

IV

Стратегија се има урадити и доставит Скупштини општине Уб на разматрање и усвајање најкасније до 30. новембра 2009. године.

V

Ова одлука име се објавити у "Службеном гласнику општине Уб".

7.

На основу члана 54. Закона о планирању и изградњи («Службени гласник РС», број 47/2003 и 34/2006) и члана 33. став 1. тачка 6. Статута општине Уб («Службени гласник општине Уб», број 12/2008),

Скупштина општине Уб на седници одржаној 26. фебруара године, донела је

**План детаљне регулације
„Блок број 3 у Убу“
(„Центар - Сандића имање“)**

План детаљне регулације „Блок број 3 у Убу“ („Центар - Сандића имање“), у даљем тексту: План детаљне регулације, садржи: правила уређења, правила грађења, графички део и документациони део.

Правила уређења и правила грађења (свеска I) и графички део (свеска II) су делови Плана детаљне регулације који се објављују, док документациони део (свеска III) се не објављује, али се ставља на јавни увид.

I УВОДНИ ДЕО

1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

Правни основ за израду и доношење Плана детаљне регулације је:

- Закон о планирању и изградњи (Сл. гл. РС бр. 47/03, 34/06);
- Правилник о садржини, начину израде, начину вршења стручне контроле, урбанистичког плана, као и условима и начину стављања плана на јавни увид (Сл. гл. РС бр.12/04);
- Одлука о изради Плана детаљне регулације „Блок број 3 у Убу“ („Центар - Сандића имање“), бр.350-134/2008-04 од 7. фебруара 2008. године.

Плански основ за израду Плана детаљне регулације је:

- Генерални план „УБ 2020.“

Графички прилог бр. 1. - Извод из Генералног плана Уба 2020, намена површина, P = 1: 10000

1.2. ГРАНИЦА ЗАХВАТА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Општина Уб
Скупштина општине
Број: 020-59/2009-01

Председник Скупштине
Александар Дамњановић, с.р.

Граница обухвата Плана детаљне регулације «Блок бр. 3» у Убу („Центар – Сандића имање“), захвата простор који се граничи улицама Дринске дивизије и Свете Поповића (примарне градске саобраћајнице), а ослања се на подручје водотока реке Уб, односно следеће катастарске парцеле број: 26/3; 27/2; 28/1; 28/2; 28/3; 29; 30; 31; 32; 33; 34; 35; 36; 37; 38/1; 39/1; 39/2; 40; 70/1, 2, 3, 4, 5; 71/1, 2, 3, 4, 5, 6, 8; 72; 73/1, 2; 74/1, 3; 75; 76/1, 2, 3; 77/1, 2, 3, 4; 77/5, 7, 8, 9, 10, 11; 78/1, 2, 3, 4, 5, 6; 79/1, 2; 80/1, 2, 3, 4; 81; 82/1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33; 83/1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19; 84/1, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40; 85/1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 13, 14, 15, 16, 17, 18; 86/1, 2, 3, 4, 5, 6; 87/1, 2; 88/1, 4; 89/1, 2; 90; 91; 92/1, 2; 499; 682; 684/2; 685/2; 686/1; 686/4; 686/5; 686/7; део 683; део 685/2; део 1073; део 1074 све из К.О. Уб.

Укупна површина планског обухвата износи 17.80 ха.

Генералним планом „УБ 2020.“ одређено је грађевинско подручје и дефинисано грађевинско земљиште у насељу, односно одређен је грађевински реон како је прописано Законом о планирању и изградњи («Службени гласник РС», број 47/2003 и 34/2006).

Као графичка основа за израду плана на располагању је Катастарско-топографски план, у дигиталном и аналогном облику (размера P = 1 : 500), који је израдио геодетски биро «М» Уб, оверен од стране РГЗ - Центар за катастар непокретности Уб.

Графички прилог бр. 2 - Геодетска подлога са грађевинском планом, P=1: 500.

1.3. ИЗВОД ИЗ ГЕНЕРАЛНОГ ПЛАНА „УБ 2020.“

• СМЕРНИЦЕ ИЗ ГЕНЕРАЛНОГ ПЛАНА

Простор који обухвата План, како је дефинисано Генералним планом „УБ 2020.“, усвојен и проглашен 2004. године, налази се у ширем градском центру. Намена предметног простора је дефинисана као Зона 1 – становање више густине са јавним и комерцијалним функцијама и зону јавног зеленила, ширег градског центра.

Зона 1 обухвата простор површине 60 ха, односно простор који захвата Урбанистичка целина "Центар". У оквиру ове зоне издвајају се подручја са становишта планираног уређења простора, и то: подручје обнове и ревитализације, подручје реконструкције и доградње и подручје урбане транс-

формације.

Предметни захват припада подручју урбане трансформације која се налази на левој обали реке Уб, а карактерише га започета регулација улица, изграђени објекти различите спратности и квалитета на парцелама различитих величина. Потребно је на овом подручју завршити започету регулацију парцела, као и реконструкцијом и доградњом постојећих објеката и изградњом нових створити потпуно нови амбијент адекватан централној зони насеља.

Објекти за јавне потребе од значаја за несметано функционисање насеља Уб размештени су углавном у централној зони града. Под објектима за јавне потребе подразумевају се објекти намењени за: образовање, здравствену и социјалну заштиту, државне органе и управу, паркове, спорт и рекреацију, комуналне објекте и услуге, саобраћајне површине, као и површине под саобраћајницама.

У зонама становања могу се градити такође објекти за јавне потребе (образовање, социјална и здравствена заштита, култура, државни органи и управа и сл.), као додатне површине које се не приказују у укупном билансу обавезне намене површина. Сем наведених објеката могу се градити и објекти комерцијалних функција (пословни бирои, банке, интелектуалне услуге, трговина, услужно занатство, угоститељство и сл.), ако су комплементарни са становањем.

Јавно зеленило градског центра је компатибилно са спортским рекреативним површинама. Захвата простор леве обале реке Уб до њеног рукавца.

На простору Генералног плана „УБ 2020.“ укрштају се сви регионални путеви (Р -101, Р -206, Р -270 и Р -270а) који пролазе преко територије општине Уб, тако да само градско језгро представља главно саобраћајно чвориште општине, па је сходно томе усвојена следећа генерална концепција развоја саобраћајне мреже планског подручја до 2020. године, и то:

- Постојећи регионални путеви (Р-101, Р-206, Р-270 и Р-270а) на простору планског подручја су примарне градске саобраћајнице (ПГС), односно делови улица *Свете Поповића, Дринских дивизија, Јосипа Мајера, ЈНА, Тамнавске, Милана Муњаса, 1. маја, Браће Ненадовић и Славољуба Миљивојевића;*
- Бицикличка стаза предвиђена је дуж десне стране улице Свете Поповића, почев од раскрснице са улицом Дринских дивизија и даље у смеру Београда све до изласка ван граница планског подручја, ради несметаног и безбеднијег повезивања стамбених зона са главном радном зоном;
- Дуж леве обале реке Уб планирана је пешачка стаза, почев од улице Рајка Михаиловића па све до улице Дринских дивизија, која представља главно градско шеталиште које повезује градски спортски центар са парковским зеленилом.

КАРАКТЕРИСТИКЕ ЦЕНТРА

Систем центара представља основну функционалну мрежу која повезује градски комплекс простора и намена, а пре свега становање и рад са функцијама управе, услуга и пословања, односно друштвене опреме и пратећих функција, које имају градски односно регионални, општи, локални или специфични карактер. При томе, према нивоу и карактеру центара, у њима обједињено функционишу све ове намене, са тенденцијом да се становање преводи у више нивое функција, односно пословно и двојно становање, пре свега у ширем а посебно ужем захвату градског центра.

• НАМЕНА И САДРЖАЈ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА

Поред комерцијалних делатности ужем градског центра, градски центар треба да обухвати садржаје јавних функција : културе, администрације, верске објекте, тргове и традиционалне улице, вредне амбијенте са карактеристичним просторима по којима је град препознатљив. Највећа понуда локација са могућностима изградње новог пословног простора припада управо градском центру кроз промену намене постојећих простора и ослобађању нових локација постепеним измештањем неодговарајућих садржаја под дејством тржишних процеса.

Графички прилог бр 1. - Извод из Генералног плана „УБ 2010.“, намена површина, Р = 1: 10 000

Геолошке, инжењерско-геолошке и сеизмичке карактеристике простора

Терен је изграђен од невезаних и везаних неокамењених стена квартарне и плиоценске старости које имају релативно добре геотехничке карактеристике.

Проблеме у урбанистичком смислу стварају високе подземне воде које су регистроване на великом делу у долинама река, затим део плавленог терена уз десну обалу Тамнаве и Уба и целокупна падина између брда и долине која је великим делом захваћена инжењерско-геолошким процесима.

Цело подручје Уба на основу сеизмолошке макрореонизације има распон сеизмичких интензитета од 7.70°-7.77° MCS.

2. ЦИЉЕВИ И ОСНОВНИ КОНЦЕПТ ПЛАНА

2.1. ЦИЉЕВИ ПЛАНА

Циљеви израде плана су:

1. Успостављање система регулације на простору у циљу привођења планираној намени, односно формирање адекватне уличне мреже која је потребна да задовољи потребе унутрашњег повезивања грађевинског блока, са посебним освртом на омогућавање најкраће везе стамбеног насеља Блок бр. 3 са најужом централном зоном насеља Уб.

2. Утврђивање услова уређења и грађења у складу са планским поставкама ГП-а УБ 2020., односно модернизација центра Уба новом изградњом и увођење нових намена у простор блока у циљу искоришћења природних погодности локације .
3. Планираним наменама, употпунити зоне градског центра, уз усклађивање уређења и изградње са актуелним трендовима.
4. Формирање програмског развоја зоне и то: садржајно-наменски, физичко-структурални и моделско-типолошки, на начин да активира све потенцијале простора, повећа степен атрактивности и трасира путеве новог оживљавања и адекватнијег коришћења простора зоне 1.
5. Замена постојећег градитељског фонда и изградња нових објеката се односи на простор изграђен стамбеним објектима спратности до П+1+Пк, где се постојећи стамбени објекти задовољавајућег бонитета могу дограђивати и надзиђивати до степена заузетости и индекса изграђености који ће се утврдити за блок.
6. Изградња нових објеката на простору који обухвата неизграђено грађевинско земљиште, подразумева изградњу стамбених објекат са комерцијалним функцијама, објеката намењеним трговини и услужном занатству и објеката јавне намене, а у складу са задатим параметрима генералног плана.
7. Ремоделовање читавог простора зоне и њених физичких структура, са жељом да се јасно "дефинише" простор централне градске зоне, естетски доведе до нивоа атрактивности који заслужује и обликовно успостави архитектонску препознатљивост како својих микроамбијената, тако и целине простора у односу на град.
8. Заштита и унапређење животне средине на простору плана, засновани на успостављању одрживог управљања природним вредностима, превенцији, смањењу и контроли свих облика загађења.

Општи циљеви организације, уређења и изградње предметног простора су:

- омогућити уређење и изградњу предметног простора у складу са позитивним законским прописима као и смерницама датим ГП УБ 2020. чиме се стичу услови за издавање одговарајућих одобрења за изградњу;
- обезбедити потребне површине за јавно грађевинско земљиште;
- обезбедити потребне површине за јавно грађевинско земљиште за простор јавног зеленила;
- обезбедити адекватну комуналну инфраструктуру у складу са планираним наменом земљишта и планираним капацитетом изграђености.

