

Na osnovu ~lana 54. stava 1. Zakona o planirawu i izgradwi ("Slu`beni glasnik RS", br. 47/2003 i 34/2006) Statuta op{tine Babu{nica ("Skup{tinski pregled op{tine Babu{nica", br. 4/2002) i Odluke o primeni urbanisti~kih planova donetih do dana stupawa na snagu Zakona o planirawu i izgradwi ("Skup{tinski pregled op{tine Babu{nica", br. 10/2003) i ~lana 3 Odluke o raspu{tawu Skup{tine op{tine Babu{nica i obrazovawu Privremenog organa op{tine Babu{nica ("Slu`beni glasnik RS" broj 108/2006), Privremeni organ op{tine Babu{nica, na sednici od 12.11.2007godine, donosi:

## PLAN DETAQNE REGULACIJE DELA BLOKA U NASEQU "BEOGRADSKO" U BABU[NICI

### I

Planom detaqne regulacije dela bloka u nasequ "Beogradsko" u Babu{nici (u daqem tekstu: Plan detaqne regulacije) bli`e se preciziraju pravila regulacije i gradwe radi utvr`ivawa uslova prostornog ure|ewa, regulacije i gra|ewa u granicama obuhvata Plana detaqne regulacije, a na osnovu Generalnog urbanisti~kog plana naseqa Babu{nica ("Me|uop{tinski slu`beni list Ni{" , 13/87 i 13/91) i DUP-a stambenog naseqa "Beogradsko" u Babu{nici (Me|op{tinski slu`beni list Ni{; broj 13/90, 25/90 i 1/90).

Plan detaqne regulacije obuhvata podru~je povr{ine 1,5 ha, u granicama:

- sa jugozapada - severnoisto~na regulacija puta Babu{nica-Zvonce;
- sa severozapada - jugoisto~na regulacija novoprojektovane ulice;
- sa severoistoka - severoisto~na regulacija novoprojektovane ulice do  
katastarske parcele 794/1, gde se granica lomi i prati  
severozapadnu i severoisto~nu granicu katastarskih parcela na kojima su  
izgra|eni objekti;
- sa jugoistoka - granica je jugoisto~na regulacija novoprojektovane ulice  
(pored regulisanog toka potoka Mrmorica).

### II

Sastavni delovi elaborata Plana detaqne regulacije su:

1. Pravila ure|ewa;
2. Pravila gra|ewa;
3. Grafi~ki deo;
4. Dokumentacioni deo.

## 1. PRAVILA UREĐEWA

### 1.1. OPŠTI URBANISTIČKI USLOVI

Plan je u skladu sa uslovima iz Generalnog urbanističkog plana naseља Babu{nica ("Međuplanski službeni list Ni{"", 13/87 i 13/91) i DUP-a stambenog naseља "Beogradsko" u Babu{nici ("Međoplanski službeni list Ni{""; broj 13/90, 25/90 i 1/90) i kao takav treba da obezbedi pobožawe kvaliteta života i rada na pomenutom prostoru, kroz adekvatnu urbanu obnovu.

Planski osnov za izradu i donošenje predmetnog Plana sadržan je u Generalnom urbanističkom planu naseља Babu{nica ("Međuplanski službeni list Ni{"", 13/87 i 13/91), kojim je za područje obuhvaćeno Planom predviđena namena prostora i to za:

- stanovanje, gustine 50-200 st/ha
- poslovanje.

Područje obuhvaćeno Planom definiše se kao područje sa preovladajućom namenom stanovanja. Osnovni princip planske intervencije predstavља rekonstrukcija i obnova postojećeg građevinskog fonda, poštovanje postojećih uličnih matrice, usklađivanje planiranih urbanističkih parametara i izgrađene fizičke strukture do nivoa propisanih Generalnim urbanističkim planom naseља Babu{nica ("Međuplanski službeni list Ni{"", 13/87 i 13/91), kao i prateće komunalno opremanje (saobraćajnice, infrastruktura...).

Planom se utvrđuju uslovi pod kojima se plansko područje prostorno i funkcionalno definiše. Plan ne sadrži fizičku strukturu za realizaciju, izuzev elemenata gradske primarne infrastrukture: saobraćajnica i mreža komunalnih sistema i instalacija. Konceptija rešenja Plana određena je na osnovu prirodnih i stepenih uslova i definiše generalna pravila izgradnje i korišćenja zemljišta. Rešenja i pravila Plana definišu samo ona rešenja kojima se utvrđuje javni (opšti) interes.

### 1.2. PODELA POVRŠINE OBUHVAJENE PLANOM NA GRAĐEVINSKI REON

U granicama Plana celokupno zemljište je definisano kao građevinski reon.

### 1.3. PODELA GRAĐEVINSKOG REONA NA JAVNO I OSTALO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

#### 1.3.1. Javno građevinsko zemljište

U prostoru Plana, kao javno građevinsko zemljište izdvajaju se površine za saobraćajnice: pristupne ulice sa severoistočne i jugoistočne strane kompleksa i pešačkolski pristup do parcela izgrađenih objekata u severoistočnom delu područja Plana.

