р107.

За друге две бензинске станице (1. на регионалном путу Р103 уз аутобуску станицу, и 2. у улици Симе Симића на кп.бр. 6331/2) планом нису предвиђене никакве интервенције, међутим уколико се утврди да ове станице не испуњавају сва законска акта и прописе (горе наведене), неопходно их је изместити на другу локацију. Локацију одредити тако да испуњава све потребне услове. Могуће локације су на улазу у насеље, из правца Пожаревца и на излазу, према Свилајнцу, уз регионални пут Р103.

Нове бензинске пумпе и гасне станице се могу градити у радним зонама и у зонама комуналних објеката, као и уз главне путне правце под условом да нису у супротности са карактером претежне намене и чијом изградњом се не нарушавају услови становања, животна средина, као ни конкретни урбанистички параметри, а уз прописану обавезу израде процене утицаја на животну средину.

• **ПРЕДРАЧУН РАДОВА ЗА ИЗГРАДЊУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ПУТНЕ МРЕЖЕ**

Изградња саобраћајница		км	цена (дин/км)	Укупно (дин)
1.	Регионални пут	-	-	
2.	Примарна градска	1,994	18.000.000	35.892.000
3.	Секундарна градска	1,947	9.000.000	17.523.000
Укупно изградња				53.415.000
Реконструкција саобраћајница				
1.	Регионални пут	6,549	18.000.000	117.882.000
	Примарна градска	1,162	9.000.000	10.458.000
	Секундарна градска	0,644	5.400.000	3.477.600
Укупно реконструкција				131.817.600
укупно				185.232.600 (~2.058.140e)

## 10.2. ИНТЕГРАЛНО УПРАВЉАЊЕ ВОДАМА

Појмом интегрално управљање водама утврђује се основна стратегија коришћења вода, заштита вода и заштита од вода чији је базни документ Водопривредна основа Републике Србије ("Службени гласник РС", бр. 11/2002).

Водама се мора газдовати интегрално, јединствено, комплексно и рационално, а у склопу интегралног уређивања, коришћења и заштите свих ресурса и потенцијала. Потребно је препознати постојање веза између разних појавних облика воде у насељу и из европске праксе прихватити термин "урбана вода".

Урбане воде чине: вода за пиће (површинског или подземног порекла, произведена вода, потрошена вода); индустријско - техничка вода (процесна вода, расхладна вода, сервисна вода); употребљена вода (санитарног, индустријског или пољопривредног порекла); атмосферска вода (каналисана или у слободном кретању по површини терена); отпадне воде (употребљена вода); површинска вода у водотоцима (бујице, водопријемници); подземне воде (процурне из водоводне мреже, алувијалне и сл.); воде које су елемент амбијента насељеног места.

Интегрално управљање водама представља управљање водом у интеракцији са другим елементима животне средине.

### 10.2.1. СНАБДЕВАЊЕ НАСЕЉА ВОДОМ ЗА ПИЋЕ

- Генерална концепција комуналне инфраструктуре и положај примарне мреже и објеката

Насеље Жабари има водовод капацитета 30 л/с који може да задовољи потребе значајније прехранбене индустрије, која треба да буде окосница будућег привредног развоја.

Од околних приградских насеља, која су упућена на Жабаре (Симићево, Породин и Четереже), Симићево и Породин имају локалне водоводе а Четереже немају. Санитарно - хигијенски разлози и привредни развој захтевају обезбеђење довољно воде високог квалитета за становништво и прехранбену индустрију у Жабарима, које постаје градско насеље. Развој приградских насеља, која су руралног карактера условљен је, поред осталог, такође обезбеђењем воде високог квалитета.

У 2002. години Жабари има 1.444 становника, а приградска насеља (Симићево, Породин и Четереже) 3942 становника. Према Водопривредној основи Србије, за 2021. годину норма потрошње воде за градске и приградске кориснике процењује се на око 600 л/кор. на дан, а за сеоско становништво на око 400 л/кор. на дан. По пописима становништва евидентан је пад броја становника у свим насељима, па се третира као стагнација.

На основу процењеног броја становника и норми потрошње воде, потрошња воде до 2025. године износиће:

Потрошња воде до 2025. године

Насеље	Средња дневна		максимална дневна	
	м3/дан	л/с	м3/дан	л/с
Жабари	865	10,0	1299	15,0
Приградска насеља (Симићево, Породин и Четереже)	1.659	19,2	2.489	28,8
Укупно:	2.524	29,2	5.766	43,8

Развој водоснабдевања решаваће се за Жабаре и приградска насеља, ослањајући се на изворишта подземних вода у алувиону Велике Мораве, која сада не обезбеђују воду високог квалитета и не могу да се заштите од загађивања нитратима.

У првој етапи треба санитарно заштитити постојеће извориште и рационално му повећати могући капацитет.

У другој етапи извршити истраживања, ради отварања новог изворишта подземних вода у алувиону Велике Мораве, које може да обезбеди дугорочно довољно воде високог квалитета. Изградити ово извориште и доводе воде за приградска насеља. У трећој етапи или као алтернативно решење у другој етапи изградиће се акумулација Витман на реци Млави и довођење недостајућих количина воде из Млавско -Моравског регионалног система.

Завршетком друге, односно треће етапе, постојеће извориште се гаси.

Противпожарна хидрантска мрежа обухвата све цевоводе пречника изнад 100мм, на којима се уграђују ливено-гвоздени хидранти Ø80 мм на међусобном размаку до 150м.

- **РЕЖИМ ЗАШТИТЕ ИЗВОРИШТА**

Зоне санитарне заштите одредиће се зависно од хидрогеолошких услова, уважавајући нарочито следеће:

- Зона непосредне заштите утврђује се радијусом од 10 м око водозах ватних грађевина. Ово је зона строгог надзора у којој се спроводи режим строге заштите и контроле приступа неовлашћених лица и активности. Дозвољена је изградња само објеката водоснабдевања и приступ само особљу водовода и надлежним инспекторима ради контроле. Зона се ограђује према важећим прописима.

- Зона уже заштите представља зону ограничења са строго контролисаним режимом коришћења простора, саобраћаја, пољопривреде и шумарства.

- Зона шире заштите обухвата хидролошко сливно подручје изворишта, са контролисаним коришћењем земљишта и активности људи.

- Грађевинска подручја са пратећим и привредним објектима развијаће се у зони шире заштите, уз обезбеђено каналисање и пречишћавање отпадних вода. У зони уже заштите функција становања се задржава у постојећем стању, уз реконструкцију објеката у циљу заштите квалитета воде.

- Развој индустрије ће се одвијати у зони шире заштите, изузев грана индустријске производње чије отпадне воде садрже опасне и штетне материје. Поштујући еколошке услове, тежиште ће бити на развоју прехранбене индустрије.

- Пољопривреда ће се одвијати у зони уже и шире заштите на контролисани начин, без активности и примене хемијских средстава које могу угрозити квалитет воде изворишта (ђубриво, пестициди, хербициди).

- Саобраћај ће се одвијати у зони шире заштите. У зони уже и шире заштите забрањује се транспортовање, ускладиштење и употреба и руковање опасних и штетних материја, на начин којим се може у знатној мери или трајније загадити извориште.

### 10.2.2. ОДВОЂЕЊЕ ОТПАДНИХ И КИШНИХ ВОДА

У складу са основним концептом, критеријумима и циљевима из Водопривредне основе Републике Србије за сва мања општинска и друга места, која имају централизовано снабдевање водом и изграђену канализацију, изградња постројења за пречишћавање отпадних вода има приоритет. То важи и за Жабаре, који су општинско место, имају централизовано снабдевање водом и делом изграђену канализацију у центру насеља и приоритетна је изградња канализације у делу насеља које се наслања на зону изворишта водоснабдевања, које може угрозити ужу зону заштите изворишта.

Фекална канализација треба да прикупи и одведе све отпадне воде ван територије насеља до уређаја за пречишћавање. Јавни канализациони систем прихватиће и индустријске отпадне воде, уз обезбеђен предtretман. Ово је посебно значајно, да би се из индустријских отпадних вода одстраниле материје које се не одстрањују на централном уређају за пречишћавање отпадних вода, а које могу угрозити захтевани квалитет воде реципијента.

Уређај за пречишћавање отпадних вода ослања се на канал Ресавчина. При одређивању степена пречишћавања отпадних вода и места, односно реципијента у који ће се испуштити, мора се имати у виду да постоје значајне потенцијалне могућности за коришћење подземних вода за водоснабдевање у алувиону око Велике Мораве, због чега га треба штитити од загађивања, као и да канал Ресавчина има мали пријемни капацитет водотока. У том смислу, морају претходити потребна истраживања и анализе. Могуће је да се у првој етапи пречишћене отпадне воде испуштају у канал Ресавчина, а касније потискују до

Велике Мораве. У сваком случају, уређајем за пречишћавање обезбеђиваће се и биолошко пречишћавање, технологијом пречишћавања са продуженом аерацијом, што се препоручује за мања постројења до 30.000 ЕС, а одговара нашим климатским условима. За овакав систем под називом мокра поља, урађен је главни пројекат (Канализација насеља Жабари, Пречишћавање отпадних вода метода мокра поља, главни пројекат; Нептун биро за пројектовање, инжињеринг и изградњу хидротехничких објеката, 2003.год.).

Кишна канализација треба да штити урбанизоване површине унутар насеља од плављења атмосферским водама. Треба настојати да се први талас кишних вода из центра насеља, који је загађен, одводи на централни уређај за пречишћавање отпадних вода, где је то технички могуће извести.

Кишна канализација ће се развијати етапно по подсливовима, користећи као реципијент Ободни канал, полазећи прво од централне зоне насеља.

Да би се отклонила угроженост насеља од бујичних токова са Пожаревачке греде, потребно је завршити регулацију ових токова, уз неопходне реконструкције постојећег стања. За пропуштање екстремно великих вода обезбедиће се плочасти пропусти довољних димензија на местима укрштања са саобраћајницама, као и слободни коридори дуж бујичних корита мин.ширине 25 м на падинама побрђа. Даље спровођење бујичних вода кроз насеље омогућити улицама које су у њиховом наставку све до реципијета, Ободног канала. Зависно од материјалних могућности градити колекторе, полазећи од централне зоне насеља.

*\*напомена: концепт о уређају за пречишћавање отпадних вода је преузет из главног пројекта „пречишћавање отпадних вода” – метода мокра поља, израђеног у бироу „Нептун”.*

**• ПРЕДРАЧУН РАДОВА ЗА ИЗГРАДЊУ НЕДОСТАЈУЋЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ У ЖАБАРИМА**

водоснабдевање			цена(дин/м)	Укупно (дин)	
1.	Израда новог бунара са црпним станицама за водоснабдевање	ком 1	2.000.000	2.000.000	
2.	Израда секундарне водовоне мреже од цеви Ø110 и Ø90 мм заједно са грађевинским радовима	м <sup>1</sup> 2.000	1.500	3.000.000	
3.	Набавка и уградња ливених хидраната Ø80 м комплет	ком 30	50.000	1.500.000	
Укупно водоснабдевање				6.500.000	
канализација					
1.	Изградња фекалних колектора комплет са земљаним радовима, грађевинским радовима и инсталацијама				
	а.	Ø300 мм	м <sup>1</sup> 500	4.000	2.000.000
	б.	Ø250 мм	м <sup>1</sup> 2.000	3.000	6.000.000
	ц.	Ø200 мм	м <sup>1</sup> 5.000	2.000	10.000.000
2.	Изградња ППОВ	Паушално		11.800.000	
Укупно канализација				29.800.000	
укупно				36.300.000 (~403.000 е)	

### 10.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА

- **Постојеће стање**

Подручје насеља Жабари електричном енергијом снабдева ЈП "Електроморава" Пожаревац, Електродистрибуција Велика Плана.

Као примарни извор електричне енергије служи ТС 35/10 kV 2 x 8 MVA, у садашњој фази 2x4 MVA. која електричну енергију добија из правца ТС 110/35 kV "Велика Плана" преко далековода 35 kV.

У садашњој фази на подручју Генералног плана Жабари постоји укупно 13 трафо станица 10/0,4 kV, инсталисане снаге 5,26 MVA са могућношћу проширења на 8,49 MVA.

Све ТС су напојене квалитетно изграђеним 10 kV далеководима на бетонским стубовима. Мањи део ТС је напојен 10 kV кабловским водовима. Капацитет електроенергетских објеката задовољава садашње потребе.

- **Везе примарних електроенергетских објеката са ширим електроенергетским системом**

Основни извор електричне енергије за конзум Велике Плана је TS 110/35 kV "Плана" 2x31,5 MVA, која је напојена 110 kV далеководима и то:

1. Далеководом 110 kV бр.158/2 из правца С. Паланке (ТЕ КОЛУБАРА)
2. Далеководом 110 kV бр.158/3 из правца Марковца (ТЕ МОРАВА)

Тиме је обезбеђено квалитетно и сигурно снабдевање подручја електричном енергијом.

За подручје Генералног плана Жабари, основни извор електричне енергије је ТС 35/10 kV "Жабари" 2x8 MVA, у садашњој фази 2x4 MVA, напојена из правца ТС 110/35 kV Велика Плана, далеководом 35 kV.

С обзиром да је ова ТС има једнострано напајање, без обзира на квалитет напојног DV 35 kV, тешко је остварити потребни степен сигурности напајања конзума Жабари.

Зато један од приоритетних задатака у наредном периоду треба да буде изградња једног DV 35 kV далековода, чиме ће се обезбедити потребна сигурност напајања.

- **Напонски нивои**

На подручју конзума Велика Плана на коме је лоцирана ТС 110/35 kV која је примарни: извор напајања и конзума Жабари постоје 4 напонска нивоа и то: 110 kV, 35 kV, 10 kV и 0,4 kV.

На подручју које обухвата ГУП Жабари активна су 3 напонска нивоа и то: 35 kV, 10 kV и 0,4 kV. што ће према концепцији развија ЕД задржати и у наредном периоду.

- **Електроенергетска прогноза**

Потребе за електричном енергијом и снагом у периоду важности ПГР зависе од више фактора као што су:

Достигнути ниво специфичне потрошње, могућност коришћења других облика енергије и њихов однос цена, тренд промене броја становника, стандард становништва и др.

У циљу сагледавања будућих потреба за електричном енергијом и снагом коришћена је методологија из Т.П.14а Е.Д. Србије Планови развоја и основна концепција решења за планирање електродистрибутивне мреже.

За прогноза према наведеног ТП употребљена је зависна (корекциона) метода која се базира на узајамној зависности потрошње електричне енергије и других неелектричних величина;

С обзиром да ове неелектричне величине не утичу, исто на све потрошаче, то су исти разврстани у 3 категорије:

- индустрија
- домаћинства
- остала потрошња ( занаство, трговина, администрација, школство, здравство и др.)

Укупне потребе за електричне енергије добијају се као збир све 3 врсте потрошње:

$$W_u = W_d + W_{ind} + W_{ost.} \text{ (Mwh)}$$

### Потрошња домаћинства $W_d$ (Mwh)

се добија из израза:

$$W_d = W_{d1} \times N_d \text{ где је:}$$

$W_d$  – укупна потрошња

$W_{d1}$  – потрошња просечног домаћинства у години  $t$

$N_d$  – број домаћинства у тој години

Потрошња просечног домаћинства на крају посматраног периода ( $t=20$ год) добија се из израза:

$$\frac{T-nt}{T} \quad \frac{T-nt}{T}$$

$$W_{d1} = W_{d(t-1)} \times W_{grd} \text{ где је:}$$

$W_{d1}$  – потрошња домаћинства на крају периода  $t$

$W_{d(t-1)}$  – потрошња домаћинства на крају периода  $t-1$

$n_t$  – број година посматраног периода  $t$

$W_{grd}$  – гранична вредност годишње потрошње просечног домаћинства

$T$  - претпостављена вредност дужине периода за коју би потрошња просечног домаћинства уз константни раст достигла граничну вредност ( $T=30$  год.)

### Потрошња индустрије $W_{ind}$ (Mwh)

Индустријски потрошачи се сврставају у две категорије:

- индустријски потрошачи преко 42 kW вршне снаге  $W_I$
- индустријски потрошачи до 42 kW вршне снаге  $W_{II}$

Укупна потрошња индустрије је:

$$W_{ind} = W_I + W_{II} \text{ (MWH)}$$

$W_I$  - потрошња индустрије из прве категорије, добија се из анкета спроведене код потрошача ове врсте

$W_{II}$  - потрошчи II-е индустрије из друге категорије, прогноза за исте се добија на основу усвојене стопе раста према изразу:

$$W_{II} = W_{igo} (1+P_{ind})^t \text{ где је}$$

$W_{II}$  - прогнозирана потрошња ове групе потрошача у години  $t$

$W_{igo}$  - потрошња на крају претходног периода

$P_{ind}$  - усвојена годишња стопа раста потрошње електричне енергије



### Остала потрошња на 0.4 kV

**Wost = Wost,o(1+Pos.) (Mwh)** где је

**Wost** – прогнозирана потрошња у години t

**Wost,o** – реализована потрошња у последњој години предходног периода

**Pos** – усвојена стопа раста

- **Прогноза вршне снаге**

Вршна снага у посматраном периоду добија се из прогнозиране потрошње електричне енергије:

$$P_m = \frac{W_u}{m \times 8760} \quad (\text{Mw}) \text{ где је}$$

$W_u$  – укупна прогнозирана потрошња електричне енергије у години t

m – годишњи фактор оптерећења

$$m = \frac{W_{u(t-1)}}{P_{m(t-1)} \times 8760}$$

Због оживљавања индустрије и мале привреде као и постепене замене енергената за категорију домаћинства, у завршној фази 2025. године очекује се да у укупној потрошњи електричне енергије поједине категорије буду заступљене према следећем односу:

**Wind.: Wdom.: Wost.potr.=35%: 50%: 20%.**

Имајући у виду да се у наредном периоду не очекује раст броја становника (задржава се на нивоу из базне године ссс 1450 становника) а да ће се код домаћинства настанити тренд благог раста због раслојавања породица, пораст потрошње неће прекорачити 3% годишње углавном као последица раста стандарда.

Имајући у виду да ће 2025. год. на подручју ГУП-а Жабари живели 1450 становника односно 514 домаћинства то ће потрошња ове категорије потрошача доставити:

**W<sub>1 dom/god</sub>=13.450 kWh (dom) год.** према Т.П. 14а

односно укупно:

**W<sub>u.dom</sub>= W<sub>1dom</sub> x N<sub>dom</sub> = 13.450 x 514= 6,913 MWh/god**

Потрошња становништва ће износити:

**W<sub>1.st.</sub> = W<sub>u.d</sub>/n<sub>st</sub> = 6.913.10<sup>3</sup>/1438 = 4807 kWh /stan.god.**

Односно укупна потрошња становништва:

**W<sub>u.stan.</sub> = 4807 h 1438 = 6.913 MWh /god**

Потрошња по структури ће износити:

**W<sub>d</sub> = 0,5 W<sub>u</sub> = 6,913 MWh**

**W<sub>ind</sub> = 0,3 W<sub>u</sub> = 4,148 MWh**

**W<sub>ost</sub> = 0,2 W<sub>u</sub> = 2,765 MWh**

Укупна потрошња **W<sub>u</sub> = 13,83 MWh/god**

Остварена вршна снага у 2025. год. ће износити:

**P<sub>max,t</sub> = 6,5 MW**

Изводи се закључак да главна ТС 35/10 кВ 2x4 МВА задовољава очекивану потрошњу и снагу у завршној години ГУП-а уз услов да се иста доведе на пројектовани ниво, собзиром да је она основни извор снабдевања електричном енергијом за конзум општине Жабари а не само конзум ГУП-а.