2.2. ПРОСТОРНА ОРГАНИЗАЦИЈА

Концепт плана дао је планирану намену површина директно следећи смернице плана вишег реда ГП

«УБ 2020.» – поделе предметног блока по намени. Подела земљишта на јавно грађевинско земљиште и остало грађевинско земљиште извршена је на основу датих намена као и на основу садашњег статуса земљишта. Под објектима за јавне потребе, планираним на јавном грађевинском земљишту, подразумевају се објекти намењени за: образовање, здравствену и социјалну заштиту, државне органе и управу, паркове, спорт и рекреацију, комуналне објекте и услуге, саобраћајне површине, као и површине под саобраћајницама и водно земљиште. У зонама становања могу се градити такође објекти за јавне потребе (образовање, социјална и здравствена заштита, култура, државни органи и управа и сл). Сем наведених објеката могу се градити и објекти комерцијалних функција (пословни бирои, банке, интелектуалне услуге, трговина, услужно занатство, угоститељство и сл.) комплементарни са становањем.

• ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Представљају:

- У целини 3 – јавне функције, подцелина 3.1. планиран је простор за јавне функције, а према потребама насеља Уб - образовање, социјална и здравствена заштита, култура, државни органи и управа и сл. и 3.2. парк, спорт и рекреација,
- целина 4 – канал (водно земљиште регулисан рукавац реке Уб),
- целина 5 – парк, подцелина 5.2 парк, спорт и рекреација,
- целина 6 – електродистрибуција, подцелине 6.1 простор за јавне функције, а према потребама насеља Уб и 6.3. комунална делатност,
- саобраћајне површине и саобраћајнице.

• ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

У оквиру осталог грађевинског земљишта планирано је становање виших густина на индивидуалним парцелама са јавним и комерцијалним функцијама и објекти намењени трговини и услужном занатству – пословање.

• КОНЦЕПТ ПЛАНА

За простор обухвата урбанистичког плана предложено је урбанистичко решење на основу пројектног задатка дефинисаног од стране наручиоца посла ЈП «Дирекција за уређење и изградњу» Уб из Уба, извршене анализе постојећег стања простора у обухвату урбанистичког плана, развојних могућности простора и урбанистичких параметара условљених донетим урбанистичким плановима вишег реда.

Подела простора према положају и функцији, на простор планиран да прихвати функције становања виших густина (целина 1, подцелина 1.1.-1.5, подцелине 2.1., 5.1., 5.3., 6.2.), затим пословање (подцелина 2.2.), јавне намене (подцелине 3.1.,6.1), регулисани канал реке Уб (целина 4) и парк (подцелина 3.2., 5.2) приказана је у табели број 1.

Табела бр. 1 – Биланс планиране намене површина

НАМЕНА	Површина			
	Постојеће стање		Планирано	
	ha	%	ha	%
1. Водно земљиште	0.95	5.3	0.41	2.3
2. Грађевинско земљиште	16.85	94.7	17.39	97.7
УКУПНО (1+2):	17.80	100.0	17.80	100.0

Урбанистичким планом се предвиђа повећање грађевинског земљишта на рачун смањења водног земљишта (канал „Сандића имање“ је задржан у по-

стојећим габаритима, а за рукавац Уба у оквиру обухвата предвиђено је зацевљење).

Табела бр. 2 – Планирано грађевинско земљиште

Грађевинско земљиште		Површина	
		ha	%
1.	Јавно грађевинско земљиште	8,73	50,2
	1. Објекти јавне намене	1,38	7,9
	2. Комунални објекти	0,30	1,7
	3. Зеленило – парк	2,67	15,4
	4. Саобраћајне површине	4,38	25,2
2.	Остало грађевинско земљиште	8,66	49,8
	1. Становање више густине	7,91	45,5
	2. Пословање	0,75	4,3
УКУПНО:		17,39	100,0

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

3.1. ПОДЕЛА ПОДРУЧЈА ПЛАНА

Захват Плана обухвата један урбанистички блок, који се према концепту плана дели на шест целина у складу са планираном организацијом, тј. постављеним концептом и специфичностима, а које захтевају посебне услове уређења и коришћења:

ЦЕЛИНА 1 – СТАНОВАЊЕ СА ЈАВНИМ И КОМЕРЦИЈАЛНИМ ФУНКЦИЈАМА подразумева ремоделацију простора и нову изградњу на индивидуалним парцелама.

Подцелина 1.1.- становање са јавним и комерцијалним функцијама ослања се на примарну градску саобраћајницу ул. Свете Поповића (продужетак регионалног пута Р 101 кроз насеље) је изграђена објектима ниже спратности тако да је потребно извршити ремоделацију у складу са улицом на коју се подцелина ослања.

Подцелине 1.2.-1.5 – становање уређује се као зона резиденцијалног становања са могућим пословањем у оквиру објекта.

ЦЕЛИНА 2. – ПОСЛОВАЊЕ налази се на раскршћу што јој даје повољност код реализације програма пословања у оквиру подцелине 2.2. Облик парцеле намењене пословању могуће је исправити кроз израду урбанистичког пројекта парцелације и препарцелације уколико се корисници сагласе и не сматра се значајном променом намене јер обе подцелине припадају осталом грађевинском земљишту. Подцелина 2.1. намењена је становању са комерцијалним, услужним делатностима.

ЦЕЛИНА 3. – ЈАВНЕ ФУНКЦИЈЕ организује подцелину 3.1 у складу са потребама општине Уб (образовање, администрација, здравствена и социјална заштита и сл.), а подцелина 3.2. парк, спорт и рекреација ће се решавати заједно са подцелином 5.2.

ЦЕЛИНА 4. – КАНАЛ припада водном земљишту које је потребно регулисати

ЦЕЛИНА 5. – ЗЕЛЕНИЛО обухвата три подцелине:
 Подцелина 5.1. – становање резиденцијалног карактера
 Подцелина 5.2. – парк, спорт и рекреација
 Подцелина 5.3. – становање са јавним и комерцијалним функцијама

ЦЕЛИНА 6. – ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА обухвата три подцелине:
 Подцелина 6.1. – јавне функције
 Подцелина 6.2. – становање са јавним и комерцијалним функцијама
 Подцелина 6.3. – комунална делатност
 Саобраћај - Концептом уређења простора и изградње објеката предвиђа се задржавање успостављене урбане матрице у оквиру грађевинског блока и планирање нових саобраћајница. Регулација новопланираних саобраћајница је успостављена на основу расположивих просторних могућности у грађевинском блоку, уз поштовање започетих регулација. За остварење овог концепта плана није потребно вршити рушења постојећих објеката.

Саобраћајно повезивање унутрашњости грађевинског блока са ободним саобраћајним прстеном се остварује на три места, и то:

- преко постојеће започете регулације из улице Свете Поповића на северозападном делу обухвата у непосредној близини планиране изградње објеката намењеним трговини и услужном занатству;
- преко нове саобраћајнице која излази на улици Свете Поповића на југоисточном делу обухвата уз леву обалу реке Уб, чиме се остварује прилаз планираним објектима јавне намене;
- преко нове саобраћајнице која излази на улици Дринске дивизије на североисточном делу обухвата непосредно поред планираних јавних објеката и објеката намењеним трговини и услужном занатству.

Организацијом уличне мреже обезбеђује се одговарајућа доступност и проточност саобраћаја, а постоји и могућност формирања мањих парковских површина или игралишта за децу.

Блоковско зеленило, разликује се према карактеру зграда и објеката. Као део укупног зеленила у граду мора доприносити лепшем изгледу самог блока, непосредног окружења и целог насеља. При избору врсте биљака, приступа се тако да решења буду у складу са свим врстама зеленила у окружењу – дуж улица, околним скверовима и парку. Избор врста је аутохтоно, декоративно растиње жбунасте врсте са перенама.

Линеарно зеленило има основни задатак да:

- зелене површине повезује у систем градског зеленила
- ублажи метеоролошке екстреме повољнијим микроклиматским условима
- апсорбује штетне гасове и честице
- има функцију проветравања градског ткива каналишући повољне и загађене ваздушне масе
- утиче на пејзажни изглед града

Код планирања дрвореда користити врсте са развијеном круном, снажним системом корена и усправним правим деблом најмање 2.80-3.00 м дужине апсолутно чисту од грана.

Графички прилог бр. 3. - Просторна организација са поделом на целине, P = 1:1000

3.2. НАМЕНА И РЕГУЛАЦИЈА ПРОСТОРА И ПОДЕЛА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА НА ЈАВНО И ОСТАЛО

Планирану намену површина чини јавно и остало грађевинско земљиште, а што је и приказано на *Графичком прилогу бр. 6 - Планирана намена површина са правилима уређења и грађења*

ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

У захвату плана јавно грађевинско земљиште обухвата 8.77 ха и чине га следеће намене:

- објекти јавне намене

- комунални објекти
- саобраћајне површине (саобраћајнице, паркирање)
- јавно зеленило (линеарно зеленило, парк)

Попис катастарских парцела које су планом одређене за јавно грађевинско земљиште у К.О. Уб

- део улице Свете Поповића у захвату плана на Кп бр. 499, са делевима Кп бр. 70/3, 71/4, 28/2 и целе 70/5, 70/4, 73/2, 74/3, 27/2, 26/3;
- део улице Дринске дивизије на Кп бр. 686/7;
- улица у блоку (која се укључује на ул. Свете Поповића на деловима Кп бр. 82/27, 83/3, 28/1, 686/1, 684/2;
- улица Љубише Јоцића на Кп бр. 82/27, са новопроектованим делом на Кп бр. 77/9, 78/5 и деловима Кп бр. 77/3, 75, 79/2, 83/2, 86/1, 84/6, 85/6, 89/1, 89/2
- новопроектована улица у блоку – веза ул. Љубише Јоцића са ул. Слободана Пенезића Крцуна на деловима Кп бр. 82/27, 83/19, 84/4, 83/1
- улица Слободана Пенезића Крцуна на делу Кп бр. 84/4 и деловима Кп бр. 84/1, 86/1, 686/1
- улица 13. јула на Кп бр. 84/7, 84/40, деловима Кп бр. 84/21, 84/22, 84/25, 686/1 са новопроектованим делом на Кп бр. 84/26, 84/39, 84/4 и 84/1
- новопроектована улица у „Зеленилу“ на деловима Кп бр. 84/40, 84/6, 85/13, 85/7
- зеленило-парк: цела Кп бр. 686/4, 85/7, 85/9, 87/1, 87/2, 88/4, 88/1, 91, 92/1, 92/2 и делови Кп бр. 686/1, 85/13 и 84/7
- улица на делу Кп бр. 85/13, за Кп бр. 85/14, 85/15, 85/16, 85/17 и 85/18
- пешачка комуникација на делу КП.бр. 83/2
- објекти јавне намене на деловима Кп бр. 89/1, 85/6 и 686/1
- комунални објекти на Кп бр. 90 и део Кп бр. 89/1, 89/2

ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ:

Остало грађевинско земљиште обухвата површину од 8.62 ха, а чине га следеће намене:

- становање са јавним и комерцијалним функцијама
- становање резиденцијалног карактера
- пословање

Планирана парцелација јавних површина дефинисана је, највећим делом, регулацијом саобраћајница и њиховим профилима, као и постојећим катастарским границама. На местима где парцелација одступа од ових елемената дефинисана је координатама преломних тачака.

