



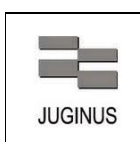
ОПШТИНА ПАРАЋИН

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ ДРУМСКОГ МОСТА НА РЕЦИ ЦРНИЦИ НА ТРАСИ УЛИЦЕ ЂУРЂА БРАНКОВИЋА У ПАРАЋИНУ

ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД



јул 2021. године





ОПШТИНА ПАРАЋИН

ПРЕДМЕТ: ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ ДРУМСКОГ МОСТА НА РЕЦИ ЦРНИЦИ
НА ТРАСИ УЛИЦЕ ЋУРЋА БРАНКОВИЋА У ПАРАЋИНУ
- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

**ОРГАНИЗАЦИЈА
И СПРОВОЂЕЊЕ
ПЛАНА:**

Одељење за урбанизам и имовинско правне послове
Општине Параћин

**ОБРАЂИВАЧИ
ПЛАНА:**

Југословенски институт за урбанизам и становање - ЈУГИНУС ДОО
Београд, „Андрићев венац бр. 2 и

Приведно друштво за архитектонску делатност инжењеринг
„ПЛАН УРБАН“ Д.О.О. Ниш
Ниш, Булевар светог Цара Константина 103

СТРУЧНИ ТИМ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА:

**ОДГОВОРНИ
УРБАНИСТА:**

Весна Лимић, дипл.инж.арх., лиценца број 200 0149 03

САРАДНИЦИ:

Ивана Марковић, дипл.инж.грађ.
Мирјана Пантић, дипл.инж.саоб.
Ана Лимић, дипл.инж.арх.
Душан Алексић, дипл.инж.арх.

Слободан Гроздановић, дипл.инж.грађ.
Кристина Бошковић, дипл. инж. арх.
Станислава Илић, дипл. инж. арх.
Вујадин Самарџић, маст. инж. арх.

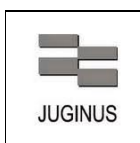
ГЕОДЕЗИЈА:

Геодетска радња „Геометар Ћурђановић“
Наде Томић 16-1/2, Ниш

ДИРЕКТОРИ:

ЈУГИНУС ДОО: Ивана Марковић, дипл.инж.грађ.

План Урбан ДОО: Слободан Гроздановић, дипл.инж.грађ.





ОПШТИНА ПАРАЋИН

САДРЖАЈ		
ТЕКСТУАЛНИ ДЕО		
1	ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ	1
	1.1. Општи део	1
	1.2. Правни и плански основ за израду Плана	2
	1.3. Опис границе Плана	2
	1.4. Предмет и циљ израде Плана	3
	1.5. Подлоге и пратећа документација	3
2.	ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА	4
3.	АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА	5
	3.1. Положај планског подручја и везе са окружењем	5
	3.2. Мреже јавне комуналне инфраструктуре	6
4.	ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА	6
5.	ОСНОВНА КОНЦЕПТУАЛНА ПЛАНСКА РЕШЕЊА	6
	5.1. Планирана претежна намена површина	7
	5.2. Планирани оријентациони капацитети мрежа инфраструктуре	7
	5.3. Биланс површина планираних намена	7
	5.4. Предлог основних урбанистичких параметара	8
	5.4.1. Површине јавне намене	8
	5.4.2. Површине остале намене	9
ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ		
1.	ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА	
2.	ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА	1: 1000
3.	ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА	1: 1000
ДОКУМЕНТАЦИЈА		
	Одлука о изради Плана детаљне регулације	
	Решење о именовању одговорног урбанисте	
	Изјава и лиценца одговорног урбанисте	
	Регистрација ЈУГИНУС ДОО	



**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ НА ПОТЕСУ ДРУМСКОГ МОСТА НА РЕЦИ ЦРНИЦИ
НА ТРАСИ УЛИЦЕ ЂУРЂА БРАНКОВИЋА У ПАРАЋИНУ**

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ НА ПОТЕСУ ДРУМСКОГ МОСТА НА РЕЦИ
ЦРНИЦИ, НА ТРАСИ УЛИЦЕ ЂУРЂА БРАНКОВИЋА У ПАРАЋИНУ**