Javno građevinsko zemljište čine delovi sledećih katastarskih parcela: 792/1, 793/2, 793/3, 794/8, 794/1, 796/1, 737, 792/2, 793/1 i 794/2.

#### 1.3.2. Ostalo građevinsko zemljište

Ostalo građevinsko zemljište obuhvata površine namene različitih oblicima stanovanja i poslovanja, čiji su normativi i standardi usloveni Generalnim urbanističkim

planom naseqa Babu{nica ("Me|uop{tinski slu`beni list Ni{" , 13/87 i 13/91), Zakonom o planirawu i izgradwi ("Slu`beni glasnik RS", br. 47/2003 i 34/2006) i Pravilnikom o op{tim uslovima o parcelaciji i izgradwi i sadr`ini, uslovima u postupku izdavawa Akta o urbanisti~kim uslovima za objekte za koja odobrewa za izgradwu izdaje op{tinska, odnosno gradska uprava ("Slu`beni glasnik RS" , br. 75/2003).

#### 1.4. PODCELINE ODRE\ENE PLANOM DETAQNE REGULACIJE

Planom detaqne regulacije predmetni prostor je sastavqen iz dve podceline:

Podcelina A - namewena je porodi~nom stanovawu (gustine 50 - 200 st/ha, sa mogu}no}u poslovawa u objektu, aneksu objekta ili na gra|evinskoj parceli);

Podcelina B - namewena je za poslowawe (izgradwu poslovno-proizvodnog objekta, prate}ih sadr`aja, parking prostora i ure|ewe slobodnih povr{ina).

#### 1.5. ODREDBE O INFRASTRUKTURNIM OBJEKTIMA I MRE@AMA

##### 1.5.1. Regulacija mre`a saobra}ajnih povr{ina

1.5.1.1. Elementi saobra}ajnog re{ewa iz Generalnog urbanisti~kog plana naseqa Babu{nica i DUP-a stambenog naseqa "Beogradsko" u Babu{nici i aktuelni i o~ekivani saobra}ajni tokovi

Generalnim urbanisti~kim planom naseqa Babu{nica ("Me|uop{tinski slu`beni list Ni{" , 13/87 i 13/91) i DUP-om stambenog naseqa "Beogradsko" u Babu{nici ("Me|op{tinski slu`beni list Ni{" ; broj 13/90, 25/90 i 1/90) nisu planirane saobra}ajnice vi{eg reda, sem puta Babu{nica - Zvonce, koja je jedna od glavnih saobra}ajnica u op{tini. Obodna uli~na mre`a ima lokalni zna~aj i slu`i za povezivawe ulica ni`eg i vi{eg ranga. Sabirna ulica sa severozapadne strane (~ija je regulacija preuzeta iz DUP-a stambenog naseqa "Beogradsko" u Babu{nici ("Me|op{tinski slu`beni list Ni{" ; broj 13/90, 25/90 i 1/90) i postoje}i put Babu{nica-Zvonce, sa severoisto~ne strane podru~ja Plana, nisu u zahvatu Plana.

##### 1.5.1.2. Funkcionalni rang saobra}ajnica i wihovi elementi regulacije

Saobra}ajnu mre`u formiraju sabirne i pristupne ulice.

##### 1.5.1.3. Saobra}ajni tranzit i saobra}ajni prilazi

Mre`a ulica u delu bloka u nasequ "Beogradsko" ne sadr`i saobra}ajnice vi{eg reda (gradske magistrale i gradske saobra}ajnice) ve} samo saobra}ajnice ni`eg reda - sabirne i pristupne ulice.

##### 1.5.1.4. Tehni~ke karakteristike saobra}ajnica

Popre~ni profili saobra}ajnica u nasequ, kao i wihov sadr`aj, zadovoljavaju minimalne uslove koji odgovaraju wihovom rangu.

Popre~ni profil sabirne ulice, puta Babu{nica-Zvonce, koji je van zahvata Plana, zadr`an je po postoje}em (planskom) stawu.

Popre~ni profil sabirne ulice (severozapadna granica Plana), preuzet je iz DUP-a stambenog naseqa "Beogradsko" ("Me|op{tinski slu`beni list Ni{"; broj 13/90, 25/90 i 1/90).

Pristupna ulica sa severoisto~ne strane planirana je kao ulica za kolski i pe{a~ki saobra}aj, sa maksimalnom {irinom od 5,5m definisanom postoje}om regulacijom, zavr{ava se okretnicom i predvi}ena je za dvosmerni re`im saobra}aja.

{irina trotoara zadovoljava o~ekivanu frekvenciju pe{aka i wihovu bezbednost. Stambene i pristupne ulice su sa {irinom kolovoza i trotoara koja omogu}ava nesmetano kretawe pe{aka i motornih vozila.

Regulaciona linija je na granici zemqi{ta koje je u funkciji saobra}aja tj.javno gra|evinsko zemqi{te.

Radijusi horizontalnih krivina su u granicama dozvoenih.

Zastori na kolovozima i trotoarima su od savremenih materijala - asfalta i betona. Oivi~ewe je betonskim ivi~wacima.

Ukr{taji su regulisani odgovaraju}om horizontalnom signalizacijom.

