АРХИТЕКТОНСКИ ФАКУЛТЕТ
УНИВЕРЗИТЕТА У БЕОГРАДУ
ИСТРАЖИВАЧКО ПОСЛОВНИ ЦЕНТАР

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ПЕРУЋАЦ

АРХИТЕКТОНСКИ ФАКУЛТЕТ УНИВЕРЗИТЕТА У БЕОГРАДУ
1846

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ПЕРУЋАЦ

06-948/01

АРХИТЕКТОНСКИ ФАКУЛТЕТ УНИВЕРЗИТЕТ У БЕОГРАДУ
Булевар Краља Александра 73, 11000 Београд
Телефони: +381 (0)11 33.70.196 32.25.254 Телефакс: +381 (0)11 33.70.193
Матични број: 07032480 Шифра делатности: 80322 ПИБ: 100252129
Текући рачун: а) 840-1436660-52 b) 840-1436666-34
www.arh.bg.ac.yu ipc@arh.bg.ac.yu

АРХИТЕКТОНСКИ ФАКУЛТЕТ
УНИВЕРЗИТЕТА У БЕОГРАДУ
ИСТРАЖИВАЧКО ПОСЛОВНИ ЦЕНТАР

АВГУСТ 2011

ДЕКАН

Проф. др Владимир Мако

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

мр Бисерка Митровић, д.и.а.

Посл. бр. I Fi 106/07

TRGOVINSKI суд у BEOGRADU судија Tatjana Vlaisavljević

као судија појединац у судскорегистарској правној ствари предлагача ARHITEKTONSKI FAKULTET UNIVERZITETA U BEOGRADU,Beograd Ul. Bulevar revolucije br. 73

ради уписа promene naziva i podataka od značaja za pravni promet koji se odnose na sedište subjekta upisa

дана 04.04.2007.god., донео је

РЕШЕЊЕ

Усваја се захтев предлагача за упис у судски регистар и одређује се упис у судски регистар, у регистарски уложак

бр. 5-161-00, података садржаних у прилозима уз пријаву бр. 1.

који су саставни део овог решења.

Судија,
Tatjana Vlaisavljević, s.r.
za tačnost otpravka overava:
Višem trgovinskom

Поука о правном леку: Против овог решења може се изјавити жалба, преко овог суда,

суду у BEOGRADU у року од 8 дана од дана достављања преписа решења.

4. Препис решења

Издавач: ЈП Службени лист СРЈ, Београд
Ознака за поруџбину: Обр. бр. 161451

Фирма и седиште субјекта уписа	АРХИТЕКТОНСКИ ФАКУЛТЕТ УНИВЕРЗИТЕТА У БЕОГРАДУ Београд, Булевар револуције бр. 73/II	Прилог уз решење број	1

Број регистарског уложка регистарског суда и његово седиште	5-161-00, Трговински суд у Београду		
Датум уписа	**Ознака и број решења**	**Број уписа**	**Назив суда**
04.04.2007.god.	I Fi 106/07	5	T.S.Beograd

1. Фирма и седиште субјекта уписа и његов матични број

УНИВЕРЗИТЕТ У БЕОГРАДУ – АРХИТЕКТОНСКИ ФАКУЛТЕТ
Београд, Булевар краља Александра бр. 73/II

Матични број:07032480
Број текућег рачуна: 840-1436666-34
ПИБ. 100252129

2. Овлашћење субјекта уписа у правном промету

Факултет је правно лице и има право да у правном промету закључује уговоре и предузима друге правне послове и правне радње у оквиру своје правне и пословне способности.

3. Врста и обим одговорности за обавезе субјекта уписа у правном промету и врста и обим одговорности за обавезе других субјеката

За преузете обавезе у правном промету Факултет одговара свим својим средствима којима располаже.

4. Одговорност оснивача за обавезе субјекта уписа

Оснивач одговара за обавезе Факултета у границама и под условима прописаним законом

Судија,
Tatjana Vlaisavljević, s.r.
za tačnost otpravka overava:

Следи наставак број:

4. Прилог уз препис решења

Овлашћено лице потписује само прилог уз пријаву, а судија – прилог уз изворник решења и регистарски лист.

ОБРАЗАЦ: **Прилог уз решење број 1**

Издавач: ЈП Службени лист СРЈ, Београд
Ознака за поруџбину: Обр. бр. 161521

	Прилог уз решење број	2

Број регистарског улошка регистарског суда и његово седиште	VIII.Fi.8354/99 3.3.2000 god. 5-161-00, Beograd

Ред. број	Фирма, односно назив и седиште, ознака регистра и број регистарског уписа, матични број и број рачуна оснивача односно име и адреса, лични број и број личне карте оснивача и члана	Број и датум акта о оснивању	Датум приступања
1	2	3	4
1	Republika Srbija	V.U.Br.308 21.06.1948.	
2			
3			
4			
5			

Уписани и уплаћени основни капитал; повећање, односно смањење основног капитала

4. Прилог уз препис решења

Овлашћено лице потписује само прилог уз пријаву, а судија – прилог уз изворник решења и регистарски лист.

ОБРАЗАЦ: **Прилог уз решење број 2**

Издавач: ЈП Службени лист СРЈ, Београд
Ознака за поруџбину: Обр. бр. 161531 – 105/99.

Ред. број	Укупан износ улога оснивача и члана	Врста и обим одговорности за обавезе субјекта уписа	Датум иступања
5	6	7	8
1			
2			
3			
4			
5			

Уписани и уплаћени основни капитал; повећање, односно смањење основног капитала

Потврђује се да је ова фотокопија у свему сагласна са оригиналом који је написан машинским писањем и има 1 (један) лист.

У Београду, дана 14.12.2011 год.

Бр. 34-11

ОПШТИНСКИ СУД У БЕОГРАДУ
Судија
Zanka Radić

4. Прилог уз препис решења

Овлашћено лице потписује само прилог уз пријаву, а судија – прилог уз изворник решења и регистарски лист.

ОБРАЗАЦ: **Прилог уз решење број 2**

Издавач: ЈП Службени лист СРЈ, Београд
Ознака за поруџбину: Обр. бр. 161531 – 105/99.

Посл. бр. XII.FI-163/06

Trgovinski суд у Beogradu судија Tatjana Vlaisavljević

као судија појединац у судскорегистарској правној ствари предлагача ARHITEKTONSKI FAKULTET UNIVERZITETA U BEOGRADU, Beograd, Bulevar revolucije 73.

ради уписа proširenje delatnosti.

дана 30.06.2006.g. донео је

РЕШЕЊЕ

Усваја се захтев предлагача за упис у судски регистар и одређује се упис у судски регистар, у регистарски уложак бр. 5-161-00, података садржаних у прилозима уз пријаву бр. 3 који су саставни део овог решења.

Судија,
Tatjana Vlaisavljević, s.r.
ZA TAČNOST OTPRAVKA OVERAVA

Поука о правном леку: Против овог решења може се изјавити жалба, преко Окружног трговинског суда у Београду у року од 8 дана од дана достављања преписа решења.

4. Препис решења

Издавач: ЈП Службени лист СРЈ, Београд
Ознака за поруџбину: Обр. бр. 161451

			ПРИЛОГ УЗ РЕШЕЊЕ БРОЈ	3
Број регистарског улошка регистарског суда и његово седиште		5-161-00 Трговински суд у Београду		
Датум уписа	Ознака и број решења	Број уписа	Назив суда	
30.6.2006.	XII.FI-163/06	8	TS.BEOGRAD	

1 Делатности, односно послови и послови спољнотрговинског промета субјекта уписа

80322	Технички факултет
73102	Истраживање и експериментални развој у техничко технолошким наукама
74201	Просторно планирање
74202	Пројектовање грађевинских објеката
74203	Инжењеринг
74204	Остале архитектонске и инжењерске активности и технички савети
74300	Техничко испитивање и анализа
92522	Заштита културних добара и других знаменитости
71330	Изнајмљивање канцеларијских машина и опреме укључујући и компјутере
72100	Пружање савета у вези са компјутерском опремом
72200	Израда компјутерских програма
72300	Обрада података
72400	Изградња базе података
72500	Одржавање и оправка канцеларијских, рачунских и рачунарских машина
74140	Консалтинг и менаџмент послови
92511	Делатност библиотеке
22110	Издавање књига и других публикација
22130	Издавање часописа и сличних периодичних издања
22150	Остала издавачка делатност
22220	Штампање
52470	Трговина на мало књигама, новинама и писаћим материјалом
74112	Остали правни послови - активности вештака
74401	Приређивање сајмова
74402	Услуге реклама и пропаганде
80420	Образовање одраслих и остало образовање на другом месту непоменуто
55510	Кантине

Судија,
Tatjana Vlaisavljević, s.r.
ZA TAČNOST OTPRAVKA OVERAVA

Следи наставак броја | ПРИЛОГ УЗ ПРЕПИС РЕШЕЊА

Овлашћено лице потписује само прилог уз пријаву, а судија - прилог уз изворник решења и регистарски лист.
ОБРАЗАЦ. Прилог уз решење број 3

• ОДЕЛЕЊЕ • Београд
обрасци бр. 660133

		Прилог уз решење број	4

Број регистарског улошка регистарског суда и његово седиште	5-161-00 T.S.Beograd

Датум уписа	Ознака и број решења	Број уписа	Назив суда
17.09.2009.god.	I Fi 343/09	19	T.S.Beograd

1.	Имена лица овлашћених за заступање субјекта уписа и границе њихових овлашћења

ОСТАЈЕ:
Декан Архитектонског факултета у Београду
проф. др Владимир Мако, са неограниченим овлашћењима
ЈМБГ 1110958710007

2	Имена лица овлашћених за заступање субјекта уписа у обављању послова спољнотрговинског промета и границе њихових овлашћења

Судија

Tatjana Vlašavljević

за тачност отправка оверавају

Следи наставак број:

4. Прилог уз препис решења

Овлашћено лице потписује само прилог уз пријаву, а судија – прилог уз изворник решења и регистарски лист.

ОБРАЗАЦ: **Прилог уз решење број 4**

Издавач: ЈП Службени лист СРЈ, Београд
Ознака за поруџбину: Обр. бр. 161551

Фирма и седиште субјекта уписа	УНИВЕРЗИТЕТ У БЕОГРАДУ – АРХИТЕКТОНСКИ ФАКУЛТЕТ Београд, Булевар краља Александра бр. 73/II
Број регистарског улошка регистарског суда и његово седиште	5-161-00

ОВЕРЕНИ ПОТПИСИ ЛИЦА ОВЛАШЋЕНИХ ЗА ЗАСТУПАЊЕ

Ред. број	Презиме и име	Лични број	Својеручни потпис
1.	Мако Владимир	1110958710007	
2.			
3.			
4.			
5.			
6.			

Потврђује се да су именовани својеручно потписали ову исправу. Истоветност именованих утврђена је на основу

Ред. број	Презиме и име	Број личне карте издате од, број пасоша и сл.
1.	Мако Владимир	000751341 ПУ ЗА ГРАД БЕОГРАД
2.		
3.		
4.		
5.		
6.		

Такса за оверу од динара 1800 наплаћена и поништена на молби за оверу ЗПВС

ГРАДСКА ОПШТИНА ПАЛИЛУЛА
(Назив суда, односно органа за оверу и седиште)

23 SEP 2009

Овлашћено лице суда

ОБРАЗАЦ (ОП) - Оверени потписи лица овлашћених за заступање

OVERENI POTPISI LICA OVLAŠĆENIH ZA ZASTUPANJE
AK/OP557
Proizvođač: OPTIMUM d.o.o.
10 oktobra 5, Smed. Palanka
Srbija

3. Име и презиме _____

Лични (матични) број _____

Место становања _____

Адреса _____

Начин потписивања: а) самостално б) колективно

а) ограничено _____ б) неограничено

(временски или по износу)

Потпис _____

4. Име и презиме _____

Лични (матични) број _____

Место становања _____

Адреса _____

Начин потписивања: а) самостално б) колективно

а) ограничено _____ б) неограничено

(временски или по износу)

Потпис _____

5. Име и презиме _____

Лични (матични) број _____

Место становања _____

Адреса _____

Начин потписивања: а) самостално б) колективно

а) ограничено _____ б) неограничено

(временски или по износу)

Потпис _____

24 SEP 2015

(Печат и потпис овлашћеног лица)

СРБИЈА МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА УПРАВА ЗА ТРЕЗОР

(Печат и потпис радника Управе)

_____ 200__ год.

у _____

5.2

23 OCT 2009

УНИВЕРЗИТЕТ У БЕОГРАДУ
АРХИТЕКТОНСКИ ФАКУЛТЕТ

Бр. 06-302/1
Датум: 09 MAR 2012
Београд,

На основу члана 21. став 1. Статута Архитектонског факултета, у Београду, декан Факултета доноси

Р Е Ш Е Њ Е

1. Одређује се доц. мр Бисерка Митровић за носиоца задатка израде Плана генералне насеља Перућац по Уговору 06 бр. 948/1 од 11.07.2005. г. године, закљученог са Општином Бајина Башта.

2. Именована је дужна да послове из става 1. овог Решења изврши у свему према Закону о планирању и изградњи ("Сл. Гл.РС", бр. 47/03), Закону о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи ("Сл. Гл.РС", бр. 34/06), важећим прописима, стандардима, правилима струке и свему према Уговору 06 бр. 948/1 од 11.07.2005. г. те да о току израде поверених послова извештава Факултет.

3. Ово решење је коначно даном доношења.

ДЕКАН
АРХИТЕКТОНСКОГ ФАКУЛТЕТА

Проф. др Владимир Мако

Доставити:

- 1х Асс. мр Бисерки Митровић
- 1 х ИПЦ-у и
- 1 х Архиви

УНИВЕРЗИТЕТ У БЕОГРАДУ
АРХИТЕКТОНСКИ ФАКУЛТЕТ

Број: 06-302/2
Датум: 09 MAR 2012
Београд,

На основу одредаба чл. 107. чл. 108. и чл. 109. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник Републике Србије", бр. 47/03), Закону о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи ("Сл. Гл.РС", бр. 34/06), а у складу са одредбама Статута Архитектонског факултета, декан Факултета доноси

Р Е Ш Е Њ Е

за израду Плана генералне регулације насеља Перућац

Одређује се за одговорног урбанисту доц. мр Бисерка Митровић, д.и.а.

ДЕКАН
АРХИТЕКТОНСКОГ ФАКУЛТЕТА

Проф. др Владимир Мако

Доставити:

- 1х Асс. Мр Бисерки Митровић, д.и.а.
- 1 х ИПЦ-у и
- 1 х Архиви

УНИВЕРЗИТЕТ У БЕОГРАДУ
АРХИТЕКТОНСКИ ФАКУЛТЕТ

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ О КОРИШЋЕЊУ ПРОПИСА

ИЗЈАВЉУЈЕМ ДА ЈЕ ЗА:

За израду ***Плана генералне регулације насеља Перућац,*** урађена техничка документација према важећим прописима о планирању и изградњи, стандардима и нормама квалитета.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Доц. мр Бисерка Митровић

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ
Бисерка Ч. Митровић
дипл. инж. арх.
200 0053 03
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
Утврђује да је

Бисерка Ч. Митровић

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 0407963715261

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и
урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 0053 03

У Београду,
31. јула 2003. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ
Милош Лазић
Проф. др Милош Лазић
дипл. грађ. инж.

Број: 12-02/19142
Београд, 26.07.2011. године

На основу члана 75. Статута Инжењерске коморе Србије
("СГ РС", бр. 88/05 и 16/09), а на лични захтев члана Коморе,
Инжењерска комора Србије издаје

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Бисерка Ч. Митровић, дипл.инж.арх.
лиценца број

200 0053 03

за

одговорног урбанисту за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио обавезу плаћања чланарине Комори закључно са 31.07.2012. године, као и да му одлуком Суда части издата лиценца није одузета.

М.П.

Председник Инжењерске коморе Србије
Проф. др Драгослав Шумарац, дипл.грађ.инж.

Наручилац:
СКУПШТИНА ОПШТИНЕ БАЈИНА БАШТА
Председник Општине: Милоје Савић

Обрађивач:
АРХИТЕКТОНСКИ-ФАКУЛТЕТ УНИВЕРЗИТЕТА У БЕОГРАДУ
Декан: проф. др Владимир Мако, д.и.а.
ИСТРАЖИВАЧКО-ПОСЛОВНИ ЦЕНТАР

Руководилац:
Мр. Бисерка Митровић, д.и.а.

Методологија:
Проф. др Миодраг Ралевић, д.и.а.

Координатор:
Сања Симеунчевић Радуловић, д.и.а.

Експертски тим:
мр Бисерка Митровић, д.и.а-јавне службе
мр Ксенија Лаловић, д.и.а.-централне функције
мр Урош Радосављевић, д.и.а.-централне функције
Анђелија Павловић, арх.-становање
Јасна Марићевић, д.и.а.-становање
Оливера Грк, д.и.а.-спорт, рекреација и зеленило
Иван Ђурђић, д.и.а.-туризам
Сања Симеунчевић Радуловић, д.и.а.-продукција
Тања Клишманић, д.и.а.-уређење и опремање грађевинског земљишта
Ивана Обрадовић, д.и.а.-заштита културних и природних добара
Јелисавета Михајловић, д.и.а.-заштита културног наслеђа
Данијела Мишковић, д.и.г.-саобраћај
Драган Јанковић, д.и.е.-електроенергетска и ТТ инфраструктура
Александар Ранковић, д.и.г.-водопривредна инфраструктура
Евица Рајић, дипл. екол.-заштита и унапређење животне средине
Добрашин Ралевић, дипл. ецц.-демографски и урбо-економски развој

Радни тим:
Вук Лукић, д.и.а.
Ивана Митровић, д.и.а.
Бранислав Антонић, д.и.а.

САДРЖАЈ

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО:

САДРЖАЈ

1. ПРИСТУП И МЕТОДОЛОГИЈА ИЗРАДЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ..... 1

1.1. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ..... 1
1.2. ЕВРОПСКЕ ПОЛАЗНЕ ПОВЕЉЕ 1
1.3. КОНЦЕПТ ОСТВАРЉИВЕ ВИЗИЈЕ..... 3
1.4. ПОСТУПАК ИЗРАДЕ ПЛАНА 6

2. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ РАЗВОЈА..... 10

2.1. ПРАВНИ ОСНОВ 10
2.2. СТЕЧЕНЕ ПЛАНСКЕ ОБАВЕЗЕ И СТАЊЕ ПЛАНИРАЊА..... 10
2.3. ЦИЉЕВИ И КОНЦЕПТ РАЗВОЈА 13
2.4. ДЕМОГРАФСКИ И УРБОЕКОНОМСКИ РАЗВОЈ..... 17
2.5. СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂЕЊА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА..... 22

3. ОБУХВАТ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 24

3.1. ОПИС ГРАНИЦА ПЛАНА..... 24
3.2. ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ 24

4. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА 26

4.1. МРЕЖЕ И ОБЈЕКТИ САОБРАЋАЈНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ..... 26
4.2. СТАНОВАЊЕ..... 27
4.3. НАСЕЉСКИ ЦЕНТРИ И АКТИВНОСТИ 34
4.4. ЈАВНЕ СЛУЖБЕ 45
4.5. РЕКРЕАЦИЈА, СПОРТ И СИСТЕМ ЗЕЛЕНИЛА..... 54
4.6. ПРОДУКЦИЈА 61
4.7. ИНФРАСТРУКТУРА..... 69
4.8. КОРИШЋЕЊЕ ЗЕМЉИШТА 73

5. ЗАШТИТА ВРЕДНОСТИ ПРОСТОРА..... 77

5.1. ЗАШТИТА И УНАПРЕЂЕЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ..... 77
5.2. ЗАШТИТА КУЛТУРНЕ И ГРАДИТЕЉСКЕ БАШТИНЕ..... 81
5.3. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА 86
5.4. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ И ДРУГИХ ВЕЋИХ НЕПОГОДА И УСЛОВИ ОД ИНТЕРЕСА ЗА ОДБРАНУ ЗЕМЉЕ..... 87
5.5. УСЛОВИ ЗА КРЕТАЊЕ ИНВАЛИДНИХ ЛИЦА 88

6. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА, ОБНОВЕ УРБАНОГ ТКИВА И РЕКОНСТРУКЦИЈЕ ОБЈЕКАТА..... 89

6.1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА 89
6.2. ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА СТАНОВАЊЕ 91
6.3. ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНЕ И ОБЈЕКТЕ НАСЕЉСКИХ ЦЕНТАРА И АКТИВНОСТИ..... 93
6.4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЈАВНЕ СЛУЖБЕ..... 94
6.5. ПОСЕБНА ПРАВИЛА ЗА ЗОНЕ И ОБЈЕКТЕ НАМЕЊЕНЕ РЕКРЕАЦИЈИ И СПОРТУ 95
6.6. ПОСЕБНА ПРАВИЛА ЗА ЗОНЕ И НАМЕНЕ НАМЕЊЕНЕ ПРОДУКЦИЈИ..... 97

7. ИМПЛЕМЕНТАЦИЈА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ..... 100

7.1. ЛИСТА ПРИОРИТЕТНИХ АКТИВНОСТИ ЗА ИМПЛЕМЕНТАЦИЈУ..... 100
7.2. МЕРЕ И ИНСТРУМЕНТИ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ 106
7.3. СМЕРНИЦЕ ЗА ДИРЕКТНУ ПРИМЕНУ ПЛАНА И ДАЉУ ПЛАНСКУ РАЗРАДУ 110
7.4. ЕТАПЕ РЕАЛИЗАЦИЈЕ..... 111

ГРАФИЧКИ ДЕО:

I.ОСНОВНЕ КАРТЕ
I.0. КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКА ПОДЛОГА
I.1. ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА
I.2. ПОСТОЈЕЋИ НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА
I.3. ПОСТОЈЕЋИ ОДНОС ЈАВНОГ И ОСТАЛОГ

II.ПЛАН ОРГАНИЗАЦИЈЕ ПРОСТОРА
II.1. НАМЕНА ПОВРШИНА-ПРЕТЕЖНА, ДОПУНСКА И ПРАТЕЋА
II.2. НАМЕНА ПОВРШИНА-ПРЕТЕЖНЕ
II.3. НАМЕНА ПОВРШИНА-ДОПУНСКА И ПРАТЕЋА
II.4. ПЛАН ЈАВНОГ И ОСТАЛОГ
II.5. ПЛАН ОРГАНИЗАЦИЈЕ СТАНОВАЊА
II.6. ПЛАН ОРГАНИЗАЦИЈЕ ЦЕНТАРАЛНИХ ФУНКЦИЈА
II.7. ПЛАН ОРГАНИЗАЦИЈЕ ПРОДУКЦИЈЕ
II.8. ПЛАН ОРГАНИЦАЈЕ РЕКРЕАЦИЈЕ, СПОРТА И ЗЕЛЕНИЛА

III. ПЛАН САОБРАЋАЈНОГ РЕШЕЊА
III.1. ПЛАН САОБРАЋАЈНОГ РЕШЕЊА СА НИВЕЛАЦИЈОМ
III.2. ФУНКЦИОНАЛНА ОРГАНИЗАЦИЈА САОБРАЋАЈА

IV. ПЛАН ГРАЂЕЊА И УРЕЂЕЊА
IV.1. КОДИФИКАЦИЈА БЛОКОВА, УЛИЦА И РАСКРСНИЦА
IV.2. ПЛАНИРАНО РЕГУЛАЦИНО РЕШЕЊЕ

V. ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРЕ
V.1. ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА
V.2. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

VI. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА
VI.1. ЗОНЕ ЗА ДАЉУ УРБАНИСТИЧКУ РАЗРАДУ

ДОКУМЕНТАЦИЈА

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. ПРИСТУП И МЕТОДОЛОГИЈА ИЗРАДЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

1.1. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Предметни План представља основ за планирање развоја насеља Перућац. Перућац представља туристички и енергетски центар Општине Бајина Башта. Положај Перућца у непосредном контакту више природних добара: Националног парка „Тара“, реке Дрине и језера Перућац, указује на значај управљања развојем.

Поводи за израду плана су:

- сагледавање локационих потенцијала простора и њихово оптимално искоришћење,
- обезбеђивање услова за унапређење постојећих функционалних структура и формирање нових, са циљем унапређења квалитета живота, нивоа развијености и привређивања насеља,
- унапређење и побољшање инфраструктуре насеља,
- обезбеђивање услова за планско усмеравање градње и формирање адекватног односа између изграђене структуре, зеленила и слободних површина, у циљу формирања атрактивног урбаног простора.

1.2. ЕВРОПСКЕ ПОЛАЗНЕ ПОВЕЉЕ

Агенда 21 1992.

На конференцији у Рију, у Агенди 21, донеаен је концепт одрживог развоја на глобалном нивоу. Концепт одрживог развоја трага за грађанским правима и благостањем за све. Он садржи три димензије: економску (што оптималније коришћење свих ресурса), еколошку (утврђивање горње границе употребе свих необновљивих ресурса) и социјалну (релативно уједначена расподела свих ресурса).

У одрживом развоју и планирању насеља, остављени су следећи стратешки задаци:

- ограничење ширења насеља,
- мултифункционална структура насеља,
- флексибилност коришћења простора у насељима,
- еколошка ревитализација животног простора,
- очување културног и историјског наслеђа,
- обликовање насеља и
- обезбеђивање задовољавајућих услова у насељима.

Ограничење ширења насеља је потребно да би се зауставила трајна потрошња земљишта, као и поремећаји у околној природи и пределу. Овим се, поред заштите обновљивих ресурса, доприноси очувању апсорпционих способности екосистема и очувању здравог биосистема.

Мултифункционална структура насеља значи да мора постојати типично мешовита функција насеља (као место становања и место рада). Мултифункционална структура насеља носи у себи способност прилагођавања на промене и омогућава развој у етапама.

Флексибилност коришћења простора у насељима, подразумева стално отворен и повратни процес промена намена објеката и површина.

Еколошка ревитализација животног простора подразумева: уважавање природних карактеристика приликом градње објекта, интегрисање становања са другим функцијама, неговање традиционалне урбанистичке форме (улице, блока, дворишта, трга и парка), неговање насељских структура и амбијената, стварање разгранате структуре отворених простора, одржавање контраста између насеља и предела, давање апсолутног приоритета масовном јавном превозу и немоторизованом саобраћају и решавање мирујућег саобраћаја и очување изворишта водоснабдевања, уз ефикасно третирање течних и чврстих отпадака.

Треба се брижно опходити према културном и градитељском наслеђу, јер оно поред важних еколошких функција, има и улогу историјског памћења заједнице.

Полазну тачку за обликовање насеља представљају физиолошки, безбедносни и психолошки захтеви људи. Психолошки захтеви произилазе из потреба корисника за различитим доживљавањима града. Град мора да пружа могућност контаката и сусрета, али и издвајања и личног интегритета.

Обезбеђивање задовољавајућих услова живота подразумева социјално уједначавање, односно обезбеђивање задовољавајућих услова становања, рада, одмора, јавних служби, комуналне опремљености, снабдевања и услуга за све становнике града, односно у свим његовим деловима.

Поглавље Агенде 21– Напори Уједињених Нација за бољу животну средину у 21. веку

1. Минимизирање отпада

Стабилизовати и смањити настајање отпада намењеног за финално одлагање, у договореном временском року, формулисањем циљева засноваaних на тежини, запремини и саставу отпада и подстаћи сепарацију ради лакше рециклаже и поновне употребе.

Усавршити поступке за процену количина отпада и промену састава, с`циљем да се формулише политика смањивања количине отпада, користећи економске или друге инструменте за побољшање модификације структуре производње и потрошње.

2. Максимизацаија, по животну средину, безбедне поновне употребе и рециклаже отпадака

Јачати и проширити националне системе за поновну употребу и рециклажу отпадака.

Креирати у оквиру уједињених нација, моделе поновне интерне употребе отпада и програма рециклаже за отпад, укључујући папир.

Обезбедити информације, технике и прикладне инструменте политике за подстицање и операционализацију шема поновне употребе и рециклаже отпада.

3. Унапређење, по животну средину безбедног третмана и одлагања отпада

Установити до 2000. године критеријума за квалитетан третмана и одлагање отпада, циљеве и стандарде засноване на еколошком капацитету животне средине у коју ће се сместити отпад.
Створити до 2000. године довољне капацитете за спровођење надгледања утицаја загађења везаног за отпад и извођење редовног надзора, укључујући и епидемиолошки надзор где је то потребно.

Осигурати до 2005. године у земљама у развоју, да се барем 50% од укупног отпада, отпадних вода и чврстих отпадака, третира или одлаже према националним или међународним еколошким или здравственим упутствима.

Обезбедити до 2025. године одлагање целокупног отпада, отпадних вода и чврстих отпадака према националним или међународним еколошким упутствима.

4. Проширење служби за третман отпада

Обезбедити до 2000. године неопходне техничке, финансијске и људске ресурсе који ће омогућити да службе за прикупљање отпада задовоље постојеће потребе

Обезбедити до 2025. године целокупном градском становништву адекватне комуналне услуге

Осигурати до 2025'. године потпуно покривање комуналних услуга у градским срединама и решавање санитарних проблема у свим руралним подручјима.

Нова Атинска повеља 1998.

Код планирања једног подручја треба водити рачуна о оквиру, локализацији, друштвеном контексту и главним ресурсима сектора. Други фактори о којима треба водити рачуна су: рељеф, клима,постојеће и предходне структуре, зеленило, културне и историјске карактеристике, као и административне границе.

Град сутрашњице ће бити састављен из полицентричних заједница. С`тога треба инсистирати на полифункционалности зона.

Циклуси развоја подручја треба да буду предмет детаљне анализе засноване на посматрањима и утврђеним прогнозама на дуг период.

Градски ресурси треба да буду правичније распоређени, према принципима једнакости и водећи рачуна о локалним потребама и пружању помоћи.

Просторно уређење града не треба обављати на штету мреже слободних простора или природних коридора према окружењу изван градова.

Треба планирати град за све – интегрисати у културни, привредни и друштвени живот града све групе људи.

Треба обезбедити истинско учешће грађана у решавању урбаних питања. Треба обезбедити партиципацију грађана на локалном нивоу, да би се фаворизовало њихово учешће у грађанском животу. Треба обезбедити довољан број друштвених и културних објеката у близини као и просторе на којима се људи могу изразити или упознавати да би се фаворизовали људски контакти и комуникација.

Треба сачувати традиционалне елементе и идентитет градске животне средине. Треба инсистирати на традицији приликом пројектовања и планирања и на имплементацији градске уметности, који дају сваком граду и регији посебан карактер.

Треба фаворизовати могућности најбољег искоришћавања технологије информације.

Треба охрабривати: заштиту необновљивих ресурса, штедњу енергије и најчистијих могућих технологија, смањење отпада и његову рециклажу, флексибилност процеса одлучивања да би се дала већа подршка локалним заједницама и разматрање тла као пуноправног ресурса и регенерацију градских необрађених предела.

Треба упознати тржишне снаге да би их усмерили ка приватном сектору у циљу развоја града.

Треба промовисати и помоћи успостављање програма «Здравих градова», по нормама Светске здравствене организације. Ова акција може бити вођена у исто време директно, побољшањем квалитета смештаја и човекове околине и индиректно, фаворизујући смањење степена загађености и заштитом ретких ресурса.

Архуска конвенција о доступности информација, учешћу јавности у доношењу одлука и доступности правосуђу у областима које се тичу животне средине, Архус, Данска, 1998. година

Треба обезбедити да службеници и власт помажу и пружају савете јавности у тражењу приступу информацијама, у олакшавању учења у доношењу одлука и тражењу приступа правосуђу, када се ради о питањима везаним за животну средину.

Треба промовисати образовање у области животне средине и подизати свест јавности о учешћу и доношењу одлука, када се ради о питањима везаним за животну средину.

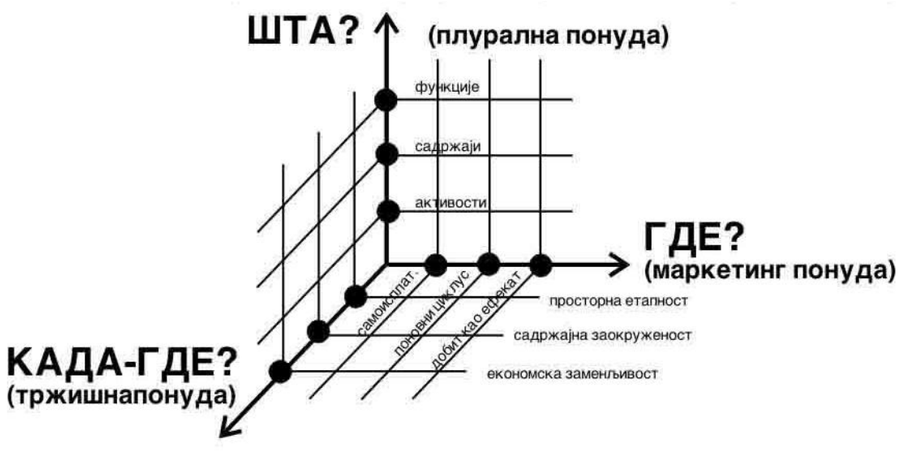
Треба обезбедити да информације које се тичу животне средине постану све доступније у електронским базама података до којих јавност може лако доћи путем јавних телекомуникационих мрежа.

Треба подстицати оне чија активност има значајан утицај на животну средину, да редовно информишу јавносзт о утицају својих активности на животну средину, у случајевима где је то могуће кроз организовање добровољног еко-маркирања и еко-контроле, или на неки други начин. Треба преузети кораке у постепеном успостављању кохенрентног система инвентара или регистра у виду структурне, компјутеризоване и јавно доступне базе података, при чему би се информације из ове базе података добијале у виду стандардизованог извештаја.

Треба укључивати јавност у раним фазама, када су све могућности још отворене и када може да дође до ефикасног учешћа јавности.

1.3. КОНЦЕПТ ОСТВАРЉИВЕ ВИЗИЈЕ

КОНЦЕПТ ОСТВАРЉИВЕ ВИЗИЈЕ



1.3.1. Поступак израде плана

1.3.1.1. Полазна опредељења

Налазимо се у времену свеопште друштвене транзиције. Из доба монизма прелази се у доба плурализма. Из медијума унифициране универзалности прелази се у медијум ДИФЕРЕНИЦИРАНОГ спецификума. Ово је доба кад се са нивоа демагошког нормирања (свеукупног живота) прелази на демократске процедуре бирања при чему је примаран циљ стварање услова "да као бирач будеш биран и да својим резултатима омогућиш избор ".

Урбани склоп из облика универзалне хомогенизације, на свим нивоима, прелази у фазу ХЕТЕРОГЕНИЗАЦИЈЕ како целине тако и својих делова према специфичностима.

ТРЖИШТЕ постаје основни РЕГУЛАТОР УСПОСТАВЉАЊА БАЛАНСА ИЗМЕЂУ ПОНУДЕ И ПОТРЖЊЕ. Напуштају се постулати екстезивног развоја и прелази у фазу интензивних трансформација.

Прелази се са нивоа КВАНТИТАТИВНОГ на ниво КВАЛИТАТИВНОГ РАЗВОЈА.

Овако сложен контекст сложених и сталних промена, траже адекватно сложен процес креирања, еквивалентан комплексности урбаних склопова.

То исказује потребу третмана урбаног развоја у укупној његовој сложености и ПРОБЛЕМСКОЈ СЛОЈЕВИТОСТИ.

Од целокупне Струке се тражи прелаз из пасивног односа у улогу АКТИВАТОРА промене са циљем прерастања у КРЕАТОРА урбаног развоја.

Од планерске – УРБАНИСТИЧКЕ струке се тражи прелаз на остварење МАРКЕТИНШКЕ функције УПРАВЉАЊА развојем промена у преостору засновано на постулатима ПРАВОВРЕМЕНОСТИ деловања, ради ЕФИКАСНОГ остварења ЕФЕКТИВНИХ резултата.

То изискује МАРКЕТИНШКО-УПРАВЉАЧКУ ПРОЦЕДУРАЛНОСТ у процесу откривања, формирања и остварења решења у простору при чему треба да се омогући ЕКСПЕРТНО деловање стручног лобија, ИНТЕРЕСНО учешће “лаичког” друштвеног корпуса и остварење ПРОФИТАБИЛНОСТИ за све актере.

Фокус посматрања захтева прелаз из равни ограничавања на раван откривања МОГУЋНОСТИ квалитативних промена ради стварања услова правовременог СЕЛЕКЦИОНИСАЊА.

Све то захтева напуштање приступа ДЕТЕРМИНИСАЊА "свих ствари у простору", те прелаз на динамички фокус планирања, у циљу омогућавања ОТВОРЕНОСТИ ка различитим плуралистичким правцима развоја.

Предуслов МАРКЕТИНШКО-ПЛУРАЛИСТИЧКОГ приступа у планирању развоја, је потпуно уклапање у законске оквире Републике Србије, односно читав поступак је заснован на "Закону о планирању и уређњеу простора Републике Србије”.

1.3.1.2. МЕТОДСКА ОСНОВА ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКИХ ПЛАНОВА

1.3.1.2.1. Приступ плуралистичко-маркетиншког моделовања

Одговарајући на захтеве "окружења" (плуралистичке, тржишне, ...) у планском поступку је потребно развијати нове "путеве" (методе, технике, моделе, ...) широке ПОНУДЕ и тако прећи на путеве ОПЕРАТИВНОГ деловања по канонима ПРАВОВРЕМЕНОСТИ, ЕФЕКТИВНОСТИ и сталне ИЗБАЛАНСИРАНОСТИ.

У том смислу полазна опредељења планског деловања су:

Предложен концепт деловања	***Досадашња пракса***
омогућује се МАРКЕТИНШКО ДЕЛОВАЊЕ у активирању ресурса	*пасивно "ишчекивање"*
формира се ПОНУДА широке СКАЛЕ могућности развоја	*статично решење*
трасира се ПУТ доласка до ОСТВАРЉИВОГ РЕШЕЊА	*идеално пројектовано стање*
предлаже се МОДЕЛОВАЊЕ временски ОТВОРЕНЕ регулације ДИНАМИЧКОГ ОСТВАРЉИВОГ РАЗВОЈА.	*детерминисани план*
омогућује се трасирање различитих трајекторија УПРАВЉАЊА развојем почев од концепта "корак по корак" модела "направи сам" преко "миксовања понуде" пословно-профитабилним системима	*моно-валентни приступ*

Овако сложени приступ тежи остваривању вишеслојних циљева и поступака:

1. Основни циљ је остварење што ПОУЗДАНИЈЕГ решења, што условљава повезивање различитих ИНТЕРЕСА и експертног деловања.

2. Конкретни циљ је остварење што КВАЛИТЕТНИЈЕГ ефекта, што тражи сталну КООРДИНАЦИЈУ, и формирање ОПЕРАТИВНЕ групе која би водила целокупан процес у коју би ушли представници свих интересних група (општине, грађана, инвеститора, привредних субјеката ...).

3. Циљ је што БРЖЕ ОСТВАРЕЊЕ планских предлога (одлука и решења), што условљава формирање заокружених "циклуса" који сваки има свој "излаз" у виду решења које је могуће остварити и одвојити у датом тернутку од осталих "дугорочнијих" стратешких предлога.

4. Основни облик ОПЕРАТИВНОГ деловања у тржишно-плуралним условима је формирање широке скале великог броја решења у виду ПОНУДЕ, чији је “асортиман” могуће добро проверити и из њега адекватно БИРАТИ по принципу *“права решења за право место у правом тренутку”.*

5. Комерцијални облик деловања мора да добије МАРКЕТИНШКУ димензију која ће омогућити правовремено активирање потенцијала и пласирање ресурса.

