

## **1. Општи део**

### **1.1. Правни основ**

Правни основ за израду Измене и допуне Плана је:

- Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", број: 72/2009, 81/2009 – исправка, 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/19 - др. закон и 9/20),
- Одлука о изради Измене и допуне Плана детаљне регулације Централне зоне насеља Велико Градиште („Службени гласник општине Велико Градиште“, бр. 38/2020 број 350-15/2020-01-1).

### **1.2. Плански основ**

Плански основ за израду Плана је:

- Просторни план Републике Србије 2010-2014-2021 ("Службени гласник РС", бр. 88/2010),
- Просторни план општине Велико Градиште („Службени Гласник општине Велико Градиште“, бр. 2/2011),
- Измена и допуна Плана генералне регулације насеља Велико Градиште („Службени Гласник општине Велико Градиште“, бр. 33/2020).

### **1.3. Врста урбанистичког плана**

Од Законом понуђене палете урбанистичких планова, као најприкладнији изабран је План детаљне регулације за реконструкцију, као план који (као и други планови) дефинише парцеле јавног интереса и даје детаљне инструменте за техничку документацију и њихову коначну реализацију, али, поред уобичајених урбанистичких исказа као што су намена, регулација, параметри и инфраструктура, детаљно третира и теме партерног решења, заштите архитектонских, културних и амбијенталних вредности Чаршије, као и идејна решења партера и објеката.

У складу с горњим, План је у форми и са садржајем у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", број: 72/2009, 81/2009 – исправка, 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС и 132/2014), али, додатно, како се овим планом обухвата и зона урбане обнове, за Типичну целину 1 (историјско језгро - Чаршија), односно подручје Чаршије, План детаљне регулације централне зоне ради се као план за урбану обнову и реконструкцију, који детаљно разрађује и следеће:

- Партерно уређење са партерним решењем Чаршије, тако да се дефинише као пешачка површина са адекватним поплочавањем, јавним и привременим објектима и садржајима;
- Композициона и обликовна решења објеката који чине Чаршију са јасном хоризонталном и вертикалном регулацијом и наменом, архитектонском организацијом и изгледом фронтава, у мери која је примерена плану;
- Визуелни идентитет града са изгледима, цртежима, смерницама и другим одредницама у вези дизајна урбаних елемената који заједно са осталим просторним карактеристикама чине идентитет Чаршије.

План је израђен и усвојен 2017.године, а обзиром да је у току 2020.године израђена и усвојена Измена и допуна Плана генералне регулације насеља Велико Градиште, по усвајању Измена и допуне ППР- приступило се изради Измене и допуне Плана детаљне

регулације Централне зоне насеља Велико Градиште у циљу усаглашавања са планом вишег реда. Измена и допуна Плана детаљне регулације Централне зоне насеља Велико Градиште ради се у складу са Законом о планирању и изградњи, и врши се измена само текстуалног дела и исти је израђен у форми пречишћеног текста.

У складу с горњим, овај план се спроводи издавањем локацијских услова и грађевинске дозволе у укупном обухвату плана, с тим да је у деловима обухвата плана прописана обавезна претходна израда Урбанистичког пројекта, а за подручје уже заштите је потребно прибавити и конзерваторске услове организације надлежне за заштиту споменика културе.

#### **1.4.Извод из плана ширег подручја**

Подручје обухваћено планом припада урбанистичкој зони 1. – центар. У овој зони су типична целина 1 (историјско језгро – Чаршија), типична целина 2 (јавни садржаји) и типична целина 3 – центар.

### **УРБАНИСТИЧКА ЗОНА ЦЕНТАР**

#### **ТИПИЧНА ЦЕЛИНА 1 (ИСТОРИЈСКО ЈЕЗГРО - ЧАРШИЈА)**

Чини је амбијентална целина малих и средњих блокова делом уз кеј Дунава и већим делом око тргова и улица историјског градског језгра. Главно обележје ове целине је урбани склоп око главне улице центра Великог Градишта - Кнеза Лазара.

Карактеристика ТЦ1 је уникатна и потпуно уређена урбана матрица, морфологија и функционална опредељеност. што као слика града даје идентитет Великом Градишту и чини га оним што он јесте.

Урбани показатељи ТЦ1 исказују изузетно велику заузетост земљишта, на појединим деловима и потпуно. Висине објеката су приземље са поткровљем или једном до две етаже (ретко и више), као претежно ивична градња на парцелама. Овај тип градње карактерише склоп варошких кућа не изразите споменичке али јасне амбијенталне вредности, пословно стамбене намене, интегрисане са комерцијалним садржајем и становањем велике густине.

#### **ТИПИЧНА ЦЕЛИНА 2 (БЛОКОВИ ЈАВНИХ САДРЖАЈА)**

Ово је целина урбано потпуно дефинисаних блокова репрезентативних јавних и пословних објеката центра (општина, црква) који гравитирају обали Динава, у окружењу јавних простора - тргова, препознатљива као историјско-културни, услужни и административно - пословни центар општине.

Чине је слободностојећи објекти и ансамбли објеката или мањи блокови окружени јавним површинама, односно припадајућим двориштима у јавној употреби (црквено двориште и сл.).

Она слици града даје уникатно и снажно обележје. Блокове и делове најужег градског центра, карактерише троугаона матрица, као и мешавина различитих типова градње.

#### **ТИПИЧНА ЦЕЛИНА 3 (ЦЕНТАР)**

Ову целину чини мешовита, приватно-јавна намена, неопредељене урбане матрице са значајним неактивним површинама у унутрашњости блокова великих димензија (недефинисане и неодговарајуће површине).

Блокови су изграђени ивично са садржајем у контексту урбаног окружења Градског језгра. Садржајима и морфологијом она је својеврсна мешавина ТЦ1 и ТЦ2.

Блокове окружују јавне површине прве категорије. Приметна је изградња на угловима блокова која поприма знатне димензије (стамбено-пословни објекат П+4).

Код парцела где доминирају функције делатности над стамбеним заузетост је и до 70%.

У обухвату плана су и блокови и делови блокова дефинисани као ТЦ 6 (делатности и становање - мешовито становање), ТЦ 5 (ниско становање) и ТЦ 11 (јавне површине).

Планиране претежне намене у ТИПИЧНОЈ ЦЕЛИНИ 1. су пословни и комерцијални објекти и садржаји и мешовито становање (становање са делатностима), а дозвољени су породично становање и други компатибилни садржаји.

Очекиване интервенције су најчешће завршетак ремоделације блокова. Остале планске интервенције би се претежно свеле на замену постојећих пословних или стамбено-пословних објеката са делатностима уз очување постојеће хоризонталне и усклађивање вертикалне регулације.

Планиране претежне намене у ТИПИЧНОЈ ЦЕЛИНИ 3 су породично становање, мешовито становање (становање са делатностима), а дозвољени су пословни објекти и садржаји, комерцијалне намене, занати и услуге, појединачни комунални објекти, приобаље и воде и водотокови, зелене и рекреативне и спортске површине, јавне и саобраћајне површине и други компатибилни садржаји.

Локацијске карактеристике ТЦЗ потенцирају обавезујућу урбо реакцију на стање девастираних унутарблоковских простора планирањем садржаја и привођењем намени. Реално је очекивати, у већој или мањој мери, изградњу на појединачним парцелама, а ретко ремоделације блокова са отварањем нових улица, те је овој целини могућа значајнија изградња садржаја само у складу с морфолошким карактером Великог Градишта.

Планиране претежне намене ТИПИЧНОЈ ЦЕЛИНИ 5 су породично становање (становање средњих густина), а дозвољени су мешовито становање (становање са делатностима), школе, дечје установе и здравство, мањи пословни објекти и садржаји; комерцијалне намене, занати и услуге, воде и водотокови, зелене и рекреативне и спортске површине, јавне и саобраћајне површине, посебне намене и други компатибилни садржаји.

Планиране претежне намене ТИПИЧНОЈ ЦЕЛИНИ 6 су мешовито становање (становање са делатностима, односно становање високих густина), а дозвољени су мањи пословни објекти и садржаји; комерцијалне намене и услуге; породично становање, школе, дечје установе и здравство, појединачни комунални објекти, зелене и рекреативне и спортске површине, јавне и саобраћајне површине; посебне намене и други компатибилни садржаји.

Нису дефинисана правила градње за ТЦ 11 већ се постављање малих привремених објеката, летњих башти, локације и облици за киоске и друго коришћење јавних површина уређује Одлуком општине, а на основу претходно израђеног ситуационог плана са условима или правилима за обликовање привремених објеката, летњих башти, киоска и других форми коришћење јавних површина, усвојеног на Комисији за планове општине.

Осим планских предуслова за план су од утицаја сви прибављени услови носилаца јавних овлашћења који су уграђени у планска решења, међу којима је најбитнија детаљна студија „Услови чувања, одржавање и коришћења споменичког наслеђа и утврђене мере заштите у оквиру граница Плана детаљне регулације централне зоне насеља Велико Градиште“ из 2015. године, коју је израдио Регионални завод за заштиту споменика културе из Смедерева.

### **1.5.Опис обухвата плана са пописом катастарских парцела**

Обухват Плана је усмерен одредбама Плана генералне регулације (ПГР), оријентационо одређен Одлуком о изради плана и дефинитивно одређен у фази раног јавног увида израде Плана, изменом и допуном Плана обухват остаје непромењен.

Граница плана са северне стране иде северним границама катастарских парцела 260, 261, 262, затим наставља праволинијски до северне границе к.п. 282, даље иде северним границама катастарских парцела 282, 284/1, 284/2, 286/1, 287, 290, 291/1, 504, 540, 536, 533, 520, 532, 531, 529, 528, 783, обухвата део к.п. 553 који је захваћен планираним паркингом, наставља северном границом к.п. 560 и праволинијски иде до почетка северне границе к.п. 589. Са источне стране граница плана иде по западним границама катастарских парцела 589, 592, 594/1, 594/2, 595, 596/2 и наставља се праволинијски до

ближе тачке северне границе к.п. 709. Граница затим иде северним границама катастарских парцела 709, 710, 712 и 711, па даље западним границама катастарских парцела 711, 714, 715, 717 и праволинијски до најсеверније тачке границе к.п. 719/2. Граница плана даље иде по западној граници катастарске парцеле 719/2 док не стигне до границе к.п. 744/1 а онда иде њеном источном границом све до к.п. 2215, где праволинијски наставља до источне границе к.п. 2216 и иде целом њеном источном границом, а на месту између катастарских парцела 1197 и 1198 иде правом линијом која спаја западне границе тих парцела. Када стигне до к.п. 2220, граница наставља праволинијски до најисточнијег темена к.п. 1546 и затим иде по јужној граници катастарске парцеле 2220 целом њеном дужином, а када стигне до к.п. 2223 иде праволинијски до источне границе к.п. 1703 и даље наставља источном па северном границом поменуте парцеле, те северним границама катастарских парцела 1719, 1720, 1721 и 1722/1, када праволинијски креће према северу до најјужнијег темена к.п. 149. Граница даље наставља западном границом к.п. 2212, даље иде праволинијски између источних граница катастарских парцела 156 и 157, па наставља западном границом к.п. 2212 све док не стигне до северне границе к.п. 159, којом наставља једним њеним делом да би се праволинијски наставила према северу до најјужнијег темена к.п. 239/2. Одатле граница иде источном границом поменуте парцеле док не стигне до к.п. 240, када наставља да иде по њеној јужној граници док не стигне до западне границе к.п. 245, у делу између катастарских парцела 244 и 246 иде праволинијски, и поново наставља западном границом к.п. 245 све док не избије на јужну границу к.п. 2208, где се правом линијом наставља до југоисточног темена к.п. 259/1 и одатле иде западном границом к.п. 260.

Парцеле или делови парцела у обухвату плана:

део 245, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 284/1, 284/2, 285, 286/1, 286/2, 287, 288, 289, 290, 291/1, 291/2, 291/3, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343/1, 343/2, 344/1, 344/2, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351/1, 351/2, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359/1, 359/2, 360/1, 360/2, 361, 362, 363, 364/1, 364/2, 364/3, 365/1, 365/2, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372/1, 372/2, 373/1, 373/2, 374, 375/1, 375/2, 376, 377, 378, 379/1, 379/2, 380, 381, 382, 383, 384/1, 384/2, 384/3, 384/6, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395/1, 396/1, 396/2, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410/1, 410/2, 411/1, 411/2, 412/1, 412/2, 412/3, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452/1, 452/2, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473/1, 473/2, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501/1, 501/2, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537/1, 537/2, 538/1, 538/2, 539, 540, део 553, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 571, 572, 574, 575, 576, 570, 573, 577, 578, део 579, део 640, део 719/1, 744/1, 744/2, 745/1, 745/2, 745/3, 746/1, 746/2, 747, 748, 749, 750, 751, 752/1, 752/2, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762/1, 762/2, 762/3, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772/1, 772/2, 773, 774/1, 774/2, 775, 776, 777, 778, 779/1, 779/2, 779/3, 780/1, 781, 782, 783, 784, 785/1, 785/2, 786, 787, 788, 789, 790/1, 790/2, 791, 792/1, 792/2, 792/3, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815/1, 815/2, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831/1, 831/2, 832, 833, 834, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852/1, 852/2, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891/1, 891/2, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 1587, 1588, 1589, 1590/1, 1591, 1592, 1593, 1594, 1595, 1596, 1597, 1598, 1599/1, 1599/2, 1599/3, 1599/4, 1600, 1601, 1602, 1603/1, 1603/2, 1604, 1606, 1607, 1608, 1609, 1610, 1611/1, 1611/2, 1611/3, 1612, 1613, 1614, 1615, 1616/1, 1616/2, 1617, 1618, 1619, 1620, 1621, 1622, 1623, 1624, 1625, 1626, 1627, 1628, 1629, 1630, 1631, 1632, 1633, 1634, 1635, 1636, 1637, 1638,

1639, 1640, 1641, 1642, 1643, 1644, 1645, 1646, 1647, 1648, 1649, 1650, 1651, 1652/1, 1652/2, 1653/1, 1653/2, 1653/3, 1654, 1655/1, 1655/2, 1656, 1657, 1658, 1659, 1660, 1661, 1662, 1663, 1664, 1665, 1666, 1667, 1668, 1669/1, 1669/2, 1669/3, 1669/4, 1670, 1671, 1672, 1673, 1674, 1676, 1677, 1678, 1679, 1680/1, 1680/2, 1681, 1682, 1683, 1684, 1685, 1686, 1687, 1688, 1689, 1690, 1691, 1692, 1693, 1694, 1695, 1696, 1697/1, 1697/2, 1697/3, 1698, 1699, 1701, део 2208, део 2209, део 2211, део 2212, 2213, 2214, део 2215, део 2216, део 2220, део 2223 и део 2224.