МАТЕРИЈАЛ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД

1. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

1.1. Општи део

На основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације за реконструкцију друмског моста на реци Црници на траси улице Ђурђа Бранковића у Параћину („Службени лист Општине Параћин“, број 3/2021), донете од стране Скупштине Општине Параћин на седници одржаној 05.02.2021. године, приступа се изради Плана детаљне регулације за реконструкцију друмског моста на реци Црници на траси улице Ђурђа Бранковића у Параћину (у даљем тексту План).

Носиоца израде Плана одредиће Управа за инвестиције и одрживи развој Општине Параћин.

План се израђује на основу средстава која обезбеђује Управа за инвестиције и одрживи развој Општине Параћин.

На основу Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009-исправка., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013 - одлука УС и 98/2013 - одлука УС, 132/14, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019 - др.закон, 9/2020 и 52/2021) и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени лист Општине Параћин“, број 3/2021), ради упознавања јавности са општим циљевима и сврхом израде Плана, могућим решењима и ефектима планирања, приступило се изради материјала за Рани јавни увид, као прве фазе израде Плана.

Предмет Раног јавног увида су основна концептуална планска и пројектна решења, која се не односе на услове, могућности и ограничења грађења на појединачним катастарским или грађевинским парцелама. За потребе израде материјала за рани јавни увид прикупљени су подаци о постојећој планској документацији, начину коришћења простора, стању и капацитетима инфраструктуре, власничкој структури земљишта, а извршена је и валоризација потреба и могућности уређења, коришћења и заштите простора, уз ослањање на





ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ НА ПОТЕСУ ДРУМСКОГ МОСТА НА РЕЦИ ЦРНИЦИ НА ТРАСИ УЛИЦЕ ЂУРЂА БРАНКОВИЋА У ПАРАЋИНУ

податке из доступних студија и анализа.

У складу са Одлуком о изради Плана детаљне регулације за реконструкцију друмског моста на реци Црници на траси улице Ђурђа Бранковића у Параћину („Службени лист Општине Параћин“, број 3/2021) **не приступа** се изради Стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације на животну средину.

1.2. Правни и плански основ за израду Плана

Правни основ :

- Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009-исправка., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013 - одлука УС и 98/2013 - одлука УС, 132/14, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019 -др.закон, 9/2020 и 52/2021);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“ број 32/2019);
- Одлука о изради Плана детаљне регулације за реконструкцију друмског моста на реци Црници у Параћину („Службени лист Општине Параћин“, број 3/2021).

Плански основ:

- Измене Плана генералне регулације насељеног места Параћин ("Службени лист Општине Параћин" број 7/2018).

1.3. Опис границе Плана

Подручје Плана детаљне регулације обухвата локацију моста планираног за реконструкцију (замену) са припадајућим површинама неопходним за његово и функционисање непосредног окружења, као и амбијенталног уређења.

Мост је на траси улица Ђурђа Бранковића / Видовданске које су Уредбом из 2013. године проглашене за регионални пут (Државни пут II А реда број 158) у насељеном месту Параћин.

Материјалом за Рани јавни увид приказана је прелиминарна граница Плана, док ће коначна граница Плана бити дефинисана у току израде Нацрта плана.

Граница Плана почиње од тачке А која представља пресек кп.бр. 5508/1 и западне границе кп.бр. 3262/3 одакле иде границом исте према северу до пресека са кп.бр. 3262/11 и прати њену границу са 3262/12 и даље прати границу 3262/12 са 3262/3 до јужне границе кп.бр. 5601/2 (река) и код кп.бр. 3264/1 скреће пратећи границу





**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ НА ПОТЕСУ ДРУМСКОГ МОСТА НА РЕЦИ ЦРНИЦИ
НА ТРАСИ УЛИЦЕ ЂУРЂА БРАНКОВИЋА У ПАРАЋИНУ**

