

www.opstinaub.org.rs



## СЛУЖБЕНИ ГЛАСНИК ОПШТИНЕ УБ

Година X – Број 14

Уб, 10. август 2009. године

Бесплатан примерак

79.

На основу члана 54. Закона о планирању и изградњи («Службени гласник РС» број 47/2003 и 34/2006) и члана 32. тачка 5. Закона о локалној самоуправи («Службени гласник РС», број 129/2007), Скупштина општине Уб, на седници одржаној 7. августа 2009. године донела је

### План детаљне регулације за изградњу комплекса фарме за тов бројлера "С т а р о В р е л о" у КО Бањани, општина Уб

План детаљне регулације за изградњу комплекса фарме за тов бројлера «Старо Врело» у КО Бањани, општина Уб (у даљем тексту: план детаљне регулације) се састоји од:

- Свеске 1. – правила уређења и правила грађења;
- Свеске 2. – графичког дела, и
- Свеске 3. – документационог дела.

Свеска 3. – документациони део се не објављује али се ставља на јавни увид.

#### 1. Уводни део

План детаљне регулације је урађен на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације за изградњу комплекса фарме за тов бројлера «Старо Врело» у КО Бањани, општина Уб (Одлука број: 350 – 266/2008 – 01).

#### 1.1. Правни и плански основ за израду и доношење плана детаљне регулације

Правни основ за израду и доношење плана детаљне регулације су:

- Закон о планирању и изградњи («Службени гласник Републике Србије» број 47/2003 и 34/2006);
- Правилник о садржини, начину израде, начину вршења стручне контроле урбанистичког плана, као и условима и начину стављању плана на јавни увид («Службени гласник Републике Србије» број 12/2004).

Плански основ за израду плана детаљне регулације је Просторни план општине Уб («Општински службени гласник» број 24/92).

Према Просторном плану општине Уб, насеље Бањани развијаће се и надаље као значајан центар у коме ће већи део својих потреба задовољавати становништво северозападног дела општине. Просторни развој и уређење насеља усмераваће се урбанистичко уређајном основом и детаљним урбанистичким плановима за централну и производну зону насеља.

#### 1.2. Положај, место и улога плана детаљне регулације у ширем окружењу

Предметна локација, обухваћена границом плана детаљне регулације, је лоцирана на граници између катастарске општине Бањани и Врело, у зони сеоског, неизграђеног ткива насеља Бањани, који је намењен за пољопривредну производњу.

Налази се у делу пољопривредног земљишта насеља Бањани, док се грађевинско подручје насеља налази на око 1,5 km. На удаљености од око 400,0 m североисточно и југозападно, налазе се мање групације стамбених објеката.

Општина Уб има донет Просторни план који је усвојен 1992. године. Израда новог Просторног плана је у току (на основу Одлуке о изради Просторног плана општине Уб, донете на седници Скупштине општине 26.06.2006. године, број 350 – 168/2006 – 04). Завршена је фаза Стратегије просторног развоја.

Обзиром на новонастале околности у предметном простору (потреба изградње, опремања и уређења предметног простора према европским критеријумима и стандардима и специфичностима интереса инвеститора), задатак овог плана детаљне регулације је да се дефинише основна концепција уређења и организација предметног простора као савременог комплекса фарме за тов бројлера у предметном простору.

#### 1.3. Постојеће стање у граници плана детаљне регулације

Комплекс планиране фарме је локалним путем Л 1012, повезан са државним путем другог реда (регионалним путем) број 206, који је лоциран североисточно, на удаљености од око 800,0 m.

На удаљености од око 85,0 m, југоисточно од прикључка локалног пута Л 1012 на регионални пут Р 206, изграђен је саобраћајни прикључак за постојећу фарму, која се налази у непосредној близини.

Локални пут је у јако лошем стању, па је планом детаљне регулације планирана његова реконструкција у складу са критеријумима носивости коловозне конструкције и попречног профила регулације, као и постојећи прикључак локалног пута на државни пут другог реда.

Простор, у оквиру кога је планирана изградња савремене фарме за тов бројлера, представља пољопривредно земљиште у приватном власништву.

#### 1.4. Циљеви израде плана детаљне регулације

Планом детаљне регулације се дефинише јавно и остало грађевинско земљиште, ближе одређује намена површина, сагледава постојеће стање инфраструктуре и услови прикључења планираних објеката, даје нивелационо и регулационо решење са правилима грађења и уређења.

Непосредни циљеви уређења и грађења у предметном простору односно, циљеви израде овог плана детаљне регулације су стварање правног и планског основа за:

- уређење и изградњу предметног подручја у складу са позитивним законским прописима, чиме се стичу услови за издавање одговарајућих одобрења за изградњу;
- дефинисање потребне површине за јавно грађевинско земљиште;
- адекватну заштиту животне средине, тако да не буду угрожени квалитет вода, земљишта и ваздуха;
- адекватну комуналну, инфраструктурну опремљеност простора, у складу са планираном наменом земљишта.

#### 1.5. Подлоге за израду плана детаљне регулације

За израду плана детаљне регулације урађен је катастарско – топографски план, од стране геодетске организације PSV из Уба, у размери 1:1.000.

### 2. Граница плана детаљне регулације и подела простора на јавно и остало грађевинско земљиште

#### 2.1. Граница плана детаљне регулације

Границом плана детаљне регулације обухваћене су следеће катастарске парцеле: кп.бр. 2433/1 (део), 2433/14 (цела), 2433/16 (део), 2433/17 (цела), 2433/18 (део), 2433/19 (део), 2433/20 (део), 2433/27 (цела), 2433/32 (део), 2433/33 (део), 2433/48 (део), 2435/1 (део), 2435/2 (цела), 2436/2 (цела), 2436/3 (цела), 2443 (део) и 2613 (део), све у КО Бањани.

Границом плана детаљне регулације обухваћена је површина од укупно 11,85.56 ха.

У случају неслагања напред наведених бројева катастарских парцела и подручја датог у графичким прилозима, као предмет овог плана детаљне регулације, важи граница утврђена у графичком прилогу број 1. - «Катастарско – топографски план са границом Плана детаљне регулације», у размери 1:1.000.

Граница плана детаљне регулације је утврђена правно и физички, по границама постојећих катастарских парцела (када она у целини припада плану детаљне регулације), затим као линија преко постојеће катастарске парцеле (када она у целини не припада плану детаљне регулације), која спаја две постојеће детаљне тачке суседних парцела и уз поштовање границе катастарских општина и линије експропријације за потребе реконструкције локалног пута Л 1012.

#### 2.2. Подела земљишта на јавно и остало грађевинско земљиште

##### 2.2.1. Јавно грађевинско земљиште

- Постојеће јавно грађевинско земљиште

Постојећем јавном грађевинском земљишту припада део кп.бр. 2613 КО Бањани, површине 0,11.81 ха, која представља деоницу државног пута другог реда (регионални пут) број 206, као и кп.бр. 2435/1 (део), површине 0,11.13 ха и 2435/2 (цела), површине 0,02.58 ха, обе у КО Бањани, на којима је лоциран постојећи локални пут Л 1012.

За државни пут другог реда (регионални пут) број 206, обзиром да је планом детаљне регулације обухваћена мања деоница предметног регионалног пута, није оправдано његово проширење, па није планирано ново јавно грађевинско земљиште

Постојеће јавно грађевинско земљиште заузима површину од 0,25.52 ха.

- Планирано јавно грађевинско земљиште

Планом детаљне регулације, предвиђено је формирање саобраћајне површине за локални пут Л 1012, на источној граници комплекса. Предвиђена је реконструкција попречног профила, тако да је границом јавног грађевинског земљишта обухваћен пројектовани коловоз и путни канал (линија експропријације за потребе изградње локалног пута), као и реконструкција постојећег саобраћајног прикључка на државни пут другог реда (регионални пут) број 206.

За целе кп.бр. 2433/17 (површине 0,27.96 ха), 2433/27 (површине 0,53.23 ха), 2436/2 (површине 0,07.80 ха) и 2436/3 (површине 0,00.38 ха), све у КО Бањани, као и за делове кп.бр. 2433/1 (површине 0,02.74 ха), 2433/14 (површине 0,07.97 ха), 2433/16 (површине 0,18.11 ха), 2433/18 (површине 0,13.44 ха), 2433/19 (површине 0,02.44 ха), 2433/20 (површине 0,02.66 ха), 2433/32 (површине 0,01.60 ха), 2433/33 (површине 0,01.68 ха), 2433/48 (површине 0,02.58 ха) и 2443 (површине 0,13.67 ха), све у КО Бањани, предвиђено је да промене режим коришћења и да се преведу у јавно грађевинско земљиште.

Укупна површина, предвиђена за промену режима коришћења у јавно грађевинско земљиште, а за потребе реконструкције и формирања припадајуће парцеле локалног пута Л 1012, износи 1,56.26 ха.

Планирано јавно грађевинско земљиште обухвата површине чије је коришћење, односно изградња од општег интереса, у складу са прописима о експропријацији.

- Укупно јавно грађевинско земљиште

У подручју плана детаљне регулације укупно јавно грађевинско земљиште заузима површину од 1,81.78 ха.

Планом детаљне регулације предвиђено је формирање две урбанистичке парцеле за јавно грађевинско земљиште и то:

- П а р ц е л а 1 – државни пут другог реда (регионални пут) број 206, укупне просечне ширине попречног профила од око 13,0 m (коловоз, банкина и путни канал) – којој припада део кп.бр. 2613 КО Бањани (постојеће јавно грађевинско земљиште), површине 0.11.81 ha;
- П а р ц е л а 2 – локални пут Л 1012, укупне просечне ширине попречног профила од око 9,0 m (коловоз, банкина и путни канал) – осим дела кп.бр. 2435/1 КО Бањани и целе 2435/2 КО Бањани (постојеће јавно грађевинско земљиште) и целе 2433/17, 2433/27, 2436/2 и 2436/3, све у КО Бањани и делови кп.бр. 2433/1, 2433/14, 2433/16, 2433/18, 2433/19, 2433/20, 2433/32, 2433/33, 2433/48, и 2443, све у КО Бањани; укупно потребна површина износи 1,69.97 ha;

Укупно потребно јавно грађевинско земљиште, обухваћено планом детаљне регулације, приказано је у табели број 1.

Табела број 1.

Ј а в н о г р а ђ е в и н с к о з е м љ и ш т е		
Бр.	Назив	Површина (ha)
1.	Деоница државног пута другог реда (регионални пут) број 206	0,11.81
2.	Локални пут Л 1012	1,69.97
Укупна потребна површина (1 - 2):		1,81.78

Планирано јавно грађевинско земљиште је приказано на графичком прилогу број 2. - «План намене површина са поделом на јавно и остало грађевинско земљиште», у размери 1:1.000.

### 2.2.2. Остало грађевинско земљиште

Сво остало подручје, обухваћено планом детаљне регулације, осим постојећег и планираног јавног грађевинског земљишта, припада осталом грађевинском земљишту.

## 3. Правила уређења

### 3.1. Подела постора на карактеристичне целине

Подела простора, обухваћеног планом детаљне регулације је приказана на графичком прилогу број 3. - «Подела на карактеристичне целине», у размери 1:1.000.

Планом детаљне регулације предвиђена је подела на следеће карактеристичне целине:

Целина ц1 – државни пут другог реда (регионални пут) број 206

Целина ц2 – локални пут Л 1012

Целина ц3 – улаз и сервисни део фарме

комплекс фарме

заштитно зеленило

#### 3.1.1. Целина ц1 – државни пут другог реда (регионални пут) број 206

Представља део припадајуће парцеле постојећег државног пута другог реда (регионални пут) број 206 Уб – Дебрц, који општину Уб спаја са суседном, шабачком општином.

Предметни пут представља јавно грађевинско земљиште у корисништву ЈП «Путеви Србије». Планом детаљне регулације је обухваћена мања деоница пута, од km 14+250 до km 14+314 из разлога адекватне реконструкције саобраћајног прикључка локалног пута Л 1012 на предметни пут.

Планом детаљне регулације предвиђено је задржавање постојећег попречног профила пута од укупно 13,0 m. Задржава се и постојећа ширина коловоза од 6,0 m за двосмерни саобраћајни режим, са обостраним путним каналима.

За ову целину није предвиђено ново одвајање земљишта за јавно грађевинско земљиште.

Било каква даља реконструкција коловоза предметног пута и, у делу обухваћеном планом детаљне регулације, није предвиђена, осим адекватног саобраћајног прикључка локалног пута односно, повезивање са целином Ц2, и рашчишћавање постојећих путних канала.

#### 3.1.2. Целина ц2 – локални пут Л 1012

Представља простор преко кога је трасиран локални пут Л 1012, са саобраћајним прикључком на државни пут другог реда (регионални пут) број 206 односно, целине Ц1, на стационажи код km 14+280 на регионалном путу Р 206.

Лоцирана је на источној граници комплекса, предвиђена је реконструкција попречног профила и формирање припадајуће парцеле пута.

Планирани попречни профил пута је 9,0 m, са коловозом ширине 5,0 m за двосмерни саобраћајни режим, обостраном банкином од 0,5 m и путним каналом ширине 1,5 m, лоцираним са обе стране коловоза, као и заштитним зеленим површинама, у оквиру којих су смештене постојеће и планиране комуналне инсталације.

Траса предметног пута је дефинисана Главним пројектом, који је 2006. године, наручила ЈП «Дирекција за уређење и изградњу» Уб. За предметни пут је предвиђено изузимање земљишта за потребе јавног грађевинског земљишта у површини од 1,56.26 ha, ради формирања припадајуће парцеле пута.

#### 3.1.3. Целина ц3

Улаз и сервисни део фарме

Представља површину која колски и пешачки повезује локални пут Л 1012 и комплекс фарме, у оквиру које су лоцирани сервисни објекти фарме.

