ОПШТИНА ВЕЛИКО ГРАДИШТЕ
РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЦЕНТРАЛНЕ ЗОНА НАСЕЉА ВЕЛИКО ГРАДИШТЕ

Нацрт плана

ЕВРОГЕОМАТИКА Д.О.О. Београд

Београд, јун, 2017.

ОПШТИНА ВЕЛИКО ГРАДИШТЕ
РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЦЕНТРАЛНЕ ЗОНА НАСЕЉА ВЕЛИКО ГРАДИШТЕ
Нацрт плана

Наручилац израде: **Општина Велико Градиште**
Житни Трг 1, Велико Градиште

Обрађивач: **ЕВРОГЕОМАТИКА Д.О.О.**
Војводе Тозе 13, Београд
Директор: Југослав Бељин, дипл. инж. геод.

Руководилац израде: **Саша Чуданов, дипл. инж. арх.**
Одговорни урбаниста
Лиценца бр. 200 0946 06

Стручни тим:

Обрађивач: **Валентина Јанковић, дипл. инж. арх.**
Весна Лимић, дипл. инж. арх.
мр Гвозден Милошевић, дипл. инж. ел.
Мирјана Пантић, дипл. инж. сао.
Милена Вуловић, дипл. инж. грађ.
Марија Станковић, дипл. инж. арх.
Јелена Вретунић, дипл. инж. арх.
Ана Лимић, дипл. инж. арх., волонтер

С.О. Велико Градиште: **Стефан Стевић, дипл. инж. арх.**
Никола Миловановић, дипл. инж. грађ.

Главни урбаниста: **Марин Крешић, дипл. инж. арх.**

ЕВРОГЕОМАТИКА Д.О.О. Београд

Београд, јун, 2017.

Садржај:

Текстуални део плана

1. Општи део

1.1. Правни основ

1.2. Плански основ

1.3. Врста урбанистичког плана

1.4. Извод из плана ширег подручја

1.5. Опис обухвата плана са пописом катастарских парцела

1.6 Опис постојећег стања

2. Плански део

2.1. Правила уређења

2.1.1. Опис и критеријуми поделе на карактеристичне целине и зоне

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

2.1.3. Локације за јавне површине, садржаје и објекте

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

2.1.5. Услови за прикључење објеката на мрежу комуналне инфраструктуре

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

2.1.7. Локације за које је обавезна израда пројекта парцелације, препарцелације, урбанистичког пројекта или урбанистичко-архитектонског конкурса

2.2. Правила грађења

2.2.1. Општа правила градње

2.2.2. Посебна правила градње

2.3. Апроксимативни предрачун трошкова партерног уређења главне улице - „Чаршије“ у Великом Градишту

Графички део плана

лист 1:	ПОДЛОГЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА И ДЕТАЉНИМ ОРТОФОТО ПРИКАЗОМ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА	1:1000
лист 2:	ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА СА ПОДЕЛОМ НА УРБАНИСТИЧКЕ БЛОКОВЕ И ТИПИЧНЕ ЦЕЛИНЕ	1:1000
листови 2а, 2б и 2в:	ПЛАН ПАРТЕРНОГ УРЕЂЕЊА СА ПАРТЕРНИМ РЕШЕЊЕМ УЛИЦЕ КНЕЗА ЛАЗАРА - КОМПОЗИЦИОНИ И ОБЛИКОВНИ ПЛАН	1:100
лист 2г:	ИДЕЈНА РЕШЕЊА ОБЈЕКАТА, НАМЕНА, ОРГАНИЗАЦИЈА И ИЗГЛЕД ФРОНТОВА УЛ. КНЕЗА ЛАЗАРА СА ХОРИЗОНТАЛНОМ И ВЕРТИКАЛНОМ РЕГУЛАЦИЈОМ: НЕПАРНА СТРАНА УЛИЦЕ	1:250
лист 2д:	ИДЕЈНА РЕШЕЊА ОБЈЕКАТА, НАМЕНА, ОРГАНИЗАЦИЈА И ИЗГЛЕД ФРОНТОВА УЛ. КНЕЗА ЛАЗАРА СА ХОРИЗОНТАЛНОМ И ВЕРТИКАЛНОМ РЕГУЛАЦИЈОМ: ПАРНА СТРАНА УЛИЦЕ	1:250
лист 3:	ПЛАНИРАНО САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ СА НИВЕЛАЦИЈОМ И РЕГУЛАЦИЈОМ	1:1000
лист 3а:	ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛИ ПЛАНИРАНИХ САОБРАЋАЈНИЦА	1:100
лист 4:	ПАРЦЕЛАЦИЈА ПОВРШИНА ЈАВНИХ НАМЕНА И СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА	1:1000
лист 5:	СИНХРОН ПЛАН	1:1000