## **1.6.Опис постојећег стања**

Подручје обухваћено планом припада урбанистичкој зони 1. – центар.

У овој зони су типична целина 1 (историјско језгро – Чаршија), типична целина 2 (јавни садржаји) и типична целина 3 – центар. У обухвату плана су и блокови и делови блокова дефинисани као ТЦ 6 (делатности и становање - мешовито становање), ТЦ 5 (ниско становање) и ТЦ 11 (јавне површине).

Типичну целину 1 (историјско језгро - Чаршија) чини је амбијентална целина малих и средњих блокова делом уз кеј Дунава и већим делом око тргова и улица историјског градског језгра. Главно обележје ове целине је урбани склоп око главне улице центра Великог Градишта - Кнеза Лазара.

Карактеристика ТЦ1 је уникатна и потпуно уређена урбана матрица, морфологија и функционална опредељеност, што као слика града даје идентитет Великом Градишту и чини га оним што он јесте.

Урбани показатељи ТЦ1 исказују изузетно велику заузетост земљишта, на појединим деловима и потпуно. Висине објеката су приземље са поткровљем или једном до две етажe (ретко и више), као претежно ивична градња на парцелама. Овај тип градње карактерише склоп варошких кућа не изразите споменичке али јасне амбијенталне вредности, пословно стамбене намене, интегрисане са комерцијалним садржајима и становањем велике густине.

Типична целина 2 (блокови јавних садржаја) је целина урбано потпуно дефинисаних блокова репрезентативних јавних и пословних објеката центра (општина, црква) који гравитирају обали Динава, у окружењу јавних простора - тргова, препознатљива као историјско-културни, услужни и административно-пословни центар општине.

Чине је слободностојећи објекти и ансамбли објеката или мањи блокови окружени јавним површинама, односно припадајућим двориштима у јавној употреби (црквено двориште и сл.). Она слици града даје уникатно и снажно обележје. Блокове и делове најужег градског центра карактерише троугаона матрица, као и мешавина различитих типова градње.

Типичну целину 3 (центар) чини мешовита, приватно-јавна намена, неопредељене урбане матрице са значајним неактивним површинама у унутрашњости блокова великих димензија (недефинисане и неодговарајуће површине).

Блокови су изграђени ивично са садржајем у контексту урбаног окружења Градског језгра. Садржајима и морфологијом она је својеврсна мешавина ТЦ1 и ТЦ2.

Блокове окружују јавне површине прве категорије. Приметна је изградња на угловима блокова која поприма знатне димензије (стамбено-пословни објекат П+4).

Код парцела где доминирају функције делатности над стамбеним заузетост је и до 70%.

Типичну целину 5 (ниско становање) карактерише становање малих густина разне типологије, али ниско. У матрици, која је већим делом завршена, стамбени објекти су углавном слободностојећи.

Блокови ове ТЦ су често настали постепеном трансформацијом основног типа (рурално становање - грађевинска парцела са окућницом) тако што се плански оформио правилан низ унутрашњих парцела са новом стамбеном улицом.

Гранични блокови насеља својом спољном страном (фронтонима парцела и стамбеним објектима) формирају карактеристичне амбијенталне склопове уз доминантне градске саобраћајнице и битно утичу на градску слику у целини.

Спратност у блоковима ниског становања, сагледавајући сумарно, је на 50% парцела приземна а на 50% парцела П+1 (П+Пк). Местимично се јавља и спратност П+1+Пк, али не у знатнијој мери. С тим у вези и степен изграђености у преовлађујућем делу парцела износи између 0,4 и 0,7 (макс. 1,0).

Типична целина 6 (делатности и становање - мешовито становање) карактерише мешовито становање малих и средњих густина разне типологије, са пратећим садржајима и другим типовима градње (пословни или комерцијални објекти). У матрици која је урбанистички попуњена и завршена, стамбени и пословни објекти су углавном слободностојећи, с тим што су, идући ка центру, чешћи низови с континуалним уличним фронтонима.

Блокови ове ТЦ су већином настали постепеном трансформацијом типа ниско становање. Спратност у блоковима мешовитог становања је различита, од П+1 (П+Пк) до П+2+Пк. Местимично се јавља и већа спратност, али не у знатнијој мери. С тим у вези и степен изграђености у преовлађујућем делу парцела износи између 0,6 и 1,2 (макс. 1,5).

Изразити централитет градске слике Великог Градишта огледа се у распореду градских тргова (типична целина 11 - јавне површине) који се, практично, сви налазе у центру града, у пречнику од неколико стотина метара, док простора такве или сличне функције нема у осталом делу насеља. На релативно малом простору, тргови се настављају један на други стварајући функционално-амбијентални систем уређених тргова и колско-пешачких проспеката центра града.

Од централних простора настаје гранање система доминантних пешачких токова који прати саобраћајну матрицу. На карти типичних целина ова зона није посебно обележена бојом, већ се она идентификује на основу функције у матрици града (то су улице, сви тргови, скверови и делови јавних површина уз све намене).

### **Однос према затеченом грађевинском фонду у улици Кнеза Лазара**

Иако су дуж главне улице веома заступљени стари објекти из прве половине XX века (парна страна улице), о њима се није водило рачуна и велика већина њих је лишена своје првобитне фасадне пластике и оригиналног изгледа, а неколицина њих су у тако лошем стању да им прети урушавање. С друге стране, објекти који су грађени у другој половини XX века (који преовлађују на непарној страни улице) су у знатно бољем стању, али и они „пате“ од истог недостатка одржавања и једини разлог њиховог бољег грађевинског стања је чињеница да су знатно млађи.

### **Валоризација постојећег грађевинског фонда у улици Кнеза Лазара**

План је опредељен да се из постојећег стања очува све што има било какве елементе културно-историјских и/или архитектонско-урбанистичких вредности, са планирањем интервенција које афирмишу овакав став.

Обиласком терена и детаљним увидом у стање сваког објекта на лицу места, урађена је валоризација објеката у главној улици - улици Кнеза Лазара. Та валоризација одређена је у односу на: 1) архитектонске / амбијенталне / споменичке вредности објекта и 2) грађевински бонитет објекта. Оцене су приказане нумерички, у вредностима од 0 до 3, где 0 представља објекат без архитектонских, амбијенталних и/или споменичких вредности, односно објекат изузетно лошег грађевинског бонитета, а вредност 3 објекат изузетних архитектонских, амбијенталних и/или споменичких вредности, односно објекат највишег грађевинског бонитета. Вредности валоризације постојећих објеката у главној улици приказане су у следећој табели.

### **Валоризација појединачних објеката**

непарна страна улице				парна страна улице			
ул. број	архитектонске, амбијенталне и/или споменичке вредности	грађевински бонитет	укупно	ул. број	архитектонске, амбијенталне и/или споменичке вредности	грађевински бонитет	укупно
1	1	3	4	2	1	3	4
3	2	1	3	4	3	2	5
5	2	1	3	6	3	2	5
7	1	3	4	8	1	1	2
9	0	2	2	10	3	3	6
11	0	2	2	12	2	1	3
13	0	2	2	14	2	1	3
15	0	3	3	16	1	2	3
17	0	1	1	18	1	2	3
19	1	1	2	20	2	2	4
21	1	1	2	22	2	2	4
21a	0	1	1	24	0	1	1
23	0	1	1	26	1	2	3
35	1	3	4	28	2	2	4
37	1	3	4	30	3	2	5
39	3	1	4	30	0	1	1
41	1	2	3	30a	1	3	4
43	1	3	4	32	1	3	4
				34	1	1	2
				36	2	3	5
				38	1	3	4
				40	2	2	4
				42	1	2	3
				44	0	2	2
				46	1	3	4
				48	3	3	6
				50	3	3	6
				50a	1	3	4
				52	1	2	3
				54	2	1	3
				56	1	2	3
				58	1	2	3
				60	1	2	3
				62	1	3	4

<b>64</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>3</b>
<b>66</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>6</b>
<b>68</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>4</b>
<b>70</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
<b>72</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>3</b>
<b>74</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
<b>76</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
<b>78</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
<b>80</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
<b>82</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>4</b>
<b>84</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
<b>86</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>3</b>
<b>88</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>4</b>



## **2. Плански део**

### **2.1. Правила уређења**

#### **2.1.1. Опис и критеријуми поделе на карактеристичне целине и зоне**

Подручје обухваћено планом припада урбанистичкој зони 1. – центар.

У овој зони Планом генералне регулације из 2014. године одређене су следеће типичне целине: типична целина 1 – историјско језгро - Чаршија (блокови који излазе на улицу Кнеза Лазара - Чаршију), типична целина 2 (јавни садржаји), типична целина 3 – центар (измешане намене становања, јавних и централних делатности у централним блоковима насеља), типична целина 5 – породично (ниско) становање, типична целина 6 – мешовито становање и типична целина 11 – јавне парковске површине.

У циљу директнијег везивања врсте типичне целине са њеном наменом, ова подела је у овом плану претрпела мање корекције и то тако што су делови претходне ТЦ5 (ниско становање) и цела ТЦ3 (центар) промењени или у ТЦ6 или у ТЦ6а, које покривају централне делатности и мешовито становање.

Због што прецизнијег одређења правила градње, цео обухват плана је подељен на урбанистичке блокове и они су у графичком делу плана одређени нумерички - својим бројем.

Овај план формира следеће типичне целине:

- **Типична целина 1 - ТЦ1 - Чаршија:**улица Кнеза Лазара и, интегрално с њом, објекти који фронтом излазе на главну улицу у блоковима: 08, 10, 12, 16, 17 и 18,
- **Типична целина 2 - ТЦ2 - јавне делатности:**појединачне локације у блоковима: 01, 09, 11, 24, 26 и 27 (локације јавних делатности које излазе на улицу Кнеза Лазара припадају типичној целини 1- ТЦ1),
- **Типична целина 5 - ТЦ5 - породично становање - становање средњих густина:** блокови: 20 и 22 и делови блокова: 01, 02 и 03,
- **Типична целина 6 - ТЦ6 - мешовито становање - становање високих густина:** блокови: 07, 13, 14, 15, 19, 21 и 23 и делови блокова: 05, 06, 08, 09, 10, 11, 12, 16, 17, 18, 24, 25, 26 и 27,
- **Типична целина 6а - ТЦ6а - централне делатности:** појединачне локације у блоковима: 02, 03, 04, 05и 25 и
- **Типична целина 11 - ТЦ11 - јавне површине:**јавне зелене површине и паркови, улице, тргови и делови блокова: 04, 05, 06, 12, 18 и 24.

#### **2.1.2. Опис детаљне намене површина, објеката и могућих компатибилних намена**

Планиране претежне намене површина у обухвату плана су јавни објекти и садржаји, мешовито становање (становање са делатностима), комерцијалне зоне и породично становање.

Планиране претежне намене у типичној целини 1 - историјско језгро - Чаршија су пословни и комерцијални објекти и садржаји и мешовито становање (становање са делатностима), а дозвољени су породично становање и други компатибилни садржаји. Забрањена је изградња индустријских и производних комплекса и објеката.

Планиране претежне намене у типичној целини 2 - јавни садржаји су јавни објекти и садржаји, а дозвољени су пословни и комерцијални објекти, мешовито становање и други компатибилни садржаји. Забрањена је изградња индустријских и производних комплекса и објеката.

Планиране претежне намене у типичној целини 3 - центар су породично становање и мешовито становање (становање са делатностима), а дозвољени су пословни објекти и садржаји, комерцијалне намене, занати и услуге, појединачни комунални објекти, зелене и рекреативне и спортске површине, јавне и саобраћајне површине и други компатибилни садржаји. Забрањена је изградња индустријских и производних комплекса и објеката.

Планирана претежна намена у типичној целини 5 - је породично становање, а дозвољени су мешовито становање (становање са делатностима), школе, дечје установе и здравство, мањи пословни објекти и садржаји; комерцијалне намене, занати и услуге, воде и водотокови, зелене и рекреативне и спортске површине, јавне и саобраћајне површине, посебне намене и други компатибилни садржаји. Забрањена је изградња индустријских и производних комплекса и објеката.