#### 1.5.1.5. Posebne obaveze koridora i ulica prema javnom saobra}aju, biciklisti~kom saobra}aju i kretawu pe{aka

Kretawe biciklista je planirano u okviru trotoara ili kolovoza. Kretawe pe{aka se odvija na trotoaru.

#### 1.5.1.6. Posebne obaveze prema kretawu hendikepiranih

Za kretawe hendikepiranih lica obezbe|uju se uslovi koji su propisani Pravilnikom o uslovima za planirawe i projektowawe objekata u vezi sa nesmetanim kretawem dece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica ("Sl. glasnik RS", br.18/ 97).

#### 1.5.1.7. Regulacija miruju}eg saobra}aja

Parkirawe vozila u okviru stambenih, stambeno - poslovnih i poslovnih parcela obavqa se u gara`ama u objektu ili na posebnim povr{inama u okviru tih parcela.

U pristupnim ulicama nije dozvoqeno parkirawe na kolovozu.

Parkirawe vozila regulisa}e se odgovaraju}om horizontalnom signalizacijom.

#### 1.5.1.8. Uslovi i na~in obezbe|ivawa pristupa parceli i prostora za parkirawe vozila

Građevinska parcela mora da ima obezbeđen direktni pristup javnom putu. Za parcele na kojima su izgrađeni objekti za porodično stanovanje, pristup javnom putu predviđen je preko pešačko-kolskog pristupa širine 3,5m.

Za parkiranje vozila za sopstvene potrebe vlasnici stambenih objekata (sa ili bez poslovnog prostora) i poslovnih objekata obezbeđuju na građevinskoj parceli (u objektu, aneksu, slobodnostojećem objektu ili na slobodnom prostoru u okviru parcele), izvan površine javnog puta, po jedno parking ili garažno mesto na jedan stan, odnosno jedno parking mesto na 70,0m<sup>2</sup> korisne površine.

#### 1.5.2. Infrastrukturne mreže

U zahvatu razrade izgrađena je trafostanica 10/0.4 kV, snage 1 h 630 kVA, kao slobodnostojeći objekat (u prostoru poslovnog). Ova trafostanica je vezana na distributivnu 10 kV-nu mrežu trafostanice 35/10kV "Babušnica". Sva mreža 10 kV je kablovska.

Snabdevanje postojećih i novih objekata električnom energijom u zahvatu plana vrši se iz ove trafostanice sa mreže 0,4 kV, koja može biti mešovita.

Obezbeđenje telefonskih priključaka se vrši sa pretplatničke telefonske mreže ATC "Babušnica".

U saobraćajnici put Babušnica - Zvonce izgrađen je cevovod vodovodne mreže prečnika 150 mm. Sa ovog cevovoda se snabdevaju postojećih objekti u zahvatu razrade. U ulicama koje se ulivaju u saobraćajnicu put Babušnica - Zvonce izgraditi cevovode prečnika 100 mm radi zatvaranja prstena.

Generalnim planom Babušnice je predviđen separativni kanalizacioni sistem.

Za prihvatanje i odvođenje upotrebjenih voda izgrađena je fekalna kanalizacija prečnika 200 mm u saobraćajnici put Babušnica - Zvonce. Istu treba nadograditi cevovodima u ulicama koje okružuju blok obuhvaćen planom.

Kanalizaciju za odvođenje atmosferskih voda izgraditi u svim saobraćajnicama u zahvatu plana sa minimalnim prečnikom od 200 mm, sa ulivom u potok Mrmorica.

Odvođenje upotrebjenih voda iz novih objekata vrši se priključivanjem na navedene cevovode kanalizacione mreže.

#### 1.5.3. Sistem prikupljanja i evakuacije otpadaka

Za skupljanje otpadaka sastava kućnog smeća postaviti sudove-kontejnere, na lokacijama koje su u okviru građevinske parcele, a postaviti ih tako da se vizuelno sakriju zelenilom ili ih planirati u boksovima zaštićenim od atmosferskih padavina.

Sve druge vrste otpadaka (osim kućnog smeća), evakuisati na način određen posebnim uslovima, uz prethodno dat nalaz i mišljenje Opštinske sanitarne inspekcije i isključivo u okviru pripadajuće parcele.

---

<sup>1</sup> uz uslov da stepen zauzetosti i indeks izgrađenosti ne pređu dozvojeni

#### 1.5.4. Regulacija mre`a ozelewenih, slobodnih i rekreacionih povr{ina

Predvi|a se formirawe slede}ih zelenih slobodnih i rekreativnih povr{ina:

##### 1. Javno zelenilo :

a)Uli~ni drvoredi

##### 2. Prate}e zelenilo:

a)U zonama stanovawa

b)U zonama delatnosti

##### 1.5.4.1. Javno zelenilo

###### Uli~ni drvoredi

Uz postoje}e ulice, gde god prostorne i tehni~ke mogu}nosti dozvoqavaju, predvideti uli~ne drvorede. Izme|u regulacione linije i ivi~waka, formirati linearne trake parternog travwaka sa drvorednim sadnicama visokih li{}ara. U koliko se pri izradi tehni~ke dokumentacije poka`e da zbog stawa podzemnih instalacija nije mogu}e zasnivawe drvoreda sadwom na klasi~an na~in, drvoredi u navedenim ulicama moraju se osnovati sadwom drvorednih sadnica u odgovaraju}e `ardiwere, primenom na poseban na~in odnegovanih takozvanih kontejnerskih sadnica.