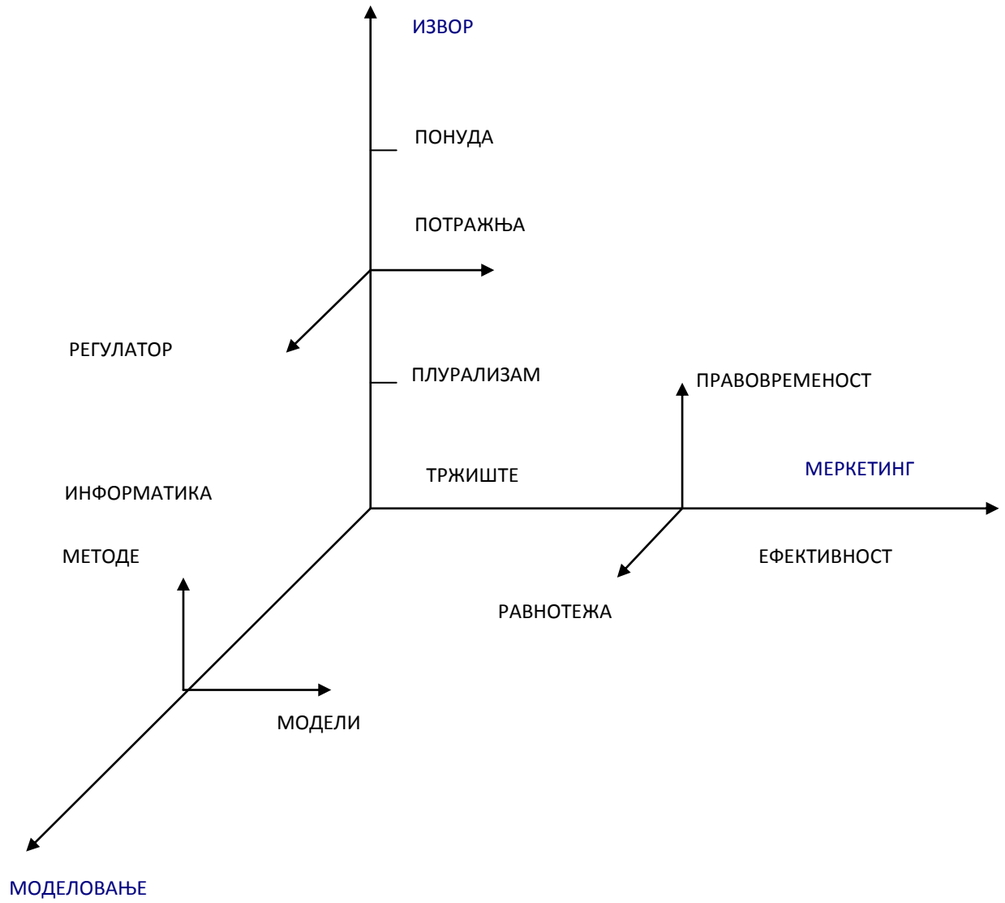
6. Читав процес планирања и деловања неопходно је да прати економска логика и анализа ИНВЕСТИЦИОНИХ УЛАГАЊА и остварења ПРОФИТАБИЛНЕ ДОБИТИ на свим нивоима планираног развоја.

7. Цео процес "МАРКЕТИРАЊА" треба да има за циљ ОЖИВЉАВАЊЕ простора у складу са његовим ИДЕНТИТЕТОМ, те његову "надградњу" и исказивање и пласирање његових специфичности и предности у односу на остале целине из његовог окружења.

8. Маркентишки концепт обухвата ПРОМОВИСАЊЕ као претходницу "пословања" а профит као циљ.

9. Моделовање урбаног развоја треба засновати на више моделских основа:

- Модел ОДРЖИВОГ РАЗВОЈА имао бих за циљ везивање за стварност са свих аспеката - еколошког, технолошког, економског, ... итд.
- Концепт ОСТВАРЉИВЕ ВИЗИЈЕ у себи носи повезивање креативне будућности и прагматичне стварности.
- Откривање будућности "КОРАК ПО КОРАК" омогућава максимално искоришћавање расоложивих ресурса.
- Израда планских аката по концепту ВРЕМЕНСКИ ОТВОРЕНОГ ПЛАНА омогућио би остварење претходно описаних циљева и шанси



1.3.1.2.2. Методска основа рада

Приступ формирању методске основе заснована је на примени савремених техника деловања:

- Процесно планирање
- Динамичко програмирање
- Алгоритмовање
- Каталошко пројектовање
- Мултимедијално дизајнирање

У структури "ТРАСИРАЊА" квалитетног "решења", стално су присутна три питања у међусобном садејству која траже одговоре на питања:
- Ш Т А треба да обухвати решење?
- К А К О доћи до њега?
- К А К В О по саставу треба да буде?

ПОСТУПАК РАДА заснован је на савременим методолошким основама активирања и остварења добити за све актере различитих интереса, што захтева поступак који је:
- СУКЦЕСИВАН, јер се састоји из више корака,
- ЗАОКРУЖЕН, јер је сваки корак целина за себе и улаз за остале,
- ЦИКЛИЧАН, јер остварује повратну спергу између корака, и
- ЕФЕКТИВАН, јер сваки корак даје свој резултат који је употребљив.

ПЛАНСКИ ПОСТУПАК одвија у 4 основне фазе у виду заокружених ЦИКЛУСА и једног припремног корака.

Свака од наведених фаза представља заокружени циклус и завршни облик сваке фазе има облик каталога у коме се уносе каталошке понуде расположивих ресурса и потенцијала са којима се излази на тржиште и прелази на реализацију програма, пројекта и садржаја које "тржиште" прихвати. У том контексту, по фазама рада кредвиђају се следећи "Каталози":

"0" циклус **ПРИПРЕМНИ КОРАК**
Има за циљ да изврши преглед планског урађеног и оствареног (из претходних и виших планова) у односу на план и да се добије "ПРЕСЕК" стања као полазног инпута у процесу формулисања даљег развоја.

1. циклус **КОРАК ИНВЕНТАРИСАЊА**
Циљ ове фазе је усмерен ка инвентарисању (хронолошког) развоја сегмента и целине, и утрвђивању потенцијала за просторни развој. Као излазна понуда формира се: АТЛАС потенцијала и ресурса који даје "понуду" расположивих капацитета за смештај нових садржаја и трансформацију постојећих садржаја у контексту започетих развојних трендова у простору. Веома важна ставка овог корака је свеукупна анкета заинтересованих актера као што су "власници", будући корисници, потенцијални инвеститори, ...

2. циклус **КОРАК ПРОГРАМИРАЊА**
Ова фаза разматра развојне трендове у простору, сагледава могуће програмске алтернативе развоја појединих садржаја, функција, намена и активности у простору.
Као излаз формира се каталог понуда развојних програма, који представља скуп алтернатива, различитих садржаја, у различитим просторима под различитим "тржишним" условима.

3. циклус **КОРАК РЕГУЛАЦИЈЕ**
Овај циклус има за циљ да сагледа и размотри варијантне могућности развоја физичког склопа и могућности његове ре-регулације на различитим просторним нивоима, почев од урбане матрице, па преко мрежа осталих урбаних функција (централних, рекреативних, радних, ...), до основних физичких урбаних елемената (парцеле, блока, улице...).
Као излазни резултат формира се каталог ПРАВИЛНИКА у виду понуде принципа и кодекса регулације (нивелације - парцелације - организације, ...итд.) физичког склопа за различите просторне сегменте на различитим урбаним нивоима (објекта-парцела, кућа - кућишта, улица, слободних простора, блока...), а у функцији остварења реално потребних и "тржишно" потврђених програма.

4. циклус **КОРАК МОДЕЛОВАЊА**
Сврха ове фазе рада је ПРЕОБЛИКОВАЊЕ (ремоделовање) физичких склопова урбане структуре.
Излазни резултат представља КАТАЛОГ МОДЕЛСКИХ ОПЦИЈА, обликовања, опремања и уређења урбаних елемената (кућа, улица, тргова, ...) и целина (блокова, квартова, ...) у циљу формирања понуде различитих физичких склопова за различите, специфичне потребе.

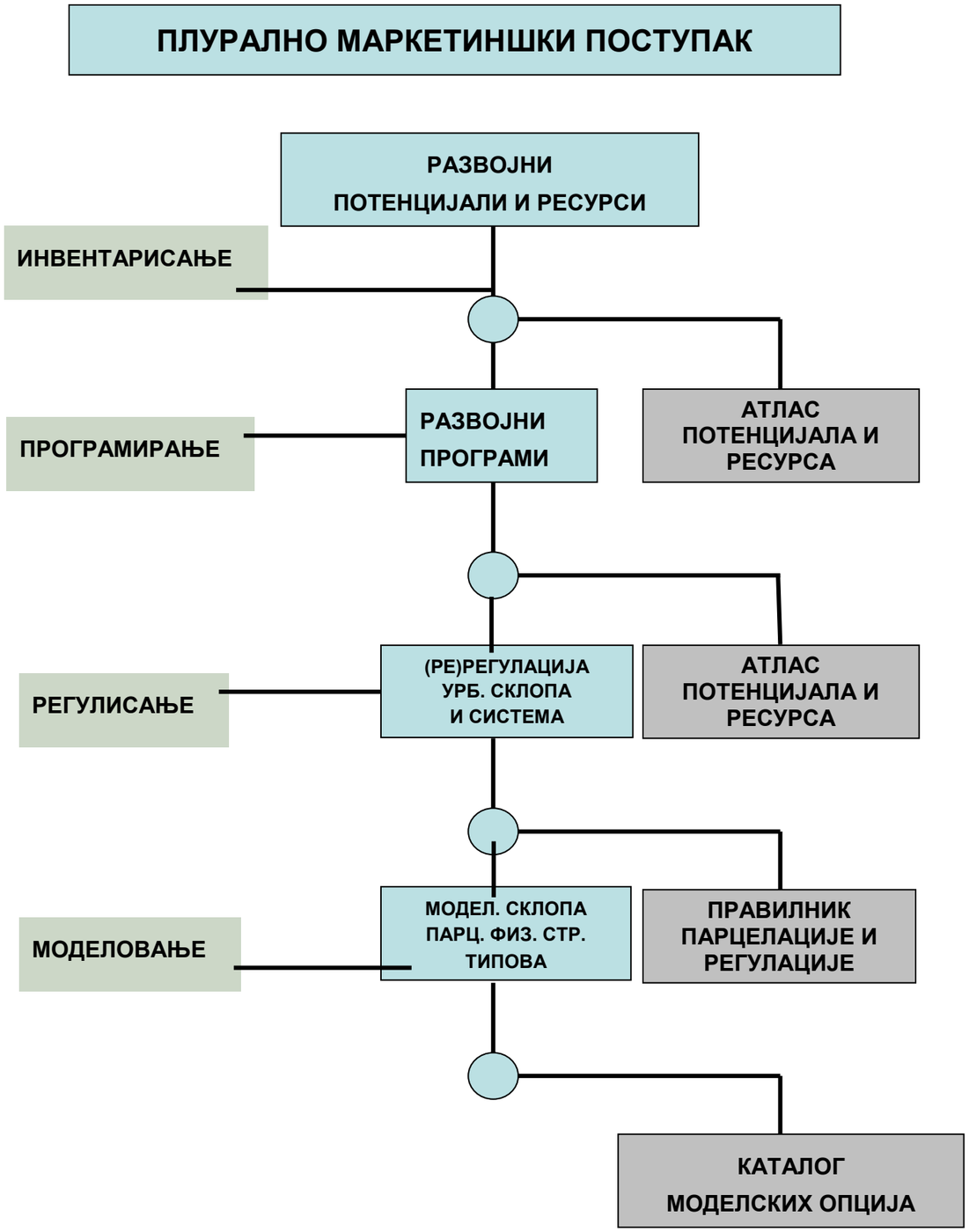
Цео ток рада по свим фазама би пратила компаративна анализа ("Комплетна филтрација") сваке од понуђених могућности развоја (варијанти, алтернатива, трендова, ...) по следећим системима вредновања:

1. АТРАКТИВНОСТ (привлачност) архитектонско-урбанистичког простора наслеђеног или новоуобличеног, би се вредновала провером оствареног степена привлачности, после ре-регулације и ре-моделације простора.

2. ЕФЕКТИВНОСТ предложених решења би представљала проверу могућности остварења добити у процесу инвестирања по тржишним механизмима.

3. ЕФИКАСНОСТ просторних решења би се проверавала кроз утврђивање оствареног степена комуникативности у простору на свим нивоима (чулно-перцептивне, технолошко-функционалне, комунално-доступне ...).

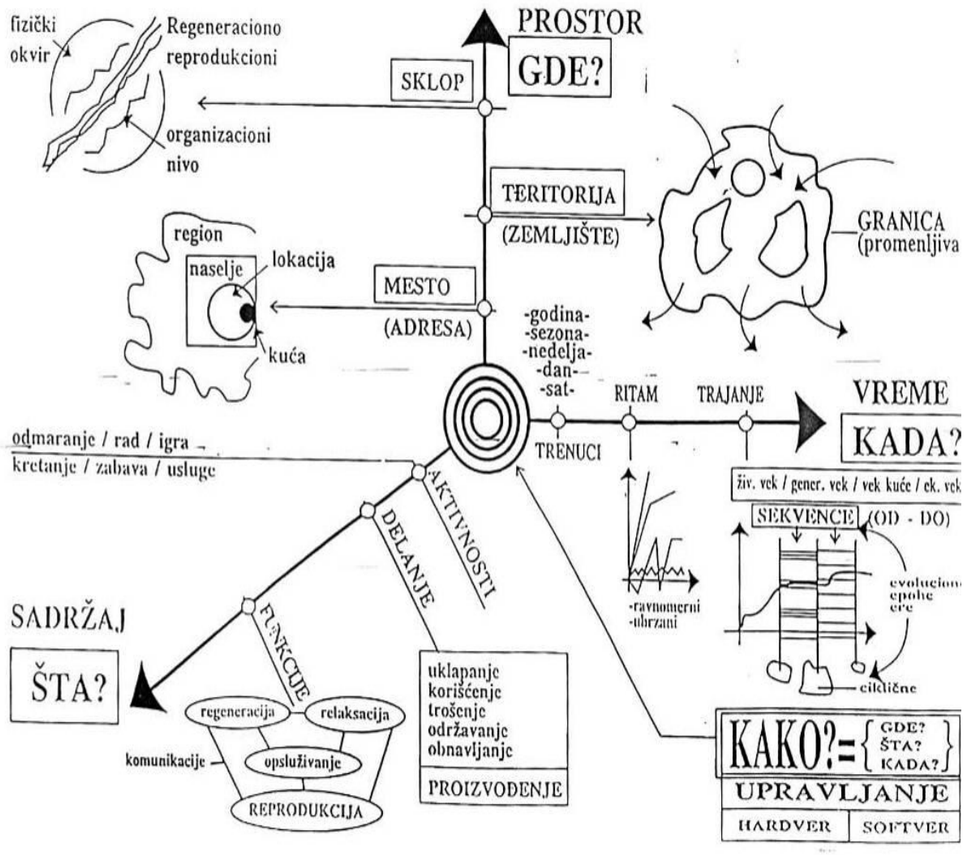
4. КВАЛИТЕТ животне средине је вредност која има "пресудну реч" приликом утврђивања квалитативног доприноса понуђених решења, а односи се на достигнути ниво заштите природних ресурса и унапређења човекове средине (стамбене, радне ...).



1.4. ПОСТУПАК ИЗРАДЕ ПЛАНА

методског поступка израде планова по моделу "отвореног плана ОСТВАРЉИВЕ ВИЗИЈЕ" према "Закону о планирању и уређењу простора Републике Србије"

Полазећи од законске регулативе, а са циљем и одабиром модела који проистичу из програмског задатка, пружа сигурне основе за РЕАЛИЗАЦИЈУ" извршена је ФОРМАЛИЗАЦИЈА понуђеног методског маркетиншког поступка израде Урбанистичких планова по моделу ОТВОРЕНОГ ПЛАНА у циљу формирања процедуре ОСТВАРЉИВЕ ВИЗИЈЕ, која произилази из "Закона о планирању и уређењу простора Републике Србије".



Поступак израде Плана одвијао се кроз три фазе односно два формална корака:
1. корак – ИВЕНТАРИСАЊЕ РЕШЕЊА И ПОТЕНЦИЈАЛА ПРЕДМЕТНОГ ПОДРУЧЈА, имао би за циљ:

- Евидентирање свих просторно физичких ресурса у простору
- Сагледавање потенцијала за развој како на микро тако и на макро нивоу

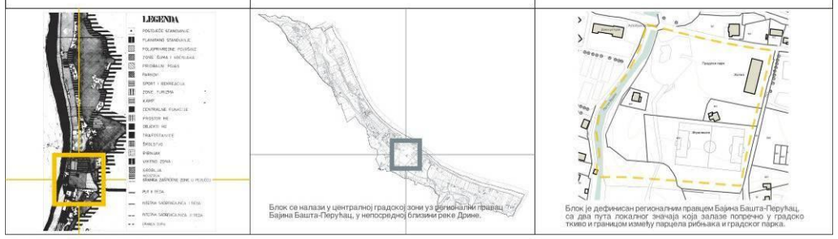
АРХИТЕКТОНСКИ ФАКУЛТЕТ УНИВЕРЗИТЕТА У БЕОГРАДУ | ОПШТИНА БАЈИНА БАШТА | ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ | ПЕРУЋАЦ

КАТАЛОШКИ ЛИСТ ПРОГРАМСКЕ АНАЛИЗЕ стање и услови

урбани елемент: БЛОК - КВАРТ | лист: Б 14-1

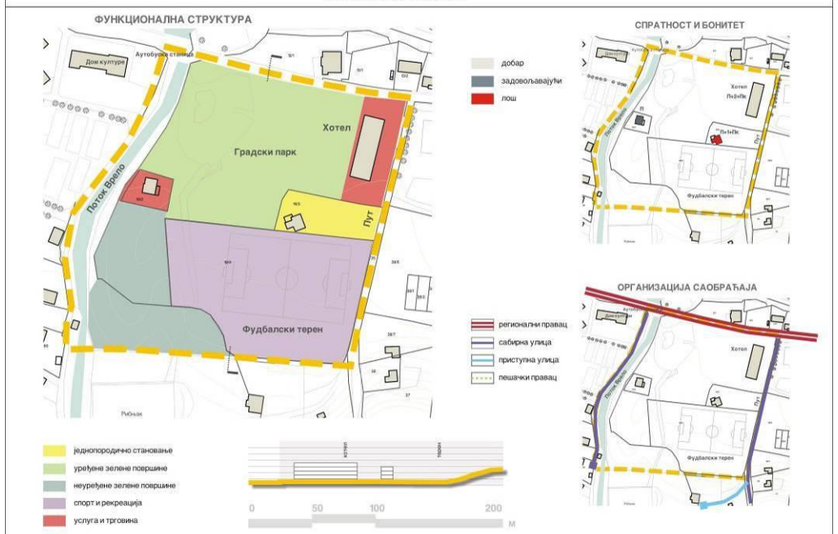
ОПШТИ ПОДАЦИ

ПЛАНСКО СТАЊЕ	ПОЛОЖАЈ У ГРАДУ	ГРАНИЦЕ БЛОКА



ПРОГРАМСКЕ АНАЛИЗЕ

ГРАФИЧКИ ПРИКАЗ



КАРАКТЕРИСТИКЕ БЛОКА

Организација простора
Блок је правилног четвороугаоног облика, развијен са јужне стране регионалног правца Б.Башта-Перућац. Западну границу чини слив потока Врела. Приступи блоку остварују се непосредно са регионалног правца и посредно преко две приступне улице правца север-југ. Приступ блоку са јужне стране није могућ. У великој мери изграђен , али и уређен простор на коме се налази неколико објеката. Као доминанте простора издвајају се уређена површина градског парка, спортски комплекс, простор хотела и слив потока Велики део површине блока је изграђен и неуређен.Парцеле су великих, неуједначених површина и неправилног облика

Изграђени простор - физичка структура
Не постоји јасна организација објеката унутар блока. Сви објекти су слободностојећи, спратности П-П+2+Пк Издваја се доминантни објекат Хотела који се налази на граници ка рег.путу и окренут је парку, као и објекат бивше виле Рајаковића, сада у власништву Инекс-а.

Објекти од значаја
Објекат Хотела, услужно трговински објекат на потоку, Рајаковића вила и фудбалски терен.

Отворени простори
Највећи део површине блока заузимају отворени простори јавног карактера. Простором доминира уређена површина градског парка који заузима четвртину блока и одређује карактер простора. Простор је озелењен и делимично опремљен неопходним мобиљаром. Другу карактеристику простора представља слив потока Врела који заузима целу западну границу блока и везује се на парковску површину. Простор око потока и уз сам поток је неуређен и неопремљен. Велики део површине блока,уз јужну границу припада спортском комплексу фудбалског игралишта. Део блока уз јужну границу је под неуређеним отвореним простором који се налази испод рибњака и тешко је доступан.

Опремљеност простора
Простор је сразмерно карактеру, обухватној површини, значају и могућностима неадекватно опремљен. Развијена је само основна мрежа инфраструктурних водова, док је опремљеност секундарним елементима опремања простора минимална и захтева унапређење. Не постоје уређене пешачке површине и простори окупљања.

КАПАЦИТЕТИ			ПОКАЗАТЕЉИ		
	Површина блока	П_4.15 ка БРГП_2670m2		Степен искоришћености	2.12%
	Спратност објеката	Од П - до П+2+Пк		Индекс изграђености	0.07
	Процентуални однос функција	Једнопор.становање 5%, услуга и трговина 9% спорт и рекр. 28%,неуређена зел. површине 23% уређене зелене површине 37%		Густина становања	Око 15 ст/ха
	Корисници - посетиоци	Власници парцела,корисници објеката, запослени,посетиоци, пролазници		БРГП	2670 m2

АРХИТЕКТОНСКИ ФАКУЛТЕТ УНИВЕРЗИТЕТА У БЕОГРАДУ | ОПШТИНА БАЈИНА БАШТА | ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ | ПЕРУЋАЦ

КАТАЛОШКИ ЛИСТ ПРОГРАМСКЕ АНАЛИЗЕ стање и услови

урбани елемент: БЛОК - КВАРТ | лист: Б 15-2

ФОТОГРАФИЈЕ СА ТЕРЕНА

1.

2.

3.

4.

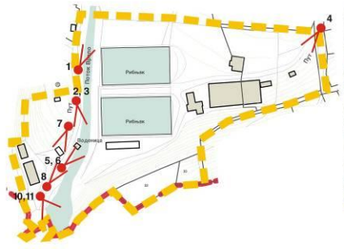
5.

6.

7.

8.

9.



10.

11.

ЗАПИСИ СА ТЕРЕНА

Постројења рибњака заузимају велику површину у залеђу парка и на тај начин потпуно прекидају амбијенталну везу центра са планинским залеђем.
Велики део површине блока је неуређен и запуштен и не доприноси квалитету централних градских простора.
Објекти водовода са својим специфичним захтевима представљају ограничење у коришћењу простора уз водопад.
Власнички односи и површина представљају ограничавајући фактор у случају уређења блока.

АРХИТЕКТОНСКИ ФАКУЛТЕТ УНИВЕРЗИТЕТА У БЕОГРАДУ | ОПШТИНА БАЈИНА БАШТА

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПЕРУЋАЦ

КАТАЛОШКИ ЛИСТ ПРОГРАМСКЕ АНАЛИЗЕ стање и услови

урбани елемент: ЗОНА | лист: Б2.2.2.

РАЗВОЈНЕ МОГУЋНОСТИ

МАКСИМАЛАН НИВО ПРОМЕНА

ВРСТЕ ПРОМЕНА / НИВО ПАРЦЕЛЕ	ФУНКЦИОНАЛНЕ ПРОМЕНЕ	РЕГУЛАЦИОНЕ ПРОМЕНЕ	ПРОМЕНЕ ФИЗИЧКЕ СТРУКТУРЕ
СТАНОВАЊЕ	-интензивирање активности изградњом нове структуре -активирање увођењем додатних садржаја, услуге и пословања у приземљу објеката уз регионални пут, сабирне улице и поток Врело	-повећање вредности урбанистичких показатеља процента заузетости парцеле на 30% максималне спратности на П+2 индекса изграђености на 0,9 повећање густине становања на 40ст/ха -повећање заступљености услужно-пословних садржаја у становању објектима до 15%	- реконструкција, доградња и надградња постојеће структуре становања намене -изградња нових слободностојећих објеката становања намене, формирање уличних фронтова -реконструкција објеката и пренамена приземља за смештање услужно-пословних садржаја
СТАНОВАЊЕ	-интензивирање активности изградњом нове структуре -активирање увођењем додатних садржаја у приземљу објеката уз регионални правац	-повећање вредности урбанистичких показатеља процента заузетости парцеле на 35% максималне спратности на П+2 индекса изграђености на 1,05 повећање густине становања на 55ст/ха -повећање заступљености услужно-пословних садржаја у становању објектима до 10%	- реконструкција, доградња и надградња постојеће структуре -изградња нових слободностојећих објеката објеката у низу становања намене -формирање уличних фронтова и затворена блоковска изградња
УСЛУГА И ПОСЛОВАЊЕ	-увођење садржаја у услуге и пословања и формирање комерцијалне зоне уз поток Врело -активирање увођењем садржаја трговине, угоститељства и пословања у приземљу објеката уз регионални пропут и сабирне улице	-формирање комерцијалне зоне са услугама пословањем и са претежном намене -повећање вредности урбанистичких показатеља процента заузетости парцеле на 30% односно 40% у оквиру комерцијалне зоне максималне спратности на П+2 односно П+3 индекса изграђености на 1,2	- реконструкција, доградња и надградња постојеће структуре -изградња нових слободностојећих објеката становања намене, формирање уличних фронтова у отвореној блоковској структури градње
ЈАВНЕ СЛУЖБЕ	-интензивирање активности развијањем понуде садржаја односно услуга -активирање увођењем додатних садржаја у приземљу објеката уз регионални правац	-повећање заступљености услужно-пословних садржаја у јавним објектима до 20%	- реконструкција, доградња и надградња постојеће структуре -реконструкција и пренамена делова објеката за смештање услужно-пословних садржаја
НЕКОРИШЋЕНЕ ПОВРШИНЕ	-увођење нове намене услуге и пословања или становања са доцњенским садржајима у оквиру неизграђених парцела	-дефинисање вредности урбанистичких показатеља процента заузетости парцеле на 30% максималне спратности на П+2 индекса изграђености на 1,15 повећање густине становања на 55ст/ха	-изградња нових слободностојећих објеката објеката у низу услужно-пословне и становне намене -формирање уличних фронтова и затворена блоковска изградња
САОБРАЋАЈ	-уређење саобраћајних површина и пешачких кретања у оквиру постојећих саобраћајница, трасирање пешачких стаза - шеталишта уз обалу и кроз простор уређене зелене површине -повећање садржаја са две стране регионалног пута повећањем постојећих пешачких прелаза и сигнализације -интензивирање употребе и уређење постојећих приступних и сабирних саобраћајница, трасирање нових приступних саобраћајница -изградња аутобуске станице	-регулисање пешачких површина - уређење и опремање шеталишта уз обалу уређење тротоара са обе стране регионалног пута; уређење тротоара уз приступне улице; трасирање пешачких стаза и приступа у оквиру уређених зелених површина -регулисање аутобуске станице уз изградњу станичног објекта	-уређење саобраћајних површина (реконструкција коловодних траса, изградња тротоара) -опремање саобраћајних површина основним елементима уличног мобиљара (осветљење, клупе, канте...) изградња и опремање (осветљење, мобиљар) шеталишта уз обалу потока Врело изградња објекта аутобуске станице

АРХИТЕКТОНСКИ ФАКУЛТЕТ УНИВЕРЗИТЕТА У БЕОГРАДУ | ОПШТИНА БАЈИНА БАШТА

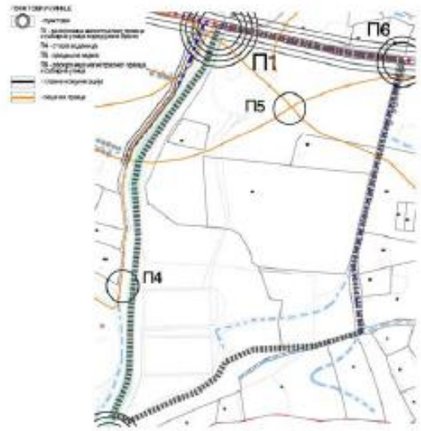
ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПЕРУЋАЦ

КАТАЛОШКИ ЛИСТ ПРОГРАМСКЕ АНАЛИЗЕ стање и услови

урбани елемент: ЗОНА | лист: Б2.3.1.

РАЗВОЈНЕ МОГУЋНОСТИ

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ



МИНИМАЛАН НИВО ПРОМЕНА

2.3.

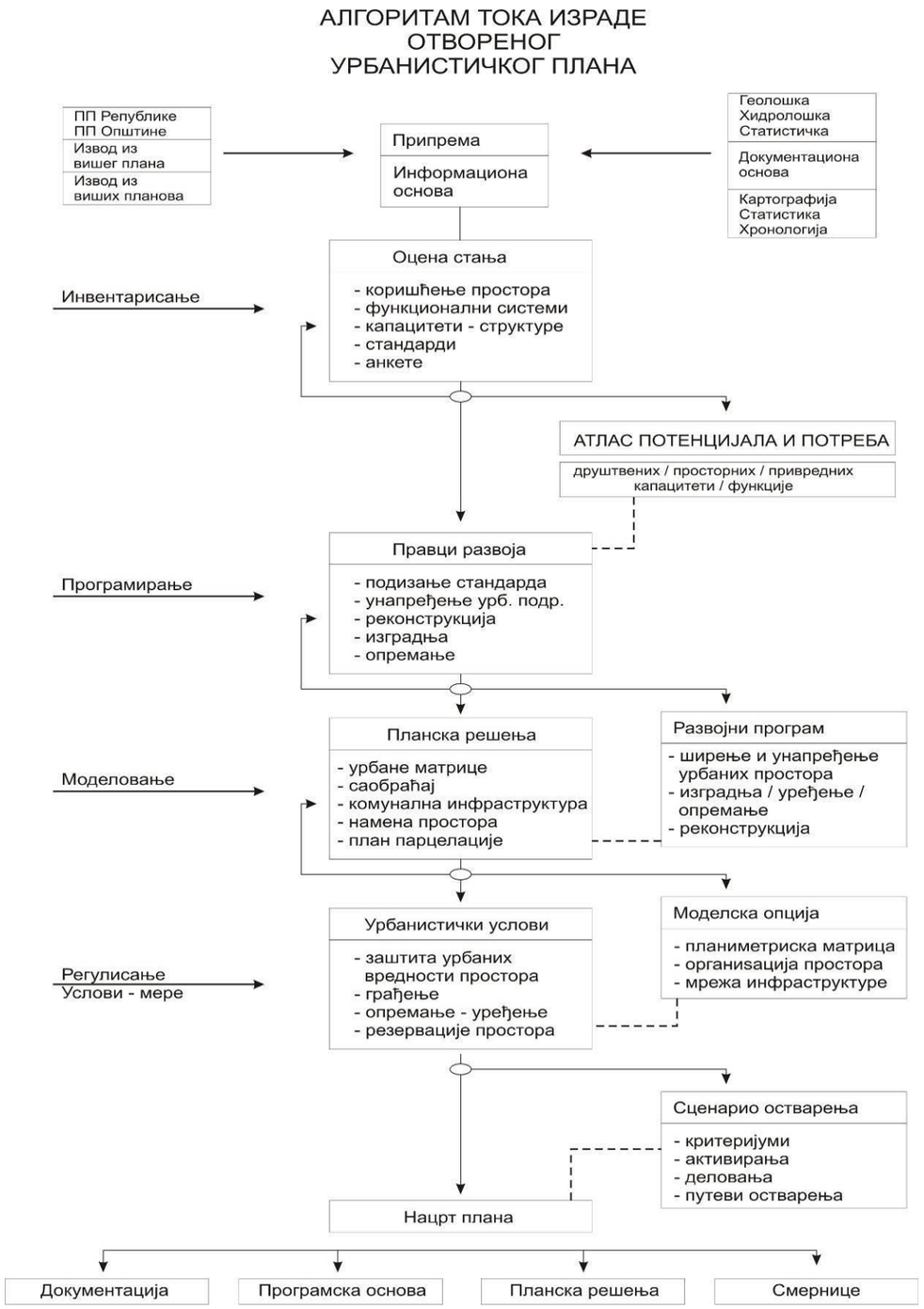
ВРСТЕ ПРОМЕНА / НИВО ПАРЦЕЛЕ	ФУНКЦИОНАЛНЕ ПРОМЕНЕ	РЕГУЛАЦИОНЕ ПРОМЕНЕ	ПРОМЕНЕ ФИЗИЧКЕ СТРУКТУРЕ
СТАНОВАЊЕ	-активирање увођењем додатних садржаја у приземљу објеката	-повећање вредности урбанистичких показатеља процента заузетости парцеле на 15% максималне спратности на П+1 индекса изграђености на 0,3 повећање густине становања на 30ст/ха	- реконструкција, доградња и надградња постојеће структуре -реконструкција и пренамена делова објеката за смештање услужно-пословних садржаја
УСЛУГА И ПОСЛОВАЊЕ	-интензивирање активности повећањем капацитета постојећих објеката, уређењем приступа рибњаку и разаном тачкастог склопа дуж регионалног пута и уз поток Врело -увођење услужних и пословних садржаја у приземље објеката намењених становању и јавним службама	-повећање заступљености активности повећањем капацитета објеката за 10-30% -повећање заступљености активности увођењем пратећих садржаја услуге у становне објекте -тачкасто просторно приземљених објеката мањег капацитета	-доградња постојеће структуре -постављање слободностојећих мањих привремених објеката
ТУРИЗАМ	-интензивирање активности реконструкцијом постојећих капацитета -активирање увођењем додатних садржаја у приземљу објеката	-повећање вредности урбанистичких показатеља процента заузетости парцеле на 15% максималне спратности на П+1 индекса изграђености на 0,3 повећање густине становања на 30ст/ха	- реконструкција, доградња и надградња постојеће структуре -реконструкција и пренамена делова објеката за смештање услужно-пословних садржаја

2. корак – ПРОГРАМ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

Програм је дефинисан кроз генералну поставку развоја приказану кроз циљеве развоја и пројекцију урбоекономског развоја као и развој урбаних подсистема сагледаних кроз различите секторе у облику секторске стратегије.

3. корак – НАЦРТ ПЛАНА

На основу усвојеног Програма за израду Плана генералне регулације, на скупштинској процедури, приступиће се изради Нацрта Плана генералне регулације. Основни циљ Плана је да обезбеди прилагођавање општих и посебних услова за уређење простора и насеља неопходним променама, новим друштвеним потребама и могућностима које се могу одредити данас, у непосредној будућности и дужем периоду развоја Плана генералне регулације кроз Нацрт Плана треба да редефинише и обогати смернице и услове за уређење простора којима се постижу видљиви резултати у изгледу и функционисању насеља.



2. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ РАЗВОЈА

2.1. ПРАВНИ ОСНОВ

Правни основ за израду Плана генералне регулације насеља Перућац чини:

- Закон о планирању и изградњи (“Службени гласник РС”, бр.47/03);
- Закон о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи (“Службени гласник РС”, бр. /06);
- Члан 215. Закона о планирању и изградњи (“Службени гласник РС”, бр.72/09);
- Одлука Скупштине општине Бајина Башта о приступању изради Плана генералне регулације Перућца,
- Правилник о садржини, начину израде, начину вршења стручне контроле урбанистичког плана, као и условима, начину стављања плана на јавни увид («Сл. лист града Београда», бр.12/04).

2.2. СТЕЧЕНЕ ПЛАНСКЕ ОБАВЕЗЕ И СТАЊЕ ПЛАНИРАЊА

За простор насеља Перућац стечене планске обавезе и стање планирање је дефинисано кроз следеће планове:

- Просторни План Општине Бајина Башта и
- Измене и допуне ГУП-а Перућца.

2.2.1. ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ОПШТИНЕ БАЈИНА БАШТА

Географски положај

Подручје општине Бајина Башта заузима најзападнији део подручја СР Србије. Налази се у планинско - котлинској области земље. Простор општине ограничен је са севера и запада током реке Дрине, са североистока Подрињско – Ваљевским планинама, са југа подручјем Таре и истока са територијом општине Ужице. Међудржавна граница са Дрином се пружа у дужини од 56 км. Површина општине Бајина Башта износи 673,16 км2, од чега град Бајина Башта захвата површину 0,8% од укупне површине општине. Веома је важно истаћи положај града Бајине Баште у односу на Национални парк „Тара", који је удаљен 10 км од границе парка и то је њему најближе градско насеље. Тако повољан положај града у односу на ближи округ утиче повољно на многе градске садржаје као што су: туризам и угоститељство, здравство, малу привреду, превоз путника итд.

Становништво

Анализа досадашњег кретања становништа на подручју општине Бајина Башта има негативне тенденције. Ради се о популацији са ниском стопом наталитета и високом стопом морталитета, што је довело до депопулације подручја са природним прираштајем испод 5% и стопе наталитета испод 15%. Поред истакнутих особености о природним компонентама кретања становништва, велики је значај пресељававања у градско насеље као чиниоца развоја становништва.

Стопа наталитета поред сталног опадања и изузетно ниског нивоа у општини Бајина Башта, налази се на нижем нивоу у односу на околна подручја. Такво стање је све више забрињавајуће и повезано је са процесима старења, образовања, културе, економских могућности итд. Овакво стање виталитета становништва општине Бајина Башта са опадајућим наталитетом и растућим мораталитетом представља чинилац који ће негативно деловати на дугорочни развој.

Општину Бајина Башта карактерише негативни миграциони салдо, тј. већи број одсељених од броја досељених становника на подручју општине.

У укупном становништву полна структура је задовољавајућа, са незнатно већим учешћем мушкараца. Старосна структура становништва је све старија, а млађе становништво емигрира из већине насеља. Величина домаћинстава се стално смањује. Поједина насеља у општини Бајина Башта имају и апсолутни пад броја домаћинстава.

Број активног становништва се смањује с обзиром на старење становништва и на чињеницу да је висок проценат активног становништва у укупном. Тенденција трансфера активног пољопривредног у непољопривредне делатности врло је изражена. Квалификациона структура запослених још увек не задовољава. Индустрија је делатност која има најбољу квалификациону структуру запослених.

Са развојем привредне и друштвене функције града и општине Бајина Башта доћи ће до одређених квалитативних и квантитативних промена у просторном размештају и демографским токовима урбанизације.

Привредни и друштвени развој

Особеност привредног развоја је динамичан развој индустрије у планском периоду, као и високо учешће дохотка **хидроелектране „Бајина Башта“** у укупном дохотку, што не даје праву слику развијености. Највеће учешће у образовању дохотка имају секундарне делатности, међу којима пре свега индустрија. Остале делатности су слабије развијене, што се односу и на трговину и угоститељство. Примарне делатности друштвеног сектора су веома неразвијене, упркос веома повољним условима за развој. У области индустрије водеће гране развоја у будућем периоду су: електропривреда, дрвна индустрија, текстилна индустрија, индустија грађевинског материјала.

Подручје је због богатства у сировинама прилично усмерено на локалне изворе сировина – 50% запослених у индустрији Бајине Баште ангажовано је у производњи и преради локалних сировина: **Хидроелектрана Перућац**, дрвна и дуванска индустрија, индустрија грађевинског материјала. Стога треба настојати у што потпунијем остваривању полифункционалног модела индустрије са све већим увођењем прерађивачких капацитета који би омогућили бољи склад између постојеће екстрактивне и прерађивачке индустрије.

У наредном периоду се очекује интезиван развој пољопривреде. Структура земљишта у општини Бајина Башта више одговара воћарству и сточарству, него ратарству. То још више наглашава тренд промена у коришћењу земљишта.