Процена је да ће број становника у Завршној години ГУП-а на конзуму бити мањи за око 15% у односу на базну 2005. годину и износиће цца 11.000 становника.

Изградњом 2 нове ТС 10/0.4 кV снаге 630 kVA и заменом стубних ТС са МБТС (табела 10).

Задовољавају се коначно потребе потрошача у 2025. години.

- **Изградња електроенергетских објеката у периоду до 2025. године**
  - **Објекти 110 кV**

Не планира се изградња објеката напонског нивоа 110 кV на подручју Генералног плана Жабари.

- **Објекти 35 кV**

- *ТС 35/10 кV*

С обзиром на пројектовани капацитет ТС 35/10 кV "Жабари" од 2x8 МВА и кроз прогнозу сагледане будуће потрошње и снаге, може се закључити да се довођењем ТС на пројектовану коначну снагу задовољавају будуће потребе, па се изградња нове ТС 35/10 кV не предвиђа.

Не планира се изградња нових ТС 35/10 кV на подручју Генералног плана Жабари.

- *Далеководи 35 кV*

С обзиром да се ТС 35/10 кV Жабари напаја једним далеководом 35 кV из правца ТС110/35 кV "В. Плана" што не гарантује висок степен сигурности напајања потрошача електричном енергијом, потребно је у наредном периоду, зависно од ЕД, изградити резервни далековод за ТС 35/10 кV Жабари, такође из правца основног извора напајања конзума "В. Плана" односно из правца ТС 110/35 кV "В. Плана"

- **Објекти 10 кV**

- *ТС 10/0,4 кV*

Да би се задовољиле будуће потребе конзума, сагледане кроз прогнозу, потребно је изградити две нове ТС 10/0,4 кV и извршити реконструкцију постојећих ТС у циљу повећања инсталисане снаге.

Будуће ТС 10/0,4 кV поправили треба градити као MBTS 1000 kVA са уграђеним трансформаторима снаге до 630 kVA, или у зиданим објектима за специфичне потрошаче.

Постојеће лимене и стубне ТС треба заменити са MBTS када потрошња прерасте њихову инсталисану снагу.

Број и карактеристике ТС10/0,4 кV прегледно су дате на графичком приказу број 9 и у табели бр.10 - преглед електроенергетских објеката на подручју Генералног плана.

- *Водови 10/кV*

Водови 10 kV на подручју Генералног плана Жабари градиће се искључиво као далеководи на бетонским стубовима са ALc водовима одговарајућег пресека (не мањег од 50 мм<sup>2</sup>) и као кабловски водови са AL или Cu проводницима минималног пресека 150 мм<sup>2</sup> односно 70 мм<sup>2</sup>.

Тип кабловских водова одредиће надлежна ЕД имајући у виду концепцију досадашње изградње и потребу за типизацију опреме.

У периоду до 2025. године нужно је извршити реконструкцију постојећих далековода 10 kV изграђених на дрвеним стубовима, односно заменити их далеководима на бетонским стубовима.

- *Објекти 0,4 kV*

Објекти 0,4 kV нису предмет Генералног плана, али у циљу омогућавања економичне и функционалне изградње истих нужно је објекте трафостаница 10/0,4 kV лоцирати у центре потрошње непосредно поред саобраћајница. Тиме се омогућује да водови 0,4 kV буду минималних дужина чиме се уз одговарајући пресек постиже максимална пропусна моћ енергије.

- *Закључак*

Реализација одредби и решења обезбеђује да подручје обухваћено Генералним планом насеља Жабари у наредном периоду у потпуности има обезбеђену максималну сигурност у погледу снабдевања електричном енергијом.

Укупна годишња потрошња у 2025. години достићи ће 13,82 MWh а вршна снага 6,5 MW што се у целости обезбеђује из планом предвиђених електро енергетских објеката. Параметри из прогнозе у коначној години ГУП-а дати су у табели бр.11.

трафо станице у Генералном плану

Редни број	Тип и назив ТС	Инст. снага 2005.год.	Инст.снага 2025.год
ОБЈЕКТИ 35/10 kV			
1.	ТС 35/10 kV Жабари	2 X 4 MVA	2 X 8 MVA
ОБЈЕКТИ 10/0,4 kV			
5	ТС зидана - млин	400 kVA	400 kVA
8	ТС "Центар" у згради	1000	1000
12	СТС 160- Расадник	160	630
10	ТС "Блиндирана" 250	160	630
11	МБТС "Дом здравља"	250	630
9	СТС "Расадник"	160	630
6	СТС "Водовод II"	160	160
7	КБТС "Школа"	250	630
4	БТС "Силос"	630	630
3	БТС "Хладњача"	2 X 630	2 X 630
2	МБТС "П. Драпшин"	630	630
1	СТС "Водовод I"	100	630
13	БСТС "Г. Века"	100	630
14	МБТС I	-	630
15	МБТС II	-	630
	УКУПНО:	5260 kVA	9.750 kVA

Електроенергетска прогноза

Редни број	НАЗИВ	Јединица мере	Остварено 2017. године
1	Број становника	-	1438
2	Број домаћинстава	-	514
3	Укупна максим. снага	MW	6,5
4	Укупна инстал. снага	MVA	1.6 MVA
5	Потрошња домаћинст.	MWh/god	6,913
6	Пот. великопотрошача (индустрија)	MWh/god	4,148
7	Остала потрош. 0,4 kV	MWh/god	2,76
8	Укупна потрошња	MWh/god	13,826
9	Потрошња по становн. годишње	kWh/stan/god	4.807
10	Потрошња по домаћин годишње	kWh/dom/god	13.450
11	Потрошња домаћин. месечно	kWh/dom/mes	1.121

• ПРЕДРАЧУН РАДОВА ЗА ИЗГРАДЊУ НЕДОСТАЈУЋЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ У ЖАБАРИМА

		јм	цена (дин/јм)	Укупно (дин)
1.	Реконструкција Т.С. 35/10kV у циљу повећања снаге на снагу 2x8 MVA, са заменом трансформатора снаге 4 MVA, трансформаторима снаге 8MVA.	ком 1	6.000.000	6.000.000
2.	Испорука опреме и изградња Т.С. 10/0.4 kV 630 KVA сличне типу MBTS	ком 2	2.200.000	4.400.000
3.	Реконструкција постојеће Т.С. MBTS "Дом здравља" снаге 250KVA у циљу повећања снаге на 630KVA	ком 1	1.300.000	1.300.000
4.	Замена постојећих Т.С. 10/0.4kV "Расадник", "Блиндирана" и "Водовод 1" са Т.С. сличним типу MBTS 630 KVA	ком 3	2.200.000	6.600.000
5.	Реконструкција постојећих далековода 10 kV у циљу повећања пропусне снаге и прикључака нових Т.С.	ком 3	1.100.000	3.300.000
6.	Израда прикључка новопланираних Т.С. кабловским 10 kV водовима сличним типу ХНЕ, 3x70мм <sup>2</sup>	ком 2	1.900.000	3.800.000
			укупно	25.400.000 (~280.000 е)

## 10.4. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ

### • Поштански саобраћај

На подручју општине Жабари постоји осам јединица ПТТ мреже и то: Жабари, Породин, Симићево, Брзоноде, Ореовица, Александровац, Влашки До и Миријево.

Подручје општине Жабари обухвата површину од 263,87 км<sup>2</sup> на којој живи 13.034 становника. Једна јединица ПТТ мреже покрива просечно 32,98 км<sup>2</sup> територије општине или једна деоница ПТТ мреже обслужује 1630 становника општине услугама поштанског саобраћаја, што ово подручје сврстава у средње развијена подручја у Србији.

Јединица ПТТ мреже Жабари пружа услуге својим корисницима на 60м<sup>2</sup> пословног простора, док је укупна површина објекта намењеног за смештај ТТ опреме и људства потребног за одржавање ТТ уређаја 100м<sup>2</sup>. Укупна површина пословног простора од 160м<sup>2</sup> намењеног ПТТ функцији у жабарима није довољна исту треба проширити у планском периоду посебно у поштанском саобраћају и новом корисничком ТТ сервису.

### • ТТ Саобраћај

Општина Жабари је чворно подручје које је са широм околином повезано магистралном оптичким каблом Пожаревац - Жабари (довољног капацитета) а унутар чврстог подручја оптичким каблом на релацији Жабари Брезоходе (веза према Петровцу) и Жабари Породин.

У Жабарима је инсталирана дигитална чворна аутоматска телефонска централа типа ДКТС 30 тренутног капацитета 864 локална прикључка, од чега је инсталирано 740 прикључака а слободно 124.

Месна телефонска мрежа састоји се од ххх кабловска подручја укупног капацитета 900 кабловска изграђена подземном телефонском кабловима слободно положеним у земљи типа: ТК 59 ГМ, У зони телефонске централе постоји изграђена кабловска канализација од 5 окана, довољног броја слободних цеви за перспективно увлачење нових каблова.

Не постоји простор намењен за приручно складиште ТТ материјала као и за паркирање и дневну негу возача власништва ПТТ.

Посматрано подручје је делимично покривено мрежом мобилног телефонског саобраћаја оператора: телеком (064, 065) и мобтел (062, 063). На брду Старцу изнад Жабара у току је изградња антенског стуба намењеном мобилном оператору Телеком Србија чијим ће се пуштањем у саобраћај знатно поправити квалитет услуга овог оператора на овом подручју.

### • ПЛАН ПТТ саобраћај

#### Поштански саобраћај

1. Повећати постојећи пословни простор у Жабарима са 160 м<sup>2</sup> на 240м<sup>2</sup>. и изградити нови кориснички сервис намењен пружању услуга грађанима из области ТТ саобраћаја.
2. У делу индустријске зоне на релацији Жабари Пожаревац потребно је обезбедити око 15 ари простора намењеног за изградњу складишта ТТ материјала као и гаражног простора за паркирање и дневну негу возача власништва ПТТ.

#### ТТ саобраћај

Услов:

Реконструисати постојећу и доградити нову месну телефонску мрежу на подручјима која су делимично покривена постојећом ТТ капацитетима, под следећим условима:

- све телефонски каблови су подземно потребног капацитета: типа ТК 59 гм.
- сви спољни изводи су су ТТ стубићи капацитета 10x2 или 20x2.
- разводна ТТ мрежа (од извода до куће телефонског претплатника) је такођепотребна минималног капацитета 1x4 грађена кабловима ТК 59 ГМ.

План:

Извршити делимичну доградњу и реконструкцију постојеће месне Т.Т. мреже у Жабарима.

## 10.5. ГАСИФИКАЦИЈА

У циљу рационалнијег коришћења и штедње енергије и заштите животне средине, потребно је размишљати о изградњи разводне гасоводне мреже са прикључком на магистрални гасовод. Обзиром да на нивоу Републике, за Жабаре није планирана гасификација за период до 2005. године, овим Планом се само наглашава потреба за гасификацијом. Просторним Планом општине Жабари треба дефинисати циљеве и смернице за решавање питања гасификације.

Овим Планом генералне регулације планирана мрежа примарних и секундарних градских саобраћајница има услове за смештање примарне разводне гасификационе мреже.

### Челични гасовод водног притиска до 12 бара

За задовољење потреба за гасовитим горивом потрошача индустрије и домаћинства у зонама колективног становања, општине Жабари потребно је изградити градски дистрибутивни гасовод радног притиска до 12 бара од челичног цевовода пречника  $\varnothing 219,1$  мм дебљине зид 6,3 мм дуж пута Свилајнац Пожаревац. Тачна траса гасовода дефинисаће се главним машинским пројектом на основу података и услова на терену поштујући услове прописаних растојања од друге инфраструктуре и објеката.

### Опште одредбе

Градски гасовод изградити од челичних цеви по југословенском стандарду ЈУС.М.ЕЗ.150 пречника  $D_2=219,1$  мм дебљина зида 6,3 мм. Градски гасовод водиће се дуж пута Свилајнац - Пожаревац зеленим појасевима и тротоарима, правцем приказаним у графичком прилогу, да не угрожава постојеће и планирано коришћење земљишта.

Подни појас је 3 м лево и десно од осе гасовода.

На градском Дистрибутивном гасоводу изводити прикључке до локација регулационих станица, планског подручја (Александровац-Ореовица-Жабари-Влашки До).

**Мернорегулациона станица** има за задатак да изврши снижење притиска са 12 бара на притисак до 4 бара. Минимални технички услови за изградњу регулационих станица су следећи: - најмање растојање између опреме станице и ограде мора износити 10 м; - простор око станице обавезно оградити; - улаз у станицу као и ограђени простор мора бити обезбеђен вратима која се отварају упоље, чије су димензије не мање од (0,8x2 м) са бравом која се не закључава аутомаски; - простор око станице мора бити присут шљунком и очишћен од корова и траве; - у простору мернорегулационе станице изградити улазно - излазни: П.П.шахт.

До регулационе станице треба обезбедити приступни пут, за монтажу опреме и нормалан прилаз за опслуживање и одржавање.

Свака мернорегулациона станица треба да има:

- филтер за пречишћавање гаса од механичких примеса,
- сигурносни брзозатварајући вентил са ручним активирањем,
- регулатор притиска гаса,
- неповратни вентил на излазу гаса
- манометар на улазу и излазу гаса
- мерило протока гаса
- вентил сигурности после сваког степена редукције и регулације
- термометри за мерење температуре гаса.
- на станици обавезно уградити уређај за одоризације природног гаса

Мерила протока гаса треба да задовољавају услове Закона о мерним јединицама и мерилима и прописе које доноси Завод за контролу мера и драгоцених метала, као и одговарајуће југословенске стандарде,

## Полагање градског гасовода до 16 бара

Градски гасовод полагаати испод земље без обзира на његову намену и притисак.

У подручју где може да дође до померања тла који би угрозио безбедност гасовода применити прописане мере заштите.

У изузетним случајевима градски гасовод се полаже дуж трупа пута, уз посебне мере заштите од механичких оштећења.

Гасовод НЕ полагаати испод зграда и других објеката, минимална удаљеност од темеља 1 м.

Дубина укопавања дистрибутивног гасовода износи од 0.6-1 м у зависности од услова терена. Изузетна дубина укопавања може да буде и 0.5 м уз услов предузимања додатних техничких мера заштите.

Минималне дубине укопавања при укрштању дистрибутивних гасовода са:

- Железничком пругом износи 1.5 м рачунајући од горње ивице цеви до горње ивице прага.
- Дубина укопавања може да буде до 2 м уз додатне мере обезбеђења заштите.
- Укрштање градског гасовода са саобраћајницама вршити у заштитној цеви изузев када се прорачуном утврди да је то могуће и без ње.
- Код укрштања градског гасовода са саобраћајницама, водотоцима каналима угао укрштања осе препреке и осе гасовода мора бити од 60 до 90.

При парареолном вођењу и укрштању гасовода са подземним водовима минимална светла растојања износи 20 цм а при вођењу гасовода поред темеља 1.0 м.

При параленом вођењу и укрштању гасовода са цевоводима који служе за транспорт топлих флуида дистрибутивни гасовод поставља се на растојању којим се обезбеђује да температура полиетиленских цеви не буде већа од 20.

При параленом вођењу гасовода са подземним инсталацијама минимално светло растојање износи 40 цм а изузетно 20 цм.

Градски гасовод полаже се у канале када се они проветравају или су испуњени песком око полиетиленске цеви у заштитној цеви која мора да је озрачена и подземне пролазе када постоји и природна вентилација.

Профили рова за полагање градског гасовода одређују се према пречнику цеви и условима терена. Дно мора бити равно, засуто слојем песка испод и изнад цеви у складу са нормативима и техничким условима полагања дистрибутивних цевовода од полиетиленских цеви за радне притиске до 4 бара.

Најмања светла ширина без приступа радном простору и приступом приказани су у табели 1 и 2.

Табела бр.1 - Најмања светла ширина рова без приступа радном простору

Дубина полагања	до 0,70	од 0,70 до 0,90	од 0,90 до 1,00	преко 1,00
Светла ширина рова	0,30	0,40	0,50	0,60

Табела 2 Најмања светла ширина рова са приступом радном простору

Најмања светла ширина, b м

Спољни пречник Цеви D м	Подграђени ров		Ров који није подграђен	
	нормалан / са укрућењем		Угао нагиба бочне стране	
			60	60
до 0,40	b=D+0,70		b=D+0,40	
преко 0,40 до 0,80	b=D+0,70			
преко 0,80 до 1,40	b=D+0,85		b=D+0,40	b=D+0,70
преко 1,40	b=D+1,00			

## Изградња гасовода

При изградњи гасовода одредити радни појас за полагање гасовода у зависности од величине ископа и механизације. Спајање цевовода врши се заваривањем у складу са југословенским стандардима за челичне градске гасоводе радног притиска до 12 бара и пречника већег од DN 100 мм.

Гасовод заштитити од корозије по југословенском стандарду JUS.C.T7.600. и JUS G.T7.650, премазима и омотаче.

Гасовод активно заштити од корозије катодном заштитом.

При затрпавању гасовода извршити ренгенско снимање вара и испитивање заштитног слоја напоном струје од (5-20) KV.

### Техничке документација:

Пре затрпавања гасовода извршити геодетска снимања (x,y,z) од стране надлежног геодетског органа.

Израдити катастар подземних инсталација и прибавити потврду о снимању безбедносне зоне са минимумом 3 м са обе стране гасовода .

На инвестиционо - техничку документацију прибавити сагласности инфраструктуре енергетике и ППТ инсталација, водовода, канализације.

Пре израде инвестиционе документације прибавити енергетскотехничке услове дистрибутера.

## IV ЗАШТИТА ПРОСТОРА

### 1. ЗАШТИТА ОБЈЕКТА ПОД РЕЖИМОМ ЗАШТИТЕ

\*напомена: подаци о објектима под режимом заштите преузети из „Плана заштите непокретних културних добара и добара под предходном заштитом у генералном плану „Жабари 2017”, 1998. год. Регионални завод за заштиту споменика културе Смедерево.

Забринутост за судбину градитељског наслеђа указује на потребу за активним, благовременим и професионалним укључивањем сектора заштите у процесе развоја. То подразумева учешће у процесима планирања, уређивања околине и сл.

Основно полазиште Плана је афирмација урбаног континуитета, током којег се градитељско наслеђе поставља као необновљиви ресурс и стимуланс развоја. Планом се зато штите и промовишу споменици културе, амбијенталне целине, са циљем да се очува дух и карактер урбаног простора.

Зато се планским решењима жели постићи:

- очување културне баштине и заустављање даље деградације постојећих простора и физичке структуре,
- усклађивање политике развоја заштите културно - историјског наслеђа са програмима из других области које учествују у планирању,
- дефинисање смерница за подизање квалитета животне средине у просторним културно - историјским целинама,
- дефинисање метода и поступака рада на урбаној конзервацији и обнови у конкретним случајевима.