Планирана претежна намена у типичној целини 6 је мешовито становање - вишепородични објекти (становање са делатностима - становање високих густина), а дозвољени су мањи пословни објекти и садржаји, комерцијалне намене и услуге, породично становање, школе, дечје установе и здравство, појединачни комунални објекти, зелене и рекреативне и спортске површине, јавне и саобраћајне површине, посебне намене и други компатибилни садржаји. Забрањена је изградња индустријских и производних комплекса и објеката.

Планирана претежна намена у типичној целини 6а јесу централне делатности, а дозвољени су мањи пословни објекти и садржаји, комерцијалне намене и услуге, породично становање, појединачни комунални објекти, зелене и рекреативне и спортске површине, јавне и саобраћајне површине, посебне намене и други компатибилни садржаји. Забрањена је изградња индустријских и производних комплекса и објеката.

Овим планом дефинисано је и идејно решење главне улице, па тиме и правила градње за типичну целину 11 – јавне површине. Постављање малих привремених објеката, летњих башти, локације и облици за киоске и друго коришћење јавних површина уређује се Одлуком општине, а на основу претходно израђеног ситуационог плана са условима или правилима за обликовање привремених објеката, летњих башти, киоска и других форми коришћење јавних површина, усвојеног на Комисији за планове општине.

**Намене површина у обухвату плана су следеће:**

ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ:	Јавне делатности:	култура
		администрација и управа
		образовање
		здравство
		црквени и верски објекти
	Комуналне делатности:	трафо-станице
		објекти електропривреде
градска пијаца		
Спорт и рекреација		
Јавне зелене и парковске површине		
САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ:	Јавне саобраћајне површине:	јавне градске саобраћајнице
		аутобуско стајалиште
		уређена главна улица са посебним режимом саобраћајног коришћења
		интегрисане колско-пешачке површине
		јавне пешачке површине и тргови
зелене површине у оквиру јавних саобраћајних површина		

	Остале саобраћајне површине:	станица за снабдевање горивом
ОСТАЛЕ НАМЕНЕ:	Становање:	породично становање мешовито становање
	Делатности:	централне делатности (трговина, угоститељство, комерцијалне делатности, занатство и услуге)

**Намене и садржаји постојећих и планираних капацитета у главној улици** директно проистичу из већ постојећег коришћења простора, са ставом да се тамо где је примећено да се логичан континуитет узнемирио или прекинуо то коригује.

Велика већина затечених намена и садржаја овим планским решењем остају непромењени. Намене и садржаји одређени су у односу на своју вертикалну диспозицију: да ли се налазе у приземљима (високим приземљима) објекта, што значи да су у непосредном контакту са улицом, корисницима и гостима (туристима) „Чаршије“ или се налазе на вишим етажама објекта. Намене и садржаји приказани су у следећој табели.

#### Табела намена и садржаја у главној улици\*:

<b>Дозвољене намене у приземљима објекта*:</b>	све пословне намене које својом делатношћу не нарушавају мир, квалитет живота и коришћење „Чаршије“ од стране других корисника, станара и/или гостију (туриста): угоститељство са прописаним режимом рада у смислу буке, течења алкохола и радног времена у вечерњим сатима, занатство, трговина, култура, образовање, пружање услуга, администрација, здравство, комерцијалне делатности и сл.
<b>Забрањене намене у приземљима објекта:</b>	свако становање и све пословне намене које својом делатношћу могу да наруше мир, квалитет живота и коришћење „Чаршије“ од стране других корисника, станара и/или гостију (туриста): свака делатност која производи буку, загађење, и/или вибрације.
<b>Дозвољене намене на етажама објекта изнад приземља:</b>	све што је дозвољено у приземљима објекта, укључујући и становање.
<b>Забрањене намене на етажама објекта изнад приземља:</b>	све пословне намене које својом делатношћу могу да наруше мир, квалитет живота и коришћење „Чаршије“ од стране других корисника, станара и/или гостију (туриста): свака делатност која производи буку, загађење и/или вибрације.

\* - Све дозвољене намене су међусобно компатибилне и могу се налазити једна уз другу, и у хоризонталном и у вертикалном смислу, ако задовољавају и правила о вертикалној позицији из горње табеле.

Горња табела **не односи** се на постојеће намене и њихову диспозицију код објекта који се у потпуности задржавају или се на њима предвиђа само интервенција повећања спратности - надзиђивања.

#### **2.1.3. Локације за јавне површине, садржаје и објекте**

Јавне површине и објекти дефинисани су локацијама унутар типичне целине 2 (јавне делатности) коју чине појединачне локације у блоковима: 01, 09, 10, 11, 12, 24, 26 и 27. и типичне целине 11 (јавне површине) коју чине паркови, улице, тргови и делови блокова 06, 18 и 24.

#### **2.1.4. Мреже и капацитети за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру**

Овим планом се предвиђа побољшање комуналне опремљености централне зоне града и усклађено инфраструктурно опремање простора центра техничким и комуналним системима. Општа правила изградње сваке инфраструктурне мреже су да се сва инфраструктура по правилу, увек када је то могуће, поставља у коридорима унутар јавног земљишта. Профили и капацитети сваког система одређују се у складу са програмима надлежних ЈКП и ЈП.

#### **Саобраћајна инфраструктура и улична мрежа**

Концепт планиране уличне мреже унутар обухвата плана, заснива се на поставкама дефинисаним Планом генералне регулације насеља Велико Градиште и у њему нема измена.

Планом је предвиђено задржавање коридора свих постојећих саобраћајница уз евентуалне минималне корекције постојеће регулације, као и планирање нових саобраћајница, у складу са размештајем планираних намена, а првенствено с циљем обезбеђења приступа и повезивања појединачних објеката или група објеката у појединим блоковима са градском уличном мрежом.

Главна улица је планирана и идејним решењем предложена за уређење тако да може да функционише и као пешачка улица са контролисаним режимом коришћења, чиме се општини препушта одлука о реализацији таквог концепта. У случају да се у њој задржава колски саобраћај, осим што је овим планом предвиђено да цела површина улице буде без степенаних нивоа („тротоар“ и „коловоз“ су у истој равни), других измена није било: улица је планирана да може да функционише са једном једносмерном коловозном траком и две траке подужног паркирања са сваке стране коловоза.

Приступ у овом планском решавању саобраћаја у центру града је по правилу да се у постојећој регулацији профили улица на оптималан начин искористе за коловоз, тротоаре и јасно обележене паркинге.

Тај принцип је резултирао решењем паркирања које је приказано у графичком делу плана са јасно обележеним двостраним или једностраним управним или паралелним паркирањем у улицама различитих профила. При томе су улице у којима је планирано двострано паркирање претежно планиране за једносмерни саобраћај, а постојећи профили улица које се морају предвидети за двосмерни саобраћај углавном имају једнострано планиране јавне паркинге.

Специфичност решења овог плана су и планиране колско пешачке улице као улице интегрисаног саобраћаја, углавном кроз блокове, на местима где није било рационално планирати проширење регулације на уштрб околних приватних парцела, а где су сви ти коридори на терену већ дефинисани и користе се. Ове улице интегрисаног саобраћаја су у режиму спорог кретања кроз подстандардне профиле (између најмање 3, најчешће 4 и у мањем броју случајева до 5 метара), а кроз њих су планирани и пешачки и колски саобраћај, као и бициклически саобраћај и паркирање ако за то постоји довољно места.

Трасе свих реконструисаних и новопројектованих саобраћајница приказане су у графичком делу плана са ситуационим и нивелационим решењем, као и са приказаним попречним профилима свих саобраћајница у обухвату плана.

У складу са свим претходно наведеним, за успешно спровођење овог плана, нарочито у случају реализације пешачке зоне, битно је јединствено решење саобраћајног режима у складу са горе описаним планираним активним профилима улица.

#### **Правила грађења саобраћајних површина**

Трасе реконструисаних и новопројектованих саобраћајница приказане у ситуационом и нивелационом плану прилагодити терену и kotaма изведених саобраћајница са одговарајућим падовима.

Коловозну конструкцију саобраћајница димензионисати сходно рангу саобраћајнице, очекиваном оптерећењу и структури возила која ће се њоме кретати.

Трасе, попречни профили, ситуациона и нивелациона решења саобраћајница, као и зоне паркирања на њима, приказани у графичком делу плана, могу се кориговати кроз даљу израду техничке документације. На углу улице Младена Милорадовића се може у даљој разради реализовати и кружна или приближно кружна раскрсница.

Нивелацију колских и пешачких површина ускладити са околним простором и садржајима као и са потребом задовољавања ефикасног одводњавања атмосферских вода. Одводњавање атмосферских вода решавати слободним падом површинских вода у систем кишне канализације путем сливника и цевовода, а избор сливника ускладити са обрадом површине на којој се налази (коловоз, паркиралиште или тротоар).

Коловозне засторе саобраћајница радити са асфалтним материјалима. Површине за мирујући саобраћај на отвореним паркиралиштима радити са застором од асфалт-бетона или од префабрикованих бетонских или бетон-трава елемената у зависности од концепције партерне обраде. Површинску обраду тротоара (сем главне улице) извести са завршном обрадом од асфалтног бетона или поплочањем префабрикованим бетонским елементима. Оивичење коловоза, и пешачких површина, и паркиралишта извести уградњом бетонских префабрикованих ивичњака. На сваком пешачком прелазу уградити обавезне елементе приступачности (коса раван и сл.) а пешачке површине као и саобраћајну опрему извести тактилном обрадом, како би се омогућило несметано кретање особа са инвалидитетом и особа смањене покретљивости.

### **Бициклички саобраћај**

Кроз Велико Градиште пролази међународна Дунавска бицикличка рута ("Еуро Вело" рута бр. 6). Деоница Рам - Велико Градиште - Голубац - Доњи Милановац, ове руте само тангира и центар града, првенствено уз обалу Дунава у виду пешачко-бицикличке стазе ширине 5 m, која је од моторизованог саобраћаја одвојена појасом зеленила са дрворедом, ширине 1,5 m. Стаза води дуж улице Обала краља Петра Првог и прелазећи преко кеја води даље ка земљаном насипу и ушћу реке Пек кроз источни део обухвата плана. Кроз центар града, као већ формирано градско ткиво, бицикличке стазе се не планирају као физички одвојене.

### **Пешачки саобраћај**

Површине резервисане за кретање пешака планиране су уз све саобраћајнице уличне мреже, тротоарима, обострано, мин ширине 1,5 m, свугде где је то физички могуће.

Специфичност решења овог плана су планиране колско пешачке улице као улице интегрисаног саобраћаја, углавном кроз блокове, на местима где није било рационално планирати проширење регулације на уштрб околних приватних парцела. Ове улице интегрисаног саобраћаја су у режиму спорог кретања короз подстандардне профиле (између најмање 3, најчешће 4 и у мањем броју случајева до 5 метара) а кроз њих су планирани и пешачки и колски саобраћај, као и бициклички саобраћај и паркирање.

Пешачка зона у главној улици је омогућена планским решењем, а њена реализација је у зависности од програма општине.

### **Паркирање**

Паркирање на предметном простору је обезбеђено првенствено планирањем паркинга у профилима улица, затим правилом о прописаном обезбеђењу потребног броја паркинга на припадајућим парцелама, као и у оквиру јавних гаража или на отвореним паркиралиштима који су планирани.

Изузетак су објекти у типичној целини 1 за које није прописан норматив и на којима се дозвољава могућност обезбеђења потребног броја паркинг места ван припадајуће парцеле, првенствено у јавним гаражама и паркинзима.

Појединачна паркинг места у уличним профилима се у реализацији изостављају на местима улаза у постојеће парцеле и на местима пешачких прелаза.

На свим парцелама у јавној својини општине, у оквиру „дворишта“ стамбених објеката и у унутрашњости блокова, овим планом се даје могућност формирања јавних отворених паркинга или гаража.

### **Правила грађења површина за паркирање**

Планиране јавне гараже могу бити једноетажне или вишеетажне. Уколико се гради гаража са прилазном рампом, рампа за улаз у гаражу мора почети од дефинисане регулационе линије. Прилаз гаражи преко тротоара обележити хоризонталном сигнализацијом или посебном обрадом партера без спуштања нивоа тротоара испред гараже. Висинску разлику између коловоза и тротоара савладати применом оборених ивичњака.

Приликом израде техничке документације за изградњу јавних гаража неопходно је предвидети мере обезбеђења постојећих објеката у непосредној близини. Уколико се у гаражама планира вертикална комуникација возила коришћењем ауто-лифта, унутрашње димензије платформе ауто-лифта морају бити минимално 5,5 m x 2,5 m. У лифт се мора улазити и излазити ходом унапред.

При пројектовању гаража поштовати следеће елементе: - ширина праве рампе по саобраћајној траци мин. 2,5 m; - слободна висина гараже мин. 2,2 m; - подужни нагиб правих рампи, макс. 12% за откривене и 15% за покривене. Откривене рампе могу бити и нагиба до 15% уколико је изведено грејање исте.

Димензије паркинг места и приступних пролаза на у свим улицама и на свим отвореним паркинзима и гаражама дефинисати у складу са важећим стандардима и прописима.

Максимални нагиб паркинг места и простора за маневрисање возила износи 5%.

Најмање 5% од укупног броја паркинг места мора бити намењено особама са инвалидитетом и смањеном покретљивости.

Код управног паркирања, ширина паркинг места за особе са инвалидитетом износи 3.70 m, односно на ширину паркинг места од 2.30 m додаје се простор за инвалидска колица, ширине 1.40 m (дубина иста као код паркинг места). Код два суседна паркинг места може се дозволити да користе исти простор за инвалидска колица, односно да ширина два суседна места за особе са инвалидитетом износи 6.00 m (2.30+1.40+2.30).