Са 32287 ха шумске површине или око 48% од укупне површине општине Бајина Башта, развој локалне дрвне индустрије има пуну оправданост. Стална брига о шумском прирасту услов је за стабилан развој дрвне индустрије.

Развој трговине у општини Бајина Башта креће се у правцу решавања две основне групе проблема: организационих и кадровских и стварање услова да се омогући задовољавање захтева које пред трговину поставља будући друштвено – економски развој.

Природне вредности које поседује ужа околина Бајине Баште омогућавају изградњу снажније туристичке привреде. Најизразитије вредности овог подручја су планина Тара са националним парком и **река Дрина** са акумулационим језером и хидроелектраном.

У будућем развоју туризма планина Тара, **Перућац** са језером и хидроелектраном заједно са Бајином Баштом, треба да чине полове раста туризма. Не би требало занемарити ни сеоски туризам, али тек након опремања сеоских насеља потребном инфраструктурном мрежом. Прометни туризам има перспективу у развоју саобраћаја, трговине и занатства. Излетнички туризам има перспективу, како за локално становништво, тако и за становништво великих градова (Београд – 200 км). **Језеро Перућац** даје изванредне могућности за развој спортско – рекреативног туризма, са смештајем туриста у хотелском и приватном смештају. Пословни туризам уз бољи смештај и угоститељске капацитете и општи привредни развој могао би да буде значајна ставка туристичке привреде. Сви наведени типови туризма међусобно се прожимају и представљају јединствену целину туристичке понуде овог краја.

Становање и урбанизација

Један од основних циљева треба да буде изградња нових станова у општини Бајина Башта. Поспешити процес замене старих, и за становање непогодних кућа, у сеоској средини. Станове опремити комуналном инфраструктуром, у сеоској средини посебно. На основу одговарајућих закона и прописа треба спречити бесправну стамбену изградњу. Смишљеном политиком урбанизације кроз реорганизацију мреже насеља треба сагледати будући раст, одн. функционални централитет сваког насеља у склопу општине као целине.

Саобраћај

Изградња саобраћајне мреже имала је вишеструк значај за насеља као целине и становништво понаособ. Дуж саобраћајних веза бржи је развој трговине и стварају се основни услови за делотворније и брже здравствене услуге, као и друге активности које доприносе унапређењу друштвеног стандарда.

Транспорт, односно, саобраћајна мрежа, биће важан чинилац у усмеравању промена у домену мреже насеља. У будућности више напора треба уложити на унапређење локалне путне мреже која повезује насеља општине. Систем саобраћаја у Бајиној Башти се конципира полазећи од посебног циља да је нужно повезати све центре који су носиоци развоја. Посебно се указује на могућност повезивања главног чворишта у општинском центру са окружењем и уочавање праваца у саобраћајном систему општине.

Посебан нагласак треба ставити на питање заустављања и паркирања теретних и путничких возила. Саобраћајни терминали за паркирање раде се у оквиру јавних саобраћајница.

Путна мрежа ће и у наредном периоду имати једини и највећи значај за кретање људи и добара на подручју Бајине Баште. Основе планског опредељења обухватају модернизацију и реконструкцију магистралних путева и модрнизацију и надградњу локалних путних праваца.

Електроенергетика

Да би се удовољили потрошачи електричне енергије и корисници ПТТ услуга, мора се цела мрежа сагледати од места напајања па до крајњег корисника. Електрична мрежа са водовима и трафо станицама по свим напонским нивоима мора бити правилно димензионисана. ПТТ мрежа мора имати изграђене ТТ водове и телефонске централе.

Хидротехничка инфраструктура

Бајина Башта се снабдева водом из реке Пилице преко четири копана бунара укупне издашности 60 л/сек. Црпна станица не испуњава услове за дистрибуцију воде, ни у техничком, ни у хигијенском погледу. Са регионалног водовода чији је капацитет 80 л/сек снабдева се читав комплекс Таре и туристички центри Митровац, Калуђерске Баре и Шљивовица. Капацитет овог водовода није у потпуности искоришћен.

Остала насеља су питање водоснабдевања решавала индивидуално доводећи воду са оближњег извора за потребе неколико домаћинстава, изградњом јавних чесми или из посебних бунара. За овакве случајеве се не може рећи да је питање водоснабдевања решено. Осим изградње разводне мреже до свих насеља, која би тако била повезана на постојећи регионални водовод, потребно је каптирање издашних изворишта, што ће захтевати изградњу резервоара, полагање водоводне мреже и других објеката водовода.

За водоснабдевање насеља која не могу да се прикључе на постојећи регионални водовод, ни на нови водовод града Бајина Башта, морају се извршити испитивања оближњих изворишта и изнаћи могућност за њихово каптирање и довођење до насеља.

Изграђену канализациону мрежу за сада имају град Бајина Башта и насеља Рогачица, који све своје отпадне воде испуштају у оближње водотоке без пречишћавања. Изградња локалних водовода није праћена изградњом одговарајуће канализационе мреже, нити прописаним септичким јамама. Непрописно изграђене септичке јаме загађују подземне токове, што све више онемогућава узимање воде из подземља за појединачно водоснабдевање становништва. Због свега овога неопходно је да изградњу водоводних система прати и изградња канализационе мреже. Отпадне воде после потребног степена пречишћавања и хлорисања биће пуштене у реку Дрину.

На подручју општине Бајина Башта вода се данас користи за снабдевање насеља и индустрије, производњу електричне енергије (ХЕ и РХЕ „Бајина Башта“), рибарство (рибњак у **Перућцу**), за потребе туризма и рекреације (језеро ХЕ „ Бајина Башта“), као и плажа у **Перућцу**.

Заштити од поплава допринела је изградња горње акумулације РХЕ „Бајина Башта“ ради пријема поплавног таласа. У циљу заштите од великих вода и наноса бујичних токова, неопходно је у горњим токовима притока Дрине подићи потребан број депонијских преграда. На истим водотоцима може се предвидети известан број мини акумулација, чија би улога била задржавање воде у пролећним данима када је има више, а контролисаним испуштањем користити исту у сушним периодима за потребе привреде.

Једна од мера одбране од поплава је регулисање водотока, нарочито у подручју насеља.

Заштита животне средине

У погледу стања животне средине у општини Бајина Башта присутна је деградација у различитим облицима, а узроци су првенствено: брза индустријализација и бурни привредни развој, деградација шума и ерозија земљишта, нерационална пољопривредна производња, брза и стихијска урбанизација.

На подручју општине Бајина Башта под заштитом природе у разним облицима налази се 276 км2 (41% од површине). Од ове површине највећи простор заузима Национални парк Тара. Изван Националног парка на подручју општине налазе се резервати природе (два на Јеловој Гори),

меморијалан споменик Кадињача, изворишне зоне водоснабдевања (зона Ваљевско – Подрињских планина), видиковци и многобројни културни споменици, средњевековне некрополе, цркве и др. Уз заштићене објекте интересантна су подручја кањона реке Раче и Рзава које ваља заштитити.

На основу рејонизације овог подручја издвајају се одређене зоне по активностима и одређеном степену заштите. Вертикалном реонизацијом простора добијене су 4 зоне :

- **I зона** - алувијална површ Дрине (230 – 450 м) - Зона се дели у две целине: први равни део од Бајине Баште до Перућца и служи за развијање земљорадње, али са изменом врста и начина производње. Други део је кањонски део Дрине и Дервенте уз проширење око Растишта. У овој зони уз пољопривреду развија се и туризам (врела, бране, језера, кањон и амбијент Растишта).
- **II зона** – стрми кањон одсека Дрине (450 – 900 м) - на стрмом одсеку према Дрини предвиђају се антиерозивни радови (шуме), уз могуће мање ливаде и воћњаке на ближим деловима уз могући ловни туризам.
- **III зона** - крашке површи и равни делови Таре (900 – 1250 м) – равни плато Таре уз адекватно саобраћајно повезивање омогућиће услове за шумарство, планинску пољопривреду (у делу Заовина) и боравишни туризам, рекреативни и спортски.
- **IV зона** 1250 м – плнанински делови Таре – високи врхови подручја су погодни за шумарство и туризам (скијање, планинарење, лов и излет у природне резервате).

При хоризонталној рејонизацији издвајају се две основне намене површина: шумарства и пољопривреде. Шумско земљиште обухвата све површине под шумом, голети, еродиране површине и кањонске стрмине без обзира на власништво, као и све површине које не одговарају за ораничну производњу. Пољопривредно земљиште обухвата у оквиру сеоских атара пашњаке и ливаде, оранице, воћњаке и све друге површине чија обрада не доводи до девастације земљишта и промене амбијента, као и целокупну сеоску градњу. У оквиру пољопривредне производње издвајају се два центра гравитације сеских насеља: Заовине и **Перућац**.

Што се тиче шумарства треба очувати и повећати постојећи шумски фонд, очувати природни амбијент, заштитити тле од ерозије, одржавати аутохтону флору.

Могућност риболова се искључиво јавља у реци Дрини, Рзаву и језеру **Перућац**. Анализа постојећег стања указује да је кључни проблем који би се могао решити недостатак адекватне инфраструктуре.

Основни извори загађења су недовољна комунална опремљеност (депонија смећа, пијаце и гробља) и неадекватна и недовољна путна мрежа. Мерама заштите против наведених загађивача постићи ће се виши ниво друштвеног стандарда и жељено стање животне средине и у овој релативно угроженој зони општине.

Коришћење земљишта

Сем мањих узаних долина Пилице и Рогачице и алувијума поред Дрине где су се образовала дубока и плоднија земљишта, сав остали део простора изложен је утицају ерозије и другим чиниоцима, који условљавају развитак земљишта мање употребне вредности. Уз поменуте педолошке чиниоце ограничења у искоришћавању земљишта, треба напоменути: неповољну поседовну структуру, исцепканост поседа, неповољну и недовољну путну мрежу и др.

Основни критеријуми за за класификацију, односно бонификацију земљишта били су: висинске зоне – мање од 500 м, 500 – 750, 750 – 1000, 1000 – 1500, преко 1500 м, нагиби терена (по 5 степени појасеви), геолошка грађа, особине земљишта. Посебни критеријуми су: вегетацијски покривач и антропогени утицај. По овим критеријумима педолошки покривач је подељен на осам бонитетних класа.

Прва бонитетна класа је најквалитетније земљиште без ограничења на општини Бајина Башта. Друга бонитетна класа са умереним ограничењима се налази у алувијалним пољима и речној тераси поред Дрине у атарима Бачевица, Оклетца, Рогачице, Црвице, Вишесаве, Луга, Б. Баште, Бесеровине, **Перућца**. Овај тип земљишта мора се апсолутно заштити и забранити се градња, поготово у појасу лево од пута **Перућац** – Б. Башта – Љубовија. Трећа класа земљишта са ограничењима која сужавају избор култура и захтевају специјалне мере поправке и конзервације, лоцирана је у појасу уз Дрину, са благим улажењем у залеђе долинама Пилице и Рогачице.

Анализа досадашњег коришћења земљишта указује да постојећа структура искоришћавања земљишног простора општине Бајина Башта није усаглашена са географским, педолошким и климатским особеностима овог краја. Ово се нарочито односи на простор уз дрински појас у брдовито - долинском побрђу Пилице и Рогачице. То је имало за последицу даљу деградацију земљишног покривача и појаву девастираних површина. Треба водити рачуна о техничко – технолошким поступцима у пољопривреди и шумарству, тако да не угрожавају земљиште ни воде, као важне природне ресурсе.

2.2.2. ИЗВОД ИЗ ИЗМЕНА И ДОПУНА ГУП-а ПЕРУЋАЦ

Увод

Измене и допуне ГУП-а Перућац ослањају се на претходни плански документ – ГУП Перућца, усвојен 1977. Постојећи ГУП је обухватао простор од вештачког језера код ХЕ "Перућац" до граница катастарске општине Бајина Башта у појасу око реке Дрине. У оквиру ових Измена и допуна ГУП-а посебно је обухваћено и обрађено насеље Перућац са елементима ДУП-а.

Мотиви за приступање изради Измена и допуна ГУП-а Перућац односе се на усклађивање са планском документацијом вишег ранга, као и усклађивање са текућим привредно-економском токовима, као и токовима стамбене изградње насеља Перућца.

Циљеви развоја

Посебни циљеви

1. Одређивање зоне мале индустрије која не загађује околину;
2. Повећање простора за индивидуалну стамбену изградњу;
3. Заштита пољопривредног земљишта;
4. Смањивање простора намењеног култури, спорту и рекреацији;
5. Рационализација консепта саобраћајне мреже у Перућцу;
6. Рушење објеката колективног становања због њиховог привременог карактера и лоших услова становања;
7. Повећати капацитете стационарног туризма и постојећим и новим објектима;
8. Обезбедити већи простор за развој мале привреде,
9. Ускладити планирану парцелацију са постојећом катастарском парцелацијом;
10. Урбанистичким условима обезбедити ширу реализацију конкретних потреба.

Концепција друштвеног и привредног развоја

Усвојени су основни циљеви развоја Перућца који се односе на заустављање исељавања становништва Перућца и интензивније коришћење потенцијала за развој туризма и мале привреде, па су према томе одређени основни носиоци развоја:

- Туризам и угоститељство;
- Пољопривреда и сточарство;
- Мала привреда;

Док су као остале привредне гране одређене следеће: рибарство и вештачки узгој пастрмки, лов; лака индустрија, трговина и занатство.

Посебно је истакнут значај ХЕ Бајина Башта – Перућац која посредним путем, инфрастурктурним опремањем и финансијским доприносом утиче на развој подручја.

Просторна концепција развоја

Просторна концепција развоја се ослања на следеће утицајне чиниоце:

- Лонгитудинални развој насеља с обзиром на ограничене просторне могућности просторног развоја у другим правцима;
- Непосредна близина планине Таре – у смислу климатских карактеристика и традиције активности туризма;
- Стагнација броја становника уз евентуалне мање промене;
- Традиционално бављење становништва пољопривредом.

Ови ставови су условили образовање лонгитудиналног концепта са два изразита центра: центар Перућца – око парка и Центар који се ствара око хотела „Језеро“, уз развој хотелских капацитета. Између два центра предвиђена је зона лаке индустрије и уређаји за одржавање хидроелектране. На платоу Гоше предвиђена је аутобуска станица, пијаца и центар мале привреде.

Елементи идентита места Перућца јесу Врело и парк, што већ и сада представља вредност коју треба развијати.

У погледу типологије становања, планско опредељење је за 3 типа: урбано, пољопривредно и викенд становање. Ови типови су везани за одређене зоне и одређени урбанистичко-техничким условима. Одређена је максимална спратност П+1, различита просторна организација (слободно стојеће куће, градња у низу, двојне куће), као и степен изграђености и максимална величина парцела.

Планом су одређени сви програмски елементи сходно концепцији друштвеног и привредног развоја и просторној концепцији развоја.

2.3. ЦИЉЕВИ И КОНЦЕПТ РАЗВОЈА

2.3.1.ЦИЉЕВИ РАЗВОЈА

Природна средина, заштита ресурса и развој зелених и рекреативно-спортских површина , пољопривреде и рибарства:

1. Заштита и очување природних ресурса уз подржавање развоја насеља на основама економски ефикасног одрживог развоја;
2. Развијање коегзистенције између урбане и природне средине на подручју насеља уз минимално нарушавање природне равнотеже;
3. Истицање специфичности и предности изузетног природног положаја Перућца;
4. Развој туристичких и рекреативних садржаја у контексту заштите природних и амбијенталних вредности и одрживог развоја;
5. Заштита пољопривредних површина и подстицање пољопривредне производње мањег капацитета у складу са морфологијом терена и просторном матрицом Перућца;
6. Стварање просторних услова за одвијање спортских активности, како за потребе становника Перућца тако и за потребе повремених корисника у склопу туристичких зона;
7. Стварање просторних услова за унапређење и развој рибарства, у складу са изграђеном традицијом одвијања ове активности у Перућцу.

Развој привреде, комерцијалних делатности и јавних служби:

8. Стварање просторних услова за подстицање развоја тржишно оријентисаних привредних и других комерцијалних садржаја;
9. Обнављање и трансформација привредне структуре према савременим захтевима;
10. Развој насеља Перућца у контексту истицања специфичности и компаративних предности значајних у регионалном окружењу, на основама регионалне (само)одрживости; посебно, истицање предности природних погодности, традиционалних активности и позиције Перућца у регионалном окружењу на основама савременог развоја туризма и риболова;
11. Одрживи социјални развој по мери локалне заједнице, примену принципа концентрације садржаја јавних служби у функцији подизања централитета;
12. Просторна дистрибуција садржаја јавних служби у функцији равноправног остваривања потреба гравитирајућег становништва, уз стварање услова за увођење нових организационих и власничких аранжмана;

Развој саобраћаја и инфраструктуре, комуналних делатности и унапређење урбане матрице и физичке структуре насеља:

13. Развој саобраћајног система кроз успостављање хармоничног односа коришћења замљишта и превозних захтева и капацитета чиме се на доступан начин повећава ниво услуге и безбедности саобраћаја;
14. Подршка саобраћајног система учвршћивању урбане матрице насеља Перућца и дефинисању насељских блокова;
15. Планско усмеравање просторног ширења насеља Перућца уз истовремено раздвајање токова саобраћаја на регионалном односно локалном нивоу;
16. Саобраћајно заокруживање и опремање постојећих стамбених и радних зона;
17. Унапређење елемената урбане структуре уз поштовање традиционалних образаца грађења насеља Перућца;
18. Обезбеђивање адекватне саобраћајне приступачности атрактивним туристичким зонама уз опремање одговарајућим капацитетима мирујућег саобраћаја;

19. Обезбеђивање просторних капацитета за одлагање комуналног отпада;
20. Развој инфраструктурних и комуналних система (система водоснабдевања, одвођења отпадних вода, снабдевања електричном енергијом, ТТ мреже) у складу са захтевима просторне организације насеља и очувања и унапређења животне средине.

2.3.2. КОНЦЕПТ РАЗВОЈА

Концепт развоја Перућца према предметном Плану заснива се на усклађеном и интегрисаном развоју туризма, комерцијалних активности -услуга, трговине, угоститељства и другог, потом развоју производње и сродних активности уз подршку развојем саобраћаја и инфрастуктурних система и уз рационално и домаћинско коришћење природних ресурса и развој спорта и рекреације. Овакав концепт у физичком смислу треба да допринесе заокруживању и дефинисању саобраћајне и урбане матрице, умереном погушћавању и консолидацији насељског ткива са тежном ка формирању урбаног амбијента и очувању и промоцији природних амбијената.

У односу на **демографске потенцијале,** концепција се заснива на следећем:

- Повећање запослености кроз афирмацију приватног предузетништва и отварање нових радних места;
- Побољшање економског статуса становника и повећање националног дохотка;
- Побољшање инфраструктурних система као подршка бржем економском развоју.

Еколошка валоризација простора подручја Плана заснована је на основним поставкама и смерницама:

- рационално коришћење необновљивих и тешко обновљивих природних ресурса;
- квалитативно побољшање укупне туристичке понуде (смештајни капацитети високе категорије, специфичне спортско-рекреативне активности);
- очување микроклиматских услова, пејзажне аутохтоности и традиционалних вредности;
- брз долазак у Перућац и добре комуникације са непосредним и ширем окружењем,уз организоване, циљне дестинације.

Предуслови за остварење овакве поставке су:

- контролисана изградња у границама грађевинског реона;
- заштита природних форланда водотокова;
- заштита пољопривредног земљишта од деградације и загађивања;
- заштита шумских екосистема, станишта, биотопа, комлекса, малих и великих површина.

Концепција заштите и унапређења животне средине дефинисала је следеће еколошке зоне и приоритете везане за њих:

Еколошка зона „Врело”- Планска концепција обухвата следеће:

- коришћење простора у складу са еколошким потенцијалом;
- функционално и пејзажно повезивање са еколошком зоном „Дрина“;
- функционално повезивање са осталим суседним зонама и залеђем;
- заштита тока и приобаља реке Дрине и Врела од деградације и загађивања;
- обавезно оживљавање пејзажа преко интеграције приобаља релизацијом функција и садржаја за туристичке и спортско-рекреативне потребе;
- очување еколошке стабилности и заштита пејзажних вредности;
- максимално очување постојећег зеленила са предлогом за заштиту постојећих вредних стабала;
- партерно уређење простора око постојећих и планираних објеката, сагласно локацијским и зонским условима,

Еколошка зона „Багруше-Прибрежак”-Планска концепција обухвата следеће:

- приоритетно инфраструктурно и комунално опремање мрежом и објектима комуналне инфраструктуре до захтеваног нивоа;
- ревитализација свих еродибилних терена;
- заштита шумског појаса и мањих комплекса шума, као шумских површина са приоритетном функцијом заштите, заштите биодиверзитета, еколошке стабилности и предеоно-пејзажних вредности
- заштита и ревитализација пољопривредног земљишта.

Концепција развоја **Еколошке зоне „Дрина**” везана је за њену интегративну улогу и могућност повезивања са осталим функцијама и садржајима насеља. Приобаље реке представља зону зеленила у функцији заштите и подизања пејзажних вредности, као и зону пасивне и активне рекреације. Због изразите осетљивости обавезне су мере превенције, забране, уређивања, заштите, контроле, унапређивања и мониторинга. Обавезна је заштита форланда реке Дрине, озелењавање и пејзажно уређење зоне са претежним коришћењем аутохтоних врста за озелењавање и партерно уређивање са пратећим мобилијаром уз коришћење природних материјала.

Концепција развоја становања се ослања на следеће:

- Унапређење и успостављање система зонинга стамбених садржаја по заједничким просторно-функционалним карактеристикама, у циљу равномернијег развоја читавог подручја;
- Дефинисање и активирање потенцијала за даљи развој стамбене структуре у већ развијеном грађевинском реону;
- Развој нових зона и типова становања у контексту интегралног планирања осталих функција на подручју насеља;
- Проширење понуде различитих облика становања у контексту одрживог развоја насеља и нових захтева тржишта;
- Санација, ревитализација и ремоделација непланских структура;
- Размештај планираних делатности и дела радних места у оквиру површина за становањем,са циљем остварења мешовитих намена;
- Смањење процента учешћа стамбених функција у централном насељском језгру у прилог развоју јавних, пословних и других нестамбених функција;
- Формирање нових стамбених зона како би се смањио притисак на централни насељски пункт;
- Афирмисање потеза и пунктова изузетних природних и амбијенталних вредности простора за развој становања у функцији туризма;
- Увођење нових облика становања у циљу додатног активирања простора: профитабилни облици становања (пословно и рентално становање), услужно и викенд становање;
- Оживљавање идентитета и реинтеграције традиционалних у савремене и савремених у традиционалне облике становања;
- Подизање нивоа уређености и опремљености насеља, као и њихово инфраструктурно опремање;
- Подизање квалитета уређења и опремања отворених простора;
- Развој становања у функцији туризма (викенд куће, формирање туристичких насеља по угледу на традиционална, изградња на ексклузивним локацијама елитних структура туристичке понуде).

Концепција јачања туристичке привреде и рекреације и спорта на територији насеља Перућац подразумева *увећање туристичке атрактивности насеља усклађено са очувањем, заштитом и унапређењем посебних природних, предеоних и амбијенталних вредности и непокретних културних добара* што се остварује кроз:

- Подстицање и обезбеђивање услова за развој различитих облика туризма на територији насеља Перућац;
- Формирање и диверсификацију идентитета туристичких пунктова и зона унутар насеља засновано на природним вредностима и/или културно-историјском наслеђу;
- Развој различитих и специфичних облика смештајних капацитета (стационарни и привремени, за различите категорије туриста, за различите видове туризма - конгресни, еко, омладински.....);
- Обезбеђење богате и сложене структуре различитих простора за рекреацију;
- Формирање мрежа угоститељских објеката према категоријама опремљености и специфичностима туристичке потражње;
- Туристичко и комунално опремање руралних делова насеља;
- Развој пратећих традиционалних културно-забавних садржаја и програма;
- Развој специфичних (еколошких, етно,...) програма угоститељства, услуга и производње, афирмација локалне и традиционалне производње и угоститељства;
- Унапређење квалитета туристичке понуде на територији насеља Перућац;
- Обезбеђење богате понуде различитих туристичко- рекреативних програма и садржаја (културни, едукативни, забавни, спортско рекреативни...);
- Одређивање локација за спортске и рекреативне објекте, излетишта, просторе за манифестације, презентацију културно-историјских споменика, хотеле, мотеле, кампове и друге објекте туристичког смештаја;
- Обезбеђење континуитета у функционалном и просторном повезивању туристичко - рекративних садржаја и простора;
- Формирање информативних пунктова;
- Развој колске, а пре свега пешачке саобраћајне инфраструктуре у циљу повећања доступности туристичко рекративних садржаја;
- Развој специфичних сезонских туристичко-рекреативних простора, садржаја и програма којима се истичу погодности боравка у различитим сезонама (природна, културна, економска разноликост);
- Обезбеђење рекреативних простора који омогућавају коришћење сезонски и у току целе године (уређење плажа, изградња СРЦа...);
- Заштита и афирмација простора посебних еколошких, културно-историјских и естетских вредности;
- Развој рекреативно-едукативних програма којима се афирмишу природне и створене вредности подручја.

Планом се предлаже **концепција развој јавних служби** заснован на принципима одрживог социјалног развоја уз максимално ослањање на локалне специфичности, захтеве, потребе, могућности и ограничења, што је у складу са опште прихваћеним потребама и обавезама укључивања локалне заједнице у креирање сопствене социјалне средине. Развој јавних служби треба да се постигне подизањем квантитета и квалитета објеката, услуга, опремљености и доступности. Обзиром на величинску категорију (демографску и просторну) Перућца, тежња ка апсолутној просторној равноправности свих корисника у односу на могућности коришћења сервиса јавних служби није рационална; стога је то потребно решити одговарајућом просторном дистрибуцијом објеката уз прихватање нових модалитета рада појединих служби. Објекте и службе у новим организационим аранжманима је потребно дистрибуирати деконцентрисано и у складу са компатибилним наменама, са циљем равномерније опслужености насељског подручја Перућца као и гравитирајућег подручја. Са друге стране, концентрацијом јавних садржаја потребно је подизати ниво централитета насеља Перућца како би се конституисала централна насељска зона.

Концепт развоја културног наслеђа Перућца ослања се на следеће:

- Максимално искоришћење и унапређење потенцијала културног наслеђа у циљу културног и економског развоја Перућца;
- Враћање у првобитно стање споменике културе чије је карактер измењен и чија су споменичка својства и вредности нарушене;
- Унапређење интерпретације културног наслеђа и развој културног туризма;
- Подстицање унапређење физичке структуре и инфраструктуре на локалитетима и у околини локалитета културних добара.

Концепт развоја централних функција ослања се на следеће елементе:

- Постепено подизање општег друштвеног стандарда у читавом насељу, како би се створили услови за комфорнији начин живота и на тај начин обезбедило повећање стопе наталитета и задржавање младог и радно способног становништва;
- Обезбеђење равномерног развоја мреже насељских центара у целокупном систему, односно децентрализација система центара од постојећег ка осталим деловима насеља;
- Стварање услова за развој специјализованих регионалних центара вишег реда као нових полуга развоја читавог насеља Перућац.

У складу са горе постављеним општим и оперативним циљевима, потенцијалима и ограничењима развоја овог насељског подсистема, постављен је основни концепт развоја насељских централних активности у Перућцу:

- *Развој зоне градског језгра* - У зони централног језгра насеља треба формулисати јасне принципе изградње простора за централне активности, пре свега у смислу постизања оптималне просторне организације центра са циљем очувања културно-историјских и амбијенталних вредности постојеће урбане структуре. Стратешко опредељење у том случају било би усмерено на рестрикцију изградње која није социјабилна, која производи велике саобраћајне проблеме и која се својом просторном формом не уклапа у постојећи амбијент.
- *Развој насељских комерцијалних центара* – Како се све комерцијалне активности (посебно оне периодичних и ван периодичних потреба) вођене тржишним законитостима, природно концентришу потребно је просторно артикулисати и стимулисати овакав тренд развоја ван шире централне зоне насељског језгра, како би се повећала насељска опслуженост комерцијалним централним функцијама.
- *Развој локалних општих центара* – У стамбеним насељима у којима не постоји неопходан ниво опремљених јавних простора, развој централних активности на тим просторима може бити добра подлога за подизање стандарда у домену јавних простора. Адекватном просторном организацијом централних активности са једне стране добија се боља покривеност подручја у смислу сервисирања потреба локалног становништва, али се и иницира формирање јавних простора који постају њихово место социјализације и културне идентификације.
- *Развој мреже специјализованих туристичких и услужних центара* - Изградња великих специјализованих туристичких и услужних центара (нарочито то важи за зону око Хотела Језеро и у будући рибарски камп на Дрини), посебно ако се ради о врсти услуга које су значајне у регионалном простору и робе која се, на пример производи у региону и представља његову специјалност, представља засигурно изградњу од интереса за насељску управу. Оваквом изградњом насеље ће се афирмисати као регионални центар и добити посебан статус у регионалној мрежи центара. На насељском нивоу таква изградња би сем пружања специјалне услуге била и ново обележје насеља. Концентрисање

спортско-рекреативних, културних, забавних и услужних активности, са допунским и пратећим комерцијалним функцијама је изразито тржишни захтев, а са друге стране омогућава лакше управљање и контролу негативних ефеката ових активности на квалитет животне средине. Изградња специјализованих центара не подразумева концентрисање исте врсте активности. Напротив, програмска понуда у структури таквих центара мора бити веома диверсификована. Она заправо подразумева концентрацију услужних активности, која омогућава добру тржишну размену информација и комплементарност понуде активности.

Генерално, концепт је постављен тако да омогућава већу слободу тржишним механизмима програмског развоја насељских централних функција у јасно дефинисаном просторном концепту система централних простора, а сталним мониторингом и адекватним управљачким мерама прати се и стимулише или де-стимулише изградња на одређеним локацијама – зонама у циљу успостављања просторно избалансираног развоја.

Главни ослонац концепта развоја продукционих система на подручју насеља Перућца је његово истицање као значајног туристичког места региона унапређењем туристичке понуде базиране на концепту одрживог разоја и у складу са међународним стандардима, како би се реализовао процес запошљавања становништва и повећања укупног производног доходка. Његово остварење постиже се континуираним развојем продукционих делатности уз максимално искоришћење расположивих потенцијала по принципима одрживог развоја и поштовања животне средине и усклађивањем продукционих делатности са туристичком понудом, као и усмеравањем развоја продукционих делатности ка опслуживању и допуњавању туристичких садржаја.

Основа Плана развоја продукционих делатности заснована је на:

- развоју туристичке понуде искоришћењем изузетно вредних потенцијала простора и постојеће туристичке понуде;
- формирање различитих туристичких производа: туризам специјалних интереса (пре свега риболовни туризам), кратки одмор, пословни туризам, рурални туризам, активни одмор, здравствени туризам-велнес;
- истицање специфичности и предности Перућца са циљем формирања туристичког бренда заснованог на хармонији са водом и активностима на води;
- истицање предности природних погодности, традиционалних активности и позиције Перућца у регионалном окружењу на основама савременог развоја туризма и риболова;
- развој и диверсификацију производних делатности;
- унапређење и проширење пословне понуде насеља;
- изградња мреже риболовних објеката на реци Дрини и језеру Перућцу у циљу афирмације Перућца као водеће риболовне дестинације региона;

Постављени основни концепт развоја продукционих делатности садрже даљи спектар циљева и мера везаних за поједине делатности којим се они своде на нижи ниво погоднији за имплементацију, а заснивају се на:

1) Развоју примарних делатности*:*
   - преструктуирање пољопривредне производње и усмеравање на производњу еколошки здраве хране, као и производњу гљива, лековитог и ароматичног биља;
   - усмеравање пољопривредне производње да буде у функцији туризма и допуњује и побољшава туристичку понуду Перућца;
   - развој риболова базиран на искоришћењу локалних погодности и богатства рибљим фондом-риболов на Дрини и језеру Перућац;
   - изградња рибњака на погодним просторима уз водене токове, као и унапређење постојећих рибњака;
   - преуређење постојећих шума у насељу Перућац у парковске површине;
   - унапређење шумских површина (појасева) уз зоне комплементарних садржаја - туризам и спортско-рекреативних површина.
2) Развоју секундарних делатности:
   - пораст запослености, на претпоставкама реструктуирања производних-делатности, диверсификације, модернизације и ефикаснијег коришћења природних ресурса;
   - подстицање развоја предузетништва и малих и средњих предузећа;
   - селективност у одабиру могућих производних погона, посебно због еколошких и амбијенталних разлога;
   - развој пословно-услужних делатности у функцији туризма, чији производи се пласирају кроз туристичку мрежижу и утичу позитивно на бренд насеља.
3) Развоју терцијарних делатности:
   - изградња туристичко-угоститељских садржаја различитих типова и садржајне понуде-од високог туризма до кампова, од културне понуде, преко забаве до риболовног туризма;
   - адаптација, реновирање и модернизација постојећих туристичких објеката и изградња нових објеката, мањих капацитета у приватном власништву, на локацијама уз реку Дрину;
   - развој специјализованог центра еко-етно туризма;
   - формирање улазног пункта и информационог центра националног парка „Тара“ у Перућцу;
   - искоришћење створених потенцијала-изградња музеја хидроелектране, који пружа разумевање историје, те данашње улоге и функције Хидроелектране на језеру Перућац;
   - изградња рибарског села Перућац, са рибарским кућицама и пратећима садржајима (школа риболова, сервис и продаја риболовачке опреме, рибља пијаца, угоститељски објекти..);
   - спортски и риболовни пунктови/платформе на реци Дрини;
   - потпуно искоришћење водених потенцијала насеља Перућац:
   - медијско презентовање природних, културних и створених вредности (постојећих и оних које ће се потенцијално развити-нових туристичких садржаја).

2.4. ДЕМОГРАФСКИ И УРБОЕКОНОМСКИ РАЗВОЈ

2.4.1. ПРОСТОРНА ЕКОНОМИЈА НАСЕЉА ПЕРУЋАЦ

Просторна економија проучава природне и створене потенцијале одређене средине, у овом случају насеља Перућац, становништво као развојни фактор и опредељује оптималну развојну стратегију са пројекцијама становништва, запослености и смерницама будућег развоја. Планирају се најпогоднији простори за развој и напредак концентришући производне и осатале капацитете, чувајући пољопривредно и остално земљиште. Поменуте пројекције базирају се, поред потенцијала, и на предпоставкама о повећаној прекограничној сарадњи, што је један од већих развојних потенцијала Перућца.

Општина и град Бајна Башта налазе се на десној обали реке Дрине, у подножију планине Таре,на 43,57° северне географске ширине и 19,33° источне географске дужине.

У оквиру општине Бајна Башта налази се туристичко насеље Перућац, удаљено око 13км од општинског центра. Препознатљиво је по вештачком језеру, које је направљено 50-тих година прошлег века, за потребе хидроелектране „Бајна Башта“. Језеро је површине 12,4км2, дужине око 50км и дубине 70м,налази се на надморској висини од 290 метара.

У перућцу на локалитету "Мраморје" постоји средњевековно гробље, које датира из 14 и 15 века. Истраживањима спроведеним 50-тих година, утврђено је да је од некада забележених 200 сада сачувана свега 93 споменика. Због свог значаја, локалитет Мраморје је 1968. године заштићен као споменик културе од изузетног значаја за Србију.

2.4.2. ДЕМОГРАФСКЕ ПРОМЕНЕ У БАЗНОМ ПЕРИОДУ

Промене у броју становника и насељености на подручју насеља Перућац непосредно је али и посредно условљено географским положајем, друштвено-економским развојем, историјским процесима, променама у компонентама кретања укупног становништва и њихове социјално-економске структуре, као и формирањем диференциране мреже насеља условљене функционалним и инфраструктурним развојем.

Становништво је основни развојни потенцијал, од чије бројности, образовне и квалификационуе структуре зависи укупан развој посматраног подручја.

Демографске промене анализирају се у базном периоду, идентификују њихови узроци, последице и тенденције токова на основу којих се синтентизују оцене о демографском стању, на основу којих израђују релевантне пројекције.

Тренутно, а по свему судећи и у даљој перспективи, једну од основних карактеристика демографских токова у свету проузрукују процеси дезаграризације и урбанизације. Као последица миграције, промене места становања, из руралних места у урбана, становништво напушта примарне делатноси и укључује се у секундарне и терцијалне, подстакнути вишим стандардом и побољшаним условима живота. Пољопривреда и друге примарне делатности нису иницијалне и пропулзивне као терцијалне и секундарне, које су по правилу смештене у урбаним зонама.

Промене укупног броја становника се анализирају у базном периоду протеклих двадесет година, што одговара теоријском принципу уједначавања дужине протеклог времена са планским хоризонтом.

Резултати демографских токова могу се сагледати као процеси у годинама пописа становништва.

Табела бр.1 - укупан број становника

Подручје	пописне године		
	1981.	1991.	2002.
Општина Бајна Башта	30.860	29.225	29.151
Перућац	802	683	845

Извор податка-"Становништво" РЗС Београд

Општина Бајна Башта која у посматраном периоду бележи стални пад броја становника, насеље Перућац у међупописном периоду 1981.-1991., прати тренд општине и бележи демографски пад за 119 становника, да би се у временском раздобљу 1991.-2002.година тај пад претворио у пораст за 162 становника, тачније са 683 становника на 845.

Нацинална структура становништва је врло хомогена -–Срба је по попису 2002. године било 98%.

2.4.2.1. Старосна структура

Старосна структура становништва представља једну од најважнијих демографских структура. Важно је како за садашњи тако и за будући демографски и економски развој посматраног подручја. Из ње произилазе кључни контигенти становништва како за биолошку репродукцију, такои и за формирање радно способног контигента. Старосна структура становништва не само да показује број становника по појединачним добним групама, већ и иницира разноврсне потребе као на пример потребе о броју предшколских установа, основних школа, броја потребних радних места за нове нараштаје који улазе у активно животно доба, указује на потребе у улагања у структуру здравствене заштите итд.

Старосна структура становништва -– израз је заједничког дугорочног утицаја свих чиниоца који одређују укупно кретање становништва, али истовремено и она сама условљава наталитет, морталитет и стопу раста становништва. Детерминанте старосне структуре становништва су висина и тенденција наталитета, морталитета, миграционих кретања, чиниоци проузроковани економским и политичким ситуацијама као што су економска криза, рат итд. У стабилној социо-економској и политичкој ситуацији, у условима нормалног развитка становништва уз одсуство даљих миграционих кретања, старосна структура становништва резултанта је виталних компоненти достигнутог стандарда, психолошко-културолошких, традиционалних и бројних других узрока који се имплементирају из окружења. Висок наталитет проузрукује младу добну структуру, и стим повезано велики број деце као висок прилив у радни контигент, док низак наталитет резултира релативно високим уделом становништва у средњој доби, а самим тим и старијег становништва, уз уску базу из које се регрутује, нараштај радног контигента. Потпуније сагледавање старосне структуре становништва по добним групама, на територији насеља Перућац, може се видети из табеле у прилогу.

Старосна структура становништва - попис 1991.г.

Добне групе	Општина Бајна Башта	%	Насеље Перућац	%
0-4	1.781	6,1	40	5,8
5-9	1.880	6,3	42	6,1
10-14	2.005	6,7	54	7,9
15-19	2.112	7,1	54	7,9
20-24	1.889	6,3	47	6,8
25-29	2.084	7,0	51	7,4
30-34	2.145	7,2	44	6,4
35-39	2.459	8,3	65	9,5
40-44	2.085	7,1	63	9,2
45-49	1.533	5,1	36	5,2
50-54	1.996	6,7	49	7,1
55-59	2.243	7,5	41	6,0
60-64	2.064	6,9	31	4,5
65 и више	3.471	11,7	70	10,2
укупно	**29.747**	**100,0**	**687**	**100,0**

-Извор података-Становништво старост и пол-РЗС Београд

Старосна структура становништва-попис 2002.г.