Drvorede predvideti na svim parking prostorima (dva parking mesta/jedno stablo).

##### 1.5.4.2. Prate}e zelenilo

Za date prostore ne odre|uju se posebna pravila ure|ewa osim da oko 30% parcele treba da bude ure|ena zelena povr{ina. Na slobodnim dvori{nim povr{inama (bez podzemnog dela objekta) preporu~uju se sadnice visokih li{}ara sa dekorativnim karakteristikama cvetova (paulovnja, sofora, divqi kesten i dr.). Preporuka je tako|e da ~etinarske ili zimzelene vrste budu zastupqene sa oko 30% u odnosu na li{}are, kako bi se ubla`io monotoni efekat u periodu mirovawa vegetacije.

#### 1.5.5. Posebni zahtevi, uslovi i propisi za izdavawe odobrewa za izgradwu - smernice za sprovo|ewe plana detaqne regulacije

Osim op{tih odredbi propisanih Zakonom o planirawu i izgradwi ("Slu`beni glasnik RS" br. 47/2003 i 34/2006), Pravilnikom o op{tim uslovima parcelacije ("Slu`beni glasnik RS" br. 75/2003) i Planom definisanih principa i parametara, prilikom sprovo|ewa kroz izvod iz Plana detaqne regulacije, a radi dobijawa odobrewa za izgradwu utvr|uju se slede}i dodatni kriterijumi:

Posebni uslovi za postoje}e objekte: mogu}e je zadr`avawe svih kvalitetnih objekata u estetskom, konstrukcionom i funkcionalnom smislu. Na osnovu ostalih pravila regulacije i propisanih parametara mogu}a je dogradwa, nadgradwa i adaptacija objekata u skladu sa ambijentalnim karakteristikama, do dozvoqenog stepen zauzetosti i stepena izgra|enosti.

U slu~ajevima kada su u potpunosti primewena pravila i parametri utvr|eni Planom, mogu}e je izvr{iti korekciju oblika parcele ili formirati novu putem urbanisti~kog projekta,

ako ne postoji sukob interesa zainteresovanih korisnika.

Novi, rekonstruisani, dograđeni, nadgrađeni objekti moraju svojim izgledom, gabaritom, spratnošću, materijalima i odnosom prema regulacionoj i građevinskoj liniji biti uklopljeni u postojeću urbanu matricu.

Realizacija objekata i drugih planiranih sadržaja na osnovu Plana detaljne regulacije može se odvijati po fazama, uz uslov da svaka faza predstavja zasebnu prostornu i funkcionalnu celinu i da svojom realizacijom ne ugrožava postojeće i planirano korišćenje predmetnog prostora.

#### 1.5.6. Ambijentalne celine od kulturno - istorijsko ili urbanističkog značaja

Na području obuhvaćenom granicama Plana detaljne regulacije ne nalaze se proglašena, evidentirana, niti kulturna dobra u režimu prethodne zašтите.

#### 1.5.7. Uslovi zašтите

U okviru granica Plana ne nalaze se, niti se Planom planiraju, sadržaji koji negativno utiču na kvalitet vode, vazduha i tla, kao i na stvaranje prekomerne buke.

Pri izradi novih objekata obavezna je primena svih propisa, smernica i stručnih iskustava za zaštitu qudi i materijalnih dobara.

U sprovođenju Plana, prilikom izrade odobrenja za izgradnju, obavezna je primena uredbе o organizovanju i funkcionisanju civilne zaštite ("Službeni glasnik RS", br. 21/92).

U cilju zaštite životne sredine, qudi, materijalnih dobara od ratnih razaranja elementarnih i drugih nepogoda i opasnosti u ratu i miru i opasnosti a obzirom na vrstu planiranih sadržaja realizacije kompleksa mora biti realizovana uz primenu odgovarajućih preventivnih prostornih i građevinskih mera zaštite.

Planom se predviđa unapređenje površina zelenila i uređenje novih.

Evakuacija otpadaka rešava se saglasno sa uslovima opštinskog komunalnog preduzeća planiranjem potrebne količine sudova, kontejnera i vremena njihovog praćenja.

Radi zaštite od potresa objekti koji se grade u okviru kompleksa moraju biti realizovani i kategorisani su prema Pravilniku o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmološkim područjima ("Sl. list SFRJ", br. 31/81; 49/82; 21/88; 52/90).

Radi zaštite od požara obezbeđena je mogućnost za rad interventnih vozila (vatrogasna vozila, hitna pomoć, milicijska kola), planiranjem širine saobraćajnice: za dvosmerni saobraćaj 5,5 m; za jednosmernu 3,5 m., sa unutrašnjim radijusom min. 7,0 m.