На главном улазу планиран је паркинг простор (са шест паркинг места за путничка возила) и дезинфекциони канал (баријера) за возила и особље. Пражњење дезинфекционе баријере вршиће се преко подне решетке са сифоном у армиранобетонску септичку јаму, затвореног типа.

Предвиђена је и изградња следећих сервисних објеката:

- приземни објекат за смештај ветеринара и запосленог особља, са портирницом, габарита 10,3 x 11,0 m;
- остава за сламу, алат и опрему, габарита 12,0 x 20,3 m;
- надземни резервоар за течни нафтни гас, капацитета 60 m<sup>3</sup>;
- плинска станица;
- дизелагрегат;
- бунар;
- хидрофорска станица;
- сепаратор уља и масти;
- водонепропусна септичка јама;
- интерне саобраћајнице.

Комплекс фарме

Представља простор за изградњу модерне фарме за тов бројлера, а предвиђена је изградња следећих објеката:

- 14 идентичних објеката – перадарника, димензија 14,0 x 105,0 m (у три фазе изградње) и то:
- Прва фаза – четири идентична перадарника, капацитета од 27.385 ком/објекту, што укупно чини 109.540 комада бројлера у једном турнусу;
- Друга фаза – шест идентичних перадарника, капацитета од 27.385 ком/објекту, што укупно чини 164.310 комада бројлера у једном турнусу;
- Трећа фаза - четири идентична перадарника, капацитета од 27.385 ком/објекту, што укупно чини 109.540 комада бројлера у једном турнусу;
- 14 силоса за складиштење хране, поред сваког перадарника, са унутрашње стране у зеленој површини, димензија 5,8 m x 3,3 m;
- саобраћајно – манипулативне површине

Када фарма буде комплетно завршена, њен капацитет биће 383.390 комада бројлера у једном турнусу. Годишње је могуће остварити 6 (шест) турнуса, тако да ће годишњи капацитет фарме бити 2.300.340 бројлера годишње.

У склопу сваког перадарника (објекат за тов бројлера), на улазу, предвиђене су хладњаче (контејнери) за привремени смештај уинулих животиња.

Снабдевање планираних перадарника потребном количином хладне воде за потребе това пилића, вршиће се из новопроектованих бунара са црпном станицом.

На фарми је предвиђена изградња затвореног система за сакупљање и одвођење отпадних вода (санитарно – фекалне воде и вода из дезинфекционе баријере). Санитарно – фекалне воде из санитарног чвора и објеката за смештај запосленог особља, врши се преко постројења за пречишћавање отпадних вода.

Планира се одвођење атмосферске, потенцијално зауљане воде са асфалтних површина, преко сепаратора за уља и масти, у ободне и путне канале за прихватање површинских вода. Вода са крова објеката одводи се у зелене површине.

За почетно гашење пожара унутар перадарника, користе се мобилни апарати за гашење пожара са прахом. Осим ових апарата, предвиђена је и спољашна хидрантска мрежа, чије ће напајање бити из планираних бунара.

Планира се озелењавање комплекса тако да се омогући прегледно и безбедно одвијање саобраћаја, визуелну заштиту контактних зона, биоколошко, естетско и декоративно обликовање, у циљу стварања пријатног амбијента и еколошких услова за несметан тов бројлера.

Заштитно зеленило

Представља простор визуелне и функционалне заштите простора, на коме се планира подизање континуалног линеарног зеленила, састављеног првенствено од засада високе вегетације – листопадног, зимзеленог и четинарског шибља.

На делу резервисаном за комплекс фарме за тов бројлера, планом детаљне регулације предвиђено је заштитно зеленило, минималне ширине од 5,0 m, тако да омогући прегледно и безбедно одвијање саобраћаја на локалном путу Л 1012.

### 3.2. Основна концепција намене површина и просторна организација

Просторна организација је утврђена у концепту плана, који је саставни део Програма за израду урбанистичког плана за изградњу комплекса фарме за тов бројлера «Старо Врело» у КО Бањани, општина Уб.

У оквиру концепта плана сагледани су потенцијали и могућности развоја предметног подручја и утврђени просторни услови и ограничења, која су резултат планова ширих просторних целина, природних услова терена и услова надлежних институција.

На основу анализе урбанистичке документације, основних циљева уређења и изградње предметног простора, као и анализе постојећег стања (природни услови, карактеристике терена, власничка структура земљишта, постојећа парцелација, стање саобраћаја) одређен је одговарајући тип и карактер комплекса.

Концепција решења се заснива на ортогоналном начину обликовања односно, ортогоналној основној структури планираних перадарника са костуром који чине колске и колско – пешачке саобраћајнице.

Главни улаз се налази на истоку комплекса планиране фарме, који је паркинг простором, дезинфекционом баријером и заштитним зеленилом, одвојен од локалног пута, на који се комплекс ослања.

Поред главног улаза, планирају се помоћни, пратећи и комунални објекти (сервисни објекти) за несметано и правилно функционисање савремене фарме за тов бројлера.

У правцу северозапада, од главног улаза лоцирана је главна колско – пешачка саобраћајница од које се југозападно, одвајају још три главне колско – пешачке саобраћајнице према перадарницима. Ова главна колско – пешачка саобраћајница раздваја комплекс фарме, чија је основна намена тов бројлера, и сервисни део фарме.

Перадарници (објекти у којима се врши тов бројлера) су правилних облика, који нису међусобно физички повезани а систем планираних интерних саобраћајница је засебан, чиме је омогућена етапна изградња.

По ободу комплекса, у оквиру границе плана детаљне регулације планира се зелени заштитни појас.

Посебан акценат је на линеарном зеленилу – дрворедима, који ће међусобно одвајати карактеристичне целине.

### 3.3. Урбанистички услови за јавне површине

#### 3.3.1. Саобраћајне површине

Подручје плана детаљне регулације је саобраћајно повезано преко локалног пута (Л 1012) и удаљено је око 1,5 km од насеља Бањани у правцу севера, односно око 890 m од државног пута другог реда (регионалног пута) број 206 у правцу североистока.

Планом детаљне регулације је предвиђено:

1. за деоницу државног пута другог реда (регионални пут) број 206 предвиђено је коришћење постојећег јавног грађевинског земљишта и задржавање постојећег попречног профила, који се састоји од коловозних трака ( $2 \times 3,0 \text{ m} + 2 \times 0,5 \text{ m}$  банкина), са путним каналом ( $2 \times 3,0 \text{ m}$ ), тако да је ова саобраћајница има попречни профил од укупно 13,0 m;
2. за саобраћајни прикључак локалног пута на државни пут другог реда, предвиђена је реконструкција истог, без уливно – изливних трака, са минималним радијусом кривине прикључка од 12,0 m, на стационажи код km 14+280 на државном путу другог реда (регионалном путу) број 206;
3. за деоницу локалног пута, реконструкција и проширење попречног профила, тако да границом јавног грађевинског земљишта буде обухваћен и путни канал, са ширином коловозних трака од  $2,5 \text{ m} + 0,5 \text{ m}$  банкина за двосмерни саобраћајни режим и ширином канала од 1,5 m; укупна ширина попречног профила износи 9,0 m.

У складу са технолошким захтевима, главни приступ комплексу фарме (пешачки и колски улаз) је предвиђен са локалног пута по источној граници плана детаљне регулације.

На јавну саобраћајну мрежу се надовезује интерна саобраћајна мрежа, унутар комплекса, која омогућава приступ до планираних објеката.

Концепција планираних саобраћајница је приказана на графичком прилогу број 4. - «План саобраћајница са регулационим и нивелационим решењима», у размери 1:1.000.

#### 3.3.2. Водоснабдевање, одвођење отпадних и кишних вода и противпожарна заштита

##### 1. Водоснабдевање и противпожарна заштита

Комплекс планиране фарме за тов бројлера, не може се прикључити на водовод Уба, јер за то не постоје услови, нити се планира изградња градске водоводне мреже за ово подручје, као што је дефинисано Техничким условима број 659 од 31.07.2008. године, издатих од стране ЈКП «Ђунис» Уб.

Према Мишљењу број 3850/2 од 11.08.2008. године, издатих од стране ЈВП «Србијаводе» ВПЦ «Сава» Београд, водоснабдевање предметног комплекса за санитарне и противпожарне потребе треба решити путем бушеног цевастог бунара, са уградњом потребне хидро – механичке опреме.

Извориште водоснабдевања и потребни резервисани простор, треба димензионисати према потребама овог комплекса, где је количина воде за противпожарну заштиту објеката меродавна за димензионисање.

За рад два суседна противпожарна хидранта, при гашењу евентуалног пожара, при капацитету од 10 l/sec у трајању од 2 h, неопходно је обезбедити резервисани простор од  $V_r = 2 \times 60 \times 60 \times 10 = 72.000 \text{ l} = 72 \text{ m}^3$  воде уз одговарајући уређај за повишење притиска до потребних 2,5 бара надпритиска за рад противпожарних хидраната. Страндардна потрошња воде за санитарне потребе запосленог особља и за рад појилица за бројлере је мања од максималне, па није меродавна за димензионисање бунара за воду, резервоара и црпне станице за повишење притиска.

Водоводна мрежа око целог комплекса је планирана у прстенастој изведби помоћу цеви  $\varnothing 100 \text{ mm}$ , што гарантује равномерну расподелу притиска у целокупној мрежи и обезбеђује највише стандарде противпожарне заштите објеката.

За снабдевање појилица за бројлере у перадарницима, планиране су водоводне цеви  $\varnothing 50 \text{ mm}$  за сваки перадарник, као и водоводне цеви  $\varnothing 50 \text{ mm}$  за објекат за смештај радника са портирницом, док је за дезинфекциону баријеру на улазу у комплекс, планирана водоводна цев  $\varnothing 20 \text{ mm}$ .

Мрежа је планирана од полиетанских цеви укопаних у земљу на дубини до 1,20 m, паралелно са интерним саобраћајницама.

Противпожарна заштита се обезбеђује путем ливено – гвоздених противпожарних хидраната  $\varnothing 80 \text{ mm}$  на међусобном размаку од 70,0 m до 80,0 m, међусобно повезаних прстенастом мрежом разводног цевовода  $\varnothing 100 \text{ mm}$ .

##### 2. Одвођење отпадних вода

Прикупљање, одвођење и пречишћавање отпадних вода са предметног простора, обавиће се по сепаратном систему, тако да се посебном канализационом мрежом одводи употребљена санитарна вода до постројења за пречишћавање отпадних вода одговарајуће запремине, компактног типа «Минпак», «Путокс», «Биодиск» или сличног.

На предметној локацији, предвиђено је пречишћавање отпадних вода до нивоа упуштања у природне реципијенте, јер тренутно на територији општине Уб не постоји могућност пречишћавања отпадних вода.

Загађене атмосферске воде са манипулативног платоа (простор за прање возила, дезинфекцију и др.) прихватиће се посебним системом затворене интерне канализације и евакуисати до посебне водонепропусне септичке јаме, лоциране на јужном делу комплекса. Капацитет ове септичке јаме усвојити према техничкој концепцији, с тим да се иста празни повремено, у складу са динамиком.

Условно техничке отпадне воде (од прања перадарника за узгој бројлера), у предметном простору не постоје, обзиром да се чишћење перадарника врши по сувом поступку.

### 3. Одвођење кишних вода

Атмосферске незагађене воде са кровова и других, условно чистих површина, усмеравају се у ободне, уређене зелене површине у саставу планираног комплекса, и за њихово одвођење, није потребна изградња атмосферске канализације.

#### 3.3.3. Електроенергетика

У подручју плана детаљне регулације не постоје електроенергетски објекти из којих се може организовати потребна електрична енергија и снага. Кроз подручје пролази 10 kV далековод, који се делимично мора дислоцирати јер представља ограничавајући фактор за будућу изградњу.

За изградњу објеката у предметном подручју, потребно је обезбедити инсталисану снагу од 320 kW односно, једновремену снагу од 300 kW.

У том циљу, постојећу трафостаницу 10/0,4 kV «Бањани 5», лоцирану ван захвата плана детаљне регулације у оквиру комплекса постојеће фарме, треба реконструисати, чиме се обезбеђује потребна снага, према следећем:

1. постојећи блок 10 kV заменити новим који садржи две водне, једну мрежну и једну трафо ћелију;
2. уградити нови трансформатор, снаге 630 KVA;
3. постојећи прикључни, дрвени стуб 10 kV треба заменити бетонским, специјалним стубом UZ 12;
4. на новом прикључном, бетонском стубу потребно је поставити конзолу са катодним одводницима КОА – 12;
5. од прикључног стуба до трафостанице «Бањани 5» поставити нови кабловски вод 10 kV типа ХНЕ 49/А 3 x /1 x 95/ + 1 x 95 mm<sup>2</sup>;
6. струјне мерне трансформаторе у постојећој трафостаници, треба заменити новим 40/5 А, 10 kV;
7. као мера заштите од напона додира, предвидети TN – С – S систем, комбинован са темељним уземљивачима, уз спровођење потребних мера заштите од напона корака и мера за изједначавање потенцијала.

За мерење потрошње електричне енергије и снаге, у трафостаници «Бањани 5» треба уградити индиректну мерну групу 3 x 100 V, 5А, са одговарајућим мерним трансформаторима у мерној ћелији, и то:

- струјним 40/5 А, и
- напонским 10/0,1 kV.

За управљање тарифама, користити МТК уређај са функцијом уклопног сата. Мерна група се поставља у МРО (мерно разводни орман), кога треба монтирати у склопу постојеће трафостанице.

Напајање објеката у предметном комплексу из реконструисане трафостанице, вршиће се кабловским водовима сличним типу хоо/о - А 2 x /4 x 150/ mm<sup>2</sup> преко РО (разводног ормана) у комплексу из кога се, кабловским разводом, напајају поједини објекти преко КПК (кабловско прикључна кутија) 63 А, постављени на фасади објеката, или надземним водом на бетонским стубовима са кабловским снопом 2ххоо/о -А 3 x 70 + 54,6/ + 1 x 2 x 16 mm<sup>2</sup> до уласка у комплекс.