Графички прилог бр. 5. – План парцелације јавног грађевинског земљишта

3.2.1. ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

3.2.1.1. Регулација јавних површина и објеката

3.2.1.1.1. Јавне функције

Површине и објекти јавних функција и служби, планирани су у простору градског центра који до сада није био адекватно коришћен ни презентован. Под објектима за јавне потребе подразумевају се објекти намењени за: образовање, здравствену и социјалну заштиту, државне органе и управу, паркове, спорт и рекреацију, комуналне објекте и услуге, саобраћајне површине, као и површине под саобраћајницама.

Целина 3 и 6

У овим целинама, јавне функције се реализују у оквиру планираних наменских објеката јавног карактера (подцелина 3.1. – објекат јавне намене образовање и сл., подцелина 6.1 – здравство, администрација и сл.), са јавним програмом. Објекат је лоциран на неизграђеном грађевинском земљишту. Планирана спратност је По+П+2(+Пк).

У оквиру целине 6 подцелина 6.3. лоцирани су комунални објекти који се у зависности од потреба могу реконструисати, доградити и надградити.

Увођењем саобраћајница унутар урбанистичког блока, стварају се услови за његово повезивање са градском уличном мрежом, као и за повезивање свих садржаја унутар блока.

Графички прилог бр. 6. - Планирана намена површина са правилима уређења и грађења, Р = 1:1000

3.2.1.1.2. Зеленило

Захват плана у постојећем стању карактерише недостатак уређених зелених површина. Ове површине би ублажиле еколошке екстреме, који су последица непосредног контакта простора плана са зоном градског центра, зоном највиших густина насељености и најинтензивнијим саобраћајним токовима. Зеленило се планира у виду парка и партерног зеленила. Концепција уређења зелених површина заснована је на поштовању услова заштите на овом простору, као и захтева за пејзажним високо декоративним уређењем. С обзиром на намену овог простора, треба поштовати основни принцип озелењавања брзорастућим врстама у што већем обиму, како би се негативни утицаји из спољашње средине (загревање, слабо проветравање, прашина, загађење), свели на минимум. Уређење треба организовати пре свега у виду заштите од аерозагађења, које допире из саобраћаја.

Зеленило на овом простору чине:

- ❖ Парк
- ❖ Партерно зеленило
- ❖ Специфично зеленило

- ❖ ПАРК – целина 3, подцелина 3.2, и целина 5, подцелина 5.2.

Налази се на левој обали реке Уб, на релативно равном терену, експозиције североисток – југозапад. Начин уређења треба ускладити са микролокацијским условима у циљу побољшања стања, естетске и пејзажне функције, односно уређење овог простора засниваће се на принципима уређења партерног зеленила, по типу отворених површина са солитарним стаблима. Да би се смањило загађење ваздуха на потезу у самом центру, и евентуално и овај простор послужио за организовање пасивне рекреације, препоручује се садња високих декоративних стабла лишћара отпорних на аерозагађење тамо где је потребно, са групацијама декоративног жбуња које ће да оплемене простор. Дрворедно зеленило дуж комуникација подићи као обострано или једнострано, према локацијским условима (ширина тротоара). Избор врста за подизање дрвореда засновано је на аутохтоним високо декоративним садницама.

РЕАЛИЗАЦИЈА: кроз конкурс пејзажно-хортикултурног уређења.

❖ ПАРТЕРНО ЗЕЛЕНИЛО

Партерно уређење простора чине скверови, блок-овско зеленило на индивидуалним парцелама и посебно уређене зелене површине.

Осим функције озелењавања, партерно зеленило подразумева и пешачко повезивање свих функција у непосредном окружењу, а тиме и формирање функционалног тока који повезује потезе и просторне јединице у циљу лакшег сагледавања развоја и карактера простора.

❖ СПЕЦИФИЧНО ЗЕЛЕНИЛО

Специфично зеленило на овом простору чини линеарно зеленило дуж саобраћајница.

а) Линеарно зеленило - уређење линеарног зеленила дуж саобраћајница мора имати заштитни и естетски карактер. Препоручује се садња високих декоративних стабла лишћара отпорних на аерозагађење. Врсте треба ускладити са већ постојећим.

Дрворедно зеленило дуж комуникација подићи као обострано, према локацијским условима (ширина коловоза, ширина тротоара и др.) Избор врста за подизање дрвореда засновано је на аутохтоним високо декоративним садницама.

3.2.1.2. Регулација мреже саобраћаја

- Улична мрежа

На простору Генералног плана „УБ 2020.“ укрштају се сви регионални путеви (Р -101, Р -206, Р -270 и Р -270а) који пролазе преко територије општине Уб, тако да само градско језгро представља главно саобраћајно чвориште општине, па је сходно томе усвојена следећа генерална концепција развоја саобраћајне мреже планског подручја до 2020. године, и то:

- Постојећи регионални путеви (Р-101, Р-206, Р-270 и Р-270а) на простору планског подручја су примарне градске саобраћајнице (ПГС), односно делови улица *Свете Поповића, Дри-*

нске дивизије, Јосипа Мајера, ЈНА, Тамнавске, Милана Муњаса, 1. маја, Браће Ненадовић и Славољуба Миливојевића;

- Бицикличка стаза предвиђена је дуж десне стране улице Свете Поповића, почев од раскрснице са улицом Дринских дивизија и даље у смеру Београда све до изласка ван граница планског подручја, ради несметаног и безбеднијег повезивања стамбених зона са главном радном зоно;
- Дуж леве обале реке Уб планирана је пешачка стаза, почев од улице Рајка Михаиловића па све до улице Дринских дивизија, која представља главно градско шеталиште које повезује градски спортски центар са парковским зеленилом

Основна улична мрежа претежно задржава постојећу регулацију, осим у делу ул. Свете Поповића чија се регулација конформније планира у раскрсницама, док се постојеће улице у блоку реализују према планираним профилима .

Регулације улица махом се задржавају у постојећим или планираним попречним профилима са функционалним елементима примереним саобраћајним потребама.

Минимална дозвољена ширине појаса регулације јавних саобраћајница за стамбене улице износи 8.0 м.

Увођењем јавне саобраћајнице унутар блока створени су услови за екстерно повезивање са градском уличном мрежом, као и за побољшање унутрашње комуникације и стварање притивпожарног пута на нивоу блока, а уједно се намеће и као најповољније решење за колски прилаз објектима.

- Стационарни саобраћај

Стамбени и мешовити објекти, или пословни објекти, решавају паркирање у оквиру грађевинске парцеле у или испод објекта у габариту, подземно изван габарита објекта или надземно на грађевинској парцели.

- Пешачки саобраћај

Задржава се постојећи, с тим што је могуће у оквиру блока формирати пешачке стазе за непосредни приступ објектима. Реализацијом новог градског парка употпуниће се квалитет пешачког саобраћаја.

Саобраћајни услови за несметано кретање лица са посебним потребама

Приликом изградње нових и реконструкције постојећих саобраћајница неопходно је придржавати се Правилника о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих и хендикепираних и инвалидних лица (Службени гласник РС бр. 18/97). За лица са посебним потребама у простору потребно је при-

лагодити и све пешачке површине и прилазе до објеката.

Графички прилог бр. 4. - План саобраћаја са регулационим и нивелационим елементима, Р = 1:1000

3.2.1.3. Регулација мрежа комуналне инфраструктуре

3.2.1.3.1. Водопривредна инфраструктура

Снабдевање водом

Овим планом детаљне регулације се утврђују трасе и коридори водопривредне инфраструктуре са прикључењем на предстојећу градску мрежу Уба.

Водоводна мрежа треба да обезбеди водоснабдевање свих улица и објеката као заштиту од пожара.

Обзиром да са западне и јужне стране овог блока улицом Свете Поповића иде постојећи главни довод Ø225mm, то је водоводна мрежа овог блока највећим својим делом повезана у прстенасту мрежу са овим главним цевоводом. Прстенаста секундарна мрежа је остварена цевоводима Ø100, Ø90 и Ø80 у секундарним улицама, док је само у једној слепој улици поред канала „Сандића имање“ планирана граната мрежа.

Одвођење санитарних отпадних вода

Фекална канализација омогућава одвођење употребљене санитарне воде преко новопланираних колекторских праваца Ø200, Ø250 и Ø300 mm ка главном колектору са леве стране реке Уб, који води до планираног постројења за пречишћавање отпадних вода.

Кишна канализација

Кишна канализација треба да омогући одвођење атмосферских вода са саобраћајница, кровова и осталих уређених површина унутар подручја овог блока до реципијента – реке Уб.

Прихварање сливајућих атмосферских вода ће се вршити путем отворених канала и ригола поред саобраћајница, до постојећег секундарног водотока, регулисаног канала у реку Уб.

3.2.1.3.2. Телекомуникације

Планиране објекте прикључити на постојећи телекомуникациони систем одговарајућим тт кабловима у складу са исказаним потребама и условима Телекома Србија.

3.2.1.3.3. Електроенергетска инфраструктура

Изградња нових и реконструкција постојећих објеката у планској зони може се вршити на основу главних пројеката и прибављене грађевинске дозволе од надлежног органа Скупштине Општине.

Код изградње и реконструкције електроенергетских објеката извођач се мора придржавати одредби из

техничких услова надлежне електродистрибуције као и важећих прописа и техничких препорука Електродистрибуције Србије и то према:

- правилнику о техничким нормативима за изградњу нисконапонских надземних водова (сл.лист СФРЈ 69/92)
- правилнику о техничким нормативима за заштити нисконапонских мрежа и припадајућих трафо станица (сл.лист СФРЈ 13/78 и Сл.лист СРЈ 37/95)
- техничким препорукама Електродистрибуције Србије:
 - ТП 3 – избор и полагање енергетских каблова у електродистрибутивним мрежама 1kV, 10kV, 20kV и 35kV
 - ТП 8 – примена самоносећег кабловског снопа у електродистрибутивним мрежама 1kV, 10kV, 20kV и 35kV
 - ТП 13 – прикључци на нисконапонску мрежу и електричне инсталације у зградама
- Закон о планирању и изградњи (сл.гл. РС 47/2003 и 3472006).

Изградњу нових објеката обзиром на сигурносну висину и сигурносну удаљеност од далековода извести у свему према *Правилнику о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 кВ до 400 кВ* ("Сл. лист СФРЈ", бр. 65/88 и "Сл. лист СРЈ" бр. 18/92 чл. 103,104,105,106,107,108).

Према поменутом Правилнику:

- Сигурносна висина је најмање дозвољена вертикална удаљеност проводника, односно делова под напоном од земље или неког објекта при температури + 40⁰ С, односно при температури - 5⁰ С са нормалним додатним оптерећењем без ветра.
- Сигурносна удаљеност је најмања дозвољена удаљеност проводника, односно делова под напоном од земље или неког објекта у било ком правцу при температури + 40⁰ С и оптерећењу ветром од нуле до пуног износа.

Сигурносне висине и сигурносне удаљености за водове од 1 kV до 110 kV наведене су у табели 3.