Код планирања паркинг места треба предвидети рампе у тротарима за силазак колица за тротоара на коловоз. Исте рампе морају се предвидети и у раскрсницама, односно на свим местима гдје је неопходно да се прелази са тротоара на коловоз или обрнуто.

За попличавање свих јавних отворених паркинга у блоку 18, као и за све друге јавне отворене паркинг просторе који могу да се формирају у двориштима стамбених зграда и у унутрашњости других блокова, обавезно је коришћење растера и опремање паркинга зеленилом где год је то могуће.

### **Правила грађења за комуналну инфраструктуру**

#### **Услови за пројектовање и изградњу водовода**

Подручје централне зоне је снабдевано водом, а у графичком делу плана приказана је постојећа и планирана мрежа за снабдевање водом.

Нове дистрибутивне цевоводе и цевовод поставити у тротоаре и евентуално у зелене површине.

Прикључке објеката извести преко водомерних шахтова постављених непосредно са унутрашње стране регулационих линија или са унутрашње стране спољних зидова објеката.

Цевоводе опремити хидрантима, затварачима и свим осталим елементима потребним за њихово исправно функционисање и лако одржавање.

Тежити да водоводне цеви буду изнад канализационих, а испод електричних каблова при укрштању.

Минимална дубина укопавања цеви водовода и канализације је 0,8 m од врха цеви до коте терена, а падови према техничким прописима у зависности од пречника цеви.

Минимално растојање ивице цеви до темеља објекта је 1 m.

Минимални пречник уличне водоводне цеви је Ø100 mm (због противпожарне заштите објеката). Водоводну мрежу градити у прстенастом систему, где год је то могуће.

Хоризонтално растојање између водоводних цеви и објеката од дрвореда и других затечених објеката не сме бити мање од 1 m.

#### **Однос према другим инсталацијама:**

- растојање водоводних цеви од осталих инсталација (електро и телефонски каблови) при укрштању не сме бити мање од 0,5 m,
- минимално дозвољено растојање при паралелном вођењу са другим инсталацијама одређују надлежне организације својим условима,
- пролаз водоводних цеви кроз шахтове и друге објекте фекалне канализације није дозвољен,
- потребно минимално одстојање комуналне инсталације - удаљеност водовода од канализације 1,5 - 2,0 m,
- забрањено је извођење физичке везе градске водоводне мреже са мрежама другог изворишта (хидрофори, бунари, пумпе).

#### **Услови за пројектовање и изградњу канализације**

Подручје плана покривено је мрежом канализације. У графичком делу плана приказана је постојећа и планирана мрежа за канализацију отпадних и фекалних вода.

Обновити постојеће водове и у складу са програмом надлежног ЈКП заменити их и поставити нове канале фекалне канализације свуда где је због периода експлоатације то неопходно.

Кроз улице поставити нове канале фекалне канализације, минималног пречника Ø200 mm, у прописном паду.

На свим преломима траса и нивелета канала, као и на прописаном растојању код правих деоница, поставити ревизионе силазе.

Појединачне прикључке корисника везивати за јавну канализацију преко граничних шахтова постављених непосредно иза регулационих линија објеката, а у њима обавезно извести одговарајућу каскаду.

Хоризонтално растојање између канализационих цеви и објеката од дрвореда и других затечених објеката не сме бити мање од 1,0 m.

Постављање подземних инсталација канализације у зеленим површинама вршити на растојању од минимално 1,0 m од постојећег засада.

Атмосферска канализација треба да задовољи услове из хидрауличног прорачуна. Минимална дубина укопавања рачунато од темена цеви износи 0,8 m.

Сепараторе уља и масти уградити типизирани у одговарајућим шахтама у складу са препорукама произвођача, како би се омогућило повремено пражњење издвојених масних материја.

#### **Однос према другим инсталацијама:**

- минимално дозвољено растојање при паралелном вођењу са другим инсталацијама одређују надлежне организације својим условима,

- потребно минимално одстојање комуналне инсталације - удаљеност канализације од водовода 1,5 - 2,0 m.

### **Услови за пројектовање и изградњу електроенергетске мреже**

Повећање снаге ТС ВГ 2 (2x4 MVA) није потребно, док је у ТС ВГ 1 потребно повећати снагу са садашњих 2x4 MVA на 2x8 MVA до 2020. године.

Напонски каблови који напајају ТС 10/04 треба да буду урађени са сувим једножилним или трожилним кабловима, који ће бити постављени у рову потребних димензија.

Све постојеће уљне каблове треба заменити сувим.

Планирана је обнова постојеће и изградња нове уличне расвете, као и измештање ормара за јавну расвету из дистрибутивних ТС.

Код нових потрошача, као и код постојећих потрошача где је то могуће, потребно је место мерења електричне енергије изместити код оградe, тако да је читавање бројила могуће без уласка у посед. Код пројеката нових објеката потребно је узети ову сугестију у обзир.

Приликом изградње објеката придржавати се сигурносних висина и сигурносних удаљености од постојећих електроенергетских објеката.

У близини трафостанице где постоји велики број каблова, као и уземљења трафостанице, обавезан је ручни ископ уз појачане мере безбедности на раду.

Кабловски водови, који служе за напајање трансформаторских станица у мрежи, полажу се нормално са једне стране улице и прате линију зграда. У случају ограничења простора у урбанизованим срединама вод се полаже у пешачки тротоар који је подељен на зоне полагања енергетских каблова.

На деловима трасе где подземни водови пролазе испод коловоза саобраћајница, водове положити у одговарајућу кабловску канализацију од PVC цеви 4 x Ø110mm.

Трансформаторске станице 10/0,4 kV предвиђене су као слободно стојеће монтажне бетонске, димензија 5,5 x 4,5 m, капацитета 1000 kVA. Јединична снага трансформатора може бити 630 и 1000 kVA што зависи од динамике пораста оптерећења, с тим да свака има блок високог напона, трафо бокс и блок ниског напона.

Обезбедити прилаз свакој трансформаторској станици, изградњом приступног пута минималне ширине 3 m носивости 5 t до најближе јавне саобраћајнице.

Светилке јавне расвете, стубови и канделабри постављају се уз регулациону линију или 30 cm од ивичњака, а није дозвољено њихово постављање изнад других подземних инсталација и средином тротоара.

### **Однос према другим инсталацијама:**

- минимално дозвољено растојање при паралелном вођењу са другим инсталацијама одређују надлежне организације својим условима,
- пролаз електроенергетске мреже и водова кроз шахтове и друге хидротехничке објекте није дозвољен,
- потребно минимално одстојање комуналне инсталације - удаљеност енергетских каблова од водовода 1,0 m,
- потребно минимално одстојање комуналне инсталације - удаљеност енергетских каблова од канализације 1,0 m,
- потребно минимално одстојање комуналне инсталације - удаљеност стуба уличног осветљења од водовода 1,5 m,
- потребно минимално одстојање комуналне инсталације - удаљеност стуба уличног осветљења од канализације 1,5 m.



### **Услови за пројектовање и изградњу телекомуникационе мреже**

Подручје плана припада мрежној групи 012 Пожаревац, ТЦ Велико Градиште и МСАН Сунчани Брегови. У графичком делу плана приказана је постојећа и планирана мрежа оптичких и бакарних ТТ каблова.

Повезивање подручја у обухвату плана, односно повезивање мултисервисног приступног чвора (MSAN) од предметног подручја до АТЦ извршити помоћу оптичког кабла постављеног у цеви на прописној дубини.

За вођење приводних оптичких каблова до појединачних корисника предвидети коридоре најмање ширине 2,0 m, по којима ће се по потреби будућих корисника полагати подземни оптички каблови или градити канализација са кабловима пречника Ø110 mm и Ø40 mm. Оптички кабл се поставља у заштитне ПЕ цеви. Уколико коридор пресеца нека од планираних саобраћајница, приликом изградње саобраћајница потребно је поставити PVC или PE цеви пречника Ø40 mm, за смештај оптичких каблова.

За постављање антенских стубова базних станица мобилне телефоније избегавати стамбене објекте, јавне и зелене површине.

Постојећа разводна мрежа може да се своди на мини ИПАН уређај, чиме би се обезбедило да и корисници који су удаљени од централе имају квалитетан пријем широкопојасних услуга. Локације мини ИПАН уређаја ће бити одређиване накнадно у зависности од броја корисника који ће бити обухваћени, дужине корисничке петље и постојећег квалитета широкопојасних услуга.

Приликом полагања телекомуникационих каблова испод постојећих и планираних саобраћајница, потребно је исте заштити у PVC цевима.

С циљем неометаног рада радио - релејне везе потребно да дуж трасе буде обезбеђен слободан коридор, односно, неопходно је да просторна зона цилиндричног облика полупречника II Fresnelove зоне на траси буде слободна од препрека.

#### **Однос према другим инсталацијама:**

- минимално дозвољено растојање при паралелном вођењу са другим инсталацијама одређују надлежне организације својим условима,
- приликом паралелног вођења и укршања телекомуникационих каблова са другим инфраструктурним објектима, придржавати се важећих техничких прописа ЗЈПТТ и других техничких услова који регулишу ову материју,
- пролаз телекомуникационе мреже и водова кроз шахтове и друге хидротехничке објекте није дозвољен,
- потребно минимално одстојање комуналне инсталације - удаљеност телекомуникационих и сигналних каблова од водовода 1,0 m,
- потребно минимално одстојање комуналне инсталације - удаљеност телекомуникационих и сигналних каблова од канализације 1,0 m.

### **Услови за пројектовање и изградњу гасоводне мреже**

Трасе дистрибутивних гасовода постављају се у регулационим профилима постојећих и планираних саобраћајница и то само са једне стране улице по принципу затворених гасних прстенова. У тротоарима сви гасоводи се подземно постављају са минималним надслојем од 80 cm изнад горње коте цеви до нивелете тротоара или нивелете зелених појасева. Међусобни положај гасовода и других инсталација код паралелног провођења је минимално нето растојање 40 cm, а код укрштања је 20 cm. Од дрвореда гасовод се може поставити на минималном растојању од 150 cm. У изузетним случајевима гасоводи се могу полагати и у коловозу саобраћајница, уз обавезну примену посебних заштитних мера.

Зона безбедности дистрибутивног гасовода у односу на планиране грађевинске линије објекта је минимално 1 m. Са ових гасовода планирају се гасни прикључци потрошача и завршавају се са потрошачким мерно-регулационим сетовима.

Са дистрибутивних гасовода планирају се гасни прикључци потрошача и завршавају се са потрошачким мерно-регулационим сетовима. Природни гас се може користити за потребе грејања, припреме топле воде, кувања и мањих технолошких потреба. Корисник може у својим објектима да изгради гасне котларнице, односно комбиноване гасне котлове, зависно од потребних капацитета.

Код израде техничке документације дистрибутивне гасоводне мреже у свему се придржавати Правилника о техничким нормативима за пројектовање и полагање дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви за радни притисак до 4 бара (Сл. лист СРЈ, бр. 20/92), Правилника о техничким нормативима за кућни гасни прикључак за радни притисак до 4 бара (Сл. лист СРЈ, бр. 20/92), Правилника за пројектовање и изградњу унутрашњих гасних инсталација (Сл. лист СРЈ, бр. 20/92), Правилника о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница (Сл. лист СФРЈ, бр. 10/90, измене и допуне бр. 52/90) и Интерних техничких правила за пројектовање и изградњу гасоводних објекта на систему ЈП "Србијагас" (Нови Сад, Октобар 2009. године).

### **Дистрибутивни гасовод од челичних цеви притиска до 16 (12) bar**

Минимално растојање планираног гасовода од темеља објекта је 3,0 m. При планирању гасовода потребно је поштовати прописане висине надслоја у зависности од услова вођења (у зеленој површини, испод коловоза и сл.). Приликом укрштања дистрибутивног гасовода од челичних цеви са путевима и улицама, гасовод се по правилу води под правим углом у односу на осу објекта. Уколико то није могуће извести дозвољена су одступања до угла од 75°. При паралелном вођењу са другим инсталацијама поштовати Одлуку о условима и техничким нормативима за пројектовање и изградњу градског гасовода.

#### **Однос према другим инсталацијама:**

- потребно минимално одстојање комуналне инсталације - удаљеност гасовода ниског и средњег притиска од водовода 1,5m,
- потребно минимално одстојање комуналне инсталације - удаљеност гасовода ниског и средњег притиска од канализације 1,5 m.

### **Услови за пројектовање и изградњу топоводне мреже**

Слично претходној инфраструктурној мрежи, у тренутку израде овог плана не планира изградња топоводне мреже. Ипак, из истих разлога као и за претходну врсту инфраструктуре, дају се и услови за пројектовање и изградњу топоводне мреже.

Трасе магистрала топовода водити унутар граница јавних саобраћајних и/или јавних зелених и парковских површина. Дуж целе трасе разводни и повратни вод полагати унутар за то одређеног коридора паралелно један уз други.

Приликом изградње магистралног вреловода вршити ископ ширине 2.4 - 3 метра и дубине до 2 метра, у који се полажу цеви.

Извршити заштиту постојећих стабала на подручју изградње топоводне мреже пре започињања радова, ископ земље у непосредној близини стабала изводити ручно.

Након ископа, а пре полагања цеви, извршити стабилизацију рова, а по полагању и монтажи цеви вршити засипање одговарајућим материјалом и вршити равнање површине. По постављању цеви затрпати слојем песка дебљине око 1 метар, а затим земљом до површине терена.