исте са 5601/2 (река) где сече кп.бр. 5601/2 (реку), до тачке пресека 5601/2 (река) са 3303/4 и одатле прати границу реке са кп.бр. 3309/8 где скреће на север до пресека границе парцеле 3309/5, коју сече код кп.бр. 3312, где са границом парцеле 3312, 3311 и 3301/1 до 5511 (улица Стеве Писара). У тој тачки скреће на исток северном границом парцела 3310/1, 3309/4, 3309/6, 3308, ту скреће на југ пратећи границу кп.бр. 3308 са 3307/1 и 3309/3 са 3307/1, ту скреће на исток границом кп.бр. 3307/1 са 3265/2 до границе кп.бр. 3265/6 и 3266/3, одакле прелази кп.бр 5601/2 (река) до границе исте са кп.бр. 3263/1 и прати границу парцела кп.бр. 3263/1, 3263/4, 3263/5 са 3261/1 до 5508/1 и враћа се у почетну тачку А. Укупна површина у оквиру границе обухвата износи око 1,92ha.

1.4. Предмет и циљ израде Плана

Предмет израде Плана детаљне регулације је уређење подручја обухвата, сагласно потребама заштите од поплава и у складу са интервенцијама планираним кроз „Пројекат хитних радова за заштиту Параћина од великих вода реке Црнице, од ушћа у Велику Мораву до Главице (од km 0+000 до km 10+900) – пројекат изведеног објекта (Инцеститор ЈВП „СРБИЈАВОДЕ“, Носилац израде „НИВО ЕКО“ д.о.о, Жалец, Словенија, Пројектна организација „ХИДРОМРЕЖА“ д.о.о. Зајечар, 2020. године).

Планом детаљне регулације ће бити дефинисан плански основ, који ће уз заштиту од поплава обезбедити и функционисање, затим изградњу и уређење подручја планске разраде у складу са Законом. Планом ће бити утврђене површине јавне и остале намене, правила и услови изградње, заштите, уређења и коришћења земљишта за све планиране намене, у складу са Изменом Плана генералне регулације насељеног места Параћин ("Службени лист Општине Параћин" број 7/2018) и условима Јавних комуналних предузећа и надлежних институција.

1.5. Подлоге и пратећа документација

Графички прилози Елабората за рани јавни увид су израђени да катастарској подлози достављеној од општинске службе. За потребе израде Нацрта плана биће израђен катастарско топографски план.

Као пратећа документација биће коришћени и имплементирани следећи документи:

- Пројекат хитних радова за заштиту Параћина од великих вода реке Црнице, од ушћа у Велику Мораву до Главице (од km 0+000 до km 10+900) – пројекат изведеног објекта (Инцеститор ЈВП „СРБИЈАВОДЕ“, Носилац





**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ НА ПОТЕСУ ДРУМСКОГ МОСТА НА РЕЦИ ЦРНИЦИ
НА ТРАСИ УЛИЦЕ ЂУРЂА БРАНКОВИЋА У ПАРАЋИНУ**

израде „НИВО ЕКО“ д.о.о, Жалец, Словенија, Пројектна организација „ХИДРОМРЕЖА“ д.о.о. Зајечар, 2020. године).

- Идејно решење друмског моста у Улици Видовданској, Конзорцијум: ИГ д.о.о. Бања Лука, Огранак институт за грађевинарство ИГ д.о.о. Бања Лука-Београд, DUO ВАССО доо Београд, (Београд 2019. год) и
- други документи који ће бити достављени у току израде Нацрта плана.

2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА

**Измене Плана генералне регулације насељеног места Параћин
(„Службени лист Општине Параћин”, број 7/2018)**

Изменом Плана генералне регулације насељеног места Параћин („Службени лист Општине Параћин“ број 7/2018) дефинисане су смернице за његову даљу разраду. У поглављу 2.3. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА одређена је израда Плана детаљне регулације или Урбанистичких пројеката (цитат) *„уколико дође до издизања коте мостова на реци Црници због заштите од поплава, на основу претходно израђене техничке документације којом ће се утврдити обухват плана детаљне регулације или урбанистичких пројеката“*.