Документација плана (посебан елаборат)

1. Општи део

1.1. Правни основ

Правни основ за израду Плана су:

- 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 и 132/2014),
- Одлука о изради Плана и Измена и допуна Одлуке о изради плана (Службени Гласник општине Велико Градиште бр. 4/2015 и бр. 28/2016).

1.2. Плански основ

Плански основ за израду Плана су:

- Просторни план Републике Србије 2010-2014-2021 ("Службени гласник РС", бр. 88/2010),
- Просторни план општине Велико Градиште (Општински сл.гласник бр. 2/2011),
- План генералне регулације насеља Велико Градиште (Општински сл.гласник бр. 15/2014).

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 фронтова, 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.

Фазе израде овог плана су: 1) конкурс за дизајн Чаршије, 2) излагање варијанти планског решења на рани јавни увид, 3) избор варијанте за даљу разраду са допунама на основу

сугестија Комисије за планове, 4) нацрт плана за стручну контролу, 5) планско решење за јавни увид, 6) предлог плана за усвајање и 7) елаборат донетог плана.

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. 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 ТЦ3 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, 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), 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.

Смерницама за Нацрт плана детаљне регулације главне улице и Чаршије, које је увојила Комисија за планове после раног јавног увида и јавних трибина, предвиђене су корекције, односно да границом плана детаљне регулације треба обухватити све зоне заштите у централној зони, сем подручја за које је већ донет план детаљне регулације (приобаље) и зону опште урбане обнове - на површини која је већ дефинисана завршеном градњом и одобреним урбанистичким пројектима (аутобуско стајалиште, комплекс нове стамбено пословне градње и комплекс отворене робне пијаце). Такође, закључено је да на нивоу детаљне разраде за обухват плана треба даље дефинисати планска решења плана генералне регуације, без радикалних промена параметара.

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 најсевернијe 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.

1.5. 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 потпуну. 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 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 контексу 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 (фронтовима 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 фронтом.

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**
64	**2**	**1**	**3**
66	**3**	**3**	**6**
68	**2**	**2**	**4**
70	**1**	**1**	**2**
72	**2**	**1**	**3**
74	**1**	**2**	**3**
76	**1**	**2**	**3**
78	**1**	**2**	**3**
80	**1**	**1**	**2**
82	**2**	**2**	**4**
84	**1**	**2**	**3**
86	**2**	**1**	**3**
88	**2**	**2**	**4**

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**: блокови: 20 и 22 и делови блокова: 01, 02 и 03,
- **Типична целина 6 - ТЦ6 - мешовито становање**: 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, 05 и 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 (становање са делатностима), 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 дуспозицију: да ли се налазе у приземљима (високим приземљима) објеката, 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*:

Дозвољене намене у приземљима објеката*:	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, точења алкохола и радног времена у вечерњим сатима, занатство, трговина, култура, образовање, пружање услуга, администрација, здравство, комерцијалне делатности и сл.
Забрањене намене у приземљима објеката:	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.
Дозвољене намене на етажама објекта изнад приземља:	све што је дозвољено у приземљима објеката, укључујући и становање.
Забрањене намене на етажама објекта изнад приземља:	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 објеката 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