Поред приступних саобраћајница, унутар комплекса, предвиђена је изградња расвете на челичним канделабрима, са натријумовим или металхалогеним светиљкама, снаге 70 W до 150 W, у зависности од значаја саобраћајнице.

Као резервни извор напајања, планирана је монтажа дизел електричног агрегата за критичне потрошаче, који захтевају континуално напајање електричном енергијом.

У захвату плана, планирано је и напајање бунара и пумпе за истакање ТНГ електричном енергијом, уз поштовање сигурносних мера за ову врсту инсталација.

#### 3.3.4. ТТ објекти и капацитети

У подручју плана детаљне регулације се налазе постојећи подземни ТТ објекти, и то:

- подземни месни мрежни ТК кабл, који је лоциран са десне стране државног пута другог реда (регионални пут) број 206 у смеру раста стационаже до постојећег саобраћајног прикључка локалног пута Л 1012 на регионални пут, и даље наставља трасом постојећег локалног пута ка насељу Врело.
- подземни међумесни оптички ТК кабл, на релацији АТЦ Уб – АТЦ Врело – АТЦ Бањани, који је лоциран са десне стране државног пута другог реда (регионални пут) број 206 у смеру раста стационаже ТО SM 03 (7 x 4) x II x 0,4 x 3,5 CMAN

Подземни мрежни ТК кабл је у надлежности Предузећа за телекомуникације «Телеком Србија» а.д. – Извршне једнице «Ваљево», чији су услови број 12 – 03/2393 - 08 од 17.02.2008. године саставни део плана детаљне регулације.

Подземни међумесни оптички ТК кабл је у надлежности Предузећа за телекомуникације «Телеком Србија» а.д. – Извршне једнице «Београд 2», чији су услови број 015 – 36025/08/2 ЈБ/232 од 04.09.2008. године саставни део плана општег уређења.

На основу наведених услова, да би се извршило прикључење планираних објеката предвиђених планом детаљне регулације на месну телефонску мрежу, неопходно је положити кабл минималног капацитета типа ТК 59 (10x4x0,4) на релацији од постојећег рачвастог наставка, лоцираног у близини саобраћајног прикључка локалног пута Л 1012 на државни пут другог реда (регионални пут) број 206, до предметног комплекса.

Унутрашњу ТТ инсталацију у комплексу увести у изводни телефонски орман типа ИТО L2 за унутрашњу монтажу као место главне концентрације ТТ капацитета, који треба поставити на приступачном месту у комплексу. Од ормана до зелене површине у комплексу, поставити две јувидур цеви Ø 110 mm за увлачење прикључног кабла, разводног кабла према предметном комплексу и резервне РЕ цеви Ø 40 mm због перспективног удубавања оптичког кабла. Крај цеви обележити стандардном ознаком ТТ.

Траса планираног кабла иде зеленом површином и поред приступних саобраћајница и уводи се у постојећу рачву, као што је приказано на графичком прилогу.

Приликом реконструкције саобраћајног прикључка локалног пута Л 1012 на државни пут другог реда (регионални пут) број 206, неопходно је извршити ручно откопавање постојећег међумесног оптичког кабла до нивоа полагања истог, као и његову заштиту са PVC цеви Ø 110 mm на делу планиране реконструкције саобраћајног прикључка.

Приликом извођења собраћајног прикључка планираног комплекса фарме на локални пут Л 1012, неопходна је адекватна заштита постојећег ТК кабла са PVC цеви Ø 110 mm на делу планираног саобраћајног прикључка.

### 3.4. Биланс планиране намене површина

Подручје плана детаљне регулације је подељено на јавно грађевинско и остало земљиште, тако да је биланс планиране намене земљишта приказан у односу на режим коришћења грађевинског земљишта.

Табела број 2.

Бр.	Назив	Површина (ha)	Процент учешћа (%)
<b>Јавно грађевинско земљиште</b>			
1.	Државни пут другог реда	0,11.81	1,00 %
2.	Локални пут	1,69.97	14,34 %
	Укупно (1 – 2)	1,81.78	15,34 %
<b>Остало грађевинско земљиште</b>			
3.	Комплекс фарме	10,03.78	84,66 %
	Укупно (3)	10,03.78	84,66 %
	УКУПНО (1 – 5)	11,85.56	100,0

3.5. Општи и посебни услови заштите животне средине, природних и непокретних културних добара, заштите од елементарних непогода и заштите од ратних разарања

#### 3.5.1. Услови заштите животне средине

Саставни део документације плана детаљне регулације је Извештај о стратешкој процени утицаја, који је урађен на основу Одлуке о изради Стратешке процене утицаја на животну средину плана детаљне регулације за изградњу фатме за тов бројлера «Старо Врело» број 350 – 266/2008 – 01 коју је донела Скупштине општине Уб.

Од 6. марта 2009. године Подручје процене могућих стратешких утицаја плана детаљне регулације дефинисано је границама Плана:

- Просторно - положајно вредновање варијантних решења и избор најбоље понуђене варијанте са аспекта заштите животне средине је у поступку процене изостављено, обзиром на чињеницу да су дефинисане просторно - положајне карактеристике комплекса и предметне технологије;
- Обавезујућа смерница Стратешке процене утицаја је обавезан поступак процене утицаја на животну средину појединачних Пројеката;
- Процењом утицаја на животну средину предвидети мере превенције, спречавања, отклањања и минимизирања потенцијално штетних утицаја на животну средину, мере заштите и мониторинга животне средине.
- Процењом утицаја на животну средину предвидети посебне мере заштите од потенцијалних краткорочних, дугорочних, реверзибилних, иреверзибилних, синергетских и кумулативних ефеката по животну средину:
  - заштита земљишта од деградације и загађивања,
  - заштита вода од загађивања,
  - заштита ваздуха,
  - управљање отпадом (пољопривредним, комуналним и опасним),
  - управљање отпадним водама.

Обавезне мере заштите ваздуха:

- заштиту ваздуха од загађивања спроводити као интегрални део мониторинга квалитета ваздуха на подручју општине;
- обавезна је процена могућих утицаја појединачних Пројеката на стање и квалитет ваздуха;
- подстицање избора најбоље понуђених решења и еколошки прихватљивих енергената;
- постављање филтерских система на вентилационом систему у циљу спречавања ширење fine прашине и непријатних мириса из перадарника;
- обавезне мере биолошке заштите (озелењавање, пејзажно уређење) при формирању зона и појасева са приоритетном функцијом заштите;
- дуж граница планског подручја и посебно дуж граница планираних комплекса обезбедити зону заштитног зеленила ниског и средњег раста дугог вегетационог периода у циљу смањења аерозагађења и буке, као и визуелног унапређења простора;

Обавезне мере заштите вода, контроле и мониторинга на подручју плана детаљне регулације:

- при реализацији планираних намена и Пројеката, обавезне су мере спречавања и забране упуштања и просипања отпадних вода на подручју Плана;
- извршити идентификацију свих отпадних вода које могу настати у оквиру планираних комплекса и решити њихово одвођење тако да нема утицаја на површинске и подземне воде;
- атмосферске воде са кровова објеката и других чистих површина прихватити и одвести у околни терен – зелене површине;
- обавезан је претходни третман потенцијално зауљаних атмосферских вода са свих манипулативних и осталих површина преко сепаратора – таложника масти и уља, до захтеваног нивоа пре упуштања у реципијент;
- мерити и регистровати количине отпадних вода и податке доставити јавном водопривредном предузећу.
- снабдевање водом за планиране комплексе решити коришћењем подземних вода, бушењем бунара на обухвату плана, уз обавезну евиденцију и постављање уређаја за мерење и праћење квалитета и количине при експлоатацији подземних вода за редован рад фарме;

Обавезне мере заштите земљишта у спровођењу плана детаљне регулације:

- није дозвољено депоновање и одлагање било каквог отпада и отпадног материјала изван утврђених правила и прописаних услова;
- забрањено је просипање и изливање свих врста отпадних вода на земљиште;
- за Пројекте, потенцијалне изворе загађивања или угрожавања земљишта као природног ресурса, обавезна је процена утицаја на животну средину са планом мера за заштиту земљишта од загађивања;
- водити евиденцију коме је уступљена која количина простирке тј. кокошјег ђубрива и времена продаје.
- редовно ажурирати карту пољопривредних површина на којима се користи кокошје ђубриво;
- по потреби, а најмање једном годишње извршити контролу унетог кокошјег ђубрива у пољопривредно земљиште;
- поступати по препоруци из извештаја о резултатима испитивања;
- једном годишње, у првих пет година, извршити карактеризацију простирке од стране овлашћене организације;

Мере заштите од појаве прекомерне буке и вибрација:

- формирање пејзажно обликовног и уређеног, линеарног, заштитног зеленила;
- избор зеленила мора бити прилагођен зонским и локацијским условима, у складу са пејзажним и еколошко – биолошким захтевима;

Смернице за ниже хијерархијске нивое – Еколошке смернице дате су на основу циљева плана детаљне регулације, планираних намена и садржаја (Пројеката) и расположивих података о простору и животној средини:

- реализацију планираних Пројеката – објеката и садржаја спровести изразом и имплементацијом плана детаљне регулације;
- обавезно је поштовање услова надлежних институција у циљу остваривања еколошке заштите простора;
- обавезне су мере управљања и спречавања штетних утицаја при уређивању простора, реализацији, редовном раду и у случају акцидената појединачних Пројеката у захвату плана детаљне регулације;
- успостављање мониторинга квалитета ваздуха, земљишта, управљања отпадом и отпадним водама и комуналном хигијеном, као битних параметара од значаја за развој предметног подручја;
- обавезна је процена утицаја на животну средину за све Пројекте – објекте, изворе потенцијалног угрожавања животне средине;
- пројекти, могући извори загађивања или потенцијално штетних утицаја (делатности са могућим утицајима на животну средину) морају бити дефинисани проценом утицаја на животну средину – садржајем, процедуром и мерама заштите животне средине;
- успостављање мониторинга животне средине за Законом предвиђене параметре, према Процени утицаја на животну средину.

### 3.5.2. Услови заштите природних и непокретних културних добара

На основу услова заштите природе и животне средине, број 03 – 2031/2 од 09.09.2008. године, у подручју плана детаљне регулације нема заштићених природних добара.

Обавеза је инвеститора извођења радова, да уколико у току извођења радова наиђе на природно добро које је геолошко – палеонтолошког или минералошко – петрографског порекла, а за које се претпоставља да има својство споменика природе, о томе обавести Завод за заштиту природе Србије и да предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

На основу услова, чувања, одржавања и коришћења, Завода за заштиту споменика културе из Ваљева, број 356/1, од 22.08.2008. године, план детаљне регулације се израђује без посебних условљавања и мера у погледу заштите културних добара.

На основу члана 109. Закона о културним добрима («Службени гласник РС» број 71/94), обавеза извођача радова је да уколико наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, одмах прекине радове и обавести надлежни завод и да предузме мере да се налаз не оштети, не уништи и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

### 3.5.3. Услови заштите од елементарних непогода

- Заштита од земљотреса

Заштита од земљотреса се спроводи кроз примену важећих сеизмичких прописа за изградњу нових објеката и кроз трасирање главних коридора комуналне инфраструктуре дуж саобраћајница и зелених површина на одговарајућем растојању од објеката.

Подручје општине Уб припада зони интензитета од 8 ° MCS, за повратни период од 100 година.

- Заштита од пожара

Заштита од пожара се обезбеђује изградњом планираног система водоснабдевања и хидрантске, противпожарне мреже, као и профилима саобраћајница, који омогућавају несметано кретање противпожарних возила. Применом ових мера остварени су основни, урбанистички услови за основну заштиту од пожара.

За предметну локацију нема посебних грађевинско – техничких, технолошких и других услова, већ је потребно да се објекти реализују према:

- Закону о заштити од пожара («Службени гласник СРС», број 37/88 и 48/94);
- Правилнику о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења («Службени лист СРЈ», број 11/96);
- Правилнику о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара («Службени лист СФРЈ», број 30/91);



- Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређења платоа за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара («Службени лист СРЈ», број 8/95), према коме најудаљенија тачка коловоза није даља од 25 m од габарита објекта.

За предметно подручје је прибављено обавештење у вези претходних урбанистичких услова, које је издао МУП Републике Србије, Сектор за заштиту и спасавање, Одељење за заштиту и спасавање у Ваљеву, Број 217 – 399/08 - 1 од 30.07.2008. године.

#### 3.5.4. Услови заштите од ратних разарања

Насеље Уб и Бањани, на основу Уредбе о организовању и функционисању цивилне заштите («Службени гласник РС» број 21/92), сврстани су, у односу на степен угрожености становништва и материјалних добара, у трећи степен угрожености. То подразумева планирање заштите становништва у склоништима допунске заштите (подрумске и друге погодне просторије – обим заштите 30 kPa), као и изградњу рововских објеката.

У складу са Одлуком о врстама инвестиционих објеката и просторних и урбанистичких планова значајних за одбрану земље (Службени лист СРЈ број 39/95), за израду плана детаљне регулације прибављено је обавештење од Министарства одбране, Управе за инфраструктуру, Инт.број 2711 - 3 од 06.07.2008. године, тако да нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

#### 3.5.5. Услови евакуације комуналног и отпада органског порекла

За сакупљање комуналних отпадака предвиђено је постављање контејнера на асфалтираном платоу или у оквиру посебно изграђене нише, који ће празнити надлежно комунално предузеће, у складу са динамиком пражњења.