Предметни простор се налази у градској зони на удаљености од око 240,0m од границе градског центра и на њему су планиране следеће намене:

- површине јавне намене: саобраћајнице, јавно зеленило - парк, водно земљиште, комунални објекти и
- површине остале намене: становање високе густине А – 70 до 150 станова/ha и мешовито пословање.

У обухвату ПГР се налази део реке Црнице са појасом заштите од поплава који је дефинисан Пројектом хитних радова заштите Параћина од великих вода реке Црнице (Републичка дирекција за воде и ЈВП «Србијаводе» Београд). За целу трасу заштитних зидова дуж реке Црнице, од аутопута до железничког моста, обавезна је израда идејног урбанистичко-архитектонског обликовног, ликовног и пејзажног решења, у целини или по фазама.

Планове детаљне регулације радити се обавезно уколико дође до издизања коте мостова на реци Црници због заштите од поплава, на основу претходно израђене техничке документације којом ће да се утврди обим измене околне мреже и на основу тога, обухват ових планова детаљне регулације.





**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ НА ПОТЕСУ ДРУМСКОГ МОСТА НА РЕЦИ ЦРНИЦИ
НА ТРАСИ УЛИЦЕ ЂУРЂА БРАНКОВИЋА У ПАРАЋИНУ**

3. АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА

3.1. Положај планског подручја и везе са окружењем

Простор који је предмет планске разраде се налази у градском подручју Параћина, а окосницу представљају Улица Ђурђа Бранковића и друмски мост на реци Црници, на потезу ове саобраћајнице. Оријентационом границом планске разраде су, поред парцеле водног земљишта реке Црнице (део к.п. 5601/1) обухваћене и к.п. 3265/6 и делови 3262/1, 3264/1 и 3265/7 на којима су изграђени бетонски зидови и пешачке стазе у оквиру пројектованог корита реке Црнице, затим саобраћајница – Улица Ђурђа Бранковића к.п. 3263/3, 3309/4, 3309/6 и део комплекса ПД „Електродистрибуција“ ДОО на к.п. 3265/2. Поред наведених парцела јавне намене границом Плана су обухваћене парцеле остале намене: породичног становања на к.п. 3262/1, 3263/1, 3263/4, 3263/5, 3308, 3309/3, 3309/5, 3310/1, део производног комплекса АД „Чоколенд“ на к.п. 3309/8, 3309/7, 3303/3, 3303/4, 3265/8 и простор комерцијалних садржаја на углу улица Ђурђа Бранковића и Мајора Гавриловића на к.п. 3262/3, 3262/5, 3262/6, 3262/7, 3262/8, 3262/9, 3262/10, 3262/11 и 3262/14. Све наведене катастарске парцеле припадају КО Параћин град. Површина предметног простора износи око 1,92ha.

Табела 1: Структура и биланс постојећих намена на територији Плана

Намена	Површина (ha)	Процентуална Заступљеност (%)
Земљиште јавне намене		
Саобраћајне површине		
▪ колске саобраћајнице	0,35	
▪ пешачке стазе	0,04	
Укупно	0,39	20,3
Јавне зелене површине	0,06	3,1
Водно земљиште – корито реке Црнице	0,20	10,4
Комунални објекти	0,46	23,9
Укупно	1,11	57,8





**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ НА ПОТЕСУ ДРУМСКОГ МОСТА НА РЕЦИ ЦРНИЦИ
НА ТРАСИ УЛИЦЕ ЂУРЂА БРАНКОВИЋА У ПАРАЋИНУ**

Земљиште остале намене		
Породично становање средње густине	0,12	6,2
Породично становање велике густине	0,06	3,1
Производни комплекси (део)	0,42	21,8
Комерцијални и пословни садржаји	0,21	10,9
Укупно	0,81	42,2
Укупно ПДР	1,92	100

3.2. Мреже јавне комуналне инфраструктуре

Подручје Плана је опремљено комуналном инфраструктуром, а анализа стања мреже и објеката комуналне инфраструктуре ће бити извршена у току израде Нацрта плана, након пробављања података о постојећем стању од стране надлежних комуналних предузећа.