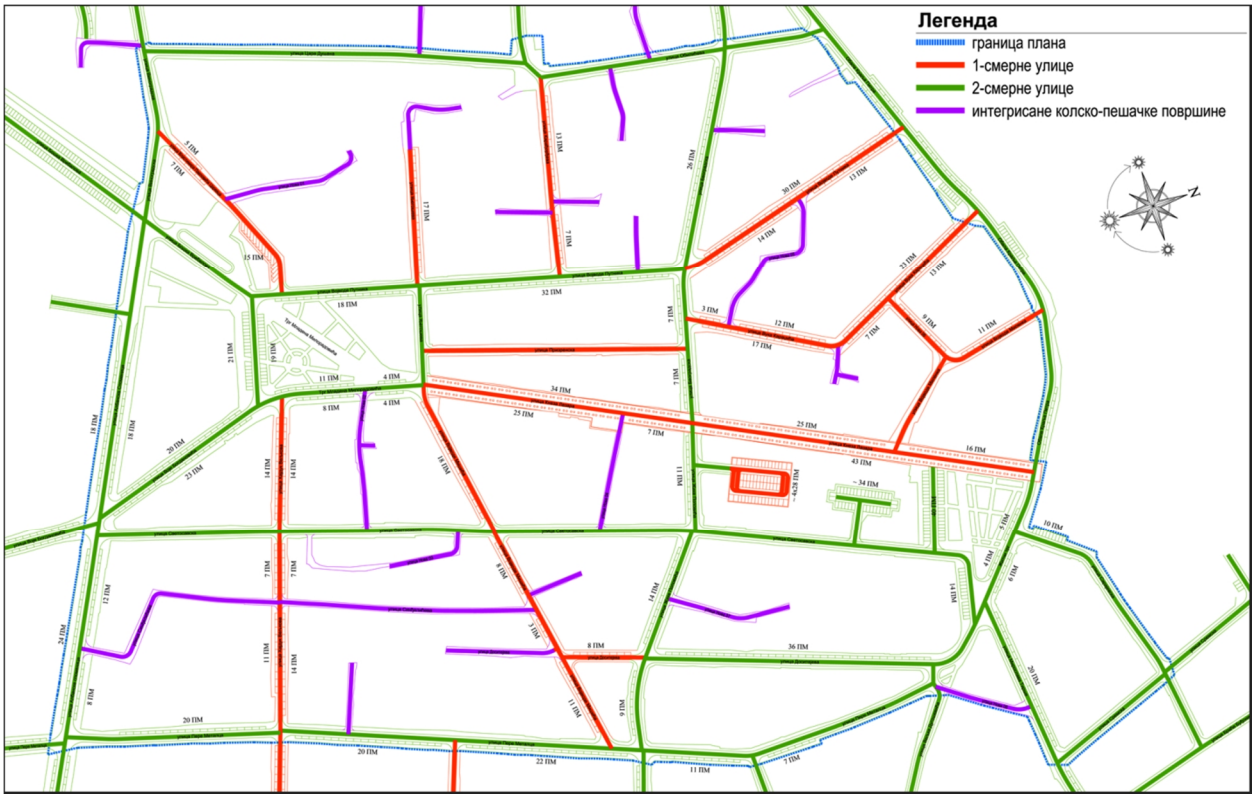
Овим планом се предвиђа побољшање комуналне опремљености централне зоне града и усклађено инфраструктурно опремање простора центра техничким и комуналним системима. Општа правила изградње сваке инфраструктурне мреже су да се сва инфраструктура по правилу, увек када је то могуће, поставља у коридорима 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 Градиштеи 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.

Приказ саобраћајног решења



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 степенованих 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 бициклистички 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 релизације 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 котама изведених саобраћајница са одговарајућим падовима.

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

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.

Бициклистички саобраћај

Кроз Велико Градиште пролази међународна Дунавска бициклистичка 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-бициклистичке 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, бициклистичке 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 рационано 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 бициклистички 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.

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.

Правила грађења за комуналну инфраструктуру

Услови за пројектовање и изградњу водовода

Подручје централне зоне је снабдевено 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 каналисање 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 хидрауличког прорачуна. Минимална дубина укопавања рачунато од темена цеви износи 0,8 m.

Сепараторе уља и масти уградити типизиране 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 ограде, тако да је очитавање 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.

Светиљке 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 Frenelove 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 паралеленог 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

Иако се у тренутку израде овог плана не планира изградња гасоводне мреже, због динамичног темпа јављања нових захтева у савременим потребама у друштву, дају се и 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 објеката 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 објеката 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 објеката 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 1,5 m.
- потребно минимално одстојање комуналне инсталације - удаљеност гасовода ниског и средњег притиска од канализације 1,5 m.