Збрињавање дневних угинућа бројлера решити одлагањем у специјалне контејнере за евакуацију лешева. Проблем нешкодљивог уклањања угинулих бројлера из специјалних контејнера, решити свакодневним одвожењем у регионалу кафилерију. У овлашћеној кафилерији, врши се утилизација (спалјивање) угинулих бројлера, или се примењује један од начина предвиђен Правилником о начину нешкодљивог уклањања животињских лешева и отпадака животињског порекла и о условима које морају да испуњавају објекти и опрема за сабирање, нешкодљиво уклањање и утврђивање узорака угинућа и превозна средства за транспорт животињских лешева и отпадака животињског порекла («Службени лист СФРЈ» број 53/89).

#### 3.6. Програм уређивања јавног грађевинског земљишта

У програму уређивања јавног грађевинског земљишта приказане су позиције и износи за откуп земљишта и изградњу јавне саобраћајнице, као и за опремање и изградњу потребне инфраструктуре у подручју плана детаљне регулације.

Потребна средства за откуп и уређење јавне саобраћајне површине се обезбеђују из буџета општине Уб, а за опремање и изградњу потребне инфраструктуре, потребна средства обезбеђује заинтересовани инвеститор.

Финансирање и уређивања јавног грађевинског земљишта обезбеђује се из средстава дефинисаних чланом 73. Закона о планирању и изградњи («Службени гласник РС» број 47/03 и 34/06).

Табела број 3.

Опис радова на јавном грађевинском земљишту		Вредност (дин.)
Изградња и уређење саобраћајница (1 – 2)		9.581.300,00
I	1. Откуп земљишта за парцелу 1 156,26 ари × 5.000,00	781.300,00
	2. Изградња саобраћајнице и реконструкција саобраћајног прикључка 1,10 km × 8.000.000,00	8.800.000,00

Табела број 4.

Опис радова на јавном грађевинском земљишту		Вредност (дин.)
Изградња електроенергетских инсталација (3 – 15)		8.080.000,00
II	3. Реконструкција постојеће ТС 10/0,4 kV «Бањани 5» у свему према условима надлежне Електродистрибуције ком 1 × 2.000.000,00	2.000.000,00
	4. Замена постојећег прикључног стуба 10 kV за трафостаницу, са уградњом новог бетонског стуба UZ 12, са свим потребним радовима и са постављањем конзоле са катодним одводницима КОА - 12 комплет 01 × 100.000,00	100.000,00
	5. Испорука и полагање новог енергетског кабла 10 kV од прикључног стуба до трафостанице, типа ХНЕ 49/А 3x/1x95/+1x95mm <sup>2</sup> m' 20,0 × 2.500,00	50.000,00
	6. Испорука и монтажа индиректне мерне групе 3x100 V, 5A у посебном МРО у трафостаници комплет 1 × 30.000,00	30.000,00
	7. Замена постојећих струјних трансформатора 10 kV са новим 40/5 А у доводној хелији са свим потребним везама ком 3 × 10.000,00	30.000,00
	8. Прикључак објекта у комплексу изградом надземне мреже на бетонским стубовима са кабловским снопом 2x/хоо/о-А 3x70+54,6mm <sup>2</sup> +2x16mm <sup>2</sup> поред приступне саобраћајнице до РО у комплексу km 0,9 × 1.200.000,00	1.080.000,00

9.	Испорука и уградња разводног ормана у комплексу, за спољну монтажу, са главним прекидачем 630 А и потребним бројем извода 63А за поједине објекте, комплет са свим потребним радовима ком 01 × 400.000,00	400.000,00
10	Израда потребног кабловског развода од РО до појединачних објеката, кабловима типа хроо-AS одговарајућег пресека, према главном пројекту комплет 1 × 1.200.000,00	1.200.000,00
11	Израда расвете са монтажом натријумових или металхалогених светиљки на стубовима надземне мреже поред приступних саобраћајница комплет 1 × 300.000,00	300.000,00
12	Израда независне расвете на челичним канделабрима поред саобраћајница у комплексу, са светиљкама као у позицији 11 комплет 1 × 1.200.000,00	1.200.000,00
13	Монтажа зидних косих светиљки на фасади перадарника типа натријума или металхалогене снаге 70-100 W ком 14 × 00.000,00	140.000,00
14	Израда кабловске везе од дизел агрегата до РО каблом типа хроо/AS 4x150mm <sup>2</sup> km 0,15 × 1.000.000,00	150.000,00
15	Измештање постојећег 10 kV далековода, према условима надлежне Електродистрибуције km 0,4 × 3.500.000,00	1.400.000,00

Табела број 5.

Опис радова на јавном грађевинском земљишту		Вредност (дин.)
Израдња телекомуникационих инсталација (16 – 19)		1.673.000,00
III	16 Трасирање, ископ рова димензија 0,8 × 0,4 m у земљи III категорије, са испоруком и полагањем слоја песка d = 20 cm, са полагањем и испоруком каблова и PVC Ø40, испоруком и постављем GAL штитника и позор траке, затрпавањем и набијањем земље у слојевима	1.600.000,00
	17 Заштита постојећег оптичког кабла m' 30 × 1.200,00	36.000,00
	18 Испорука потребног материјала и израда унутрашњег извода капацитета до 20 × 2 ком. 1 × 17.000,00	17.000,00
	19 Испорука потребног материјала и израда рачвастог наставка на каблу ТК59 до 50x4 паушално 20.000	20.000,00

Табела број 6.

Опис радова на јавном грађевинском земљишту		Вредност (дин.)
Израдња водоводних и канализационих инсталација (20 – 27)		9.400.000,00
IV	20 Израда водоводне мреже од цеви ГРЕ, заједно са земљаним и инсталатерским радовима Ø100 mm m' 1.400,00 x 3.000,00 = 4.200.000,00 Ø 50 mm m' 280,00 x 2.000,00 = 560.000,00 Ø 20 mm m' 30,00 x 1.000,00 = 30.000,00	4.790.000,00
	21 Изградња специјалног цевастог бунара, заједно са земљаним и инсталатерским радовима ком 1 × 1.000.000,00	1.000.000,00
	22 Израда резервоара за воду V=72m <sup>3</sup> , заједно са земљаним, грађевинским и инсталатерским радовима ком 1 × 1.400.000,00	1.400.000,00
	23 Изградња пумпне станице за повишење притиска Q=10l/sec ком. 1 × 500.000,00	500.000,00
	24 Набавка и уградња ливених противпожарних хидраната ком 16 × 60.000,00	960.000,00
	25 Изградња фекалне канализације Ø 150 mm заједно са земљаним, грађевинским и инсталатерским радовима m' 50 × 3.000,00	150.000,00
	26 Изградња постројења за пречишћавање отпадних вода, заједно са земљаним, грађевинским и инсталатерским радовима ком. 1 x 400.000,00	400.000,00
27 Изградња дезинфекционе баријере са септичком јамом V=5m <sup>3</sup> ком 1x 200.000,00	200.000,00	

Табела број 7.

Врста радова на јавном грађевинском земљишту		Вредност (дин.)
I	Изградња и уређење саобраћајница	9.581.300,00

II	Изградња електроенергетских инсталација	8.080.000,00
III	Изградња телекомуникационих инсталација	1.673.000,00
IV	Изградња водоводних и канализационих инсталација	9.400.000,00
Укупна вредност радова (I - IV)		28.734.2300,00

### 3.7. Садржај графичког дела

Саставни део плана детаљне регулације је свеска 2. – графички део, која се састоји од следећих графичких приказа:

- Катастарско – топографски план са границом Плана детаљне регулације.....1:1.000
- План намене површина са поделом на јавно и остало грађевинско земљиште.....1:1.000
- Подела на карактеристичне целине.....1:1.000
- План саобраћајница са регулационим и нивелационим решењима.....1:1.000
- План парцелације са елементима за обележавање јавних површина.....1:1.000
- Правила грађења и регулације.....1:1.000
- Планирани систем мрежа и објеката комуналне инфраструктуре.....1:1.000

### 4. Правила грађења

Правила грађења на јавном грађевинском земљишту

#### 4.1. Правила за образовање грађевинских парцела

4.1.1. На графичком прилогу број 5. - «План парцелације са елементима за обележавање јавних површина», у размери 1:1.000, приказане су парцеле намењене за јавно грађевинско земљиште, са потребним аналитичко – геодетским елементима.

4.1.2. Након доношења плана детаљне регулације, потребно је урадити Пројекат геодетског обележавања у коме ће се дефинисати тачне површине планираних парцела за јавно грађевинско земљиште.

Табела број 8.

П а р ц е л а 1 – државни пут другог реда (регионални пут) број 206	
Кп.бр.	Површина (ha)
Постојеће јавно грађевинско земљиште	0,11.81 ha
2613 КО Бањани, део	0,11.81 ha
Укупна површина:	0,11.81 ha

Тбела број 9.

П а р ц е л а 2 – локални пут Л 1012	
Кп.бр.	Површина (ha)
Постојеће јавно грађевинско земљиште	0,13.71 ha
2435/1 КО Бањани, део	0,11.13
2435/2 КО Бањани, цела	0,02.58
Планирано јавно грађевинско земљиште	1,56.26 ha
2433/1 КО Бањани, део	0,02.74
2433/14 КО Бањани, део	0,07.97
2433/16 КО Бањани, део	0,18.11
2433/17 КО Бањани, цела	0,27.96
2433/18 КО Бањани, део	0,13.44
2433/19 КО Бањани, део	0,02.44
2433/20 КО Бањани, део	0,02.66
2433/27 КО Бањани, цела	0,53.23
2433/32 КО Бањани, део	0,01.60
2433/33 КО Бањани, део	0,01.68
2433/48 КО Бањани, део	0,02.58
2436/2 КО Бањани, цела	0,07.80
2436/3 КО Бањани, цела	0,00.38
2443 КО Бањани, део	0,13.67
Укупна потребна површина:	1,69.97 ha

#### 4.2. Правила грађења за јавне саобраћајнице

4.2.2. Правила грађења за изградњу саобраћајног прикључка на државни пут другог реда (регионални пут) број 206

4.2.2.1. Коначне стационаже предметног пута на месту саобраћајног прикључења утврдити у идејном пројекту и исте се могу разликовати од стационажа утврђених планом детаљне регулације максимално  $\pm 10$  m.

4.2.2.2. Саобраћајни прикључак пројектовати на коловозне траке предметног пута, уз уважавање постојеће нивелете предметног пута.

- 4.2.2.3. Саобраћајни прикључак на предметни пут се реализује без уливно – изливних трака.
- 4.2.2.4. Саобраћајни прикључак пројектовати са прописаном дужином прегледности.
- 4.2.2.5. Полупречнике закривљења саобраћајнијих прикључака утврдити сходно меродавном возилу (средње тежак саобраћај), с тим да не може бити мањи од 12,0 m.
- 4.2.2.6. Коловоз прикључка на предметном путу мора бити димензионисан за очекивано осовинско оптерећење.
- 4.2.2.7. У свему осталом придржавати се услова ЈП «Путеви Србије» Београд, VIII број 953–7660/08-1 од 02.09.2008. године.

#### 4.2.3. Правила грађења за изградњу локалног пута Л 1012

4.3.2.1. Саобраћајница је предвиђена за двосмерни саобраћај, ширине коловозне траке од 6,0 m ( $2 \times 2,5 \text{ m} + 2 \times 0,5 \text{ m}$  банкина), са обостраним путним каналима, ширине од по 1,5 m.

4.3.2.2. Коловозну констукцију саобраћајница димензионисати за средње тежак саобраћај (повремени транспорт теретних возила).

4.3.2.3. Рачунска брзина ( $V_{\text{рас}}$ ) је 40 km/h.

4.3.2.4. Хоризонтална и вертикална сигнализација у подручју се решава израдом одговарајућих пројеката, у складу са законским прописима.

4.3.2.5. Обавезна је примена одредби Правилника о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старијих и хендикепираних лица («Службени гласник РС» број 18/97) и то посебно: 1) тротоари и пешачки прелази мора да имају нагиб до 5% (1:20), а изузетно 8,3% (1:2), 2) попречни нагиб тротоара на правац кретања износи максимално 2%, 3) за савладавање висинске разлике између тротоара и коловоза, максимални нагиб закошеног дела износи 20% (1:5).

4.3.2.6. Координате темених и осовинских тачака, као и елементи кривина дати на графичком прилогу број 4. - «План саобраћајница са регулационим и нивелационим решењима» су оријентациони, а дефинитивни подаци се утврђују у идејном и главном пројекту.

#### 4.3. Правила грађења за комуналну инфраструктуру

Објекте и мреже комуналне инфраструктуре (водовод, одвођење отпадних и атмосферских вода, електроенергетика, ТТ инсталације) изводи у складу са техничким условима и нормативима који су прописани за сваку врсту инфраструктуре и у складу са прописима о паралелном вођењу и укрштању водова инфраструктуре.

За пројектовање инсталација у заштитном појасу државног пута другог реда (регионалног пута) број 206 обавезно је потребно применити следеће услове:

4.3.1. Приликом пројектовања инсталација применити ширине заштитног појаса које су утврђене чланом 28. и 29. Закона о јавним путевима.

4.3.2. Све инсталације морају бити максимално удаљене од ивице постојећег, а минимално 3,0 m од крајње тачке попречног профила изграђеног пута и минимално 1,35 m испод најниже горње коте коловоза.

4.3.3. Минимална дубина инсталација и заштитних цеви испод путног канала за одводњавање (постојећег или планираног) од коте дна канала до горње коте заштитне цеви износи 1,0 m.

4.3.4. Заштитна цев, у случају подбушивања пута, мора бити минимално 3,0 m дужа од крајње тачке попречног профила предметног пута.

4.3.5. За планиране инсталације, пројектна документација мора садржати ситуационо и на попречним профилима приказане положаје инсталација у односу на предметни пут, на местима пре почетка и краја паралелног вођења, и на месту подбушивања, на месту лома инсталација, на месту уласка и изласка из катастарских парцела које припадају путу, и то са унетим битним стационажама, апсолутним висинским котама, пречницима и дужинама инсталација.