Табела број 3. -

Прелазак и приближавање разним објектима водова од 1 kV до 110 kV

Објекат	Сигурносна висина (м)	Сигурносна удаљеност(м)	Појачана изол.
Неприступачна места	4,0	3,0	
Места неприступачна возилима	5,0	4,0	
Места приступачна возилима	6,0	5,0	
Зграде (неприступачни део : кров, димњак и сл.)	3,0	3,0	Е;(М)
Зграде (приступачни део : тераса, балкон, грађевинске скеле и сл.)	5,0	4,0	Е;(М)
Зграде погонских просторија	≥3,0 уз зашт.мере	≥3,0 уз зашт.мере	Е;(М)
Зграде са запаљивим кровом	12,0	5,0	Е;М
Објекти са лако запаљивим материјал.	Не сме	Висина стуба +3,0 мин 15,0	
Насељена места	7,0		Е
Шуме и дрвеће		3,0	
Густо насељена места	7,0		Е; (М)
Висконапонски вод	2,5	1,0	Е
Нисконапонски вод	2,5	2,0	Е; М
Металне и жичане ограде		3,0 Стуб: 0,7 У _н (цм) мин. 20 (цм)	
Жичане мреже	3,75	3,75	Е
ЛЕГЕНДА: *- без обзира на напон; У _н ,- називни напон (кВ); Е - електрично појачана изолација; М - механички појачана изолација. НАПОМЕНА: При преласку водова преко објеката, односно при приближавању водова објектима, сигурносна висина је једнака сигурносној удаљености ако за сигурносну висину није наведена посебна вредност.			

За неке објекте дефинисани су додатни критеријуми према којима се сматра да вод прелази преко објекта, односно поред објекта, а самим тим да ли је меродавна сигурносна висина или удаљеност, и то:

- Надземни вод прелази преко зграде, стакленика или стаклене баште кад је растојање хоризонталне пројекције најближег проводника у неопклоњеном положају од објекта мање од 3 м за водове називног напона до 20 kV и мање од 5 м

за водове називног напона већег од 20kV.

На деловима парцела захваћених коридорима високог напона који се налазе ван самога коридора и зоне техничких ограничења према претходном, могу се градити нови објекти према општим правилима грађења за објекте ових зона и условима парцеле.

Ови услови односе се на све постојеће објекте у коридору, као део општих правила изградње. Посебне услове према ситуацији на терену даје надлежна служба Електродистрибуције, а по конкретном захтеву.

Приликом изградње објеката у близини надземних електроенергетских водова придржавати се важних техничких прописа, стандарда и техничких услова надлежног електродистрибутивног предузећа.

На подручју плана постоје електроенергетски објекти напонског нивоа 35kV, 10kV и 0.4kV. Објекти нивоа 35kV и 10kV задовољавају садашње и будуће потребе потрошача. Мрежа 0.4kV ће се у највећем делу реконструисати из два разлога: због дотрајалости и због прилагођавања новим саобраћајницама.

Основни извор напајања електричном енергијом у садашњој фази и у наредном планском периоду остаје ТС 35/10/0.4Kv у улици Свете Поповића. За потребе постојећих и нових потрошача из ње ће се изградити изводи за напајање нисконапонске мреже која ће се градити поред планираних саобраћајница, као и изводи за кабловско напајање новопланираних ТС. Планира се изградња две нове ТС 10/0.4 Kv, које ће задовољити будуће потребе. Обе ТС су типа МБТС снаге 630 KvA.

После изградње ТС у улици Љубише Јоцића постојећу стубну ТС лоцирану на истој парцели треба демонтирати.

Мрежа 0.4 KvA се планира искључиво на бетонским стубовима са кабловским снопом хоо/о-А 3x50+54,6+2x16mm, чиме се обезбеђује напајање потрошача електричном енергијом као и напајање јавне расвете која се изводи на стубовима мреже уградњом натријумових светиљки снаге 70W.

Постојећа јавна расвета главне саобраћајнице – Улица Свете Поповића, се задржава у функцији уз замену светиљки натријумовим светиљкама снаге 250W.

Кућни прикључци за индивидуалне потрошаче се реализују са нисконапонске мреже кабловским сно-

пом хоо-А 4x16mm². За становање високе густине са комерцијалним садржајима, као и за веће објекте других намена, који захтевају већу ангажовану снагу, електрична енергија се обезбеђује кабловским водовима сличним типу рроо-ASJ или хроо – ASJ одговарајућег пресека.

За комплекс предвиђен за потребе објеката јавне намене, трговину и услужно занатство предвиђа се уградња кабловског разводног ормана 0,4 Kv са потребним бројем извода за прикључак будућих објеката, који ће се напајати електричном енергијом са истог, искључиво кабловским водовима одговарајућег пресека.

3.2.1.3.4. Термоенергетска инфраструктура

Насеље Уб нема решено питање топлификације насеља, што се односи и на захват Плана. Постојеће стање се заснива на индивидуалним решењима, са појединачним котларницама на чврсто гориво.

3.2.2. ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Целина 1-подцелина 1.1., целина 2-подцелина 2.1, целина 5- подцелина 5.3., целина 6-подцелина 6.2., представља зону 1 – становање више густине са јавним и комерцијалним функцијама у ширем градском центру.

Овај блок карактерише делимично већ оформљена регулација која је део саобраћајне матрице успостављене у ткиву централне зоне. Простор је изграђен углавном стамбеним објектима различите спратности, квалитета и степена опремљености.

Целина 1 (подцелине 1.2.-1.5.), целина 5. подцелина 5.1

Представљају зону становања виших густина, али како се налазе у унутар блока уз планирани парк то се ниво становања подиже на ниво резиденцијалног становања са делимично формираном регулационом матрицом. Простор је делимично изграђен.

Целина 2 подцелина 2.2.

Представља неизграђено земљиште намењено пословању (комерцијалне услуге, банке угоститељство, занатство, галерије и сл.) које се ослања на ули-у Дринске дивизије и новопланиране улице у блоку и са тог аспекта задовољава отвореност са три стране.

Графички прилог бр. 6.

*Планирана намена површина са правилима уређења и грађења,
P = 1:1000*

3.3. БИЛАНСИ ПОВРШИНА И КАПАЦИТЕТИ ИЗГРАЂЕНОСТИ

Табела број 4: Биланс планиране намене површина

Грађевинско земљиште		П о в р ш и н а	
		ha	%
1.	Јавно грађевинско земљиште	8,73	50,2
	1. Објекти јавне намене	1,38	7,9
	2. Комунални објекти	0,30	1,7
	3. Зеленило – парк	2,67	15,4
	4. Саобраћајне површине	4,38	25,2
2.	Остало грађевинско земљиште	8,66	49,8
	1. Становање више густине	7,91	45,5
	2. Пословање	0,75	4,3
У К У П Н О:		17,39	100,0

Степен заузетости

$S_z = \text{П под обј.} / \text{П целине} \times 100\%$.

Степен изграђености

$S_i = \text{БРГП} / \text{П целине}$.

Табела бр. 5. - Постојећи урбанистички показатељи

Површина блока (ha)	Урбанистички показатељи			
	БГП (m ²)	Степен заузетости (%)	БРГП (m ²)	Степен изграђеност и
17,80	11812,7 5	6,64	18755,4 5	0,10

3.4. РЕГУЛАЦИЈА, НИВЕЛАЦИЈА И ПАРЦЕЛАЦИЈА

Регулациону матрицу чине регулационе осовине и дефинисани профили саобраћајница у оквиру захвата. Регулационе осовине саобраћајница одређене су планираним координатама темених, преломних и осовинских тачака. Осовинским тачкама одређени су и правци битни за посебно дефинисање елементата јавног грађевинског земљишта. На плану регулације дат је списак координата свих карактеристичних тачака, као и полупречници заобљења хоризонталних кривина и заобљења у раскрсницама. На плану регулације дате су и грађевинске линије, које су такође одређене координатама означених тачака.

Нивелација у захвату плана детаљне регулације, дефинисана је преко падова и успона нивелета саобраћајница. На плану нивелације дати су и елементи вертикалних заобљења пројектованих нивелета. Приликом повлачења нивелета водило се рачуна да пројектоване нивелете максимално прате постојећи терен изграђених саобраћајница.

Планирана парцелација јавних површина дефинисана је, највећим делом, регулацијом саобраћајница и њиховим профилима, као и постојећим катастарским границама. На местима где парцелација одступа од ових елемената, дефинисана је координатама преломних тачака, датим на плану парцелације јавних површина.

Графички прилог бр. 4. - План саобраћаја са регулационим и нивелационим елементима, и бр. 5 – План парцелације јавног грађевинског земљишта

3.5. МЕРЕ ЗАШТИТЕ

3.5.1. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ И КУЛТУРНИХ ДОБАРА

3.5.1.1. Природна добра

Према условима Републичког завода за заштиту природе, у захвату плана нема евидентираних ни проглашених природних добара.

3.5.1.2. Непокретна културна добра

Према условима Завода за заштиту споменика културе Ваљево, у захвату Плана нема објеката који имају статус утврђеног културног добра, као ни добра под претходном заштитом.

Ако се у току извођења радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан одмах да без одлагања прекине радове и обавести надлежан Завод за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и положи у коме је откривен. (чл. 109 Закона о културним добрима, Сл.гласник бр.71/49).

3.5.2. МЕРЕ ЗАШТИТЕ И УНАПРЕЂЕЊА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

У складу са Законом о стратешкој процени утицаја на животну средину («Службени гласник РС», број 135/2004) и Одлуке, број 350-121/08-04 од 30.01.2008. године, издате од стране Одељења за имовинско-правне послове, урбанизам и стамбено-комуналне послове Општинске управе општине УБ

не врши се израда стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације блок број 3 у Убу („Сандића имање“). Наведена одлука је саставни део Плана детаљне регулације и налази се у Свесци III – Документациони део.

Концепт заштите и унапређења животне средине заснован је на успостављању одрживог управљања природним вредностима, превенцији, смањењу и контроли свих облика загађивања.

Одрживо управљање природним вредностима и заштите животне средине остварује се:

1. доношењем и спровођењем одлука којима ће бити обезбеђена уравнотеженост између заштите животне средине и економског развоја града кроз интеграцију заштите животне средине,
2. планирањем и одрживим коришћењем природних ресурса и чиниоца животне средине (земљиште, вода, ваздух, шуме, флора и фауна),
3. успостављањем мониторинга, контролом квалитета животне средине и сталним унапређивањем,
4. ремедијацијом оштећених и угрожених зона,
5. разврставањем, смањењем, поновним коришћењем и рециклажом отпада
6. успостављањем информационог система природних вредности и животне средине.

УРЕЂЕЊЕ И ЗАШТИТА ПРОСТОРА

Заштита животне средине са аспекта планирања и уређења подручја Плана спроводиће се:

1. применом мера проистеклих из еколошко-просторне основе, еколошке валоризације подручја Генералног плана и елемената процене утицаја на животну средину,
2. конкретизацијом, до нивоа локације на основу процене утицаја на животну средину.

Реализација програма и пројеката (зона и објеката) вршиће се на основу Процене утицаја на животну средину за све објекте и делатности који могу утицати на стање животне средине и здравље људи.

- Еколошки капацитет локације и окружења

Простор у захвату плана представља зону са малим еколошким капацитетом и повећаним степеном угрожености животне средине.