Градитељско наслеђе Жабара штити се применом мера дефинисаним Законом о културним добрима ("Сл. гласник Републике Србије", бр. 71/1994) и урбанистичком заштитом која се, такође, стара да укупно урбанистичко и архитектонско наслеђе буде, у оној мери која одговара његовој вредности, интегрисано у савремене токове живота насеља као фактор његовог укупног развоја.

Овим планом је извршена подела заштићених објеката на: непокретна културна добра и културна добра која уживају претходну заштиту.



Сви пројекти и све интервенције (нова градња, прераде постојећих зграда, урбанистичке, саобраћајне и инфраструктурне промене) у оквиру просторних културно - историјских целина и непокретних споменика културе подлежу конзерваторским условима, према Закону о културним добрима.

### **Црква**

Црква светог Вазнесења ужива претходну заштиту као споменик културе - непокретно културно добро. Изграђена 1874. године, заузима површину од 0,20 ха. Налази се на кп бр.4181 К.О. Жабари између два школска објекта са засебним двориштем. Црква је једнобродна грађевина са полигоналном олтарском апсидом и бочним певницама. Изнад западног дела је звоник осмостране основе. Архитектура цркве је заснована на традиционалном црквеном градитељству.

### **Јавни и привредни објекти**

Зграде основне школе "Дуде Јовић" у Кнеза Милоша 117 и 119, изграђене 1899. године. Налазе се северно и јужно од цркве и оба су идентична. Објекти имају културно - историјски значај, а сведоче о начину грађења и обликовања школских објеката у варошким срединама крајем XIX века.

Зграда СО у Кнеза Милоша 66 изграђена 1870. године. Поседује историјске и документарне вредности обзиром да је грађена за среско начелство. Основа објекта је у облику ћириличног слова "П" са ужим дворишним крилима. Овај објекат представља тип варошке архитектуре из друге половине XIX века.

Стари млин у Симе Симића 60, власник Воћно-лозни расадник Жабари, изграђен почетком прошлог века и представља тип привредног објекта - млин с почетка XX века. Овај објекат је сведок привредног развоја Жабара.

Зграда магацина у Смедеревској 1, власник Воћно-лозни расадник Жабари, изграђен почетком прошлог века. Представља једини сачувани економски објекат грађен за те намене. Локацијом је одређивао заокружење трговачког простора. Објекат је временом претрпио одређена реновирања и доградње, али је у суштини сачувана висина и облик објекта.

### **Грађанска архитектура**

Пословни објекат у Кнеза Милоша 70, грађен 20-тих година XX века. Објекат поседује амбијенталне вредности и представља тип градске куће са трговинским радњама с почетка прошлог века. Објекат је у новије време адаптиран, тако да су нарушени аутентични архитектонски елементи.

Пословни објекат у Кнеза Милоша 66, власник "Морава" Жабари. Изграђен 1919. године и још је у добром стању. Неопходно је обновити аутентичну архитектуру.

Пословни објекат (бивши хотел "Морава") у Кнеза Милоша 73, власник "8 октобар" Свилајнац. Објекат је настајао у периоду од 1909. до 1912. године. Због својих архитектонских, стилских, ликовних и амбијенталних карактеристика, представља значајно архитектонско остварење с почетка прошлог века.

Пословни објекат у Кнеза Милоша 56, власник "Дунав осигурање". Објекат представља пример грађанске куће грађене за богатијег наручиоца с почетка прошлог века. Аутентична архитектура зграде је делимично промењена адаптацијом локала са уличне стране, заменом столарије и проширењем отвора.

Стамбени објекат у Кнеза Милоша 26, представља тип богате стамбене куће с почетка прошлог века. Тренутно се налази у врло лошем стању очуваности, јер у њој нико не станује.

Пословни објекат у Кнеза Милоша 57, је карактеристичан по угаоном решењу основе. Изграђен 20-тих година прошлог века.

Пословни објекат у Кнеза Милоша 59, настао крајем XIX века. Грађевинске интервенције извршене у циљу адаптације стамбеног простора у пословни, нарушиле су изворну концепцију фасаде.

Стамбено - пословни објекат у Кнеза Милоша 69 и 69а, изграђен 20-тих година прошлог века као тип варошке стамбене куће са дућаном.

Пословно - стамбени објекат у Кнеза Милоша 71. Изграђен 20-тих година прошлог века и представља тип куће са дућанима и отвореним пролазом. Оригинална столарија је замењена новом, непримереној објекту и амбијенту.

Објекат је изгубио аутентичан архитектонски израз, али је значајан због чувања старе урбане матрице.

Пословно - стамбени објекат у Кнеза Милоша 81. Представља тип дућана коме је пред други светски рат дограђен спрат и тиме је једини спратни објекат у низу старих чаршијских објеката. Фасаде су изгубиле аутентичност облагањем вештачким каменом.

Пословно - стамбени објекат у Кнеза Милоша 83, значајан за очување урбане матрице и система, односно континуитета градње (чаршијски локали у низу). Оригинална столарија је замењена металним излогом што је непримерено објекту и амбијенту чаршије.

Угоститељски објекат у Кнеза Милоша 89, представља тип дућана из прве половине прошлог века. Оригинални излог је замењен металним, непримереним амбијенту. Суседни дућани су изгубили аутентичну архитектуру, тако да је горе поменути један од врло малог броја сачуваних у граду.

Стамбени објекат у Смедеревској 2, изграђен 1935. године, представља стамбену варошку кућу са примесом историјских стилова у обради фасада.

### ***Народна архитектура***

Објекат механе у Кнеза Милоша 74, некад познат као "Стефина кафана", изграђена је половином XIX века. Објекат је наменски зидан као механа и као такав задовољава услове који су том периоду тражени за овакву врсту објеката, а то значи: трем преко целе уличне фасаде, салу - кафану и собе за спавање. Сам објекат је до данас претрпио доста измена, али је у суштини сачуван оригинални склоп.

Механа у Кнеза Милоша 105. Објекат је изграђен око 1870. године. Не постоје подаци о аутору. Овај објекат је у народу био познат као "Шљапина кафана". Представља пример пословног објекта из XIX века.

Стамбени објекат у Дуде Јовића 8, грађен у бондручној конструкцији. Посебна вредност објекта је у очуваној столарији. Објекат представља сачуван примерак стамбеног објекта са краја XIX века, који је служио искључиво за стамбену употребу, коју је задржао до данас.

Стамбени објекат у Дуде Јовића 6. Поред куће у дворишту се налази сачувани кош, амбар и подрум за вино, који сачињавају једну целину пољопривредног домаћинства насталог крајем XIX и почетком XX века.

### ***Амбијенталне целине***

Старо језгро насеља Жабари, формирано дуж Кнеза Милоша улице, од раскршћа са Александра Милетића до раскршћа са Мирослава Ивковића и Смедеревском, чини линијски тип чаршије која је формирана у другој половини XIX и почетком XX века.

Архитектонски оквир чаршије чине типични објекти јавне намене: објекти основне школе, Црква светог вазнесења, зграда бившег среског начелства, угоститељски објекти: бивши хотел "Морава", "Шљапина" и "Стефина" механа и већи број објеката занатства, трговине и становања грађени у низу на уским а дубоким парцелама. Вредно је напоменути да је урбанистичка и амбијентална вредност чаршије нарушена накнадним преправкама и адаптацијама, а уједно изградњом нових објеката који нису у складу са амбијентом споменичке целине. Она као таква и даље поседује значајне архитектонске, историјске и амбијенталне вредности. Објекти градитељског наслеђа нису уједначени по степену очуваности, али поседују карактеристична амбијентална обележја везана за структуру чаршије, са сведочењем о начину изградње у другој половини XIX и почетком XX века.

### ***Споменици и спомен обележја***

- Споменик посвећен ослободиоцима рата 1912-1918 у Кнеза Милоша
- Спомен чесма НОБ-а у Кнеза Милоша.

## ПРЕПОРУКЕ ЗА ПЛАНСКЕ ИНТЕРВЕНЦИЈЕ У АМБИЈЕНТАЛНИМ СКЛОПОВИМА НАЈЗНАЧАЈНИЈИХ УРБАНИХ ПРОСТОРА

Планерске, пројектантске и градитељске интервенције у циљу афирмације амбијенталних потенцијала јавних урбаних простора у складу са њиховим карактером, значајем и улогом у укупној слици града требало би у наредном периоду да се крећу у домену њиховог ослобађања од паразитских структура, опремања примереним елементима уређивања слободних зелених, пешачких и колских површина, као и у домену одговарајућих интервенција на физичкој структури у околним блоковима, уз обавезно опремање одговарајућим елементима комуналне инфраструктуре.

## 2. ЗАШТИТА ПРИРОДЕ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

На основу увида у документацију Завода за заштиту природе Србије, а посебно у Регистар заштићених природних добара, констатовано је да на подручју обухваћеном границом Плана нема посебно заштићених природних добара.

### ПРЕПОРУКЕ ЗА ПЛАНСКЕ ИНТЕРВЕНЦИЈЕ

Концепт уређења базирати на мерама за уређење простора, као што је повећање зелених површина, дрвореда, уређење окућница, изолација радних и индустријских зона зеленим појасевима, уређење прилазних праваца, заштита воде и ваздуха и сл.

Обзиром да део регионалног пута Р-103 Пожаревац - Свилајнац чини главну улицу у насељу дужине 3 км, посебну пажњу посветити уређењу овог појаса, подизањем заштитног зеленила које ће умањити негативан утицај саобраћаја. Поменуте мере заштите потребне су и у оквиру планиране реконструкције регионалног пута Р-107 Велика Плана - Жабари - Петровац, који се у самом центру насеља укршта са регионалним путем Пожаревац - Свилајнац.

Око индустријских и производних објеката проширити постојеће и формирати нове заштитне појасеве високе вегетације.

За све врсте објеката треба обезбедити довољан број паркинг места у оквиру сваке локације појединачно, како би се избегло паркирање на јавним површинама.

Потребно је утврдити забрану постављања привремених објеката као што су киосци, металне гараже и сл. на јавним површинама. Све објекте без дозволе или оне који су заузели више простора него што им припада, уклонити са јавних површина.

Решавање најзначајнијих питања и проблема из области заштите животне средине, треба свакако уврстити у приоритетне активности на реализацији планских решења. Један од приоритета Плана, требало би бити завршетак активности на реконструкцији саобраћајница, што би омогућило бољу повезаност општине Жабари са источном Србијом и скраћење пута до изласка на ауто пут Ниш - Београд (Е - 75).

## 3. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Стратегија заштите животне средине у овом плану заснива се на начелима интегралности и превенције приликом привођења простора намени и изградње нових објеката на основу процене утицаја на животну средину свих главних планских решења, програма, пројеката и активности за спровођење плана, нарочито у односу на рационалност коришћења ресурса, могуће угрожавање животне средине и ефективност спровођења мера заштите.

## **ЗАШТИТА ВАЗДУХА И ЗАШТИТА ОД БУКЕ**

Локације за развој привредних делатности планиране су утврђивањем заштитних одстојања између становања и радних зона за све врсте делатности које у већој мери могу негативно утицати на животну средину.

Смањење загађености ваздуха и нивоа буке планира се изградњом обилазнице западно од Централне зоне и садњом дрвореда дуж деонице регионалног пута.

Посебним програмом штедње и ефикаснијег коришћења енергије у домаћинствима и зградама обезбедити услове за развој производње квалитетних изолационих материјала и грађевинске столарије, укључујући и подстицајне услове за њихову набавку и уградњу у постојеће и нове зграде.

Ускладити стандарде за квалитет ваздуха са европским стандардима.

На основу локалних потенцијала за коришћење обновљивих облика енергије (сунчева енергија, геотермална енергија, ветар) одговарајућим програмима треба стимулисати употребу ових извора енергије као битну компоненту одрживог развоја насеља.

## **ЗАШТИТА ЗЕМЉИШТА И ВОДА**

Земљиште и водне површине у подручју заштите изворишта водоснабдевања, у складу са чланом 45. Закона о водама, морају бити заштићени од намерног или случајног загађивања и других утицаја.

У појасу заштите ширине 2,5 м са сваке стране дуж цевовода сирове воде забрањује се изградња објеката и друге активности које могу загадити земљиште или угрозити безбедност цевовода.

На подручјима насеља без канализационе мреже за прикупљање отпадних вода користити водонепропусне септичке јаме.

## **ГЕОТЕХНИЧКИ АСПЕКТИ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНЕ СРЕДИНЕ**

Геотехнички услови заштите природне средине односе се пре свега на заштиту тла и подземних вода од загађења, затим физичке деградације тла и заштите људи и материјалних добара од дејства ендеогених и егзогених процеса.

Промене у геолошкој средини које су последица урбанизације, јављају се као активирање клизишта.

Услов успешне заштите и унапређење геолошке средине је у организованом истраживању, евидентирању и контроли процеса (мониторинг) који се у њој догађају или на њу делују као спољни агенси.

## **4. УРЕЂЕЊЕ ПРОСТОРА ОД ИНТЕРЕСА ЗА ОДБРАНУ И ЗАШТИТУ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ И ДРУГИХ ВЕЋИХ НЕПОГОДА И ОПАСНОСТИ У МИРУ И РАТУ**

### **ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И ДРУГИХ ВЕЋИХ ОПАСНОСТИ**

Простор који је обухваћен Планом изложен је опасностима од елементарних и других већих непогода. Подручје Жабара спада у зону сеимичности где су могући земљотреси јачине 9 степени МКС. Константно је изложено је штетном дејству од поплава. На територији насеља постоје локације са активним клизиштима.

Степен угрожености није изузетно велики, али је довољан да може изазвати знатне последице, угрозити здравље и животе људи и проузроковати штету већег обима на материјалним добрима и у природној средини.

#### 4.1.1. МЕРЕ ЗАШТИТЕ

Мере заштите од елементарних непогода обухватају превентивне мере којима се спречавају непогоде или ублажава њихово дејство, мере које се подразумевају у случају непосредне опасности од елементарне непогоде, мере заштите када наступе непогоде, као и мере ублажавања и отклањања непосредних последица насталих дејством непогода или удеса.

#### 4.1.2. ПОПЛАВЕ

На планском подручју је евидентирано осам бујичних токова различитих интензитета, који се спуштају са побрежја Пожаревачке греде и имају токове управне на регионални пут Пожаревац - Свилајнац. Заштита ових подручја мора се обезбедити одговарајућим планским решењима у склопу којих треба предвидети уређење корита и пропуста и формирање слободних коридора за пропуштање великих вода и зелених заштитних површина са одговарајућим пропустима испод саобраћајница.

Да би се спречиле поплаве, потребно је правилним мерама одржавати канале и објекте мреже канала за одводњавање Жабарске касете и тако свести опасност од поплава на минимум.

#### 4.1.3. КЛИЗИШТА

У насељу постоје локације са клизиштима. Клизишта представљају највећи ограничавајући фактор за коришћење простора.

Потребно је код терена са већим нагибом и на деловима бујичних водотокова правилним пошумљавањем смањити процес отварања клизишта, а неопходно је извршити санацију терена са назнаком појаве клизишта применом грађевинских радова на основу геомеханичких елебората.

#### 4.1.4. ЗЕМЉОТРЕСИ

Основна мера заштите од земљотреса представља примена принципа асеизмичког пројектовања, односно примена сигурносних стандарда и техничких прописа о градњи на сеизмичким подручјима. Урбанистичке мере заштите, којима се непосредно утиче на смањење повредивости територије, уграђене су у планско решење.

Обзиром да се ради о подручју густе насељености, потребно је обезбедити довољно слободних површина које прожимају урбане структуре, водећи рачуна о поштовању планираних коефицијената, системима изградње, габаритима, спратности, темељењу објеката и утврђеној парцелацији.

#### 4.1.5. ЗАШТИТА ОД ИНТЕРЕСА ЗА ОДБРАНУ ЗЕМЉЕ

Обезбеђење развоја насеља у мирнодопским условима и усклађивање свих просторних елемената развоја са потребама одбране представља првенствено усаглашавање привидно дивергентних интереса и циљева просторног развоја "цивилног" и "војног" сегмента. Битан критеријум за уређење простора за потребе одбране и заштите је обавеза усклађивања принципа уређења простора са становишта оптималног мирнодопског развоја са принципом уређења простора за обезбеђивање ефикасне одбране и заштите.

Ради смањења повредивости од пожара обавезно је обезбеђење ватропреградних површина као интегралног дела урбане структуре насеља, уз коришћење саобраћајница, слободних и рекреативних и комуналних површина за већ поменуте ватропреградне површине.

## V ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Правилима грађења дефинисана су правила која се примењују приликом спровођења Плана.

Правила грађења односе се на све намене и све врсте насељских блокова унутар тих намена.

Појединачна правила грађења односе се на појединачне намене (становање, централна зона, индустрија, спорт итд.), а обрађена су у оквиру текста о наменама.

Детаљнијом планском разрадом дефинишу се на основу конкретних услова локације, специфична правила и услови који морају бити у оквиру граничних вредности правила и услова овога Плана.

Правила и услови су дати као: минималне вредности (ширина улице, растојања од границе парцела и суседних објеката, проценат зелених површина), обавезујући услови (регулациона линија, обавезујућа грађевинска линија, начин паркирања), као и максималне вредности (спратност, степен заузетости) и вредности дате у распону (индекс изграђености, степен заузетости). На основу правила и наведених услова одређује се габарит објекта.

Правила грађења обухватају значење примењених појмова и опис њиховог коришћења у спровођењу. Правила грађења се односе на:

- намену простора,
- саобраћајне површине,
- јавне просторе,
- блокове у насељу,
- парцеле,
- зграде,
- интервенције на новим и постојећим објектима,
- реконструкцију објеката,
- непокретна културна добра, добра која уживају претходну заштиту,
- енергетску рационализацију,
- инжењерску геологију.

### 1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПЛАНИРАНУ НАМЕНУ ПРОСТОРА

#### ДОМИНАНТНА НАМЕНА ПРОСТОРА

Планиране намене простора дефинисане су у поглављу "Планирана намена простора", као и одговарајућим графичким прилогом.

Намене дефинисане графичким прилогом бр.6 "Планирано коришћење земљишта: намена површина са границом просторних целина целина" представљају преовлађујућу, доминантну намену на том простору, што значи да заузимају најмање 70% површине блока, то јест зоне у којој је означена та намена. Свака намена подразумева и друге компатибилне намене. На нивоу појединачних парцела у оквиру блока намена дефинисана као компатибилна може бити доминантна или једина.

Становање је компатибилно са мањим производним погонима, како је то дато у правилима за становање, односно привредне делатности.

У оквиру привредних зона може се наћи пословно становање као повремено и привремено, које не подразумева социјалну инфраструктуру, и може се наћи специфичан вид становања, као што су хотел и мотел.

У оквиру спортског комплекса могу се наћи комерцијални садржаји, али у мањем проценту.

## 2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

### ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА САОБРАЋАЈНИЦЕ

Овим правилима дата су само основна правила за утврђивање урбанистичке регулативе саобраћајних површина.