#### 4.3.1. Водоснабдевање и одвођење отпадних и кишних вода

##### 4.3.1.1. Водовод и канализација се морају трасирати тако:

- да не угрожавају постојеће или планиране објекте, као и планирану намену коришћења земљишта;
- да се подземни простор и грађевинска површина рационално користе;
- да се поштују прописи који се односе на друге инфраструктуре;
- да се води рачуна о геолошким особинама тла и подземним водама.

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

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

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

4.3.1.5. Тежити да цеви водовода буду изнад канализационих, а испод електроенергетских каблова при укрштању.

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

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

4.3.1.8. Минимално дозвољено растојање, при паралелном вођењу са другим инсталацијама, износи:

- међусобно водовод и канализација.....0,4 m;
- до гасовода.....1,0 m;
- до топловода.....0,5 m;
- до електроенергетских каблова.....0,5 m;
- до телекомуникационих каблова.....0,5 m.

4.3.1.9. Минимални пречник водоводне мреже је  $\varnothing 100 \text{ mm}$  (због противпожарне заштите објекта).

4.3.1.10. Водоводну мрежу градити у прстенастој систему, где год је то могуће.

4.3.1.11. За кућне прикључке пречника већих од  $\varnothing 50 \text{ mm}$  обавезни су одвојци са затварачима.

4.3.1.12. Минимални пречник фекалне канализације је  $\varnothing 200 \text{ mm}$  а прикључка  $\varnothing 150 \text{ mm}$ .

4.3.1.13. Уколико је површина асфалта зауљана (у оквиру индустријских локација и слично) обавезно је предвидети изградњу сепаратора уља и масти пре упуштања атмосферских вода или вода од прања платоа у атмосферску канализацију.

4.3.1.14. На канализационој мрежи, код сваког рачвања, промене правца у хоризонталном и вертикалном смислу, промене пречника цеви, као и на правим дистанцама на приближном размаку од 160 D, постављају се ревизиони силизи од бетонских цеви Ø 1000 mm са бетонским дном у облику кинете, са ливено – гвозденим шахт поклопцима, чија је носивост усаглашена са очекиваним саобраћајним оптерећењем.

4.3.1.15. Уколико у близини објекта не постоји изграђена градска фекална канализација, отпадне воде из објекта се прикупљају у постројење за пречишћавање отпадних вода, да би се спречило истицање отпадног садржаја у подземне воде. Димензионисање и изградња се морају извести у складу са прописима за ту врсту радова, а треба се одредити за компактни уређај типа «Минпак», «Путокс», «Биодиск» или сличан.

4.3.1.16. Уколико у близини комплекса не постоји атмосферска канализација, атмосферске, условно чисте воде, се могу упустити у отворене канале поред саобраћајница или у затрављене површине у оквиру комплекса.

4.3.1.17. Противпожарна заштита се омогућава уградњом противпожарних хидраната на водоводној мрежи. Цevi морају бити минималног пречника Ø 100 mm, тако да се евентуални пожар на сваком објекту може гасити са најмање два хидранта.

4.3.1.18. Уколико се хидрантска мрежа напаја водом недовољног притиска (минимално потребни притисак је 2,5 бара) обавезна је уградња уређаја за повишење притиска.

#### 4.3.2. Електроенергетика

4.3.2.1. Реализацију електроенергетске мреже и објекта вршити искључиво на основу главних пројеката, у складу са важећим прописима;

4.3.2.2. Трафостаницу 10/0,4 kV, реконструисати сагласно техничким условима надлежне Електродистрибуције, важећим прописима и техничким препорукама Електродистрибуције Србије, број ТП 1;

4.3.2.3. Каблове, по правилу, полагасти у зеленом појасу, поред саобраћајница, на удаљености од 1,0 m од коловоза и темеља објекта, односно 0,5 m од пешачких стаза, на минималној дубини од 0,8 m; Ако није могуће остварити минималне размаке, електроенергетски кабл треба положити у заштитну цев, уз услов да у тим случајевима, мора бити остварен минимални размак од 0,3 m.

4.3.2.4. При укрштању са саобраћајницама, каблове положити у заштитне цеви, а угао укрштања треба да је око 90°;

4.3.2.5. Код приближавања, паралелног вођења и укрштања са другом врстом инсталација, треба обезбедити минимално потребна одстојања према прописима: 1) код паралелног вођења 1kV кабла са телекомуникационим каблом, водоводом, канализацијом и гасоводом, минимално 0,5 m; 2) у случају каблова виших напонских нивоа, минимално 1,0 m;

4.3.2.6. При паралелном вођењу и укрштању енергетских каблова са инсталацијама друге врсте, треба обезбедити минималне размаке, сагласно техничкој препоруци Електродистрибуције Србије;

4.3.2.7. Није дозвољено полагање електроенергетског кабла по траси других инсталација (изнад или испод), без обзира на могуће растојање од истих.

4.3.2.8. У зони резервоара за течни нафтни гас потребно је да све инсталације буду у «Ех» изведби, сагласно техничким прописима о изградњи постројења за течни нафтни гас и о ускладиштавању и претакању течног нафтног гаса («Службени лист СФРЈ» број 24/71).

4.3.2.9. Светиљке за освету треба поставити на стубовима надземне мреже, а у комплексу фарме на челичним канделабрима. Изабрати светиљке са малом потрошњом и високим осветљењем, типа натријума или металхалогене високог притиска.

#### 4.3.3. ТТ објекти и капацитети

Правила на јавном грађевинском земљишту су:

4.3.3.1. Извођач радова је у обавези да предузме све потребне и одговарајуће мере предострожности како не би на било који начин дошло до угрожавања механичке стабилности, електричне исправности и оптичких карактеристика постојећег међумесног ТТ кабла, као и да све грађевинске радове у непосредној близини истог изводи искључиво ручним путем, без употребе механизације;

4.3.3.2. Пре почетка извођења грађевинских радова, потребно је извршити идентификацију и обележавање траса постојећег међумесног ТТ кабла помоћу инструмената трагача каблова, како би се утврдио тачан положај и дубина и дефинисали коначни услови заштите.

4.3.3.3. Кабл типа ТК 59 ГМ се полаже у зеленим површинама, директно у земљу, преко слоја песка d=20 cm, заштићује GAL штитницима и обележава позор траком а испод бетонских и асфалтираних површина у PVC цевима Ø110 mm, на минималној дубини укопавања d= 80 cm у оквиру комплекса, поред локалног пута поштовати прописану дубину укопавања од минимално 1,0 m испод најниже горње коте коловоза.

4.3.3.4. Приликом полагања телекомуникационих каблова неопходно је у свему се придржавати важећих техничких прописа ЗППТ око паралелног вођења и укрштања са другим инфраструктурним објектима, као и других прописа који регулишу ову материју.

Правила на осталом грађевинском земљишту су:

4.3.3.5. Кабл типа ТК 59 ГМ се полаже у зеленим површинама, директно у земљу, преко слоја песка d=20 cm, заштићује GAL штитницима и обележава позор траком а испод бетонских и асфалтираних површина у PVC цевима Ø 60 mm, на минималној дубини укопавања d= 80 cm.

4.3.3.6. Изводи је унутрашњи, капацитета до 20 ×2.

Правила грађења на осталом грађевинском земљишту

4.4. Правила за образовање грађевинских парцела

4.4.1. Грађевинска парцела на осталом грађевинском земљишту идентична је целини ЦЗ, која је утврђена овим планом детаљне регулације.

#### 4.5. Правила грађења за комплекс фарме

4.5.1. Тип изграђености: слободностојећи објекти на парцели, односно објекти не додирују ни једну линију грађевинске парцеле.

4.5.2. Индекс изграђености: до 0,3;

4.5.3. Степен заузетости земљишта: до 30% од укупне површине грађевинске парцеле под објектима, до 20% под саобраћајним и манипулативним површинама и до 50% под зеленилом.

4.5.4. Спратност објеката:

- до П+О (са технолошки потребном висином), за објекте перадарника
- до П+1+Пк, за остале објекте у комплексу
- изградња подрумских и сутеренских просторија је дозвољена ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

4.5.5. Саобраћајни приступ: са локалног пута.

4.5.6. Паркирање возила: за потребе запослених и службених возила се обезбеђује на сопственој грађевинској парцели.

4.5.7. Ограђивање парцеле: обавезно је ограђивање грађевинске парцеле, зиданом или транспарентном оградом, тако да ограда, стубови ограде и подзид буду у оквиру грађевинске парцеле, са максималном висином ограде од 2,20 m; према локалном путу (Л 1012) ограда се поставља унутар грађевинске парцеле на растојању од минимално 15 m од нове регулационе линије локалног пута.

4.5.8. При избору материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите.

4.5.9. У циљу остваривања утиска о јединственој просторно – функционалној целини, при пројектовању планираних објеката водити рачуна о примени истих или сличних грађевинских материјала, јединственом ликовном и обликовном приступу обраде, употребљеним бојама и слично, без обзира да ли ће се изградња реализовати етапно или фазно.

4.5.10. Број објеката на грађевинској парцели није ограничен, под условом:

- да су испоштовани максимални индекс и степен изграђености земљишта;
- да су испоштовани услови међусобне удаљености објеката на парцели, тако да се обезбеде услови противпожарне заштите.

4.5.11. Уређење зелених површина решити у складу са саобраћајним и архитектонско – грађевинским решењем, као и са трасама подземних инсталација. Пре почетка извођења радова треба склонити хумусни слој, сачувати га и након завршетка радова искористити за санацију локације. Пожељно је постављање хидрантске мреже за одржавање зелених површина, а нивелационим решењем омогућити правилно отицање атмосферских вода ка сливницима.

4.5.12. За потребе грејања објеката у комплексу фарме, предвиђено је постављање надземног резервоара за течни нафтни гас, капацитета 60 m<sup>3</sup>, са плинском станицом, које треба поставити уз поштовање свих позитивних законских прописа који регулишу ову врсту објекта.

4.5.13. Дизел агрегат сместити у непропусну танквану која може да прими сво исцурело гориво.

4.5.14. При пројектовању и изградњи обавезно је поштовање одредби Правилника о ветеринарско – санитарним условима објеката за узгој и држање копитара, папкара, живине и кунића («Службени гласник РС», број 81/2006) и осталих позитивних законских прописа и норматива.

4.5.15. Урбанистичка организација грађевинске парцеле је илустративно приказана на графичким прилозима плана детаљне регулације.

4.5.16. За предметни комплекс обавезна је израда Студије о процени утицаја на животну средину, на основу Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину («Службени гласник РС», број 64/2005). У процесу пројектовања предметног комплекса треба применити све мере, захтеве и смернице из предметне студије.

#### Планирани објекти високоградње

##### Сервисни део фарме

- намена.....сервисни део фарме (администрација, гардеробе, портирница.....);
- спратност.....до П+1+Пк; (у зависности од намене појединачног објекта)
- максимална висина објеката.....до 12,0 m;
- кота пода.....максимално 0,5 m од коте терена;
- међусобна удаљеност.....минимално 5.0 m;
- сви објекти међусобно морају бити физички раздвојени;
- у зависности од намене, градити у складу са законским прописима који регулишу сваку област понаособ.

##### Комплекс фарме

- намена.....тов бројлера;
- капацитет.....до 27.385 ком/објекту (перадарнику), односно 109.540 комада бројлера у једном турнусу;
- спратност.....максимално П+0;
- максимална висина објеката.....у зависности од технолошке висине процеса;
- кота пода.....максимално 0,5 m од коте терена;
- међусобна удаљеност.....минимално 15,0 m;
- сви објекти међусобно морају бити физички раздвојени;
- облик смештаја.....боксови;
- ширина бокса.....у зависности од технологије и ширине места за храњење једне животиње;
- техника храњења.....ручна или механичка, из валова или са тла;
- унутрашњост објеката (подови, зидови, плафони опрема) мора да:

- буде прилагођена технологији фарме за тов бројлера и изграђена од материјала који није штетан за здравље животиња и који се лако пере, чисти и дезинфикује;
- има осветљење и микроклиматске услове који одговарају тову бројлера;
- има подове који су глатки, али не и клизави са падом према одводним каналима који се налазе дуж средине објекта или уз уздужне зидове;
- има плафоне који могу бити хоризонтални или да прате кровну конструкцију, са термоизолацијом по потреби;
- има зидове изграђене од одговарајућег грађевинског материјала, који морају да имају термичку изолацију;
- ако објекти имају прозоре или двоводне отворе за ваздух, њихови оквири морају да буду од нерђајућег материјала са заштитним мрежама против уласка глодара, птица и инсеката;
- унутрашњост објекта мора да има осигурано фиксно или преносно осветљење, које омогућава преглед животиња у било које доба дана или ноћи;
- у случају коришћења вештачког осветљења, потребно је одредити време за одмор животиња када оне морају бити у мраку;
- осветљење, температура и влажност ваздуха, кружење ваздуха, концентрација гасова и прашине у ваздуху, интезитет буке и хигијена у просторијама у којима бораве животиње, мора да буде у границама које нису штетне за животиње.

#### Заштитно зеленило

Озелењавање комплекса: 1) уређење зелених површина решити у складу са саобраћајним и архитектонско – грађевинским решењем, као и са трасама подземних инсталација; 2) пре почетка извођења радова треба склонити хумусни слој, сачувати га и након завршетка радова искористити за санацију локације; 3) обавезно је постављање хидрантске мреже у комплексу за одржавање зелених површина, а нивелационим решењем омогућити правилно отицање атмосферских вода ка сливницима; 4) треба садити саднице листопадног дрвећа (*Acer negundo*, *Eleagnus angustifolia*, *Fraxinus excelsior*, *Quercus robur*, *Sophora japonica*) и жбуња (*Hibiscus syriacus*, *Cornus alba*, *Tamarix tetrandra*, *Spiraeax vanhouttei*, *Viburnum lantana*) и формирати травњаке од најотпорнијих травних врста.