Зону карактерише концентрација извора загађења различитих категорија, повећана концентрација издувних гасова карактеристична за центар града. Зону Плана карактерише и недостатак уређених зелених површина виших рангова, које би ублажиле метеоролошке екстреме. Градски центар карактеришу како више густине насељености тако и најинтензивнији саобраћајни токови.

Измерене вредности концентрације загађујућих материја, као и вредности буке често премашују ГВИ вредности.

Процена стања животне средине заснована на постојећем стању, указује на перманентно угрожа-

вање еколошког капацитета ове целине и дифузно неповољни утицај на остале зоне.

Из тих разлога, анализирано подручје представља зону са режимом заштите и ограничења и посебним условима за уређење и коришћење. Услов за одрживо коришћење овог простора је очување еколошког капацитета и мере надзора и контроле.

- Услови и мере заштите животне средине

При изградњи појединих објеката у захвату плана потребно је извршити процену утицаја објеката и радова на животну средину и спровести мере заштите, а у складу са Законом о процени утицаја на животну средину (Сл.гл.РС бр. 135/04) и Уредбом о утврђивању листе пројеката за које је обавезна израда процене утицаја на животну средину (Сл.гл.РС бр. 84/05).

Извршити потребно уређење свих зелених површина како је планом предвиђено, у циљу заштитне од загађења и побољшања естетске функције према условима надлежних институција.

Организовати континуирану негу зеленила преко надлежне комуналне институције.

На простору у границама плана забрањено је депновање отпада, а отпад комуналног порекла организовано сакупљати постављањем одговарајућег броја контејнера и корпи за ђубре, и одвозити из комплекса преко надлежног комуналног предузећа.

Поступање са отпадом који има карактеристике опасних материја, а може се наћи на овом простору, ускладити са важећим законским прописима.

Са свих платоа (паркинг простора) извршити евакуацију атмосферских вода на безбедан начин.

Планирати централизован начин загревања свих постојећих и (посебно) планираних објеката.

3.5.3. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И РАТНИХ РАЗАРАЊА

Заштита од поплава обезбеђује се изградњом система канализације за површинско одводњавање, као делова ширег система уређења грађевинског земљишта.

Заштита од пожара спроводи се општим мерама у погледу регулације саобраћајница и противпожарних путева, изградњом спољних система противпожарне заштите и унутрашњим системима и мерама које се прописују за све врсте објеката.

У циљу заштите од земљотреса објекти се пројектују, реконструишу и изводе у конструктивном систему који одговара карактеру објеката и сеизмичности подручја – 7.70 - 7.77° сеизмичног интензитета по скали MCS. За све објекте обавезна су геомеханичка истраживања за потребе избора констр-

уктивног система, начина фундирања и одређивања коефицијента сеизмичности.

Као мере за заштиту становништва и материјалних добара од ратних разарања у објектима, предвидети двонаменска склоништа у свему према Правилнику и техничким нормативима за изградњу склоништа. Склоништа се димензионишу према намени објекта, броју запослених и процени броја посетилаца у ратним условима. Склонишни простор се решава у подрумској етажи. Уколико постоје разлози да се одустане од изградње склоништа (односи се на геолошка својства терена неповољна за формирање подрумске етаже), инвеститор је дужан да плати одговарајућу накнаду.

III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Због специфичности и карактера простора, правила грађења су дефинисана у складу са решењима и основним карактеристикама урбанистичких целина, подцелина, а нарочито блока. Блок је формиран између четири улице као тежите развоја градског центра, који је подељен на целине и подцелине на основу карактеристика у погледу изградње, намене, положаја, међусобних веза и других релевантних фактора који су определили карактер и намену целине/подцелине, као основне просторне јединице у оквиру блока.

Правила грађења садрже:

1. Општа правила грађења (опште услове грађења према правилима уређења - намени).
2. Посебна правила грађења (правила грађења према карактеру и намени блока).
3. Урбану и физичку структуру (блока).
4. Правила грађења за мреже комуналне инфраструктуре

4.1. ОПШТА ПРАВИЛА

Општа правила дефинишу све параметре који су од интереса за формирање и реализацију целина/подцелина према карактеру и намени, а то су:

1. Општи услови грађења у оквиру захвата.
2. Урбана и физичка структура.
3. Намена објеката.
4. Парцела (услови за образовање).
5. Урбанистички показатељи (степен заузетости и изграђености).
6. Спратност и висинска регулација.
7. Хоризонтална регулација.
8. Грађевинска структура и обрада.
9. Услови смештаја возила.
10. Прикључење објеката на инфраструктуру.
11. Заштита животне средине
12. Технички, санитарни и безбедносни услови.
13. Остала општа правила грађења.

4.2. ПОСЕБНА ПРАВИЛА

Посебна правила изградње објеката, основ су за реализацију у оквиру целине/ подцелине, односно

грађевинске парцеле. Ова правила директно се односе на све објекте, у оквиру јавних и осталих намена у захвату Плана.

Урбанистички показатељи дати су на нивоу целине, тј. просторне јединице (односно, грађевинске парцеле) у којој се дефинишу правила грађења. За објекте, План дефинише хоризонталну регулацију, висинску регулацију и максималну бруто развијену грађевинску површину (БРГП). У БРГП објеката, није рачуната површина подрумске етаже за помоћни простор, која ће се реализовати сходно програму и карактеру објеката. Уколико се подрумска етажа користи за комерцијалне намене урачунава се у БРГП објекта. Висинска регулација дата је кроз максималну спратност, тј број надземних етажа, док ће се спратна висина одредити пројектом, према намени, а у складу са регулационим профилем улица.

Целине и подцелине са истим Правилима:

ЦЕЛИНА 1, ЦЕЛИНА 2, ЦЕЛИНА 5, ЦЕЛИНА 6

ПОДЦЕЛИНА 1.1., 2.1., 5.3., 6.2.

ДОМИНАНТНА НАМЕНА: становање виших густина са јавним и комерцијалним функцијама,
ПРАТЕЋЕ НАМЕНЕ: комерцијалне делатности (пословање, занатство и услуге), комплементарне основној намени.

НАМЕНЕ ОБЈЕКТА ЧИЈА ЈЕ ГРАДЊА ЗАБРАЊЕНА У ОВОЈ ЗОНИ: све намене чија би делатност угрозила животну средину и основну намену.

СПРОВОЂЕЊЕ - на основу Правила грађења што представља основ за издавање извода из урбанистичког плана, односно одобрења за изградњу.

СТЕПЕН ЗАУЗЕТОСТИ НА НИВОУ ПОДЦЕЛИНЕ 1.2-1.5/ГП	$S_z = \max$ 50%
СТЕПЕН ИЗГРАЂЕНОСТИ НА НИВОУ ПОДЦЕЛИНЕ 1.2-1.5/ГП	$S_i = \max$ 1.6

1. Физичка структура – слободностојећи објекат, или у непрекинутом и прекинутом низу.
2. Намена - Основна намена објеката је становање, које се на потезима коридора и блоковске градње допуњава програмом пословне намене у приземљу. Према карактеру ужег захвата и програму инвеститора, објекти могу бити у целини пословни, односно по дубини блокова и ван коридора са елементима централних функција, намењени становању.
3. Парцела - Најмања грађевинска парцела за изградњу слободностојећег стамбеног објекта је 300 м^2 , двојног 200 м^2 , објекта у непрекинутом низу 150 м^2 , полуатријумских 130 м^2 . Најмања ширина фронта грађевинске парцеле за стамбену изградњу је: слободностојећи стамбени објекта 10м, двојни стамбени објекти - 16 м, објекти у непрекинутом низу - 5 м.
4. Степен заузетости : мах 50%
5. Степен изграђености: мах 1.6

6. **Хоризонтална регулација** - у оквиру грађевинских линија тј. зоне изградње дефинисане Планом регулације.
Код усаглашавања постојећих породичних слободностојећих стамбених објеката минимално удаљење од суседа не може бити мање од 0.50м уколико стамбене просторије имају прозорски отвор парапета висине 1.60м, а испод 0,50м ако нема прозорских отвора ка суседној парцели. Код стамбених просторија нормално осветљених минимално растојање од суседне парцеле је 2.50м, при чему се морају обезбедити основни услови становања суседне парцеле код усаглашавања. Изузетно се слободностојећи објекти могу усагласити и на катастарској међи, уколико и на суседној парцели постоји објекат постављен на међи, и то приближно у дужини и висини суседног објекта.
7. **Спратност и висинска регулација** - (По)+П+2+Пк, уз могућност фазне изградње по вертикали. Минимална спратност (По)+П+1+Пк као фазна реализација. Висина надзатка стамбено поткровне етаже може бити највише 1,6м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају. Висина породичног стамбеног објекта мах 12.00 м.
8. **Приступ и смештај возила**
- Саобраћајни и пешачки приступ - са постојећих улица и новопроектваних улица у блоку,
 - Смештај возила - Паркирање и гаражирање возила је обавезно на грађевинској парцели изван површине јавног пута и то: 1 паркинг или гаражно место на један стан односно једну пословну јединицу од 70 м² корисног простора, с тим да најмање трећина возила буде смештена у гаражи.
9. **Грађевинска структура и обрада** - Грађевинска структура објеката је стандардна, прилагођена урбаној структури и захвату. Пратећи програми се уклапају у основну структуру становања, које је носилац програма зона и блокова. Препоручују се коси кровови нормалног и већег нагиба код формирања подкровља. У овим зонама пад крова уличног тракта увек се води према улици, без калканског фронта према овом делу, са формирањем венца подкровља или атике у пуним спратним висинама. Код објеката веће дубине на регулацији у крову се формирају преломи у оквиру средњег тракта, са двојним решењем конструкције и покривања.
10. **Прикључење објекта на инфраструктуру** - према поглављу 3.2.1.3. и 4.4, као и условима надлежних комуналних предузећа.
11. **Услови уређивања и оградивања парцела**
- Подразумева уређење парцеле према карактеру локације и захвата. Основно уређење обухвата нивелацију, блоквско зеленило, партер и одводњавање површинских вода. Минимални проце-

нат зелених површина на парцели износи 15% у зони ширег градског центра,

- оградивање се врши на начин из члана 29. Правилника о општим условима парцелације.
12. **Заштита животне средине, технички, санитарни и безбедносни услови.** Према поглављу 3.5. Мере заштите.
13. **Стандарди приступачности:** у процесу пројектовања придржавати се Правилника о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих и хендикепираних и инвалидних лица (Службени гласник РС бр. 18/97).
14. **Степен сеизмичности** - објекат пројектовати за 8° MCS, те се у циљу заштите од земљотреса објекти морају реализовати у складу са Правилником о техничким нормативима за грађење објеката високоградње у сеизмичким прописима (Сл. лист СФРЈ, број 13/81, 52/85 и 21/90).
15. **Посебни услови** –
- у процесу пројектовања придржавати се техничких прописа, правилника и стандарда за одговарајуће елементе и материјале, односно системе, а нарочито *Правилника о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија* (Сл.лист Србије и Црне Горе бр. 31/05).
16. **Реализација** – директно на основу Плана што представља основ за издавање извода из урбанистичког плана, односно одобрења за изградњу.

ПОДЦЕЛИНА 1.2.-1.5, 5.1

ДОМИНАНТНА НАМЕНА: становање виших густина

ПРАТЕЋЕ НАМЕНЕ: комерцијалне делатности (пословање и услуге) **НАМЕНЕ ОБЈЕКТА ЧИЈА ЈЕ ГРАДЊА ЗАБРАЊЕНА У ОВОЈ ЗОНИ:** све намене чија би делатност угрозила животну средину и основну намену.