#### ДЕФИНИЦИЈА УЛИЦЕ

Улица је јавни простор који служи кретању или мировању возила свих видова саобраћаја, бициклиста, пешака и инвалида са помагалима. Оне омогућавају комуникацију људи и смештај водова комуналне инфраструктуре.

Регулациона линија улице јесте линија која дели јавну површину улице од површина друге намене.

Ширина улице је растојање између регулационих линија улице.

#### КЛАСИФИКАЦИЈА УЛИЧНЕ МРЕЖЕ

По функционалном значају и улози у просторној организацији насеља класификација путне мреже и улица заснива се на релативном односу основних функција кретања и приступа и дели се на примарну и секундарну. Примарну чине регионални путеви, примарне саобраћајнице, а секундарну приступне улице и паркиралишта.

#### ПРИМАРНА УЛИЧНА МРЕЖА

Постојећа регулација регионалних путева кроз насеље Жабари у границама плана се у потпуности задржава. Попречни профил садржи коловоз са по две саобраћајне траке са ивичним разделним тракама и обостраним тротоарима. Препоручује се да се због неповољних ефеката на простор, регулациони појас, третира пејсажно. Подужно вођење бициклиста је могуће унутар регулационог појаса на коловозу. Приступе паркиралиштима обезбеђивати са улица нижег ранга.

Примарне градске саобраћајнице представљају капацитетне потезе намењене јавном и индивидуалном путничком саобраћају. У односу на спољну путну мрежу повезују се на регионалне путеве. Попречни профил садржи коловоз са по две траке и обостране тротоаре у складу са графичким прилогом.

#### СЕКУНДАРНА УЛИЧНА МРЕЖА

Секундарна улична мрежа је најбројнија категорија градских улица и чини је сплет интерних улица и коловоза који служе за приступ до одређених циљева. Деле се на приступне улице и паркиралишта. Приступне улице се ближе дефинишу према основној функцији коју обављају, а то су углавном стамбене, а намењене су индивидуалном и стамбеном саобраћају, као и паркирању. Формиране су са раздвојеним површинама са појединим видовима саобраћаја (тротоари, коловоз и паркинзи).

Једносмерне колско - пешачке стазе служе за приступ парцелама и кућама у ободном изграђеном ткиву.

#### МИНИМАЛНИ ЕЛЕМЕНТИ ПОПРЕЧНОГ ПРОФИЛА

За све утврђене функционалне рангове насељске уличне мреже дају се одређени функционални елементи попречног профила са минималним регулативним мерама за њихову даљу планску разраду.

Улични профили		табела 15
врста и значај улице	минимална ширина улице без зеленила М	напомена
регионална саобраћајница	Мин 10 м 2 x траке по смеру+2хтротоар)	без паркирања у ширини улице
примарна саобраћајница	мин 10 м 2 x траке по смеру+2хтротоар)	без паркирања у ширини улице
приступна саобраћајница	мин 11 м коловоз+2хтротоар)	са подужним паркирањем
колски приступ	мин 6.5 м коловоз+тротоар)	у јединственем уличном профилу
једносмерне улице	1x3,5	обавезна проширења
улице у руралном делу насеља	неодређено	уз обавезну анализу могуће задржати постојећу ширину

### УЛИЧНА МРЕЖА

Улични профил чине сви хоризонтални конструктивни делови који су намењени различитим врстама кретања. Улични профил састоји се најчешће од коловозног дела и дела за кретање пешака, као и сложенијих конструкција у којима су дрвореди, озелењене траке, простори за паркирање и сл.

Нове улице треба да буду планиране са одговарајућом трасом и одговарајућом ширином.

У руралном делу насеља, могуће је уз одговарајуће анализе, задржати постојеће улице.

Профил улице, поред саобраћајне функције, има и задатак обезбеђивања простора за пролазак комуналних инсталација и по потреби допуњава и усклађује са новим. У новим улицама или у улицама које се реконструишу, постоје посебна правила за вођење инсталација.

Приликом планирања нових или реконструкције постојећих улица, треба форсирати обезбеђење двостраног уличног зеленила које чине дрвореди, живе ограде, травњаци и сл. Најмања ширина за улично зеленило јесте 2м, а може евентуално и 1,5м. Уколико није могуће обезбедити двострано зеленило, прихватљиво је и једнострано или чак и пунктуално зеленило.

Бицикличке трасе (траке и стазе) могу се водити заједно са моторним саобраћајем у улицама свих рангова уз одговарајућу хоризонталну и вертикалну сигнализацију.

Пешачке површине (стазе и тротоари) су саставни елеменат попречног профила свих градских саобраћајница. Оне се обавезно физички издвајају у посебне површине заштићене од свих видова моторног саобраћаја. Ширина тротоара зависи од намене и атрактивности околног простора и интензитета пешачких токова. Минимална ширина тротоара за кретање пешака износи 0,8 м (1,0 м), а за кретања и инвалида са помагалима је 1,5 м. За мимоилажење пешака минимална ширина износи 1,5 м, а инвалида са помагалима 1,8 м.

### ПАРКИРАЊЕ И ГАРАЖИРАЊЕ

Паркирање и гаражирање је овим планом планирано да буде реализовано на скупним паркинзима на ободу или унутрашњости блокова и индивидуалним парцелама и гаражама, а као и уличним профилима оних саобраћајница које су нижег ранга и у којима је могуће, не реметећи моторни и пешачки саобраћај, организовати улично паркирање.



Потребни капацитети за паркирање и гаражирање утврђују се на основу планираног степена моторизације, планиране расподеле на средства превоза, врсте и величине садржаја, постојећих норматива.

Приликом нове изградње, заједничко правило за све зоне у насељу је да се све потребе за паркирањем односно гаражирањем задовоље на парцели на којој се градња врши.

Остала правила за паркирање и гаражирање:

- овим планом се планира да се део потреба за паркирањем решава изградњом или преуређењем јавног паркинг простора;
- у унутрашњем делу блока такође је могуће, ако то просторни и технички услови дозвољавају, формирање паркинга у функцији корисника блока;
- паркирање у регулацији стамбених улица организује се на паркинг површинама у ниши дуж улице у регулационој ширини улице водећи рачуна о условима кретања пешака, проточности моторног саобраћаја и безбедности свих учесника у саобраћају.

## 2.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

### 2.2.1. ЦЕВИ И ОБЈЕКТИ ВОДОВОДА И КАНАЛИЗАЦИЈЕ

Водовод и канализација се морају трасирати тако да:

- 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 водама ...

Водовод трасирати једном страном коловоза, супротној од фекалне канализације, на одстојању 1,0 m. од ивичњака.

Хоризонтално растојање између водоводних и канализационих цеви и објеката, дрвореда и других затечених објеката не сме бити мања од 2,5 m.

Растојање водоводних цеви од осталих инсталација (електро и телефонски каблови) при укрштању не сме бити мање од 0,5 m.

Тежити да водоводне цеви буду изнад канализационих, а испод електричних каблова при укрштању. Полагање водовода или канализације у тротоару се може дозволити само изузетно, уз документовано образложење и са посебним мерама заштите.

Уколико није могућа траса у оквиру регулативе саобраћајнице, водовод или канализацију водити границом катастарских парцела уз сагласност оба корисника међних парцела.

Тежити да на прелазу преко водотока и канала водоводне цеви буду изнад корита. У изузетним случајевима (прелаз испод реке, канала, саобраћајница и сл.) цеви се морају водити у заштитној челичној цеви.

Минимална дубина укопавања цеви водовода и канализације је 1,0 m. од врха цеви до коте терена, а падови према техничким прописима у зависности од пречника цеви.

Минимално растојање ближе ивице цеви до темеља објеката је 1,5 m. Минимално дозвољено растојање при паралелном вођењу са другим инсталацијама:

Минимално дозвољено растојање (m)

	Паралелно вођење
међусобно водовод и канализација	0,4
до електричних каблова	0,5
до телефонских каблова	0,5

Минимални пречник водоводне цеви на предметном подручју одређује надлежно ЈКП, али треба тежити да у свим улицама буде мин  $\varnothing$  100 mm (због противпожарне заштите објеката). Водоводну мрежу градити у прстенастом систему, где год је то могуће.

За кућне водоводне прикључке пречника већег од 50 mm, обавезни су одвојци са затварачем.

Пролаз водоводних цеви кроз ревизионе шахте и друге објекте канализације није дозвољен.

Минимални пречник уличне фекалне канализације је  $\varnothing$  200 mm, а кућног прикључка  $\varnothing$  150 mm. Падови цевовода су према важећим прописима из ове области, у складу са техничким прописима надлежног ЈКП.

Избор материјала за изградњу водоводне и канализационе мреже, као и опреме извршити уз услове и сагласност надлежног ЈКП.

На канализационој мрежи код сваког рачвања, промене правца у хоризонталном и вертикалном смислу, промене пречника цеви, као и на правим деоницама, на одстојању приближно 50 m. постављају се ревизиони силази.

Црпне станице (како за воду, тако и за канализацију) постављају се у непосредној близини саобраћајница, на грађевинској парцели предвиђеној само за те сврхе. Габарити објекта се одређују у зависности од протока садржаја, капацитета, типа и броја пумпи. Величина грађевинске парцеле за црпне станице одређује се у зависности од зона заштите и обезбеђује се ограђивањем.

Зону непосредне заштите око резервоара, црпних станица, инсталација за поправак квалитета воде, комора за прекид притиска и дубоко буђених бунара од објекта, одређује пројектант према важећим прописима и условима на терену. Зона непосредне заштите се обезбеђује ограђивањем и може се користити само као сенокос.

Појас заштите око главних цевовода износи најмање по 2,5 m. од спољне ивице цеви. У појасу заштите није дозвољена изградња објеката, ни вршење радњи које могу загадити воду или угрозити стабилност цевовода.

Положај санитарних уређаја (сливници, нужници ...) не може бити испод коте нивелете улица, ради заштите објеката од успора фекалне канализације из уличне мреже. Изузетно, може се одобрити прикључење оваквих објеката на градску мрежу фекалне канализације уз услове заштите прописане техничким условима надлежног ЈКП. Ове уређаје уграђује корисник и саставни су део кућних инсталација, а евентуалне штете на објекту сноси корисник.

Забрањена је изградња објеката и сађење засада над разводном мрежом водовода или канализације. Власник непокретности која се налази испод, изнад или поред комуналних објеката (водовод, канализација ...), не може обављати радове који би ометали пружање комуналних услуга.

Постављање подземних инсталација (водовод, канализација, електро и ПТТ мрежа...) испод зелених површина, вршити на растојању од мин. 2,0 m. од постојећег засада уз одобрење надлежних јавних предузећа.

Водомер мора бити смештен у посебно изграђен шахт и испуњавати прописане стандарде, техничке нормативе и норме квалитета, које одређује надлежно ЈКП. Положајно водомерни шахт постављати мах. 2,0 m. од регулационе линије.

Уколико у близини објеката не постоји улична атмосферска канализација, прикупљене атмосферске воде са локације се могу упустити у отворене канале поред саобраћајница или у затрављене површине у оквиру локације.

Забрањена је изградња понирућих бунара.

Забрањено је извођење физичке везе градске водоводне мреже са мрежама другог изворишта: хидрофори, бунари, пумпе ...

Код пројектовања и изградње, обавезно је поштовање и примена свих важећих техничких прописа и норматива из ове области.

## 2.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ ОБЈЕКТЕ

### 2.3.1. КАБЛОВИ И ВАЗДУШНИ ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКИ ВОДОВИ

Каблови и ваздушни електроенергетски водови се трасирају тако:

- да не угрожавају 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.

Електроенергетску мрежу трасирати уколико је то могуће у зеленом појасу у оквиру регулативе саобраћајнице, или у тротоарима.

Полагање каблова у коловозу се може дозволити само изузетно, уз документовано образложење и са посебним мерама заштите, на дубини већој од 1,2 m.

Уколико није могуће трасирати каблове у оквиру регулативе саобраћајнице, каблове водити границом катастарских парцела уз сагласност корисника парцела.

Електроенергетска мрежа изводи се нисконапонским или високонапонским кабловима намењеним за слободно полагање у ров на минималној дубини од 0,8 m у свему према техничким прописима за полагање каблова у ров.

Електроенергетски каблови се полажу, по правилу, у појасу ширине 1 m на растојању од 0,5 m од регулационе односно грађевинске линије. Ако се регулациона и грађевинска линија међусобно не подударају каблови се могу полагати и у појасу између регулационе и грађевинске линије.

Код полагања каблова треба остварити следећи редослед посматран од грађевинске линије према оси улице:

- кабловски водови и 1 kV за општу потрошњу,
- кабловски водови 10 kV (или вишег напонског нивоа),
- кабловски вод за јавно осветљење изведено на металним стубовима.

Ров за полагање електроенергетских каблова треба да буде прописаних димензија, према броју каблова, месту и условима полагања, а кабл се полаже благо вијугаво, због слегања тла, у постељицу од песка минималне дебљине 0,1 m испод и изнад кабла, уз постављање упозоравајућих и заштитних елемената и прописно слојевито набијање материјала до потребне збијености код затрпавања рова.

Ров не сме да угрози стабилност саобраћајнице.

Пре полагања кабл треба да претрпи прописну припрему (температурну, механичку...), а полагање се врши уз поштовање прописа из ове области (минимални полупречници савијања, начин развлачења, начин завршетка ...).

У исти ров са каблом може се положити заштитна Fe/Zn трака одговарајућих димензија (25 x 4) mm.

Испод асфалтираних површина, путева, речних корита и на другим местима где може доћи до механичких оштећења каблова користе се заштитне PVC цеви и кабловска канализација од бетона и специјална пластична црвена црева пречника: Ø 50, Ø 70, Ø 110 итд.

Заштитне цеви за полагање каблова димензионишу се према броју и пречнику каблова, тако да унутрашњи пречник цеви буде најмање 1,5 пута већи од спољашњег пречника кабла. Цеви треба да поседују дужину већу од ширине коловоза за 0,5 до 1 m са обе стране коловоза испод кога се постављају, а код дужина цеви већих од 10 m рачунати са струјним корекционим факторима због отежаних услова одвођења топлоте.

Размак од горње површине PVC цеви до коте коловоза треба да буде најмање 0,8 m.

Минимално растојање каблова од темеља објекта је 0,5m, а од осе дрвореда 2 m.

Минимална растојања каблова од осталих елемената инфраструктуре су:

- кабл 10 kV, 10 kV, 10 cm код паралелног вођења, а 30 код укрштања;
- кабл 10 kV кабл 1 kV, 7 cm код паралелног вођења, а 30 cm код укрштања;
- Ел.ен.кабл ТТ кабл, 0,5 m код паралелног вођења, а код укрштања 0,3 m за каблове напона 250 V према земљи, односно 0,5 m за напоне према земљи веће од 250 V, а угао укрштања треба да буде што ближе вредности од 90°, а најмање 45°, односно уз посебну дозволу Предузећа за телекомуникације 30°. Енергетски кабл се поставља испод ТТ кабла;
- Ел.ен.кабл водоводна или канализациона цев, 0,5 m код паралелног вођења, односно 0,4 m за 10 kV-не и 0,3 m за 1 kV-не каблове код укрштања;

Уколико код паралелног вођења и укрштања енергетских каблова са осталим инфраструктурним објектима није могуће остварити предходне услове потребно је применити следећу заштиту:

- код укрштања паралелног вођења енергетског и ТТ кабла потребно је енергетски кабл провући кроз заштитну цев, али тада треба остварити минимално растојање од 0,3 m;
- код укрштања са водоводним и канализационим цевима потребно је енергетски кабл провући кроз заштитну цев;

Трасе каблова обележити реперима.

Надземна електроенергетска мрежа (називног напона од 1 kV па навише) изводи се у виду надземних електроненергетских водова који подразумевају скуп свих делова који служе за надземно вођење проводника који преносе и разводе електричну енергију: проводници, заштитна ужад, земљоводи, уземљивачи, изолатори, носачи, конзоле, стубови и темељи.

При приближавању високонапонских водова разним објектима, односно преласку водова преко објеката сигурносна висина и сигурносна удаљеност треба да износи најмање:

- за неприступачна места (мочваре, непловне реке, стене ...) 4 m, односно 3 m;
- за места неприступачна возилима 5 m, односно 4 m;
- за места приступачна возилима (око насељених подручја, изнад ливада и ораница, изнад пољских путева, изнад шумских путева ...) 6 m, односно 5 m;
- за неприступачне делове зграда (кров, димњак ...) 3 m, стим што водове треба радити са електрично појачаном изолацијом и механички појачаном изолацијом;
- за стално приступачне делове зграда (тераса, балкон, грађевинске скеле ...) 5 m, односно 4 m, стим што водове треба радити са електрично појачаном изолацијом и механички појачаном изолацијом (сматра се да вод прелази преко зграде и кад је растојање хоризонталне пројекције најближег проводника за напоне до 20 kV од зграде мање од 3 m, односно 5 m за напоне преко 20 kV);
- за зграде са запаљивим кровом 12 m, односно 5 m;
- за насељена места 7 m, уз електрично појачану изолацију;
- за шуму и дрвеће сигурносна удаљеност од било ког дела стабла је 3 m;
- за регионалне путеве, локалне путеве и путеве за индустријске објекте изграђене као путеви за општу употребу сигурносна висина је 7 m;
- удаљеност било ког дела стуба од спољне ивице пута не сме бити мања од 10 m, а изузетно 5 m, уз електрично појачану изолацију и угао укрштања са регионалним путем најмање 20°, док за локалне угао укрштања није ограничен;
- за густо насељена места сигурносна висина вода износи 7 m, уз електрично, а где је растојање хоризонталне пројекције најближег проводника мања од 5 m као и на местима укрштања са улицама и путевима и механички појачану изолацију и угао укрштања не мањи од 30°;
- за паркиралишта и аутобуска стајалишта (сматра се да вод прелази преко паркиралишта или аутобуског стајалишта и кад је растојање хоризонталне пројекције најближег проводника мање од 5 m) сигурносна висина је 7 m;