#### Интерна саобраћајна мрежа

- мора да омогући функционисање свих постојећих и планираних објекта и омогући кружни ток возилима посебне намене (ватрогасна, возила службе хитне помоћи и слично);
- на колском и пешачком улазу мора да буду изграђене дезинфекционе баријере димензија 6,0×3,0×0,25 m и 1,0×0,5×0,25 m испуњене воденим раствором дезифицијенса;
- интерни путеви мора да буду погодни за чишћење и прање, са довољним бројем хидраната и сливника;
- путеви који се користе за довоз животиња, хране за животиње, чистих простирки и опреме, не смеју да се укрштају са путевима који се користе за одвоз стајског ђубрива, отпадних вода и лешева животиња.

#### Инфраструктурни објекти

- водоснабдевање, одвођење отпадних вода, електроенергетика, ТТ инсталације и гасовод, у складу са правилима из поглавља 4.3. Правила грађења за комуналну инфраструктуру.

#### Евакуација комуналног и отпада органског порекла

- за сакупљање комуналних отпадака неопходно је поставити суд за смеће – контејнер запремине 1.100 l и димензија 1,45×1,37×1,20 m, на бетонираним платоу или у оквиру посебно изграђене нише, који ће празнити надлежно комунално предузеће;
- у објекту фарме, у сваком перадарнику појединачно, поставља се специјални контејнер (КК 200 – замрзиваче) за евакуацију лешева животиња дневног капацитета, који ће празнити надлежно предузеће.

### 4. Завршне одредбе

#### 4.1. Смернице за примену и спровођење плана детаљне регулације

План детаљне регулације представља основ за издавање извода из плана и за израду Урбанистичког пројекта, у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи («Службени гласник РС», број 47/2003 и 34/2006).

Извод из плана детаљне регулације, у складу са чланом 56. Закона о планирању и изградњи («Службени гласник РС» број 47/2003 и 34/2006), издаје Општинска управа општине Уб, Одељењу за имовинско – правне послове, урбанизам и стамбено комуналне послове.

Уз захтев за добијање извода из плана детаљне регулације подноси се копија плана.

Извод из плана детаљне регулације садржи све услове и податке неопходне за израду идејног пројекта, правила уређења и правила грађења, која су утврђена овим планом детаљне регулације а нарочито графички приказану регулациону и грађевинску линију, нивелационе услове и техничке услове за прикључење на саобраћајну и комуналну инфраструктуру.

Извод се издаје у року од осам (8) дана од дана подношења захтева, уз накнаду стварних трошкова његовог издавања.

Трасе планиране инфраструктуре у оквиру јавних површина могу се мењати, кроз израду урбанистичких пројеката, у зависности од додатних услова надлежних комуналних предузећа, у фазама спровођења плана детаљне регулације.

#### 4.2. Остало

План детаљне регулације је урађен у три (3) истоветна примерака у аналогном облику и четири (4) истоветна примерка у дигиталним облику, од којих се: 1) један (1) примерак у аналогном облику и један (1) примерак у дигиталном облику налазе у архиви Општинске управе општине Уб; 2) два (2) примерка у аналогном облику и два (2) примерка у дигиталном облику се налазе у Општинској управи општине Уб, Одељењу за имовинско – правне послове, урбанизам и

стамбено комуналне послове и 3) један (1) примерак у дигиталном облику се налази у Министарству животне средине и просторног планирања.

План детаљне регулације ступа на снагу осмог (8) дана од дана објављивања у «Службеном гласнику општине Уб».

Општина Уб  
Скупштина општине  
Број: 350-223/2009-04

Председник Скупштине  
Александар Дамњановић, с.р.

**80.**

На основу члана 46. Закона о планирању и изградњи («Службени гласник РС» број 47/2003 и 34/2006) и члана 33. тачка б) Статута општине Уб («Службени гласник општине Уб» број 12/2008), Скупштина општине Уб, на седници одржаној дана 7. августа 2009. године, донела је

**Одлуку о изради  
Треће измене и допуне  
Плана детаљне регулације "Центар – блок број 2"  
(блок између улица Вука Караџића, 3. октобра,  
Краља Петра I и зграде "Термоелектране")**

Члан 1.

Доношењем ове Одлуке приступа се изради: Треће измене и допуне Плана детаљне регулације "Центар – блок број 2" (блок између улица Вука Караџића, 3. октобра, Краља Петра I и зграде "Термоелектране") (у даљем тексту: Трећа измена и допуна Плана детаљне регулације).

Члан 2.

Границом Треће измене и допуне Плана детаљне регулације обухваћене су следеће катастарске парцеле и то:

- целе кп.бр.222 (ул. 3. Октобра), 223, 224/1 (библиотека), 224/2, 225/1, 225/2, 226, 227/1, 227/2, 227/3, 227/4, 227/5, 228/1, 228/2, 229/1, 229/2, 229/3, 230/2 и 231/4, све у КО Уб, као и делови кп.бр. 230/3 (улица), 254 (ул. Вука Караџића) и 500/1 (ул. Краља Петра I).

Границом предложеног планског обухвата обухваћена је површина од око 1,86.25 ha.

Члан 3.

Циљ израде Треће измене и допуне Плана детаљне регулације је стварање законског и планског основа за просторно уређење предметне зоне, у циљу рационалнијег коришћења грађевинског земљишта.

Члан 4.

Рок за израду Треће измене и допуне Плана детаљне регулације из члана 1. ове Одлуке износи 30 дана од дана ступања на снагу ове Одлуке.

Члан 5.

Средства за израду Треће измене и допуне Плана детаљне регулације обезбеђује заинтересовани инвеститор – Будимир Васић из Уба.

Члан 6.

Носилац израде Плана детаљне регулације је АРХИПЛАН Д.О.О. за планирање, пројектовање и консалтинг из Аранђеловца.

Члан 7.

Саставни део ове одлуке је Програм за израду Треће измене и допуне Плана детаљне регулације "Центар – блок број 2", који је разматран и прихваћен на седници Комисије за планове која је одржана 28.07.2009. године.

Члан 8.

На основу чланова 40, 41, 42 и 43. Закона о планирању и изградњи, трећа измена и допуна Плана детаљне регулације садржаће правила уређења (поделу земљишта на јавно и остало грађевинско земљиште, целине и зоне, урбанистичке услове за јавне површине и јавне објекте, одредбе о постројењима, мрежама и објектима саобраћајне и комуналне инфраструктуре као и услове за прикључење нових објеката, посебне захтеве и прописе које треба испунити за издавање одобрења за изградњу, локације прописане за даљу планску разраду, опште и посебне услове о заштити животне средине, ограничења за извођење одређене врсте радова), правила грађења (врста и намена објеката, услове за образовање грађевинских парцела, индексе заузетости и индексе изграђености, услове и начин обезбеђења приступа парцели и простора за паркирање возила, услове прикључења на комуналну и саобраћајну инфраструктуру, услове заштите животне средине, техничке, заштите од пожара и друге услове) и графички део.



## Члан 9.

Предлог (нацрт) Треће измене и допуне Плана детаљне регулације биће изложен на јавни увид, након обављене стручне контроле од стране Комисије за планове. Подаци о начину излагања на јавни увид биће објављени у средствима јавног информисања и на огласној табли Скупштине општине Уб.

Оглашавање јавног увида и трајање обавиће се у складу са Законом о планирању и изградњи.

## Члан 10.

Одлука ступа на снагу осмог (8) дана од дана објављивања у «Службеном гласнику општине Уб».

Општина Уб  
Скупштина општине  
Број: 350-225/2009-04

Председник Скупштине  
Александар Дамњановић, с.р.

## 81.

**Програм за израду  
Треће измене и допуне  
Плана детаљне регулације "Центар – блок број 2"  
(блок између улица Вука Караџића, 3. октобра,  
Краља Петра I и зграде "Термоелектране")**

## 1. У В О Д

## 1.1. Повод и циљ израде Програма

Подручје Програма за израду треће измене и допуне Плана детаљне регулације «Центар – Блок бр.2» (блок између улица Вука Караџића, 3. Октобра, Краља Петра I и зграде "Термоелектране") у градском насељу Уб - у даљем тексту: ПРОГРАМ ЗА ИЗРАДУ ТРЕЋЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ) се налази у центру градског насеља Уб.

Основни разлог за покретање процедуре измене плана је потреба да се испитају могућности за рационалније коришћење грађевинског земљишта, у централном делу градског насеља Уб.

У циљу реализације наведене намере, у складу са одредбама члана 45. Закона о планирању и изградњи («Службени гласник РС», број 47/2003 и 34/2006) приступило се изради ПРОГРАМА ЗА ИЗРАДУ ТРЕЋЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ, ради доношења Одлуке о изради урбанистичког плана, у коме ће се дефинисати основна концепција уређења и организација предметног простора.

## 1.2. Правни основ

Правни основ за израду ПРОГРАМА ЗА ИЗРАДУ ТРЕЋЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ чине:

4. Закон о планирању и изградњи («Службени гласник Републике Србије» број 47/2003 и 34/2006);
5. Правилник о садржини, начину израде, начину вршења стручне контроле урбанистичког плана, као и условима и начину стављању плана на јавни увид («Службени гласник Републике Србије» број 12/2004).

## 1.3. Плански основ

Плански основ за израду ПРОГРАМА ЗА ИЗРАДУ ТРЕЋЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ чине:

- Просторни план општине Уб («Општински службени гласник» број 24/92);
- Генерални план «Уб 2020.» («Службени гласник општине Уб», број 5/2004);
- План детаљне регулације «Центар – Блок бр. 2» («Службени гласник општине Уб», број 8/2003).

Израда новог Просторног плана је у току (на основу Одлуке о изради Просторног плана општине Уб, донете на седници Скупштине општине 26.06.2006. године, број 350 – 168/2006 – 04). Завршена је фаза радне верзије предлога Просторног плана.

Израда новог Генералног плана је у току (на основу Одлуке о изради Генералног плана «Уб 2025.», донете на седници Скупштине општине 26.06.2009. године).

## 2. П О Д Л О Г Е

На основу чланова 43. и 44. Закона о планирању и изградњи («Службени гласник РС» број 47/2003), урбанистички планови се раде на ажурним и овереним катастарско – топографским плановима.

За потребе израде ПРОГРАМА ЗА ИЗРАДУ ТРЕЋЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ урађен је катастарско – топографски план, у размери 1:1.000.

Прибављени катастарско – топографски план је ажуран у погледу парцелације земљишта и изграђених објеката на терену. Катастарско - топографски план је добијен у аналогном и дигиталном облику.

### 3. УСЛОВИ НАДЛЕЖНИХ ИНСТИТУЦИЈА

За потребе израде ПРОГРАМА ЗА ИЗРАДУ ТРЕЋЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ, на основу члана 17. Правилника о садржини, начину израде, начину вршења стручне контроле урбанистичког плана, као и условима и начину стављања плана на јавни увид («Службени гласник РС» број 12/2004), поднети су захтеви за прикупљање потребних услова од следећих институција:

- Завод за заштиту споменика културе Ваљево;
- МУП Републике Србије, Одсек за заштиту и спасавање, Ваљево;
- КЈП «Ђунис» Уб;
- «Електродистрибуција» Ваљево,
- Предузеће за телекомуникације «Телеком Србија», Извршна јединица Ваљево.

Сви захтеви су упућени надлежним институцијама 01.07.2009. године.

У законском року од тридесет (30) дана су прибављени следећи услови:

- Услови, број 575 од 15.07.2009. године, КЈП «Ђунис» Уб.

«Електродистрибуција» Ваљево и предузеће за телекомуникације «Телеком Србија» Ваљево нису доставили своје услове у законском року и из тог разлога су у анализи комуналне опремљености предметног простора коришћени подаци из Плана детаљне регулације «Центар – Блок број 2.».

### 4. ИЗВОД ИЗ ДОНЕТЕ ПЛАНСКЕ И УРБАНИСТИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

Предметна локација је у односу на урбанистичку документацију вишег реда обухваћена Генералним планом «Уб 2020.» и Планом детаљне регулације «Центар – Блок бр. 2».

#### 4.1. Извод из Генералног плана «Уб 2020.»

Генерални план «Уб 2020.» је донет у септембру 2004. године («Службени гласник општине Уб» број 5/2004).

Намене површина: предметна површина је предвиђена за становање више густине (од 60 – 90 ст/ха) са јавним и комерцијалним функцијама

Ранг улица: улице Школска и Душана Даниловића у предметном подручју су сврстане у сабирне саобраћајнице.

Минималне дозвољене ширине појаса регулације јавних саобраћајница су:

- стамбене улице.....8,0 m
- колски прозори.....5,0 m
- приватни колски пролази.....min 2,5 m

Јавне саобраћајнице које се слепо завршавају: завршити их окретницом прописане дужине, ширине и радијуса за несметано кретање возила.

Изван јавних паркиралишта, да би се обезбедио одговарајући стандард паркирања, потребно је применити нормативе и то:

- становање.....1 место/једном стану
- хотели.....50 места/100соба
- угоститељство.....5 места/100 m<sup>2</sup> површине
- пословни објекти.....1 место/60-90 m<sup>2</sup> површине, односно 1 место на једну пословну јединицу од 70 m<sup>2</sup> корисног простора, с тим да најмање трећина возила буде смештена у гаражу.

Гараже вишепородичних стамбених објеката: треба их планирати у габариту објекта, у приземној или подземној етажи и оне се, у том случају, не урачунавају при утврђивању индекса изграђености, односно искоришћености парцеле.