**Однос према другим инсталацијама**, као и сва укрштања и паралелна вођења траса топловодне мреже са саобраћајницама и другом инфраструктуром вршити према свим важећим прописима и нормативима, а посебно водити рачуна о следећем:

- прелазе испод саобраћајница изводити управно на осу саобраћајница, а инсталације испод и у саобраћајницама полагасти у заштитним цевима на дубини већој од 1.3m испод коловозне конструкције и испод тогара на дубини већој од 0.6 m; минимална дубина заштитних цеви испод коте дна путног канала за одводњавање треба да је 1,0 m.
- при укрштању вреловода са каналима и водотоцима земљане и грађевинске радове вршити тако да не утичу на профиле водотокова; укрштање са мелиорационим каналима извести под правим углом, тако да горња ивица заштитних цеви буде минимум на 1,0 m испод пројектоване коте дна канала, уз прописно обележавање надземним ознакама на обалама; код трасирања топловода паралелно са мелиорационим каналима, минимално растојање од спољне ивице канала је 5,0 m; при изградњи вреловода не водити материјал из водотокова нити затрпавати исте,
- хоризонтално растојање топловодних инсталација од цеви водовода и канализације треба да буде минимум 1,0 m, а при укрштању са истим вертикално растојање треба да буде минимум 0,5 m.
- хоризонтално растојање топловодних инсталација од подземних ТК објеката треба да буде минимум 0,8 m, а при укрштању са истим вертикално растојање треба да буде 0,8m и то тако да топловод буде испод ТК инсталација.

### **Услови за пројектовање и изградњу припадајућих објеката топловодне мреже**

Припадајући објекти укупне топловодне инфраструктуре су топлотне подстанице. Потребно је планирати мања конзумна подручја и топлотне подстанице мањих капацитета и за мање потрошача како би се ефикасније и економичније градила мрежа. Локације и број топлотних подстаница биће дефинисане у складу са технолошким захтевима кроз одговарајућу техничку документацију.

Сем правила дефинисаних постојећим важећим плановима и техничким и безбедносним прописима, нема додатних и посебних правила грађења топлотних подстаница.

Овим планом је одређено да ће се изградња топлотних подстаница вршити према правилима и одредбама Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Сужбени гласник РС", бр. 22/2015).

### **2.1.5. Услови за прикључење објеката на мрежу комуналне инфраструктуре**

У складу са Законом прописаном обједињеном процедуром, услови и начин прикључења будућих објеката на водовод, канализацију, гасовод, електроенергетски и телекомуникациони систем биће регулисан техничким условима прибављеним у току процедуре од носилаца јавних овлашћења.

### **2.1.6. Мере заштите културно-историјских споменика и заштићених природних целина**

Регионални завод за заштиту споменика културе Смедерево је у склопу званичне процедуре припреме за израду овог плана доставио општини Велико Градиште елаборат: "Услови чувања, одржавања и коришћења споменичког наслеђа и утврђене мере заштите у оквиру граница Плана детаљне регулације централне зоне насеља Велико Градиште", урађен за потребе израде предметног Плана детаљне регулације.

Поменути елаборат спровођење мера заштите у оквиру укупног урбаног система Центар насеља Велико Градиште предвиђено је кроз различите врсте поступања:

- очување укупних вредности структуре урбаног система, архитектуре унутар њега и споменичког карактера целине,

- делимичну или потпуну реконструкцију простора, у оквиру једне Зоне,
- изградњу на слободним просторима или локацијама (у оквиру Зона као целине), на којима се налазе деградирани, девастирани и невредновани објекти и
- очување историјски наслеђених комуникација, урбане матрице и структурних форми.

Истим елаборатом, као конкретне мере заштите предвиђени су:

- а) Конзервација и рестаурација, која се односи на непокретна културна добра:
  - а.1. просторна културно-историјска целина коју чине Трг Бориса Кидрича (данас Житни трг), парк, улица Маршала Тита (данас Кнеза Лазара) и Трг Младена Милорадовића, проглашена Одлуком СО Велико Градиште, бр. 633-4/86-01 од 30. 06. 1986. године,
  - а.3. споменик културе - цркву Светог архангела Гаврила на Житном тргу у Великом Градишту,
  - а.4. споменик културе - зграду Старог среског начелства - данас зграда општине Велико Градиште и
  - б.1. зграда царинарнице у великом Градишту.
- б) Делимична урбана конзервације, која се односе на заштиту и деловање у оквиру зоне заштићене непосредне околине Просторне културно историјске целине, у оквиру западног дела Зоне источног залеђа Старе чаршије и преливања утицаја Трга Младена Милорадовића, као и у оквиру делова просторних целина-Зона, код којих су услед девастације и деградације поједини делови простора (и појединачни сегменти-објекти) изгубили споменичка својства.
- ц) Усмерена урбана обнова, која се односи на зону јужног залеђа Житног трга (у просторном смислу одређену јужном страном школског комплекса Гимназије, улицама Светог Саве, Доситеја Обрадовића, Пере Металца - некада Ул. Краља Александра и северном страном улице Жике Поповића), зону западног залеђа Старе и преливања утицаја Нове чаршије, простор данашњих улица Мирка Матића, Београдске, Обилићеве и Војводе Путника, као и историјски наслеђене комуникације и уличне регулације и објекте под претходном заштитом.
- д) Урбана реконструкција, која се односи на зону залеђа Здравственог центра - некадашњи "Виногради" и зону између улица Пере Металца и Светосавске и
- е) Општа урбана обнова, која се односи на зону јужног залеђа Трга Младена Милорадовића – зона конфликта.

Одлуком СО Велико Градиште за споменик природе проглашен је и платан на Житном тргу, на раскрсници улица Житни Трг, Доситејева, Пере Металца и Вељка Дугошевића.

У складу с горњим опредељењима и принципима, у овом планском решењу заштита постојећег урбаног наслеђа - урбани континуитет - планира се кроз активни конзерваторски приступ и таква правила градње која дају материјалну базу за обнову и надградњу амбијенталних вредности квалитетног фонда и успешну замену неквалитетног фонда.

У оквиру таквог приступа из постојећег стања предвиђено је за очување све што има елементе културно-историјских и архитектонско-урбанистичких вредности, са интервенцијама које афирмишу овакав став.

Планом је превиђено да нова градња мора да се надовезује на амбијенталне вредности најистакнутијих постојећих објеката и да архитектонским обликовањем помири ново и старо умереним коришћењем модерних материјала и форми и поновном афирмацијом архитектонике и обликовања на бази већине објеката улице.

У правилима градње дате су смернице за архитектонско обликовање приликом било какве интервенције, било да се ради о реконструкцији и/или надзиђивању постојећег објекта или градњи новог објекта.

Хоризонталном регулацијом објеката у потпуности се поштује затечена регулација уличних фронтова и постојећих објеката чију контуру прати, и то тако да се фронтови евентуалних нових објеката обавезно морају постављати на њу.

Дефинисане су тачне висине венаца и слемена планираних интервенција.

У односу на табелу валоризације објеката предвиђене су јасне опције у смислу интервенција на објектима – задржавање и конзервација објекта без икакве грађевинске интервенције, надзиђивање, реконструкција и рушење са обавезом осврта на фасаду уклоњеног објекта (у наставку приказано табеларно).

Овим планом је предвиђено да се и за случај да се неки од објеката у оквиру Просторне културно-историјске целине коју чине Трг Бориса Кидрича (данас Житни трг), парк, улица Маршала Тита (данас Кнеза Лазара) и Трг Младена Милорадовића уруши, за изградњу новог објекта на његовом месту примењују услови и правила овог плана.

Појединачна правила градње за ужу зону заштите дата овом планом су урбанистичка, те се могу применити у случају кад су потврђена и у складу са конзерваторским условима организације надлежне за заштиту споменика културе, а могу се и кориговати конзерваторским условима организације надлежне за заштиту споменика културе.

### **2.1.7. Спровођење Плана и локације за које је обавезна израда пројекта парцелације, односно препарцелације, урбанистичког пројекта или урбанистичко-архитектонског конкурса**

Овим планом није одређена ниједна локација за коју је обавезна израда пројекта парцелације, односно препарцелације или урбанистичко-архитектонског конкурса.

Израда урбанистичког пројекта је прописана за појединачне јавне објекте, као и за блокове 12 и 18 (за целе блокове или појединачне објекте у њима) с тим што за блок 18 УП треба да дефинише паркинге и парцеле јавне намене.

УП је обавезан и за јавну зелену површину са стакленим павиљоном између блокова 18 и 27 - део парка дијагонално преко пута објекта скупштине општине Велико Градиште, на почетку улице Кнеза Лазара.

Израда урбанистичког пројекта као обавезна прописана је и за све објекте веће од 800m<sup>2</sup>, за све објекте са више од четири стамбене јединице без обзира на површину објекта, као и за све објекте јавне намене.

На свим местима где су се постојећи објекти затекли унутар регулације, или где је регулација настала новим премером прешла преко постојећих објеката или ушла у постојеће парцеле, општина на основу овог плана може исправком, уступањем дела земљишта (парцеле), директном продајом или куповином, или на други начин отклонити ову неусаглашеност.

Овај план се спроводи издавањем локацијских услова и грађевинске дозволе у укупном обухвату плана, с тим да је у деловима обухвата плана прописана обавезна претходна израда Урбанистичког пројекта, а за подручје уже заштите је потребно прибавити и конзерваторске услове организације надлежне за заштиту споменика културе.

## **2.2. Правила грађења**

### **2.2.1. Општа правила градње**

(односе се на све типичне целине)

#### **Правила за реконструкцију, доградњу и адаптацију постојећих објеката**

Сви постојећи објекти препознати у обухвату плана, без обзира да ли су премашили параметре градње задате планом, уколико не задиру у планирану регулацију, могу да се задрже. Све постојеће објекте је потребно ускладити са условима обликовања који су задати планом.

Постојећи објекти изграђени на парцелама мањим од планом дефинисаних површина минималне парцеле, могу се задржати као такви уз могућност текућег одржавања, адаптација, санације и реконструкције, односно, на њима су дозвољене интервенције у постојећем габариту и волумену објекта. За интервенције у погледу доградње потребно је формирати парцелу у складу са планом.

Постојећи објекти, који залазе у грађевинску линију, а не нарушавају регулацију, се задржавају, а интервенције у погледу доградње су дозвољене и то:

- доградња у вертикалном габариту над основом читавог објекта, а у складу са задатим параметрима,
- доградња у хоризонталном габариту до дефинисане грађевинске линије, а у складу са задатим параметрима.

Постојећи објекти који су постављени на мањој удаљености од планом дозвољене, од границе суседне парцеле могу се доградити до планом задатих параметара, с тим што се:

- при доградњи у вертикалном габариту отвори ка суседу могу планирати само са минималном висином парапета од 1,8 m.
- при доградњи у хоризонталном габариту, за дограђени део, мора се испоштовати услов за минималну удаљеност од границе суседне парцеле.

На постојећим објектима дозвољена је пренамена таванског простора у стамбени, уколико је на парцели могуће обезбедити потребан број паркинг места за новоформиране стамбене јединице. При томе, није дозвољена промена габарита и волумена објекта, а осветљење таванског простора обезбедити искључиво преко кровних прозора

На површинама где се налазе објекти, чија је наслеђена намена супротна намени земљишта датој у овом плану, не може се дозволити даља изградња и ширење ове намене, већ само нужно текуће одржавање објекта, са тежњом прерастања у намену предвиђену овим планом.

#### **Врста и намена објеката који се могу градити у грађевинском подручју и компатибилност намена**

На подручју плана, поред стамбених, могу се градити и сви други објекти који својом делатношћу не могу имати штетног утицаја на животну средину. И објекат компатибилне намене може добити дозволу за изградњу на површинама друге претежне намене. Забрањена је изградња индустријских и производних комплекса и објеката.

Компатибилне намене су: становање, делатности, комерцијални садржаји, пословање, трговина, угоститељство, занатство и услуге, комунални и саобраћајни објекти у функцији становања, пословања или снабдевања горивом, здравство, дечија заштита, образовање, култура и верски објекти.

Пејзажно уређење, споменици, мобилијар и урбана опрема компатибилни су са свим наменама и могу се без посебних услова реализовати на свим површинама.

## **Услови за формирање грађевинске парцеле и услови парцелације и препарцелације**

### Облик и површина грађевинске парцеле

Грађевинска парцела има облик правоугаоника или трапеза.

Грађевинска парцела (планирана и постојећа) има површину и облик који омогућавају изградњу објекта у складу са параметрима задатим планом, техничким нормативима и прописима за одређену врсту објекта, односно не мању површину од 2,0ара.

Изузетно, могуће је формирати и парцеле мање површине од прописане минималне површине на основу судске пресуде, односно другог судског акта, којим се обавезује формирање тих парцела са мањом од прописане површине.

Такође формирање парцеле мање од планом прописане минималне, могуће је ради решавања имовинско правних односа, са власницима привремених објеката, који су изграђени од чврстог материјала а налазе се на јавним површинама. Формирање ових парцела је могуће уколико, претходно наведени објекти својим положајем не угрожавају регулацију и приступ суседним парцелама. На овако формираним парцелама није дозвољена никаква даља изградња, доградња, надградња, већ само рекуће инвестиционо одржавање.

### Исправка граница суседних парцела

Исправка границе суседних катастарских парцела, спајање суседних катастарских парцела истог власника, као и спајање суседних парцела на којима је исто лице власник или дугорочни закупац на основу ранијих прописа, врши се на основу елабората геодетских радова.