- за реке хоризонтална удаљеност било ког дела стуба од обале не сме бити мања од 10 m, а од стопе насипа 6 m, односно 50 m на потезима дужином од 5 km, уз електрично и механички појачану изолацију и угао укрштања не мањи од 30°;
- за приступачне делове моста сигурносна удаљеност је 5 m, а за неприступачне 3 m, уз механичку заштиту (заштитна ограда);
- код укрштања два високонапонска вода сигурносна висина је 2,5 m, а сигурносна удаљеност 1 m (правило је да вод вишег напона буде изнад вода нижег напона уз електрично појачану изолацију горњег вода, као и код постављања два или више водова на истим стубовима);
- код укрштања и приближавања високонапонског вода са нисконапонским сигурносна висина је 2,5 m а сигурносна удаљеност 2 m, уз забрану преласка НН преко ВН вода и електрично појачану изолацију горњег вода и постављање два обострано уземљена заштитна ужета са механичком чврстоћом најмање 1000 да Н изнад НН проводника (уз могућност постављања водова и без заштитних ужади у случају испуњења одговарајућих техничких услова дефинисаних чланом 157. и 158. Правилника о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова), а у случају постављања више водова на заједничким стубовима на разним висинама ВН вод се поставља изнад НН вода, а НН вод се на почетку и крају заједничке деонице, као и на сваком огранку опрема одводницима пренапона;
- сигурносна висина између најнижег проводника електроенергетског вода и највишег проводника ТТ вода износи 2,5 m за водове напона до 35 kV, 3 m за водове напона од 35 до 110 kV, 4 m за водове напона 220 kV и 5,5 m за водове напона 400 kV, уз механички и електрично појачану изолацију, угао укрштања већи од 45° (а изузетно 30°) и обавезу постављања громобрана (уколико електроенергетски вод нема заштитно уже) са уземљењем са електричним отпором мањим од 25 Ω на ТТ стубовима на крајевима распона укрштања, а код приближавања водова хоризонтална удаљеност мора бити бар за 3 m дужа од висине вишег стуба или бар једнака сигурносној висини уз електрично и механички појачану изолацију, уз примену прописаних мера против додира откинутих проводника код приближавања водова на кривинама и забрану постављања ТТ водова на стубовима електроенергетских водова осим ако тај вод служи за сигнализацију и телекомуникације у електроенергетским мрежама, а хоризонтална удаљеност најближег проводника електроенергетског вода од ТТ стуба на сме бити мања од 5 m, а стуба електроенергетског вода од ТТ вода не мања од 2 m;
- за металне и жичане ограде сигурносна удаљеност је 3 m, уз удаљеност металне или жичане ограде од стубова електроенергетских водова најмање  $0,7 \cdot U_n$  (cm), где је  $U_n$  називни напон (kV), а ако је срачунати индуктовани напон према земљи већи од 65 V примењују се заштитне мере уземљења са отпором мањим од 25 Ω, галванског одвајања делова ограде или замене ограде;
- сигурносна висина и сигурносна удаљеност од жичане мреже у виноградима, воћњацима и пољима је 3,75 m уз електрично појачану изолацију;
- за стогове и сушаре сигурносна висина је 12 m, а сигурносна удаљеност 5 m;

При приближавању нисконапонских водова или самоносивих кабловских спонова (СКС) разним објектима, односно преласку водова преко објеката сигурносна висина и сигурносна удаљеност треба да износе најмање:

- за места неприступачна за возила сигурносна висина је 4 m уз могућност постављања стубова непосредно на та места, односно 5 m за места приступачна за возила уз могућност постављања стубова уз саму ивицу пута;
- за жичане мреже у виноградима, воћњацима, пољима и сл. или металне ограде сигурносна висина је 1,25 m, а сатубови се могу поставити уз саму ивицу жичаних мрежа или металних ограда;

- за улице у насељеним местима или градовима сигурносна висина изнад тротоара је 5 m, а изнад коловоза је 6 m уз могућност постављања стубова уз саму ивицу коловоза;
- за зграде са лако запаљивим кровом, по фасадама зграда и испод доње ивице прозора и спољних врата водови са ужадима се не граде, такође и водови са СКС-ом изнад димњака;
- за неприступачне делове зграда (кров косине веће од 15° и сл.) сигурносна висина изнад слемена је 4 m, а сигурносна удаљеност за водове са ужадима 0,25 m;
- за приступачне делове зграда сигурносна висина је 2,5 m, а сигурносна удаљеност за водове са ужадима 1,25 m;
- за прозоре и спољна врата сигурносна висина за водове са ужадима је 0,4 m, а сигурносна удаљеност за водове је 1,25 m;
- за кровне прозоре сигурносна висина за водове са ужадима је 2,5 m, а сигурносна удаљеност бочно изнад отвора за водове је 0,8 m, односно 1,25 m бочно испод отвора, а за димњаке и вентилационе отворе (при чему није могуће алатом за чишћење додирнути проводнике) сигурносна удаљеност бочно отвора је 0,4 m, односно 0,2 m бочно испод отвора;
- изнад стогова, сушара, сењака, амбара или кошева водови са ужадима се не граде, а код приближавања или паралелног вођења хоризонтална сигурносна удаљеност за вод са ужадима износи висина упоришта увећана за 3 m, а не мање од 10 m, а за вод са СК-ом важе одредбе као за зграде;
- изнад и испод ТВ и радио антена водови са ужадима се не граде а сигурносна удаљеност је 1 m, а сигурносна висина за водове са СКС-ом је 1 m;
- код укрштања или паралелног вођења са громобранским инсталацијама вод се поставља према прописима за громобране;
- хоризонтална сигурносна удаљеност износи висина упоришта увећана за 3 m, а не мање од 10 m;
- изнад делова дрвећа сигурносна висина за водове са ужадима је 0,5 до 1 m, а за водове са СКС-ом поједино дрвеће се може користити за прихватање СКС-а уз обезбеђене услове да не дође до хабања изолације;
- изнад регионалних и локалних путева сигурносна висина је 6 m, уз могућност постављања стубова уз саму ивицу путног појаса код укрштања, а код приближавања и паралелног вођења са путним појасом хоризонтална сигурносна удаљеност је 2 m;
- сигурносна висина изнад или испод проводника вода за водове је 1 m, а сигурносна удаљеност 0,5 m уз могућност прихватања проводника на заједничком упоришту кдо укрштања два вода;
- изнад или испод ТТ вода сигурносна висина за вод са СКС-ом, као и за вод са ужадима је 0,5 m, а сигурносна удаљеност 1,5 m, а код приближавања паралелног вођења хоризонтална сигурносна удаљеност за вод са ужадима једнака је висини упоришта увећана за 3 m, а не мање од 10 m, а за вод са СКС-ом 1 m;
- изнад највишег водостаја река сигурносна висина је 7 m, а за канале за наводњавање или одводњавање 6 m изнад горње ивице насипа;

### 2.3.2. ТРАФОСТАНИЦЕ

Трансформаторске станице 10/0,4 kV у блоковима индивидуалног становања могу се градити у оквиру објеката, на грађевинској парцели или на јавној површини.

У оквиру блока ТС 10/0,4 kV може да се гради као приземни објекат или стубна трафостаница.

Приземни објекат за смештај ТС 10/0,4 kV може бити монтажни или зидани.

Трансформаторске станице 10/0,4 kV у зонама зелених јавних површина граде се као подземни или изузетно као приземни објекти.

Зидани или монтажни објекат ТС 10/0,4 kV је површине до 25 m<sup>2</sup>, зависно од типа и капацитета. ТС 10/0,4 kV се не ограђују и немају заштитну зону.

За ТС 10/0,4 kV прописан је максимални ниво буке од до db дању и 35 db ноћу. Зидови ТС 10/0,4 kV треба да буду са уграђеним звучно-изолационим материјалом који ће ограничити ниво буке.

Због спречавања негативног утицаја на животну средину у случају хаварија због изливања трафо-уља, потребно је испод трансформатора изградити јаме за скупљање истог.

До ТС 10/0,4 kV (подземне, приземне или стубне) потребно је обезбедити приступни пут минималне ширине 2,5 m до најближе јавне саобраћајнице за приступ теренског возила.

ТС 10/0,4 kV мора да има положај такав да не угрожава прегледност, безбедност и сигурност кретања свих учесника у саобраћају.

До ТС 10/0,4 kV у блоковима индивидуалног становања могуће је изградити прикључне 10 kV-не и 1 kV-не електроенергетске водове у виду подземних и надземних водова.

Код пројектовања и изградње ТС 10/0,4 kV и електроенергетских објеката непонског нивоа 1 kV и 10 kV обавезно је поштовање и примена свих важећих техничких прописа и норматива из ове области.

Типске објекте поставити тако да се на најбољи начин уклопе у околни амбијент, а зидане објекте избором фасадних материјала, текстура и боја максимално уклопити у околни амбијент.

Стубне ТС 10/0,4 kV обавезно постављати на армирано-бетонским стубовима димензионисаним према величини трансформатора са темељом од бетона марке бар МБ 20 и електроопремом на стубу која садржи ВН опрему, НН опрему са разводним орманом који поседује и простор за смештај опреме за јавну расвету. Обавезно применити све врсте заштите од опасности и елементарних непогода које се могу појавити на овим објектима.

Растојање стубова стубних трафо-станица 10/0,4 kV код укрштања далековода са јавним путем износи најмање висину стуба, а код паралелног вођења најмање 40 m од ауто-пута и магистралног пута, 20 m од регионалног пута и 10 m од локалног и некатегорисаног пута, рачунајући од спољне ивице земљишног појаса.

Монтажне и бетонске ТС 10/0,4 kV радити са одговарајућим темељима, носачима трансформатора, кровном конструкцијом, вратима са отварањем изнутра без кључа, жалузинама и другом опремом за ефикасно хлађење, тротоаром, поклопцима отвора у поду и осталом сигурносном и заштитном опремом која обезбеђује високу безбедност и сигурност у раду, као и заштиту од свих могућих опасности и елементарних непогода.

### 2.3.3. ЈАВНО ОСВЕТЉЕЊЕ

Надземну линију напајања јавног осветљења радити обавезно СКС изолационим снопом ХОО10 А4 (2) x 16 (25) mm<sup>2</sup> 1 kV, а размак између стубова је од 25 m до 30 m.

За подземну линију кабловског напајања јавног осветљења користити анти-вандал металне стубове високог степена антикорозивне заштите и степена изолованости IP44 са могућношћу вишенаменског коришћења (напајање јавног осветљења, напајање декоративног празничког осветљења, ношења застаница у два нивоа и ношење корпи за цвеће уз могућност монтаже и напајања мањих светлећих реклама).

За јавно осветљење користити анти-вандал светилке без блеска CUT OFF, са високим степеном заштите сијалице IP66 до IP67 (Seal-safe) и UV отпорним кућиштем.

Стабла уличног дрвореда морају по правилу бити посађена на средини растојања између два стуба јавног осветљења.

На раскрсницама не треба садити дрвеће бар на удаљености од по 30 m од центра раскрснице по свим правцима и смеровима, јер си ометало учинак јавног осветљења.

## 2.4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА ФИКСНЕ ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНЕ МРЕЖЕ

У оквиру постојећег габарита, грађевинског објекта за смештај телекомуникационе опреме (Комутациони систем, транспортна мрежа, WLL, ACCEESS, концентрација приступне мреже, KDS), постојећа телекомуникациона опрема може се мењати телекомуникационом опремом већег капацитета.

Транспортне, приступне и KDS мреже граде се подземним и надземним водовима у блоковима индивидуалног становања.

Телекомуникациона канализација гради се где је већа концентрација телекомуникационих водова.

Телекомуникациони водови могу да се постављају и кроз заштитне цеви и канализацију других инфраструктурних система, ако то одговарајући прописи дозвољавају, уз сагласност власника.

Подземни телекомуникациони водови транспортне, приступне, KDS мреже и телекомуникационе канализације постављају се испод јавних површина (тротоарски простор, слободне површине, зелене површине, пешачке стазе, паркинг простор и изузетно саобраћајница) и испод грађевинских парцела уз сагласност власника-корисника.

Подземни телекомуникациони каблови полажу се у ров ширине 0,4 m на дубини од 0,8 до 1 m према важећим техничким прописима за полагање ТТ каблова у ров.

Код приближавања и укрштања ТТ каблова са осталим инфраструктурним објектима потребно је остварити следеће минималне размаке:

- са водоводном цеви код укрштања 0,5 m, а код паралелног вођења 0,6 m,
- са канализационом цеви код укрштања 0,5 m, а код паралелног вођења 0,5 m,
- са електроенергетским каблом од 10 kV код укрштања 0,5 m, а код паралелног вођења 1 m,
- од регулационе линије 0,5 m,
- од упоришта електроенергетских водова до 1 kV 0,8 m.

Код приближавања подземног телекомуникационог вода темељу електроенергетског стуба, хоризонтална сигурносна удаљеност износи 0,8 m, а ане мање од 0,3 m уколико је телекомуникациони вод механички заштићен.

Надземни телекомуникациони водови постављају се на стубове.

Стубови се постављају на јавним површинама или на грађевинским парцелама уз сагласност власника-корисника.

Надземни телекомуникациони водови могу се постављати и на стубове нисконапонске електроенергетске мреже уз сагласност власника, и ако то прописи дозвољавају за конкретне случајеве, тако што се телекомуникациони вод поставља испод нисконапонског електроенергетског вода.

Вертикални размак између тих водова у глави стуба не сме бити мањи од 1 m за случај неизолованих проводника електроенергетског вода, односно 0,6 m за случај електроенергетског вода са изулованим проводницима. Вертикални размак у средини распона мора бити на сигурносној удаљености, али не мање од 0,6 m.

НН електроенергетски вод са изолованим проводницима и телекомуникациони вод могу се поставити у истој хоризонталној равни тако да размак између њих мора бити најмање једнак сигурносној удаљености, а најмање 0,4 m.

При приближавању и укрштању телекомуникационог и НН надземног електроенергетског вода са изолованим проводницима на истом стубу најмање сигурносни размак између тих водова износи 0,2 m.

Ако се уземљење електроенергетског и телекомуникационог вода врши на истом стубу земљовод телекомуникационог вода мора бити изолован, а уземљивачи треба да буду удаљени један од другог најмање 3 m.

Објекти за смештај мобилних централа, контролора базних радио-станица, базних радио-станица, радио-релејних станица, антена, антенских стубова и



антенских носача у блоковима индивидуалног становања могу се градити у оквиру објекта, на грађевинској парцели или на јавној површини.

У оквиру блока објекти могу да се граде као приземни објекти или на стубу.

Приземни објекат може бити монтажни или зидани.

Објекти за смештај опреме за мобилну телекомуникациону мрежу у оквиру објекта могу се градити на основу Пријаве радова, а објекти на грађевинској парцели и на јавној површини могу се градити на основу Одобрења за градњу.

Надземни објекат за смештај мобилне телекомуникационе опреме и антенских стубова са антенама поставља се на комплекс максималне површине од 100 m<sup>2</sup>. Комплекс мора бити ограђен и око њега нема заштитне зоне.

У комплексу се постављају антенски стубови са антенама, а на тлу се постављају контејнери базних станица. Контејнери базних станица не могу да заузму више од 50% површине комплекса.

Напајање електричном енергијом вршиће се из постојеће НН мреже 1 kV.

До објекта за смештај телекомуникационе опреме потребно је обезбедити приступни пут минималне ширине 3 m до најближе јавне саобраћајнице.

Слободне површине комплекса морају се озеленити.

За прислањање објекта уз постојећи објекат потребно је прибавити сагласност власника - корисника стана или пословног простора чији се прозорски отвори налазе на страни уз коју се поставља објекат мобилне телекомуникационе мреже.

Објекат за смештај телекомуникационе опреме потребно је да има положај такав да не угрожава прегледност, безбедност и сигурност кретања свих учесника у саобраћају.

Антене које се постављају на фасаде постојећих објекта морају бити у складу са бојом и архитектонским изгледом фасаде.

Приступни телекомуникациони водови за повезивање мобилних централа и базних радио-станица граде се подземно на целој територији општине Топола.

Подземни приступни водови и телекомуникациона канализација граде се где је већа концентрација телекомуникационих водова.

Телекомуникациони водови мреже мобилне телефоније могу да се постављају и кроз заштитне цеви и канализацију других инфраструктурних система, ако то одговарајући прописи дозвољавају, уз сагласност власника.

Подземни приступни водови и телекомуникациона канализација постављају се испод јавних површина (тротоарски простор, слободне површине, зелене површине, пешачке стазе, паркинг простора и изузетно саобраћајница) и испод грађевинских парцела уз сагласност власника-корисника.

Подземни телекомуникациони каблови полажу се у ров ширине 0,4 m на дубини од 0,8 до 1 m према важећим техничким прописима за полагање ТТ каблова у ров.

Код приближавања и укрштања ТТ каблова са осталим инфраструктурним објектима потребно је остварити следеће минималне размаке:

- са водоводном цеви код укрштања 0,5 m, а код паралелног вођења 0,6 m,
- са канализационом цеви код укрштања 0,5m, а код паралелног вођења 0,5 m,
- са електроенергетским каблом 10 kV код укрштања 0,5 m, а код паралелног вођења 1 m,
- од регулационе линије 0,5 m,
- од упоришта електроенергетских водова 1 kV 0,8 m.

Код приближавања подземног телекомуникационог вода темељу електроенергетског стуба, хоризонтална сигурносна удаљеност износи 0,8 m, а не мање од 0,3 m уколико је телекомуникациони вод механички заштићен.

Надземни телекомуникациони водови постављају се на стубове.

Стубови се постављају на јавним површинама или на грађевинским парцелама уз сагласност власника-корисника.

Надземни телекомуникациони водови могу се постављати и на стубове нисконапонске електроенергетске мреже уз сагласност власника (испоручиоца електричне енергије), и ако то прописи дозвољавају за конкретне случајеве, тако

што се телекомуникациони вод поставља испод нисконапонског електроенергетског вода.

Вертикални размак између тих водова у глави стуба не сме бити мањи од 1 m за случај неизолованих проводника електроенергетског вода, односно 0,6 m за случај електроенергетског вода са изолованим проводницима. Вертикални размак у средини распона мора бити на сигурносној удаљености, али не мање од 0,6 m.

НН електроенергетски вод са изолованим проводницима и телекомуникациони вод могу се поставити у истој хоризонталној равни тако да размак између њих мора бити најмање једнак сигурносној удаљености, а најмање 0,4 m.

При приближавању и укрштању телекомуникационог и НН надземног електроенергетског вода са изолованим проводницима на истом стубу најмањи сигурносни размак између тих водова износи 0,2 m.

Ако се уземљење електроенергетског и телекомуникационог вода врши на истом стубу земљовод телекомуникационог вода мора бити изолован, а уземљивачи треба да буду удаљени један од другог најмање 3 m.

### 3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЈАВНЕ ПРОСТОРЕ

Јавни урбани простор у смислу овог правилника је сваки отворен простор у насељу који је намењен општем коришћењу и доступан свим становницима за кретање и коришћење у циљу обављања различитих активности везаних за тај простор, за садржаје у околним блоковима и насеље у целини.

Границе јавног урбаног простора чине, по правилу, деонице регулационих линија околних блокова.

Амбијентални склоп јавног урбаног простора чине отворене површине самог јавног простора и елементи физичке структуре околних блокова који су непосредно сагледиви из јавног простора и који су обухваћени првим редом парцела уз његове границе. Планиране интервенције морају третирати све елементе амбијенталног склопа јединствено и целовито.

Концентрисани јавни урбани простори (сквер, отворена пијаца, улична раскршћа) представљају чворишта урбаног идентитета око којих се концентришу различити објекти и активности.

Линеарни јавни урбани простори представљају и специфичне улице различитог саобраћајног ранга и представљају осе урбаног идентитета, дуж којих се концентришу различити саджаји, на које се ослањају други отворени простори и које повезују различите значајне тачке карактеристичне за идентитет појединих делова насеља.

#### 3.1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЈАВНЕ УРБАНЕ ПРОСТОРЕ У ПРОСТОРНОЈ ЦЕЛИНИ 1

Неопходно је да се на свим деловима овог подручја и у свим фазама рада оствари конструктивна сарадња службе урбанистичког планирања, службе заштите споменика културе и других релевантних фактора.