Индекс или степен изграђености је:

- у ужем центру.....max 2,40
- у ширем центру.....max 1,60

Индекс или степен искоришћености земљишта је:

- у ужем центру.....60%
- у ширем центру.....50%

Објекти на грађевинским парцелама могу бити постављени:

- као слободностојећи – објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле;
- у прекинутом низу – објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле;
- у непрекинутом низу – објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле;
- као полуатријумски – објекат додирује три линије грађевинске парцеле.

Најмања грађевинска парцела за изградњу је:

- За слободностојећи стамбени објекат.....300 m<sup>2</sup>
- За двојни стамбени објекат.....200 m<sup>2</sup>
- За стамбени објекат у непрекинутом низу.....150 m<sup>2</sup>
- За полуатријумски стамбени објекат.....130 m<sup>2</sup>

Најмања ширина фронта грађевинске парцеле за стамбену изградњу је:

- За слободностојећи стамбени објекат.....10 m
- За двојни стамбени објекат.....16 m
- За објекат у непрекинутом низу.....5 m

Градња: у зони преовлађује ивична градња (грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом).

Максимална висина објеката:

- у ужем центру.....П+4
- у ширем центру до..... По+Пр+2+Пк

Подрумске или сутуренске просторије: објекти могу имати подрумске или сутуренске просторије ако не постоји сметња геотехничке или хидротехничке природе.

Садржаји комплементарни становању: на појединачним парцелама компатибилна намена може бити доминантна или једина.

На графичком прилогу број 1. - «ИЗВОД ИЗ ГЕНЕРАЛНОГ ПЛАНА "УБ 2020." - ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА» у размери 1:5.000, приказана је планирана намена.

#### 4.2. Извод из Плана детаљне регулације «Центар – блок бр. 2»

На основу поделе подручја плана на просторне целине, предметно подручје припада урбанистичкој целини – 2. која обухвата шири простор (4,33 ha) ограничен улицама Војводе Мишића, Краља Петра Првог Ослободиоца, 1. маја и Вука Караџића. Предвиђена намена у овој целини је становање са јавним и комерцијалним делатностима.

Постојеће јавно грађевинско земљиште:

- улица Вука Караџића.....кп.бр.254 КО Уб
- улица Краља Петра I.....кп.бр.500/1 КО Уб
- Улица 3. Октобра.....кп.бр.222 КО Уб

Сабирне улице (опслужују мање градске целине и служе као веза између основне уличне мреже и улица нижег ранга) су деоница Вука Караџића и деоница улице Краља Петра I.

Стамбена улица (формирају грађевинске блокове или улазе унутар њих и омогућавају приступ до сваке грађевинске парцеле) је улица 3. Октобра.

Геометријске мере саобраћајница:

Назив улице		Проф ил	Ширина (m)	Дужина (m)	Ранг
Краља Петра Првог ослободиоца	O <sub>11</sub> - O <sub>49</sub>	А – А	14,0	478,63	Сабирна улица
Вука Караџића	O <sub>10</sub> – O <sub>2</sub>	Б – Б	13,0	328,96	Сабирна улица
Краља Петра Првог ослободиоца	O <sub>15</sub> - O <sub>49</sub>	Г - Г	9,0	77,96	Стамбена улица
Нова 4	O <sub>25</sub> - O <sub>27</sub>	Е - Е	6,0	130,63	Стамбена улица

На простору плана детаљне регулације, све саобраћајнице су предвиђене са тротоарима обострано, осим стамбених улица, које су планиране са тротоарима обострано, где су то просторне могућности дозвољавале. На местима где то није

дозвољено, стамбене улице су предвиђене са тротоарима једнострано или без тротоара, и у ствари представљају колско-пешачке приступе грађевинским парцелама, унутар грађевинских блокова

Паркирање:

Урбанистичка целина	Улица	Позиција	Број паркинг места	
			Постојеће стање	Планирано стање
2	Нова 4	A1	/	22
	Нова 6	A5	/	36
	1. маја	A6	16	31
У К У П Н О:	/	/	25	146

Изван јавних површина, да би се обезбедио одговарајући стандард паркирања, у оквиру грађевинских парцела, треба применити следеће нормативе:

- становање.....1место/ једном стану
- угоститељство.....5места на 100 m<sup>2</sup> површине
- пословни објекти.....1 место/60-90 m<sup>2</sup>

Паркирање и гаражирање возила за потребе власника односно корисника објекта свих типова изградње, обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели изван површине јавног пута.

Смештај возила се може вршити у подземној или приземној етажи објекта уколико је грађевинска линија на растојању од регулационе линије минимално 5,0 m, или у засебном помоћном објекту.

Биланс намене површина по целинама:

Урбанистичка целина	Становање (ha)	Јавна делатност (ha)	Комерцијална делатност (ha)	Саобраћајнице (ha)	Без намене (ha)	
3	Постојеће	1,89	0,03	0,28	0,58	/
	Задржано	1,87	0,03	0,15	0,58	/
	Ново	/	/	/	0,15	/
У к у п н о 3:	1,87	0,03	0,15	0,73	/	

Планирани капацитети изграђених површина према намени:

Урбанистичка целина	Становање		Јавна делатност		Комерцијална делатност		
	БГП (m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup>	БРГП (m <sup>2</sup> ) <sup>2</sup>	БГП(m <sup>2</sup> ) <sub>1</sub>	БРГП(m <sup>2</sup> ) <sup>2</sup>	БГП(m <sup>2</sup> )	БРГП(m <sup>2</sup> )	
3	Постојеће	6.439,72	9.104,06	/	/	1.740,97	2.377,18
	Задржано	6.439,72	9.104,06	/	/	1.704,97	2.377,18
	Ново	2.760,28	10.895,94	/	/	159,03	2.622,82
У к у п н о 3:	9.200,00	20.000,00	/	/	1.900,00	5.000,00	

\*БГП-површина под објектима

\*\*БРГП-брuto развијена површина објекта

Показатељи квалитета коришћења простора:

Урбанистичка целина	Бр. станова	Бр. становника	Слободне површине по становнику (m <sup>2</sup> /становнику)	Густина насељености G <sub>n</sub> (станова/ha)	Густина становања G <sub>st</sub> (становника/ha)
3	45	130	82	20-30	60-90

Величина грађевинске парцеле:

Намена објекта	Врста објекта	Површина ( m <sup>2</sup> )*		
		минимално	максимално	оптимално
Становање	СО	300	600	450
	ОПН	250	450	350
	ОНН	200	300	250

Комерцијална делатност	СО	300	800	550
	ОПН	250	600	400
	ОНН	150	400	250

\*на грађевинској парцели, чија је површина до 10% мања односно већа од датих површина, може се урбанистичком дозволом утврдити изградња објекта, тако што ће се прописани урбанистички параметри (индекс изграђености и степен заузетости), повећати, односно смањити за 10%

Ширина грађевинске парцеле (фронта):

Намена објекта	Врста објекта	Ширина ( m )*	
		минимално	оптимално
Становање	СО	12,00	14,00
	ОПН	10,50	12,00
	ОНН	6,00	8,00
Комерцијална делатност	СО	12,00	15,00
	ОПН	10,50	13,00
	ОНН	5,00	10,00

\*уколико се грађевинска парцела угаона, ширина грађевинске парцеле се повећава за 20%

Тип изградње:

- слободностојећи (СО) – објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле;
- у прекинутом низу (ОПН)\* – објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле;
- у непрекинутом низу (ОНН) – објекат додирује обе бочне линије грађевинске парцеле.

\*Објекти у прекинутом низу могу се градити и на грађевинским парцелама предвиђеним за изградњу слободностојећих објеката уколико су власници-корисници сагласни са наведеном изградњом и уз писмену сагласност суседа да се објекат може поставити на међу.

Правила изградње:

Урб. цел.	Намена	Тип	Спрат. објекта	Коефицијент изграђености	Степен искоришћености (%)	Густина становања Gst (станова/ha)	Густина насељености Gp (становника/ha)	Однос становања према пословању
3.	Становање	СО	до П+1+Пк	од 0,8-1,5	до 40	20-25	60-75	60:40
		ОПН		од 1,0-1,7	до 50			
		ОПН	До П+2	од 1,2-2,0	до 60	26-30	76-90	50:50
		ОНН		од 1,5-2,3	до 70			
	Јавна дел.	У оквиру поглавља-8 регулација зелених површина						
	Комерцијална дел.	ОПН	До П+2	од 1,0-2,0	до 60	/	/	/
		ОНН		од 1,2-2,3	до 70			

Однос становања и пословања у стамбеном објекту износи за:

- становање спратности до П+1+Пк: до 60:40;
- становање спратности од П+2 до П+4: до 50:50.

Број објеката на грађевинској парцели: на једној грађевинској парцели може бити изграђен само један главни објекат

На графичком прилогу број 2. - «ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ЦЕНТАР – БЛОК БР.2" УБ – ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА» у размери 1:1.000, приказана је планирана намена површина.

## 5. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Предметна локација се налази у оквиру центра градског насеља Уб и ограничена је:

1. са североисточне стране деоницом улице Краља Петра I од кп.бр.231/1 КО Уб, до укрштања са улицом 3. Октобра;
2. са југоисточне стране улицом 3. Октобра, од укрштања са улицом Краља Петра I до укрштања са улицом Вука Караџића;
3. са југозападне стране улицом Вука Караџића, од укрштања са улицом 3. Октобар, до кп.бр. 231/4 КО Уб

4. са северозападне стране, зградом «Термоелектране» и постојећом саобраћајницом на кп.бр. 230/3 КО Уб.

Планским обухватом је захваћено подручје површине 1,86.25 ha.

На графичком прилогу број 3. - «КАТАСТАРСКО – ТОПОГРАФСКИ ПЛАН СА ГРАНИЦОМ ПРОГРАМА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА» у размери 1:500, приказана је граница прелиминарног планског обухвата.

По просторном положају, предметни простор припада ужој централној зони градског насеља Уб.

Постојећем фактичком јавном грађевинском земљишту припадају:

- целе кп.бр. 222 (ул. 3. Октобра), 230/3 (улица) и 224/1 (библиотека), све у КО Уб као и делови кп.бр. 500/1 (ул. Краља Петра I), 254 (ул. Вука Караџића), 231/1 (улица) и 223 (општина), све у КО Уб.

Постојеће фактичко јавно грађевинско земљиште заузима површину од 0,63.42 ha.

У постојећем стању улица Краља Петра I има ширину регулације од око 16,5 m, са обостраним тротоаром и ширином коловоза од 7,5 m. Она представља деоницу државног пута другог реда (регионални пут) број 101 по референтном систему Републичке дирекције за путеве (правни претходник ЈП «Путеви Србије», али је Одлуком о одређивању делова улица које су делови регионалних путева кроз насељено место Уб («Општински службени гласник» број 15/94), улица Дринске Дивизије – обилазница – проглашена за државни пут другог реда, уместо улице Краља Петра I. Предметна саобраћајница има једносмеран саобраћајни режим.

Улица Вука Караџића има ширину регулације од око 13,5 m са обостраним тротоаром и ширином коловоза од 6,0 m. Предметна саобраћајница има једносмеран саобраћајни режим.

У оквиру тротоара, у улици Вука Караџића и улици Краља Петра I, обострано, налази се линијско зеленило (дрвореди).

Улица 3. Октобра је приступна саобраћајница за зграду општинске управе и ЈП «Дирекцију за уређење и изградњу». Са југозападне стране ове саобраћајнице, ван границе ПРОГРАМА ЗА ИЗРАДУ ТРЕЋЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ, налази се градски парк.

Постојећа саобраћајница на северозападу комплекса, на кп.бр. 230/3 и 231/1 КО Уб, представља приступну саобраћајницу за паркинг простор који је лоциран у унутрашњости блока.

На углу улице 3. Октобра и Краља Петра I, на кп.бр. 224/1 КО Уб, лоцирана је градска библиотека, бруто површине под габаритом од око 122 m<sup>2</sup>, спратности П+1. Ка југозападу, у улици 3. Октобар, на делу кп.бр. 223 КО Уб, изграђен је објект Општинске управе општине Уб и Општинског суда, спратности П+3.

Осталом грађевинском земљишту припадају површине под изграђеним претежно стамбеним објектима, породичним и вишепородичним, као и објект поште (спратности П+1 и површине од 450 m<sup>2</sup>, као и сервисни део објекта поште, спратности П површине 313 m<sup>2</sup>) који је лоциран на кп.бр. 228/1, 228/2 и 229/1 КО Уб.

У улици Краља Петра I, у правцу северозапада, у оквиру вишепородичног објекта спратности П+3, налази се и републички фонд за пензијско и инвалидско осигурање.

Ка југозападу, у улици 3. Октобра, налази се вишепородични објект, спратности П+2+Пк, у чијем приземљу се налази ЈП «Дирекција за уређење и изградњу».

У унутрашњости блока, изграђен је паркинг простор са зеленим острвима.

Постојећа фактичка намена земљишта

број	Намена	Површина (ha)	Процент учешћа (%)
<b>Јавно грађевинско земљиште</b>			
1	саобраћајнице	0,51.86	27,84
2	Општинска управа и суд	0,08.18	4,39
3	библиотека	0,03.38	1,82
укупно (1-3)		0,63.42	34,05
<b>Остало грађевинско земљиште</b>			
4	претежно вишепородично становање	0,66.86	35,90
5	претежно породично становање	0,34.09	18,30
6	пошта	0,21.88	11,75

укупно (4-6)	1,22.83	65,95
У К У П Н О	1,20.23	100

На графичком прилогу број 4. - «ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА СА ГРАНИЦОМ ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА» у размери 1:500, приказана је постојећа намена са режимим коришћења грађевинског земљишта (јавно и остало грађевинско земљиште) и анализом бонитета постојећих објеката.

Развој предметног блока, током времена, у различитим друштвеним и економским околностима, има за последицу неравномерност у изградњи и развоју урбаног ткива, која се огледа у самом блоку и у непосредном окружењу.