##### 1.5.7.1. Uslovi zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda

U cilju zaštite qudi, materijalnih dobara i drugih dobara od elementarnih i drugih nepogoda i opasnosti, ukupna realizacija u predmetnom prostoru mora biti uslovena primenom odgovarajućih preventivnih prostornih i građevinskih mera zaštite.

Radi zaštite od potresa objekti, koji se grade u okviru predmetnog kompleksa, moraju biti realizovani i kategorisani prema Pravilniku o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima ("Službeni list SFRJ", br. 31/71, 52/90).

Radi zaštite od požara objekti moraju biti realizovani prema odgovarajućim tehničkim protivpožarnim propisima, standardima i normativima.

#### 1.5.7.2. Uslovi zaštite od ratnih razaranja

U vezi sa civilnom zaštitom, u smislu izgradnje zaštitnih objekata za skladištenje stanovništva, na predmetnom području planiraju se dvonamenska skloništa u novoplaniranim objektima.

#### 1.5.7.3. Uslovi i mere za zaštitu i unapređenje životne sredine

Sa stanovišta zaštite životne sredine konstatovano je da je planirana izgradnja, odnosno nadgradnja postojećih objekata prihvatljiva uz sledeće uslove:

- Planirati posebne urbanističke dendrološke i građevinsko-tehničke mere za zaštitu stambenih objekata od buke u ulicama;
- Izbor poslovnih delatnosti mora biti u skladu sa karakterom područja i ne sme umanjiti kvalitet životne sredine načinom korišćenja, održavanja, bukom i ostalim vrstama zagađivanja.
- Sve saobraćajnice, pešačke staze i parkirališta moraju biti propisno osvetlene i opremljene odgovarajućom signalizacijom.

#### 1.5.8. Bilansi površina

Tabela 1.

Podceline	Namena površina	Površina (ha)	Učelje (%)
	Površina plana	1,50	100%
A	Porodično stanovanje, spratnosti (Po)+ P+2+Pk, sa mogućnošću poslovanja	0,73	48,7%
B	Poslovanje	0,60	40%
	Saobraćajne površine	0,17	11,3%

Tabela 2.

UKUPNA BRUTO RAZVIJENA POVRŠINA OBJEKATA (m <sup>2</sup> )		
		ukupno
Stambena površina	11 680 m <sup>2</sup>	16 580 m <sup>2</sup>
Poslovna površina	4 900 m <sup>2</sup>	



Tabela 3.

Izvedeni urbanisti~ki parametri za celokupno podru~je plana	
gustina stanovawa (neto)	144 st/ha
stepen zauzetosti	41
stepen izgra enosti	1,25
broj stanovnika	192
BROJ STANOVA	48

## 2. PRAVILA GRA|EWA

### 2.1. PRAVILA PARCELACIJE

#### 2.1.1. Op{ta pravila parcelacije

Podru~je Plana detaqne regulacije je u sastavu gra|evinskog reona utvr|enog Generalnim urbanisti~kim planom naseqa Babu{nice i izgra|eno je gra|evinsko zemqi{te, nameweno za izgradwu objekata stanovawa i poslovawa i funkcije od javnog i op{teg interesa. Wega ~ine:

- a) javne povr{ine koje slu`e op{toj upotrebi (saobra}ajnice, trafostanice, zelenilo);
- b) ostalo gra|evinsko zemqi{te nameweno za izgradwu objekata u pomenutim namenama (gra|evinske parcele).

Gra|evinska parcela (planirana i postoje}a) utvr|uje se regulacijom u odnosu na javnu povr{inu i planiranim razdelnim granicama parcele prema susednim parcelama.

Urbanisti~kim projektom, u skladu sa Planom, deobom ili ukрупwawawem, parcelacijom ili preparcelacijom, defini}e se gra|evinska parcela koja ispuwawa uslove utvr|ene op{tim pravilima parcelacije za izgradwu porodi~nih, stambeno-poslovnih i poslovnih objekata od op{teg interesa za javne povr{ine.

Izradom urbanisti~kog projekta parcelacije, u skladu sa Zakonom o planirawu i izgradwi ("Slu`beni glasnik RS", br. 47/2003 i 34/2006), planom formirane granice parcela prema zahtevu korisnika parcele, odnosno, vlasnika, uz dokaz posedovawa i saglasnost sukorisnika, (vi}e korisnika mati~ne parcele) ili suseda, ( ako se radi o dogovornoj promeni me|ne linije), mogu biti definisane prema granici parcele sa terena - fakti~koj granici parcele. Odnosno, granice gra|evinskih parcela se mogu mewati, ako su ispuweni uslovi za primenu op{tih pravila regulacije i namene povr{ina odre|enih ovim Planom.

#### 2.1.1.1. Polo`aj parcele

Polo`aj gra|evinske parcele utvr|uje se regulacijom u odnosu na javnu povr{inu i planiranim razdelnim granicama parcele prema susednim parcelama sa postoje}im objektima na katastarskim parcelama. Parcela mora imati neposredan kolski pristup na javnu saobra}ajnu povr{inu. Neposredan kolski pristup je:

- direktan (granica gra|evinske parcele se poklapa sa regulacionom linijom),
- indirektan (gra|evinska parcela je prilazom povezna sa javnom povr{inom, koji ne mo`e biti mawi od 2,5 m za porodi~ne objekte i 5,0 m za poslovne objekte).