Добне групе	Општина Бајна Башта	%	Насеље Перућац	%
0-4	1.261	4,3	29	3,4
5-9	1.455	5,1	37	4,4
10-14	1.715	5,9	55	6,5
15-19	1.951	6,7	51	6,0
20-24	1.918	6,6	64	7,6
25-29	1.922	6,6	50	5,9
30-34	1.802	6,2	54	6,4
35-39	2.004	6,8	58	6,9
40-44	2.141	7,3	40	4,7
45-49	2.494	8,5	75	8,9
50-54	2.054	7,1	78	9,2
55-59	1.559	5,3	50	5,9
60-64	1.738	6,0	76	9,1
65 и више	5.137	17,6	128	15,1
укупно	**29.151**	**100,0**	**845**	**100,0**

Функционалне добне групе насеља Перућац

Добна група	Укупно становништво							
	Општина Бајна Башта 1991.г.	%	Насеље Перућац 1991.г.	%	Општина Бајна Башта 2002.г.	%	Насеље Перућац 2002.г.	%
0-3	1.068	3,6	24	3,5	756	2,6	18	2,1
4-6	1.465	4,9	33	4,8	1.087	3,7	26	3,1
7-15	3.555	11,9	90	13,1	2.978	10,2	87	10,3
16-19	1.690	5,7	43	6,2	1.561	5,3	41	4,8
20-24	1.889	6,3	47	6,8	1.918	6,6	64	7,6
25-59	14.545	48,9	349	51,0	13.976	47,9	405	47,9
60-64	2.064	7,0	31	4,5	1.738	6,1	76	9,1
65 и више	3.471	11,7	70	10,1	5.137	17,6	128	15,1
укупно	**29.747**	**100**	**687**	**100**	**29.151**	**100**	**845**	**100**

На основу релевантних статистичких података може се запазити да је учешће млађих добних група ниско, и да се тај тренд, на жалост, наставља и даље. Тако да је учешће становништва до 7 година смањена са 8,3% 1991. године на 5,2% 2002. године на подручју насеља Перућац, што је иначе тренд забележен и на територији општине. Учешће млађег становништва до 16 година свега је 10,3% 2002. године, а старијег од 60 година 24,2%. Запажа се драстичан раскорак између младог и старог становништва што наговештава лошу демографску слику убудуће. Контигент радно способног становништва, од 25 до 59 година живота бележи благи пад како на нивоу општине тако и на нивоу насеља.

2.4.2.2. Промене броја и структуре домаћинства

Промене које иницирају повећање или смањење укупног броја становника су сложене, дугорочнеи и међусобно повезане, на чију динамику друштвено-економски развој директно утиче.

Укупан број становника било ког насеља или подручја мења се под утицајем природног кретања (наталитета и морталитета) и миграционих кретања (исељавање идосељавање). Од величине и међусобног односа поменутих компоненти зависи да ли ће се укупан број становника повећати или смањити, што ће се директно одразити и на број домаћинства. Анализирањем основних карактеристика домаћинстава у одређеном временском периоду добијају се показатељи бројних промена које се дешавају у становништву и једна су од бројних компоненти процеса демографске транзиције. Промене укупног броја домаћинства врло су значајне за реално урбанистичко планирање, изградњу бројних насељских садржаја- станова, радних места, трговачких објеката, комуналних система и садржаја. Промене броја домаћинстава условљене су променом укупног броја чланова у домаћинству.

Промене укупног броја и просечне величине домаћинстава на територији насеља Перућац могу се сагледати у наредној табели.

Промена броја и просечне величине домаћинства

Насеље Перћац	Број домаћинстава		Апсолутно повећање	Просечна величина домаћинства		Број станова	
	1991.г.	2002.г,	1991/2002	1991.г.	2002.г.	1991.г.	2002.г
	244	317	73	2,8	2,7	329	364

Извор података - Домаћинства - РЗС Београд

На територији насеља Перућац, пописом 1991. године, пописано је 244 домаћинстава, при чему је просечна величина домаћинства била 2,8 члана. Сразмерно повећању броја становника, увећао се и број домаћинстава, тако да је пописом 2002. године пописано 317 домаћинстава, при чему се просечна величина домаћинства смањила на 2,7 члана. У међупописном риоду 1991.-2002. година, број станова бележи пораст са 329 на 364 стана колико је пописано 2002. године. У овом броју , поред станова стационарног становништва, садржани су и станови лица који живе ван наеља, односно дуже или краће повремено становају.

Веома важан параметар при одређивању степена урбанизације представља структура домаћинства према изворима прихода. Ширење урбаних утицаја у сеоском подручју, иницирана запошљавањем њихових становника у непољопривредним делатностима, доводи до промене у структури извора прихода сеоског становништва. Може се рећи да ширење развојних импулса из градског насеља, утиче на промене у структури извора прихода домаћинства оних насеља које су у пољу утицаја градског насеља.

У међупописном периоду 1991. - 2002. године, долази до смањења броја домаћинстава са газдинством са 124 на 88, на рачун повећања броја домаћинства без газдинства са 120 на 229, под утицајем урбанизације.

Домаћинства према броју чланова

Наеље Перућац	Укупно домаћинстава	са 1 чланом	2	3	4	5	6	7 и више
1991. год.	244	59	53	44	64	16	6	2
2002.год.	317	86	87	50	62	16	10	6

Извор података - Домаћинства - РЗС Београд

Анализа домаћинстава по броју чланова је податак релевантан за планирање броја и структуре станова. Узроци који иницирају промене броја домаћинстава исти су или слични као и код броја становника али промене код броја и структуре домаћинства су узрроковане и раслојавањем домаћинстава, смањењем просечне величине по броју чланова, док апсолутни број расте. Дакле,

повећање или смањење није проузроковано само механичким приливом - одливом, већ и променама код стационарних домаћинстава.

Пописом 1991. године, на територији насеља Перућац, доминантна су била четворочлана домаћинства са 26,2%, затим следе једночлана са 24,2%, двочлана 21,7%, док су вишечлана домаћинства врло мало заступљена.

Пописом 2002. године, највише су заступљена двочлана домаћинства 27,4%, једночлана 27,1%, четворочлана 19,5% итд.

2.4.2.3. Активно и запослено становништво

Активно становништво обухвата сва лица која својом активношћу обезбеђују егзистенцију, поред запослених то су и пољопривредници и лица са индивидуалним бројним нерегистрованим активностима. Запослено становништво је основни покретач привредног и непривредног развоја, а оптимална запосленост се креће између 40-42% од укупног броја запослених.

Насеље Перућац	2002.г.	%
Број становника	845	
Број запослених	**248**	
% запослености		**29,3**
Пољоприврда, рибарство	31	12,5
Прерђивачка индустрија	63	25,4
Произ. и снабдевање елек.ене.	16	6,5
Грађевинарство	36	14,5
Трговина	22	8,9
Хотели и ресторани	39	15,7
Саобраћај	8	3,2
Финансијско посредвање	2	0,8
Некретнине	3	1,2
Државна управа	5	2
Образовање	8	3,2
Здравствени и социјални рад	7	2,8
Остале комуналне и друш.услуге	5	2

Извор података - Делатност и пол - РЗС Београд

Број запослених радника у насељу Перућац је у сталном паду, што се види из апсолутних и релативних односа, са тенденцијом даљег пада. Посебно када знамо да ће текућа транзиција довести до још већег пада броја запослених радника. Насеље Перућац, по питању запослености, сели судбину целе Србије. Евидентан је пад броја запослених у периоду 1991.-2002. година, пописом 1991. године пописано је 291 запослен, односно 42,4% од укупног броја запослених, док је тај проценат 2002. Године смањен на само 29,3%, односно 248 запослених на 845 становника насеља Перућац. Највећи проценат запослених је у прерађивачкој индустрији 25,4%, затим следи хотелијерство 15,7%, грађевинарство 14,5%, пољопривреда 12,5%, трговина 8,9%.

2.4.3. ПЛАНИРАНИ БРОЈ СТАНОВНИКА

Укупан број и структурна обележја становништва, са једне стране су носиоци прогреса-процеса развоја, ствараоци личног, друштвеног и урбаног стандарда, док са друге стране су корисници тих створених добара и вредности. Дакле, становништво својим бројем, старосном и полном структуром, социо-економским, образовним и свим осталим квантитативним и квалитативним карактеристикама чини основу за планирање широке лепезе физичких потреба у простору или урбаној средини.

Приликом предвиђања будућег броја становника непходно је имати у виду њихове дугорочне тенденције у прошлости и све чиниоци који су условљавали промене у становништву. Неопходно је узети у обзир ипредпосавке о будућем економском, социјалном и културном развоју од којих ће зависити демографски развој у целини. Оба приступа подразумевају добро познавање проблема становништва у области привредног кретања, биоолошких и друштвених структура И асоцијација као и промена у друштву, односно повезаности демографског И друштвеног развоја.

Постоји већи број теоријских приступа планирању броја становника у дужем временском периоду, у овом случају коришћена је метода аритметичке прогресије, при чему се израчнава просечан апсолутни прираст становништва између два сукцесивна пописа, те се затим додаје за сваку годину последњем попису, примењује се такозвана екстрополација.

Као основа последњег пописа, узет је податак из последњег пописа 2002. године, тачније 845 становника на који је примењен поменути метод и дошло се до **1.137 становника**, који би требало да живе на подручју насеља Перућац до **2020. године.** У моменту формирања физичких потреба, намене земљишта, капацитета објеката и других потреба наеља, треба резервисати простор и капацитете за део повремених становника, било да су то дневни, недељни или стални мигранти, али и транзитно становништво привучено положајем самог насеља у односу на битне саобраћајне правце. Тако да је основа за планирање целокупне насељске опреме до 2020. године, 2.000 становника. Насељска опрема представља највећим делом веома скупаи и трајна потрошна добра, тако да се преко техничких норматива обезбеђују капацитети и структура опреме будуће модерне урбане срдине.

2.4.3.1. Планирана старосна структура по функциналним добним групама

Као полазна основа сваког просторног и урбанистичких плана, како би био што објективнији-реалнији и имао примену, чине промене демографских токова и структуре, као и пројекције тих токова у плансом периоду. За потребе подпуније анализе и пројекције, неопходна је квалитетна, ажурна и систематизована информациона основа, која репрезентује појаве и процесе који су предмет посматрања, а везани су за одређену, конкретну, тј. просторно дефинисану целину.

У базном стању могу се користити поуздани, званични статистички подаци, док се кретања и токови до планског хоризонта процењују, тачније планирају на основу статистичких метода.

Када се има у виду сврха демографских пројекција-улазни подаци за планирање насељских садржаја насеља Перућац уобичајено је да се у планирању потреба узимају максималне величине. То је оправдано полазиште из разлога што се формирају трајна добра високих инвестиционих вредности, или да се намени и сачува простор за будућа покољења.

Планирана старосна структура

Добна група	Година	Насеље Перућац	%
0-4	2002	29	3,4
	2020	41	3,6
5-9	2002	37	4,4
	2020	52	4,6
10-14	2002	55	6,5
	2020	76	6,7
15-19	2002	51	6,0
	2020	69	6,1
20-24	2002	64	7,6
	2020	89	7,8
25-29	2002	50	5,9
	2020	67	5,9
30-34	2002	54	6,4
	2020	72	6,3
35-39	2002	58	6,9
	2020	78	6,9
40-44	2002	40	4,7
	2020	53	4,7
45-49	2002	75	8,9
	2020	102	9,0
50-54	2002	78	9,2
	2020	106	9,3
55-59	2002	50	5,9
	2020	68	6,0
60-64	2002	76	9,1
	2020	100	8,8
65 и више	2002	128	15,1
	2020	166	14,6
укупно	2002	**845**	**100**
	2020	**1137**	**100**

Функционалне добне групе

Добна група	Година	Насеље Перућац	%
0-3	2002	18	2,1
	2020	23	2,3
4-6	2002	26	3,1
	2020	32	3,2
7-15	2002	87	6,5
	2020	130	6,7
16-19	2002	41	4,8
	2020	53	5,2
20-24	2002	64	7,6
	2020	89	7,8
25-59	2002	405	47,9
	2020	546	48,0
60-64	2002	76	9,1
	2020	100	8,8
65 и више	2002	128	15,1
	2020	166	14,6
укупно	2002	**845**	**100**
	2020	**1137**	**100**

На основу пројекције старосне структуре И функционалних добних група, до планског хоризонта 2020. године, на подручју насеља Палић, очекује се благо увећање млађих добних група, умерено повећање процентуалног учешћа становника радно способног контигента и благи пад процентуалног учешћа старије популације.

2.4.3.2. Планирани број и структура домаћинстава

На основу очекиваних промена броја становника у насељу Перућац, треба планирати сразмерно повећање броја и структуре домаћинстава на поменутом подручју. Повећање броја домаћинстава условљено је повећањем броја становника и раслојавањем домаћинстава, тј. Смањењем просечног броја чланова по домаћинству. Уколико се остваре очекивања о броју планираних становника (1.137) до 2020. године и одржи просечна велижина домаћинства на 2,7 члана по домаћинству, на подручју насља Перућац треба очекивати око 421 домаћинство стационарног становништва. На подручју насеља Перућац треба очекивати највише двочланих домаћинстава око 29%, једночланих 25% и четворочланих 22%.

2.4.3.3. Стратегија будућег развоја

Полазећи од постојећег стања насеља Перућац, па до остварења будуће визије развоја, неопходно је остварити неколико стратешких циљева.

1. Повећање запослености кроз афирмацију приватног предузетништва и отварање нових радних места
2. Побољшање економског статуса становника и повећање националног дохотка
3. Побољшање инфраструктурних система као подршка бржем економском развоју.

Како би се постављени циљеви остварили неопходно је:

1. Спровести **стратешко планирање**, управљање и усмеравање привредног развоја и раста у складу са просторним и урбанистичким плановима.
2. Унапредити **туристичку понуду** базирану на концепту одрживог развоја и то у складу са међународним стандардима квалитета. Склад незагађене животне средине, природне лепоте и културно-историјски споменици, представљају предуслов за развој туризма на поменутом подручју, међутим, квалитет услуга, недостатак смештајних капацитета као и непотпуна инфтраструктура представља ограничавајући фактор за развој туризма.
3. Положај **пољопривреде** је прилично деградиран у односу на друге делатности и није могао да пружи веће могућности за динамичнији привредни развој. Стога је неопходно преструктуктуирање пољопривредне производње и усмеравање на производњу еколошки драве хране, сточарсво, повртарство, воћарство без хибридизације, као и производња гљива, шумских плодова, лековитог и ароматичног биља.

Будућа пољопривредна производња трбало би да буде у функцији туризма и допуњује и побољшава туристичку понуду Перућца, кроз стварање препознатљивог бренда. По својим природним ресурсима и непосредној близини планине Таре, Перућац ће свој будући равој темељити пре свега на туризму уз развој комплементарних активности у првом реду пољопривреде, занатства и мале привреде.

Основни кораци за подизање туризма на један значајнији ниво су:

-приватизација,
-модернизација старих и градња нових капацитета,
-заштита простора и ресурса,
-стандардизација турист производа у складу са прописима ЕУ,
-технолошко и кадровско усавршавање,
-туристичка , еколошка и културна едукација локалног становништва,
-веће ангажовање Државе у изградњи инфраструктуре, стимуланса за улагање и формирање развојног амбијанта за привлачење нових инвестиција. Највећа невоља која прати туризам је његов сезонски карактер. Међутим, у случају Перућца могло би се рећи да је то смањено на најмању меру. У питању је туристичко место које има све услове да развија две туристичке сезоне, летњу и зимску. Перућац представља стационарно и транзитно пролазно туристичко место захваљујући језеру и свом географском положају, како у односу на Тару, тако и у односу на свој погранични положај. Другим речима, сви услови су испуњени за дужи период пословања током године што треба посебно истаћи при оцењивању рентабилитета инвестиционих улагања.

Будућу пољопривредну производњу требало би усмерити на еколошки здравој храни, повртарство засновано на новим облицима производње (стакленици), сточарске производе из слободног узгоја биљоједа, живине и рибарства, воћарство без хибридизације, као и на гљиве, шумске плодове, лековито и ароматично биље. У склопу пољопривредне производње требало би формирати места за организовани откуп са даљом дистрибуцијом, како би производи овог поднебља доспели на шире тржиште. Акценат треба ставити на организацију и надзор откупа, складиштење и формирања прерађивачких капацитета.

За све напред наведено у свери организације и развоја пољопривреде, потребно је детаљније истражити потенцијале подружја и тржишта, као и увести одговарајуће системе едукације становништва које се определило за пољопривреду, као и одговарајуће системе организације и финансирање пољопривреде и пратећих активности, складиштење, прерада и дистрибуција готових производа. И поред неоспорних природних и културних вредности, туристичку делатност треба организовати и унапредити, и то на локалном и комплементарном регионалном подручју.

Иако подручје насеља Перућац представља подручје са значајним капацитетима природних ресурса, постојећом туристичком понудом минимално користи своје потенцијале. Осим бројних неспорних природних вредности, значајни су и потенцијали за производњу биолошки здраве хране. Што представља предуслов за развијање савремених облика туризма, као што су екотуризам, рурални туризам, туризам екстремних интересовања, транзитни туризам, ловни туризам и др.

Свака дестинација која тежи да привуче туристе мора заштитити своје ресурсе, при чему планирање и правилно зонирање спречавају претерану и непланску градњу, која би могла да наруши природан склад. Такође, одговорна је да се инфраструктурним и комуналним системи, као и изворима енергије обезбеди одржив и еколошки правилан приступ у складу са принципима заштите и очувања животне средине.

Све поменуте мере стимулације и поспешивања привредног развоја требало би за последицу да имају и виши ниво запослености. Тако да се пројекција по питању запослености насеља Перућац своди на 400 запослених, што би представљало око 35% од укупног броја становника.

Перућац испуњава све предуслове да се развије у активни туристички центар у склопу туристичког центра Тара, са врло разноврсним мотивима за домаће и иностране госте, што би се директно одразило на степен развијености и запослености.

2.5. СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂЕЊА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

У овом поглављу обрађују се првенствено улагања у новопланиране комуналне капацитет и опрему инфра и супраструктуре која је предвиђена планом, као и реконструкција постојећих, како би се на одређени економско-финансијски начин стекла представа о потребним финансијским средствима за имплементацију, примену и спровођење планског концепта. За општинску управу, битно је да имају представу о висини укупно потребних средстава како би проценили сопствене могућности које би могли уложити у реализацију. У супротном имају основу за аплицирање код фондова који финансирају опрему инфра и супраструктуре.

Средњорочни програм је неопходна потреба за домаћинско газдовање техничком инфраструктуром.

Средњорочни програм обухвата следеће позиције радова према мерама из Плана:

1. Саобраћајна инфраструктура

- Изградња нових саобраћајница (дужине око 6км)..... 618.500.00 EUR
- Реконструкција постојећих саобраћајница. (дужине око 10км)..... 347.120,00 EUR
- Планирана је изградња пешачких стаза. (дужине око 2км)..... 82.000,00 EUR
- Планирна је изградња бициклистичке стазе (дужине око 4км).....120.000,00 EUR
- Изградња тротоара ширине од 1.50м1 (дужине око 16 км) .... 407.750,00 EUR
- Аутобуско стајалиште (два) (паушално процењена вред.).....100.000,00 EUR

Свега.....1.675.300,00 EUR

2. Водопривредна инфраструктура

- Изградња кишне канализације (дужине око 12,5км)..... 768.400,00 EUR
- Реконструкција кишне канализације (дужине око 2км)..... 74.300,00 EUR
- Планирана фекална канализација (дужине око 13км).....1.241.700,00 EUR

- Реконструкција фекалне канализације (дужине око 1,5км)..... 64.800,00 EUR
- Планирани нови водовод (дужине око 13,7км)..... 396.700,00 EUR
- Реконструкција водоводне мреже (дужине око 4,2км)..... 69.900,00 EUR
- Свега..... .2.615.800,00EUR

3. Електроенергетска инфраструктура

- Реконструкција и доградња TS 35/10kV (1 ком)..... 26.500,000 EUR
- Изградња TS 10/0,4kV (4 ком).....96.000,00 EUR
- Планирани подземни електрични вод 35 кV (дужине око 3,7км).....82.900,00 EUR
- Планирани подземни електрични вод 10 кV (дужине око 9,2км).....450.600,00 EUR

Свега.....656.000,00 EUR

4. Телекомуникациона инфраструктура

- Планирани мултисервисни оптички чвор (2 ком).....200.000,00 EUR
- Планирани подземни телефонски вод (дужине око 12км).....250.500,00 EUR

Свега.....450.500,00 EUR

Укупно за уређење и опремање.....5.397.600,00 EUR

3. ОБУХВАТ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

3.1. ОПИС ГРАНИЦА ПЛАНА

Граница Плана Генералне Регулације насеља Перућац је описана тачкама које су на графичким прилозима означене бројевима од 1 до 47 и словима од А до Н, код описа тачака у загради су дате бројеви катастарских парцела. Тачке описане словима су пресечне тачке катастарских парцела пута и катастарских парцела, као и парцела пута и потока.

Опис границе Плана почиње најсевернијом тачком озченом бројем 1,то је тачка која се налази на брани, затим иде линијом ка западу означене бројевима 2(1379), 3(1379), 4(1356/3), 5(1366, 1356/3), 6(1186/1,1366), 7(1186/1), 8(1186/1,1181), 9(1180, 1181), 10(1179,1180), 11(1224,1179/1), 12(1224,1225), 13(1125,1233),14(1232,1233), 15(1230/1, 1231/1,1232), 16(1231/1,1238/1), 17(1239/1,1238/1), 18(1239/1,1243), 19(1243,1245), 20 (1258, 1243), 21 (1257/3, 1251/1), затим граница Плана наставља даље правцем југозапада линијом означеном тачкама 22 (1254, 1255) и 23 (1268, 1266/1), где скреће ка југу границом парцеле 1283 и 1262 до тачке 24 (1262, 1188) , одакле поново скреће ка истоку и иде југозападним правцем пута4421/1 до пресечне тачке, са парцелом 1299/2, Б, потом иде линијама катастарских парцела 1299/2, 1300/2, затим пресечним тачкама В (која је пресечна тачка парцела1300/2 и 1302/) и Г(1302/2, 1306/2) даље парцелом 1306/2, тачкама Д, Ђ, Е, затим дуж парцела 1447/1, 1446, 1448/1, 1450/2, 1450/1, 1453, 1454, 1457, 1461, 1462, 1465, 1472, 1475, тачкама 20 (1475, 1483), 21(1483/1, 1483/2), 22(1488/1, 1483/2), 23 (1488/1, 1056), 24(1056, 31), 25(31,32), дуж парцела 32, 33, 25, 26, тачкама 26(23, 873), 27 (873, 63/10), даље парцелама 63/10, 63/10, 63/1, 63/3, 71, 72, 73, тачкама 28(73, 74), 29(74), 30(74, 76/2), 31(76/1, 76/2), Ж, З, 32(123/1), 33(123/1, 122/2), 34(122/2, 120), парцелама 119, 120, пресечним тачкама И1, И2, 35(171/6, 171/5), 36(171/5, 171/4), J1 и J2, парцелом 168/3 и даље тачкама 37(168/6, 168/7), 38(168/6), 39(171/5, 162/2), парцелама 162/2, 162/1, пресечном тачком, парцеле пута и катастарске парцеле 162/1, К , затим парцелом пута 161 до пресечне тачке Л и даље парцелама 232/2, 232/1, 226, 225, 224, 223, до пресечне тачке М даље пацелом пута до пресечних тачака са парцелом регионалног пута Н1и Н2, даље до тачке 40 која представља пресечну тачку плавног подручја реке Дрине, њене обале, са самом реком, граница се завршава у тачки 1.

	НАМЕНА ПРОСТОРА	ПОСТОЈЕЋЕ ПОВРШИНЕ	
		Ха	%
1.1.	Намена површина за јавне потребе	32.59	28.90
1	Образовање	0.91	0.80
2	Здравствена Заштита	0.29	0.26
3	Култура и информисање	0.24	0.22
4	Управа и администрација	0.15	0.13
5	Спорт и рекреација	1.21	1.07
6	Зелене површине и заштинтно зеленило	9.38	8.32
7	Комуналне површине и објекти	8.68	7.69
8	Саобраћајне површне и објекти	10.55	9.36
9	Водотокови	1.19	1.06
1.2.	Намена простора за комерцијалне и остале потребе	37.16	32.96
1	Становање	24.04	21.33
2	Привређивање	1.94	1.72
3	Услуге	3.87	3.43
4	Неизграђене и неуређене површине	12.16	10.78
2.1.	Шумско земљиште	19.5	17.29
3.1.	Пољопривредно земљиште	18.62	16.52
	Подручје плана	112.73	100.00

Табела 2. *Биланс површина заступљених намена – постојеће стање*

3.2. ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

3.2.1.1. Грађевински реон

Грађевински реон унутар подручја плана обухвата јавно и остало грађевинско земљиште и то као један повезани грађевински реон и одвојеног земљишта које није намењено изградњи.

У грађевински реон није укључен део пољопривредног, шумског и водног земљишта, као и коридори инфраструктура и путева који кроз њих пролазе, у деловима у којима непосредно коришћење ових површина није у функцији насељских активности. Укључене су оне граничне пољопривредне и шумске површине у којима се налазе групе објеката на које се могу после израде урбанистичких планова проширити границе суседних намена, заштићена водоизворишта и површине река и обала од посебног значаја за уређење.

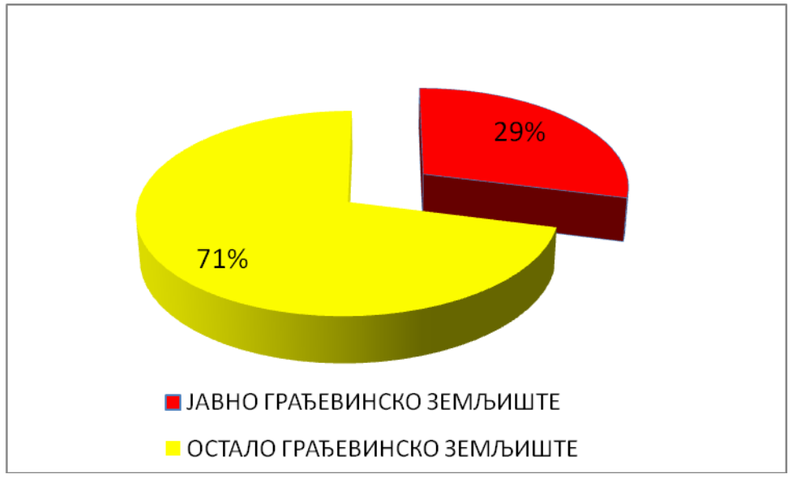
3.2.1.2. Јавно и остало грађевинско земљиште

У складу са Законом о планирању и изградњи (Сл. Гласник РС бр. 47/03) грађевинско земљиште је подељено на јавно и остало грађевинско земљиште. Јавно грађевинско земљиште обухвата површине под постојећим и новопланираним саобраћајним правцима, под постојећим и новопланираним објектима друштвеног стандарда, управљања и заштите, комуналним површинама, рекреативним површинама и заштитним зеленилом.

У оквирима границе плана подручје обухвата површину од 112.73 ха. Од укупне површине територије постојеће стање чине (32,59 ха) 29% површине под јавним земљиштем, саобраћајним и инфраструктурним коридорима, а (80,13 ха) 71% површине под осталим земљиштем (приватни поседи).

	ПОСТОЈЕЋЕ ПОВРШИНЕ ПОД ЈАВНИМ ЗЕМЉИШТЕМ(Ха)
ЈАВНЕ ФУНКЦИЈЕ	1.59
СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА	1.21
ЗЕЛЕНЕ ПОВ. И ЗАШТ. ЗЕЛЕНИ.	9.38
ВОДЕНЕ ПОВРШИНЕ	1.19
КОМ. ПОВ. И ОБЈЕКТИ	8.68
САОБ. ПОВ. И ОБЈЕКТИ	10.55
УКУПНО ПОД ЈАВНИМ ЗЕМЉИШТЕМ	**32.59**
ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ	**80.13**
ПОВРШИНА ПГР-а	**112.73**

Табела 3. *Биланс површина под јавним и осталим грађевинским земљиштем*



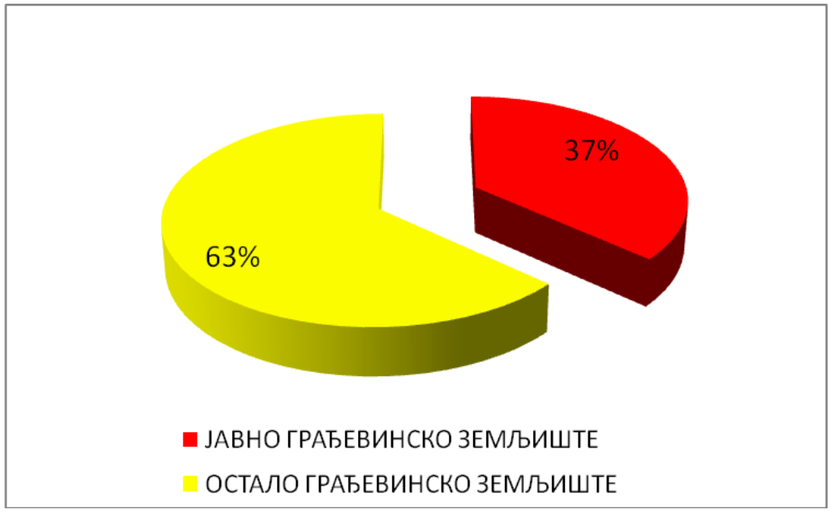
Дијаграм 1. *Дијаграм процентуалног односа јавног и осталог грађевинског земљишта - постојеће стање*

Јавним површинама у подручју плана припадају планиране локације, комплекси и простори: за објекте и активности од општег интереса; за паркове и јавно зеленило; за саобраћај и саобраћајне површине; за водне површине и ретензије, као и све постојеће површине за претходне намене које су евидентиране.

У оквирима границе плана подручје обухвата површину од 112.73 ха. Од укупне површине територије планирано стање чине (41,17 ха) 37% површине под јавним земљиштем, саобраћајним и инфраструктурним коридорима, (71,56 ха) 63% површине под осталим земљиштем (приватни поседи).

	ПОСТОЈЕЋЕ ПОВРШИНЕ ПОД ЈАВНИМ ЗЕМЉИШТЕМ (ха)	**НОВОПЛАНИРАНЕ ПОВРШИНЕ ПОД ЈАВНИМ ЗЕМЉИШТЕМ (ха)**
ЈАВНЕ ФУНКЦИЈЕ	1.59	4.76
СПОРТ. И РЕКРЕАЦИЈА	1.21	6.72
ЗЕЛЕНЕ ПОВ. И ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО	9.38	8.42
ВОДЕНЕ ПОВРШИНЕ	1.19	1.19
КОМ. ПОВ. И ОБЈЕКТИ	8.68	6.09
САОБ. ПОВ. И ОБЈЕКТИ	10.55	13,99
УКУПНО ПОД ЈАВНИМ ЗЕМЉИШТЕМ	**32.59**	**41.17**
ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ	**80.13**	**71.55**
ПОВРШИНА ПГР-а	**112.73**	

Табела 4. *Биланс површина под јавним и осталим грађевинским земљиштем – планирано решење*



Дијаграм 2. *Дијаграм процентуалног односа јавног и осталог грађевинског земљишта – планирано решење*

4. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Планом су дефинисане претежна, допунска и пратећа намена, са следећим односом:
- Претежна је заступљена од 50 до 100%
- Допунска је заступљена од 30 до 50%
- Пратећа је засупљена до 20%.

Расподела претежне, допунске и пратеће намене се примењује на нивоу блока или зоне, а не на нивоу појединичане парцеле.

Према дефинисаној претожној, допунској и пратећој намени у блоку примењују се одговарајућа правила уређења и за поједине намене из поглавља 4.2. Становање, 4.3. Централне функције, 4.4. Јавне службе, 4.5. Рекреација, спорт и систем зеленила и 4.6. Продукција.

4.1. МРЕЖЕ И ОБЈЕКТИ САОБРАЋАЈНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

4.1.1. Постојеће стање

На посматраном подручју у оквиру граница овог плана, основну примарну мрежу чине трасе јавних путева са конформним профилом, док секундарну мрежу чине саобраћајнице са веома неповољном регулацијом.

Кроз подручје овога плана протеже се државни пут другог реда (регионални пут) Перућац-Бајина Башта у укупној дужини од око 2.00км. Поред овог државног пута, присутна су и два локална пута и то: Перућац-Вршељак и Перућац-Митровац.Ови путеви су са савременим застором од асфалт-бетона.Преко ових путева се остварује веза са осталим местима у Општини Бајина Башта, као и са осталим општинама на територији Републике Србије.

Постојећа мрежа саобраћајница није грађена за кретање пешака, такође приметан је и недостатак паркинг места посебно у централном делу насеља Перућац.

Овим предлогом плана превиђа се реконструкција и изградња мреже саобраћајница које треба да олакшају приступ подручју, као и да побољшају несметани проток транзитног саобраћаја.

Ограничења развоја су:
- Морфологија терена,
- Река Дрина.

4.1.2. Циљеви развоја

Приоритетни циљ развоја саобраћајне мреже у обухвату плана је обезбеђивање саобраћајних услова за формирање туристичке зоне, кроз:
- Побољшање просторне организације саобраћајно-транспортног система,
- Резервисање и заштита простора за побољшање елемената локалног саобраћаја као основног чиниоца просторне организације туристичке зоне,
- Побољшљање укупне мобилности становништва и побољшање укупног нивоа услуга,
- Обезбеђивање ефикасних саобраћајно-транспортних веза.

4.1.3. Планирано стање

Окосницу путне мреже посматраног подручја чинила би градска саобраћајница тј. планира се прекатегоризација државног пута другог реда у насељску саобраћајница. На овај начин би се обезбедила изградња тротоара, бициклистичке стазе, као и комплетне пратеће инфраструктуре на овој деоници.

У границама плана планиран је систем локалних и приступних саобраћајница, пешачких и бициклистичких стаза, а реконструкција постојеће мреже саобраћајница и изградња нове осигураће дистрибуцију кретања посетилаца и сталних становника.

Основни услови за категоризацију уличне мреже су њихова улога у кретању могућности веза у циљу обављања транзита, веза са окружењем, континуитет веза централне и осталих зона као и унутрашње кретање између зона и унутар зона.
Уличну мрежу насеља Перућац чиниће следеће категорије саобраћајница:
- насељска саобраћајница
- сабирне саобраћајнице
- приступне саобраћајнице
- локални путеви
- приступни путеви

Категорисане саобраћајнице у планском периоду имаће следеће дужине:
- насељска саобраћајница..... 2.07 км
- сабирне саобраћајнице..... 4.65 км
- приступне саобраћајнице..... 4.36 км
- локални путеви ..... 1.39 км
- приступни путеви ..... 4.47 км

Категоризација уличне мреже извршена је функционално и за сваки предложени ранг саобраћајница предвиђен је и одговарајући техничко-експлоатациони стандард.

Изградања и реконструкција категорисаних саобраћајница реализоваће се према приоритетима у складу са значајем и стањем посматране саобраћајнице и у складу са средњорочним програмима развоја. У првом средњорочном периоду плана потребно је унапредити уличну мрежу кроз побољшање управљања саобраћајем и изградњу и реконструкцију приоритетних деоница што би уз минимална инвестициона улагања допринело до најрационалнијег искоришћењу постојећих капацитета.

У планском периоду улична мрежа треба да омогући измештање транзитних токова изван централног подручја насеља као и да обезбеди унутарнасељска кретања која ће генерисати планирана намена површина.

Укупна дужина свих постојећих саобраћајница износи 10.303,21м1, а овим предлогом плана превиђа се изградња и реконструкција саобраћајница у дужини од 16.940 м.

Превиђа се и игрaдња пешачких стаза ширине 1.50м и 2.50м у укупној дужини од 2.05км. Планирано је да се изгради укупно 15 пешачких стаза.

Дуж градске саобраћајнице која је планирана, па даље све до самог језера Перућац, планира се изградња бициклистичке стазе у дужини од 4.00 км

Превиђа се и изградња тротоара ширине од 1.50м у укупној дужини од 16.31 км.

Ширине коловоза новопланираних саобраћајница су различите и износе 6.00м, 5.50м за двосмерни саобраћај и 3.50м и 3.00м за једносмерни саобраћај. Попречни нагиб коловоза је 2.50%. На овим саобраћајницама је битно остварити проходност меродавног возила. Планирана је изградња дуж свих саобраћајница тротоара ширине 1.50м, а на појединим саобраћајницама и бициклистичких стаза, попречни нагиб тротоара и бицикилистичке стазе износи 2.00% ка коловозу и денивелисан је у односу на коловоз 12цм.

Све саобраћајне површине морају имати флексибилну коловозну конструкцију од асфалт бетона. Нивелационо, новопланиране саобраћајнице морају бити уклопљене на местима укрштања са већ постојећим саобраћајницама, док се на осталим деловима одређују на основу топографије терена. Коловозне конструкције потребно је димензионисати на основу одговарајућег саобраћајног оптерећења.
Максимални нагиби, нивелете су: на градским саобраћајницама 7%, на сабирним саобраћајницама 8% и на приступним саобраћајницама и локалним путевима 12%.

Предвиђено је уређење и изградња три јавна паркинг простора на местима највеће концентрације грађана и туриста, и то уз Дом културе, уз плажу на језеру Перућац, као и у оквиру Информационог пункта националног парка „Тара“. Паркинг у оквиру Информационог пункта може се планирати и у виду јавне гараже. Паркинг простори морају бити са тврдом подлогом, и у складу са потребама и расположивим простором.

Паркинг простори треба да се изводе пре свега у оквиру блокова или уз саобраћајнице у насељима као и у туристичким локалитетима и морају бити са тврдом подлогом. Капацитети и локације појединих паркиралишта се утврђују на основу потреба становништва, у зависности од намене блокова и броја туриста на туристичким локалитетима, а у складу са утврђеним бројем корисника.

Свакој новој стамбеној јединица у колективној изградњи треба изградити једно паркинг место по правилу у габариту зграде или парцеле(подземне гараже).

Кад је у питању индивидуална стамбена изградња онда се потреба за паркирањем обезбеђује унутар парцеле.

На графичком прилогу су дати карактеристични профили за сваку саобраћајницу, као и коте нивелете на свакој раскрсници, у размери 1:2500

4.2. СТАНОВАЊЕ

4.2.1.Оцена потенцијала и ограничења за развој

4.2.1.1. Опис и оцена стања

У укупној функционалној структури насеља Перућац, просторно посматрано, око 24% укупне површине посматраног подручја чине зоне становања. У укупном билансу површина, око 21% припада индивидуалном становању, а свега око 3% вишепородичном становању. Такође, анализа биланса површина за становање говори о великом потенцијалу развоја нових стамбених зона, с обзиром на велике неизграђене површине у оквиру грађевинског земљишта, као и на већ започете трендове ширења ових зона.

Најгушће насељена је централна, као и непосредна контактна зона насељског центра. Такође, све је више запажен тренд развоја индивидуалних стамбених структура уз главне путне правце, сразмерно значају у укупној мрежи функционисања садржаја на нивоу насеља, у зонама уз туристичке атрактере – језеро, као и на потезима који спајају насеље са већим туристичким центрима у околини – Митровац, Растиште.

Оно што карактерише укупну слику постојећег стамбеног ткива је приметан недостатак функција комплементарних становању – услуге, трговина, сервиси, пословање, итд.

У рубним деловима насеља, заступљено је индивидуално становање претежно у комбинацији са пољопривредом. Ове зоне карактерише релативно незадовољавајућа комунална и инфраструктурна опремљеност простора.

У појединим зонама, започет тренд индивидуалне стамбене изградње поштује правила прописане регулације (објекти повучени од регулационе линије) и уз заокружење постојеће и изградњу уличне мреже, омогућује формирање правилне блоковске структуре.