4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Основни циљеви израде Плана су следећи:

- подизање /реконструкција или изградња новог моста у складу са Идејним решењем,
- уклапање моста у складу са „Пројектом хитних радова заштите Параћина од великих вода реке Црнице“ односно већ изведеном регулацијом и надвишеним обалама – изведеним одбрамбеним зидовима,
- повезивање - уклапање новопланираног моста у постојеће прилазне саобраћајне површине,
- уклапање саобраћајних приступа свим парцелама у зони моста са планираном реконструкцијом саобраћајнице,
- функционално прилагођавање моста окружењу и уклопање у околни амбијент.
- инфраструктурно опремање подручја Плана

5. ОСНОВНА КОНЦЕПТУАЛНА ПЛАНСКА РЕШЕЊА

Планска решења се односе на планиране интервенције на мосту на реци Црници и функционално и саобраћајно уклапање постојећих комплекса са јавном саобраћајницом – улицом Ђурђа Бранковића и реализованим уређењем обале реке Црнице.





**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ НА ПОТЕСУ ДРУМСКОГ МОСТА НА РЕЦИ ЦРНИЦИ
НА ТРАСИ УЛИЦЕ ЂУРЂА БРАНКОВИЋА У ПАРАЋИНУ**

5.1. Планирана претежна намена површина

Прелиминарни обухват плана је планом вишег реда дефинисан као грађевинско подручје.

Површине јавне намене

На подручју Плана планирају се следеће површине јавне намене:

- саобраћајне површине– Улица Ђурђа Бранковића, пешачке стазе (градски кеј), уређене јавне зелене површине,
- водно земљиште - регулисано корито реке Црнице и
- део комплекса ПД „Електродистрибуција“ ДОО.

Површине остале намене

Површине остале намене обухватају површине груписане у следећим комплексима:

- становање велике густине – вишепородично и породично,
- услуге, комерцијалне намене и мешовито пословање.

5.2. Планирани оријентациони капацитети мрежа инфраструктуре

Нацртом Плана ће бити дефинисани прилази до појединачних парцела унутар планског обухвата и садржај попречних профила (ширина коловозних трака, ширина саобраћајних трака, ширина тротоара, конфигурације терена након усклађивања са котама издизања конструкције моста и изграђености простора.

На планском подручју се предвиђа изградња или реконструкција целокупне инфраструктуре према условима добијеним од надлежних јавних предузећа. Све инфраструктурне мреже налазиће се у регулационом појасу саобраћајнице и јавних површина са распоредом који је дефинисан планом сваке инфраструктурне мреже.

5.3. Биланс површина планираних намена

Табела 2: Структура и биланс планираних намена на територији Плана

Намена	Површина (ha)	Процентуална Заступљеност (%)
Земљиште јавне намене		
Саобраћајне површине <ul style="list-style-type: none">▪ колске саобраћајнице	0,37	





**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ НА ПОТЕСУ ДРУМСКОГ МОСТА НА РЕЦИ ЦРНИЦИ
НА ТРАСИ УЛИЦЕ ЂУРЂА БРАНКОВИЋА У ПАРАЋИНУ**

▪ пешачке стазе	0,06	
Укупно	0,41	21,5
Јавне зелене површине	0,09	3,1
Водно земљиште – регистрирано корито реке Црнице	0,20	10,4
Комунални објекти	0,45	23,4
Укупно	1,17	60,9
Земљиште остале намене		
Становање велике густине	0,33	17,2
Услуге – комерцијалне намене и мешовито пословање	0,42	21,8
Укупно	0,75	39,0
Укупно ПДР	1,92	100

5.4. Предлог основних урбанистичких параметара

5.4.1. Површине јавне намене

Саобраћајнице, пешачке и бициклистичке стазе

У обухвату плана је централна саобраћајница, део Улице Ђурђа Бранковића од Улице Стеве писара до Улице Мајора Гавриловића. Према планском решењу из Измене Плана генералне регулације насељеног места Параћин ("Службени лист Општине Параћин" број 7/2018) попречни профил ове саобраћајнице је ширине 14m (две возне траке ширине по 3m, обострано вођене траке за бициклистички саобраћај уз возну траку ширине по 1,5m и обострани тротоари ширине по 2,5m).