Kada se indirektan prilaz koristi za dve i vi}e gra|evinskih parcela namewenih za

izgradwu porodi~nih objekata, minimalna {irina prolaza mora biti 4,0 m, a za izgradwu poslovnih objekata 7,0 m.

Okvir gra|evinskih parcela, u odnosu na javnu povr{inu je prikazan u grafi~kom delu plana ("Re`im kori{ }ewa prostora i parcelacija").

#### 2.1.1.2 Veli~ina parcela

Gra|evinska parcela (planirana i postoje}a) po pravilu ima oblik pravougaonika ili trapeza, odnosno, oblik koji omogu}ava izgradwu objekta u skladu sa pravilima ure|ewa i pravilima gra|ewa utvr|enih ovim Planom.

Veli~ina gra|evinskih parcela (u delu bloka namewenog porodi~nom stanovawu) je definisana regulacionom linijom i postoje}im me|nim linijama i ne mo`e biti mawa od 300m<sup>2</sup> za slobodnostoje}e objekte i 400(2 h 200)m<sup>2</sup> za dvojne.

Veli~ina gra|evinske parcele za poslovnu namenu definisana je regulacionim linijama javnih povr{ina i postoje}im me|nim linijama gra|evinskih parcela namewenih za porodi~no stanovawe i ne mo`e biti mawa od 1200m<sup>2</sup>.

Najmawa {irina gra|evinskih parcela - uli~ni front (u delu bloka namewenog porodi~nom stanovawu) je definisana regulacionom linijom i postoje}im me|nim linijama i ne mo`e biti mawa od 10 m za slobodnostoje}e objekte i 16 m ( 2 h 8,0 m) za dvojne.

Najmawa {irina gra|evinske parcele - uli~ni front (u delu bloka namewenog za poslovnu namenu) ne mo`e biti mawa od 50m.

## 2.2. PRAVILA IZGRADWE OBJEKATA NA PARCELAMA

### 2.2.1. PODCELINA A

Pravila izgradwe objekata na parcelama za porodi~no stanovawe sa mogu}im delatnostima

Pored uslova iz Pravilnika o op{tim uslovima o parcelaciji i izgradwi i sadr`ini, uslovima u postupku izdavawa Akta o urbanisti~kim uslovima za objekte za koja odobrewa za izgradwu izdaje op{tinska, odnosno gradska uprava ("Slu`beni glasnik RS" , br. 75/2003), pravila za izgradwu objekata za izgradwu i nadgradwu po posebnim pravilima iz ovog Plana omogu}uje se, u ovom delu Plana detaqne regulacije:

2.2.1.1. Objekat postaviti na datoj granici gra|ewa (gra|evinska linija) prikazanoj u grafi~kim prikazima elaborata "Namena povr{ina" i "Saobra}ajnice sa nivelacijom, regulacijom i analiti~ko-geodetskim elementima";

2.2.1.2. Spratnost objekta do (Po)+P+2+Pk, apsolutna visina objekta: do 12m.

2.2.1.3. Step en zauzetosti na parceli - mah. 50%

2.2.1.4. Step en izgra|enosti na parceli - mah. 1,6

2.2.1.5. Stacionirawe vozila prema normativu za svaki stan (odnosno 70 m<sup>2</sup> korisne povr{ine) min. 1 parking mesto, re{iti u okviru pripadaju}e parcele (u sastavu objekta;

kao aneks ili kao poseban objekat na parceli ili na otvorenom prostoru u okviru parcele);

2.2.1.6. Uz pored navedenih urbanističkih pokazatelja moguće je u okviru objekta, kao aneks uz postojeći objekat ili kao poseban objekat na parceli planirati prostor za poslovanje pri čemu je odnos stanovanja i poslovanja: min. 80% stanovanja i max. 20% poslovanja.

Izbor delatnosti mora u potpunosti biti u skladu sa karakteristikom područja i ne sme umanjiti postojeći kvalitet životne sredine (načinom korišćenja, održavanja, bukom, zagađenjem i dr.);

2.2.1.7. Objekte raditi od trajnih i kvalitetnih materijala;

2.2.1.8. Sve nove objekte projektovati tako da budu usklađeni sa postojećim ambijentom i arhitekturom podneblja u kome nastaju.

Tabelarni pokazatelji kapaciteta izgradnje porodičnih stanovanja A

Stepen zauzetosti (maks.)	50%
Stepen izgrađenosti (maks.)	1,6
Spratnost objekata (maks.)	(Po)+P+2+Pk
Visina objekata (maks.)	12 m
Stepen zauzetosti poslovnog prostora u objektima porodičnih stanovanja (maks.)	20%

NAPOMENA: pri proračunavanju stepena zauzetosti i stepena izgrađenosti za predmetnu parcelu, uzeti u obzir površinu dograđenog objekta i objekata koji se zadržavaju.

## 2.2.2. PODCELINA B

U celini B postoji "poslovno-proizvodni objekat" spratnosti P, sa administrativnim delom spratnosti P+1. Moguća je dogradnja do spratnosti P+1 sa funkcijama poslovnog karaktera.