Насупрот овоме, у осталим деловима насеља, стамбене зоне су се развијале релативно стихијски, па је приметно непостојање јасне блоковске матрице, недовршене уличне мреже, као и слаба комунална опремљеност простора. Просечна спратност објеката је П-П+1+Пк.

Вишепородично становање је заступљено у веома малом проценту (свега око 3%) и то углавном у централној зони. Објекти вишепородичног становања углавном су део мешовитих блокова, заједно са индивидуалним стамбеним и објектима пословања, трговине и услуга.
Изузетак чини зона вишепородичног становања, ниског нивоа уређености и опремљености (монтажни стамбени објекти), грађени за потребе смештаја радника при изградњи хидроелектране.

Генерално гледано, на територији градског подручја насеља Перућац, приметна је прилична неравномерност у стању стамбене структуре, размештају стамбених зона, као и опремљености и функционисању унутар њих.

У будућем планском периоду, потребно је извршити равномернији распоред ових зона, како би се, пре свега, избегао притисак насељавања у појединим деловима насеља. Такође, увођењем шире скале понуде различитих видова становања, нарочито афирмација становања у функцији туризма, омогућило би се боље функционисање унутар самог стамбеног ткива.

4.2.1.2. Ограничења и проблеми

Ограничења у развоју стамбене структуре на подручју насеља Перућац, могуће је сагледати са више различитих нивоа, а пре свега, кроз оне који произилазе из присутне морфологије терена, али и створених услова и начина функционисања појединих делова насеља, везано са све нивое, па и када је у питању развој и размештај функције становања.

Посматрано са становишта природних услова, издваја се неколико просторно-морфолошких целина које, у зависности од карактера, истовремено представљају и потенцијал и ограничење за развој становања.

У том смислу, изузетно покренута морфологија терена у јужном делу и наслањање на појас шумског земљишта, представља ограничење за развој правилне блоковске матрице стамбених зона, инфраструктурно опремање, повезивање адекватном уличном мрежом, итд. Такође, за

развој и заокружење стамбених зона у овом делу подручја, ограничење представљају вредни шумски појасеви и сегменти, који у амбијенталном смислу доприносе истицању квалитета стамбених зона са једне, док са друге стране представљају сметњу, пре свега, у повезивању појединих делова стамбених зона и инфраструктурном опремању.

Ограничења која произилазе из досадашњег степена развоја насеља, начина функционисања и услова који из тога проистичу, представљају:

- Недовршена улична матрица која отежава успостављање правилне блоковске структуре;
- Неправилан облик и велике површине парцела, нарочито у рубним деловима насељске и приградске зоне, условљавају веће интервенције у регулисању власничких односа, препарцелацију и редефинисање капацитета стамбене структуре;
- У многим деловима насеља, стихијски започета градња стамбених објеката, углавном лошег стандарда и слабо комунално опремљена, ствара проблеме у успостављању правилних регулационих и нивелационих параметара ових зона;
- Спонтан развој функција у оквиру стамбених зона, може довести до поремећаја еколошке и функционалне равнотеже (појава производних и других делатности које нарушавају услове живота у стамбеном ткиву).

4.2.1.3. Потенцијали за развој

Потенцијале за развој и правилан размештај зона становања на подручју Перућца потребно је сагледати са различитих аспеката, будући да осим просторних погодности, на адекватан, примерен и одржив размештај становања утичу посредно и други фактори - преплитање и допуна комплентарних функција као и њихов утицај на развој, функционисање и обогаћивање основне функције становања.

С обзиром на различит карактер, положај у оквиру насеља, као и ниво опремљености (комуналне, саобраћајне, итд.) и уређености заступљених стамбених зона на подручју Перућца, основни потенцијал за њихов развој и унапређење у будућем планском периоду представљају:

- У оквиру већ започетог стамбеног ткива:
  - могућност раста физичке структуре (повећање спратности стамбених објеката), а тиме и могућност развоја нових стамбених садржаја;
  - у зонама мањих густина, са друге стане, недовољна искоришћеност површине парцела, нуди могућност проширења стамбених садржаја и увођења пратећих функција становању, што се нарочито односи на потезе линијских и локалних центара;
- Неизграђене површине погодне за разноврсну дистрибуцију различитих типова стамбених садржаја, нарочито у зонама већ започетог ширења стамбеног ткива (у великој мери непланског).
- Могућност комбиновања различитих функција комплементарних становању, с обзиром на просторну диспозицију централне зоне, централних потеза и пунктова, пословно-производних зона, туристичких зона, рекреативних и зелених површина, итд;
- Могућност искоришћења природних и створених погодности – речни ток, језеро, непосредна близина Националног парка Тара, итд., за развој викенд насеља, зона елитног становања, итд., а са друге стране, положај привредних зона и већа комерцијализација простора, нарочито у зонама уз главне саобраћајнице, нуди потенцијал развоја различитих облика пословног, апартманског и других облика профитабилног становања.

Интензивирање значаја насеља кроз развој, пре свега, туристичких, може иницирати интензивније тржиште на пољу станоградње уопште, као и изградњу станова за рентирање, појаву ексклузивних облика становања, изградњу резиденцијалног типа стамбених објеката, итд.

4.2.1.4. Циљеви развоја становања

С обзиром на поменута ограничења и препознате потенцијале развоја стамбене структуре на подручју насеља Перућац, основни циљеви развоја становања односе се на:

- Унапређење и успостављање система зонинга стамбених садржаја по заједничким просторно-функционалним карактеристикама, у циљу равномернијег развоја читавог подручја;
- Дефинисање и активирање потенцијала за даљи развој стамбене структуре у већ развијеном грађевинском реону;
- Развој нових зона становања у контексту интегралног планирања осталих функција на подручју насеља;
- Проширење понуде различитих облика становања у контексту одрживог развоја насеља и нових захтева тржишта, као и успостављање тржишних механизама из домена стамбене изградње.

Поред основних циљева који имају улогу полазишта у формирању планског концепта развоја становања, потребно је обезбедити:

- Санацију, ревитализацију и ремоделацију непланских структура (непландки и стихијски насталих делова насеља):
  - покретање израде планова за санацију и ревитализацију,
  - опремање основном инфраструктуром (улична матрица, електрична енергија, водовод, канализација, ПТТ, гасовод),
  - уређење – озелењавање, ограђивање, поплочавање,
  - преобликовање физичке структуре ради успостављања усклађености са окружењем;
- Размештај планираних делатности и дела радних места у оквиру површина за становањем, са циљем остварења мешовитих намена;
- Смањење процента учешћа стамбених функција у централном језгру у прилог развоју јавних, пословних и других нестамбених функција;
- Формирање нових стамбених зона како би се смањио притисак на централни насељски пункт (ширење насеља на неизграђене површине);
- Афирмисање потеза и пунктова изузетних природних и амбијенталних вредности простора за развој становања у функцији туризма;
- Увођење нових облика становања у циљу додатног активирања простора: профитабилни облици становања (пословно и рентално становање), услужно и викенд становање, ексклузивни облици становања, итд.;
- Оживљавање идентитета и реинтеграције традиционалних у савремене и савремених у традиционалне облике становања.

Са пословно-технолошког аспекта развоја становања потребно је:

- Активирање тржишне димензије у становању;
- Обезбеђење што већег спектра стамбене изградње (типологије становања);
- Обезбеђење адекватне и разноврсне понуде локације за активности становања;
- Омогућавање успостављања управљачких механизама (нпр. управљање грађевинским земљиштем) развоја становања.

Са аспекта комуналног уређења стамбених зона потребно је обезбедити:

- Подизање нивоа уређености и опремљености насеља, као и њихово инфраструктурно опремање;
- Подизање квалитета уређења и опремања отворених простора;
- Унапређење регулационих и грађевинских услова, у циљу обезбеђења потреба за стамбеним простором;
- Подизање квалитета опремања, успостављањем оптималне концентрације и организације централних активности у стамбеном ткиву;
- Очување квалитета животне средине у зонама великог степена концентрације стамбене изградње.

Са аспекта интегрисања становања са стратешки опредељеним функцијама, потребно је развијати:

- Становање у функцији туризма (викенд куће, станови за издавање, формирање туристичких насеља по угледу на традиционална, изградња на ексклузивним локацијама елитних структура туристичке понуде);
- Развијање тржишних облика становања (профитабилно становање), која су тако лоцирана и структуирана да су превасходно профитабилна. Сходно томе, потребно је развити следећу типологију становања: економске облике (за изнајмљивање и издавање), туристичке облике (апартмански смештај), услужно становање (апартманско, као пратеће пословању, сервисно), продукционо становање (атељеи, радионице, „фабричко-погонско“...), рентијерско становање (рентирање према положају, комфору, пратећим садржајима).

Редистрибуција становања

Становање треба истовремено сагледати као функцију која је свуда присутна и која прожима цео простор насеља. Из тог разлога, потребно га је сагледати кроз различите просторне нивое: града - насеља, кварта - блока, куће - кућишта. Такође, нивое промена потребно је извршити фазно кроз:

- деконцентрацију постојећег;
- децентрализацију започетог;
- дисперзију будућих нових облика становања.

Стамбену структуру треба просторно развијати кроз:

- линијске структуре уз путеве, улице, реке;
- растресите структуре као: тачкасте (расуте - збијене), ћелијске (ресурсне- органске), пунктуалне (укрсне - позиционе)

4.2.2. Концепција развоја

4.2.2.1. Концепт развоја становања

Унапређење и даљи контролисан развој стамбене структуре на подручју насеља Перућац, треба да се огледа у различитим нивоима интервенција везаних за ову функцију, а условљених како просторним и другим потенцијалима, тако и њиховим ограничењима и то кроз:

Унапређење постојећих видова становања

Развојни карактер стамбене структуре треба најпре да се огледа у реконструкцији и унапређењу како постојећих стамбених структура, тако и њихове насељске опреме, у циљу обезбеђења што адекватнијих услова становања и рада у оквиру насеља.
Унапређења се односе, пре свега, на функционалне, просторно-физичке и обликовне карактеристике стамбених зона али, такође, и на формирање (заокружење) стамбених зона са препознатљивим карактером-функционалним, обликовним, амбијенталним.

1. ***Физичка унапређења*** (извесно погушћавање постојећих стамбених зона и то: кроз раст физичке структуре у хоризонталном и вертикалном смислу (доградња, надградња, реконструкција) и градњу нових објеката у зонама и потезима где она није заокружена) и ***функционална унапређења*** (односе се на све релевантне аспекте, почев од нивоа куће, парцеле, зоне, блока, све до већих групација, а у обзир долазе све пратеће категорије које доводе до доброг функционисања стамбене функције као примарне, а то су: услуге, сервиси, трговина, пословање, производња, угоститељство, забава, култура, рекреација, итд.). Функционална унапређења предвиђају се и добијају већи интензитет уз потезе важних саобраћајница, речне токове, језеро, у зони ужег и ширег центра, пословно-производним зонама, итд.
   уобличавање склопова (односи се на успостављање нових регулационих параметара у циљу проширења типологије изградње стамбених објеката – тачкасти склопови, ивична градња, низови или линијски склопови, групације терасастих кућа, итд).

2. ***Заокружење стамбених зона у целине са различитим функционалним карактером***, у циљу њихове јасне препознатљивости и адекватног функционисања унутар њих је још један вид унапређења стамбене структуре који се односи на трансформацију постојећих облика и зона становања у разноврсне функционалне целине, у зависности од њиховог положаја, степена централитета, примарних функција и карактера насеља, итд.
   У том смислу, трансформација се може одвијати кроз заокружење стамбених зона као туристичке целине, зона мешовитог становања, као и становања комбинованог са пословањем и производним делатностима (претежно делови насеља уз главне путне правце, али не и обавезно само она), итд.
   Овакво дефинисање стамбених зона доприноси адекватнијем искоришћењу земљишта у функционалном и просторно-физичком смислу, а не изискује неминовно ширење стамбених зона на рачун пољопривредних површина, шумских појасева и других природних ресурса.

3. С обзиром на то да су поједини природни и створени услови иницирали управо развој стамбених зона, пожељно је извршити њихово зонирање ***по позицији у насељу*** (уз водене површине –реке и језеро, уз главне путне правце, у зонама рада, у рубним појасевима, ...). Развој стамбених зона уз путеве, пре свега, главне саобраћајне правце као кичме развоја насеља, у основи, подстиче започете трендове. Ако се узме у обзир укупна слика густине становања, очито је да је она најинтензивнија управо уз ове потезе.

Лоцирање стамбених зона уз путеве може бити вишеструко:

- стамбене зоне директно везане за путеве;
- услужно-стамбени део прати зону директно везану за путеве;
- сервисни део - односи се на зону која је неодвојиви део прве две зоне.

Лоцирање стамбених зона уз "зоне рада" - уз индустрију, разне производно-занатске делатности, итд., има за предност смањење удаљености места рада и места становања.

Диспозицијом зона становања на овакав начин, поспешује се развој "ударних" линија, зона и пунктова насеља, а интензитет њиховог развоја у директној је вези са трендом размештаја становништва, активним и планираним зонама рада и привређивања, морфологијом терена, развојем туристичко-рекреативних зона и потеза, пунктова, итд.

Развој нових видова становања

Захваљујући изузетно богатим природним ресурсима и њиховој изванредној разноликости са једне али и афирмисању значаја Перућца као насеља изразито туристичке орјентације са друге стране, као и интензивирање активности дуж главних саобраћајних праваца, иницирано је увођење нових облика становања. На тај начин се отвара могућност адекватнијег коришћења специфичних потенцијала подручја како самог насеља тако и његове непосредне околине, а у складу са новим тржишним условима и захтевима

У посебну понуду стамбених садржаја спадају:

- викенд становање;
- ексклузивно становање (виле, палате, пансиони);
- становање у функцији туризма (хотели, мотели, куће за издавање),
- пословно становање (апарманско, пансионско, рентално);
- кампови.

Поред ових, пожељно је у стамбену понуду укључити и традиционалне видове становања - етно и еко насеља, рибарска насеља, итд, опет у функцији туризма, али на вишем нивоу урбаног развоја.

4.2.3. Правила уређења

4.2.3.1. Правила организације функције становања

Плански концепт предвиђа равномернији размештај зона становања, поштујући започете трендове и планиране окоснице развоја (саобраћај, развој привредних и централних зона и пунктова, рекреативних простора, итд.), који би, последично, требало да активирају и развој осталих садржаја, па и стамбених.

У том смислу, највеће погушћавање предвиђено је у широј зони насеља, изван центра, на уштрб слободних и пољопривредних површина, али и осталих зона (руралних, неуређених ...), с обзиром на потенцијал развоја стамбених структура у свим деловима насеља.

Просторни размештај зона становања заснива се, у складу са функционалним и типолошким карактеристикама појединих зона становања и на различитим густинама изграђености, што омогућава рационалније коришћење грађевинског земљишта у урбанистички организованим зонама, зонама погушћавања, реконструкције и у зонама средњих и ниских густина у ободним деловима подручја ПГР-а. Највише густине изграђености заступљене су у зони насељског центра, а постепено опадају према периферним деловима подручја ПГР-а.

Просторно посматрано, зонирање стамбених садржаја извршено је поделом у више стамбених зона, за које важе слична или иста правила грађења и уређења и то: *зона насељског центра са индивидуалним и вишепородичним стамбеним објектима средњих густина изграђености- пре свега у мешовитим блоковима, зона изван насељског центра и рурална стамбена зона.* У оквиру производних и пословних зона, стамбени садржаји могу бити заступљени само као пратећа функција уколико се за то створе неопходни услови (ппотребе за новим стамбеним фондом,...). Такође, с обзиром на уочене специфичности унутар самих зона, издвајају се поједини пунктови, потези или зоне које, програмски и просторно, имају извесне специфичности, пре свега функционалне. Ово се нарочито односи на потезе дуж главних саобраћајних праваца, издвојене локације и зоне викенд становања и елитног становања, становања у функцији туризма, итд. Такође, издвајају се и посебне функционалне целине намењене већ поменутим стамбеним садржајима, које постају носиоци специфичних обележја и препознатљивог карактера у укупној структури насељских функција.

4.2.3.2. Становање у зони насељског центра

Централна зона сваког насељеног подручја, па и насеља Перућац, по природи ствари, представља најатрактивнији простор за развој различитих функција и активности, а то се, последично, односи и на развој стамбених садржаја. Иако су у оквиру ове зоне лоциране најважније управне, административне и друге нестамбене функције, она је ипак, у великој мери, задржала стамбени карактер, нарочито у његовој широј зони.

У складу са уоченим карактеристикама, развој ових зона у великој мери прати развој централних функција на овом простору, и од интензитета њиховог развоја зависиће и степен трансформације центра у целини па и када је у питању развој стамбених садржаја.

Мешовито становање унутар насељског центра

У оквиру ове зоне која има и највећи степен централитета, са највећом концентрацијом административно-управних и јавних функција, становање (индивидуално и вишепородично), заједно са поменутим функцијама, чини систем мешовитих блокова. У складу са генералном концепцијом развоја насеља као туристичког места, афирмација насељског центра као гравитационог подручја, кроз његову већу комерцијализацију и повећање степена централитета, је пре свега у функцији свеобухватног подизања квалитета и урбанитета стамбених зона целокупног подручја.

У том смислу, концепт развоја становања у оквиру ове зоне, предвиђа, пре свега, унапређење постојеће стамбене структуре. Ово се, у првом реду, односи на повећање капацитета физичке структуре, кроз квалитетну реконструкцију, доградњу и изградњу објеката и, што је још значајније, на функционална унапређења. На овом простору, се предвиђа интензивнија изградња стамбених објеката, и тежња да се становању, нарочито индивидуалном становању нижих густина постепено повећа густина на ниво средњих густина изграђености уз могућност даље трансформације у пословно, рентално и друге профитабилне облике становања и пословне садржаје чиме би се употпунио административно-пословно-трговачки карактер ове зоне. Спратност објеката се увећава до максималне планиране спратности – П+1+Пк.

Ови блокови, појединачне локације и мањи потези се задржавају уз предвиђен раст - доградња постојећих објеката до П+1+Пк, уз њихово обавезно уклапање у систем и концепцију блока, уз задовољење прописаних параметара изграђености за ову зону. Садржајна надградња предвиђа интензивније учешће пословних и трговачких функција, махом у приземљима објеката. Допунски садржаји су «објекти» пословања (ређе као засебно изграђене структуре, углавном у склопу стамбених објеката), за мање и средње, обједињене или мешовите програме, односно, насељске друштвене опреме, као и специјализоване професионалне услуге и делатности, свих нивоа и облика власништва. Програм пословања у објекту и на парцели мора бити прилагођен карактеру становања средњих густина, односно, захвату у оквиру насељског центра. Све делатности карактеристичне за зоне рада и остале функције које имају специфичне технолошке и посебне

заштитне услове, не могу се реализовати у оквиру ових зона становања. Карактеристика ове зоне је отворена блоковска структура, са слободностојећим објектима највеће спратности П+1+Пк. На свим појединачним локацијама и потезима, предвиђена је:

- минимална спратност нових објеката П+1, максимална П+1+Пк
- индекс изграђености макс. 1.8 изузетно 2.0
- индекс заузетости макс. 0.60
- процентуални однос заступљености комерцијалних и стамбених функција за зону је мах 70% : 30%.

Карактеристике регулације и нивелације:
С обзиром на садашњи неуједначен карактер регулације ове зоне- контактни јужни потез, уз зону индивидуалног становања изван насељског центра,нема изграђене физичке структуре, а преостали део зоне има карактеристике отвореног блока са слободностојећим породичним објектима повученим од регулације у дубину парцеле без приметне уједначености у ритму уличног фронта, планом се предвиђа повећање стамбеног фонда и заокружење зоне у препознатљиву целину. У складу са оваквим карактеристикама, ниво уређења како парцеле, тако и блока у целини, зависи од положаја у оквиру зоне, као и карактеристика регулације ширих потеза. Степен уређења отворених простора треба да задовољи критеријуме репрезентативности централне насељске зоне. Постојећа претежна спратност која дефинише систем висинске регулације ове зоне је П+1 (П+1+Пк).

Нову регулацију потребно је надовезати на систем постојеће у јединствену целину, која обликовно и функционално кореспондира са осталим објектима у зони.

Физичка структура:
Урбана структура формира се вишеспратним објектима у оквиру постојећих парцела, кроз надградњу постојећих квалитетних објеката и њихово повезивање са новопланираном објектима у јединствену целину.

Основни тип у овој зони треба да буде слободностојећа градња, са тежњом да се формира и задржи карактер отворених блокова, са објектима средње спратности повучених од регулације у оквиру индивидуалних парцела.

Приступ и смештај возила:
Мешовити карактер ових зона, већа концентрација активности и садржаја, изискује, поред простора за паркирање у оквиру индивидуалних парцела, и организовање уређених паркинг простора, капацитета примерених концентрацији пословних садржаја, броју запослених и посетилаца.

Вишепородично становање у зони насељског центра

Планом се, у оквиру ове зоне, предвиђа подизање квалитета стамбеног фонда, као и повећање физичких капацитета објеката, уз квалитетну надградњу и доградњу стамбених објеката у границама средњих густина изграђености. Могућа је изградња нових објеката вишепородичног становања и пословања у оквиру ове зоне, поштујући предвиђене урбанистичке параметре. Такође, могуће је градити и трансформисати постојеће објекте вишепородичног становања или њихове делове у профитабилне облике становања – рентијерско, пословно, апартманско становање, итд. Кроз процес ремоделације и обнове, потребно је формирати систем пратећих објеката и функција услуга и пословања, који проширује капацитет и квалитет ове стамбене зоне и услова живота. Зона обухвата вишепородичне стамбене објекте максималне спратности П+1+Пк, који се у оквиру претежно мешовотих блокова формирају као слободностојећи увучени у односу на регулацију са интегрисаним зеленим и рекреативним површинама, при чему увођење пратећих објеката постоји као могућност, односно, увођење пословања у приземље постаје обавеза код објеката у оквиру и у контакту локалних линијских центара.

Карактеристике регулације:
Нова изградња прати и развија регулационе карактеристике локације, блока и ширег потеза, са тенденцијом да се фазно и трајно не наруше услови становања основне урбане структуре у контактном захвату. Треба тежити да се нове локације формирају по ободу или угловима блокова, са могућношћу ширења нове урбане структуре према дубини блока, а посебно према најужем центру насеља. Изузетно, на реперним тачкама шире регулације насеља и у зонама насељских центара, могу се градити издвојени објекти више спратности, са карактеристикама и урбанистичким параметрима за тип становања средњих густина изграђености, уз задовољење услова суседних зона становања, односно, регулационе и функционалне дистанце према висини и карактеру нових објеката.

Спратност и висинска регулација:
Висинска регулација ових зона дефинише маскималну спратност објеката од П+1+Пк.
Код увођења пословног простора, висина приземља се прилагођава условима делатности, са могућношћу увећања за висину галерије (високо приземље у потезу спољне регулације).

Физичка структура:
Основни тип објеката у овој зони су слободностојећи вишепородични стамбени објекти, средње спратности, обликовно и амбијентално повезани у целину . Пратећи објекти су ниске спратности, који се уклапају према карактеру и капацитету у основни захват постојеће зоне.

Приступ и смештај возила:
За смештај возила станара у оквиру зоне, предвиђају се паркиралишта са једним паркинг местом на један стан, при чему се код нових локација минимум 30% возила смешта у гараже и наткривена паркиралишта у оквиру објеката становања или посебних објеката на локацији. Код пратећих објеката пословања и опреме, обезбеђује се несметан директни приступ, са посебним паркиралиштем за одговарајући просечан број возила према намени објеката.

- макс. индекс изграђености на нивоу блока 1.80
- индекс заузетости макс. 0.40
- спратност макс. П+1+Пк
- пословни простор у приземним и другим деловима објеката

4.2.3.3. Становање у зони изван центра насеља

Становање изван центра насеља чине углавном зоне индивидуалног (једнопородичног) становања и индивидуалног становања у функцији туризма. У оквиру ове зоне, у зависности од карактеристика изграђености, степена опремљености, саобраћајне повезаности са околним подручјем, близине насељског центра, пословно-радних зона, итд, издвајају се сегменти (потцелине) различитих потенцијала за развој, у смислу густина изграђености, густина становања, као и нивоа опремљености простора.

Ову зону карактеришу велике неизграђене и неуређене површине и тренд започете индивидуалне стамбене изградње, без јасно успостављене регулације блокова и без јасно издвојених стамбених зона, што се нарочито односи на рубне делове подручја. Становање ван центра насеља се, осим зоне која непосредно окружује подручје центра, простире и уз важније саобраћајне правце који представљају главне улазно-излазне правце у и из насеља као и уз

интензивније локалне путне правце где је местимично започета изградња стамбених објеката. У оквиру ове зоне становања, у зависности од посматраних потцелина, становање поприма карактер *претежне* или *допунске* функције.

Карактер претежне функције – становање у гушће насељеним зонама што се, пре свега, односи на непосредну контактну зону која обујмљује стамбену зону унутар центра насеља, затим потези уз важније путне правце, као и потези планираних линијских и локалних центара.
Допунске функције становању су: комерцијалне и услужне функције, разни облици привређивања (пољопривреда, пословно-производни садржаји, сервиси, мануфактурна и занатска производња, итд.).

Карактер допунске функције – индивидуално становање поприма у зонама туризма и рекреације када је у функцији тих доминантних садржаја (истраживачки кампови, хотелска насеља, апартмани и куће за издавање...)

Уз потезе важних саобраћајница, стамбена функција комбинује се у највећој мери са сервисима, услужним и комерцијалним садржајима.
У оквиру ове зоне, предвиђа се развој становања нижих густина изграђености. Претежна спратност објеката у овој зони је П+1, а степен заузетости на нивоу блока или зоне је макс.40%. У зонама линијских центара дуж важнијих саобраћајница могућа је и виша спратност до П+1+Пк.

Генерално, концепт уређења ове стамбене зоне, подразумева дефинисање јасних регулационих и нивелационих карактеристика простора, регулацију блокова или зона, инфраструктурно опремање простора, повезивање на насељске комуналне системе, изградњу објеката друштвене инфраструктуре, увођење ширег спектра централних функција, нарочито у зонама локалних и линеарних центара, уређење рекреативних простора и центара слободног времена – јавних уређених површина као места окупљања, итд.

Мешовито становање у зони изван центра насеља

Уочени трендови функционисања и карактеристике изграђене структуре дуж уводних праваца у насељски центар, афирмишу ове потезе у смислу интензивнијег развоја централних активности – пословања, трговине и услуга, али у мањем обиму и интензитету у односу на централно насељско подручје. Последично, овакав тренд има утицај и на развој стамбене структуре у оквиру ове зоне, на коју се даље надовезују стамбене зоне са знатно мањим учешћем централних функција а са порастом продукционих садржаја (до руралног становања). У том смислу, планским дефинисањем зоне мешовитог карактера дуж главног саобраћајног правца Перућац –Бајина Башта,у непосредној контактној зони насељског центра, предвиђа се повећање физичких капацитета стамбене структуре и то на рачун поменутих делатности.

Пожељно је на овим потезима успоставити континуитет грађевинских и регулационих линија, у циљу адекватног визуелног и функционалног повезивања са потезима у зони насељског центра. Ван централне зоне насеља у оквиру мешовитих блокова предвиђени су индивидуални стамбени објекти, употпуњени трговачким, услужним и пословним делатностима, махом у приземљима објеката. Постојећи објекти индивидуалног становања су претежне спратности (П-П+1+Пк) и део су спонтано настале матрице насеља.

Планским концептом предвиђа се реконструкција и ревитализација постојећих објеката, уз њихову постепену трансформацију у складу са карактером зоне и заокружавањем у једну целину допуњавањем комерцијално-услужним делатностима у складу са плански предвиђеним капацитетима насеља, погушћавање и подизање квалитета функционисања изван централне зоне насеља, у првом реду, у смислу подизања општег квалитета физичке структуре (пре свега, кроз замену дотрајалог стамбеног фонда и надградњу постојећих квалитетних објеката).

Програм пословања у објекту и на парцели мора бити прилагођен карактеру становања средњих густина, односно, захвату у оквиру зоне изван насељског центра. Поред програма пратећих услуга становања, пословање обухвата трговину и угоститељство, које се по карактеру и капацитету може организовати у оквиру објеката, простора и услова ове зоне, као и одговарајуће занате, професионалне услуге и делатности, бирое, агенције и представништва, финансијске институције које не захтевају посебне функционалне, просторне и саобраћајне услове, а истовремено, кроз виши ниво делатности, садржаја и физичке структуре, подижу ниво и карактер ове зоне. Све делатности које имају специфичне технолошке и посебне заштитне услове, не могу се реализовати у оквиру ове зоне становања. Сав помоћни простор становања и пословања, реализује се или у оквиру основних објеката на парцели или као додатна изграђена структура.

Ову зону индивидуалног становања карактерише средња густина изграђености подручја. Претежни вид изградње је блоковска градња отвореног типа, са слободностојећим објектима на парцели.
Такође, с обзиром на већ поменути карактер ове зоне, предвиђа се проширење понуде различитих видова становања, пре свега, профитабилних облика становања (пословно, рентално становање) уколико за то даљим развојем насеља буде потребе.
- максимална спратност нових објеката П+1+Пк
- индекс изграђености макс. 1.8
- индекс заузетости макс. 0.6
- процентуални однос заступљености комерцијалних и стамбених функција за зону је мах 50% : 50%.

Приступ и смештај возила:
Мешовити карактер ових зона, већа концентрација активности и садржаја, изискује, поред простора за паркирање у оквиру индивидуалних парцела, и организовање уређених паркинг простора, капацитета примерених концентрацији пословних садржаја, броју запослених и посетилаца.

Индивидуално становање у зони изван центра насеља

Шире насељске зоне развијају се као претежне зоне индивидуалног становања мањих густина изграђености. С обзиром на већ започет тренд укупног развоја ових зона, планирано је унапређење постојеће стамбене структуре и то кроз: заокружење и регулацију стамбених блокова, погушћавање стамбене зоне већим степеном изградње, како нових објеката, тако и проширења капацитета постојећих објеката.

Највећи потенцијал за развој зона искључиво индивидуалног становања има контактна зона насељског центра, како због близине централних садржаја тако и због започетих трендова грађења. С обзиром на величину неизграђеног простора, новоформирану блоковску матрицу условљену тереном, правила регулације усмерена су ка успостављању јасних принципа грађења у започетим зонама, унапређењу инфраструктурне опремљености простора, уличних коридора, урбаног мобилијара, озелењавања подручја, итд, у циљу избегавања стихијског грађења и неадекватног раста насеља.

Такође, у оквиру ових зона приметан је недостатак пратећих функција становању. У том смислу, неопходна су, пре свега, функционална унапређења стамбених зона – употпуњавање комерцијалним, пословним и услужним функицијама као пратећим. Такође, пожељно је у оквиру

ових зона развијати пратеће функције из домена пословно-производних делатности, занатске производње, сервиса, итд., које не угрожавају основну функцију становања у насељском ткиву.
Претежни тип изградње представљају слободностојећи објекти ван регулационе линије блока. Претежна спратност објеката је П+1.

Приступ и смештај возила:
Код породичних стамбених објеката возила се смештају у објекту или на парцели. Изузетно, паркирање се може обезбедити и изван парцела у оквиру стамбених улица или на јавном и заједничком паркингу.

Становање руралног типа

Овај вид становања заступљен је углавном у појединачним групацијама, мањим и већим зонама у периферним (ободним) деловима подручја ПГР-а, ван компактније стамбене структуре насеља. То су, пре свега, ређе насељени простори индивидуалног становања на проширеним окућницама. Групације стамбених структура у оквиру ових зона, формирале су се углавном уз локалне приступне путеве, док се у њиховом залеђу налазе окућнице и пољопривредне површине и објекти.Поред основног стамбеног објекта на већој парцели егзистирају и објекти пољопривредног газдинства, итд.

Основне карактеристике ових зона и интервенција у простору дефинишу се кроз:
- задржавање постојећих пољопривредних домаћинстава,
- ове зоне су погодне за развој пољопривреде, као и за друге врсте пословања – развој малих предузећа, сервиса и сл., уз одговарајуће услове заштите животне средине,
- максимална спратност објеката је П+Пк.

Просечна густина становања износи од 15 до 45 становника/ha.

4.2.3.4 Посебни (специфични) облици становања

Планираним концептом развоја стамбених функција на подручју захвата ПГР Перућац, предвиђен је и развој посебних (специфичних) облика становања, у циљу проширења разноврсности понуде стамбених садржаја, а у складу са новим тржишним условима и захтевима. Такође, појава различитих видова становања, на адекватнији начин искоришћава специфичне потенцијале подручја, а тиме и афирмише насеље у целини.

У посебну понуду стамбених садржаја спадају:
- викенд становање,
- ексклузивно/елитно становање,
- пословно становање (апартманско, пансионско, рентално),
- становање у функцији туризма (хотели, хотелска насеља, кампови,пансиони, куће за издавање, етно и еко становање).

Викенд становање

Имајући у виду природне потенцијале и амбијенталне вредности појединих делова подручја ПГР-а, планом се предвиђа изградња и заокружење зона викенд становања, уз адекватно активирање поменутих природних потенцијала, кроз развој, пре свега, рекреативних садржаја.

Планским концептом предвиђена је зона викенд становања на обронцима Таре, на ободу стамбене зоне и то као претежна функција са великим озелењеним површинама. Развој и активирање ове зоне, осим проширења понуде различитих облика и видова становања на подручју Перућца, требало би да поспеши интензивнији развој, пре свега, комерцијално-услужних и угоститељских садржаја.

У овим зонама заступљене су ниске густине изграђености, чиме се онемогућава велика концентрација и изграђеност ових делова подручја, а тиме обезбеђује и равномерна дистрибуција стамбених зона унутар граница ПГР-а.

Тежиште уређења ових зона почива на квалитетној и организованој изградњи, која има за циљ,поред садржајног и амбијентално употпуњавање поменутих простора.
Максимална спратност објеката у оквиру ове зоне је П+1.

Елитно становање

Предвиђена зона која афирмише овакав вид становања је на падини Таре у јужном граничном појасу посматраног подручја, непосредно уз ободну стамбану зону насељског центра. Локација поседује услове за развој оваквих садржаја, с обзиром на близину природних ресурса (шуме), оближње новопланиране рекреативне зоне са једне и близине насељског центра са друге стране који може да има утицај на пораст ексклузивности ове локације. У прилог одабиру иде и процена да ће пораст значаја Перућца у региону иницирати како већу комуникативност простора тако и степен њене атрактивности.

Овакав вид становања подразумева мање густине изграђености као и изузетно висок степен опремања и уређења простора.
Максимална спратност објеката је П+1.

Профитабилни облици становања - пословно становање

Овај вид становања заступљен је у насељском центру на потезу значајног саобраћајног правца као допунска функција централним садржајима. Пословно становање се, у зависности од степена заступљености у односу на остале функције, може јавити као пратећа функција у зонама насељских општих центара, без могућности преузимања значаја доминантне намене. Овакав вид становања подразумева средње густине изграђености стамбене структуре.
Максимална спратност објеката је у складу са карактером зоне.

Становање у функцији туризма

У циљу веће афирмације и значаја насеља Перућац у регионалном окружењу, а с обзиром на неадекватне и недовољне смештајне капацитете (осим два хотела), планирани су следећи туристичко-смештајни капацитети и то:
- реконструкција и квалитетна доградња постојећих туристичко-угоститељских објеката – хотелског комплекса Језеро и хотела Врело, пре свега кроз повећање постојећих капацитета;
- употпуњавање садржаја планираних туристичко-рекреативних комплекса где је предвиђена изградња хотелског комплекса-хотелског насеља, зоне пансиона и апарманског смештаја;
- формирање кампова – рибарских и истраживачко-едукативних, адекватног капацитета у сладу са расположивим смештајним капацитетима и планираним туристичким развојем подручја.

Заједничка карактеристика већине планираних зона становања у функцији туризма је да се налазе у непосредној близини или у оквиру спортско-рекреативних комплекса чиме се ови садржаји функционално употпуњују.

Хотелски комплекси

Планирана зона хотелског комплекса- хотелског насеља је истурено југоисточно подручје плана, обухваћено локалном саобраћајницом Перућац-Вршељак. Ова падина Таре са затеченим шумским богатством, изузетно је погодна за формирање хотелског комплекса павиљонског типа, максималне спратности П+3 за поједине објекте и просечне спратност П+1+Пк који би својом дисперзном структуром и малом укупном грађевинском површином (у процентуалном односу укупне површине комплекса) одговарао циљевима очувања средине и природних ресурса. Становање се јавља као допунска функција туристичко-рекреативним садржајима и подразумева мале густине грађења са амбијентално адекватним обликовним решењем и у погледу материјализације и у смислу волуметријског уклапања у контекст. Додатни комерцијални садржаји,компатибилни оваквој туристичкој понуди, неопходни су и додатно ће повећати квалитет зоне.

Друга локација предложене позиције хотелског комплекса је усвојено проширење границе плана, јужно од језера на изузетно стрмом обронку Таре. Због специфичности терена а у складу са очувањем природног контекста, предвиђени хотелски садржаји су терасасте структуре и одговарају затеченој морфологији. Положај додатно пружа могућности остварења видиковаца, захваљујући великој надморској висини.

Типологија објеката:
Објекти намењени туризму су слободностојећи на појединачним парцелама или групације слободностојећих објеката на једној парцели (комплексу)

Висинска регулација:
Максимална спратност објеката дефинисана је према намени туристичког објекта у табели урбанистички показатељи.

Правила за слободне и зелене површине на парцели:
Објекат намењен туризму треба интегрисати са природним окружењем у коме се налази. Минимални проценат озелењених површина на парцели одређује се за сваки појединачан случај у складу са условима заштите и законским прописима за шумско или друго земљиште на коме се објекат гради.

Рибарско насеље

Специфичан облик становања, предвиђен је на подужном потезу уз реку Дрину са једне и шумски појас са друге стране. Непосредна близина реке и саобраћајница Перућац-Бајина Башта, повећавају атрактивност локације предвиђене за овај туристички садржај.

У складу са промовисањем Перућца као мирног туристичког насеља, у зони је планирана изградња појединачних објеката мање спратности (бунгалови...), дисперзно распоређених тако да не ремете,већ максимално искористе амбијемталне вредности подручја и уклопе се у постојећи контекст. Допунски садржаји основној намени становања у функцији туризма су рекреативног карактера и додатно повећавају квалитет зоне, док услужне делатности треба да буду заступљене у минималном,неопходном обиму.

Традиционалне форме становања - етно, еко

У складу са афирмацијом Перућца као туристичког места великих природних потенцијала, очувањем животне средине и обликовних карактеристика планиране супраструктуре са наглашеном контекстуалношћу, предвиђено је формирање зона традиционалних форми становања – етно и еко становање. Развој таквих структура планира се на лонгитудиналним потезима који чине прелаз са урбаног насељског становања и гравитационог подручја центра ка профитабилнијим видовима становања мање густине изграђњности-туристичким комплексима, апартманима и кућама за издавање са једне или рекреативним садржајима од општег значаја са друге стране.

Архитектура са елементима традиционалног, подразумева максималну спратност од П+1 и употребу природних материјала-дрвета и камена, из обновљивих извора. На тај начин утиче се на свест јавног мњења (корисника пре свега) о значају еколошки чисте средине и посредно остварује циљ афирмације Перућца као мирног туристичког насеља за одмор и рекреацију.

Ова зона подразумева породичне објекте у функцији туризма- пансиони,апартмани и куће за издавање, мале густине изграђености (индекс изграђености до 1.0) са великим површинама уређеног интегрисаног зеленила.