Уколико је суседна катастарска парцела у јавној својини, сагласност за исправку границе даје надлежни правобранилац.

Приликом исправке граница суседних парцела мора се поштовати правило да катастарска парцела у јавној својини која се припаја суседној парцели не испуњава услове за посебну грађевинску парцелу, као и да је мање површине од парцеле којој се припаја.

### Пројекат препарцелације и парцелације

На већем броју катастарских парцела може се образовати једна или више грађевинских парцела, на основу пројекта препарцелације, на начин и под условима утврђеним у планском документу.

На једној катастарској парцели може се образовати већи број грађевинских парцела, које се могу делити парцелацијом до минимума утврђеног применом правила о парцелацији или укрупнити препарцелацијом, а према планираној или постојећој изграђености, односно, планираној или постојећој намени грађевинске парцеле, на основу пројекта парцелације.

Свакој грађевинској парцели приликом парцелације обезбедити адекватан приступ са јавне саобраћајне површине који се може остварити и индиректним путем, који није површина јавне намене, а у складу са условима дефинисаним у текстуалном делу плана *Услови за приступ на јавну саобраћајну мрежу*.

### **Положај објеката у односу на регулацију**

Регулациона линија утврђује се у односу на прописану ширину коридора јавне саобраћајнице, а у зависности од профила саобраћајнице. У највећем броју случајева регулационе линије према јавним саобраћајним површинама су остале непромењене, осим у малом броју случајева када их је било потребно формирати у односу на прописану ширину профила саобраћајнице. Све регулационе линије приказане су у графичком делу плана, а одређене су или постојећим тачкама катастарског стања или положајем нових аналитичких тачака случајеве када су претрпеле измену положаја у односу на стање пре израде плана.

Грађевинска линија одређује за изградњу нових објеката, а постојећи објекти се задржавају на својој постојећој грађевинској линији. Све грађевинске линије, осим у случајевима када се поклапају са регулационим линијама, приказане су у графичком делу плана и одређене су или у односу на одстојање од осовине јавне саобраћајнице, или у односу на одстојање од регулационе линије, или координатама аналитичких тачака.

### **Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели**

У оквиру сваке грађевинске парцеле, а у оквиру дозвољених параметара и правила градње, допуштена је изградња другог објекта, као и пратећих и помоћних објеката који су у функцији коришћења главног објекта, чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле. На истој грађевинској парцели могу се градити помоћни објекти који служе коришћењу стамбеног и другог објекта. Одводњавање атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседне парцеле.

### **Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила**

Новоформирана парцела мора имати директан приступ на пут или другу јавну површину намењену за саобраћај. Ширина приступа новоформиране парцеле јавној саобраћајној површини не може бити мања од 2,5 m.

Објекти за које је то прописано посебним законом морају обезбедити несметан противпожарни пут око објекта, који не може бити ужи од 3,5 m, за једносмерну комуникацију, односно 6 m за двосмерно кретање возила. За парцелацију за потребе решавања доделе или давања у закуп припадајућег земљишта за редовну употребу објекта, за случајеве легализације, доделе делова општинског земљишта за постојеће и нове мање привредне, услужне и продајне објекте на јавним или заједничким површинама и непосредним приступом на њих дефинисану у условима за формирање грађевинске парцеле и услови парцелације и препарцелације из овог поглавља, горњи услови и начин обезбеђења приступа парцели се не примењују.

За паркирање возила за сопствене потребе власници обезбеђују простор на сопственој парцели изван површине јавног пута по нормативима за одређивање потребног броја паркинг или гаражних места и корисног простора који су приказани у следећој табели.

Минимално стандардно место за управно паркирања путничких возила је 4,80x2,30 m, али се предлаже формирање већих паркинг места (5,0x2,5 m), имајући у виду димензије савремених аутомобила. Паркинг место за управно паркирање аутобуса је 12,0x3,5m. Минимално место за подужно паркирање аутомобила износи 5,5x2,0 m, док је за аутобусе 16,0x3,0 m. Димензије паркинг места код косог паркирања су 5,30x2,30m за аутомобиле и 12,00x4,00m за аутобусе.

Код управног паркирања, димензија паркинг места за особе са инвалидитетом износи 3,7x5,0 m, односно на ширину паркинг места од 2,2 m додаје се простор за инвалидска колица, ширине 1,5 m. Код два суседна паркинг места може се дозволити да користе исти простор за инвалидска колица, односно да ширина два суседна места за особе са инвалидитетом износи 5,9 m (2,20 + 1,50 + 2,20).

Код планирања паркинг места и тротоара предвидети укошене ивичњаке максималног нагиба 10% и минималне ширине 1,2 m за силазак колица са тротоара на коловоз. Исте рампе предвидети на свим местима где се прелази са тротоара на коловоз или обрнуто.

**Паркирање возила за сопствене потребе** власници вишепородичног стамбеног објекта, свих врста изградње, по правилу обезбеђују на грађевинској парцели изван површине јавног пута и то једно паркинг или гаражно место на један стан.

Гараже вишепородичних објеката планирају се у или испод објекта у габариту, подземно изван габарита објекта или надземно на грађевинској парцели ако су испуњени сви остали услови.

У оквиру комплекса где се планирају комерцијални садржаји (за чије потребе се користе и теретна возила) планирати и простор за смештај теретних возила.



**\*Нормативи за планирање паркирања**

Намена	1 паркинг место на:
Становање	1 стан
Хотел (према категорији)	2-10 кревета + 1 п.м. за аутобусе на 30 кревета
Мотел	1 соба
Одмаралиште/камп	1 смештајна јединица
Објекти са стамбеним јединицама за привремено становање	1 стан
Апартмани	1 апартман
Тржни центри	55 м <sup>2</sup> БРГП
Ресторани и кафане	4-8 столица
Спортски објекти	10-14 гледалаца
Верски објекти	20 м <sup>2</sup> БРГП
Биоскоп, дом културе	5-10 седишта
Производно-прерађивачки и индустријски објекти	8 запослених
Пословни објекти	70 м <sup>2</sup>
Банке	70 м <sup>2</sup>
Медицинске установе	70 м <sup>2</sup>
Административне установе	70 м <sup>2</sup>
Поште	150 м <sup>2</sup>
Трговина на мало	100м <sup>2</sup>
Основне школе:	1 ПМ/по учионици или 1 ПМ/на 10 запослених радника
Дечја установа:	2 ПМ/по групи
Здравствене установе:	1 ПМ/на 70 м <sup>2</sup> корисне површине

Посебно треба водити рачуна о потребном броју паркинг места за особе са инвалидитетом, која морају бити распоређена у свим садржајима. Препорука је да се на предметном простору обезбеди до 5% паркинг места за особе са инвалидитетом у односу на укупан број паркинг места.

**2.2.2. Посебна правила градње**

(односе се на појединачне типичне целине)

**ТИПИЧНА ЦЕЛИНА 1 - ПРАВИЛА ГРАДЊЕ**

Типичну целину 1 (Чаршија) чине главна улица - улица Кнеза Лазара - и, интегрално с њом, објекти који фронтално излазе на главну улицу у блоковима: **08, 10, 12, 16, 17 и 18.**

- За нове објекте условљава се очување постојеће хоризонталне регулације. Одстојање нових уличних објеката од регулационе линије у главној улици није дозвољено.
- Сваки објекат мора да представља једну функционалну архитектонску целину, уклопљену у урбанистичко-архитектонско окружење.
- Дозвољена спратност нових објеката и усклађивање висинске регулације венаца је дефинисана дозвољеним интервенцијама у посебној табели.
- Максимална заузетост парцеле је до 90%. Изузетно, дозвољена је и потпуна заузетост код постојећих објеката.
- За ову ТЦ не примењује се обавеза решавања паркирања у склопу парцеле. За ову целину се паркирање решава изван парцеле, изградњом јавних и колективних паркинга или гаража.

- Дозвољене намене објеката су све, с тим што је обавезно приземље наменити за пословни, јавни, комерцијални или услужни садржај.
- Нови објекти се зидају у непрекинутом низу.
- Нови објекат не сме прећи у ваздушни простор бочне суседне парцеле.
- Кровови објекта су обавезно коси, сложени или двоводни, са функционалним додацима.
- Нагиб кровних не сме да буде мањи од 25 степени.
- Приземни делови ивичног објекта не могу се користити за гаражни простор.
- Код нових стамбених и стамбено-пословних објеката на зиду према суседу отвори са високим парапетом смештају се у светларнике у габариту објекта.

На основу идејних решења која су дата у графичком делу плана, дефинисана су и специфична правила за ТЦ1 - главну улицу и Чаршију.

### **Специфична правила за улицу и партер у ТЦ 1:**

- Поплочавање и уређење партера решено је „у нивоу“, односно раван партера прати благи пад улице, без степенстих денивелација у свим правцима, чиме се формира отворен јединствен простор „Чаршије“ који, у зависности од опредељеног режима коришћења, може да функционише и као пешачка улица.
- У партеру се не предвиђају водене површине, због уског профила улице и због економичности решења, као и због зимских месеци који у Великом Градишту умеју да буду изузетно ветровити и са веома ниским температурама.
- Као материјал попличавања предвиђена је гранитна коцка - калдрма, где се шара попличавања постиже веома дискретним разликама у колориту и разликама у слагању.
- Урбани мобилијар планиран је као једноставан, традиционалан, „старински“, од засебних елемената и увек мобилан, лаган, уклоњив, неуграђен у партер (осим у случају уличног осветљења).
- Планирано је постављање клупа за седење, уличног осветљења (канделабри), канти за отпатке и сталака за бицикле. Жардињере нису планиране овим решењем, али су дозвољене и лимитиране на максималне димензије од 140 x 80 cm.
- Препоручене димензије за поједине елементе урбаног мобилијара зависе од места постављања и од тога да ли се улица опредељује као пешачка или се у њој задржава колски саобраћај. Овим идејним решењем предложене су следеће димензије: клупа - макс. 180 x макс. 80 cm, канта за отпатке - максималан пречник 60 cm, сталак за бицикле: макс. 130 x 70 cm.
- Осим мобилијара предвиђа се могућност да се појаве и други елементи: паравани, сунцобрани, шанкови и барови на отвореном, уз једини услов да су мобилни и да се могу брзо и лако померати или уклонити, а њихово постављање условљено је сагласношћу општинских органа.
- Сва постојећа стабла се задржавају, уз привремено измештање приликом радова на реконструкцији улице, након којих се враћају у за то предвиђене отворе у партеру.
- Стабла која се из објективних разлога морају одстранити замењују се идентичним растињем које увек мора бити релативно ниско, питомо, сразмерно са профилом улице, по узору на стабла која данас красе улицу.
- Планиране намене и садржаји постојећих и планираних капацитета су у складу са већ постојећим коришћењем простора, уз забрану стамбене намене у приземљима нових објеката у главној улици, с тим да се постојеће становање у приземљу или високом приземљу правилима усмерава ка пренамени.

- Овим планским решењем се омогућава да „Чаршија“ може да постане и пешачка улица са контролисаним режимом колског приступа, у смислу снабдевања, комуналних услуга и изузетних или хитних интервенција.
- Фронтове приземља су у потпуности предвиђени за обнављање и отварање приземља према улици.
- Наткривање излога не планира се у грађевинском смислу, већ је дуж целог фронта главне улице евентуално наткривање решава искључиво постављањем мобилних платнених тенди. У складу с тим, на вишим етажама нових објеката не дозвољавају се никакви еркери, препусти и/или надстрешнице, а терасе се формирају упуштањем у објекат.
- У спровођењу плана сугеришес се да се фаворизује формирање дизајнираних излога са дрвеном пластиком и детаљношћу, истоветне онима из прве половине XX века, какви се још увек могу видети на појединим изложима у Чаршији.
- Забрањује се постављање било каквих непрозирних постера, застора, реклама и/или било каквих других непрозирних визуелних препрека на више од 30% стаклене површине излога у приземљима објеката, чиме се постиже да излози морају остати отворени према улици, а ентеријер приземља у сталној визуелној вези са екстеријером главне улице - „Чаршије“.
- Нису планиране нове позиције за постављање привремених објеката, док се позиција која је за то већ одређена на терену (на самом почетку улице, непосредно уз објекат са уличним бројем 1) задржава јер привремени објекат - киоск - својим положајем не сужава профил улице и налази се изван зоне тротоарске површине, а што је и био критеријум због кога се друге алтернативне локације за ову врсту објеката не планирају.
- Обавезујући је услов да сви евентуални штандови обавезно буду мобилни, лако и брзо померљиви и уклоњиви.
- Око парка се може поставити ниска ограда.

У складу са свим претходно реченим, уз идејно решење партерног уређења главне улице - „Чаршије“ које овај план доноси, даје се и апроксимативни предрачун трошкова таквог уређења улице Кнеза Лазара, који је приказан на крају текстуалног дела плана.