На основу урађеног Идејног решења друмског моста у Видовданској улици, Конзорцијум: ИГ д.о.о. Бања Лука, Огранак институт за грађевинарство ИГ д.о.о. Бања Лука- Београд, DUO ВАССО доо Београд, Београд 2019. год, а у складу са потребама заштите Параћина од великих вода реке Црнице планирана је реконструкција предметног моста и обостраних прилаза истом, на делу Улице Ђурђа Бранковића.

Саобраћајница са мостом се налази у правцу. С обзиром да је ова улица и део државног пута, у ИДР-у је усвојена рачунска брзина од 50 km/h, са мах нагибом нивелете од 3,5% , мах R_v конвекс =800,00m и R_v конкав=900,0m. Профил је задржан у ширини од 14,0m како је и према планској документацији.





ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ НА ПОТЕСУ ДРУМСКОГ МОСТА НА РЕЦИ ЦРНИЦИ НА ТРАСИ УЛИЦЕ ЂУРЂА БРАНКОВИЋА У ПАРАЋИНУ

Комунални објекти и комплекси

Део комплекса ПД „Електродистрибуција“ ДОО је обухваћен оријентационом границом Плана површине од око 4.520,0m². У току дање разраде Плана је неопходно дефинисати саобраћајне прилазе комплексу у складу са нивелацијом терена у оквиру уклапања са планираним подизањем коте моста на реци Црници.

5.4.2. Површине остале намене

Становање велике густине

Становање велике густине чине парцеле породичног и вишепородичног становања са пословањем које је део градског центра. Планира се могућност постепене трансформације породичног становања у вишепородично. У оквиру ове намене могућа је градња и других компатибилних намена у складу са условима за компатибилне намене.

Уранистички параметри:

- индекс заузетости:
 - максимум 55% (70% за угаоне парцеле) - за вишепородичне објекте
 - максимум 60% - за породичне објекте,
- слободне површине: минимум 10% у директном контакту са тлом (зелене површине), остало - саобраћајне површине и паркинзи
- минимална површина грађевинске парцеле:
 - 600,0m² - за вишепородичне стамбене објекте,
 - 200,0m² - за породичне стамбене објекте,
 - на постојећим катастарским парцелама површине мање од 200,0m² на којима су легално изграђени породични стамбени или пословни објекти, дозвољава се изградња (уважавајући физичку структуру контактеног окружења) максималне спратности П+1, индекса изграђености до 1,0 и индекса заузетости до 60%, под условом да паркирање возила и остали параметри буду задовољени. Уколико су парцеле пре успостављања нове регулације имале површину $\geq 200\text{m}^2$, а сада имају површину 150-200m², на парцели ће се примењивати правила грађења дефинисана за минималну парцелу 200,0m², под условом да парцела обликом и геометријом омогућава изградњу уз примену свих осталих правила грађења.,
- типологија објеката: слободностојећи, у континуалном низу, у прекинутом низу (једнострано узидани),
- минимална ширина фронта парцеле:
 - за континуалне низове породичних објеката - 6,0m,





**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ НА ПОТЕСУ ДРУМСКОГ МОСТА НА РЕЦИ ЦРНИЦИ
НА ТРАСИ УЛИЦЕ ЂУРЂА БРАНКОВИЋА У ПАРАЋИНУ**