4.3. НАСЕЉСКИ ЦЕНТРИ И АКТИВНОСТИ

4.3.1. АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА - МЕТОДСКИ ПОСТУПАК

4.3.1.1. Дефиниција насељских централних активности

Централне функције, као израз односа међузависности друштвених потреба и одговарајућег урбаног облика, обухватају читав спектар разноврсних активности које се манифестују у више различитих просторних облика. У том смислу, када се за основу њихове класификације узму карактеристике друштвених потреба којима су оне кореспондентне, у погледу начина њиховог задовољавања и просторног организовања, онда говоримо о три основне групе: - функцијама друштвеног стандарда; - управљања и заштите; и – комерцијалним функцијама. Све три основне групе даље садрже низ подгрупа различитих активности. Функције друштвеног стандарда и управљања и заштите спадају у Јавне службе, које су предмет посебне обраде овога Плана генералне регулације (ПГР), те ће наша пажња бити усмерене пре свега на комерцијалне функције.

Уколико се за основ класификације центара узме учесталост потреба становништва, онда се заправо ради о функционалној класификацији центара којом се они деле на : - **опште центре**[1], у којима су заступљене активности које одговарају потребама највећег дела популације гравитационог подручја центра, и – **специјализоване центре**, који су у функцији специфичних, ванредних или посебних потреба популације, или дела популације гравитационог подручја центра. За разлику од општих центара у којима се групишу комуникационо интензивни садржаји, што подразумева њихову најширу отвореност према свим посетиоцима па и оним случајним, у

[1] Деле се на : - ***локални центар***, првог степена , центар стамбене заједнице који задовољава свакодневне потребе становништва, - ***центар градске четврти***, реона градске општине, задовољава претежно оне потребе које се испољавају повремено , - ***главни градски центар*** , централна зона насеља првенствено у функцији потреба које се изузетно и повремено испољавају.

специјализованим центрима се јављају радно и капитално интензивне, функционално издвојене делатности.

Фреквенција задовољавања потреба обрнуто је пропорционална периметру гравитационог подручја. Свакодневне потребе се најчешће задовољавају у месту становања у центрима нижег ниова, па гравитационо подручје дефинише пешачка доступност. Периодичне потребе имају веће гравитационо подручје дефинисано сложенијом саобраћајном доступношћу.

4.3.1.2. Основни структурални показатељи

Оптимална функционала организација неког центра у оквиру система насељских центара може се посматрати са два становишта: 1) унутрашње организације центра, где се ниво организованости мери конгруенцијом основних варијабли: људских потреба, локационих захтева централних активности, локацијских услова простора центра и урбаног континуитета и 2) релацијског односа са припадајућим окружењем и другим центрима у систему, где се ниво организованости центра мери његовим односом са гравитационим подручјем и осталим центрима у систему.

Оптимална просторна организација неког центра изражава се критеријумима који описују ниво оптималности услова који пружа простор центра: - функционалност простора, – могућност трансформисања простора у односу на динамику очекиваних промена у току експлоатације, - рационалност просторне организације – рационалан ниво трошкова изградње, уређивања, опремања и коришћења простора, -атрактивност простора – квалитет амбијента, животних и радних услова и - приступачност центру.

По дефиницији, систем насељских центара је отворен и веома динамичан, а односи који у њему владају дефинисани су карактеристикама релација између структуре централних места и структуре актера који конзумирају његове функције. Иако је свако централно место по читавом низу карактеристика својствено и специфично, могуће је издвојити сет основних карактеристика којима се врши њихова структурална категоризација и дефинисање улоге у систему центара :

Концентрација

Да би се могла идентификовати категорија центра у некој урбаној структури, у оквиру ње мора постојати на одређеном месту у простору насеља одређена концентрација централних садржаја. Степен концентрације централних активности у одређеном простору изражава се односом између броја централних активности по централном месту, површине активиране централним активностима и броја запослених по појединoм централном месту и укупног броја централних места као и укупне површине централних места у градским срединама у целини. Степен концентрације централних активности у одређеном простору изражава се коефицијентом концентрације К.

Утврђивање коефицијента концентрације вршили смо одређивањем односа између броја централних активности по централном месту и укупног броја централних места у насељу у целини, услед недостатка података о површинама активираним централним активностима као и о броју запослених по појединачној централној активности. Коефицијент концентрације може имати вредност између 0 и 1:

1. 0.50<К>1.00 – главни насељски центар или висок ниво центра
2. 0.30<К>0.50 – виши ниво центара
3. 0.10<К>0.30 – средњи ниво центара
4. 0.03<К>0.10 – низак ниво центара

Централитет

Централитет је карактеристика којом се дефинише релацијски однос посматраног центра са окружењем, и он дефинише његове функционалне односе у структури центара, као и односе са другим функцијама у окружењу. Утврђивање вредности централитета у форми квантитативног показатеља израчунава се коришћењем више нумеричких метода: - метода функционалног индекса по Давиесу, - метода гравитационог модела, метода утврђивања потенцијалног тржишта трговине на мало**.**

Привлачност центра

Функционална привлачност дефинисана је структуром и капацитетом централних активности које су у њему у неком степену концентрисане, и оствареном приступачности из непосредног окружења. Укупна привлачност центра продукт је функционалне привлачности и просторно-физичких својстава и квалитета амбијента у коме се функције централитета одвијају. Функционална привлачност центра у квантитативном изразу управно је пропорционална централитету и приступачности у функцији времена и простора. Укупна привлачност не може се квантитативно исказати јер представља квалитативни показатељ. У том смислу може се посредно исказати преко следећих критеријума: - квалитет амбијента, - културно историјске вредности простора, - архитектонско-обликовни квалитети простора и сл. за које је могуће дефинисати низ квантитативних показатеља.

Приступачност

Табела 5. Критеријуми и индикатори за утврђивање структуре центара

КРИТЕРИЈУМ	ИНДИКАТОРИ	ВРСТА ЦЕНТРА (на основу важећег критеријума)
1. КОНЦЕНТРАЦИЈА (К)	0.03 – 0.10	Нижи ниво центра
	0.10 – 0.30	Средњи ниво центра
	0.30 – 0.50	Виши ниво центра
	0.50 – 1.00	Доминирајући главни градски центар
2. ОБЛИК ЦЕНТРА	Уз саобраћајни правац	Линијски центар
	Око значајног пункта	Пунктуални центар
3. ФУНКЦИОНАЛНА СТРУКТУРА	Преовладава 1-2 функције	Специјализовани центар
	Не постоји доминантна ф-ја	Општи центар
4. ЗНАЧАЈ ЦЕНТРА	Гравитира цело насеље	Насељски ниво
	Гравитира део насеља	Ниво дела насеља

Приступачност центру изражава поље избора остварења различитих комуникационих веза са центром. Постоји више квантитативних метода за израђивање поља изо-приступачности некој локацији заснованих на основним методама проналажења критичног пута по различитим критеријумима. Осим спољне приступачности мора постојати и испуњен захтев унутрашње приступачности у оквиру организације самог центра. Овде су критеријуми пре свега у сфери пешачке доступности и расположивог паркинг простора. Изражавамо је као меру саобраћајне (свих врста саобраћаја) повезаности центра са припадајућим гравитационим подручјем, односно меру саобраћајне просторне приступачности појединим активностима у центру.

4.3.1.3. Методолошка поставка аналитичког поступка

Поступак анализе централних функција кретао се у правцу јасног и прецизног дефинисања централних места, њиховог просторног обухвата, функционалне структуре и облика централних места у Перућцу и њихових међусобних релација. Аналитички поступак се одвијао у три корака:

1. **Први корак анализе - идентификација мреже централних простора:** састојао се у уочавању зона (линијских и пунктуалних) у оквиру којих се појављују централне активности. Уочена су сва централна места, која заправо представљају просторну дистрибуцију централних активности у насељу. Потом је извршено утврђивање коефицијента концентрације (к) сваког појединачног централног места као основног показатеља идентификације датог простора као центра у насељском систему центара. Очекивани резултат овакног аналитичког поступка састојао се у утврђивању постојеће функционалне структуре система центара, његовог облика, степена развијености и потенцијалних праваца развоја на бази постојећих трендова.
2. **Други корак анализе - идентификација структуре система центара:** састојао се у дефинисању врсте (општи или специјализовани) и ранга центара (локални, насељске четврти – насељски и главни). Основни критеријуми за овакво структурно дефинисање мреже централних функција у насељу били су централитет и концентрација. За ове центре су измерени остали основни показатељи (централитет, приступачност и привлачност). Такође, овим кораком су дефинисане и следеће карактеристике центара: - облик центра (на основу просторног обухвата), и - функционална структура центра (на основу броја и врсте централних садржаја).
3. **Трећи корак анализе - идентификација трендова, потенцијала и ограничења за развој:** састојао се у утврђивању степена развијености центара у систему.

4.3.1.4. Опис и оцена стања - аналитички резултати

На основу аналитичког поступка у првом и другом кораку анализе постојећег система центара у Перућцу идентификовано је 6 централних места која су затим класификована на основу концентрације сваког појединачног централног места и груписана у просторно и функционално блиска централна места и дефинисана као постојеће зоне центара (Табела 6).

Критеријуми за дефинисање врсте центара били су: - **Концентрација К** (дефинише ниво центра), - **Облик центра** (линеарни-пунктуални), - **Функционална структура центра** (раздваја опште од специјализованих центара), - **Значај центра** (дефинише гравитационо подручје).

У приложеној Табели 1. дат је приказ критеријума и индикатора на основу којих је извршена типологија врсте насељских центара.

ВРСТЕ ЦЕНТАРА - НИВО ПЕРУЋЦА

ОЗНАКА ЦМ	КОНЦЕНТРАЦИЈА	ОБЛИК		ФУНКЦИОНАЛНА СТРУКТУРА у % и ha									УКУПНО у ha	ЗНАЧАЈ
				ТРГОВИНА и УСЛУГЕ	ЗДРАВСТВЕНА ЗАШТИТА	УПРАВА	ОБРАЗОВАЊЕ	СОЦИЈАЛНА ЗАШТИТА	КУЛТУРА И РЕЛИГИЈА	СПОРТ и РЕКРЕАЦИЈА	ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНИ	ОСТАЛЕ ЦЕНТРАЛНЕ АКТИВНОСТИ		
ЦМ 1	0.28		%	13.1	1.2	1.0	18.6		4.4	58.4		3.1		
			ha	0.70	0.07	0.06	1.00		0.24	3.12		0.17	5.34	
	средњи ниво центра	површински		општи центар										ниво насеља
ЦМ 2	0.09		%								92	8		
			ha								1.61	0.14	1.75	
	нижи ниво центра	пунктуални		специјализовани центар										ниво насеља
ЦМ 3	0.01		%	54					46					
			ha	0.14					0.12				0.26	
	нема централитета	линијски		општи центар										ниво дела насеља
ЦМ 4	0.13		%			52					48			
			ha			1.27					1.19		2.46	
	средњи ниво центра	пунктуални		специјализовани центар										ниво насеља
ЦМ 5	0.32		%								100			
			ha								6.17		6.17	
	виши ниво центра	пунктуални		специјализовани центар										ниво насеља
ЦМ 6	0.17		%	100										
			ha	3.33									3.33	
	средњи ниво центра	пунктуални		специјализовани центар										ниво насеља
УКУПНО ha													19.30	

Табела 6. ФУНКЦИОНАЛНА СТРУКТУРА И КОНЦЕНТРАЦИЈА (К) ЦЕНТРАЛНИХ ФУНКЦИЈА У ОКВИРУ ЦЕНТРАЛНИХ МЕСТА Анаитички корак 2

4.3.1.5. Идентификовани општи центри

Градски општи центар (ЦМ 1) налази се уз реку Врело, по облику је дефинисан као пунктуални центар насеља. Заузима површину од око 5,34 ha, у оквиру које се одвијају централне активности у следећем међусобном односу: спорт и рекреација 58,4%, образовање 18%, услуге и трговина 13,1%, култура и религија 4,4%, здравствена заштита 1,2%, управа 1%, и остале централне активности 3,1%. Учешће централних активности главног насељског општег центра у укупној површини под централним функцијама на нивоу Перућца износи К-0.28, тако да у односу на концентрацију он представља средњи ниво центра.

Ова зона има веома висок централитет изражен кроз мноштво социјабилних активности у оквиру изграђене и неизграђене насељске структуре и представља комерцијални и угоститељски центар Перућца са јасно дефинисаним амбијенталним карактером центра.

Гробље и становање са услугама (ЦМ 3) простире се дуж правца Бајина Башта-Перућац у зони непосредно уз градски центар, на дистанци мањој од 500м, и обухвата површину од око 0,26 ha, по облику је дефинисан као линијски насељски центар.

Карактеристично за њега је да је он обухваћен зоном утицаја градског центра и сходно томе централне активности у оквиру њега су трговина и услуге (услуге уз становање) 54% и култура и религија (гробље) 46%. Учешће централних активности овог центра у укупној површини под централним функцијама на нивоу насеља изражена је концентрацијом К и износи К-0.01, што представља вредност испод доњег прага централитета, али и поред тога овај центар има потенцијал за развој у оносу на своју позицију – улазни правац у Перућац из правца Бајине Баште.

4.3.1.6. Идентификовани специјализовани (посебни) центри

Рибњак (ЦМ 2) се простире у зони непосредно уз градски центар и обухвата површину од око 1,75 ha, по облику је дефинисан као пунктуални центар насеља. Карактеристично за њега је да је он обухваћен зоном утицаја ужег центра и централне активности у оквиру њега су пословно-производне (рибњак) 92% и комуналне (црпна станица) 8%.

Учешће централних активности у укупној површини под централним функцијама на нивоу насеља изражена је концентрацијом К и износи К-0.09, тако да у односу на концентрацију он представља нижи ниво центра.

Производни центар (ЦМ 4) налази се на дистанци од 800м од градског центра и обухвата површину од око 2.46 ha, по облику је дефинисан као пунктуални центар. Централне активности у оквиру центра су управне 52% и пословно-производне 48%. Концентрација централних садржаја у овом центру износи К-0.13, тако да он представља средњи ниво центра, али је и поред тога овај центар од насељског значаја.

Хидро-електрана Перућац (ЦМ 5) простире се на дистанци мањој од 1300м од градског центра, и обухвата површину од око 6,17 ха, по облику је дефинисан као пунктуални центар.

Централне активности у оквиру центра су пословно-производне функције и чине 100% структуре централних функција. Учешће централних активности овог насељског центра у укупној површини под централним функцијама на нивоу насеља изражена је концентрацијом К и износи К-0.32, тако да у односу на концентрацију он представља виши ниво центра.

Угоститељски центар (ЦМ 6) налази се на Језеру, на дистанци мањој од 2 км од градског центра и обухвата површину од око 3,33 ха, по облику је дефинисан као пунктуални центар. Централне активности у оквиру центра су угоститељство и чине 100% структуре централних функција. Концентрација централних садржаја у овом центру износи К-0.17, што представља средњи ниво центра.

4.3.1.7. Оцена развијености структуре и капацитета централних функција

У протеклом периоду развој мреже насељских центара на територији Перућца карактерише доминантан процес централизације активности у центру насеља око реке Врело, који у овом тренутку представља примарни насељски центар.

Постојање једне основне школе, што у односу на број деце старих до 14 година од просечно 14 % од укупног становништва у Перућцу, не представља задовољавајући ниво. Поражавајућа је чињеница да је број деце у насељу овако низак, па је разумљива појава да је Дом културе недовољан са својим активностима. Друштвено-социјални живот младих одвија се претежно кроз спорт, а не у планираном и раније изграђеном Дому културе. Овакво стање развијености образовања и културе у минималним размерама не обезбеђује основни егзистенцијални минимум.

Око 48% становника у Перућцу чини старо становништво преко 45 година, што са једном здравственом станицом у односу на број становника минимално задовољава потребе, али у односу на старосну структуру становништва је далеко под-димензионисано.

Продавнице прехрамбене робе и специјализоване продавнице релативно задовољавају потребе за активностима трговине која углавном одговара на периодичне потребе становништва, обзиром на чињеницу да свакодневне потребе домаћинства задовољавају у оквиру сопствене производње.

Низак ниво развијености трговине у релацији је са чињеницом да је укупан доходовни ниво становништва низак, и са старосном структуром становништва у којој доминира старије становништво чије су потрошачке потребе битно мање од радно активног или младог, дакле нема адекватног нивоа потражње.

Оцена стања развијености мреже насељских центара заправо говори о израженој поларизацији развоја територије Перућца на део око постојећег центра око Врела и остали део насеља који скоро уопште није покривен централним функцијама. Степен развијености функција друштвеног стандарда има минималан ниво и одраз је досадашњег плански вођеног развоја, али претежно из периода до осамдесетих година. У периоду деведесетих до данас нису регистрована обимнија улагања у овом домену. Као последица ниског нивоа општег економског стандарда становништва развијеност осталих централних функција – комерцијалних делатности такође стагнира, са малим тенденцијама развоја. Овакав развој централних активности је донекле и разумљив обзиром на близину и централитет Бајине Баште и широку понуду задовољавања различитих заједничких потреба друштвеног живота и комерцијалних делатности.

Анализом постојећег стања развијености урбане структуре Перућца и система насељсих центара и централних активности, као и на основу идентификације основних (претходно дефинисаних) показатеља могуће је констатовати следеће:

Систем центара : Неразвијена полицентрична насељска структура

Систем центара и сектор централних активности нису у пропорционалном односу са укупно изграђеном насељском структуром и бројем становника, односно уобичајеним стандардима и нормама о површини централних активности потребној да се задовољи спектар заједничких потреба. Ипак, постојећи капацитети резултат су деловања тржишта у домену овог сектора. Недовољна заступљеност централних активности последица је ниске економске моћи становништва (посебно у протеклом периоду).

Тренд децентрализације насељске структуре требало би подржати и стимулисати понудом простора за нове централне активности локалног нивоа, уз обезбеђење просторних потенцијала и за веће концентрације централних активности. У том смислу, потребно је дефинисати управљачки коректив процеса имплементације, који би се односио на посебно стимулисање изградње у зонама које треба да обезбеде континуитет и конзистенцију мреже централних

функција, обзиром да се у тренутној структури може уочити фрагментираност просторне организације.

Главно насељско језгро

Централитет и степен концентрације централних активности говори у прилог констатацији недовољне развијености насељског језгра као главног насељског пункта. То имплицира моноцентричну организацију насељске структуре, иако заправо организациони и просторни ресурси у централном језгру нису у потпуности искоришћени.

Низак степен функционалне привлачности насељског језгра производ је ограничене програмске понуде. Са друге стране, просторно-обликовни идентитет централног језгра битно одређује наслеђене просторне структуре које у односу на актуелну тражњу за централним просторима захтевају ангажман инвестиција већег обима потребних да се реализује процес њихове реконструкције и ремоделације. Ипак, постоје значајни потенцијали за интервенције у циљу стварања бољих услова за овакво инвестирање кроз подизање нивоа приступачности и привлачности јавних простора старог језгра.

Даље разматрање потенцијалне изградње у главном насељском језгру треба да пружи јасне смернице у смислу очувања и наглашавања његових културно-историјских и амбијенталних вредности у циљу истицања и формулисања културно-социјалног идентитета насељског језгра. У програмском смислу план би требало да буде отворенији ка различитим иницијативама.

Нови насељски и локални центри: обезбеђење основних социјалних и друштвених стандарда

На нивоу више стамбених целина уочен је недостатак основних функција друштвене инфраструктуре: здравствене и социјалне заштите, дечијих установа, образовања, ... У том смислу неопходно је стимулисати развој нових локалних центара општег типа и то комбинованим инвестицијама приватног и јавног сектора (овде се пре свега мисли и на учешће приватне иницијативе у домену јавног интереса у домену функција друштвене инфраструктуре јавних служби).

Просторна организација локалних центара иницијално треба да прати већ успостављене облике просторне организације (најчешће су то линијски центри) са могућношћу каснијег повећања концетрације и трансформације у облик пункта или зоне. Генерално у зонама становања треба обезбедити потпуно слободну појаву дисперзије централних активности за задовољавање заједничких потреба свакодневног снабдевања.

Нови специјализовани центри: иницирање нових полуга развоја насеља

У оквиру континуално изграђеног подручја насеља постоје значајни локациони потенцијали (и по површини и по позицији) који у овом тренутку нису искоришћени. Ове локације имају изузетан стратешки потенцијал обзиром да се могу активирати специјализованим централним активностима које ће битно подићи ниво централитета у датој зони и сходно томе утицати на интензивирање развоја гравитационог подручја.

Посебан програмски потенцијал у овом смислу представља чињеница да Перућац представља погранично место, што и Перућцу даје додатан стимуланс. У том смислу отвара се могућност увођења специјализованих централних активности регионалног значаја, као што су едукативни и смештајни капацитети, а са обзиром на природне потенцијале Језера и Дрине и спортско-рекреативни центри и сл.

4.3.1.8. Ограничења и развојни проблеми

Тренутно стање опште ниске развијености Перућца које га сврстава у насеља испод просека на територији Србије, у спрези са општим падом прираштаја становника, са преовлађујуће старим становништвом, просторно поларизовано дистрибурираним и високим степеном незапослености, представља веома компликовано и тешко полазиште за формирање даљег развоја и израду ПГР.

Ограничења развоја централних активности и проблеми који се тренутно јављају разматрана су са два аспекта: - из домена природних услова и - домена створених услова, како би се на прави начин сагледале могућности и приоритети развоја централних активности.

На основу морфолошких карактеристика терена у оквиру границе ПГР-а, основна ограничења развоју централних функција су отежана пешачка доступност, могућност оптималне просторне организације и остварења приступачности обзиром на покренуте терене.

Што се створених услова тиче, просторна ограничења развоја представљају: - недовољно развијена и лоше организована саобраћајна мрежа, - лоша организација мирујућег саобраћаја, - и непостојање инфраструктурне опремљености стратешки важних насељских локација.

Када је у питању развој мрежа насељских центара у домену развоја друштвене инфраструктуре просторна ограничења не постоје. Ограничавајући фактор у овом случају су реалне потребе становништва, које према тренутном стању инклинирају ка стагнацији, а не развоју неких активности.

Дакле, основна ограничења за развој мрежа насељских центара су лоша просторна и структурна демографска слика Перућца, релативно висока стопа незапослености, ниска продукциона стопа становника, низак друштвени доходак и неразвијеност примарне и пратеће инфраструктурне мреже.

Уколико се за основ развоја друштвене инфраструктуре узму тренутне потребе становника, имајући у виду негативне трендове промена у популацији, стратегија развоја биће веома ограниченог дејства. Према тренутној старосној структури доминантно старо становништво има израженију потребу за здравственом заштитом у месту становања, а велики број радно неактивног становништва има изражену потребу за локализованом социјалном заштитом.

4.3.2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

4.3.2.1. Потенцијали за развој

Основни потенцијал за развој Перућца је стратешки положај и то због близине и добре повезаности са планином Таром и њеним туристичким дестинацијама и гранични положај у односу на Босну и Херцеговину. Наиме, Перућац самим положајем добија на регионалном значају, што значи да ће на међународном пољу имати другачији третман. Активирањем комуникационих веза са Босном Перућац има шансу да створи нови генератор развоја своје територије. Са друге стране, само насеље наслоњено је на реку Дрину, која је врло значајан природни и водни потенцијал за развој целог простора. Природни шумски и водни потенцијали (река Дрина и поток Врело, Језеро) и разноликост у морфолошком смислу представљају веома вредан основ за развој специјализованих врста рекреативно-спортског туризма, рехабилитационог боравка, лова и риболова, па самим тим и пратећих централних активности

оваквим зонама од туристичког значаја. Овај потенцијал добиће још више на значају у регионалном простору у будућности уколико се на Дрини изгради још шест хидро-електрана како је планирано: тиме насеље Перућац и река Дрина и њене обале постају једини регионални простор таквих потенцијала. У том смислу треба у будућности тежити за учвршћивањем још бољих регионалних веза ради повезивања предузећа, инвеститора и локалних управа кроз различите манифестације у циљу формирања јаких регионалних кластера услужних и пословно-производних система. Европска Унија своје националне и регионалне политике све више фокусира на регионе и регионалну сарадњу, а уједно и своје финансијске фондове, те у том смислу у будућности, нарочито са приступањем наше земље европским фондовима треба тражити програме и активности које би насеље Перућац у садејству са регионалним партнерима могао да реализује.

Извеснији локални потенцијали за развој централних насељских активности, а посебно комерцијалних у области туризма и угоститељства смештајног типа вишег ранга представља опште добро стање животне средине, пре свега чист ваздух, земљиште и водо-токови. Такви разлози леже пре свега у чињеници да се Перућац налази уз заштићени национални парк Тару, али и обзиром да не постоји тешка индустрија као загађивач (хидро-електрана је "чиста индустрија" у том смислу). Ови потенцијали подразумевају ограничење у смислу просторне алокације тешке индустрије и у програмском смислу их не би требало лоцирати у Перућцу. Треба испитати и могућност коришћења хидро-електране (коришћење шетне стазе) у комерцијалне сврхе – потенцијал у туристичком смислу који би такав видиковац пружао, како на језеро и на сам Перућац, несумљив је. У том смислу би могао да се третира и потенцијал који би такав пешачки прелаз имао као нови гранични прелаз, што наравно има и процедуралне апликације на највишем државном нивоу. Овакво искоришћење постојећег ресурса би могло водити ка повећању степена комуникативности овог простора и адекватном приливу корисника на подручје оваквог туристичког значаја

4.3.2.2. Приступ формирању концепта и унапређења процеса будућег развоја

4.3.2.2.1. Приступ развоју насељских централних активности

Савремени приступ управљању и планирању развојем гнасељских центара и централних активности у насељу разликује се у односу на наше досадашње планерске приступе. Ту се пре свега мисли на **логику друштвене организације у којој доминира приватни сектор у односу на државни**. ***Централне активности у овом случају примарно су резултат деловања приватног сектора, а ограничено предмет јавног сектора***.

Обзиром да наше друштвено окружење пролази кроз транзиционе промене усмерене ка моделима тржишно заснованих друштвених система ***планирање развоја централних функција примарно је усмерено на деловање у два правца: 1. планирање развоја функција јавних служби - друштвеног стандарда, управљања и заштите као основних друштвено-социјалних компоненти у домену јавног сектора[2] и 2. планирање развоја комерцијалних функција и дела функција јавних служби друштвеног стандарда који су у опсегу деловања приватног сектора***. Обзиром да су јавне службе предмет обраде у посебном делу овога Плана генералне регулације, наша пажња биће усмерена на планирање развоја комерцијалних функција.

У домену развоја комерцијалних централних функција и активности друштвеног стандарда у приватном сектору основни генеративни фактор представља тржиште приватног капитала и његов крајњи комерцијални ефекат. У зависности од степена либералности економског система у неком окружењу ова врста функција је мање или више дефинисана неким планским актом. У нашој пракси, уобичајено је да се овај сектор обрађује у оквиру планова, што је сасвим у складу са потребом за повећањем степена уређености односа у урбаној средини који су у протеклом периоду суштински нарушени. Тржишна орјентација привреде захтева међутим, са просторне и социјалне стране интегрални приступ планирању централних функција (јавни[3] и приватни сектор), а са економске раздвојени на оне које спадају у деловање јавног сектора и оне које су резултат приватног. Посебно занимљив полигон представљају заправо активности друштвеног стандарда који могу бити у домену деловања оба сектора, јавног и приватног (школе, културни и рекреативни центри, здравствене установе, ...).

У нашој регулативи и пракси, домен активности друштвеног стандарда још увек се сматра искључиво под ингеренцијом јавног сектора. Активности друштвеног стандарда у деловању приватног сектора сматрају се комерцијалним и често нису узете у обзир у оквиру планова и програма развоја. У том смислу, када је у питању просторни развој насеља неопходно је овај сектор посматрати интегрално, без обзира на то да ли је он у домену јавног или приватног сектора. Планом имплементације могу се дати смернице и апострофирати случајеви када је неопходно деловање јавног сектора (случајеви где нема комерцијалног интереса), у противном деловање приватног сектора покриће потребе за овом врстом делатности. Додатно, тржишни услови захтевају да се приватном сектору мора дозволити и већи опсег понуде у односу на исказане потребе, јер се на тај начин постиже конкурентност тржишта, понуда већег квалитета и максимизира комерцијални ефекат. У том смислу, у даљем тексту у домену активности друштвеног стандарда приватног сектора третираће се све оне активности које заправо представљају квалитативну надоградњу понуде активностима друштвеног стандарда из домена јавног сектора (минимални и основне потребе).

Обзиром на динамичност и променљивост и високу тржишну зависност ових активности веома је тешко развој центара дефинисати само у односу на претпостављене економске параметре развоја, јер се у том случају изостављају његови суштински градивни елементи. **Наиме, са развојем социјалног и економског статуса становника и просторно-организациони облици централних активности се мењају, па сходно томе не значи да нужно са порастом степена потрошње линеарно расте и потреба за простором намењеним централним активностима.**

У том смислу ***тешко је на веома дугачке рокове предвиђати једнозначни правац развоја централних активности.*** Планирање развоја централних активности могуће је релативно поуздано предвиђати онолико колико дозвољава већ развијена насељска структура до свог максималног искоришћења. Оног тренутка када постојећа структура не може да задовољи потребе за даљим развојем централних активности оне почињу да освајају нове просторе, што се може делимично планирати познавајући логику њихове дистрибуције, али никако детерминисано. У том моменту ове активности битно утичу и на развој насеља у целини, што је прави тренутак за преиспитивање дугорочног планског документа и његову проверу и допуну.

---

[2] Централне функције које спадају у домен јавног сектора имају другачију логику развоја од деловања приватног сектора и резултат су друштвених напора да се тржишна логика развоја контролише и усмерава у циљу остварења опште друштвених вредности, односно ка остварењу жељених ефеката у домену остварења минималног друштвеног стандарда. Ово се пре свега односи на активности образовања и науке, културе, социјалне и здравствене заштите, спорта и рекреације, управе, одбране и заштите,..., односно на оне активности које су препозанте као неопходан чинилац општег друштвеног и социјалног развоја и које морају у одређеном обиму бити приступачне свим слојевима друштва без обзира на њихов економски статус.

[3] Јавни сектор у домену друштвеног стандарада у изразито тржишним економијама заправо се бави обезбеђењем основних потреба социјално угрожених и рањивих група, док се потребе осталих грађана задовољавају кроз деловање приватног сектора.

Терцијарне активности су у протеклом периоду заправо биле носилац друштвених активности у градовима. Тако су убрзани процеси трансформације насељских урбаних структура под утицајем активности терцијарног сектора. Ови процеси, међутим, нису праћени екстензивним инвестирањем у нову изградњу, напротив били су усмерени ка трансформацији коришћења већ изграђених структура и јавних простора. У одсуству урбане регулативе која би омогућила усмеравање и контролу ових процеса није било могуће обезбедити: - адекватан однос између терцијарних активности и гравитационих подручја, - контролисану дистрибуцију на територији насеља, - адекватну изградњу на микролокационом нивоу, - потребно инфраструктурно опремање простора, - неопходну комплексну урбану равнотежу са осталим активностима.

Наведени, обим и динамика промена у оквиру сектора насељских централних активности указују на значајне промене у структури носилаца урбаног развоја, па сходно томе и процеса промена, које сада иду у прилог приватног сектора и његове краткорочне тржишне политике. Промене генеративних фактора развојних процеса насељских централних активности, најбоље се огледају у појави њихове концентрације у већ формираним централним зонама, за разлику од некадашње логике дисперзије на секундарне центре. Потреба за концентрацијом производ је предоминантног интереса његових носилаца, а то је максимизација профита у најкраћем могућем року са што је могуће мањим улагањима. Појава дисперзије у периферним зонама последица је далеко мањег обима почетних улагања са извесним али мањим профитним добитком, обзиром на честу потпуну под-димнезионосаност централних активности у оквиру доминанто стамбених зона.

Приступ планирању и управљању развојем овог сектора требало би да акцептира следеће принципе: 1) **Отвореност и ефективност плана** и 2) **Ефикасност управљачких механизама имплементације.**

Тржишна, комерцијална димензија централних активности захтева спремност локалне управе да брзо и ефективно реагује на све приватне иницијативе омогућавајући њихову ефикасну реализацију, у оквирима стратешки дефинисаних и јавно верификованих циљних ефеката развоја. У том смислу, локална управа мора увек имати у виду да свака иницијатива за градњом добро усмерена води развоју. *То имплицира да је неопходно развијање ефективне планске основе и палете управљачких механизама за имплементацију који ће омогућити њену ефикасну реализацију.* Ефективни плански основ је онај који има способност да одговори и прилагоди се процесима друштвеног и просторног развоја неке урбане средине.

Када се овакав концептуални приступ планирању насељских централних функција посматра у односу на наше тренутно стање друштвено-економског развоја онда се заправо може закључити да се ради о планирању у контексту са великим степеном неизвесности будућих исхода. У том смислу, приступ планирању развоја, уређења и регулисања насеља, па и насељских централних функција, мора бити отворен и оријентисан ка кратким временским хоризонтима у оквиру којих се могу формулисати основне развојне стратегије уско везане за кључне развојне факторе насеља и на основу реалних процена могућности за њихову имплементацију.

Детаљна програмско - просторна разрада и регулација центара у средини са неизвесним правцима развоја заправо постаје задатак насељске управљачке функције која ће на основу мониторинга дејства тржишта у простору, контролисати процес имплементације основних стратегија и покушавати да својим деловањем максимално стимулише приватну иницијативу да делује у правцу укупних бенефита дате урбане средине.

Дакле, ако се ради о Плану генералне регулације онда он има улогу да дефинише дугорочну пројекцију развоја и просторног уређења насеља. План генералне регулације у случају насељских центара треба да: - дефинише довољно широк оквир развоја у условима неизвесности, - створи законски основ за деловање тржишта у простору, - омогући ефикасно и ефективно улагање у реконструкцију и нову изградњу, - укаже на неизвесности које је потребно контролисати у току имплементације плана, -да покаже могућности развоја и понуди опсег повољних опција развоја, - да сугерише начине остварења визија и механизме контроле и управљања њиховим развојем.

4.3.2.2.2. Основни принципи формирања оптималне организације насељских централних функција

Полазно опредељење приступа развоју насељских центара и централних активности је дефинисање могућег вида организације овог подсистема у односу на факторе развоја, развојне карактеристике посматране насељске структуре, просторно физичке капацитете постојеће урбане структуре у релацији са досадашњом логиком развоја овог насељског подсистема и логиком успостављања релације овог подсистема са крајњим корисницима – становницима. Овако дефинисање оквира заступљености централних активности у насељском простору заправо одређује граничне вредности њихове могуће концентрације не улазећи у прецизно дефинисање којим ритмом и интензитетом ће се они развијати. План генералне регулације може понудити више нових структурних пунктова развоја, који треба да послуже као полуга развоја нових насељских целина.

Дакле на основу свега претходно изложеног основне теме у процесу дефинисања концепта развоја система централних функција у Перућцу су:

- **Унапређење и развој постојећег система централних активности каналисањем актуелних трендова развоја** - Дефинисање поља развоја постојећег система центара у *односу на тренутни степен развијености насељске урбане структуре* и могућности његовог даљег развоја на већ развијеном грађевинском реону,
- **Унапређење и развој насељске урбане структуре развојем нових центара** - Дефинисање поља могућности иницирања развоја насеља увођењем нових специјализованих врста централних активности.
- **Дефинисање јавног интереса у сектору насељских централних активности и предлог механизама контроле и управљања развојем система централних активности** у току спровођења плана, како би се суспегли негативни ефекти логике тржишта на урбану средину, задовољиле потребе становништва и остварио јавни интерес.

Обзиром да централне насељске функције имају изузетно тржишни развојни карактер оне заправо нису планеабилне у условима велике развојне неизвесности, посебно у смислу њихове прецизне програмске дефинисаности. Једноставно, потребе становништва преламају се кроз тржишне законитости и ове функције настају и нестају са променама потражње. У том смислу, треба омогућити што ефикасније дејство тржишта и створити основ за улагање у насељске центре, обзиром да њихово присуство имплицитно подиже укупни квалитет урбане средине.

Ипак, постоје ситуације кад се мора очекивати управљачка функција управе насеља када су у питању насељски центри, као што су на пример: - развој централних функција у старом језгру, - изградња великих специјализованих центара, - изградња затворених тржних центара у стамбеним насељима, ... Заправо ради се о случајевима када изградња у сектору централних функција осим економског бенефита може имати и негативан утицај на друге функције и укупан јавни интерес, као што су : - значајни поремећаји у саобраћајном систему, угрожавање културно-социјалних вредности урбаног простора (на пример, нарушавање културно историјских вредности насеља који представљају фундамент идентификације становника са насељем, или

одумирање традиционалних делатности под утицајем масовне трговине, ...), - изградња која угрожава квалитет животне средине, ... или пак, са друге стране то могу бити случајеви када се изградњом одређених централних активности заправо стимулише и иницира развој неког дела насеља или насеља у целини, као што су на пример: - изградња великих специјализованих центара насељског значаја, - изградња мега-маркета, изградња великих спортско-рекреативних, културних, забавних или едукативних центара, ...

4.3.2.3. Циљеви развоја насељских централних функција

Дефинисањем структуре јавног интереса у оквиру сектора насељских централних функција заправо се дефинише опсег планерске интервенције и процес контроле развоја у имплементацији. У овим случајевима очекују се планска решења већег степена одређености и развијенија палета регулативних елемената. У осталим случајевима план треба да има стимулативну улогу за тржишну утакмицу, која развијеном функцијом урбаног менаџмента каналише развојни процес.

Управљање развојем система насељских центара треба примарно да омогући :

- **Обезбеђење услова за реализацију и заштиту јавног интереса у домену дефинисаних друштвено-социјалних стандарда задовољења заједничких потреба становника,**
- **Обезбеђење ефикасног развоја терцијарног сектора (пословања и комерцијалних делатности), а у складу са потребама становника, јавним и општим вредностима локалне заједнице.**

Оперативно посматрано, организациони модел насељских центара и централних активности треба да обезбеди:

- **Организацију и просторну дистрибуцију централних активности у складу са структуром потреба локалног становништва**
  - Омогућити концентрацију централних активности периодичних, ван-периодичних и специјалних потреба;
  - Омогућити дисперзију централних активности свакодневних и периодичних потреба;
  - Обезбедити организациону усклађеност централних функција са осталим функцијама у преклапању (принцип не-нарушавања квалитета одвијања осталих активности)
- **Развој система насељских центара у складу са расположивим просторним и организационим потенцијалима за развој саобраћаја и инфраструктуре**
  - Обезбедити повезаност и приступачност централним активностима;
  - Очувати квалитет животне средине у зонама великог степена концентрације централних активности.
- **Повећање привлачности насељских центара у складу са јавним вредностима и интересима**
  - Омогућити развој централних активности у зонама од културно-историјског и амбијенталног значаја уз поштовање културно-историјских, амбијенталних и естетских вредности јавних простора;
  - Омогућити стварање и развијање амбијенталног и естетског идентитета нових централних зона.
- **Омогућавање успостављања управљачких механизама (на пр. механизам положајне ренте) развоја насељске урбане структуре коришћењем терцијарног сектора**
  - Обезбеђивање што већег спектра опција за развој централних активности са циљем што бржег обрта капитала терцијарног сектора у урбаним срединама;
  - Усмеравање тржишне логике развоја терцијарног сектора ка мање развијеним зонама
  - Омогућити подизање квалитета уређења и опремања централног језгра успостављањем оптималне концентрације и организације централних активности.

Када је у питању управљање развојем мреже локалних центара на подручју Перућца циљеви су:

1. Постепено подизање општег друштвеног стандарда у читавом насељу, како би се створили услови за комфорнији начин живота и на тај начин обезбедило повећање стопе наталитета и задржавање младог и радно способног становништва
   - Обезбедити адекватну повезаност и инфраструктурну опремљеност локалних центара,
   - Обезбедити услове за активирање културно забавних центара за младе,
   - Повећати ниво социјалне и здравствене заштите,
   - Стимулисати развој локалних пунктова размене добара.