СПРОВОЂЕЊЕ - на основу Правила грађења Плана што представља основ за издавање извода из урбанистичког плана, односно одобрења за изградњу.

1. **Физичка структура** – слободностојећи објекат.
2. **Намена** - Основна намена објеката је становање, које се према потреби допуњава програмом пословне намене у приземљу.
3. **Парцела** - Најмања грађевинска парцела за изградњу слободностојећег стамбеног објекта је 300 м², двојног 200 м². Најмања ширина фронта грађевинске парцеле за стамбену изградњу је:
 - слободностојећи стамбени објеката 10м,
 - двојни стамбени објекти - 16 м.
4. **Степен заузетости** : мах 50%
5. **Степен изграђености:** мах 1.6

6. Хоризонтална регулација - у оквиру грађевинских линија тј. зоне изградње дефинисане Планом регулације.
Код усаглашавања постојећих породичних слободностојећих стамбених објеката минимално удаљење од суседа не може бити мање од 0.50 метра уколико стамбене просторије имају прозорски отвор парапета висине 1.60 метра, а испод 0,50 метра ако нема прозорских отвора ка суседној парцели. Код стамбених просторија нормално осветљених минимално растојање од суседне парцеле је 2.50 метра, при чему се морају обезбети основни услови становања суседне парцеле код усаглашавања. Изузетно се слободностојећи објекти могу усагласити и на катастарској међи, уколико и на суседној парцели постоји објекат постављен на међи и то приближно у дужини и висини суседног објекта.
7. Спратност и висинска регулација - (По)+П+1+Пк, (По)+П+2.
Висина надзетка стамбено поткровне етажне може бити највише 1,6м рачунајући од коте пода поткровне етажне до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају. Висина породичног стамбеног објекта мах 12.00 м.
8. Приступ и смештај возила
- Саобраћајни и пешачки приступ - са улица у блоку,
 - Смештај возила - Паркирање и гаражирање возила је обавезно на грађевинској парцели изван површине јавног пута и то: 1 паркинг или гаражно место на један стан односно једну пословну јединицу од 70 м² корисног простора, с тим да најмање трећина возила буде смештена у гаражи.
9. Грађевинска структура и обрада - Грађевинска структура објеката је стандардна, прилагођена урбаној структури и захвату. Пратећи програми се уклапају у основну структуру становања, које је носилац програма зона и блокова. Препоручују се коси кровови нормалног и већег нагиба код формирања подкровља. У овим зонама пад крова уличног тракта увек се води према улици, без калканског фронта према овом делу, са формирањем венца подкровља или атике у пуним спратним висинама. Код објеката веће дубине на регулацији у крову се формирају преломи у оквиру средњег тракта, са двојним решењем конструкције и покривања.
10. Прикључење објекта на инфраструктуру - према поглављу 3.2.1.3. и 4.4, као и условима надлежних комуналних предузећа.
11. Услови уређивања и оградања парцела
- Подразумева уређење парцеле према карактеру локације и захвата. Основно уређење обухвата нивелацију, блоковско зеленило, партер и одводњавање површинских вода. Минимални проценат зелених површина на парцели из-

носи 15% у зони ширег градског центра,

- оградања се врши на начин из члана 29. Правилника о општим условима парцелације.
12. Заштита животне средине, технички, санитарни и безбедносни услови. Према поглављу 3.5. Мере заштите.
13. Стандарди приступачности: у процесу пројектовања придржавати се Правилника о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих и хендикепираних и инвалидних лица (Службени гласник РС бр. 18/97).
14. Степен сеизмичности - објекат пројектовати за 8° MCS, те се у циљу заштите од земљотреса објекти морају реализовати у складу са Правилником о техничким нормативима за грађење објеката високоградње у сеизмичким прописима (Сл. лист СФРЈ, број 13/81, 52/85 и 21/90).
15. Реализација – директно на основу Плана што представља основ за издавање извода из урбанистичког плана, односно одобрења за изградњу.

ЦЕЛИНА 2

НАМЕНА: пословање.

НАМЕНЕ ОБЈЕКТА ЧИЈА ЈЕ ГРАДЊА ЗАБРАЊЕНА У ОВОЈ ЗОНИ: све намене чија би делатност угрозила животну средину и основну намену.

СПРОВОЂЕЊЕ – подцелина 2.1 директно на основу Плана, а за подцелину 2.2. могућа је реализација преко урбанистичког пројекта са архитектонским решењем.

ПОДЦЕЛИНА 2.2

ДОМИНАНТНА НАМЕНА: пословање и услуге (комецијални трговински објекти, тржни центри, трговина на велико (пословни део), објекти забаве и разоноде, коцкарнице, пословно-стамбени апартмани, угоститељски објекти, хотели, мењачнице, комерцијални здравствени, комерцијални образовни, комерцијални објекти дечјих установа, атељеи, галерије, изложбени салони, услужно занатство, и сл.).

НАМЕНЕ ОБЈЕКТА ЧИЈА ЈЕ ГРАДЊА ЗАБРАЊЕНА У ОВОЈ ЗОНИ: све намене чија би делатност угрозила животну средину и основну намену.

СТЕПЕН ЗАУЗЕТОСТИ НА НИВОУ ПОДЦЕЛИНЕ 2.2./ГП	Сз = мах 50%
СТЕПЕН ИЗГРАЂЕНОСТИ НА НИВОУ ПОДЦЕЛИНЕ 2.2./ГП	Си = мах 1.6

СПРОВОЂЕЊЕ - на основу урбанистичког пројекта парцелације и препарцелације и изградње који се израђује у складу са Правилима грађења Плана што представља основ за издавање извода из урбанистичког плана, односно одобрења за изградњу. Приликом израде УП-а могуће је извршити исправку границе између подцелина 2.1. и 2.2. како би се

добрио правилан облик парцеле у складу са Законом, а у оквиру осталог грађевинског земљишта.

1. Намена – пословање
2. Парцела - остало грађевинско земљиште – парцела дефинисана границом плана и парцелама суседних јавних површина у Плану парцелације.
3. Хоризонтална регулација - у оквиру грађевинских линија тј. зоне изградње дефинисане Планом регулације.
4. Спратност и висинска регулација - (По)+П+2+Пк
Висина надзетка стамбено поткровне етажне може бити највише 1,6м рачунајући од коте пода поткровне етажне до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.
5. Приступ и смештај возила
Саобраћајни и пешачки приступ - са улице Свете Поповића и новопроектване улице у блоку.
Смештај возила - Паркирање и гаражирање возила је обавезно на грађевинској парцели изван површине јавног пута и то: 1 паркинг или гаражно место на једну пословну јединицу од 70 м² корисног простора, с тим да најмање трећина возила буде смештена у гаражи.
6. Грађевинска структура и обрада - Грађевинска структура објеката је стандардна, прилагођена урбаној структури и захвату. Препоручују се коси кровови нормалног нагиба код формирања подкровља. У овим зонама пад крова уличног тракта увек се води према улици, без калканског фронта према овом делу, са формирањем венца подкровља или атике у пуним спратним висинама.
7. Прикључење објекта на инфраструктуру - према поглављу 3.2.1.3. и 4.4, као и условима надлежних комуналних предузећа.
8. Услови уређивања и ограђивања парцела
Подразумева уређење парцеле према карактеру локације и захвата. Основно уређење обухвата нивелацију, блоковско зеленило, партер и одводњавање површинских вода. Минимални проценат зелених површина на парцели износи 15% у зони ширег градског центра Парцела се не ограђује.
9. Заштита животне средине, технички, санитарни и безбедносни услови. Према поглављу 3.5. Мере заштите.
10. Стандарди приступачности: у процесу пројектовања придржавати се Правилника о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих и хендикепираних и инвалидних лица (Службени гласник РС бр. 18/97).
11. Степен сеизмичности - објекат пројектовати за 8° MCS, те се у циљу заштите од земљотреса објекти морају реализовати у складу са Правилником о техничким нормативима за грађење објеката високоградње у сеизмичким прописима (Сл. лист СФРЈ, број 13/81, 52/85 и 21/90).

12. Посебни услови – у процесу пројектовања придржавати се техничких прописа, правилника и стандарда за одговарајуће елементе и материјале, односно системе, а нарочито *Правилника о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија* (Сл.лист Србије и Црне Горе бр. 31/05).
13. Реализација – на основу урбанистичког пројекта парцелације и препарцелације и изградње који се израђује у складу са Правилима грађења Плана што представља основ за издавање извода из урбанистичког плана, односно одобрења за изградњу.

ЦЕЛИНА 3

НАМЕНА: јавне функције (образовање, здравствена и социјална заштита, администрација и сл).
НАМЕНЕ ОБЈЕКТА ЧИЈА ЈЕ ГРАДЊА ЗАБРАЊЕНА У ОВОЈ ЗОНИ: све намене чија би делатност угрозила животну средину и основну намену.
СПРОВОЂЕЊЕ – подцелина 3.1 директно на основу Плана, а за подцелину 3.2. реализација преко урбанистичког пројекта са хортикултурним решењем.

ПОДЦЕЛИНА 3.1.

1. Намена – јавне функције усклађене са потребама насеља Уб.
2. Парцела - јавно грађевинско земљиште - парцела дефинисана границом плана и парцелама суседних јавних површина у Плану парцелације.
3. Хоризонтална регулација - у оквиру грађевинских линија тј. зоне изградње дефинисане Планом регулације.
4. Спратност и висинска регулација - (По)+П+2+Пк
Висина надзетка поткровне етажне може бити највише 1,6м рачунајући од коте пода поткровне етажне до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.
5. Приступ и смештај возила
Саобраћајни и пешачки приступ - са улице Свете Поповића и новопроектване улице у блоку.
Смештај возила - Паркирање и гаражирање возила је обавезно на грађевинској парцели изван површине јавног пута и то: 1 паркинг или гаражно место на једну пословну јединицу од 70 м² корисног простора, с тим да најмање трећина возила буде смештена у гаражи.
6. Грађевинска структура и обрада - Грађевинска структура објеката је стандардна, прилагођена урбаној структури и захвату. Препоручују се коси кровови нормалног нагиба код формирања подкровља. У овим зонама пад крова уличног тракта увек се води према улици, без калканског фронта према овом делу, са формирањем венца подкровља или атике у пуним спратним висинама. Код објеката веће дубине на регулацији у крову се формирају преломи у

оквиру средњег тракта, са двојним решењем конструкције и покривања.