### **Правила за постављање башти угоститељских објеката у ТЦ 1 у улици Кнеза Лазара**

- Баште угоститељских објеката се постављају у зони која је за то одређена одлуком општинских органа,
- Након поплочавања главне улице баште се постављају увек у нивоу тротоара и/или плочника, без подних платформи или промене нивелације подне површине у односу на њих,
- Башта се може поставити на површини испред угоститељског објекта (локала) у ширини фронта локала према улици,
- Изузетно, башта се може поставити и у већој ширини уз сагласност општинских органа, као и власника суседних објеката у чију зону испред фронта башта залази,
- Башта угоститељског објекта не сме бити постављена у зони партерних простора за садњу уличног дрвореда,
- Слободан коридор за кретање пешака између објекта и баште мора бити остављен у минималној ширини од 1.20 m непосредно уз објекат,
- Башта може бити постављена и у зони паркинг простора уз сагласност надлежних општинских органа,
- Сви делови мобилијара и опреме баште морају бити лаки, преносиви и димензија које омогућавају брзо уклањање,
- Не дозвољава се постављање и/или изградња никаквих сталних прозирних или непрозирних баријера, заклона, или било каквих других просторних структура,

- Не дозвољава се никакво наткривање баште сталним просторним елементима осим ако се не ради о тенди која је саставни део објекта,
- Дозвољава се постављање опреме за седење гостију, у смислу намештаја: столова, столица и клупа,
- Дозвољени су сунцобрани, лаке и покретљиве дрвене жардињере максималних димезина 140 x 80 x 60 cm, лагани озелењени паравани максималне висине од 1.50 m, канте за отпатке,
- У свему осталом баште се постављају у складу са захтевима и ограничењима општинских органа и свих важећих прописа који се на то односе.

### Правила за архитектонско обликовање у ТЦ 1

**Врсте интервенција на објектима у главној улици** дате су у односу на валоризацију објеката, и оне су приказане у следећој табели.

ознака интервенције на графичком прилогу	опис интервенције
<b>НЗ</b>	- <b>надзиђивање</b> - подразумева задржавање постојећег објекта и његово надзиђивање новим етажама до планиране спратности,
<b>РК</b>	- <b>реконструкција или замена</b> - подразумева реконструкцију или замену постојећег објекта; у случају да се планира и надзиђивање објекта, та интервенција се такође посебно наводи,
<b>РК+Ф</b>	- <b>реконструкција уз задржавање фасаде</b> - подразумева реконструкцију постојећег објекта са обавезним задржавањем његовог фасадног платна; у случају да се планира и надзиђивање објекта, та интервенција се такође посебно наводи,
<b>РШ</b>	- <b>рушење</b> - подразумева потпуно рушење постојећег објекта и изградњу новог објекта,
<b>ЗД</b>	- <b>задржавање</b> - подразумева задржавање објекта без икаквих грађевинских интервенција.

Интервенције које објекат грађевински не мењају, али у малој мери утичу на његов изглед у смислу инвестиционог одржавања, обнове фасаде и/или ревитализације фасаде, сликовно или колоритно освежавање објекта и др., не сматрају се грађевинском интервенцијом и нису одређене горњом табелом, већ се такве измене обављају у складу са позитивним прописима.

### Вертикална регулација, планиране интервенције и елементи правила градње

Максимална дозвољена висина објеката за све објекте у ТЦ1 дата је понаособ за сваки појединачни објекат, било везивањем висине венца и/или висине слемена планираних интервенција за висину истог на неком од суседних објеката, било тачним прецизирањем висине. За све објекте дата је и максимална планирана (дозвољена) спратност.

Елементи правила градње, у смислу вертикалне регулације, за објекте у главној улици (ТЦ1) приказани су у следећим табелама, где су за све постојеће објекте у „Чаршији“ приказане планиране (дозвољене) интервенције, као и постојећа и планирана (дозвољена) спратност објеката. Све ово приказано је и у графичким прилозима плана.

## Табеле планираних интервенција и вертикалне регулације

## Непарна страна улице:

ул. број	ознака постојеће катастарске парцеле (К.О. Велико Градиште)	планирана (дозвољена) интервенција	постојећа спратност	макс. планирана (дозвољена) спратност	макс. повећање висине венца у односу на постојећу висину	макс. повећање висине слемена у односу на постојећу висину
1	787	ЗД	П+2+Потк.	иста	/	/
3	791	НЗ	П+1	П+1+Манс.	/	као бр. 1
5	792/2	НЗ	П	П+1+Манс.	као бр. 3	као бр. 1
7	794	ЗД	П+2+Потк.	иста	/	/
9	795	ЗД	П+2	иста	/	/
11	796	ЗД	П+2	иста	/	/
13	797	ЗД	П+2	иста	/	/
15	798	ЗД	П+2 (П)	иста	/	/
17	489	РШ	П	/	/	/
19	488	РК+Ф+НЗ	П+Потк.	П+2+Потк.	слободно	13.5 m
21	488	РК+НЗ	П+Потк.	П+2+Потк.	слободно	13.5 m
21а	487	РК+НЗ	П	П+2+Потк.	слободно	13.5 m
23	486, 478, 477	РК+НЗ	П	П+2+Потк.	слободно	13.5 m
35	475	ЗД	П+3+Потк.	иста	/	/
37	476	НЗ	П+2	П+2+Потк.	/	као бр. 41
39	470	РК+Ф+НЗ	П+1	П+1+Манс.	/	као бр. 41
41	466	ЗД	П+2	иста	/	/
43*	465	ЗД	П+3 (П)	иста	/	/

\*Изузетно, код објекта са уличним бројем 43 планирано је постављање сачуване куполе претходног објекта. Тачна позиција куполе, као и начин њеног уклапања са постојећим објектом, биће детаљно прецизирани техничком документацијом.

## Парна страна улице:

ул. број	ознака постојеће катастарске парцеле (К.О. Велико Градиште)	планирана (дозвољена) интервенција	постојећа спратност	макс. планирана (дозвољена) спратност	макс. повећање висине венца у односу на постојећу висину	макс. повећање висине слемена у односу на постојећу висину
2	528	ЗД	П+3	иста	/	/
4	526	ЗД	П+1	иста	/	/
6	525	ЗД	П+Манс.	иста	/	/

8	524	РК+НЗ	П	П+Манс.	као бр. 6	као бр. 6
10	522	ЗД	П+Потк.	иста	/	/
12	511	РК+НЗ	П	П+Потк.	као бр. 22	као бр. 32
14	510	РК+НЗ	П	П+Потк.	као бр. 22	као бр. 32
16	509	РК+НЗ	П	П+Потк.	као бр. 22	као бр. 32
18	506	РК+НЗ	П+Потк.	П+Потк.	као бр. 22	као бр. 32
20	505	РК+Ф+НЗ	П	П+Потк.	као бр. 22	као бр. 32
22	502	РК+Ф+НЗ	П	П+Потк.	/	као бр. 32
24	501/2	РК+НЗ	П	П+Потк.	као бр. 22	као бр. 32
26	501/1	РК+НЗ	П+Потк.	П+Потк.	као бр. 22	као бр. 32
28	498	РК+НЗ	П+Потк.	П+Потк.	као бр. 22	као бр. 32
30	497	РК+Ф+НЗ	П	П+Потк.	као бр. 22	као бр. 32
30a	497	РК+НЗ	П	П+Потк.	као бр. 22	као бр. 32
32	496, 492	ЗД	П+1+Потк.	иста	/	/
34	491	РК+НЗ	П	П+Потк.	као бр. 22	као бр. 32
36	490	РК+Ф+НЗ	П+Потк.	иста	као бр. 22	као бр. 32
38	435	РК+Ф+НЗ	П+Потк.	П+1+Потк.	као бр. 62	као бр. 82
40	436	РК+Ф+НЗ	П+Потк.	П+1+Потк.	као бр. 62	као бр. 82
42	437	РК+НЗ	П+Потк.	П+1+Потк.	као бр. 62	као бр. 82
44	438	РК+НЗ	П	П+1+Потк.	као бр. 62	као бр. 82
46	439	РК+НЗ	П+1	П+1+Потк.	/	као бр. 82
48	440	РК+Ф+НЗ	П+Потк.	П+1+Потк.	као бр. 62	као бр. 82
50	442	РК+Ф+НЗ	П+Потк.	П+1+Потк.	као бр. 62	као бр. 82
50a	442	РК+НЗ	П	П+1+Потк.	као бр. 62	као бр. 82
52	443	РК+НЗ	П+Потк.	П+1+Потк.	као бр. 62	као бр. 82
54	444	РК+НЗ	П+Потк.	П+1+Потк.	као бр. 62	као бр. 82
56	445	РК+НЗ	П+Потк.	П+1+Потк.	као бр. 62	као бр. 82
58	446	РК+НЗ	П+1	П+1+Потк.	као бр. 62	као бр. 82
60	447	РК+НЗ	П	П+1+Потк.	као бр. 62	као бр. 82
62	448	РК+НЗ	П+1	П+1+Потк.	/	као бр. 82
64	449	РК+НЗ	П	П+1+Потк.	као бр. 62	као бр. 82
66	451	НЗ	П+1+Потк.	иста	/	као бр. 82
68	452/1	РК+НЗ	П	П+1+Потк.	као бр. 62	као бр. 82
70	453	РК+НЗ	П	П+1+Потк.	као бр. 62	као бр. 82
72	454	РК+НЗ	П	П+1+Потк.	као бр. 62	као бр. 82

74	455	РК+Ф+НЗ	П	П+1+Потк.	као бр. 62	као бр. 82
76	456	РК+Ф+НЗ	П	П+1+Потк.	као бр. 62	као бр. 82
78	457	РК+Ф+НЗ	П	П+1+Потк.	као бр. 62	као бр. 82
80	459	РК+НЗ	П	П+1+Потк.	као бр. 62	као бр. 82
82	460	ЗД	П+2	иста	/	/
84	461	РК+НЗ	П	П+Потк.	као бр. 88	као бр. 82
86	462	РК+НЗ	П	П+Потк.	као бр. 88	као бр. 82
88	462	РК+НЗ	П	П+Потк.	/	као бр. 82

У складу са вертикалном регулацијом главне улице (улице Кнеза Лазара) и интервенцијама дозвољеним у њој, овде се додатно прописују и параметри за групацију старих објеката на почетку Трга Младена Милорадовића, са уличним бројевима 2, 4, 6, 8 и 10. За њих се одређује иста максимална висина слемена као слеме на објекту са уличним бројем 82 у улици Кнеза Лазара, док им је максимална висина венца одређена као код објекта у улици Трг Младена Милорадовића на броју 2 (идентична висини венца објекта у улици Кнеза Лазара на броју 88).

Ова правила градње су за ову целину урбанистичка, те се могу применити у случају кад су потврђена и у складу са конзерваторским условима организације надлежне за заштиту споменика културе, а могу се и кориговати конзерваторским условима организације надлежне за заштиту споменика културе.

## Визуелни идентитет града и главне улице са примерима и смерницама у вези са дизајном урбаних елемената

У оквиру спровођења Плана сугерише се формирање специфичних естетских и дизајнерских решења за одређене елементе визуелног идентитета града и главне улице, као што су: улични бројеви и натписи улица, туристички панои и путокази, знаци и симболи.

Неизоставни део визуелног идентитета су и дрвени излози из предратног периода (мисли се на II св. рат), где је врло мали број њих опстао до данашњих дана, па се у том смислу општини препоручује и покретње израде посебне студије таквих излога, са елементима и смерницама на које начине би се данас они поново могли израђивати и уграђивати, као и инструменте помоћу којих би општински органи такву активност стимулисали и помагали.

Не дозвољавају се препусти, терасе или еркери будућих или реконструисаних објеката и други елементи наткривања „Чаршије“, јер би се тиме она преко целе године на том месту делимично затворила, замрачила и амбијентално упропастила.

Наглашава се да у смислу наткривања излога и улаза у локале дуж главне улице нису планиране никакве друге врсте надстрешница осим платнених тенди са тракастим дезеном, које су склопиве и не користе се ако за њима не постоји потреба.

Постављање било каквих фонтана није дозвољено јер је улица преуска, нарочито ако је питање коришћења главне улице у смислу колског саобраћаја оставити отвореним да по потреби може и не мора да се користи у те сврхе.

У оквиру надлежности општине, препоручује се детаљно прописивање димензија штандова, барова или шанкова које је дозвољено постављати у пешачком простору улице, уз обавезу да буду мобилни и лако померљиви и уклоњиви.

У том смислу, напомиње се да је саставни део овог плана и сав материјал приложен у оквиру израде три идејна решења Чаршије у фази раног јавног увида, који може да послужи као полазиште и путоказ за даље детаљно опредељивање по питању формирања визуелног идентитета Чаршије - улице Кнеза Лазара, као и целог града као туристичке дестинације.

На непарном делу улице, на углу улице Војводе Мишића и Кнеза Лазара, испред објекта 43, ознаком је одређено оријентационо место постављања купола претходног објекта на тој локацији.





## ТИПИЧНА ЦЕЛИНА 2 - ПРАВИЛА ГРАДЊЕ

Типичну целину 2 (јавне делатности) чине појединачне локације у блоковима: **01, 09, 11, 24, 26** и **27** (локације јавних делатности које излазе на улицу Кнеза Лазара припадају ТЦ1 и за њих важе правила за ТЦ1).

- Архитектонска решења јавних објеката раде се на основу конкурса или Урбанистичког пројекта. Планом је препоручено да се расписује и ради јавни архитектонски конкурс, у ком случају није потребна израда Урбанистичког пројекта. Уколико се не расписује конкурс, за нову изградњу јавних објеката обавезна је израда Урбанистичког пројекта.
- Максимална висина свих нових објеката је П+3+Пк са обавезном применом косог крова.
- Надзиђивање објеката П+2, као санација равних кровова може бити спрат и поткровље са косим кровом – сложеним или вишеводним, спрат са косим кровом иза атике, минималног нагиба.

## ТИПИЧНА ЦЕЛИНА 5 - СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА - ПРАВИЛА ГРАДЊЕ

Типичну целину 5 (породично становање - становање средњих густина) чине блокови: **20** и **22** и делови блокова: **01, 02** и **03**.