Услови за пројектовање и изградњу топловодне мреже

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

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

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

Извршити заштиту постојећих стабала на подручју изградње топловодне 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 полагати у заштитиним цевима на дубини већој од 1.3 m испод коловозне конструкције и испод тотоара 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 врeловода 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 врeловода не вадити 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 инсалација од подземних ТК објеката треба да буде минимум 0,8 m, а при укрштању са истим вертикално растојање треба да буде 0,8 m 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 централе зоне насеља Велико Градиште", урађен за потребе израде предметног Плана детаљне регулације.

Поменутим елаборатом 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.

2.1.7. 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 (један УП за цео блок) и 18 (као два УП-а одређена локацијама планираног јавног паркинга односно јавне гараже, а који треба да реше и друге проблеме у смислу дефинисања парцела јавне намене на тим местима и сл.) и 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 (један УП).

Израда урбанистичког пројекта као обавезна прописана је и за све објекте веће од 800 m2.

2.1. Правила уређења

2.2.1. Општа правила градње

(односе се на све типичне целине)

Правила за реконструкцију, доградњу и адаптацију постојећих објеката

Сви постојећи објекти могу се користити, адаптирати, реконструисати и одржавати, до привођења земљишта планираној намени.

За реконструкцију и друге радове на заштићеним објектима потребно је претходно прибављање конзерваторских услова и сагласности Завода за заштиту споменика културе на планиране интервенције.

За реконструкцију, доградњу и адаптацију постојећих објеката, примењују се правила градње и правила архитектонског обликовања као за нове објекте.

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

Услови формирања грађевинске парцеле, парцелације и препарцелације одређени овим планом су да се на већем броју катастарских парцела може образовати једна или више грађевинских парцела, на основу пројекта препарцелације. Начин и услови утврђени у овом планском документу су да нова грађевинска парцела не буде мања од 2,0 ара, да је приближно четвороугаоног облика, да има директан приступ јавној саобраћајној површини, те да је планом предвиђена за изградњу или да је већ изграђена.

На једној катастарској парцели може се образовати већи број грађевинских парцела, на основу пројекта парцелације. Начин и услови утврђени у овом планском документу су да новоформиране грађевинске парцеле не буду појединачно мање од 2,0 ара, да су приближно четвороугаоног облика, да свака нова парцела има директан приступ јавној саобраћајној површини, те да је планом предвиђена за изградњу или да је већ изграђена.

За парцелацију за потребе решавања доделе или давања у закуп припадајућег земљишта за редовну употребу објеката, за случајеве легализације, доделе делова општинског земљишта за постојеће и нове мање привредне, услужне и продајне објекте на јавним или заједничким површинама или непосредним приступом на њих (објекте до 50 m2), као и и друге сличне случајеве по мишљењу Комисије за планове, не одређују се облик, планирана намена и минимална површина новоформиране парцеле.

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 за 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 дозвољеног процента изграђености парцеле 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 објеката, 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 објеката, 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.

Прописан број паркинг или гаражних места

намена:	минимално 1 паркинг или гаражно место на сваки(х):
стамбени објекти	**1 стан**
банке, поште и шалтерске службе	**70m^2 корисног простора**
пословање, управа и администрација	**100m^2 корисног простора**
медицинске установе	**150 m^2 корисног простора**
трговине, тржни центар, робна кућа, пијаца	**100 m^2 корисног простора**
ресторан	**8 столица**
хотел	**10 кревета**

позоришта, биоскопи	**30 гледалаца**
спортска гледалишта и хале	**40 гледалаца**
привреда, производња и сервиси	**200m^2 корисног простора**

Изузетно, могуће је формирати паркиралиште изван границе сопствене парцеле на локацијама у истом блоку или функционално повезаном блоку, или формирањем јавног паркинга на локацијама које за то могу да буду одређене од стране надлежних општинских служби.

Минимално стандардно место за управно паркирање путничких возила је 5,0 x 2,5 m. Паркинг место за управно паркирање аутобуса је 12,0 x 3,5 m. Минимално место за подужно паркирање аутомобила износи 5,5 x 2,0 m, осим када се место налази на почетку или крају низа, када може да буде краће али не мање од 4,75 m, док је за аутобусе 16,0 x 3,0 m.