Изграђени објекти су различите спратности, различитог бонитета, времена настанка и архитектонских карактеристика, што простору даје шаролик изглед. Ниски, приземни објекти се налазе разбацани по парцелама без икаквог реда, дотрајали објекти се замењују новим, квалитетнијим структурама, што значи да се простор налази у процесу спонтане трансформације.

У постојећем стању у граници програма, разликују се следеће карактеристичне целине:

- ЦЕЛИНА Ц1 – ЈАВНА ГРАДСКА САОБРАЋАЈНИЦА
- ЦЕЛИНА Ц2 – ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА ПОСЛОВАЊЕМ
- ЦЕЛИНА Ц3 – ПОРОДИЧНО УРБАНО СТАНОВАЊЕ
- ЛОКАЦИЈА Л1 – БИБЛИОТЕКА
- ЛОКАЦИЈА Л2 – ПОШТА

#### ЦЕЛИНА Ц1 – ЈАВНА ГРАДСКА САОБРАЋАЈНИЦА

Целину Ц1, површине 0,51.86 ха, чине постојеће јавне саобраћајнице, и то:

- Краља Петра I са ширином регулације од око 16,5 m, обостраним тротоаром са дрворедом, ширином коловоза од 7,5 m и једносмерним саобраћајним режимом – представља деоницу државног пута другог реда (регионални пут) број 101 по референтном систему Републичке дирекције за путеве, али је Одлуком о одређивању делова улица које су делови регионалних путева кроз насељено место Уб («Општински службени гласник» број 15/94) улица Дринске Дивизије – обилазница – проглашена за државни пут другог реда уместо улице Краља Петра I;
- Вука Караџића са ширином регулације од око 13,5 m, обостраним тротоаром са дрворедом, ширином коловоза од 6,0 m и једносмерним саобраћајним режимом;
- 3. Октобра – приступна саобраћајница, са ширином регулације од око 3,8 m и паркинг простором испред објекта Општинске управе општине Уб.
- постојећа саобраћајница на северозападу комплекса, на кп.бр. 230/3 и 231/1 КО Уб, представља приступну саобраћајницу за паркинг простор који је лоциран у унутрашњости блока, са ширином регулације од око 3,0 m.

#### ЦЕЛИНА Ц2 – ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА ПОСЛОВАЊЕМ

Целину Ц 2, површине 0,57.97 ха, чине:

- низ објеката оријентисаних ка улици 3. Октобар (вишепородични објекат у оквиру кога се налази ЈП «Дирекција за изградњу и уређење», спратности П+2+Пк, објекат Општинске управе општине Уб и Општинског суда, спратности П+3 и вишепородични објекат спратности П+3);
- вишепородични објекат на углу улица 3. Октобра и Вука Караџића, спратности П+2;
- низ од два објекта оријентисаних ка улици Вука Караџића (објекти вишепородичног становања, спратности П+3).

Карактеришу је претежно релативно дубоке, правоугаоне парцеле, са изграђеним објектима релативно доброг бонитета оријентисаним ка јавним саобраћајницама, претежно спратности П+3. То су вишепородични, стамбени објекти са претежно пословањем у приземним етажама. Целина је релативно искоришћена. Карактеристични тип изграђености је објекат у непрекинутом низу на парцели. У унутрашњости блока целине налази се паркинг простор

Урбанистички параметри:

- претежна намена:.....вишепородично становање са пословањем
- површина целине:.....0,57.97ха
- БПП под објектима:.....1952m<sup>2</sup>
- БРГП:.....6934m<sup>2</sup>
- просечна спратност:.....П+3
- индекс изграђености:.....1,2
- степен заузетости:.....33,38%

Структура изграђених површина:

целина	намена	Површина (m <sup>2</sup> )	Процент учешћа%	Укупно (m <sup>2</sup> )
	Становање	4632,0	66,8	

Ц-2	Делатности	2219,0	32,0	6934
	Помоћни простор	83,0	1,2	

### ЦЕЛИНА Ц3 – ПОРОДИЧНО УРБАНО СТАНОВАЊЕ

Целину Ц 3, површине 0,51.34 ha, чине:

- низ објеката оријентисаних ка улици Краља Петра I (породични објекти у оквиру којих се налази пословање, спратности од П+0 до П+1);
- низ објекта оријентисаних ка улици Вука Караџића (породични приземни објекти).

Карактеришу је претежно релативно уске и дубоке, правоугаоне парцеле, са изграђеним објектима доброг, средњег и лошег бонитета оријентисаним ка јавним саобраћајницама, претежно спратности од П+0 до П+1. То су породични, стамбени објекти са понеким пословањем у делу приземне етажне. Карактеристични тип изграђености је непрекинути и прекинути низ са тежњом да се трансформише у непрекинути низ веће спратности. Целина је релативно недовољно искоришћена, поготову унутрашњост целине, у оквиру кога се налазе помоћни објекти релативно лошег бонитета. На углу улица Вука Караџића и постојеће саобраћајнице на северозападу комплекса, постоје два објекта у прекинутом низу, која су у изградњи.

Урбанистички параметри:

- претежна намена:.....породично становање са пословањем
- површина целине:.....0,51.34ha
- БГП под објектима:.....1879m<sup>2</sup>
- БРГП:.....2895m<sup>2</sup>
- просечна спратност:.....П+1
- индекс изграђености:.....0,56
- степен заузетости:.....36,6%

Структура изграђених површина:

целина	намена	Површина (m <sup>2</sup> )	Процент учешћа%	Укупно (m <sup>2</sup> )
Ц-1	Становање	1443,0	49,84	2895
	Делатности	1113,0	38,45	
	Помоћни простор	308,0	11,71	

### ЛОКАЦИЈА Л1 – БИБЛИОТЕКА

Представља кп.бр. 224/1 КО Уб, на којој је изграђена градска библиотека општине Уб. Објекат библиотеке је доброг бонитета, спратности П+1.

Урбанистички параметри:

- претежна намена:.....библиотека
- површина целине:.....0,03.38ha
- БГП под објектима:.....132,0m<sup>2</sup>
- БРГП:.....264,0m<sup>2</sup>
- просечна спратност:.....П+1
- индекс изграђености:.....0,78
- степен заузетости:.....39,1%

### ЛОКАЦИЈА Л2 – ПОШТА

Представља целе кп.бр. 2281 и 228/2 КО Уб и део кп.бр. 229/1 КО Уб, на којој је изграђен објекат поште, спратности П+1 доброг бонитета, као и објекат сервисног дела поште, спратности П+0 у унутрашњости локације, средњег бонитета.

Урбанистички параметри:

- претежна намена:.....пошта
- површина целине:.....0,21.88ha
- БГП под објектима:.....826m<sup>2</sup>
- БРГП:.....11359m<sup>2</sup>
- просечна спратност:.....П+1



- индекс изграђености:.....0,62
- степен заузетости:.....37,8%

На графичком прилогу број 5. - «ПОДЕЛА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ» у размери 1:500, приказане су постојеће карактеристичне целине у предметном подручју.

## 6. ПРОЦЕНА РАЗВОЈНИХ МОГУЋНОСТИ

На основу анализе постојећег стања закључено је да се у оквиру предметног подручја могу обезбедити просторни услови за рационалније коришћење грађевинског земљишта.

Обзиром да се ради о централној зони Уба, треба омогућити уобличавање нових амбијената и стварање нових урбаних вредности. Економичније коришћење овог централног градског простора захтева урбану трансформацију предметног блока која ће омогућити рационалније коришћење грађевинског земљишта.

## 7. ОСНОВНИ ЦИЉЕВИ УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ

Општи циљеви организације, уређења и изградње предметног подручја су:

- Омогућити уређење и изградњу предметног подручја у складу са позитивним законским прописима, кроз разраду у одговарајућем урбанистичком плану, чиме се стичу услови за издавање одговарајућих одобрења за изградњу;
- Омогућити рационалније коришћење централног градског подручја које представља део највреднијег грађевинског земљишта;
- Обезбедити адекватну заштиту животне средине, тако да не буду угрожени квалитет вода, земљишта и ваздуха.

## 8. КОНЦЕПТ ПЛАНА

Предложени концепт плана је урађен на основу смерница из Генералног плана, Плана детаљне регулације «Центар блок бр. 2» и анализе и оцене постојећег стања а имајући у виду стечене урбанистичке обавезе, због започете реализације овог простора на основу претходне урбанистичке документације.

Предложеном границом урбанистичког плана је захваћен је простор површине 1,86.25 ha, колико је обухваћено и ПРОГРАМОМ ЗА ИЗРАДУ ТРЕЋЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ.

Подела на карактеристичне целине је извршена на основу анализе предметног простора и карактеристика постојећих урбанистичких параметара, уз поштовање услова и смерница из урбанистичке документације вишег реда. Предметни простор је подељен на:

ЦЕЛИНА Ц1 – САОБРАЋАНЕ ПОВРШИНЕ (ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНЕ КОЛСКЕ, КОЛСКО – ПЕШАЧКЕ , ПРИСТУПНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ И ПАРКИНГ ПОВРШИНЕ)

ЦЕЛИНА Ц2 – ДЕЛАТНОСТИ, СПРАТНОСТИ ДО П+3 (КАО ОСНОВНА НАМЕНА, СА СТАНОВАЊЕМ КАО ПРАТЕЋОМ НАМЕНОМ, ОБЈЕКАТ ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ.....)

ЦЕЛИНА Ц3 – СТАНОВАЊЕ, СПРАТНОСТИ ДО П+3 (УГЛАВНОМ ПОСТОЈЕЋЕ ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ, БЕЗ ВЕЋИХ ИНТЕРВЕНЦИЈА)

ЦЕЛИНА Ц4 – СТАНОВАЊЕ, СПРАТНОСТИ ДО П+2+Пк (ЦЕЛИНА У КОЈОЈ СЕ ОЧЕКУЈЕ ВЕЋА УРБАНА ТРАНСФОРМАЦИЈА)

ЛОКАЦИЈА 1 – БИБЛИОТЕКА

ЛОКАЦИЈА 2 – ПОШТА

## 9. ПРЕДЛОЖЕНИ ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА

Предлаже се израда урбанистичког плана површине 1,86.25 ha.

Граница урбанистичког плана обухвата следеће катастарске парцеле:

- целе кп.бр.222 (ул. 3. Октобра), 223, 224/1 (библиотека), 224/2, 225/1, 225/2, 226, 227/1, 227/2, 227/3, 227/4, 227/5, 228/1, 228/2, 229/1, 229/2, 229/3, 230/2 и 231/4, све у КО Уб, као и делови кп.бр. 230/3 (улица), 254 (ул. Вука Караџића) и 500/1 (ул. Краља Петра I)

## 10. ПОТРЕБНА И РАСПОЛОЖИВА СРЕДСТВА ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА

Потребна средства за реализацију концепта плана обезбеђује Општинска управа општине Уб, од наплате накнаде за уређење грађевинског земљишта и других прихода и биће утврђена детаљније у Плану детаљне регулације.

## 11. ПРЕДЛОГ ЗА ИЗБОР ВРСТЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА

На основу прикупљених услова надлежних органа, организација и предузећа, анализе постојећег стања, оцене стања и процене развојних могућности као и на основу концепта плана, одређена је врста урбанистичког плана који треба урадити за ово подручје.

Израда урбанистичког плана је неопходна ради прибављања одговарајућих одобрења за изградњу али и за утврђивање општег интереса у складу са прописима за експропријацију земљишта, што практично захтева детаљни ниво разраде плана.

План детаљне регулације, према Закону о планирању и изградњи («Службени гласник РС» број 47/2003), припада категорији регулационих урбанистичких планова, односно доноси се за делове насеља, у складу са генералним планом, односно планом генералне регулације. Планом детаљне регулације ближе се разрађују, нарочито, границе јавног грађевинског земљишта са елементима за обележавање, односно садржи разраду на нивоу детаљне регулације.

Имајући у виду да је предметно подручје обухваћено Генералним планом насеља Уб, сматрамо да је за предметне активности најпогодније приступити изради Плана детаљне регулације, у складу са одредбама члана 39. Закона о планирању и изградњи («Службени гласник РС» број 47/2003).

Саставни део ПРОГРАМА ЗА ИЗРАДУ ТРЕЋЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ су следећи графички прикази:

- ИЗВОД ИЗ ГП «УБ 2020.»-ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА.....1:5.000
- ИЗВОД ИЗ ПДР «ЦЕНТАР-БЛОК БР. 2» - ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА.....1:1.000
- КАТАСТАРСКО – ТОПОГРАФСКИ ПЛАН СА ГРАНИЦОМ ПРОГРАМА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА.....1:500
- ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА СА ГРАНИЦОМ ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА .....1:500
- ПОДЕЛА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ.....1:500
- СКУПНИ ПРИКАЗ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ.....1:500

#### Б. ГРАФИЧКИ ДЕО

1. ИЗВОД ИЗ ГП «УБ 2020.»-ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА.....1:5.000
2. ИЗВОД ИЗ ПДР «ЦЕНТАР-БЛОК БР. 2» - ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА.....1:1.000
3. КАТАСТАРСКО – ТОПОГРАФСКИ ПЛАН СА ГРАНИЦОМ ПРОГРАМА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА.....1:500
4. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА СА ГРАНИЦОМ ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА.....1:500
5. ПОДЕЛА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ.....1:500
6. СКУПНИ ПРИКАЗ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ.....1:500

## С А Д Р Ж А Ј

79. План детаљне регулације за изградњу комплекса фарме за тов бројлера "Старо Врело" у КО Бањани, општина Уб	1
80. Одлука о изради Треће измене и допуне Плана детаљне регулације "Центар – блок број 2" (блок између улица Вука Караџића, 3. октобра, Краља Петра I и зграде "Термоелектране"	16
81. Програм за израду Треће измене и допуне Плана детаљне регулације "Центар – блок број 2" (блок између улица Вука Караџића, 3. октобра, Краља Петра I и зграде "Термоелектране"	17