Постојећи јавни простори задржавају се у својим постојећим границама и са постојећим основним наменама. Површина јавних простора планским интервенцијама треба да се увећава, а не смањује.

Специфичне мере за преуређење јавних урбаних простора и њиховог непосредног окружења треба да се установе на основу резултата претходно утврђених истраживања у смислу заштите и рехабилитације појединих вредних елемената или читавих склопова затеченог градитељског наслеђа, доградње недостајућих или ослобађања од неадекватних или сувишних елемената, а у циљу формирања урбаног амбијента који одговара карактеру и значају конкретног јавног простора и његовој улози у склопу непосредне и шире околине. Интервенције које се због општих потреба морају вршити у оквирима јавних урбаних простора или њиховог окружења (амбијентална целина), морају бити

изведене тако да не угрозе њихов културно - историјски и ликовни идентитет и вредности.

Истраживања и специфичне мере за простор амбијенталне целине и релевантне делове њене непосредне околине, врше се уквиру независне студије, архитектонско - урбанистичког конкурса или плана детаљне регулације и представљају услов за даљу реализацију.

### 3.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЈАВНЕ УРБАНЕ ПРОСТОРЕ НА НОВОПЛАНИРАНИМ ЛОКАЦИЈАМА

При планирању нових урбаних целина у неком од планираних делова насеља, обавезно је, поред стандардних линеарних јавних простора, то јест улица, планирати и концентрисане јавне просторе као нова чворишта урбаног идентитета тог дела насеља (сквер, паркинг простор, улично зеленило..)

## 4. ОСТАЛА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

### 4.1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА БЛОКОВЕ

- **Дефиниција блока**

На територији плана постоје урбани блокови и предеони блокови, који се разликују по положају, намени, величини и границама.

Урбани блок се налази у оквиру изграђеног ткива насеља. То је површина омеђена: саобраћајним објектима (путеви, улице, колско - пешачке стазе); и/или природним и вештачким препрекама (насипи, усеци и сл.); и/или границама намена јавних и комуналних садржаја; и/или другом наменом.

Предеони блок се налазу углавном у ободном делу насеља (пољопривредна зона, рурално становање). То је површина омеђена: природним линијским структурама (ивице другог предеоног елемента, потоци, канали и сл.); саобраћајним објектима (путеви, сеоски путеви, пољски путеви, колско - пешачке стазе); и/или вештачким препрекама (насипи, усеци, јаруге, шикаре и сл), и/или границама других намена (јавних и комуналних садржаја, стамбених блокова и сл.).

- **Правила за регулацију блока**

Регулација блока, односно његова величина и облик, дефинишу се одређивањем регулационих линија, које су дате овим планом.

Хоризонтална регулациона линија блока је граница између јавне површине и комуникације градског значаја (улице, тргови, приступи) и корисничке површине блока. Јавне површине унутар блока (приступне саобраћајнице, паркинзи, зеленило, дечија игралишта) локалног значаја имају своју парцелу и налазе се унутар регулационих линија блока.

Вертикална регулација блока најчешће није јединствена него само преовлађујућа и дефинисана је: ширином улице, условима за уређење контактне јавне површине и макроусловима амбијента.

Висина новог објекта условљена је преовлађујућом висином објеката у блоку и објеката у наспрамном блоку.

Површина блока је површина унутар регулационих линија блока, односно збир припадајућих парцела унутар граница блока.

### 4.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПАРЦЕЛЕ

- **Дефиниција парцеле**

Парцела је најмања површина на којој се може градити уколико је у грађевинском подручју. Парцела је дефинисана приступом на јавну површину, границама према суседним парцелама и преломним тачкама које су одређене геодетским елементима.

- **Могуће трансформације парцела - препарцелација**

Услови за могуће трансформације парцела ближе се дефинишу детаљнијом разрадом у оквиру правила за промену граница парцела датих овим планом.

Постојеће парцеле чији је фронт према саобраћајници мањи од 6,0 м, парцеле неправиланог облика, као и парцеле површине мење од 150 м<sup>2</sup>, нису парцеле на којима је могућа изградња.

До детаљнијег планског одређења статуса ових парцела на њима је могућа само ревитализација или санација постојећих објеката или привремено проширење објеката због побољшања услова становања. За овакве парцеле, уколико је то могуће, треба применити поступак укрупњавања са суседним парцелама ради повећања капацитета у погледу изграђене површине или спратности објекта.

Промена граница постојеће парцеле и формирање нових врши се на основу општих правила за парцеле и на основу посебних правила за одређену намену и тип блока, дефинисаних овим правилима грађења. Новоформиране парцеле треба да имају геометријску форму што ближе правоугаонику или другом облику који је прилагођен терену, планираној намени и типу изградње.

Подела постојеће парцеле на две или више мањих парцела врши се под следећим условима:

- подела се врши у оквиру граница парцеле,
- приступ на јавну површину новоформираних парцела може се обезбедити и са сукорисничких површина,
- поделом се не могу формирати парцеле које су субстандардне у погледу величине и начина градње у односу на непосредно окружење, односно планирани тип изградње.

Спајање две или више постојећих парцела ради формирања једне парцеле врши се под следећим условима:

- спајање се врши у оквиру граница целих парцела, а граница новоформиране парцеле обухвата све парцеле које се спајају,
- спајањем парцела важећа правила изградње за планирану намену и тип блока е не могу мењати, а капацитет се одређује према новој површини (због боље организације и искоришћености он може бити већи од збира појединачних капацитета спојених пацела),
- спајањем се формира парцела на којој тип изградње, без обзира на величину парцеле, треба да буде у складу са непосредним окружењем, а у заштићеном подручју у складу са условима заштите.

Препарцелацијом две или више постојећих парцела могу се формирати две или више нових парцела по правилима за спајање и поделу парцела:

- препарцелација је могућа уколико су најпре дефинисане парцеле за јавну намену,
- парцела мора обухватити, осим објекта, потребан паркинг простор и припадајуће зеленило,
- уколико према правилима није могуће одредити парцелу за свки објекат, могуће је дефинисати заједничку парцелу за неколико објеката по истим критеријумима,
- припадајуће зеленило се одређује према нормативу 12-15м<sup>2</sup> /становнику.

- **Регулација парцеле за нову изградњу**

Урбанистичка правила за регулацију парцеле за нову изградњу, у новопланираним блоковима, дефинишу се овим планом.

Регулација парцеле за изградњу значи дефинисање грађевинских линија на парцели у односу на: регулацију блок, бочне суседне парцеле и унутрашњу суседну парцелу.

Све грађевинске линије у границама парцеле морају бити постављене тако да:

- не представљају сметњу функционисању објекта на парцели,
- не представљају сметњу при постављању мреже инфраструктуре,
- не смеју да угрозе функционисање и статичку стабилност постојећих објеката на суседним парцелама.

Планирани положај зграде на парцели се дефинише грађевинском линијом.

Грађевинска линија је хоризонтална пројекција грађевинских равни у оквиру којих се гради објекат испод и изнад тла.

Грађевинска линија подземних етажа или објекта је хоризонтална пројекција грађевинских равни у оквиру којих се граде подземне етаже, односно објекат.

Грађевинска линија приземља се дефинише посебно, уколико се не поклапа са грађевинском линијом.

Грађевинска линија је обавезујућа када се објекат мора поставити на њу (у случајевима када се поклапа са регулационом линијом, када је потребно задржати дефинисано растојање до регулационе линије, код неких типова индивидуалног становања и сл.).

У осталим случајевима грађевинска линија даје максималну границу градње, у коју се уписује основа објекта. Основа објекта може бити мања од максималне границе градње. Максимална граница градње одређује однос са суседним објектима, у складу са општим и појединачним правилима овог правилника за различите типове блокова.

- **Однос грађевинске линије према регулационој линији блока**

Однос грађевинске линије према регулационој линији блока одређује се растојањем од регулационе линије блока.

Одстојање грађевинске линије од регулације блока исказује се нумерички.

Грађевинска линија може да буде на одговарајућој регулационој линији блока, или да буде повучена од регулационе линије ка унутрашњости блока, односно парцеле.

Код постојећих блокова, грађевинска линија према регулацији која је дефинисана постојећим објектима који се задржавају, обавезујућа је за положај грађевинске линије планираних објеката. Остале грађевинске линије на парцели, дефинисане су посебним правилима.

Повлачење грађевинске линије новог објекта од основне регулације, у постојећем блоку у коме се грађевинска и регулациона линија поклапају, може се планирати на једној или више парцела и не може бити на фронту мањем од 30 м.

Грађевинска линија надземних, подземних објеката и делова објекта који нису у систему функционисања саобраћаја и комуналних постројења не могу изаћи из оквира регулационе линије блока, осим делова објекта дефинисаних правилима.

- **Однос грађевинске линије према суседним бочним парцелама**

Грађевинске линије према суседним парцелама дефинишу концепт изградње у блоку.

У односу на суседне парцеле, објекти могу бити постављени: у непрекидном низу, у прекинутом низу и слободностојећи.

*Непрекинути низ*

У непрекинутом низу објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле, а растојање између два суседна објекта постављена у непрекинутом низу је 0 м у систему двојно узиданих објеката.

На месту контакта новог и постојећег објекта грађевинска линија треба да буде континуална у ширини везног елемента на уличној фасади или неопходних растојања (од границе парцеле и од суседних објеката) за дворишни део објекта.

Регулационе линије за нове објекте у постојећим блоковима дефинишу се према правилу за непрекинути низ.

У циљу проветравања блока и бољих еколошких услова могу се применити и правила за прекинути низ. Сва правила за непрекинути низ важе и за атријумске и полуатријумске објекте.

#### *Прекинути низ*

Када се у низу, односно блоку, осим двојно узиданих, јављају и једноструко узидани објекти, добија се прекинути низ. Растојања новог објекта од бочне границе парцеле, односно објекта на суседној парцели, дефинисана су у правилима за одговарајући тип блока.

У случају нове изградње на обе суседне парцеле прекинутог низа, минимално растојање грађевинске линије од бочне заједничке границе парцеле је  $\frac{1}{5}$  висине планираног објекта, али не мања од 3 м, када је дозвољено на бочним фасадама отварање само отвора помоћних просторија. Уколико због постојећег стања није могуће реализовати удаљеност од 3 м, могуће је смањити минимално растојање бочних фасада на 2,5 м.

У случају да је на месту прекинутог низа постављен постојећи објект, растојање бочне грађевинске линије постојећег објекта и износи најмање  $\frac{1}{3}$  висине вишег објекта, али не мање од 4 м, при чему је растојање грађевинске линије новог објекта од бочне, заједничке границе парцеле минимум 2,5 м.

Уколико је растојање објекта од суседног објекта до  $\frac{1}{3}$  висине вишег објекта, дозвољено је на бочним фасадама објекта отварање прозора само помоћних просторија. Уколико је растојање објекта од суседног објекта веће од  $\frac{1}{3}$  висине вишег објекта, дозвољено је отварање прозора стамбених просторија на бочним фасадама објекта.

#### *Слободностојећи објекти*

Слободностојећи објекти су они чије бочне грађевинске линије и грађевинске линије према задњој линији парцеле не додирују одговарајуће линије грађевинске парцеле.

Минимално растојање слободностојећег објекта дефинише се у односу на суседни објект и износи минимум  $\frac{2}{3}$  висине вишег објекта. Удаљеност се може смањити на  $\frac{1}{3}$  висине вишег објекта ако објекти на бочним фасадама немају прозорске објекте стамбених просторија, пословних просторија и атељеа.

Растојање објекта од бочних и задње границе парцеле, сем граница парцеле које се поклапају са регулационом линијом, не може бити мање од 2,5 м.

- **Однос грађевинске линије према задњој линији парцеле**

Растојање грађевинске линије планираног објекта према задњој линији парцеле износи 0,5 до 1,5 висине објекта, сем за атријумске и полуатријумске објекте, када минимално растојање може бити и нула.

У случају да су стамбене просторије оријентисане ка задњој линији парцеле, не могу се примењивати минимална растојања.

Сви постојећи објекти задржавају постојећу грађевинску линију према задњој линији парцеле, до замене објекта новим. Све нове интервенције на постојећим објектима морају да се ускладе са овим правилима.

- **Однос делова објекта према грађевинској линији**

Према дефиницији грађевинске линије, све подземне и надземне етаже објекта налазе се унутар вертикалних равни дефинисаних грађевинским линијама. Одступања делова објекта од овог правила дефинисана су на следећи начин:

Уколико је различита од грађевинске линије осталих етажа објекта, грађевинска линија приземља и подземних делова објекта дефинишу се посебно, растојањем у односу на грађевинску линију.

Подземна грађевинска линија не сме да прелази границу парцеле.

Испади на објектима (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице и сл.) чија се грађевинска линија поклапа са регулационом линијом могу прелазити регулациону линију:

- максимално 1,0 м од грађевинске линије ако је тротоар мањи од 3,5 м и то максимално на 50% површине уличне фасаде и на минималној висини од 4 м изнад тротоара,
- према бочном дворишту претежно јужне оријентације 0,8 м максимално на 30% бочне фасаде изнад приземља,
- према бочном дворишту претежно северне оријентације 0,6 м максимално на 30% бочне фасаде изнад приземља,
- на делу објекта према задњем дворишту 1,0 м максимално на 30% задње фасаде изнад приземља,
- линија олука, односно крова, према улици не сме прећи линију венца.

Испади на деловима објекта у Централној зони оријентисани према улици не смеју угрожавати приватност суседних објекта. Хоризонтална пројекција линије испада може бити највише под углом од 45° од најближег отвора на суседном објекту.

Излог локала може бити препуштен у односу на грађевинску линију максимално 30 цм, под условом да је минимална ширина тротоара 3 м.

#### 4.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗГРАДЕ

Под зградама се подразумевају изграђени делови парцеле у функцији основне намене као и компатибилних намена парцеле.

- **Габарит и основа зграде**

Габарит зграде је геометријско тело максималних димензија у оквиру кога се може уписати објекат. Основа објекта је хоризонтална пројекција габарита објекта.

Габарит је одређен: висином зграде у односу на ширину улице, регулацијом парцеле, степеном заузетости, индексом изграђености, капацитетом парцеле за паркирање за одређену намену, амбијенталним и естетским критеријумима.

Урбанистичка правила за зграде односе се на изграђене просторе Плана које заузима Централна зона.

- **Постојеће и планирано коришћење зграде**

Постојеће и планирано коришћење зграде мора да буду у складу са основном наменом, компатибилном наменом, трансформисаном наменом која је овим планом дефинисана за одређени блок, односно парцелу.

- **Однос зграде и регулације парцеле за постојеће и планиране објекте**

Планирани објекти увек се налазе у границама своје парцеле. Није дозвољено планирање нити изградња једне зграде и њених делова на више парцела. За постојеће објекте који се налазе на више парцела, уколико се задржавају, извршити препарцелацију.

Могуће је планирање и изградња више објекта на једној парцели под следећим условима:

- уколико су објекти функционална средина везана за заједничко коришћење једне парцеле,
- уколико је то предвиђено посебним правилима за тај тип блока.

Ако се планира више објекта на парцели, укупни капацитети за изградњу парцеле се не могу прекорачити и морају се поштовати сви други услови везани за растојања објекта од граница парцеле, а међусобна одстојања објекта не могу бити мања него што је код објекта на одговарајућим суседним парцелама.

За индивидуално становање у унутрашњости парцеле дозвољава се и изградња помоћних објеката (гаража, остава, летња кухиња и сл.). Уколико је објекат са предбаштом повучен у односу на регулациону линију, гаража може бити у унутрашњости парцеле, на истој линији са објектом, или на регулационој линији. Остали помоћни објекти не могу бити на регулационој линији. Неопходна растојања која важе за стамбене објекте, важе и за помоћне, осим ако је у постојећем стању другачије или ако постоји сагласност суседа на такву диспозицију објекта.

Планирана изградња реализује се унутар граница грађења дефинисаних грађевинским линијама на парцели.

Постојећи објекти, или делови објеката који се налазе на парцелама јавних површина, коридорима саобраћајница и инфраструктурних водова или на парцелама јавних објеката, морају се уклонити.

Уколико постојећи објекат не испуњава неке од услова Плана који су везани за неопходна растојања од граница парцела и од суседних објеката, постојеће грађевинске линије се задржавају за постојећи габарит објекта и мање измене (претварање таванског у користан простор без промене габарита). Уколико се врши замена објекта или озбиљнија реконструкција, објекат се мора градити по свим условима Плана за нове објекте.

- **Одређивање висине зграде за нове и надграђене постојеће објекте**

Правила о висини зграде која се овде наводе важе за изградњу нових и надградњу постојећих зграда.

Висина објекта је средње растојање од подножја објекта на терену до коте слемена за објекте са косим кровом, односно до коте венца за објекте са равним кровом. У случају да венац, ограда или слеме нису континуирани, висина је количник површине вертикалне пројекције фасаде и ширине фасадног фронта.

За објекте индивидуалног становања висина објекта је средње растојање од подножја објекта на терену до коте венца. Ови објекти могу бити са косим и са равним кровом. Не рачунају се делови који се налазе унутар кровне равни чији нагиб није већи од  $30^\circ$ , разлика висине у највишој тачки крова, настала због повећања нагиба крова, сабира се са висином мереном на венцу објекта.

Висина зграде одређује се у односу на ширину улице. Висина зграде је одређена и следећим условима:

- величином блока и регулацијом парцела,
- индексом изграђености и степеном заузетости парцеле,
- заштитом силуете насеља
- условима и препорукама за заштићену амбијенталну целину, јавне просторе и уличне потезе.

У постојећем ткиву максимална висина нових објеката на регулацији, без обзира на намену, једнака је 1,5 ширине улице, уколико нема других ограничења, а у новопланираним блоковима 1,0 ширина улице.

Ако је грађевинска линија повучена у односу на регулациону, објекти на повученој грађевинској линији могу бити виши за 1,5 ширина повлачења, али не више од максималне висине за тај тип објекта.

Уколико су испуњени поменути услови за одређивање висине, а пре свега минимална ширина улице од 6.5 м, максимална висина стамбених објеката је 12.0 м.

Угаона зграда може да буде виша од суседних зграда, али не виша од 14.0 м.

У улицама које већ имају формирану висинску регулацију, или је она видно започета, висина нових зграда мора да се усклади са затеченом регулацијом. Усклађивање висине постојећих и планираних објеката може бити на венцу, повученом спрату, или на висини слемена. Одступање од 1/5 спратне висине рачуна се за складно повезивање. У случају различитих висина суседних зграда, одређивање висине се ради са оном висином која најбоље повезује различите висине постојећих суседних зграда.



- **Одређивање коте приземља**

Кота приземља новопланираних објеката може бити максимум 1,2 м виша од нулте коте.

Кота приземља новопланираних објеката на равном терену не може бити нижа од нулте коте.

Кота приземља новопланираних објеката на косом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од нивелете јавног пута, може бити максимум 1,2 м нижа од коте нивелете јавног пута.

На косом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице, кота приземља се одређује у тачки са које је остварен прилаз објекту, а према наведеним елементима.