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 фронтом 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.
- 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 степенастих денивелација у свим правцима, чиме се формира отворен јединствен простор „Чаршије“ који, у зависности од опредељеног режима коришћња, 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 поплочавања предвиђена је гранитна коцка - калдрма, где се шара поплочавања 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 коришћења 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 сугерише 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 излозима 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.
- Нису дозвољени фиксирани штандови. Обавезујући је услов да сви штандови обавезно буду мобилни, лако и брзо померљиви и уклоњиви.
- Посебне делимично или потпуно наткривене или затворене „баште“ угоститељских објеката нису дозвољене, као што није дозвољено ни постављање посебних платформи за смештај опреме, столова и столица. „Баште“ се могу постављати у за то општинским одлукама уоквирене просторе на самој површини пешачке улице, где се дозвољава постављање мекане подне подлоге у зони баште, као и следећих мобилних елемената: сунцобрани, жардињере, барови или шанкови, мобилни вертикални паравани који могу да буду и озелењени, и сл.

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 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
НЗ	- **надзиђивање** - подразумева задржавање постојећег објекта и његово надзиђивање новим етажама до планиране спратности,
РК	- **реконструкција или замена** - подразумева реконструкцију или замену постојећег објекта; у случају да се планира и надзиђивање објекта, та интервенција се такође посебно наводи,
РК+Ф	- **реконструкција уз задржавање фасаде** - подразумева реконструкцију постојећег објекта са обавезним задржавањем његовог фасадног платна; у случају да се планира и надзиђивање објекта, та интервенција се такође посебно наводи,
РШ	- **рушење** - подразумева потпуно рушење постојећег објекта и изградњу новог објекта,
ЗД	- **задржавање** - 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**	**/**	**/**

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**
30а	***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. 66**	**као бр. 66**
40	***436***	**РК+Ф+НЗ**	**П+Потк.**	**П+1+Потк.**	**као бр. 66**	**као бр. 66**
42	***437***	**РК+НЗ**	**П+Потк.**	**П+1+Потк.**	**као бр. 66**	**као бр. 66**
44	***438***	**РК+НЗ**	**П**	**П+1+Потк.**	**као бр. 66**	**као бр. 66**
46	***439***	**РК+НЗ**	**П+1**	**П+1+Потк.**	**као бр. 66**	**као бр. 66**
48	***440***	**РК+Ф+НЗ**	**П+Потк.**	**П+1+Потк.**	**као бр. 66**	**као бр. 66**
50	***442***	**РК+Ф+НЗ**	**П+Потк.**	**П+1+Потк.**	**као бр. 66**	**као бр. 66**
50а	***442***	**РК+НЗ**	**П**	**П+1+Потк.**	**као бр. 66**	**као бр. 66**
52	***443***	**РК+НЗ**	**П+Потк.**	**П+1+Потк.**	**као бр. 66**	**као бр. 66**
54	***444***	**РК+НЗ**	**П+Потк.**	**П+1+Потк.**	**као бр. 66**	**као бр. 66**
56	***445***	**РК+НЗ**	**П+Потк.**	**П+1+Потк.**	**као бр. 66**	**као бр. 66**
58	***446***	**РК+НЗ**	**П+1**	**П+1+Потк.**	**као бр. 66**	**као бр. 66**
60	***447***	**РК+НЗ**	**П**	**П+1+Потк.**	**као бр. 66**	**као бр. 66**
62	***448***	**РК+НЗ**	**П+1**	**П+1+Потк.**	**као бр. 66**	**као бр. 66**
64	***449***	**РК+НЗ**	**П**	**П+1+Потк.**	**као бр. 66**	**као бр. 66**
66	***451***	**ЗД**	**П+1+Потк.**	**иста**	**/**	**/**
68	***452/1***	**РК+НЗ**	**П**	**П+1+Потк.**	**као бр. 66**	**као бр. 66**
70	***453***	**РК+НЗ**	**П**	**П+1+Потк.**	**као бр. 66**	**као бр. 66**
72	***454***	**РК+НЗ**	**П**	**П+1+Потк.**	**као бр. 66**	**као бр. 66**
74	***455***	**РК+Ф+НЗ**	**П**	**П+1+Потк.**	**као бр. 66**	**као бр. 66**
76	***456***	**РК+Ф+НЗ**	**П**	**П+1+Потк.**	**као бр. 66**	**као бр. 66**
78	***457***	**РК+Ф+НЗ**	**П**	**П+1+Потк.**	**као бр. 66**	**као бр. 66**
80	***459***	**РК+НЗ**	**П**	**П+1+Потк.**	**као бр. 66**	**као бр. 66**
82	***460***	**ЗД**	**П+2**	**иста**	**/**	**/**
84	***461***	**РК+НЗ**	**П**	**П+Потк.**	**као бр. 82**	**као бр. 82**
86	***462***	**РК+НЗ**	**П**	**П+Потк.**	**као бр. 82**	**као бр. 82**
88	***462***	**РК+НЗ**	**П**	**П+Потк.**	**као бр. 82**	**као бр. 82**