Tabelarni pokazatelji kapaciteta izgradnje

Stepen zauzetosti (maks.)	50 %
Stepen izgrađenosti (maks.)	1,0
Spratnost objekata (maks.)	P+1

2.2.3. Opšti uslovi horizontalne urbanističke regulacije:

2.2.3.1. Položaj objekta u odnosu na građevinsku liniju može biti takav da objekat ili delovi objekta mogu biti na većem odstojanju od definisane građevinske linije, mereno od regulacione linije ulice.

2.2.3.2. Minimalno rastojawe gra|evinske od regulacione linije prikazano je u odgovaraju}im grafi~kim prikazima: "Namena povr{ina" i "Saobra}ajnice sa nivelacijom, regulacijom i analiti~ko-geodetskim elementima" i u ve}em stepenu zadr`ava postoje}e stawe.

2.2.4. Op{ti uslovi vertikalne urbanisti~ke regulacije:

2.2.4.1. Spratnost objekata u celini A se kre}e do  $(P_o)+P+2+P_k$ .

Svaki novoplanirani objekat mo`e imati podrumске ili suterenske prostorije, ukoliko ne postoje smetwe geotehni~ke ili hidrotehni~ke prirode.

2.2.4.2. Visina objekata prestavqa rastojawe od nulte kote do kote slemena (za objekte sa kosim krovom) i ne mo`e pre}i 12m (za stambene i stambeno - poslovne objekte, a za poslovne i "poslovno - proizvodne" do 10m.

2.2.4.3. Kota prizemqa novih objekata se odre|uje na slede}i na~in:

- kota prizemqa novih objekata ne mo`e biti ni`a od kote nivelete javnog puta,
- kota prizemqa mo`e biti najvi{e 1,2 m vi{a od nulte kote,
- za objekte koji imaju indirektnu vezu sa javnim putem preko privatnog prilaza, kota se utvr|uje urbanisti~kom dozvolom i primenom odgovaraju}ih prethodno navedenih stavova.

## 2.3. USLOVI PRIKQU^EWA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

2.3.1. Op{ti uslovi izgradwe infrastrukture

Sve infrastrukturne mre`e nalazi}e se u regulacionom pojasu saobra}ajnica sa rasporedom koji je definisan planom svake infrastrukturne mre`e. Promena polo`aja infrastrukturnih mre`a u regulacionom profilu saobra}ajnice se dozvoqava i ne smatra se izmenom plana, uz po{tovawe va`e}ih tehni~kih uslova o dozvoqenim rastojawima kod paralelnog polagawa i ukr{tawa infrastrukturnih vodova.

2.3.1.1. Elektroenergetska mre`a

Prikqu~ivawe objekata na elektroenergetsku mre`u izvr{i}e se kablovskim vodovima 0,4 kV iz postoje}ih trafo-stanica 10/0,4 kV , sa postavqawem mernih grupa u svakom objektu posebno, a prema uslovima Elektro distribucije

Dimenzije rova za polagawe elektroenergetskih vodova (10 kV i 0,4 kV) su : {irina 0,4-0,6 m i dubine 0,8-1,0 m. U isti rov dozvoqeno je polagawe kablova 10 kV i kablova 0,4 kV.

#### 2.3.1.2. Telefonska mreža

Priključivanje objekata na telefonsku mrežu izvrši se polaganjem telefonskih kablova odgovarajućih kapaciteta od kablovskih okana kablovske i kanalizacije do telefonskih koncentracija u objektima, a prema uslovima "TelekomSrbija".

Dimenzije rova za polaganje telefonskih kablova su : širina 0,4 m i dubina 0,8 m.

#### 2.3.1.3. Vodovodna mreža

Priključivanje objekata na vodovodnu mrežu izvrši se na javnu uličnu vodovodnu mrežu (prema grafičkom prikazu) izgradnjom jednog priključnog cevovoda do vodomernog štapa, prenika zavisno od namene i površine objekta.

Kod svih namena (sem individualnog stanovanja) od vodomernog štapa izgraditi dve zasebne vodovodne mreže ( sanitarnu i protivpožarnu) sa minimalnim prenikom priključnog cevovoda od 100 mm.

Vodomerni štapi postaviti na 1,5 m od regulacione linije. Kod izgradnje vodovodne mreže minimalna dubina ukopavanja je 1,0 m (nadsloj) plus prenik cevi.

Do izgradnje (rekonstrukcije) cevovoda javne ulične vodovodne mreže na minimalni prenik od 150 mm priključivanje objekata vrši se na postojeće cevovode.

#### 2.3.1.4. Kanalizaciona mreža

Priključivanje objekata izvrši se na javnu uličnu mrežu prema kojoj su orijentisani, odnosno visinski gravitiraju.

U slučaju priključivanja grupe objekata (kompleksi : poslovno-stambeni, poslovni) izgraditi sekundarnu kanalizacionu mrežu koja će se priključiti preko revizionog silaza, a u slučaju pojedinačnih priključaka isti će se izvesti direktnim ukopom u cevovod javne kanalizacione mreže ( na 2/3 od kote dna cevovoda).