Ако парцела на косом терену излази на два могућа приступа (горњи и доњи) кота приземља са доњег улаза не може бити виша од 2,4 м од коте приступа са терена, уколико се испод приземља налазе помоћне просторије.

Код објеката у чијем приземљу се планира нестамбена намена, односно пословање, кота улаза може бити максимално 0,2 м виша од нулте коте, при чему се висинска разлика решава денивелацијом унутар објекта.

Код изграђених објеката задржавају се постојеће коте улаза.

#### **4.4. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ НОВИХ ОБЈЕКТА И ИНТЕРВЕНЦИЈЕ НА ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА**

Радови на постојећем објекту, што важи и за изградњу нових објеката:

- не смеју угрозити начин коришћења предметног и суседних објеката,
- не смеју угрозити стабилност објекта на коме се изводе радови, као ни суседних објеката, са аспекта геотехничких, геолошких и сеизмичких карактеристика објекта, у свему према попису за изградњу објеката,
- не смеју угрозити животну средину, природна и културна добра.

Услови интервенције на угаоним објектима морају бити високог стандарда у погледу обликовања, волумена, садржаја и материјализације.

Одговарајућим интервенцијама на новим и постојећим објектима треба обезбедити да се атмосферске падавине одводе са зграде и других непропусних површина на сопствену или јавну парцелу, а не на суседне парцеле.

##### **4.4.1. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ НОВИХ ОБЈЕКТА**

Изградња нових објеката подразумева подизање зграда у новим деловима насеља, подизање нових зграда приликом реконструкције појединих делова насеља (Централна зона), као и подизање нове зграде на месту старе која се руши.

Код изградње нових објеката у новим деловима насеља преимућују се општа и посебна правила (дата у намени површина) која дају оптимални стандард за одређену намену. Нису дозвољена минимална растојања, осим у случају посебних категорија субстандардног становања.

Нови објекат се гради према условима регулације парцеле дефинисним овим правилима.

Објекат својим најистуренијим делом на тлу не сме да пређе преко грађевинске линије у јавну површину. Могуће је да приземље зграде буде повучено од регулационе линије ка унутрашњости парцеле.

Прелажење делова зграде преко регулационе линије у јавну површину дозвољава се у виду еркера, балкона, тераса, надсрешница и сл, према условима ових правила.

Не дозвољава се нова изградња унутар постојећих заједничких или појединачних неизграђених унутрашњих дворишта вишепородичног становања.

На објектима у непрекинутом низу бочни зидови објеката према суседним парцелама изводе се без могућности отварања прозорских отвора без обзира на висинску разлику.

Ако је стационарни саобраћај решен на парцели, обавезно планирати колски пролаз минималне ширине 3 м.

#### 4.4.2. ПРАВИЛА ЗА ИНТЕРВЕНЦИЈЕ НА ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА

Све интервенције на постојећим објектима морају бити у складу са овим правилима и мерама заштите уколико постоје за предметни простор.

Уколико објекат не испуњава неке од услова дате овим планом за неопходна растојања од граница парцела и од суседних објеката, постојеће грађевинске линије се задржавају за постојећи габарит објекта и могуће су мање измене без промене габарита (нпр. претварање таванског простора у користан). Уколико се врши замена објекта или тотална реконструкција, објекат се мора градити по условима Плана за нове објекте.

Обзиром на то да ће знатан део даљег развоја Жабара бити везан за реконструкцију, у следећим тачкама ће бити дати посебни услови за дозвољене интервенције на објектима.

- **Надградња нових етажа/ крова до висине суседа у складу са амбијентом блока или улице**

Надградња нових етажа постојећих објеката могућа је у оквиру планираних висина за одређени тип блока према појединачним правилима, при чему се посебна пажња мора обратити на висински однос са суседним објектима.

Усклађивање висине нових етажа дефинише се у односу на преовлађујућу висину објеката у устом фронту, улици и блоку.

Надградња подразумева обезбеђење одговарајућег броја паркинг места за нове капацитете према овим правилима.

- **Надградња нових етажа/ крова преко висине суседа**

У мешовитим блоковима дозвољена је надградња нових етажа и преко висине суседа у циљу акцентовања објекта или неког његовог дела.

- **Додавање крова на згради са равним кровом без поткровља**

Додавање крова на згради са равним кровом без поткровља ради се у случају лошег стања равног крова, те је постављање косог крова са минималним потребним нагибом (до 15%) оптимално решење.

Нову кровну конструкцију треба поставити повлачењем иза венца или зидане ограде равног крова. Уколико то није могуће, може се поставити на венац зграде, али није дозвољено истурање крова ван равни фасаде, односно кров не сме да излази из габарита зграде.

- **Додавање крова на згради са равним кровом са корисним поткровљем**

У смислу проширења бруто површине и повећања броја корисних етажа објекта са равним кровом могуће је једино његово надзиђивање повученим спратом, пошто у складу са архитектуром објекта и правилима, надзиђивање објекта са равним кровом подразумева задржавање његове основне волуметрије. У случајевима кад сам објекат или окружење има такве архитектонске карактеристике да појава косих и мансардних кровова не нарушава карактер објекта или целине, могуће је применити и додавање крова са корисним поткровљем.

- **Енергетска санација фасаде и/ или крова**

Енергетска санација фасаде и/ или крова подразумева све интервенције које се изводе у циљу побољшања технолошко - енергетских карактеристика зграде: накнадно постављање спољне, замена или допуна постојеће топлотне изолације, постављање соларних колектора и сл.

- **Отварање подрума са прилазом на сопственој парцели**

Отварање подрума је интервенција којом се подрумске просторије у постојећем објекту повезују са спољним простором или другим деловима зграде са намером да се добије нови користан простор. Прилаз подруму може бити из заједничких просторија и са парцеле.

- **Доградња новог дела објекта**

Доградња објекта подразумева проширење основе постојећег објекта према условима за парцеле типа блока у којем се интеграција изводи. За дограђене објекте важе сва правила као и за нове објекте. Доградња постојећих објеката дефинисана је:

  - типом блока,
  - постојећом изграђеношћу квалитетних суседних објеката,
  - статичким могућностима објекта и тла.

Доградња подразумева обезбеђивање одговарајућег броја паркинг места за нове капацитете према овим правилима.

Дограђени део не сме да представља сметњу у функционисању постојећег дела објекта, као и објеката на суседним парцелама. Код објеката у низу дограђени део не сме прећи ширину калкана суседних објеката на месту споја.

Доградњом новог дела објекта не сме се угрозити статичка стабилност постојећег и објеката на суседним парцелама.
- **Доградња вертикалних комуникација (степеништа, лифтови)**

Доградња елемената комуникација - лифтова и степеништа, дозвољава се код свих типова блокова под условом да предметна интервенција не угрожава функционисање и статичку стабилност постојећег објекта и објеката на суседним парцелама. Сви елементи вертикалних комуникација морају бити заштићени од спољних утицаја.
- **Доградња на отвореним терасама**

Доградња на отвореним терасама подразумева проширење корисног простора на постојеће отворене делове објекта. Дозвољава се код објеката индивидуалног становања.

Дограђивање се мора изводити тако да се не наруши однос према суседним објектима, односно према правилима о минималним растојањима објеката и општим правилима о доградњи.
- **Надградња и доградња нових просторија**

Надградња и доградња нових просторија дозвољена је у блоковима индивидуалног становања. Уколико је објекат веће спратности, пожељно је дограђивање извршити по вертикали, на свим спратовима. Новоизграђени делови не смеју угрожавати постојеће зграде на суседним парцелама.
- **Затварање балкона, лођа и тераса**

У блоковима индивидуалног становања дозвољено је затварање тераса, лођа и веранди, под условом да овом интервенцијом неће бити угрожени објекти суседних парцела (правило о минималном растојању између објеката).

На објектима вишепородичног становања, није дозвољено затварање балкона, лођа и тераса оријентисаних према улици, осим као јединствена интервенција за све етажне.

Могуће је затварање лођа и тераса према унутрашњем дворишту. Затварање свих тераса на фасади мора се изводити на исти начин, у истом материјалу и боји, у складу са постојећим елементима зграде.
- **Рушење старог и изградња планираног објекта**

Изградња објекта подразумева и подизање нове зграде на месту старе која се руши. Нови објекат се гради према условима регулације парцеле дефинисаним овим правилима.

Рушење објекта је дозвољено и у случајевима када се он налази ван граница своје парцеле, испред регулационе линије или на простору планираном за изградњу објекта од општег интереса.

Објекти предвиђени за рушење не могу се дограђивати, а до привођења намени простора на објекту се могу изводити следећи радови: реконструкција, обнова и рестаурација.

Рушење дотрајалих и других објеката који представљају сметњу у реализацији планиране изградње мора бити у складу са поступком предвиђеним законом.

Ако се постојећи објекат замењује новим објектом, примењују се услови из правила за изградњу нових објеката.

Сви радови на објектима који су у статусу непокретних културних добара која уживају претходну заштиту морају бити урађени према условима и мерама заштите дефинисаним од стране завода за заштиту споменика културе.

#### 4.5. ПРАВИЛА ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ ОБЈЕКТА

Реконструкција објекта подразумева:

- санацију дотрајалих конструктивних делова објекта
- адаптацију објекта у смислу промене намене дела објекта,
- поделу и спајање појединих функционалних делова објекта,
- замену инсталација, уређаја, постројења и опреме.

Реконструкција се дозвољава у оквиру постојећег габарита, без његове измене или било каквог проширења.

Дозвољава се пренамена постојећег стамбеног простора и помоћних просторија у објекту у пословни простор.

Дозвољава се пренамена постојећих таванских и помоћних простора у објекту адаптирањем у корисни стамбени простор, без промене висина и других геометријских одлика крова.

Сви радови на промени намене у објекту морају бити у сагласности са Законом о одржавању стамбених објеката и Законом о планирању и изградњи.

#### 4.6. ПРАВИЛА ЗА ТРЕТМАН НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА И ДОБАРА КОЈА УЖИВАЈУ ПРЕТХОДНУ ЗАШТИТУ

Сви радови на непокретним културним добрима и њиховој заштићеној околини и добрима која уживају претходну заштиту изводиће се према условима заштите дефинисаним од стране службе заштите споменика културе.

#### 4.7. УРБАНИСТИЧКА ПРАВИЛА ЗА УСПОСТАВЉАЊЕ СИСТЕМА ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Под "системом зелених површина насеља" подразумева се умреженост различитих типова зелених површина и њихових интеграција са изграђеним ткивом града. Под "зеленим површинама" подразумевају се површине које су претежно под сађеном или у различитом степену деградираним природном вегетацијом.

Заштита постојећег фонда зелених површина града и њихово унапређење реконструкцијом, уклањањем привремених објеката и заменом биљног фонда. У циљу заштите зеленог фонда није могућа пренамена постојећих и планираних зелених површина у друге намене. Постојеће зелене површине приказане Планом су фиксне као намена, али се могу унапређивати у оквиру типологије зелених површина.

Реализација планираних намена мора бити условљена и подизањем пратећих зелених површина. За озелењавање користити аутохтоне врсте зеленила у што већој мери.

Систем зелених површина на подручјима интензивне пољопривреде реализоваће се успостављањем мреже засада (ветрозаштитних појасева, живица итд.) уз максималну заштиту постојећих.

Рехабилитација урбаног подручја треба да се базира на интеграцији еколошки оријентисаног планирања што подразумева уређење непосредне околине становања и формирање система нових зелених и слободних површина у складу са правилима датих за стамбене блокове.

Паркинге озеленити врстама високих лишћара, али ове површине не улазе у обрачун потребних зелених површина.

#### 4.7.1. ЗЕЛЕНИЛО У СТАМБЕНИМ БЛОКОВИМА

Код новопланираних блокова свих типова за димензионисање пратећих зелених површина на нивоу парцеле и блока применити максималне нормативе.

Унапређење зелених површина постојећих мешовитих блокова могуће је остварити визуелним отварањем унутрашњих постојећих и планираних озелењених дворишта у блоковима, уколико због власничких односа није могуће од њих формирати заједнички или полујавни простор блока.

Уређење постојећих мешовитих блокова је потребно усагласити са величином, реалним могућностима простора и степеном засенчења.

Постојеће слободне површине у блоковима треба, пре свега, сачувати као вредност овог типа становања, уз услове за њихово унапређење. Код нових је потребно применити максималне нормативе за зеленило, уз функционално рашчлањивање слободних простора.

Приватне баште у блоковима индивидуалног становања у формираном ткиву Централне зоне приликом планирања интервенција треба сачувати. Ова стара дворишта и баште имају значајну компензациону функцију у мрежи урбаних слободних површина и имају значајну функцију побољшања животних услова у насељу.

У блоковима руралног становања, приватне баште са великом снабдевенешћу зелених површина треба задржати као оптимални прелаз компактно изграђеног насеља ка отвореном пределу. Такође треба задржати типичну вегетацију.

#### 4.7.2. ЗЕЛЕНИЛИО И ЦЕНТРАЛНИ САДРЖАЈИ

При реконструкцији блокова, односно објеката, потребно је сагледати могућност за постављањем зелених површина у што већем проценту (нпр. на простру испред објекта, улични простор, вертикално зеленило и сл.). Недостатак квантитета надокнадити квалитетом и високим стандардом одржавања зелених површина.

Слободне површине и зеленило на регионалним путевима (зелене траке и дрвореди) обликовати квалитетно, посебно водећи рачуна о постојећем зеленилу.

#### 4.7.3. ЗЕЛЕНИЛО И ЈАВНИ ОБЈЕКТИ

Планираним интервенцијама предвидети све могућности унапређења постојећих и формирање нових пратећих зелених површина уз сагледавање ширег простора и потенцијалног значаја ових зелених површина за мултифункционалну употребу (нпр. школско двориште, новопланиране зелене површине објеката културе, здравствених установа и сл.).

Процент учешћа слободних и зелених површина прилагодити расположивом простору. Уз помоћ зеленила решавати визуелне конфликте са суседним наменама, као и заштиту од прашине и буке.

#### 4.7.4. ЛИНЕАРНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ У РЕГУЛАЦИЈИ САОБРАЋАЈНИЦА

На потезима постојеће и планиране путне мреже у границама плана, у сагласности са просторним могућностима, треба предвидети заштитне појасеве против буке, прашине и одбљеска. Заштитне појасеве поставити што ближе саобраћајници. На тротоарима ширине 2м и више посадити дрвореде. Користити аутохтонр врсте.

У подручјима интензивне пољопривреде планирати заштитне појасеве целом дужином путне мреже. Заштиту од одбљеска планирати садњом шибља средином саобраћајнице, на кривинама и местима укрштања саобраћајница.

#### 4.8. УРБАНИСТИЧКА ПРАВИЛА ЗА ОРГАНИЗАЦИЈУ ПРОСТОРА ЗА ГРАЂАНЕ СА СМАЊЕНОМ СПОСОБНОШЋУ КРЕТАЊА

У предметном подручју, потребно је омогућити неометано и континуално кретање инвалидних лица у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник Републике Србије", бр.18/97).

Тротоари и пешачке стазе, пешачки прелази су у простору повезани и са нагибима од максимално 1:20. Највиши попречни нагиб уличних тротоара и пешачких стаза управно на правац кретања износи 2%.

Потребно је опремити повезане правце кретања у којима су отклоњене препреке. Уградити у тротоаре стазе за становнике са смањеном способношћу кретања, које би биле од другог материјала и то рељефне.

Код јавних простора избегавати различите нивое пешачких простора, а када је промена неизбежна, савладавати је и рампом поред степеништа.

Пешачки прелаз је постављен под правим углом према тротоару.

За савладавање висинске разлике између тротоара и коловоза могу се користити закошени ивичњааци, са ширином закошеног дела од најмање 45 цм и максималним нагибом закошеног дела од 20% (1:5).

За савладавање висинске разлике између пешачке површине и прилаза до објекта обавезне су рампе за пешаке и инвалидска колица, за висинску разлику до 76 цм; односно спољне степенице, степениште и подизне рампе, за висинску разлику већу од 76 цм. Улаз у зграду прилагодити коришћењу лицима са посебним потребама у простору.

Где је могуће, уградити лифтове у вишеспратне објекте, без обзира на спратност.

#### 4.9. ПРАВИЛА ЗА КОРИШЋЕЊЕ АЛТЕРНАТИВНИХ ИЗВОРА И УШТЕДУ ЕНЕРГИЈЕ

У ободној зони насеља, као и другим зонама са ниским густинама изграђености где то конкретни услови дозвољавају, предузимају се додатне мере за уштеду дефицитарних облика енергије, нарочито електричне, тако што се овим планом усклађује организација простора и објеката са повећаним могућностима коришћења алтернативних извора енергије и смањењем потрошње ограничених извора.

У организацији простора и зграда повећава се учешће компактних зграда са више етажа у односу на приземне куће (изузетно приземље, по правилу приземље и поткровље, оптимално приземље, спрат и поткровље).

Одавање топлоте смањује се стриктном применом важећих прописа који се односе на изградњу објеката.

Код постојећих објеката, када то није искључено другим прописима, дозвољено је накнадно извођење спољне топлотне изолације зидова. Ако се ради о зиду на регулационој линији према јавном простору, дозвољава се да дебљина свих конструктивних слојева накнадне изолације буде до 6 цм унутар јавног простора, а ако се ради о зиду на граници са суседном парцелом може се дозволити постављање накнадне спољне изолације дебљине до 6 цм, уз сагласност суседа.

При формирању услова за изградњу нових објеката обезбеђује се да се одрже могућности за коришћење сунчеве топлоте на постојећим објектима, односно на другим планираним објектима.

Пасивни или активни пријемници сунчеве енергије могу се одобрити као стални или привремени.

Код постојећих објеката, кад то просторне околности омогућавају, дозвољено је накнадно формирање стаклених веранди - соларијума ако су стакленом површином оријентисани на југ или са отклоном већим од 30° у односу на југ. Уколико је пројектом документована ефикасност соларијума за уштеду енергије за грејање објекта, површина соларијума једнака површини стакла на

соларијуму не рачуна се код индекса изграђености и степена заузетости парцеле.

На погодно постављеним парцелама и објектима могу се одобрити и други облици коришћења алтернативних извора енергије уколико не делују штетно на суседни простор.

Поменуте мере за коришћење алтернативних извора и уштеду енергије могу непосредно да се одобравају на основу стручно припремљеног техничког решења, у складу са претходним условима. Код уређаја који превазилазе обим потреба стандардног домаћинства или мање радионице, потребно је обезбедити усклађивање посебним урбанистичким условима.

#### **4.10. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОЉОПРИВРЕДНОМ ЗЕМЉИШТУ**

На пољопривредном земљишту, осим основне намене, могу се наћи и објекти у функцији пољопривреде, односно осим њива, воћњака и винограда, могу се наћи "мини фарме" у оквиру специјалне удружене производње, вински подруми, складишта, млекара, кланица и сл.