2. Обезбеђење равномерног развоја мреже локалних центара у целокупном систему, односно децентрализација система центара од постојећег ка осталим деловима насеља,
   - Подизање нивоа одређених локалних путних праваца ка потенцијалним туристичким центрима, како на подручју ПГР-а, тако и изван њега (нарочито ка Језеру и планини Тари),
   - Подизање нивоа заштите природних ресурса и животне средине у зонама од туристичког значаја,
   - Развој инфраструктурних система за коришћење водних потенцијала и производњу квалитетне воде,
   - Развоја туристичких програма регионалног значаја и стимулисање развоја пратећих комерцијалних делатности,
   - Стимулисање контролисаног развоја ауто-камп и викенда насеља у зонама од значаја за развој туризма.

3. Стварање услова за развој специјализованих регионалних центара вишег реда као нових полуга развоја читавог насеља Перућца
   - Развој специјализованог центра еко-етно туризма,
   - Развој специјализованог регионалног центра спортског лова и риболова,
   - Развој специјализованих угоститељских и рехабилитационих центара.

4.3.2.3.1. Концепт развоја насељских централних активности

Неопходни предуслови за остварење горе наведених циљева односе се на развој и унапређење саобраћајне и комуналне инфраструктуре (првенствено канализационе мреже). Без обзира што је то и традиционално улога јавног сектора и његов примарни задатак, могући су разни аранжмани и са приватним сектором кроз њихова партнерства, било да је реч о планирању, финансирању, изградњи или одржавању поменутих система.

Развој туризма би у том случају (уз развој саобраћаја и инфраструктуре) могао бити примарни покретач и основна полуга развоја Перућца. Терцијарне делатности, и то пре свега трговина, могу бити један од покретача. Тек са подизањем стопе раста друштвеног дохотка створиће се услови за развој друштвене инфраструктуре у будућим насељским центрима. Овде треба напоменути да би развој туризма и његових капацитета (спортско-рекреативних простора, смештајних капацитета...) требало планирати и програмирати за функционисање и коришћење током читаве године, уз специфичности саме активности, како би она заиста могла да буде покретач развоја, али и да на одржив начин формира економију Перућца.

У односу на тренутни степен развијености и мрежу центара, свака појединачна активност и приватна иницијатива за градњом треба да буде стимулисана и подржана без обзира да ли се ради о комбиновању комерцијалних активности са другим активностима или чисто комерцијалним садржајима. Није реално очекивати у овом тренутку да јавни сектор располаже средствима за улагање у објекте друштвеног стандарда, па у том смислу такође треба стимулисати партнерства јавног сектора и приватног капитала за реализацију ових пројеката. Средства са којима општина располаже пре свега треба да буду усмерена ка развоју путне мреже и инфраструктуре и подизање степена опремљености јавних простора у центрима. У том смислу потребно је подићи ниво услова у најслабије развијеним деловима Перућца.

Улагање у развој зона на самом језеру, око Хотела Језеро и у будући рибарски камп на Дрини са регионалним центром спортског лова и риболова и специјализованих угоститељских и рехабилитационих центара може представљати значајан продукциони бенефит за цело насеље. Наиме, овај ефекат би представљао нову полугу развоја Перућца, како за потребе туриста, тако и за задовољење свакодневних потреба локалног становништва. Последично и у самом центру око реке Врело порастао би степен централитета са развојем постојећих централних комерцијалних функција, али и њиховом допуном истим и компатибилним садржајима.

У том смислу могао би се стимулисати развој линијског услужног и пословно производног центра уз коридор Бајина Башта – Перућац до општег насељског центра уз Врело. Пољопривредна домаћинства и заинтересовани инвеститори би могли да се повежу у ланац пословно-производних система (кластера) и да на тај начин понуде своје производе, али и услуге како локалном становништву тако и туристима, али и ширем тржишту. То је и предуслов за евентуални развој секундарних насељских и локалних центара у том простору са комплетним програмом за задовољење њихових потреба. У том смислу потребно је активирати приватни сектор и посебним повољностима стимулисати њихово улагање у изградњу у овом делу.

Генерално посматрано основна стратегија локалне управе у погледу стимулисања развоја мреже насељских центара је стварање услова и отварање могућности за развој специјализованих центара у партнерском односу са приватним капиталом или са доминантно приватним капиталом, нарочито око зоне језера и око реке Врело. Улагања општина су у овом случају минимална, а више стимулативна кроз понуду посебних услова наплате накнада за коришћење земљишта и инфраструктуре. Са друге стране на мање развијеном делу уз коридор Бајина Башта – Перућац не може се очекивати приватна иницијатива за улагањем, па ће задатак општине бити да обимнијим улагањем у инфраструктурно и обликовно уређење простора створи услове за обимније приватно улагање.

У складу са горе постављеним општим и оперативним циљевима, потенцијалима и ограничењима развоја овог насељског подсистема, постављен је основни концепт развоја насељских централних активности у Перућцу:

- ***Развој зоне градског језгра -*** У зони централног језгра насеља треба формулисати јасне принципе изградње простора за централне активности, пре свега у смислу постизања оптималне просторне организације центра са циљем очувања културно-историјских и амбијенталних вредности постојеће урбане структуре. Стратешко опредељење у том случају било би усмерено на рестрикцију изградње која није социјабилна, која производи велике саобраћајне проблеме и која се својом просторном формом не уклапа у постојећи амбијент (то су на пример, гигантске робне куће, велики интровертни тржни центри, пословни објекти затвореног типа, ...) све остало може бити препуштено тржишту које ће логично довести до тога да се у централном језгру нађу садржаји ексклузивног типа, туристичке орјентације и сл., јер ће само они моћи да издрже утакмицу профитабилности на изузетно скупом и вредном земљишту какво је у строгом центру насеља.
- ***Развој насељских комерцијалних центара –*** ван шире централне зоне језгра насеља, уочена је изузетно ниска концентрација комерцијалних централних функција свих врста (услуге, пословање, активности друштвеног стандарда приватног сектора). Како се све комерцијалне активности (посебно оне периодичних и ван периодичних потреба) вођене тржишним законитостима, природно концентришу потребно је просторно артикулисати и стимулисати овакав тренд развоја, како би се повећала насељска опслуженост комерцијалним централним функцијама, и то на начин који ће новом просторно-програмском организацијом створити основ за даљи развој насељске структуре.
- ***Развој локалних општих центара –*** У стамбеним насељима у којима не постоји неопходан ниво опремљених јавних простора, развој централних активности на тим просторима може бити добра подлога за подизање стандарда у домену јавних простора. Адекватном просторном организацијом централних активности са једне стране добија се боља покривеност подручја у смислу сервисирања потреба локалног становништва, али се и иницира формирање јавних простора који постају њихово место социјализације и културне идентификације. Улагање у овакве просторе заједнички је интерес локалног становништва, власника централних простора и локалне управе, а у том смислу треба тежити ка проналажењу механизама за јавну активацију ових актера у процесу изградње ових простора, како би се буџет насеља растеретио одређених финансијских оптерећења у тим зонама.
- ***Развој мреже специјализованих туристичких и услужних центара -*** Изградња великих специјализованих туристичких и услужних центара (нарочито то важи за зону око Хотела Језеро и у будући рибарски камп на Дрини), посебно ако се ради о врсти услуга које су значајне у регионалном простору и робе која се, на пример производи у региону и представља његову специјалност, представља засигурно изградњу од интереса за насељску управу. Оваквом изградњом насељњ ће се афирмисати као регионални центар и добити посебан статус у регионалној мрежи центара. На насељском нивоу таква изградња би сем пружања специјалне услуге била и ново обележје насеља. Изградња специјализованих спортско-рекреативних, културних, забавних, едукативних центара, ... посебно оних који су специјализовани и имају шири значај, без обзира на непогодности које може изазвати на локалном нивоу, може бити од изузетног значаја за укупни развој насеља. Међутим њихова изградња мора бити у одговарајућем односу са реалним могућностима управе да буде су-инвеститор, потребама локалног становништва и осталим неопходним комплементарним садржајима које ће подржавати њихов насељски и/или регионални значај.... Концентрисање спортско-рекреативних, културних, забавних и услужних активности, са допунским и пратећим комерцијалним функцијама је изразито тржишни захтев, а са друге стране омогућава лакше управљање и контролу негативних ефеката ових активности на квалитет животне средине. Изградња специјализованих центара не подразумева концентрисање исте врсте активности. Напротив, програмска понуда у структури таквих центара мора бити веома диверсификована. Она заправо подразумева концентрацију услужних активности, која омогућава добру тржишну размену информација и комплементарност понуде активности.

Генерално, концепт је постављен тако да омогућава већу слободу тржишним механизмима програмског развоја насељских централних функција у јасно дефинисаном просторном концепту система централних простора, а сталним мониторингом и адекватним управљачким мерама прати се и стимулише или де-стимулише изградња на одређеним локацијама – зонама у циљу успостављања просторно избалансираног развоја.

4.3.2.2. Правила уређења

Организација градских централних активности у Перућцу формирана је поштовањем правила: - дефинисање и степеновање опсега јавног интереса у зонама центара, - балансирањем односа тржишног и јавног интереса у зонама центара, - омогућавање управљања тржишном логиком, - понуда различитих видова и праваца развоја централних активности, - препознавање динамике активације делова у структури центара.

Основни принципи унапређења квалитета система центара у Перућцу су предлогом развојног концепта спроведени кроз више аспеката:

- Организациони: степеновање концентрације, преклапање са осталим функцијама и активностима;
- Дистрибутивни: према структури потреба, према динамичности потреба, према приступачности;
- Трансформабилни : прати промене тржишта, однос физичке структуре и промена активности, допуна осталим активностима.

Организациони модел насељских централних функција

Систем насељских центара планиран је тако да обухвата развијену типологију општих и специјализованих центара рангираних према значају, структури потреба становништва, карактеру кретања, односно приступачности и структури садржаја. Структура планираног система центара приказана је у Табели 7.

Остала насељска подручја ван система централних функција третирана су као зона дисперзије централних активности. То значи да се ради о изузетно малим концентрацијама централних активности које се не могу третирати као насељски центри, већ само као централна места у зонама преовлађујуће друге намене. У овим зонама централне активности јављају се као пратеће некој другој домонантној намени и најчешће спадају у категорију активности које задовољавају свакодневне потребе.

Просторна организација насељских централних функција

Предлог просторне дистрибуције централних активности и центара у насељској структури треба да буде усклађен са организационим моделом система центара. У том смислу, облици просторне организације центара имају следеће облике :
Пунктуални – централна места изразите концентрације централних активности, високог централитета у односу на просторни локациони обухват. Код овакве просторне организације центара доминира карактеристика привлачности центра у односу на приступачност. Оваква просторна организација јавља се код оптших и специјализованих центара градског значаја.
Линијски – линијски центри претежно су у опсегу средњих вредности централитета, од нижих до виших нивоа концентрације. Код овакве просторне организације доминира карактеристика приступачности центра у односу на привлачност. Овај просторни облик јавља се код општих и специјализованих градских, насељских и локалних центара дуж главних градских и насељских саобраћајница.

врста	ранг	шифра	време настанка	карактер кретања	потребе	структура планираних садржаја
Општи центри Оп	**Градски** 0.10<K>0.30 0.30<K>0.50	Г Оп	историјски	пешачки комбиновано	40% ванпериодичних 40% периодичних 20% свакодневних	**Управа** (општинска, јавна предузећа, организације, удружења...) **Култура** (мултимед.,сцена, библиотека, галерија...) **Образовање** (основна школа) **Пословање** (банка, пошта, предузећа, агенције...) **Трговина** (мал-велике, спец., пијаца...) **Услуге** (занати, агенције) **Угоститељство** (ресторани, кафеи, хотели...) **Здравство** (апотеке) **Соц. заштита** (стари, хедникепирани, рањиве групе...) **Спорт и рекреација** (отворена игралишта, паркови...)
	Насељски 0.10<K>0.30	Н Оп 1 Н Оп 2	развој/план. планирани	колски пешачки уз улицу	60% ванпериодичних 20% периодичних 20% свакодневних	**Трговина** (мал-велике, спец...) **Услуге** (занати, агенције) **Угоститељство** (ресторани, кафеи...) **Пословање** (банке, предузећа, агенције...) **Образовање** (приватне спец. школе) **Култура** (библиотека, галерије, играонице, клубови...) **Здравство** (ординације, апотеке...) **Спорт и рекреација** (мали рекреативни и фитнес центри...) **Друштв.** (организац., удружења, НВО)
	Локални 0.03<K>0.10	Л Оп 1 Л Оп 2 Л Оп 3 Л Оп 4 Л Оп 5 Л Оп 6	планирани планирани планирани планирани планирани планирани	колски пешачки уз улицу комбиновани	70% свакодневних 20-30% повремених и изузетних потреба	**Управа** (МЗ, организације, удружења) **Култура** (играонице, клубови...) **Образовање** (приватне спец. школе) **Пословање** (агенције...) **Трговина** (мале, спец...) **Услуге** (занати, агенције) **Угоститељство** (кафеи...) **Здравство** (ординације, апотеке...) Соц. заштита (мали приватни стар. домови, прив. дечје установе...) **Спорт и рекреација** (затворена и отворена игралишта...)
Специјализовани центри Сц	**Градски** 0.10<K>0.30 0.30<K>0.50	Г Сц 1 Г Сц 2 Г Сц 3	у развоју планирани планирани	пешачки комбиновано	60% ванпериодичних 20% периодичних 20% свакодневних	Према посебном програму
	Насељски 0.10<K>0.30	Н Сц 1 Н Сц 2	развој/план. планирани	колски пешачки уз улицу	60% ванпериодичних 20% периодичних 20% свакодневних	Према посебном програму

Табела 7. СТРУКТУРА ЦЕНТАРА

Зоне – зоне у сектору централних активности су :

- Зона главног градског центра – разликујемо зону ужег центра насеља, који је у овом тренутку препознат као историјско језгро насеља и ширу зону главног градског центра за коју се планира пораст концентрације централних активности. У будућем периоду, зона ширег градског центра имаће уједначени коефицијент концентрације као и зона ужег градског центра и представљаће ново градско језгро. Код ове зоне, привлачност и приступачност представљају веома важне критеријуме оптималне организације, обзиром да је концентрација и структура садржаја у овом тренутку најразвијенија у градским срединама.
- Зоне специјализованих централних активности – зоне са програмом специализованих садржаја, централитета у опсегу од средњег до изузетно високог и концентрације садржаја од средње до веома високе. Код овакве просторне организације критеријуми привлачности и приступачности се морају третирати са подједнаким значајем. Овај облик организације односи се на локације градског значаја.
- Зоне дисперзије свакодневних централних активности – зоне ниских вредности централитета и концентрације у функцији секундарне сервисне улоге у односу на доминантну другу насељску функцију. Код овакве просторне организације доминира критеријум пешачке приступачности. Овај облик организације градских централних функција односи се на стамбене зоне ниских густина насељености у периферним деловима Перућца, као и на уже зоне насеља када просторна дистрибуција центара не покрива пешачку доступност до централних функција свакодневог снабдевања.

Груписање централних активности: преовлађујће, допунско, пратеће

Основно правило савремених третмана неке урбане средине је да се на сваком просторном нивоу може организовати полифункционално коришћење простора, којим се обезбеђује флексибилност и трансформабилност структуре. У том смислу не планира се простор једне намене, већ простори превлађујуће намене што подразумева 70 до 100% заступљености одређене намене. Односно, нека активност може бити допунска некој другој, у односу 60%:40%, али са пратећом активности која се може поајвити у мањем проценту као трећа на рачун допунске.

У случају централних функција, ово слојевито комбиновање активности, још се усложњава обзиром да се у структури централних активности налази велики број веома различитих намена простора. Како тржишне законитости не дозвољавају прецизирање лоцирања и програмског дефинисања централних активности у оквиру планираних центара, то се заправо начин преклапања активности у неком простору регулише правилима уређења и правилима грађења.

Централне функције јављају се као преовлађујуће у оквиру планираних центара вишег реда: главни градски центар Г Оп, специјализовани градски центри Г Сц 1 и Г Сц 2. У овим зонама, очекује се степен заступљености централних активности од 50% до 100%, као допунска активност могу се јавити становање и саобраћај, а као пратеће активности могу се јавити: спортско-рекреативне активности на отвореном, комуналне намене.

Централне функције јављају се као допунске у оквиру планираних центара вишег и средњег нивоа: градски општи и специјализовани (Г Оп и Г Сц 3) и насељски општи и специјализивани центри (Н Оп1, Н Оп2, Н Сц1 и Н Сц2) који су по правилу планирани да се развијају уз градске и вишег реда – пут Бајина Башта-Перућац и ка Тари и Језеру – односно уз реку Врело. У том смилу, централне активности представљају допунску намену спортско-рекреативним, пословно-производним функцијама, едукативно-истраживачким, туристичко-услужним и становању. Просечан однос између поменутих функција и допунских централних активности је веома тешко утврдити, али у односу на реалну процену темпа развоја у односу на постојеће стање развијености, може се рећи да може да достигне и 50:50%.

Централне функције јављају се као пратеће у оквиру планираних центара вишег реда (Г Сц1 и Г Сц2), нижег реда (Л Оп1, Л Оп2, Л Оп3, Л Оп4, Л Оп5, и Л Оп6) и зонама дисперзије: локални центри и зоне у којима се централне активности дисперзно јављају, представљају заправо пратећи садржај неке доминантне намене. Најчешће је то становање, пољопривреда, туризам или евентуално производња. У овим случајевима централне функције као пратеће могу бити заступљене са 10-20%.

Опис планираних централних активности

За све типове планираних центара у насељском систему централних фунција примењен је принцип сложеног комбиновања активности.

<u>Главни градски општи центар:</u> У историјском, функционалном и амбијенталном смислу ова зона представља посебан ентитет. Она поседује различите развојне могућности. Даљи развој и унапређење ове зоне ће захватити и ширу зону језгра насеља посебно делове који су данас неструктуирани, запуштени или неодговарајуће намене. Реализација саобраћајног система, система за паркирање и инфраструктуре претпоставке су за потпуну реализацију планираних унапређења. У оквиру ове зоне доминирају трговинско-услужне делатности, управа, култура, образовање, пословање.

<u>Специјализовани центри:</u> То су вишефункционални комплекси различите величине од 2 до 25 ха са доминантном комерцијалном наменом која може садржати остале компатибилне намене као секундарне, укључујући и пословно становање (пословно становање је посебан облик службеног становања у функцији основне намене пословања, које не подразумева социјалну инфраструктуру - снабдевање, школе, обданишта итд.). Специјализовани центар са већим учешћем јавних садржаја и добрим положајем у насељском ткиву може постати и градски центар за то подручје. Специјализовани центри су, по правилу, ван централне зоне, а по положају деле се на насељске и вангнасељске и могу у амбијенталном смислу бити посебне целине у односу на контактне зоне.

Насељски специјализовани центри ће свој развој остварити трансформацијом постојећег нестамбеног простора, било да се ради о реконструкцији и промени намене постојећих привредних предузећа, или других намена које због технолошког прогреса, непожељног утицаја на околину или малог степена искоришћености земљишта, не могу више заузимати локација у насељу (индустријска, саобраћајна и инфраструктурна постројења). Могућност трансформације се креће од задржавања и реконструкције постојећих објеката за нову намену до потпуне замене објеката новом структуром у складу са будућом наменом. Иако су ово посебни комплекси у односу на околно ткиво, њихова намена, волумен, саобраћајни приступ и потребе за паркирањем не смеју ни на који начин да угрозе контактну зону.

Улагање у развој зона на самом језеру, око Хотела Језеро и у будући рибарски камп на Дрини са регионалним центром спортског лова и риболова и специјализованих угоститељских и рехабилитационих центара може представљати значајан продукциони бенефит за цело насеље. Наиме, овај ефекат би представљао нову полугу развоја Перућца, како за потребе туриста, тако и за задовољење свакодневних потреба локалног становништва. Последично и у самом центру око потока Врело порастао би степен централитета са развојем постојећих централних комерцијалних функција, али и њиховом допуном истим и компатибилним садржајима.

Вангнасељски специјализовани центри су углавном блокови или комплекси оивичени јаким саобраћајницама, за које треба дефинисати програм, просторну организацију и ближе одређену намену.

Насељски центри: прерастају у пословно-трговачке улице са великом густином пословно-услужног простора преко 10 м2/м1 улице, са интензивним колским саобраћајем.

У постојећим објектима планира се трансформација приземља, сутерена и прве етаже у пословне и јавне садржаје. Нова изградња на појединачним парцелама подразумева и изградњу чисто комерцијалних објеката, који треба да буду грађени као архитектонско-урбанистичке целине. Стимулисаће се доградња солидних постојећих зграда до висине суседа, довршавање, уређење и промена неодговарајуће структуре, кроз целовите реконструкције.

Колски приступ за снабдевање (утовар и истовар робе) на главним трговачким улицама по правилу решава се директно са улице, при чему је могуће временско ограничење. Паркирање на јавним просторима трговачких улица и пешачким зонама треба планирати само за посебно регистрована возила локалних корисника (првенствено становника), за паркирање возила за снабдевање са фиксним временом задржавања и за паркирање бицикла.

Локални општи центри: Локални центри обухватају концентрације садржаја који омогућавају локално снабдевање и услуге у главним улицама у постојећим и новоизграђеним стамбеним зонама.

Ови центри обухватају комерцијалне намене и то само у приземљу док је на спрату могуће становање. Пожељан је континуитет трговачких радњи и занатских локала у приземљу. Сервиси који су бучни нису дозвољени.

Потребно је локалне опште центре обликовно завршити и садржајно допунити савременим услугама које задовољавају потребе становништва у функцији слободног времена, забаве, спорта и рекреације. Обликовање ових центара ускладити са већ формираним елементима архитектонског приступа.

Зоне дисперзије: У свим врстама ткива насеља планирани су мањи комерцијални и сродни садржаји, чији ће распоред бити усаглашен са потребама околног становништва или корисника на принципима тржишта.

4.4. ЈАВНЕ СЛУЖБЕ

4.4.1. ПРИНЦИПИ И ЦИЉЕВИ ЈАВНИХ СЛУЖБИ

ПРИМАРНИ ЦИЉ:

РАЗВОЈ СОЦИЈАЛНИХ СЕРВИСА У СКЛАДУ СА ПОТРЕБАМА ЛОКАЛНЕ ЗАЈЕДНИЦЕ

СЕКУНДАРНИ ЦИЉЕВИ:

1. КОНЦЕНТРАЦИЈА ЈАВНИХ СЛУЖБИ У ФУНКЦИЈИ ПОВЕЋАЊА ЦЕНТРАЛИТЕТА НАСЕЉА ПЕРУЋЦА
2. СТВАРАЊЕ УСЛОВА ЗА УЈЕДНАЧАВАЊЕ КВАЛИТЕТА УСЛУГА ЈАВНИХ СЛУЖБИ
3. ***СТВАРАЊЕ УСЛОВА ЗА УВОЂЕЊЕ НОВИХ ОРГАНИЗАЦИОНИХ И ВЛАСНИЧКИХ АРАНЖМАНА У ДОМЕНУ ЈАВНИХ СЛУЖБИ***

Образложење:

Планом се предлаже развој јавних служби заснован на принципима одрживог социјалног развоја уз максимално ослањање на локалне специфичности, захтеве, потребе, могућности и ограничења, што је у складу са опште прихваћеним потребама и обавезама укључивања локалне заједнице у креирање сопствене социјалне средине (према Агенди 21 и другим међународним документима).

Развој јавних служби треба да се постигне подизањем квантитета и квалитета објеката, услуга, опремљености и доступности. Обзиром на величинску категорију (демографску и просторну) Перуџца, тежња ка апсолутној просторној равноправности свих корисника у односу на могућности коришћења сервиса јавних служби није рационална; стога је то потребно решити одговарајућом просторном дистрибуцијом објеката уз прихватање нових модалитета рада појединих служби. Објекте и службе у новим организационим аранжманима је потребно дистрибуирати деконцентрисано и у складу са компатибилним наменама, са циљем равномерније опслужености подручја насеља Перуџца као и гравитирајућег подручја. Са друге стране, концентрацијом јавних садржаја потребно је подизати ниво централитета насеља Перуџца како би се конституисала централна зона насеља.

У погледу принципа планирања јавних служби на подручју ПГР Перуџац у овом Плану издваја се следеће:

- Истицање локалних (просторних и других) обележја које утичу на приступ планирању јавних служби и избор циљева/задатака, критеријума и параметара/ норматива, тако да они буду контекстуално специфични.
- Тежња ка заједничком/интегративном (позитивном) деловању развоја јавних служби на просторни и укупни развој насеља Перуџца и његовог гравитационог подручја.

У погледу принципа организације/управљања развојем јавних служби у Плану генералне регулације издваја се уважавање утицаја актуелних вредносних категорија у домену јавних служби, односно обезбеђивање услова за увођење нових.

4.4.2. ПОЛАЗНА ТЕОРЕТСКА ОПРЕДЕЉЕЊА

1.1. Агенда 21
1.2. Хабитат агенда
1.3. Нова атинска повеља

Једну од најважнијих теоретских платформи представља Агенда 21[4], основни документ везан за креирање политика одрживог урбаног развоја. Агенда 21 у оквиру заштите и унапређења људског здравља истиче следеће опште и оперативне циљеве од значаја за овај урбанистички план:

- Развијање система примарне здравствене заштите;
- Испуњење примарних здравствених потреба сеоског, семиурбаног и урбаног становништва;
- Приоритетно постизање просторне покривености здравственим службама за оне популационе групе које за тим имају највећу потребу, посебно за оне који живе у сеоским подручјима;
- Изграђивање основне службе здравствене инфраструктуре, праћење и планирање система;
- Развијање националних система здравствене заштите;
- Међусекторска сарадња и координација;
- Подршка развоју истраживања и методологије.

У оквиру политика и циљева везаних за развој образовања Агендом 21 се захтева обезбеђивање приступа омладини и деци свим облицима образовања и проширивање образовних могућности. Посебна пажња је поклоњена деци и она подразумева примену програма у домену здравствене заштите, образовања и описмењавања. У оквиру циљева и задатака везаних за унапређење одрживог развоја људских насеља Агенда 21 препоручује формулисање и примену програма за смањење утицаја миграција село-град, тако што ће се побољшати животни услови на селу. Коначно, препоручено је унапређивање урбаног управљања путем доношења одговарајућих смерница за просторно и урбанистичко планирање и њихову реализацију.

Циљевима и принципима Хабитат Агенде[5] квалитет живота се дефинише као централна брига у склопу развоја људских насеља, а у складу са тим се истиче и неопходност доступности образовања и примарне здравствене заштите за све. Одржива људска насеља подразумевају социјалну интегрисаност укључујући одговарајуће сервисе здравства и образовања. Ови сервиси треба да буду приступачни и једнако доступни како би служили циљу одрживости и социјалног развоја насеља.

Нова Атинска повеља[6] истиче да је образовање једна од кључних компоненти развоја насеља, будући да обезбеђује (бар) елементарна разумевања и знања о насељу и пружа могућности укључивања у живот насеља и доношење одлука о његовом развоју. Повеља такође истиче да је потребно охрабривати развој социјалних/јавних сервиса пошто они подржавају контакт и комуникацију.

Ова полазишта утицала су на усмеравање концепта и формулацију циљева развоја јавних служби у контексту значаја појединих сегмената. Начелна опредељења, наравно, подложна су промена у зависности од конкретних потреба и могућности становника и локалне заједнице Перуџа.

4.4.3. СТЕЧЕНЕ ПЛАНСКЕ ОБАВЕЗЕ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПРОГРАМА РАЗВОЈА ЈАВНИХ СЛУЖБИ

Стечене планске обавезе у односу на јавне службе дефинисане су Просторним Планом Србије, Просторним планом опоштине Бајина Башта, а плански основ представљају и Измене и допуне ГУП-а Перуџа, као и други планови који су узети у обзир приликом формулисања програмских решења Плана генералне регулације у целини, а посебно је разматран Мастер план туризма за Тару и приобаље Дрине.

Просторним планом Србије дефинисани су јединствени минимални стандарди за поједине садржаје јавних служби, са циљем остварења једнаких права у домену задовољења основних потреба становништва Србије и хомогенизације њеног простора. Међутим, применом једнаких стандарда нису створени услови за остваривање једнаких права свих становника, већ су напротив створени услови за диференцијацију у остваривању једнаких права. То се посебно односи на критеријуме, индикаторе и стандарде доступности.

Имплементација Просторног плана захтева двосмерну иницијативу, односно иницијативу државе и иницијативу подручја, како у програмском, тако и у планском смислу. Смернице за примену Просторног плана Србије у другим просторним и урбанистичким плановима налажу да се у плановима обезбеде услови за лоцирање јавних служби у складу са критеријумима смештаја и локационо-развојним потенцијалом подручја и политиком регионалног развоја.

4.4.4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ И ПОТРЕБЕ, МОГУЋНОСТИ И ОГРАНИЧЕЊА

Опште напомене

Подаци о мрежи, објектима и капацитетима јавних служби добијени су путем анкете упућене надлежним институцијама општине Перуџац – Секретаријату за привреду и комуналне делатности Перуџац, здравственом центру Ужице – организациона јединица Перуџац, установи предшколског образовања и васпитања, и другим, као и из извора Републичког и Савезног завода за статистику – Првим резултатима Пописа становништва 2002. и Општине у бројкама 2005. Такође су обрађени су и примењени необјављени подаци добијени приликом усмених консултација са колегама из надлежних институција из Перуџца. Процењени број становника добијен тим путем је око 2000 становника. Према демографској пројекцији за 2020. Годину, рађеној за овај План, оцекивани број становника је 1137.

Наведени подаци су примењени у циљу добијања што прецизније демографске основе која одговара новим границама Плана генералне регулације – према Плану а које се не подударају са статистичким пописним јединицама.

Опште карактеристике подручја

Перуџац је туристичко насеље на десној обали Дрине и удаљено је од седишта општине Бајине Баште 13км. Најпознатије је по ХЕ Бајина Башта, односно по језеру које је направљено због хидроелектране. Перуџац је насеље градског типа изразито лонгитудиналне организације простора, на претежно равном терену у делу континуално изграђеног појаса насеља. Обухвата оријентациону површину око 100ха са ретком изграђеношћу и ниским густинама насељености и становања.

[4] *Agenda 21, Programme of Action for Sustainable Development, UNCED, Rio de Janeiro, 1992.*
[5] *Habitat Agenda, UN Conference on Human Settlements (Habitat II) Istambul, 1996.*
[6] *New Charter of Athens, European Council of Town Planners, 1998.*

Карактеристике саобраћајне мреже су: заступљеност регионалног пута, локалних и приступних саобраћајница, уз то да регионални пут тангира подручје Перућца једним делом; релативна покривеност локалним и приступним саобраћајницама, али са изразито неправилном просторном дистрибуцијом и неправилном мрежом. Карактеристике мреже не представљају потенцијал за развој јавних служби, обзиром на просторну дистрибуцију и неправилност мреже.

Од осталих општих карактеристика на територији Плана генералне регулације Перућца, а од значаја за развој јавних служби треба истаћи и значајан број повременог становништва (туриста различите дужине боравка, транзитних туриста).

Положај јавних садржаја је повољан, обзиром на повезаност са регионалним, односно локаним путем, тј, главни саобраћајни ток. Постојећа концентрација малобројних садржаја је евидентна, што иде у прилог подизању централитета простора Перућца. Постоји перспектива развоја садржаја јавног карактера у приватном власништву, односно на осталом земљишту.

Демографски потенцијал и ограничења

Демографска слика насеља Перућца је релативно неповољна и указује на мали демографски потенцијал за развој јавних служби. Према Попису становништва из 2002.г., насеље Перућац има 845 становника. Од овог броја 44 становника припада групи предшколске деце, што је свега 5,2% од укупног броја становника. Мало је заступљена и категорија школске деце -77 припада овој групи, односно 9,1%, и 51 становник је у групацији од 15-19 год., односно 6%. Подаци о деци и омладини говоре да је углавном заступљеност ових старосних групација испод просека Србије, односно неповољно као демографски потенцијал. Такође, има 203 становника старијих од 60 год.,односно 24%, што је изузетно велико учешће ове групације (искуствени податак за Србију је макс. 18%), а 521 становник је у категорији радно способног становништва.

Оријентациони број становника, имајући у виду и насељене делове у окружењу Перућца и планску перспективу за 2020.год. је око 1137 становника, али не располажемо информацијом о структури увећаног броја становника. Стога ћемо претпоставити да је структура слична као према Попису становништва.

Од укупно око 31000 становника на територији општине, највећа концентрација је у седишту општине – Бајиној Башти, што је поред осталог резултат и релативно обимних емиграција ка седишту. Повољна околност за насеље Перућац је релативна близина седишту општине (13км), уз задовољавајућу саобраћајну повезаност.

Мало укупно учешће деце и школске омладине не указује на рационалне могућности развоја у јавним службама, обзиром да не указују на демографски потенцијал и обнављање становништва. Са друге стране, повећани број старих лица захтева посебну планску пажњу у домену јавних служби.

4.4.4.1. ОБРАЗОВАЊЕ

4.4.4.1.1. ОСНОВНО ОБРАЗОВАЊЕ

Постојећи број и размештај објеката

На територији Плана генералне регулације Перућца постоји једна осмогодишња основна школа, док су истурена четворогодишња одељења дистрибуирана тако да опслужују већину околних сеоских насеља општине. Додавши томе тренд смањења броја деце на територији општине ван општинског центра, указује се потреба за гашењем или пренаменом неких истурених одељења основних школа у селима. Основна школа у Перућцу се налази у централној зони Перућца, уз главни магистрални и транзитни правац, Оваква диспозиција је уједно повољна – због транспорта ученика из удаљенијих делова насеља и околних насеља, а неповољна због присуства интензивног транзитног и међуградског саобраћаја. У погледу изграђености, школа се налази у зони интензивније градње и густине становања, окружена другим централним активностима. Објекат је у друштвеном сектору својине и нема објеката у другим облицима својине. Не располажемо прецизним подацима о броју ученика, а оријентациони број је 77 ученика. Такође нема података о броју и стуктури запослених. Површина комплекса је оријентационо око 9500м2, а под објектом 670м2, спратност је П+0. Опремљеност и бонитет објекта школе је прихватљив.

Програмски елементи
Оцена стања и будуће потребе

Максимална дистанца четвороразредне школе према Просторном плану Србије је 1500м, а уколико је организован ђачки превоз дистанца може бити макс. 2-2500м. Ова школа може опслуживати 2-3500 становника. Код осморазредне школе максимална дистанца је 2500м и школа може опслуживати 3-10 000 становника. Међутим, за градска подручја оптимална удаљеност је 700-750 м, а за више разреде 800-1100м. Нормативи школског простора се крећу од минималних 5,18 м2/ученику до оптималних 6-8 м2/ученику, док потребна повшина школског комплекса износи 15-25 м2/ ученику. Оптимална величина школе је 700-900 ученика.

Капацитет објеката задовољава постојеће и будуће потребе. Подручје насља Перућац је захваћено депопулацијом и малим обимом емиграције ка општинском центру, мада се у будућности може очекивати веома благи тренд повећања броја становника, па ту околност треба имати у виду код планирања нових капацитета образовних установа. Карактеристика популације је мање процентуално учешће старосне групације школске деце него што је просечно.

Према Попису 2001. у групи од 5-9 год. има 37 деце, а у групи 10-14 год. има 55 деце, док основношколске деце има 77. Обзиром на процену повећаног броја становника из делова територије Плана који статистички не припадају територији насеља, можемо рачунати да је овај број оријентационо око 110 ученика за плански период ПГР-а.

Уколико би дошло до повећања простора намењених становању или његовог погушћавања, уз истовремено повећање броја становника, у тим подручјима би било оптимално обезбедити резервне капацитете основних школа, чиме би се уједно остварили допунски капацитети и постигле величине приближне нормативима школског простора. Планирање капацитета основног образовања треба да прати трендове демографских промена, као и промене трибутарног подручја Перућца. Стога процена капацитета зависи од процене повећања броја домицилног становништва, процене повећања броја гравитирајућег становништва, као и позиције Перућца у мрежи насеља на територији општине Бајина Башта.

Капацитет је потребно ускладити са максималним нормативима, узимајући у обзир и додатне капацитете предшколске установе, која треба да подмири потребе за предшколском припремом будућих ученика, а функционално је оправдано да се ова предшколска припрема одвија у склопу објекта основне школе. Садржај образовања мора бити самостално организован на за то намењеној парцели јавног грађевинског земљишта.

Обзиром је процена постојећег капацитета око 110 деце, постојећа школа према нормативима школа располаже школским објектом који је недовољне површине, док је површина комплекса довољна за око 350 деце. Стога је потребно обезбедити додатну корисну површину унутар

објекта од око 350 м2, а у случају промене структуре становништва и више. Планом се предлаже активирање поткровља или надградња постојећег објекта.

4.4.4.1.2. СРЕДЊЕ ОБРАЗОВАЊЕ

Постојећи број и размештај објеката

На територији Плана генералне регулације Перућца не постоји ниједна средњешколска установа. Гимназија «Јосиф Панчић» и Техничка средња школа су лоциране у граду Бајина Башта, уз главни магистрални и транзитни правац, и представљају једине средњешколске установе на територији општине Бајина Башта. Оваква диспозиција је уједно повољна – због транспорта ученика из удаљенијих делова града и приградских насеља, а неповољна због присуства интензивног транзитног међуградског саобраћаја. Објекти су у друштвеном сектору својине и нема објеката у другим облицима својине. Доступност ученика са подручја Перућца је задовољавајућа, јер је дистанца око 13 км и обезбеђен је јавни аутобуски превоз ученика.

Капацитет и бонитет објеката
Оцена стања и будуће потребе

Број ученика у обе средње школе на крају школске 2001/2002. износио је 908. Капацитет објеката не задовољава у потпуности постојеће потребе али трендови не указују да ће се потребе за овом врстом установа значајније увећавати. Не располаже се подацима о капацитету школа (укупна БРГП, број ђака по школи, површина школског простора по ученику). Опремљеност и бонитет објекта су задовољавајући.

Статистички податак о броју средњешколске деце је 51 становник је у групацији од 15-19 год., а процена овој броја за територију ПГР-а је око 70 деце, што је недовољан број за рационалну организацију самосталних објеката. Према томе, перспектива овог сектора за Перућац је да се и даље ослања на капацитете средњих школа у Бајиној Башти. Са друге стране, попуњеност ових школе је максимална, тако да је потребно сагледавање развојне перспективе средњег образовања на територији општине.

4.4.4.1.3. ОСТАЛЕ ОБРАЗОВНЕ УСТАНОВЕ

На територији Плана генералне регулације Перућца не постоји ниједна специјална школа. Не постоје више школе нити факултети, а студенти су упућени ка регионалним и субрегионалним центрима: Ужицу, Ваљеву и другим центрима у Републици, а иста је ситуација и са студентским домовима и домовима-интернатима ученика.

4.4.4.1.4. ОСТАЛИ ВИДОВИ ОБРАЗОВАЊА

Перспектива развоја туризма на подручју Перућца указује на потребу развоја специфичних видова образовања, као што је организовање летњих школа и кампова за децу и омладину, спортских и истраживачких кампова као и тематских образовних курсева и семинара за одрасле у склопу туристичких објеката и комплекса. Ови садржаји би се одвијали у склопу активности туризма, а у просторном смислу би били интегрисани.

4.4.4.2. ДЕЧЈА ЗАШТИТА / ПРЕДШКОЛСКО ВАСПИТАЊЕ И ОБРАЗОВАЊЕ

Постојећи број и размештај објеката

Територију Плана генералне регулације Перућца опслужује једна предшколска установа – вртић "Невен", са седиштем у Бајиној Башти. Он се налази у непосредној близини ОШ “Свети Сава”, у ширем центру насеља. При вртићу ради у путујући вртић "Полетарац", који опслужује сеоско подручје и то: Бачевце, Костојевиће и Перућац. Такође се припрема за школу одвија и у 2 учионице при сеоским школама Рогачица и Пилица. Објекти су у друштвеном сектору својине. Не располажемо подацима о евентуалним капацитетима у другим облицима својине.