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 корсти 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.

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 потебна 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 - ПРАВИЛА ГРАДЊЕ

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

- У овој ТЦ за постојеће парцеле дозвољена је стамбена и друга изградња осим индустрије, производних постројења и заната који производе буку и сметње за резиденцијалне зоне у којима се налазе.
- Стамбени и стамбено пословни објекти могу садржати и више функционално одвојених простора (станова или локала).
- 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.
- 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.
- У ТЦ5 дозвољени су пословање, комерцијалне и услужне делатности у приземљима.
- 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 парцеле према суседним парцелама износи 1,5 m од даљег и 2,5 m од ближег суседа, осим у случају кад је градња на једној парцели реализована до ивице опарцеле, у ком случају и сусед може градити до ивице парцеле, без растојања од постојећег објекта.
- 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.
- На граничном зиду према ближем суседу дозвољавају се отвори само са високим парапетом мин.1,5 m односно код степенишног зида фиксни непрозирни стаклени зидови без парапета. Ово правило се коригује у случајевима висинске разлике нагнутог терена, уз претходну процену службе.
- Приземни или подрумски делови објекта могу се користити за гаражни простор.

- Ограда на регулационој линији може бити са парапетом до 0,9 m а до висине до 1,4 m. На делу изнад парапета ограда мора бити транспарентна.

ТИПИЧНА ЦЕЛИНА 6 - ПРАВИЛА ГРАДЊЕ

Типичну целину 6 (мешовито становање) 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 овој ТЦ за постојеће парцеле дозвољена је стамбена и друга изградња осим индустрије, производних постројења и заната који производе буку и сметње за резиденцијалне зоне у којима се налазе.
- Стамбени и стамбено пословни објекти могу садржати и више функционално одвојених простора (станова или локала).
- На појединачној парцели заузетост простора објектима је до 60%.
- Висина објекта је до П+2+Пк а на угловима блокова су могућа и одступања у висини до П+3+Пк.
- У ТЦ6 дозвољени су пословање, комерцијалне и услужне делатности у приземљима стамбених објеката као претпоставке за развој приватног предузетништва, услуга, трговине и других садржаја.
- 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 парцеле према суседним парцелама износи 1,5 m од даљег и 2,5 m од ближег суседа, осим у случају кад је градња на једној парцели реализована до ивице опарцеле, у ком случају и сусед може градити до ивице парцеле, без растојања од постојећег објекта.
- 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.
- На граничном зиду према ближем суседу дозвољавају се отвори само са високим парапетом мин.1,5 m односно код степенишног зида фиксни непрозирни стаклени зидови без парапета. Ово правило се коригује у случајевима висинске разлике нагнутог терена, уз претходну процену службе.
- Приземни или подрумски делови објекта могу се користити за гаражни простор.
- Ограда на регулационој линији може бити са парапетом до 0,9 m а до висине до 1,4 m. На делу изнад парапета ограда мора бити транспарентна.

ТИПИЧНА ЦЕЛИНА 6а - ПРАВИЛА ГРАДЊЕ

Типичну целину 6а (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 ограђивање 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. Апроксимативни предрачун трошкова партерног уређења главне улице - „Чаршије“ у Великом Градишту

Овај оријентациони предрачун даје се апроксимативно, на основу предложеног идејног решења, уз опциону замену свих инфраструктурних водова дуж главне улице. Предрачун је базиран на тренутним упросеченим ценама и стању на тржишту, а према апроксимативно процењеним количинама предвиђеним овим решењем.