**Однос изграђене и слободне површине на пољопривредном земљишту      табела 16**

р. број	врста погона	изграђена површина	слободна површина са комуникацијама
		%	%
1	економска дворишта општег типа	40	60
2	мини фарме	10 - 20	80 - 90
3	млекара	10 - 20	80 - 90
4	вински подрум	40 - 50	50 - 60
5	кланица	25 - 35	65 - 75

Економска дворишта општег типа као јединствен пословни центар руралног подручја лоцира се у средишту обрадивих површина, ван грађевинског реона, односно насеља, с тим да је добро саобраћајно повезан са производним површинама, насељем и јавним саобраћајницама. Терен треба да је сув и оцеђен и да постоји могућност довода електричне енергије без великих инвестиција. На терену морају да постоје услови за добро водоснабдевање.

При свакој изградњи мале фарме, мора се посебно обратити пажња на могућност загађивања околине, без обзира о којој се врсти објекта ради. Из тих разлога је предвиђено могуће лоцирање мини фарми на посебним парцелама ван руралних дворишта и блокова, односно на пољопривредном земљишту. Савремени модел удруживања рада и средстава у пољопривредној производњи препоручују заједничке фарме за 7 домаћинстава, тако да свако обавља рад на фарми само један дан у недељи.

Млекара би се појавила у приватном сектору. Битно је водити рачуна о снабдевању објекта одговарајућим урађајима и инсталацијама.

#### **4.11. ПРИМЕНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

##### **4.11.1. ПРИМЕНА ДОЗВОЉЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПОКАЗАТЕЉА И ИНДЕКСА**

Највећи дозвољени урбанистички показатељи и индекси као део правила грађења за зоне, односно просторне целине (блокове или делове блока са плански одређеном наменом) унутар урбанистичких целина, приказани су у табелама 6 (6-1 – 6-11), 7, 8 (8-1 – 8-3), 9 (9-1 – 9-4), 10 (10-1 – 10-5), 11, 13 (13-1 – 13-2), и примењују се за остало грађевинско земљиште у зависности од типа изградње, планиране намене и карактеристика урбанистичке целине.

## VI ПОТРЕБНА СРЕДСТВА ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАНА

### 1. СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА И ИЗВОРИ ФИНАНСИРАЊА РАДОВА НА УРЕЂИВАЊУ ЗЕМЉИШТА

Потребна средства за средњорочни програм уређивања јавног грађевинског земљишта су дата у следећој табели:

Потребна средства за средњорочни програм уређивања јавног грађевинског земљишта табела 17

Опис радова	Вредност(дин)	Вредност(~е)
1. извођење радова		
- изградња нових саобраћајница	53.415.000	594.000
- реконструкција постојећих улица	131.817.000	1.465.000
- водоснабдевање и одвођење отпадних вода	36.300.000	403.000
- електро радови	25.400.000	280.000
- тт радови	20.500.000	228.000
у к у п н о:	308.796.100	2.970.000

### ИЗВОРИ ФИНАНСИРАЊА РАДОВА НА УРЕЂИВАЊУ ЗЕМЉИШТА

Средства за реализацију средњорочног програма уређивања јавног грађевинског земљишта обезбеђују се од средстава добијених од закупнине за грађевинско земљиште, накнаде за уређење грађевинског земљишта, накнаде за коришћење грађевинског земљишта и других извора у складу са законом.

### РОКОВИ ЗА ИЗВРШЕЊЕ ПЛАНИРАНИХ РАДОВА НА УРЕЂЕЊУ ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Општина одређује грађевинско земљиште за јавно грађевинско земљиште у року од две године од дана ступања на снагу новог закона. Сви рокови за уређивање јавног грађевинског земљишта и опремање јавног грађевинског земљишта прате рокове одређивања јавног грађевинског земљишта.



## VII СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

### 1. УСЛОВИ СПРОВОЂЕЊА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

План генералне регулације "Жабари" има почетак спровођења у периоду примене одредби Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 47/03).

Повећање ефикасности урбанистичког планирања на организацију, изглед и економичност сваког појединог објекта, јавних простора и амбијената и насеља као целине циљ је спровођења Плана генералне регулације. Због тога је нужно да начин спровођења буде томе прилагођен, укључујући у спровођење Законом предвиђене и обавезне инструменте поступно и оним редом како буду доношени и припремани, а сагласно законским роковима и обавезама.

Фазе спровођења о којима је реч су:

- издавање извода из ПГР
- одређивање јавног грађевинског земљишта доношењем одговарајуће одлуке Скупштине општине,
- даља разрада Плана генералне регулације израдом планова детаљне регулације за евентуалне потребе претварања осталог у јавно грађевинско земљиште и урбанистичким пројектима где је то Планом предвиђено,
- израда урбанистичких пројеката парцелације и препарцелације осталог грађевинског земљишта.

### 2. ПРИМЕНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ У ОДРЕЂИВАЊУ ЈАВНОГ И ОСТАЛОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

У Плану генералне регулације, у текстуалном делу и графичком прилогу 2 "Регулација, 1:1000", дефинисано је јавно грађевинско земљиште, што може да буде основ за прибављање земљишта и доношење Одлуке о проглашењу јавног грађевинског земљишта. На основу дефинисане границе јавног грађевинског земљишта, на целом подручју плана, могућа је парцелација и препарцелација осталог грађевинског земљишта на начин предвиђен Законом.

Пошто су за цело подручје плана генералне регулације дефинисана правила грађења на нивоу плана детаљне регулације, како на јавном тако и на осталом грађевинском земљишту, то се за цели грађевински реон могу издавати изводи из плана као основ за добијање одобрења за изградњу.

### 3. КОРИШЋЕЊЕ ЈАВНИХ ПОВРШИНА ЗА САНАЦИЈУ ПРОБЛЕМА ПАРКИРАЊА И НАДЛЕЖНОСТ ПРЕМА ВРСТАМА САОБРАЋАЈНИЦА

У периоду док одговарајуће ефекте функционално потребног стандарда паркирања не обезбеде мере предвиђене Планом као обавезе власника, корисника и инвеститора за обезбеђивањем нужног броја паркинга и гаража у оквиру сваког објекта и грађевинске парцеле, неопходно је обезбедити довољан капацитет јавних површина за изградњу паркинг простора.

Постојеће површине на којима је организовано јавно паркирање сматрају се јавним у смислу овога плана и на њима се могу вршити повећања капацитета за смештај возила у мери капацитета приступних саобраћајница и логичког волумена у односу на непосредну околину.

Друге јавне површине и јавно грађевинско земљиште могу се наменити изградњи јавних паркинг простора, уз услов да не ометају функционисање основне намене и да не умањују квалитет организације отворених и зелених површина блока.

#### 4. ОБАВЕЗНА ИЗРАДА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

У зони руралног становања, као и у пољопривредној зони, за пољопривредне објекте и сточне фарме, које капацитетом превазилазе потребе сопственог домаћинства, потребна је израда урбанистичког пројекта.

У простору Плана генералне регулације, урбанистички пројекат ће се, осим за обезбеђивање парцелације, такође употребљавати и за обезбеђивање функционалног и архитектонског квалитета решења.

Урбанистички пројекат је обавезан за новопланиране привредне комплексе као и реконструкцију и доградњу постојећих производних капацитета.

Урбанистички пројекат је обавезан за бензинску станицу на кп.бр. 6615/1 и 6615/2, са другим саобраћајним решењем улаза и излаза.

### VIII ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Достављање, архивирање, умножавање и уступање Плана генералне регулације "Жабари 2025" у Жабарима, врши се у складу са Правилником о начину увида у донети урбанистички план, оверавања, потписивања, достављања, архивирања, умножавања и уступања урбанистичког плана уз накнаду ("Службени гласник РС", бр. 75/2003).

План генералне регулације "Жабари 2025" у Жабарима, урађен је у три (3) истоветна примерка у аналогном и четири (4) примерка у дигиталном облику.

План генералне регулације "Жабари 2025" у Жабарима, ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном гласнику Општине Жабари".

#### ПРИВРЕМЕНИ ОРГАН ОПШТИНЕ ЖАБАРИ

Број: 350-17  
дана, 30.11.2006. година

Председник привременог органа,

\_\_\_\_\_  
Слободан Илић

## **IX ПРИЛОЗИ**

1. Списак табела
2. Списак скраћеница
3. Списак литературе
4. Списак координата граничних тачака
5. Аналитичко геодетски елементи осовине саобраћајница

## 1. СПИСАК ТАБЕЛА

	назив табеле	табела бр.	Стр.
1	<i>Пројектовани број становника (аналитичка метода)</i>	1	10
2	<i>Упоредни биланси површина</i>	2	13
3	<i>Просторна целина 1 - центар</i>	3-а	18
4	Просторн целина 2 - становање уз магистралу	3-б	19
5	Просторн целина 3 - становање уз централну зону	3-в	19
6	Просторн целина 4 - становање периферно	3-г	20
7	Просторн целина 5 - становање југ	3-д	20
8	Просторн целина 6 радна зона север	3-ђ	21
9	Просторн целина 7 радна зона запад	3-е	21
10	<i>Биланс површина просторних целина</i>	4	22
11	<i>Планиране намене и површине земљишта</i>	5	26
12	<i>Површине објеката јавне намене - зона 1</i>	6	28
13	Рекапитулација потребних капацитета - образовање	6-1	29
14	Степен инфрасруктурне опремљености - образовање	6-2	29
15	Рекапитулација потребних капацитета - култура	6-3	30
16	Степен инфрасруктурне опремљености - култура	6-4	30
17	Степен инфрасруктурне опремљености - социјална заштита	6-5	30
18	Рекапитулација потребних капацитета медицинска заштита	6-6	31
19	Степен инфрасруктурне опремљености медицинска заштита	6-7	31
20	Рекапитулација потребних капацитета - дечје установе	6-8	31
21	Степен инфрасруктурне опремљености - дечје установе	6-9	31
22	Степен инфрасруктурне опремљености - основна школа	6-10	32
23	Рекапитулација потребних капацитета - основна школа	6-11	32
24	<i>Површине зоне комуналних објеката – зона 2</i>	7	32
25	<i>Урбанистички параметри за ниво целине 1 и становања целине 2</i>	8	36
26	Урбанистички показатељи за парцеле и објекте (2025)	8-1	37
27	Растојања објекта од регулационе линије, граница парцела и суседних објеката	8-2	37
28	Степен инфрасруктурне опремљености парцеле	8-3	37
29	<i>Урбанистички параметри за ниво целине 2 и 3</i>	9	38
30	Урбанистички показатељи за парцеле и објекте	9-1	38
31	Урбанистички показатељи за парцеле за нове објекте и суседних објеката	9-2	38
32	Растојања објекта од регулационе линије, граница парцела	9-3	39
33	Степен инфрасруктурне опремљености парцеле (објекта)	9-4	39
34	<i>Урбанистички параметри за ниво целине 4 и 5</i>	10	40
35	Урбанистички показатељи за парцеле и објекте	10-1	40
36	Урбанистички показатељи за парцеле за нове објекте	10-2	40
37	Растојања објекта од регулационе линије, граница парцела и суседних објеката	10-3	40
38	Организација сеоског домаћинства	10-4	41
39	Степен инфрасруктурне опремљености парцеле	10-5	41
40	<i>Дозвољени радови за стамбена ткива</i>	11	41
41	<i>Преглед површина стамбених зона</i>	12	42
42	<i>Површине зоне делатности – зона 5</i>	13	44
43	Урбанистички показатељи за парцеле и објекте у Централној зони	13-1	44
44	Урбанистички параметри за ниво блока у радним зонама	13-2	45
45	Степен инфрасруктурне опремљености парцеле	13-3	45
46	<i>Примарна путна и улична мрежа на подручју Плана</i>	14	48
47	<i>Улични профили</i>	15	71
48	<i>Однос изграђене и слободне површине на пољопривредном земљишту</i>	16	94
49	<i>Потребна средства за средњорочни програм уређивања јавног грађевинског земљишта</i>	17	95

## 2. СПИСАК СКРАЋЕНИЦА У ПЛАНУ

▪ ГП	Генерални план
▪ ПГР	План генералне регулације
▪ БРГП	Бруто развијена грађевинска површина
▪ НРГП	Нето развијена грађевинска површина
▪ БРП	Бруто развијена површина
▪ ПП	Површина парцеле
▪ ПМ	Паркинг место

## 3. СПИСАК КОРИШЋЕНЕ ЛИТЕРАТУРЕ

1. Генерални план Жабари 2017.год.  
Д.П. „Инфоплан”, Аранђеловац, 1999.год.
2. План заштите непокретних културних добара и добара под предходном заштитом у генералном плану „Жабари 20017”  
Регионални завод за заштиту споменика културе Смедерево, 1998.год.
3. Канализација насеља Жабари, Пречишћавање отпадних вода – метода „мокра поља”, главни пројекат  
Нептун биро за пројектовање, инжињеринг и изградњу хидротехничких објеката, 2003.год.
4. Демографска студија општине Жабари  
АД Инфоплан, Аранђеловац, 2005.године

#### 4. СПИСАК КООРДИНАТА ГРАНИЧНИХ ТАЧАКА

**5. АНАЛИТИЧКО ГЕОДЕТСКИ ЕЛЕМЕНТИ ОСОВИНЕ  
САОБРАЋАЈА**

## **X ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**

1. Катастарско топографски план са границом плана .....	1:5000
2. План саобраћаја и водотокова.....	1:1000
3. План регулације.....	1:1000
4. Основна намена површина: грађевински реон и остало земљиште .....	1:5000
5. Намена површина.....	1:5000
6. Планирано коришћење земљишта: намена површина са границом просторних целина .....	1:5000
7. Посебне зоне изградње и уређења простора: површине и објекти од јавног интереса.....	1:5000
8. План изградње, регулације и нивелације.....	1:1000
9. Системи инфраструктуре: водоснабдевање и одвиђење отпадних вода, електроенергетика и телекомуникације .....	1:5000



## XI ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

1. Одлука о приступању изради Плана генералне регулације "Жабари 2025"
  - 1.1. Одлука о приступању изради стратешке процене утицаја на животну средину за план генералне регулације „Жабари 2005”,
2. Програм за израду Плана генералне регулација "Жабари"
  - 2.1. Природне карактеристике терена на подручју плана
3. Демографска студија општине Жабари
4. Анкетни листови спроведени са привредним субјектима
5. Услови органа, организација и предузећа
  - 5.1. ЈП за дистрибуцију електричне енергије "Електроморава"
  - 5.2. Телеком Србија - служба за мрежу - одељење за приступну мрежу - Пожаревац, бр. 1234/2 од 18.5.2005.
  - 5.3. Завод за заштиту природе Србије, Београд (бр.03-779/2 од 17.05.2005.)
  - 5.4. Месна заједница Жабари, бр. 31105, од 21.6.2005. год;
  - 5.5. Министарство одбране, бр. 2072-5 и 2072-4, од 12.8.2005.год.;
  - 5.6. Регионални завод за заштиту споменика културе Смедерево, бр. 153/2-2005, од 17.6.2005.год.;
  - 5.7. Министарство унутрашњих послова, одсек противпожарне полиције Пожаревац, бр. 217-152/2, од 13.5.2005.год.;
  - 5.8. Републичка дирекција за путеве, бр. 953-00-6713, од 19.8.2005.год.;
  - 5.9. ЈП Србијагас, бр. 5534, од 28.12.2005.год.
6. Извештај комисије за планове
7. Подаци о обављеном јавном увиду, стручној расправи и сарадњи у току израде плана
  - 7.1. Примедбе грађана и институција пристигле у току јавног увида
  - 7.2. Образложење плана са ставовом обрађивача.
8. Извештај о извршеној стручној контроли плана генералне регулације "Жабари 2025".
9. Одлука о усвајању плана генералне регулације "Жабари 2025"
10. Графички прилози документационе основе
  1. Геодетска подлога са прелиминарном границом плана ..... 1:5000
  2. Стечене обавезе- анализа изграђености..... 1:5000
  3. Стечене обавезе- постојеће коришћење земљишта ..... 1:5000
  4. Стечене обавезе - јавне службе, објекти и становање..... 1:5000
  5. Стечене обавезе- зелене и спортско - рекреативне површине, објекти и подручја под режимом заштите ..... 1:5000

**1. ОДЛУКА О ПРИСТУПАЊУ ИЗРАДИ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ЖАБАРИ 2025"**

**1.1. ОДЛУКА О ПРИСТУПАЊУ ИЗРАДИ СТРАТЕШКЕ ПРОЦЕНЕ УТИЦАЈА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ ЗА ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ЖАБАРИ 2005”,**

## **2. ПРОГРАМ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈА "ЖАБАРИ"**

### **2.1. ПРИРОДНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ТЕРЕНА НА ПОДРУЧЈУ ПЛАНА**

### **3. ДЕМОГРАФСКА СТУДИЈА ОПШИНЕ ЖАБАРИ**

#### **4. АНКЕТНИ ЛИСТОВИ СПРОВЕДЕНИ СА ПРИВРЕДНИМ СУБЈЕКТИМА**

## **5. УСЛОВИ ОРГАНА, ОРГАНИЗАЦИЈА И ПРЕДУЗЕЋА**

- 5.1. ЈП за дистрибуцију електричне енергије "Електроморава"
- 5.2. Телеком Србија - служба за мрежу - одељење за приступну мрежу - Пожаревац, бр. 1234/2 од 18.5.2005.
- 5.3. Завод за заштиту природе Србије, Београд (бр.03-779/2 од 17.05.2005.)
- 5.4. Месна заједница Жабари, бр. 31105, од 21.6.2005. год;
- 5.5. Министарство одбране, бр. 2072-5 и 2072-4, од 12.8.2005.год.;
- 5.6. Регионални завод за заштиту споменика културе Смедерево, бр. 153/2-2005, од 17.6.2005.год.;
- 5.7. Министарство унутрашњих послова, одсек противпожарне полиције Пожаревац, бр. 217-152/2, од 13.5.2005.год.;
- 5.8. Републичка дирекција за путеве, бр. 953-00-6713, од 19.8.2005.год.;
- 5.9. ЈП Србијагас, бр. 5534, од 28.12.2005.год.

## 6. ИЗВЕШТАЈ КОМИСИЈЕ ЗА ПЛАНОВЕ

- Записник са пете Комисије за планове одржане 17.6.2005. године
- Записник са шесте Комисије за планове одржан 3.11.2005. године

## **7. ПОДАЦИ О ОБАВЉЕНОМ ЈАВНОМ УВИДУ, СТРУЧНОЈ РАСПРАВИ И САРАДЊИ У ТОКУ ИЗРАДЕ ПЛАНА**

- 7.1. Примедбе грађана и институција пристигле у току јавног увида
- 7.2. Образложење плана са ставовима планске комисије о свакој достављеној примедби.



**8. ИЗВЕШТАЈ О ИЗВРШЕНОЈ СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ  
ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ЖАБАРИ 2025".**

**9. ОДЛУКА О УСВАЈАЊУ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ  
РЕГУЛАЦИЈЕ "ЖАБАРИ 2025"**

## 10. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ДОКУМЕНТАЦИОНЕ ОСНОВЕ

1. Геодетска подлога са прелиминарном границом плана 1:5000
2. Стечене обавезе- анализа изграђености..... 1:5000
3. Стечене обавезе- постојеће коришћење земљишта ..... 1:5000
4. Стечене обавезе - јавне службе, објекти и становање .1:5000
5. Стечене обавезе- зелене и спортско - рекреативне површине, објекти и подручја под режимом заштите ..... 1:5000