### 3. GRAFIČKI DEO PLANA DETALJNE REGULACIJE

Grafički deo plana detaljne regulacije sastoji se iz grafičkog prikaza postojećeg stanja

i grafi~kog prikaza planiranog stawa.

3.1. Grafi~ki prikaz postoje}eg stawa:

list 1 : Katastarska podloga sa granicom zahvata..... 1:1 000

3.2. Grafi~ki prikaz planiranog stawa:

list 2 : Izvod iz GUP-a Babu{nice.....1: 5000

list 3 : Namena povr{ina.....1:1 000

list 4 : Re`im kori{ }ewa prostora i parcelacija.....1:1 000

list 5 : Saobra}ajnice sa regulacijom, nivelacijom i  
analiti~ko - geodetskim elementima.....1:1 000

list 6 : Plan infrastrukturnih mre`a.....1:1 000

#### 4. DOKUMENTACIONI DEO

Dokumentacioni deo Plana sadr`i:

- Odluku o izradi plana sa obrazlo`ewem;
- uslove i dokumentaciju nadle`nih institucija i zavoda;
- dokumentaciju i podatke o obavqenoj stru~noj kontroli i javnom uvidu;
- obrazlo`ewe Plana sa stavom obra|iva~a i Komisije o dostavqenim primedbama na Plan.

### III

#### ZAVR[NE ODREDBE

Plan detaqne regulacije dela bloka u nasequ "Beogradsko" u Babu{nici je overen potpisom predsednika i pe~atom Skup{tine op{tine Babu{nica i ura|en je u pet primeraka, od kojih se jedan primerak nalazi u Op{tinskoj upravi op{tine Babu{nica - Odeqewu za privredu, urbanizam i gra|evinarstvo, jedan iveritoru, dva u Javnom preduze}u Zavod za urbanizam Ni{, i jedan primerak u Ministarstvu za kapitalne investicije.

Pravo na neposredan uvid u doneti Plan detaqne regulacije dela bloka u nasequ "Beogradsko" u Babu{nici imaju pravna i fizi~ka lica, na na~in i pod uslovima koje bli`e propisuje ministar nadle`an za poslove urbanizma.

Plan detaqne regulacije stupa na snagu osmog dana od dana objavqivawa u "Me|uop{tinskom slu`benom listu grada Ni{a".

BROJ:

BABU[NICA, \_\_\_\_\_.g.

SKUP[TINA OP[TINE BABU[NICA

PREDSIEDNIK,

OBRAZLO@EWE

PLANA DETAQNE REGULACIJE

DELA BLOKA U NASEQU "BEOGRADSKO" U BABU[NICI

Izrada Plana je započeta donošenjem Odluke o izradi Plana detaljne regulacije dela bloka u naseku "Beogradsko" u Babušnici ("Skupštinski pregled opštine Babušnica", broj 350-24/2006-01), dana 24.10.2006.godine.

Nosilac izrade Plana detaljne regulacije je Opštinska uprava opštine Babušnica - Odeljenje za privredu, urbanizam i građevinarstvo. Izrada Plana poverena je JP Zavodu za urbanizam Niš, a sredstva za izradu plana obezbeđuje D - COMPANY d.o.o. export-import.

Plan detaljne regulacije obuhvata područje površine 1,5 ha.

Planom detaljne regulacije se razrađuje područje, koje su granice:

- sa jugozapada - severnoistočna regulacija puta Babušnica-Zvonce;
- sa severozapada - jugoistočna regulacija novoprojektovane ulice;
- sa severoistoka - severoistočna regulacija novoprojektovane ulice do katastarske parcele 794/1, gde se granica lomi i prati severozapadnu i severoistočnu granicu katastarskih parcela na kojima su izgrađeni objekti;
- sa jugoistoka - granica je jugoistočna regulacija novoprojektovane ulice (pored regulisanog toka potoka Mrmorica).

Područje obuhvaćeno Planom definiše se kao područje sa preovladajućom namenom stanovanja. Osnovni princip planske intervencije predstavlja rekonstrukcija i obnova postojećeg građevinskog fonda, postojе ulične matrice, usklađivanje planiranih urbanističkih parametara i izgrađene fizičke strukture do nivoa propisanih Generalnim urbanističkim planom naseba Babušnica ("Meštopštinski službeni list Niš", 13/87 i 13/91) i prateće komunalne opreme (saobraćajnice, infrastruktura...).

Planom detaljne regulacije se utvrđuju uslovi pod kojima se plansko područje prostorno i funkcionalno definiše. Konceptija rešenja Plana detaljne regulacije određena je na osnovu prirodnih i stečenih uslova i definiše generalna pravila izgradnje i korišćenja zemljišta. Rešenja i pravila Plana detaljne regulacije definišu samo ona rešenja kojima se utvrđuje javni (opšti) interes.

Plan detaljne regulacije utvrđuje uslove za uređenje prostora i izgradnju kroz izvod iz urbanističkog plana a radi dobijanja odobrenja za izgradnju.

Izveštaj Komisije za planove opštine Babušnica o javnom uvidu je sastavni deo obrazloženja Plana.

JP ZAVOD ZA URBANIZAM NIŠ