7. Прикључење објекта на инфраструктуру - према поглављу 3.2.1.3. и 4.4, као и условима надлежних комуналних предузећа.
8. Услови уређивања и ограђивања парцела
Подразумева уређење парцеле према карактеру локације и захвата. Основно уређење обухвата нивелацију, блоковско зеленило, партер и одводњавање површинских вода. Минимални проценат зелених површина на парцели износи 15% у зони ширег градског центра ограђивање се врши на начин из члана 29. Правилника о општим условима парцелације у складу са опредељеном функцијом.
9. Заштита животне средине, технички, санитарни и безбедносни услови. Према поглављу 3.5. Мере заштите.
10. Стандарди приступачности: у процесу пројектовања придржавати се Правилника о условима за планирање и пројектовање објекта у вези са несметаним кретањем деце, старих и хендикепираних и инвалидних лица (Службени гласник РС бр. 18/97).
11. Степен сеизмичности - објекат пројектовати за 8° MCS, те се у циљу заштите од земљотреса објекти морају реализовати у складу са Правилником о техничким нормативима за грађење објекта високоградње у сеизмичким прописима (Сл. лист СФРЈ, број 13/81, 52/85 и 21/90).
12. Посебни услови – у процесу пројектовања придржавати се техничких прописа, правилника и стандарда за одговарајуће елементе и материјале, односно системе, а нарочито *Правилника о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија* (Сл. лист Србије и Црне Горе бр. 31/05).
Приликом пројектовања придржавати се посебних услова за опредељену јавну функцију.
13. Реализација – на основу Правила грађења Плана што представља основ за издавање извода из урбанистичког плана, односно одобрења за изградњу.

ЦЕЛИНА 4

НАМЕНА: водно земљиште
НАМЕНЕ ОБЈЕКТА ЧИЈА ЈЕ ГРАДЊА ЗАБРАЊЕНА У ОВОЈ ЗОНИ: све намене чија би делатност угрозила животну средину и основну намену.

СПРОВОЂЕЊЕ : директно на основу Плана

Канал „Сандића имање“ остаје у пројектованом регулационом профилу. Регулацију одрадити природним материјалима.

Забарањено је зацевљавање канала, као и постављање објекта на мање од 5.00 м ивице регулације. Све саобраћајнице у непосредној близини планирати и пројектовати у складу са Законом о водама.

ЦЕЛИНА 5

ДОМИНАНТНА НАМЕНА: зеленило

ПРАТЕЋЕ НАМЕНЕ: становање са јавним и комерцијалним функцијама и становање резиденцијалног карактера

НАМЕНЕ ОБЈЕКТА ЧИЈА ЈЕ ГРАДЊА ЗАБРАЊЕНА У ОВОЈ ЗОНИ: све намене чија би делатност угрозила животну средину и основну намену.

СПРОВОЂЕЊЕ : директно на основу Плана за 5.1 и 5.3 , а за 5.2. и 3.2. кроз конкурс пејзажно-хортикултурног уређења.

ПОДЦЕЛИНА 5.2. заједно са ПОДЦЕЛИНОМ 3.2

1. Хоризонтална регулација - у оквиру постојећих регулационих линија.
2. Приступ и смештај возила
 - Саобраћајни приступ - забрањен.
 - Пешачки приступ – са околних улица и из блока.
3. Архитектонско грађевинска структура и обрада - висок ниво обликовања. Примена савремених материјала и приступа у обликовању, али без нарушавања основне функције парка. Избор мобилијара на основу конкурса.
4. Прикључење објекта на инфраструктуру - према поглављу 3.2.1.3. и 4.4. , као и условима надлежних комуналних предузећа.
5. Услови уређивања и ограђивања парцела
Подразумева виши ниво уређења парцеле према карактеру локације и захвата. Основно уређење обухвата нивелацију, зеленило, партер и одводњавање површинских вода.
Парцела се не ограђује.
Поплочавање пешачких стаза материјалима отпорним на атмосфералије.
6. Заштита животне средине, технички, санитарни и безбедносни услови. Према поглављу 3.5. Мере заштите.
7. Стандарди приступачности: у процесу пројектовања придржавати се Правилника о условима за планирање и пројектовање објекта у вези са несметаним кретањем деце, старих и хендикепираних и инвалидних лица (Службени гласник РС бр. 18/97).
8. Посебни услови - у процесу пројектовања придржавати се техничких прописа, правилника и стандарда за одговарајуће елементе и материјале, односно системе.
 - Парковске површине са контролисаним обимом градње и начином коришћења са високим степеном обликовања садржаја и вегетације захтева зеленило високо декоративних својстава због реализације основне намене, као и заштиту од утицаја загађивања, издувних гасова и буке која је присутна у окружењу ове високо атрактивне локације.
 - Простор се уређује као парковска површина са фонтаном мањих димензија и намењен је првенствено за одмор и рекреацију, децу и умирене спортске активности (бициклистичка стаза, трим стаза и сл.)

- елементи и опрема простора за рекреацију од природних материјала прилагођени карактеру локације за усмерену и умерену рекреацију.
 - Мала изграђеност условљава естетско уређење око објеката, парковско декоративно уређење на слободним површинама и око фонтане.
9. Реализација - кроз конкурс пејзажно-хортикултурног уређења.

ЦЕЛИНА 6

ДОМИНАНТНА НАМЕНА: јавне функције

ПРАТЕЋЕ НАМЕНЕ: становање са јавним и комерцијалним функцијама НАМЕНЕ ОБЈЕКТА ЧИЈА ЈЕ ГРАДЊА ЗАБРАЊЕНА У ОВОЈ ЗОНИ: све намене чија би делатност угрозила животну средину и основну намену.

СПРОВОЂЕЊЕ : директно на основу Плана

ПОДЦЕЛИНА 6.3.

1. Намена – комунална делатност – електоренергетски.
2. Парцела - јавно грађевинско земљиште – парцела дефинисана границом плана и парцелама суседних јавних површина у Плану парцелације.
3. Хоризонтална регулација - у оквиру грађевинских линија тј. зоне изградње дефинисане Планом регулације.
4. Спратност и висинска регулација - (По)+П+2+Пк
Висина надзетка поткровне етаже може бити највише 1,6м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.
5. Приступ и смештај возила
Саобраћајни и пешачки приступ - са улице Свете Поповића и новопроектване улице у блоку.
Смештај возила - Паркирање и гаражирање возила је обавезно на грађевинској парцели изван површине јавног пута и то: 1 паркинг или гаражно место на једну пословну јединицу од 70 м² корисног простора, с тим да најмање трећина возила буде смештена у гаражи.
6. Грађевинска структура и обрада - Грађевинска структура објеката је стандардна, прилагођена урбаној структури и захвату. Препоручују се коси кровови нормалног нагиба код формирања подкровља. У овим зонама пад крова уличног тракта увек се води према улици, без калканског фронта према овом делу, са формирањем венца подкровља или атике у пуним спратним висинама. Код објеката веће дубине на регулацији у крову се формирају преломи у оквиру средњег тракта, са двојним решењем конструкције и покривања.

7. Прикључење објекта на инфраструктуру - према поглављу 3.2.1.3. и 4.4, као и условима надлежних комуналних предузећа.
8. Услови уређивања и ограђивања парцела
Подразумева уређење парцеле према карактеру локације и захвата. Основно уређење обухвата нивелацију, блоковско зеленило, партер и одводњавање површинских вода. Минимални проценат зелених површина на парцели износи 15% у зони ширег градског центра ограђивање се врши на начин из члана 29. Правилника о општим условима парцелације у складу са опредељеном функцијом.
9. Заштита животне средине, технички, санитарни и безбедносни услови. Према поглављу 3.5. Мере заштите.
10. Стандарди приступачности: у процесу пројектовања придржавати се Правилника о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих и хендикепираних и инвалидних лица (Службени гласник РС бр. 18/97).
11. Степен сеизмичности - објекат пројектовати за 8° MCS, те се у циљу заштите од земљотреса објекти морају реализовати у складу са Правилником о техничким нормативима за грађење објеката високоградње у сеизмичким прописима (Сл. лист СФРЈ, број 13/81, 52/85 и 21/90).
12. Посебни услови – у процесу пројектовања придржавати се техничких прописа, правилника и стандарда за одговарајуће елементе и материјале, односно системе, а нарочито *Правилника о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија* (Сл.лист Србије и Црне Горе бр. 31/05).
Приликом пројектовања придржавати се посебних услова за опредељену јавну функцију.
13. Реализација – на основу Правила грађења Плана што представља основ за издавање извода из урбанистичког плана, односно одобрења за изградњу.

Графички прилог бр. 6. - Планирана намена површина са правилима уређења и грађења, Р = 1:1000

4.3. УРБАНА И ФИЗИЧКА СТРУКТУРА

Основни тип урбане структуре чине објекти становања виших густина са комерцијалним и јавним функцијама карактера и остали објекти претежно постављени на постојећим грађевинским линијама ка примарним градским саобраћајницама.

Објекти су спратности По+П+1+Пк до По+П+2+Пк.

У оквиру приземља могуће је формирати пословни простор.

Максимална висина објекта одређене је карактеристичним профилем улица на које се ослањају.

Целине претежно имају основну (доминантну) намену.

Примарна физичка структура формира се, изградњом нових објеката, реконструкцијом постојећих (уз евентуалну ремоделацију) и задржавањем постојећих објеката, а уз примену одговарајућих урбанистичких параметара и правила регулације.

Објекти се на парцели претежно формирају као јединствени. Могућност фазне реализације је дозвољена по грађевинским целинама објекта, у случају да оваква реализација објекта не ремети функционисање планираног садржаја одређене намене. Фазно реализовани објекти морају имати такву обраду фасаде, која ће цео објекат представити као јединствену архитектонско-грађевинску целину.

Приступе, као и објекте пројектовати у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица (Сл.гл.РС бр 18/97).

Графички прилог бр. 6. – Планирана намена површина са правилима уређења и грађења, P = 1:1000

4.4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА МРЕЖЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Правила грађења за објекте комуналне инфраструктуре

Водовод и канализација се морају трасирати тако:

- да се подземни простор и грађевинска површина рационално користе,
- да се поштују прописи који се односе на друге инфраструктуре,
- да се води рачуна о геолошким особинама тла и подземним водама.

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

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

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

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

Прелаз цевовода испод реке, канала или саобраћајнице се мора водити у заштитној челичној цеви.

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

Минимално растојање ближе ивице цеви до темеља објеката је 1,5m.

Минимално дозвољено растојање при паралелном вођењу са другим инсталацијама износи:

- међусобно водовод и канализација 0,40m
- до електричних и телефонских каблова 0,50m

Минимални пречник уличне цеви треба да буде 100mm (изуиетно Ø80) због противпожарне сигурности. Водоводну мрежу градити у прстенастом систему, где год је то могуће.

Минимални пречник уличне фекалне канализације је Ø200mm, а кућног притиска је Ø150mm.

Избор материјала за изградњу водоводне и канализационе мреже, као и опреме, извршити уз услове и сагласност надлежног Јавног комуналног предузећа „Ђунис“.

На канализационом мрежом код сваког рачвања, промене правца у хоризонталном и вертикалном смислу, промене пречника цеви, као и на правим деоницама на приближном растојању од 160D, постављају се бетонски ревизиони силази Ø1000mm са ливено гвозденим шахт поклопцима, отпорним на планирано саобраћајно оптерећење.

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

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

Постављање подземних инсталација (водовод, канализација, електро и ПТТ мрежа) испод зелених површина, вршити на растојању од мин 20 од постојећег засада, уз одобрење надлежних јавних предузећа.

Водомер мора бити смештен у посебно изграђени шахт, и испуњавати прописане стандарде и техничке нормативе. Положај водомерног шахта је 2,0m од регулационе линије.

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

Забрањено је употреба понирућих бунара.

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

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

Графички прилог бр. 7. – Синхрон план, P = 1:1000

Правила грађења за телекомуникационе објекте – фиксна телефонија:

Сви планирани ТТ каблови се полажу у профилима саобраћајних површина према регулационим елементима датим на графичком прилогу.