- за континуалне низове вишепородичних објеката - 8,0m
- за прекинуте низове и слободностојеће породичне стамбене објекте - 10,0m
- за прекинуте низове вишепородичних стамбених објеката - 15,0 m
- за слободностојеће вишепородичне стамбене објекте - 20,0 m
- доминантна намена: становање,
- пратеће намене: услуге, пословање, обавезно је пословање у приземљу или делу приземља према улици,
- спратност објеката:
 - П+6 - за вишепородичне стамбене објекте (22,0m до венца код косог крова, 25,0m до венца повучене етаже код равног крова),
 - П+2 - за породичне стамбене објекте (11,0m до венца код косог крова, 14,0m до венца повучене етаже код равног крова),
 - повучена етажа: минимум 30% од грађевинске линије етаже испод, код равног крова или крова малог нагиба, при чему се додатна повучена етажа обрачунава у укупну БГП објекта,
 - код косог крова максималног нагиба 35° могуће је формирати простор основне намене, без надзиђивања ободних зидова и под условом да се додатна корисна површина обрачунава у БГП објекта;
- високо приземље: максимум 1,5 етаже;
- паркирање: на сопственој парцели, 1 стан – 1ПМ, на 80,0m² пословног простора – 1ПМ,
- положај грађевинске линије:
 - надземна грађевинска линија: нове објекте уклопити у постојећи блоковски систем,
 - подземна грађевинска линија: могуће одступање од надземне грађевинске линије у оквиру парцеле, под условом да се изборим начина и коте фундаирања новог објекта не угрозе темељи суседних постојећих објеката;
- удаљеност објеката од границе парцеле
 - вишепородични објекти: 1/4 висине објекта, (не мање од 4,0m), при чему се за постојећу изграђеност на суседним парцелама мора обезбедити минимална удаљеност од суседних објеката (5,0m),
 - породични објекти:
 - 2.5m - ако се на фасади формирају отвори са парапетом < 1,6m,
 - 1,0m - ако се на фасади формирају отвори са парапетом ≥ 1,6m,
 - на објектима који се граде на граници парцеле није дозвољено формирање прозорских отвора;
- међусобна удаљеност објеката:
 - минимум 1/2 висине вишег објекта са прозорима ниског парапета,





ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ НА ПОТЕСУ ДРУМСКОГ МОСТА НА РЕЦИ ЦРНИЦИ НА ТРАСИ УЛИЦЕ ЂУРЂА БРАНКОВИЋА У ПАРАЋИНУ

- минимум 1/4 висине вишег објекта са прозорима високог парапета (или без прозора), али не мање од 4,0m, под условом да се за постојеће објекте на суседним парцелама, мора обезбедити минимум 5,0m удаљења од суседних објеката,
- за наспрамне фасадне отворе морају да се задовоље минимална удаљења фасадних отвора појединих стамбених просторија оријентисаних према истом дворишту, који су прописани одговарајућим Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова;
- други објекти на парцели: дозвољена је изградња више објеката на парцели под условом да сваки објекат излази на јавну површину фронтом прописане ширине уз задовољење свих осталих прописаних параметара, а сви помоћни и пратећи простори морају да буду искључиво у склопу основних објеката;
- забрањена градња: све намене које могу да угрозе животну средину и основну намену.

Услуге - комерцијалне намене и мешовито пословање

Ове намене обухватају комерцијалне, занатске, услужне и остале терцијалне и јавне делатности, као комерцијални вид пословања у приватном власништву. На планском подручју ове намене су планиране уз улицу Мајора Гравриловића, као локални центар и на комплексу фабрике кондиторских производа „Чоколенд“ АД као мешовито пословање. Ове садржаје дозвољено планирати у центрима свих нивоа, у зонама становања различитих густина и осталим наменама, у складу са потребама окружења и уз услов да не угрожавају основну намену у оквиру које се планирају и уз:

- обавезну еколошку проверу за потенцијалне загађиваче - за програме пословања, обавезно се дефинише карактер програма и мере заштите на локацији, односно по потреби ради процена утицаја објекта на животну средину, са свим елементима заштите у оквиру објекта, инсталација, опреме, парцеле и захвата;
- саобраћајне услове којима се не омета функција основне намене са паркирањем искључиво у оквиру сопствене парцеле без ометања јавних површина (у зонама становања и центара није дозвољено депоновање кабастих возила за обављање делатности на парцели или јавној површини)
- комуналне услове (потребе за комуналним опремањем ових садржаја не смеју угрозити опремање основне намене);
- услове просторног и архитектонског обликовања које је обавезно ускладити са условима обликовања градског простора, целине, потеза и амбијента у коме су лоцирани.





ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ НА ПОТЕСУ ДРУМСКОГ МОСТА НА РЕЦИ ЦРНИЦИ НА ТРАСИ УЛИЦЕ ЂУРЂА БРАНКОВИЋА У ПАРАЋИНУ

Урбанистички параметри:

- основна намена: комерцијалне делатности. Изван градског центра могу се развијати и мешовито пословни садржаји са „нижим,, облицима производње. Искључују се делатности које могу да угрозе животну средину;
- пратеће намене: становање високих, средњих и ниских густина, површине јавне намене, објекти и мрежа саобраћајне и комуналне инфраструктуре.
- минимална површина и ширина фронта парцеле:
 - у зависности од специфичности и функције самог објекта/локације (независно од ограничења датих за суседне зоне становања) или
 - зависно од типа становања у непосредном окружењу.
- хоризонтална регулација: положај објекта у односу на регулациону линију дефинише се планом грађевинских линија и према следећим правилима:
 - за објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза, грађевинска линија се утврђује кроз Локацијску дозволу, према критеријуму прописане међусобне удаљености објекта и удаљености објектата од суседних парцела, за предметну зону,
 - грађевинска линија уз водотоке налази се на удаљености од минимум 5,0m од регулационе линије водотока,
 - уколико постојећи објекат делом излази испред планом дефинисане грађевинске линије задржава се уколико не омета површину јавне намене (регулациону линију), саобраћајну прегледност или прегледност суседа на планираној грађевинској линији, уз могућу реконструкцију, адаптацију и санацију, а доградња, изградња и надградња су могуће само иза Планом дефинисане грађевинске линије,
- постављање објекта, унутар грађевинске линије:
 - објекат не сме да омета сигурност саобраћајног кретања и прегледност раскрсница, објекте на истој и суседним парцелама,
 - објекат се поставља дужом страном паралелно изохипсама,
 - објекат се поставља правилно у односу на терен (без промене морфологије и природних услова, односно уз контролисано усецање и насипање) и правилно према странама света (инсолацији),
 - отворена степеништа не смеју да прелазе прописану грађевинску линију,
 - при рушењу целог објекта или делова објекта и њиховој поновној изградњи обавезно је поштовати планирану грађевинску линију,
 - грађевинска линија помоћног објекта се поставља иза грађевинске линије основног објекта на парцели.
- индекс заузетости на грађевинској парцели:
 - за градски центар: максимум 70%
 - за локалне центре: максимум 60%





**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ НА ПОТЕСУ ДРУМСКОГ МОСТА НА РЕЦИ ЦРНИЦИ
НА ТРАСИ УЛИЦЕ ЂУРЂА БРАНКОВИЋА У ПАРАЋИНУ**

- за линијске центре: максимум 55%
- висина објеката: основи показатељ је удаљеност наспрамних грађевинских линија, тако што се максимална висина објекта, за сваки конкретан случај, одређује се према правилима за суседну стамбену зону, а спратност одговара максималној спратности суседне зоне становања и одређује се у зависности од намене објекта и врсте пословања.
- други објекти на парцели: дозвољена је изграсња више објеката основне или пратеће намене, тако да минимална удаљеност објеката на истој парцели износи 4,0m.
- посебни услови: за изградњу на парцелама већим од 0,5ha обавезна је израда урбанистичког пројекта,
- паркирање: на сопственој парцели у складу са нормативима за сваку планирану намену.

Саставни део Елабората за Рани јавни увид су:

Графички прилози:

1. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА
2. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА 1: 1000
3. ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА 1: 1000

Документација:

- Одлука о изради ПДР
- Решење о именовању одговорног урбанисте
- Изјава и лиценца одговорног урбанисте
- Регистрација ЈУГИНУС ДОО

* * *

*