У оквиру ове типичне целине могу се градити:

- Породични стамбени објекти (и вишепородични стамбени објекти до четири стамбене јединице у објекту, односно вишепородични стамбени објекти где је могућа и изградња више од четири стамбене јединице у зони објеката са фронтом на регулацији улице Краља Петра Првог, укључујући и блок уоквирен улицама Обала краља Петра I, Београдском и Обилићевом)
- Објекти становања са делатностима (делатности у приземним а становање на вишим етажама)
- Мањи пословни објекти
- Комерцијални садржаји и услуге
- Објекти јавних функција (школе, дечије установе, објекти здравства, појединачни комунални објекти и сл.)
- Други садржаји који су компатибилни претежној намени и који не угрожавају исту

Стамбени и стамбено пословни објекти као и пословни објекти могу имати више функционално одвојених целина (станова, локала)

Забрањена је изградња индустријских и производних комплекса и објеката.

- На појединачној парцели заузетост простора објектима је до 50%.
- Дозвољена висина објеката је П+1+Пк, уз обезбеђење паркирања на парцели за сваки нови стан.
- У складу са конфигурацијом терена и геотехничким условима дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже при чему кота пода приземља може бити највише 0,9м од најниже коте уређеног терена око објекта. У случају када се у подрумској етажи организују гараже, кота пода приземља може бити највише 1.2м од најниже коте уређеног терена око објекта
- Висина надзетка поткровне етаже је 1,6м.
- За објекте који се граде са фронтом на регулацији улице Краља Петра Првог, укључујући и блок уоквирен улицама Обала краља Петра I, Београдском и Обилићевом, дозвољена спратност је П+2+Пк, уз обезбеђење паркирања на парцели за сваки нови стан.
- Постојеће катастарске парцеле могу бити грађевинске у случајевима да се граде објекти породичног становања или породичног становања са делатностима спратности до П+1+Пк. За друге садржаје минимална грађевинска парцела мора

бити 300м<sup>2</sup>. У случајевима када се граде објекти вишепородичног становања минимална грађевинска парцела уколико је постојећа може бити 600м<sup>2</sup>, а новоформирана мора бити мин. 800м<sup>2</sup>.

- Минимална ширина грађевинске парцеле је за слободностојећи објекат 10 м, двојни објекат 8м (2x8м), а објекат у низу 6м. Одстојање нових објеката од регулационе линије - грађевинска линија - одређено је графичким делом плана, а грађевинска линија тачно је дефинисана или њеним одстојањем од регулационе линије или тачкама постојеће парцелације или новим аналитичким тачкама које дефинишу положај грађевинске линије. У свим осталим случајевима грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом.

Минимална удаљеност објеката од границе суседне парцеле је:

- За објекте спратности до П+1+Пк
  - 1.5м и тада је могуће према суседу отворати отворе само са парапетима од 1.8м и то на помоћним просторијама
  - 2м уколико се према суседу организују друге стамбене просторије
- За објекте спратности П+2+Пк
  - 2.5м и тада је могуће према суседу отворати отворе само са парапетима од 1.8м и то на помоћним просторијама
  - 3.5м уколико се према суседу организују друге стамбене просторије
- Кровови објекта су обавезно коси, са косим кровом – сложеним или вишеводним, или други у композицији сложени кровови, са функционаним акцентима.
- Нагиб кровних не сме да буде мањи од 25 степени.
- На парцели се може подићи други објекат, уколико укупна градња на парцели задовољава прописане урбанистичке параметре.
- На парцели се као засебни објекти могу градити и помоћни објекти и гараже.
- Није дозвољена градња објеката економског карактера, као и објеката за узгој животиња.
- Ограђивање је могуће и то према јавним површинама транспарентном оградом до 1,6м висине од коте тротоара. При чему висина парапета може бити до 0,9м а остали део транспарентан. Према површинама осталих намена ограђивање је могуће и зиданом оградом до висине од 1,6м.
- Ограде се постављају на границу парцеле тако да стубови ограде и капије буду на земљишту власника ограде. Парцеле се могу ограђивати и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле. Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.
- Уколико се у оквиру ове намене организују комерцијални садржаји препорука је да се не ограђују посебно према јавним површинама. Уколико се организују други компатибилни садржаји ограђивање је могуће у складу са прописима за ту врсту објеката.

## ТИПИЧНА ЦЕЛИНА 6 - СТАНОВАЊЕ ВИСОКИХ ГУСТИНА - ПРАВИЛА ГРАДЊЕ

Типичну целину 6 (мешовито становање - становање високих густина) чине блокови: **07, 13, 14, 15, 19, 21 и 23** и делови блокова: **05, 06, 08, 09, 10, 11, 12, 16, 17, 18, 24, 25, 26 и 27**.

У оквиру ове намене, као претежне, могу се градити

- Стамбени објекти (породично и вишепородично становање)
- Објекти становања са делатностима (делатности у приземним а становање на вишим етажама)
- Мањи пословни објекти
- Комерцијални садржаји и услуге
- Објекти јавних функција (школе, дечије установе, објекти здравства, појединачни комунални објекти и сл.)
- Други садржаји који су компатибилни претежној намени и који не угрожавају исту
- Није дозвољена градња објеката економског карактера, као и објеката за узгој животиња.

Стамбени и стамбено пословни објекти као и пословни објекти могу имати више функционално одвојених целина (станова, локала)

Забрањена је изградња индустријских и производних комплекса и објеката, који производе буку и могу негативно утицати на животну средину. За изградњу индустријских и производних комплекса и објеката прописује се спровођење поступка процене утицаја на животну средину без обзира на капацитете.

- На појединачној парцели заузетост простора објектима је до 60%.
- Дозвољена висина објеката је П+3+Пк, уз обезбеђење паркирања на парцели за сваки нови стан.
- У ТЦ6 дозвољени су пословање, комерцијалне и услужне делатности у приземљима стамбених објеката као претпоставке за развој приватног предузетништва, услуга, трговине и других садржаја.
- У складу са конфигурацијом терена и геотехничким условима дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже при чему кота пода приземља може бити највише 0,9м од најниже коте уређеног терена око објекта. У случају када се у подрумској етажи организују гараже, кота пода приземља може бити највише 1.2м од најниже коте уређеног терена око објекта
- Висина надзетка поткровне етаже је 1,6м.
- Постојеће катастарске парцеле могу бити грађевинске у случајевима да се граде објекти породичног становања или породичног становања са делатностима спратности до П+1+Пк. За друге садржаје минимална грађевинска парцела мора бити 300м<sup>2</sup>. У случајевима када се граде објекти вишепородичног становања минимална грађевинска парцела уколико је постојећа може бити 600м<sup>2</sup>, а новоформирана мора бити мин. 800м<sup>2</sup>.
- Минимална ширина грађевинске парцеле је за слободностојећи објекат 10 м, двојни објекат 8м (2x8м), а објекат у низу 6м. Одстојање нових објеката од регулационе линије - грађевинска линија - одређено је графичким делом плана, а грађевинска линија тачно је дефинисана или њеним одстојањем од регулационе линије или тачкама постојеће парцелације или новим аналитичким тачкама које дефинишу положај грађевинске линије. У свим осталим случајевима грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом.
- Одстојање нових објеката од регулационе линије - грађевинска линија - одређено је графичким делом плана, а грађевинска линија тачно је дефинисана или њеним одстојањем од регулационе линије или тачкама постојеће парцелације или новим

аналитичким тачкама које дефинишу положај грађевинске линије. У свим осталим случајевима грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом.

Минимална удаљеност објеката од границе суседне парцеле је:

- За објекте спратности до П+1+Пк
  - 1.5м и тада је могуће према суседу отворати отворе само са парапетима од 1.8м и то на помоћним просторијама
  - 2м уколико се према суседу организују друге стамбене просторије
- За објекте спратности П+2+Пк
  - 2.5м и тада је могуће према суседу отворати отворе само са парапетима од 1.8м и то на помоћним просторијама
  - 3.5м уколико се према суседу организују друге стамбене просторије
- За објекте спратности П+3+Пк
  - 3.5м и тада је могуће према суседу отворати отворе само са парапетима од 1.8м и то на помоћним просторијама
  - 4м уколико се према суседу организују друге стамбене просторије
- Кровови објекта су обавезно коси, са косим кровом – сложеним или вишеводним, или други у композицији сложени кровови, са функционаним акцентима.
- Висина надзетка поткровне етаже је 1,6м.
- Нагиб кровних не сме да буде мањи од 25 степени.
- На парцели се може подићи други објекат, уколико укупна градња на парцели задовољава прописане урбанистичке параметре.
- На парцели се као засебни објекти могу градити и помоћни објекти и гараже.
- Приземни или подрумски делови објекта могу се користити за гаражни простор.
- Није дозвољена градња објеката економског карактера, као и објеката за узгој животиња.
- Ограђивање је могуће и то према јавним површинама транспарентном оградом до 1,6м висине од коте тротоара. При чему висина парапета може бити до 0,9м а остали део транспарентан. Према површинама осталих намена ограђивање је могуће и зиданом оградом до висине од 1,6м.
- Ограде се постављају на границу парцеле тако да стубови ограде и капије буду на земљишту власника ограде. Парцеле се могу ограђивати и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле. Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.
- Уколико се у оквиру ове намене организују комерцијални садржаји препорука је да се не ограђују посебно према јавним површинама. Уколико се организују други компатибилни садржаји ограђивање је могуће у складу са прописима за ту врсту објеката.

## ТИПИЧНА ЦЕЛИНА 6а - ПРАВИЛА ГРАДЊЕ

Типичну целину ба (централне делатности) чине делови блокова: **02, 03, 04, 05 и 25.**

- Дозвољена је ивична изградња на регулацији затечених пословно-стамбених објеката уз строге услове регулације и остварење квалитетних архитектонских решења у циљу уклапања у постојећи амбијент ширег центра града.
- Планска претпоставка је да се планирају приземља са услужним садржајима.
- Максимални индекс заузетости је до 60% и спратност П+2 +Пк
- На угловима блокова су могућа и одступања у висини до П+3+Пк.
- Одстојање нових објеката од регулационе линије - грађевинска линија објекта је одређена графичким делом плана

## ТИПИЧНА ЦЕЛИНА 11 - ПРАВИЛА ГРАДЊЕ

Типичну целину 11 (јавне површине) чине јавне зелене површине и паркови, улице, тргови и делови блокова: **04, 05, 06, 12, 18 и 24.** Правила градње садрже и услове за уређење зелених и слободних површина.

### Паркови

Код реконструкције сачувати парк у постојећим границама или га проширити, уклонити привремене објекте, реконструисати парк у стилу у којем је подигнут. Дозвољени су: санитарна сеча стабала; реконструкција цветњака; нова садња; реконструкција вртно - архитектонских елемената; реконструкција стаза; подизање нових вртно - архитектонских елемената; подизање фонтана; реконструкција и поправка спортске опреме и објеката и дечијих игралишта и оградавање парка.

### Скверови

Код реконструкције сачувати сквер у постојећим границама, уклонити привремене објекте и реконструисати сквер у стилу у којем је подигнут; уважавати правце пешачког кретања.

Дозвољени радови су санитарна сеча стабала; реконструкција цветњака; нова садња; реконструкција вртно - архитектонских елемената; реконструкција стаза; реконструкција постојећих објеката; подизање нових вртно - архитектонских елемената; подизање фонтана; реконструкција и поправка дечијих игралишта.

### Дрвореди

Дозвољени радови су уклањање сувих и болесних стабала; уклањање стабала у случају када то захтева општи интерес утврђен на основу закона; садња новог дрвећа и стандардне мере неге стабала. Дрвореде обнављати врстом дрвећа која доминира у дрвореду, под условом да се показала адекватном у датим условима; предвидети садњу школованих садница (висина садница 3,5 m, стабло чисто од грана до висине од 2,5 m и прсног пречника најмање 10 cm);

Код подизања нових дрвореда садњу ускладити са оријентацијом улице; избор врста прилагодити висини зграда; сагледати могућност садње у једносмерним улицама; сагледати могућност садње у пешачким улицама и зонама; сагледати могућност формирања травних баштица са дрворедима; садњу усагласити са синхрон планом; најмање растојање између садница прилагодити врсти дрвећа у дрвореду и станишним условима; предвидети садњу школованих садница (висина садница 3,5 m, стабло чисто од грана до висине од 2,5 m и прсног пречника најмање 10 cm);

### Мобилијар

За опремање урбаним мобилијаром, реконструкције и обнове у оквиру постојећих јавних површина нема посебних услови и правила и није предвиђена израда даље планске

документације, већ се даља разрада врши кроз израду законом прописане потребне техничке документације.

За мобилијар главне улице као интегралног дела чаршије овај план садржи идејно решење, као и посебна правила градње.

### **2.3. Идејно решење**

Идејно решење главне улице - улице Кнеза Лазара је саставни део Плана детаљне регулације централне зоне насеља Велико Градиште. Идејно решење је приказано у оквиру посебних графичких прилога Плана и детаљно је финалну обраду главне улице, шару и начин поплочавања, те зоне у оквиру уличног профила које се остављају за пешачки и колски саобраћај, као и зоне за паркирање и постављање дрвореда. Решење је такво да омогућава коришћење улице и као једносмерне саобраћајнице са сталним моторизованим саобраћајем и обостраним подужним паркирањем, и као пешачке зоне која ће у одређеним периодима дана/недеље или у потпуности бити без моторизованог саобраћаја. Режим коришћења биће прецизиран од стране општинских органа.