ТТ мрежу градити у кабловској канализацији или директним полагањем у земљу.

На прелазу испод коловоза саобраћајница као и на свим оним местима где се очекују већа механичка напрезања тла каблови се полажу кроз кабловску канализацију (заштитну цев).

При укрштању са саобраћајницом угао укрштања треба да буде што ближе 90° и не мање од 30° .

Дозвољено је паралелно вођење енергетског и телекомуникационог кабла на међусобном размаку од најмање (ЈУС Н. Ц0. 101): 0,5м за каблове 1 kV и 10 kV, и 1м за каблове 35 kV.

Укрштање енергетског и телекомуникационог кабла врши се на размаку од најмање 0.5 м. Угао укрштања треба да буде најмање 30° , по могућности што ближе 90° ; Енергетски кабл, се по правилу, поставља испод телекомуникационог кабла.

Уколико не могу да се постигну захтевани размаци на тим местима се енергетски кабл провлачи кроз заштитну цев, али и тада размак не сме да буде мањи од 0.3 м.

Размаци и укрштања према наведеним тачкама се не односе на оптичке каблове, али и тада размак не сме да буде мањи од 0.3 м.

Телекомуникациони каблови који служе искључиво за потребе електродистрибуције могу да се полажу у исти ров са енергетским кабловима, на најмањем размаку који се прорачуном покаже задовољавајући, али не мање од 0.2 м.

Дубина полагања каблова не сме бити мања од 0.80 м.

На делу трасе оптичких каблова која је заједничка за са кабловима месне мреже, обавезно полагати полиетиленске цеви у исти ров како би се кроз њу могао накнадно провући оптички кабл. Постављати оптичке каблове већих капацитета узимајући у обзир потребе великих корисника телекомуникационих услуга.

Дозвољено је паралелно вођење телекомуникационог кабла и водоводних цеви на међусобном размаку од најмање 0.6 м. Укрштање телекомуникационог кабла и водоводне цеви врши се на размаку од најмање 0.5 м. Угао укрштања треба да буде што ближе 90° а најмање 30° .

Дозвољено је паралелно вођење телекомуникационог кабла и фекалне канализације на међусобном размаку од најмање 0.5 м. Укрштање телекомуникационог кабла и цевовода фекалне канализације врши се на размаку од најмање 0.5 м. Угао укрштања треба да буде што ближе 90° а најмање 30° .

Дозвољено је паралелно вођење телекомуникационог кабла и цевовода централног грејања на међусобном размаку од најмање 0.5 м. Укрштање телекомуникационог кабла и цевовода централног грејања врши се на размаку од најмање 0.8 м. Угао

укрштања треба да буде што ближе 90° а најмање 30° .

Дозвољено је паралелно вођење телекомуникационог кабла и гасовода на међусобном размаку од најмање 0.4 м. Укрштање телекомуникационог кабла и цевовода централног грејања врши се на размаку од најмање 0. м. Угао укрштања треба да буде што ближе 90° а најмање 30° .

Од регулационе линије зграда телекомуникациони кабл се води паралелно на растојању од најмање 0.5 м.

Графички прилог бр. 7. – Синхрон план, P = 1:1000

Правила грађења за електроенергетске објекте:

Целокупну електроенергетску мрежу и трафостаницу градити у складу са важећим техничким прописима.

Изградња нових и реконструкција постојећих објеката у планској зони може се вршити на основу главних пројеката и прибављене грађевинске дозволе од надлежног органа Скупштине Општине.

Код изградње и реконструкције електроенергетских објеката извођач се мора придржавати одредби из техничких услова надлежне електродистрибуције као и важећих прописа и техничких препорука Електродистрибуције Србије и то према:

- правилнику о техничким нормативима за изградњу нисконапонских надземних водова (сл.лист СФРЈ 69/92)
- правилнику о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафо станица (сл.лист СФРЈ 13/78 и сл.лист СРЈ 37/95)
- техничким препорукама Електродистрибуције Србије:
 - ТП 3 – избор и полагање енергетских каблова у електродистрибутивним мрежама 1kV, 10kV, 20kV и 35kV
 - ТП 8 – примена самосећег кабловског снопа у електродистрибутивним мрежама 1kV, 10kV, 20kV и 35kV
 - ТП 13 – прикључци на нисконапонску мрежу и електричне инсталације у зградама
- Закон о планирању и изградњи (Сл.гл. РС 47/03 и 34/06).

Графички прилог бр. 7. – Синхрон план, P = 1:1000

5. СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

У оквиру овог поглавља првенствено се обрађују улагања у новопланиране комуналне капацитете и опрему инфра и супраструктуре, који су предвиђени Планом, како би се на економско-финансијски начин стекла представа о потребним средствима за имплементацију, примену и спровођење планског концепта. Средњорочни програм се првенствено односи на приоритетне радове, и то: на изградњу и уређење саобраћајница и јавних паркинга, реконструкцију и комплетирање постоје-

ћег система инфраструктуре, као и изградњу нове инфраструктуре.

На основу изложеног, средњорочни програм обухвата следеће позиције приоритетних радова:

Ред број	Опис радова	Јед. мере	Кол.	Цена по јединици мере у дин.	Укупна цена (дин.)
1.	Саобраћајне површине				52.800.000,00
	Припремни радови изузимање земљишта	а		120.000,00	19.200.000,00
	Изградња уличне коловозне конструкције ширине 6m и 2x2,00 тротоара, заједно са грађевинским радовима	м ¹		16.000,00	33.600.000,00
2.	Хидротехника				12.140.000,00
	Канализациони вод Ø 350	м	430	6.000,00	2.580.000,00
	Канализациони вод Ø 250	м	720	5.000,00	3.600.000,00
	Канализациони вод Ø 250	м	440	4.000,00	1.760.000,00
	Водоводна мрежа Ø 80	м	600	3.000,00	1.800.000,00
	Водоводна мрежа Ø 100	м	600	4.000,00	2.400.000,00
3.	Енергетика				2 985.000,00
	Изградња мреже 0.4 kV на бетонским стубовима са кабловским снопом хоо/о-А-3x50+54,6+2x16 mm ² према инсталационом графичком плану	км	1,5	1.200.000,00	1 800 000,00
	Монтажа кабловског разводног ормана слободностојећег са 6 извода 250А и главним прекидачем 400А, комплет са израдом уземљења и прикључком	ком	1	300.000,00	300.000,00
	Монтажа натријумових светиљки високог притиска на стубовима мреже 0.4 kV снаге 70W	км	1,5	350.000,00	525.000,00
	Монтажа светиљки снаге 250 W за замену светиљки на постојећој јавној расвети у главној саобраћајници – улица Свете Поповића	км	0,9	400.000,00	360.000,00
	УКУПНО				67.925.000,00

6. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Спровођењем плана се обезбеђује уређење простора и изградња објеката у захвату на основу планских решења и правила, као и Закона о планирању и изградњи. О спровођењу плана стара се општина Уб, кроз издавање извода из урбанистичког плана, односно одобрења за изградњу, уређење и опремање простора, а преко својих органа и јавних предузећа.

Након доношења Плана детаљне регулације «Блок бр. 3» у Убу („Центар – Сандића имање“), сва изградња у захвату врши се искључиво у складу са Планом. За све објекте даје се трајно одобрење за изградњу према Закону о планирању и изградњи и овом Плану.

Приликом изградње комуналне и друге инфраструктурне мреже, а приликом израде Урбанистичко-Саставни део плана су следећи графички прилози:

чког пројекта, могућа су мања одступања због усклађивања елемената техничког решења постојећих и планираних објеката инфраструктуре, конфигурације терена, решавања имовинско-правних полова и слично.

Кроз правила изградње објеката дат је основ за реализацију у оквиру свих целина/подцелина захвата. При томе се дефинишу оне целине који се реализују директно на основу плана, као и делови захвата у којима се даља разрада спроводи урбанистичким пројектом. Урбанистички пројекат обавезно садржи и идејна решења објеката и уређење парцеле, што представља основ за издавање одобрења за изградњу - *Графички прилог бр. 8. - Спровођење плана, P = 1:1000*

11.

На основу члана 27. став 1. тачка 3) Закона о јавним предузећима и обављању делатности од општег интереса ("Службени гласник РС" број 25/2000, 25/2002 и 107/2006) и члана 33. став 1. тачка 12) Статута општине Уб ("Службени гласник општине Уб" број 12/2008),

Скупштина општине Уб, на седници одржаној дана 26. фебруара 2009. године, донела је

Р е ш е њ е

о давању сагласности

Комуналном јавном предузећу "Ђунис" из Уба
на Одлуку о ценама
комуналне услуге коришћења канализације

1. Даје се сагласност Комуналном јавном предузећу "Ђунис" из Уба на Одлуку о ценама комуналне услуге коришћења канализације, број 41/2009, коју је донео Управни одбор предузећа, на седници одржаној дана 26. јануара 2009. године.

2. Нови ценовник има се применити од 1. марта 2009. године.

3. Ово решење објавити у "Службеном гласнику општине Уб".

Општина Уб
Скупштина општине
Број: 38-3/2009-01

Председник Скупштине
Александар Дамњановић, с.р.

12.

На основу члана 27. став 1. тачка 3) Закона о јавним предузећима и обављању делатности од општег интереса ("Службени гласник РС" број 5/2000, 25/2002 и 107/2006) и члана 33. став 1. тачка 12), Статута општине Уб ("Службени гласник општине Уб" број 12/2008),

Скупштина општине Уб, на седници одржаној дана 26. фебруара 2009. године, донела је

Р е ш е њ е

о давању сагласности

Комуналном јавном предузећу "Ђунис" из Уба
на Одлуку о ценама
коришћења комуналне услуге изношења смећа

1. Даје се сагласност Комуналном јавном предузећу "Ђунис" из Уба на Одлуку о ценама коришћења комуналне услуге изношења смећа, број 42/2009, коју је донео Управни одбор предузећа, на седници одржаној дана 26. јануара 2009. године.

2. Нови ценовник има се применити од 1. марта 2009. године.

3. Ово решење објавити у "Службеном гласнику општине Уб".

Општина Уб
Скупштина општине
Број: 38-4/2009-01

Председник Скупштине
Александар Дамњановић, с.р.

С А Д Р Ж А Ј

3. Одлука о утврђивања престанка мандата одборника у Скупштини општине Уб	1
4. Одлука о потврђивања мандата одборника у Скупштини општине Уб	1
5. Одлука о утврђивања престанка мандата одборника у Скупштини општине Уб	1
6. Одлука о изради Стратегије одрживог развоја општине Уб	1
7. План детаљне регулације „Блок број 3 у Убу“ („Центар - Сандића имање“)	2
8. Решење о давању сагласности Јавном предузећу "Дирекција за уређење и изградњу" Уб на План рада за 2008. годину	22
9. Решење о давању сагласности Комуналном јавном предузећу "Ђунис" из Уба на Програм пословања за 2009. годину	22
10. Решење о давању сагласности Комуналном јавном предузећу "Ђунис" из Уба на Одлуку о ценама коришћења воде из градског водовада	22
11. Решење о давању сагласности Комуналном јавном предузећу "Ђунис" из Уба на Одлуку о ценама комуналне услуге коришћења канализације	23
12. Решење о давању сагласности Комуналном јавном предузећу "Ђунис" из Уба на Одлуку о ценама коришћења комуналне услуге изношења смећа	23