Табела оријентационих трошкова

врста радова	материјал / напомена	процењена количина	јединична цена	цена радова
поплочавање: (количине према идејном решењу)	калдрма / гранитна коцка	~ 5,960 m²	1.100 дин./m²	6.556.000 дин.
поплочавање: (количине према идејном решењу)	штампани бетон	~ 530 m²	4.340 дин./m²	2.300.200 дин.
постојећа стабла: привремено измештање, затим враћање и поновна садња	урачунато у радове инфраструктуре	~ 180 ком.	/	урачунато
нова стабла: набавка, допремање и засађивање (количине према идејном решењу)	/	~ 136 kom	3.500 дин./ком.	476.000 дин.
улично осветљење: набавка, допремање и постављање (количине према идејном решењу)	урачунато у радове електро инсталација	40 ком.	/	урачунато
решетке - заштита за стабла - опционо: набавка и уградња (количине према идејном решењу)	челик	316 ком	8.050 дин./ком	2.543.800 дин.
клупе: набавка, допремање и постављање (количине према идејном решењу)	према спецификацији произвођача	77 ком.	12.000 дин./ком.	924.000 дин.
канте за отпатке: набавка, допремање и постављање (количине према идејном решењу)	према спецификацији произвођача	26 ком.	10.800 дин./ком.	280.800 дин.
сталци за бицикле: набавка, допремање и постављање (количине према идејном решењу)	према спецификацији произвођача	макс. 13 ком.	12.000 дин./ком.	156.000 дин.
остали планирани и непланирани трошкови	процењују се на додатних 10% свих претходно наведених трошкова	– – –	13.236.500 * 0.1	1.323.650 дин.
укупно, без радова на инфраструктурним водовима	– – –	**– – –**	**– – –**	**14.560.150 дин.**

Опциони радови - обнова или замена постојеће инфраструктуре

опционо: инфраструктура – припремни радови: комплетно рушење постојеће коловозне констукције и тротоара, са геодетским обележавањем и вађењем дрвећа, са свим потребним пратећим радовима*	у складу са условима надлежних комуналних кућа, потребних капацитета и спецификацијом произвођача	~ 460 m'	15.590 дин./m'	7.171.200 дин

опционо: инфраструктура – земљани радови: ископ,насипање, набијање доњих слојева, са свим потребним пратећим радовима*	у складу са условима надлежних комуналних кућа, потребних капацитета и спецификацијом произвођача	~ 460 m'	10.261 дин./m'	4.720.400 дин.
опционо: инфраструктура – горњи слој- подлога за завршни слој :насипање, набијање горњих слојева, ивичњаци, риголе са свим потребним пратећим радовима*	у складу са условима надлежних комуналних кућа, потребних капацитета и спецификацијом произвођача	~ 460 m'	17.875 дин./m'	8.222.500 дин.
опционо: инфраструктура - електро инсталације: комплетна замена постојећег / инсталација новог главног вода, са свим потребним пратећим радовима*	у складу са условима надлежних комуналних кућа, потребних капацитета и спецификацијом произвођача	~ 460 m'	51.107 дин./m'	19.739.588 дин.
опционо: инфраструктура - телекомуникације и кабловски развод за интернет и ТВ: комплетна замена постојећег / инсталација новог главног вода, са свим потребним пратећим радовима*	у складу са условима надлежних комуналних кућа, потребних капацитета и спецификацијом произвођача	~ 460 m'	24.171 дин./m'	11.118.680 дин.
опционо: инфраструктура - водовод: комплетна замена постојећег / инсталација новог главног вода, са свим потребним пратећим радовима*	у складу са условима надлежних комуналних кућа, потребних капацитета и спецификацијом произвођача	~ 460 m'	20.234 дин./m'	9.308.000 дин.
опционо: инфраструктура - канализација: комплетна замена постојећег / инсталација новог главног вода, са свим потребним пратећим радовима*	у складу са условима надлежних комуналних кућа, потребних капацитета и спецификацијом произвођача	~ 460 m'	10.959 дин./m'	5.041.472 дин.
радови на инфраструктурним водовима - укупно	**– – –**	**– – –**	**– – –**	**65.321.840 дин.**

* - Радови који су опциони, у зависности од потреба и захтева Инвеститора.

Одговорни урбаниста
Саша Чуданов, дипл. инж. арх.
Лиценца бр. 200 0946 06