Капацитет и бонитет објеката
Оцена стања и будуће потребе

Дечји Вртић "Невен" има два објекта изграђена 1977. године и 1983. године. Капацитет објекта је за око 400 деце. Тренутно у вртићу борави 449-оро деце узраста од 1 до 7 године старости. Вртић тренутно има 50 запослених радника, од чега је 30 радника непосредно ангажовано у раду са децом. Путујући вртић обухвата 67-оро деце узраста 6-7 године са сврхом припреме за полазак у школу. За објекат вртића укупна БРГП износи 2249 м2, а површина просторија за боравак деце је 1806м2, односно 4,2м2/детету. Укупна површина отвореног простора за децу је 15138м2, односно 35,2 м2 по детету. Има око 14 ученика по једном васпитачу (рачунајући и запослене који раде у истуреним одељењима).

Оптимални нормативи за узраст од 0-3 г. износе 6-7 м2/детету, а за узраст од 3-7 г. 6-8 м2/детету, док минимални нормативи износе 5,4-7,2 $м^2$/детету. Површина комплекса према минималним нормативима треба да износи 15/25 м2/детету. Гравитационо подручје износи 5-12000 становника, док је величина установе одређена према броју деце: за узраст од 0-3 г. 100-120 деце, а за узраст од 3-7 г. 120-150 деце. Оптимална дистанца треба да износи за млађу групу 200-300 м, а за старију групу: 300-500 м, а радијус гравитације је 500-650 м, односно минимално 600-1000 м. Опремљеност објеката је задовољавајућа, као и грађевински бонитет.

Број деце предшколског узраста према последњим подацима из Пописа 2001. на територији општине Бајина Башта износи 1852 деце, а демографска величина ове старосне групе износи 44 деце, што је свега 5,2% од укупног броја становника. Обухват деце у предшколским установама је око 50%, што представља значајан обухват деце, но постоји недостатак установа и капацитета за припрему за полазак у школу (узраст 6-7год.) будући да је очекивани обухват деце која се припрема за школу 90-100%.

Без обзира на мали број деце и веома мало учешће у укупном броју становника, потребно је обезбедити додатне капацитете предшколске установе, како за све подгрупе узраста од 0-7 год., тако и за предшколску групу деце. Очекивана величина ове групације до 2020.год. је око 60 деце, од чега око 10 деце чини предшколску групу (узето је у обзир и повећање територије обухваћене Планом генералне регулације деловима околних сеоских насеља и учешће дела њиховог становништва у укупном броју, па сходно томе и повећање броја укупне деце за територију Плана.) Досадашњи путујући вртић који опслужује још 2 насеља поред Перућца не задовољава потребе.

Имајући у виду нормативе који су дефинисани према оптималном/ минималном квантуму популације као и према дистанци, није могуће једнозначно определити будуће капацитете ових установа. Према садашњем броју деце, као и негативном тренду броја деце у будућности, није потребно планирати додатне капацитете, изузев за припремну групу, рачунајући са наведеним обухватом. Уколико се определимо за оптималне дистанце као меродавне, онда је потребно

планирати додатне капацитете, пошто су дистанце далеко премашене у постојећем стању. Такође је потребно имати у виду да је капацитет постојеће установе «Невен» двоструко већи од оптималне величине установе, а да је површина објекта по детету далеко испод минималних норматива.

Процена броја нових и повећања капацитета постојећих установа зависиће у великој мери од исказаних потреба становништва у будућности, промени броја и структуре становника, променама у полној структури запослености и величини и структури домаћинстава, као и процењеном повећању површина и густина намењених становању. Стога је потребно обезбедити резерве простора како би се створиле основе за будући развој, а модалитете и облике својине препустити актуелним тржишним токовима.

Додатне капацитете предшколског одељења могуће је остварити доградњом и реконструкцијом постојеће основне школе спратности П+0, обзиром да постоје резерве у капацитету комплекса школе. Потребна површина је око 30м2 БРГП. Што се тиче комбиноване дечје установе, Планом се предлаже изградња објекта капацитета 50 деце, односно корисне површине око 400м2 и комплекса објекта око 1000м2 на парцели основне школе.

Потребно је испитати све могућности сарадње са приватним сектором укључујући и коришћење објеката у власништву приватног сектора, узимањем у закуп, адаптацијом мањих капацитета унутар нпр. стамбених објеката, отварањем предшколских одељења при основним школама, итд. Планом се подстиче могућност учешћа приватног сектора у домену дечје заштите. У оквиру осталог земљишта могуће је, сходно новонасталим потребама подручја, као и процени надлежних институција, организовати службу бриге о деци у оквиру дечјих вртића односно предшколских васпитних група. Садржаји ове намене могу се организовати у склопу колективног или индивидуалног становања, уз поштовање минималних капацитета предвиђених за предшколске установе, обезбеђен посебан приступ са јавне површине. Препоручују се јединице за дневни боравак деце са мањим бројем деце, у индивидуалним објектима на парцели са мањим бројем станова и могућношћу боравка деце на отвореном. Максималан капацитет деце предшколске групе је 40, а потребна површина парцеле је 1000 м2.

4.4.4.3. ЗДРАВСТВО

Постојећи број и размештај објеката

На територији Плана генералне регулације Перућца постоји једна здравствена станица Перућац, организациона јединица Дома здравља Бајина Башта, односно Здравственог центра Ужице. На територији општине, односно у граду Бајина Башта постоји 38 постеља болничког смештаја стационара општег типа. Здравствени центар се налази на потезу главних централних садржаја. Ову просторну целину карактерише велико учешће нестамбених садржаја, умерени интензитет саобраћаја и присуство спортског центра и значајних зелених површина у окружењу. Његовим централним положајем је обезбеђена релативно добра доступност грађанима из свих делова општине, па и насеља Перућац, обзиром на саобраћајну повезаност са главним транзитним токовима.

Здравствени центар располаже службама опште медицине и стоматологије и службама за заштиту жена, деце и омладине. Објекти су у друштвеном сектору својине. Не располажемо подацима о евентуалним капацитетима у другим облицима својине.

Оцена стања и будуће потребе

Број запослених лекара на територији општине је 42, што значи приближно 414 становника по једном лекару. Овај параметар је нешто испод просечних вредности средишње Србије, а нижи је и од норматива 2,5 лекара /1000 становника. У погледу броја постеља, вредности су такође нешто испод просека јер не испуњавају норматив од 6,5 постеља на 1000 становника. Потребна површина објеката здравствених станица односно амбуланти износила би 0,003 m2/ст. БРГ површине, односно 0,05 м2/ст. површине комплекса, а постојећа површина објекта је око 150 м2, док је површина комплекса око 900 м2, те према томе постојећи објекат задовољава постојеће и будуће потребе. Опремљеност и бонитет објекта су задовољавајући али је потребна реконструкција и додатно опремање.

Диспозиција објеката примарне здравствене заштите се може мерити и у односу на максималну дистанцу од 2 км, што одговара получасовној пешачкој доступности и што представља минимум захтеване развијености мреже здравствених објеката. Према овом критеријуму, диспизиција објекта здравствене станице задовољава.

Трендови показују да ће у планском периоду број становника Перућца благо расти, те треба у ту околност имати у виду код планирања нових капацитета здравствених установа. Потребно је испитати све могућности сарадње са приватним сектором укључујући и коришћење објеката у власништву приватног сектора, узимањем у закуп, адаптацијом мањих капацитета унутар нпр. стамбених објеката, отварањем одељења при основним школама и другим јавним садржајима, итд. и то у зонама повећаних густина и ширења становања.

Потребно је обезбедити пратеће капацитете здравствених услуга уз активности као што су: капацитети туризма, рекреације, летњих школа итд. Објекте планирати у склопу објеката других компатибилних намена, са тим да се обезбеди неометан приступ, по могућству у приземљима објеката.

У склопу развоја уже и шире зоне Перућца могуће је организовати приватну здравствену службу на нивоу амбуланте или специјализоване здравствене заштите на осталом грађевинском земљишту. Тежити да се ова површина обезбеди у близини највеће концентрације сталних и повремених становника, односно у центру насеља или у склопу становања највећих густина на нивоу насеља.

4.4.4.4. СОЦИЈАЛНА ЗАШТИТА

Оцена стања и будуће потребе

Перућац не располаже социјалним установама са нити без сталног смештаја, већ се у том смислу ослања на Центар за социјални рад и Општински одбор Црвеног крста у Бајиној Башти. Узимајући у обзир величину града и демографске карактеристике, није неопходно обезбедити смештај за стара лица ни посебне установе за хендикепиране. Препоруке норматива се односе на размештај ових институција у субрегионалним и регионалним центрима, док је њихово увођење на општинском нивоу опционо и може се у зети у обзир уколико локална заједница покаже интерес и могућности да обезбеди средства.

Уколико се укаже потреба и интерес, могућа је организација и изградња мањег капацитета дома за стара лица у оквиру приватног сектора на осталом земљишту.

4.4.4.5. КУЛТУРА И ИНФОРМИСАЊЕ

Оцена стања и будуће потребе

Од културних институција на првом месту треба навести Народну библиотеку "Милош Требињац", која има и 5 огранака који се налазе у Бачевцима, Оклетцу, Рогачици, Костојевићима и Перућцу. На територији Плана генералне регулације Перућца такође постоји Дом културе, лоциран у централној зони Перућца. Остали садржаји заступљени су у седишту општине Бајиној Башти - биоскоп, радио и телевизијска станица.

Постојећи положај институција културе подржава концентрацију садржаја који афирмишу централитет насеља Перућца, будући да су сви лоцирани око главне насељске комуникације. Овакав тренд треба подржати тако што ће се мерама имплементације подстицати промена намене нестамбених садржаја у садржаје културе, и то у осталим облицима својине осим у друштвеном /државном. Потребно је испитати све могућности сарадње са приватним сектором укључујући и коришћење објеката у власништву приватног сектора, узимањем у закуп, адаптацијом мањих капацитета унутар нпр. стамбених објеката, итд.

Садашња урбана структура и организација урбаних функција Перућца, као и релативна просторна компактност дају основа да се подстиче концентрација садржаја културе и информисања и других јавних служби. Овакав тренд подржава и величинска категорија насеља која ће у дужем периоду остати у том реду величине, тј. неће значајније повећати број становника нити ће се разбити на више подцелина које би имале посебне центре. Са друге стране, сам центар још није обезбедио неопходан интензитет, густину активности и компактност па их треба и даље развијати.

Постојећи објекат има капацитет око 450 м2 БРГП, површине комплекса око 2000м2. Објекат је у лошем стању и непоходна је реконструкција. Могуће је проширење капацитета адаптацијом поткровља, надградњом и коришћењем отворених површина.

Могуће је организовано коришћење мобилне библиотеке уз постојеће и планиране хотелско-туристичке садржаје, на одговарајућим јавним површинама, уз коришћење приступних саобраћајница.

4.4.4.6. УПРАВА И АДМИНИСТРАЦИЈА

Оцена стања и будуће потребе

Насеље Перућац располаже објектом месне заједнице који је позициониран у центру насеља, у непосредној близини обале Дрине и ушћа – водопада реке Врело. Капацитет објекта је задовољавајући, потребна је обнова и опремање објекта.

Обзиром на изванредан положај овог објекта и значај локације за будући развој Перућца као доминантно туристичког насеља, планом се предлаже измештање ове функције у блок уз главну улицу, где се сада налази здравствена станица,како би се објединили капацитети јавних служби и уједно искористили велики потенцијали локације на бољи начин. Капацитет будућег објекта је оријентационо око 300 м2, спратности П+(1)+Пк.

У Перућцу се такође налази и станица милиције чија је тренутна позиција уз објекат дома културе, у најужем центру и у близини простора са великим амбијенталним и природним лепотама у непосредној близини реке Врело. Ова позиција није адекватна како за саму постојећу функцију станице, тако и за будући развој Перућца и активирање ове изузетно атрактивне локације. Поред тога, отвореност функције културе и природа активности станице полиције је такође неодговарајућа. Стога се предлаже измештање станице милиције на бољу локацију у блок уз главну улицу где се сада налази здравствена станица,како би се објединили капацитети јавних служби и уједно обезбедили довољни капацитети овој функцији, као и адекватан саобраћајни приступ. Будући капацитет је око 300 м2, уз површину комплекса око 800 м2.

4.4.4.7. ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ

Оцена стања и будуће потребе

Перућац тренутно нема верских објеката, иако је за тим исказана потреба становништва. Планом се предвиђа лоцирање верског објекта српске православне цркве на простору за којим је већ исказана аспирација, насупрот главном парка, уз обалу реке Врело.

4.4.5. ПРОСТОРНА КОНЦЕПЦИЈА РАЗВОЈА

Концепција развоја јавних служби условљена је следећом релацијом: карактеристике становништва - просторна целина - демографски трендови. Стога се узимају у обзир опште и посебне демографске карактеристике како би се на адекватан начин процениле актуелне потребе у домену јавних служби. Приликом оцене опслужености подручја јавним службама, осим избора параметара и критеријума, потребно је дефинисати и просторни ниво њихове примене. Искуство је показало да, ако се анализа врши на неком нижем просторном нивоу, по правилу се добија боље стање него што то заправо јесте. Улога просторног аспекта је интегришућа: он има за сврху обједињавање планских одлука и политика развоја у простору. Посебну, важну улогу како за центар општине има трибутарно подручје и учешће миграторних кретања, односно категорија дневних миграција са сврхом коришћења услуга јавних служби у насељу Перућац.

Концепт се заснива на следећим принципима и њиховој разради:

- **Децентрализација основних видова јавних служби на једнак начин, са крајњим циљем учешћа становника у креирању локалне заједнице у складу са потребама, интересима и могућностима; Главни је *критеријум доступности* примарним сервисима јавних служби.**
- **Подстицање концентрације проширених садржаја јавних служби (управа, администрација, култура, информисање) са циљем учвршћивања централитета и атрактивности - Перућца.**

Имајући у виду дугорочни карактер овог Плана, концепт је базиран на принципима социоекономске децентрализације друштва чија се пуна примена тек очекује у нашој средини. Предвиђене су следеће активности:

- Употпуњавање постојећих стамбених зона одговарајућим садржајима јавних служби, пре свега примарном дечјим установама;
- Јачање улоге сектора културе (уз одговарајућу просторну и организациону подршку и увођење тржишних односа, повећање понуде, приватну иницијативу, итд.) са циљем јачања централитета и атрактивности Перућца;
- Учвршћивање и концентрација управно-административних служби;

- Увођење предшколске наставе у склопу других објеката јавних служби (нпр. школских објеката) где год је то могуће (а у складу са обавезом похађања предшколске наставе за целокупну старосну групу) или у засебним објектима;
- Увођење мобилних видова свих услуга јавних служби за које је то могуће;
- Дистрибуција посебних видова организације јавних служби (мобилне амбуланте, мобилни дечји вртићи, ванинституционална и теренска дневна брига о старим лицима).

4.4.5.1. Програмски елементи

Програмски елементи дистрибуције јавних служби на субрегионалном, општинском и насељском нивоу дефинисани су на следећи начин:

Обавезни садржаји јавних служби и њихова дистрибуција по просторним нивоима:

	Социјална и дечја заштита	
1	Домови за лица са посебним потребама	ниво општине (могуће ако постоји интерес)
2	Центри за стара лица	ниво општине, ниво насеља/ локалне заједнице (могуће ако постоји интерес)
3	Центри за социјални рад	ниво општине, ниво насеља/ локалне заједнице (могуће ако постоји интерес)
4	**Предшколско образовање и васпитање**	ниво насеља/ локалне заједнице (неопходно)
	Образовање	
5	Основно образовање I/IV разред	ниво општине, ниво насеља (неопходно)
6	Основно образовање V/ VIII разред	ниво општине (неопходно), ниво насеља (неопходно)
7	Средње образовање	субрегионални ниво (неопходно), ниво општине (могуће ако постоји интерес)
8	Више и високо образовање	субрегионални ниво (могуће ако постоји интерес)
	Здравствена заштита	
9	Здравствена станица	ниво насеља (неопходно)
10	Дом здравља	ниво општине (неопходно), ниво насеља/ локалне заједнице (могуће ако постоји интерес)
11	Општа болница	субрегионални ниво (неопходно), ниво општине (могуће ако постоји интерес)
12	Центар за специјализовано лечење; медицина рада	субрегионални ниво, ниво општине (могуће ако постоји интерес / потреба)

Радијуси опслуживања, гравитационо подручје и обухват становништва појединих сервиса:

Предшколско васпитање и образовање	600-1000 м; обухват становништва је око 6% , али се коригује социоеконимским обележјима становништва;
Основно образовање – I/IV разред	1500 м; за 2-3500 становника; за дистанце веће од 1500 м обавеза организовања школског превоза;
Основно образовање – V/ VIII разред	2500 м; за 3-10000 становника; обухват становништва је око 12%; за дистанце веће од 2500 м обавеза организовања школског превоза;
Здравствена станица	за 1000 становника;
Дом здравља	за 10000 становника, зависно од густине насељености

Обавезна је примена следећих **стандарда и норматива** за изградњу садржаја јавних служби:

Дечје установе:

Капацитет	Max 270 деце
БРГП	6-8 м2/детету
Комплекс	20-25 м2/детету
Спратност	П+1
Паркинг место	1Пм /100м2 БРГП

Основне школе:

(оптимални) капацитет	24 одељења (око 720 деце)
БРГП	6,5-7,5 м2/ученику
Комплекс	20-25 м2/ ученику
Спратност	П+2
Паркинг место	за 10% запослених

Средње школе:

БРГП	10-12м2/ ученику у смени
Комплекс	15-30м2/ ученику у смени
Спратност	П+3
Паркинг место	1Пм /100м2 БРГП
Више / високо образовање:	
БРГП	14-18м2/ студенту
Комплекс	35-40м2/ студенту

Примарна здравствена заштита:

БРГП	0,003-0,09 м2/кориснику
Комплекс	0.05-0,12 м2/кориснику
Спратност	П+2 (П+3)
Паркинг место	За 20-25% запослених

Домови социјалне заштите:

БРГП	20-25м2/кориснику
Комплекс	40-50 м2/кориснику
Спратност	П - П+3

Стационарна и специјализована здравствена заштита:

БРГП	25-40м2/бол.постељи
Комплекс	80-150 м2/ бол.постељи
Спратност	П - П+3
Паркинг место	За 4-6 бол. постеља
Зеленило у оквиру комплекса	Мин 60% укупне површине

4.4.6. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ЗА ЈАВНЕ СЛУЖБЕ

Општа правила уређења за јавне службе

Постојећи садржаји, објекти и земљиште јавних служби имају карактер јавне намене и стога је обавезна њихова потпуна заштита од узурпације и неадекватног коришћења, што искључује промену намене или отуђење. **Није дозвољена** била каква активност у смислу промене намене или отуђења без претходно урађене детаљне анализе по свим релевантним аспектима у склопу израде урбанистичког плана. **Није дозвољена** трансформација објеката јавних служби и статуса јавног земљишта у остало грађевинско земљиште (нпр. у пословање, услуге и др. комерцијални садржаји).

Промена намене се дозвољава, у складу са урбанистичким планом, уколико је нова намена такође јавна, односно дозвољена је промена намене само унутар категорија јавних служби. Подстиче се задржавање јавног статуса земљишта. Планским решењем се постојећи капацитети задржавају, уз унапређење организације рада, увођење нових модалитета рада и унапређење и опремање физичке структуре.

Диструбуција сервиса јавних служби може се одвијати унутар:

- Зоне општег центра – у ком случају се објекти могу лоцирати самостално унутар зоне или уклапати са другим централним садржајима, без обзира на њихов својински статус (јавни / приватни), под условом да су испуњени услови компатибилности садржаја. У овом случају претежно су заступљени садржаји културе, здравства, управе и администрације и образовања, као и верски објекти. Претежна намена у овим зонама су централне функције.
- Специјализованих центара – у којима доминира један или више садржаја јавних служби нивоа. Објекти могу бити лоцирани самостално унутар сопственог комплекса. Специјализовани центри обухватају здравствену заштиту – здравствену станицу са управом и администрацијом, комплекс образовања – основне школе и комплекс културе. Претежна намена у овим зонама су јавне службе.
- Дисперзованих садржаја јавних служби - у балансираној и равномерној мрежи, у којима доминира један или више садржаја јавних служби локалног хијерархијског нивоа, као што су: примарна здравствена заштита у друштвеном или приватном сектору, објекти предшколских установа,дом за смештај старих лица. Претежна намена у овим зонама је различита, доминантно становање или туризам на осталом земљишту.

Дистрибуција планираних садржаја јавних служби на територији ПГР Перућац:

Образовање:

- Основно образовање – адаптација, реконструкција и надградња постојећих капацитета;
- Развој специфичних видова образовања, као што је организовање летњих школа и кампова за децу и омладину, спортских и истраживачких кампова као и тематских образовних курсева и семинара за одрасле у склопу туристичких објеката и комплекса. Ови садржаји би се одвијали у склопу активности туризма.

Дечја заштита:

- Дечја установа и предшколско одељење - адаптација, реконструкција и надградња постојећих капацитета;
- Развој сарадње са приватним сектором укључујући и коришћење објеката у власништву приватног сектора, узимањем у закуп, адаптацијом мањих капацитета, итд.

Здравство:

- Увођење пратећих капацитета здравствених услуга уз активности као што су: туризам, рекреација, летње школе итд.
- У склопу развоја уже и шире зоне Перућца могуће је организовати приватну здравствену службу на нивоу амбуланте или специјализоване здравствене заштите на осталом грађевинском земљишту.

Социјална заштита:

- Организација и изградња мањег капацитета дома за стара лица у оквиру приватног сектора.

Култура:

- Реконструкција и адаптација постојећег простора, уз допуну активности;
- Увођење мобилне библиотеке уз постојеће и планиране хотелско-туристичке садржаје, на одговарајућим јавним површинама.

Управа и администрација:

- Просторно обједињавање са функцијом здравства, уз побољшање просторних услова.

Верски објекти:

- Лоцирање верског објекта српске православне цркве на простору ка коме је већ исказана аспирација.

Новопланирани садржаји јавних служби у новим зонама становања димензионисани су према капацитетима планираног становања, њиховој просторној дистрибуцији и програмским елементима (пожељним дистанцама ових садржаја). Могућа је изградња објеката јавних служби у режиму приватног коришћења уз поштовање правила уређења и правила грађења овог Плана.

Правила уређења за објекте основног образовања

Дозвољава се доградња, реконструкција и адаптација школских простора како би се постигла задовољавајућа опремљеност просторија за физичко образовање и других проширених садржаја. Проширење постојећег објекта школе се предвиђа у широј зони планираног становања на јавном земљишту. Стога је потребно обезбедити додатну корисну површину унутар објекта од око 350 м2, а у случају промене структуре становништва и више. Планом се предлаже активирање поткровља или надградња постојећег објекта. Садржај образовања мора бити самостално организован на за то намењеној парцели јавног грађевинског земљишта.

Дозвољава се развој специфичних видова образовања, као што је организовање летњих школа и кампова за децу и омладину, спортских и истраживачких кампова као и тематских образовних курсева и семинара за одрасле у склопу туристичких објеката и комплекса. Ови садржаји би се одвијали у склопу активности туризма, а у просторном смислу би били интегрисани.

Правила уређења за објекте дечје заштите

Додатне капацитете предшколског одељења могуће је остварити доградњом и реконструкцијом постојеће основне школе спратности П+0, обзиром да постоје резерве у капацитету комплекса школе. Ово подразумева могућност доградње, надградње, адаптације и делимичне промене намене у складу са потребама и просторним могућностима, уз услов да се обезбеде оптимални стандарди коришћења објеката основних намена, односно да се не наруши комфор одвијања основне активности. Потребна површина је око 30 м2 БРГП. Што се тиче комбиноване дечје установе, Планом се предлаже изградња објекта капацитета 50 деце, односно корисне површине око 400 м2 и комплекса објекта око 1000 м2 на парцели основне школе.

Објекат се планира за све старосне групе, укључујући и припремна одељења и предвиђен је да покрије потребе планираног становања као и постојеће потребе једнопородичног становања у окружењу. **Није могуће организовати ове садржаје** уколико се у склопу преовлађујуће намене становања планирају и следеће намене: производња, производно занатство, складишта и други садржаји који загађују животну средину.

Потребно је испитати све могућности сарадње са приватним сектором укључујући и коришћење објеката у власништву приватног сектора, узимањем у закуп, адаптацијом мањих капацитета унутар нпр. стамбених објеката, отварањем одељења при основним школама и другим јавним садржајима, итд. и то у зонама повећаних густина и ширења становања. У оквиру осталог земљишта могуће је, сходно новонасталим потребама подручја, као и процени надлежних институција, организовати службу бриге о деци у оквиру дечјих вртића односно предшколских васитних група. Садржаји ове намене могу се организовати у склопу колективног или индивидуалног становања, уз поштовање минималних капацитета предвиђених за предшколске установе, обезбеђен посебан приступ са јавне површине. Није могуће организовати ове садржаје уколико се у склопу преовлађујуће намене становања планирају и следеће намене: производња, производно занатство, складишта и други садржаји који загађују животну средину.

Дозвољава се претварање стамбених или нестамбених простора у просторе за дневни боровак деце у приземљима и са приземљима повезаним просторима који чине јединствену целину под условом да постоји или је могуће формирати посебан улаз; да постоји могућност за задржавање возила без ометања саобраћаја чији је број у складу са бројем деце; да постоји начин за решавање утицаја додатне буке на суседне намене. Препоручују се јединице за дневни боравак деце са мањим бројем деце, у индивидуалним објектима на парцели са мањим бројем станова и могућношћу боравка деце на отвореном.

Правила уређења за објекте здравствене заштите

Планом се обезбеђује могућност организовања пратећих капацитета здравствених услуга уз активности као што су: капацитети туризма, рекреације, летњих школа итд. Објекте планирати у склопу објеката других компатибилних намена, са тим да се обезбеди неометан приступ, по могућству у приземљима објеката.

Објекти примарне или специјализоване здраствене заштите у оквиру приватне медицинске праксе могу се лоцирати самостално или у склопу других компатибилних функција: становања, јавних служби, комерцијалних садржаја. Не дозвољава се организовање садржаја специјализоване здравствене заштите у близини следећих садржаја: објекти привредне производње, складишни објекте и производно занатство, саобраћајни терминали, бензинске станице, као и други објекти и комплекси који загађују животну средину. Потребно је обезбедити одговарајући саобраћајни приступ. Обезбедити адекватан пешачки приступ, као и посебан приступ слабо покретним и хендикепираним лицима.

Правила уређења за установе социјалне заштите

Планом се предвиђа могућност организације и изградње мањег капацитета дома за стара лица у оквиру приватног сектора на осталом земљишту. Неопходно је пре израде планске документације нижег реда, односно спровођења плана на овом парцелама прибавити сагласност надлежних институција социјалне заштите. Не дозвољава се организовање садржаја социјалне заштите у близини следећих садржаја: објекти привредне производње, складишни објекте и производно занатство, саобраћајни терминали, бензинске станице, као и други објекти и комплекси који загађују животну средину. Потребно је обезбедити одговарајући саобраћајни приступ. Обезбедити адекватан пешачки приступ, као и посебан приступ слабо покретним и хендикепираним лицима. Поред наведеног, потребно је увести веће учешће нових модалитета рада, као што је рад теренских служби и слично, како би се боље изашло у сусрет потребама становништва.

Правила уређења за објекте културе

Планом се предвиђа реконструкција, опремање и адаптација постојећег објекта. Могуће је проширење капацитета адаптацијом поткровља, надградњом и коришћењем отворених површина. Планирано је измештање функције полицијске станице. Култура се предвиђа као претежна намена, режим коришћења је јаван, а статус земљишта – јавно грађевинско земљиште. Могуће је укључивање осталих централних садржаја, као што је угоститељство, услуге, трговина у капацитетима до 20% БРГП. Неопходно је пре израде планске документације нижег реда, односно спровођења плана прибавити сагласност надлежних институција културе.

Могуће је организовано коришћење мобилне библиотеке уз постојеће и планиране хотелско-туристичке садржаје, на одговарајућим јавним површинама, уз коришћење приступних саобраћајница.

Правила уређења за објекте управе и администрације

Планом је предвиђено измештање ове функције у блок уз главну улицу, где се сада налази здравствена станица, како би се објединили капацитети јавних служби и уједно искористили велики потенцијали локације на бољи начин. Капацитет будућег објекта је оријентационо око 300 м2, спратности П+(1)+Пк.

Планом је такође предвиђено измештање станице милиције на бољу локацију у блок уз главну улицу где се сада налази здравствена станица, како би се објединили капацитети јавних служби и уједно обезбедили довољни капацитети овој функцији, као и адекватан саобраћајни приступ. Будући капацитет је око 300 м2, уз површину комплекса око 800 м2.

Правила уређења за верске објекте

Планом се предвиђа лоцирање верског објекта српске православне цркве на простору за којим је већ исказана аспирација, у оквиру општег насељског центра, на левој обали реке Врело, наспрам насељског парка, у залеђу дома културе.

4.5. РЕКРЕАЦИЈА, СПОРТ И СИСТЕМ ЗЕЛЕНИЛА

Приступ развоју рекреације, спорта и система зеленила заснива се на интегралном планирању мрежа рекреативних простора на подручју Перућца, као основе еколошки, друштвено и економски одрживог развоја насеља Перућац, као и општине Бајина Башта.

Разлике у приступу, циљевима и методима планирања рекреације и спорта у насељу и ван насеља постоје и карактерише их следеће:

- *Рекреација у насељу (центру)* се планира како у циљу задовољавања рекреативних потреба локалног становништва тако и у циљу задовољавања рекреативних потреба туриста и посетилаца насеља. Кључни квалитети мрежа рекреативних простора у насељу су: разноврсност различитих категорија рекреативних простора, разноврсност рекреативних садржаја и простора, њихова доступност и квалитет пута до њих као и њихова адекватна опремљеност и уређеност.

- *Рекреација ван насеља (центра)* у великој мери је повезана са туризмом будући да подразумева промену средине, савладавање дистанција и расположиво слободно време као и материјална средства да се то и оствари. Кључна ставка у том смислу је доступност рекреативних садржаја и простора, а главни мотиви су: контакт са природом и уживање у лепотама природног пејзажа, упознавање природних и културно-историјских споменика и упражњавање рекреативних активности у новом амбијенту. Значајан фактор планирања рекреације ван насеља јесте заштита природе и поштовање еколошког капацитета простора.

Интегрално планирање развоја рекретивних простора у насељу и ван насеља.

Еколошки и економски одрживо планирање простора упућује на неопходност интегралног планирања развоја рекреативних простора у насељу и ван насеља. Посебно значајно место у остваривању савремених еколошких захтева имају отворени простори у насељу будући да, као место интеграције природних елемената и створених структура, могу битно доприносити реализацији еколошких захтева просторног развоја на свим нивоима планирања и усмеравања развоја. Због тога се њиховом планирању у савременим условима приступа са повишеним степеном одговорности како у односу на квалитет животне средине и живљења у насељу тако и у односу на квалитет животне средине и живљења у ширем регионалном контексту. С тим у вези су и све израженији захтеви за *интегралним планирањем отворених простора насеља и регионалног система отворених простора* који се базира на свести о природној вези насеља и региона као и на међуусловљености и ефектима њиховог развоја.

СТРУКТУРА РЕКРЕАТИВНИХ ПРОСТОРА

Простори намењени рекреацији и спорту на територији Перућца одређени су у односу на врсту, начин и степен повезивања са другим насељским функцијама, као и ниво просторне организације/, односно гравитационо подручје. Овако одређена структура коришћена је и у анализи постојећег стања и у концепту планирања развоја.

1) **Врсте рекреативних простора -** Урбана рекреација представља процес психо-физичког регенерисања човека у урбаној средини кроз обнављање и побољшавање психо-физичке равнотеже у организму (одмор, регенерација), свестран развој личности (креативни, интелектуални), обогаћивање садржаја живљења (забава, разонода) и постизање пријатних осећаја и доживљаја у насељеној средини.

   На основу својих физичко-функционалних карактеристика разликујемо две основне врсте рекреативних простора:
   - Простори за спортску рекреацију (претежно изграђени простори): Један део простора намењених рекреацији у насељу обухвата просторе који се изграђују, уређују и опремају за различите облике спорта и спортских активности. То су простори који се поред рекреативног планирају и за спортско образовање и/или такмичарски спорт. Рекреативно коришћење спортских објеката се јавља као претежно (спортски терени насеља, спортско/рекреативни центри) или секундарно, допунско или пратеће (могућност рекреативног коришћења спортских терена у оквиру школа, вртића,...);
   - Зелени рекреативни простори (претежно неизграђени простори): паркови, алеје, скверови, тргови, пешачке зоне, интегрисане зелене површине у оквиру колективног становања, јавних служби, па и индустрије, који се рекреативно користе као простори одмора, релаксације, разоноде и сусрета, али који урбаној рекреацији доприносе и посебно значајним еколошким дејством природних елемената (вегетације, воде, повољних ваздушних струјања, итд…).
2) **Начин и степен повезивања са осталим насељским функцијама и садржајима** - У односу на начин и степен повезаности са осталим насељским функцијама и садржајима разликујемо:
   - самосталне рекреативне просторе примарно намењене рекреацији који се реализују на засебној парцели (насељски и локални спортско рекреативни центри, као и зелени рекреативни простори: паркови, парк шуме, тргови, скверови и пешачке зоне);
   - интегрисане рекреативне просторе у оквиру парцела неке друге основне намене (спортски терени, игралишта и зелени рекреативни простори колективног становања, школа и дечијих установа, као и јавних и пословно производних објеката и комплекса)
   - повезујуће рекреативне просторе (зелени коридори и рекреативне-пешачко бициклистичке стазе);
3) **Нивои просторне организације / гравитационо подручје** - Простори намењени рекреацији и спорту планирају се на различитим нивоима просторне организације у складу са степеном атрактивности и значаја за одређено подручје под утицајем. Рекреативни простори су категоризовани као простори од значаја за:
   - регион/област (основни фактор је добра саобраћајна доступност);
   - насеље (гравитациона пешачка доступност око 500 м);
   - локални (гравитациона пешачка доступност око 250 м).

4.5.1. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

4.5.1.1. Анализа и оцена стања простора за рекреацију и спорт

Анализа и оцена постојећег стања рекреативних простора (у даљем тексту: РП) на територији насеља Перућац вршени су у односу на квантитативну и квалитативну заступљеност ових простора. Такође су утврђене особености појединачних простора намењених рекреацији и спорту према датој структури.
Квалитативна заступљеност рекреативних простора у Перућцу сагледана је према следећим критеријумима, где су наведене могућности и ограничења постојећег стања:

1. Богатство и сложеност структуре различитих простора за рекреацију у Перућцу:

- Перућац карактерише релативно сиромашна структура плански дефинисаних и уређених рекреативних простора. Јављају се само поједине категорије рекреативних простора у оносу на основну намену, степен повезаности са осталим насељским садржајима, степена привлачности, привредног значаја, степена очувања природе и пејзажа, врста и карактера РП...
- Иако је становање у Перућцу претежно индивидуално па се одређени облици задовољавања рекреативних потреба могу реализовати и у оквиру сопствене парцеле не може се занемарити чињеница да је за задовољавање разноврсних рекреативних потреба неопходна богата и сложена структура рекреативних простора насеља различите понуде садржаја, степена уређености, опремљености и приступачности.
- Интегрисани рекреативни простори на подручју Перућца су у недостатку, постојеће зелене површине су непланске и недовољног степена уређености и опремљености. Неопходно је планско увећење и у складу са принципима децентрализације интегрисаних простора.

Значајнији недостаци су:

- неразвијена мрежа уређених дечијих игралишта на територији насеља;
- одсуство атрактивних рекреативних простора, премда постоји велики потенцијал за њихово организовање;
- одсуство центара слободног времена и уређених излетишта;
- неискоришћеност капацитета шума као рекреативног потенцијала за дневну и викенд рекреацију .

2. Богатство понуде различитих рекреативних садржаја у Перућцу:

- Понуда садржаја није сиромашна, али ни претерано разноврсна. Додатно, при коначној квалификацији, потребно је узети у обзир не само укупну понуду на нивоу насеља већ квалитет понуде у различитим деловима насеља. Док се прихватљиви ниво разноврсности садржаја идентификује у централној насељској зони (где су идентификовани насељски парк, фудбалски терен, игралиште уз основну школу), осетно је сиромаштво рекреативних садржаја већ са малим удаљавањем од центра насеља. Док би оваква понуда могла бити прихватљива за насеље мањих туристичких потенцијала, одсуство спортско-рекреативних садржаја високе туристичке атрактивности, али и неких основних (пре свега дечија игралишта, играонице, јавни терени за спортску рекреацију, комплекс отворених и затворених базена, клизалиште и затворени вишенаменски објекти намењени различитим облицима рекреативног коришћења; културни центар, насељска галерија нпр.) који би омогућили рекреацију током целе године свакако умањује оцену постојећег стања у односу на потенцијале које насеље има.

3. Лоцирање рекреативних простора у Перућцу:

- Стратешки распоред рекреативних садржаја није најповољнији. Док се прихватљиви ниво разноврсности садржаја идентификује у централној насељској зони, осетно је сиромаштво рекреативних садржаја већ са малим удаљавањем од центра насеља.
- Окосницу рекреације представља зона Парка са спортским теренима и централно насељско језгро са назначеним пешачко-рекреативним потезом дуж реке Врело недовољне уређености.
- Потојећи ресурси изван центра насеља су додатно минимално уређени и опремљени, или у потпуности неуређени.

4. Континуитет у функционалном и просторном повезивању рекреативних простора:

- Повезивање рекреативних и туристичких пунктова– међусобно просторно и функционално повезивање рекреативних простора Перућца је углавном изостало или је само "спонтано“ назначено доминантним правцима кретања корисника (туриста), али не и плански дефинисано уређеним повезујућим рекреативним просторима (зелени коридори и рекреативне-пешачко бициклистичке стазе);

5. Карактер простора за рекреацију (начин и степен уређивања и опремања):

- Специфичан карактер постојећих рекреативних простора Перућца није изражен, премда поседују изузетне потенцијале уобличавања у циљу постизања високог степена препознатљивости и тиме туристичке атрактивности.
- Постоје примери простора који нису посебно уређени и опремљени, али поседују посебан идентитет и лепоту већ својим природним и створеним вредностима. Посебну погодност насеља и условну компензацију малог броја различитих РП представља Перућачко језеро, река Дрина, као и шумско богатство и ток реке Врело који претпостављају адекватно уређивање и опремање за рекративно коришћење.

4.5.1.2. Карактеристике појединачних врста рекреативних простора

Самостални рекреативни простори

Простори намењени спортској рекреацији обухватају:

- Спортско-рекреативне центре од регионалног значаја (реч је о спортско - рекреативним комплексима велике атрактивности садржаја - нпр водени спортови, аква парк, комплекс коњичких спортова и сл.... - који се планирају интегративно са туризмом и имају за циљ унапређивање туристичке понуде насеља и његову афирмацију као туристичког центра на нивоу региона и шире). Тренутно највећи потенцијал у том правцу има зона уз Дрину која је актуелно полазиште Дринске регате, премда је тренутно недовољног степена уређености и опремљености и незадовољавајућег нивоа у погледу богатства структуре рекреативних садржаја.
- Спортско-рекреативне центре насеља (реч је углавном о фудбалским теренима, који представљају зачетке рекреативних центара насеља – постојећи фудбалски терен уз парк недовољног је нивоа уређености и опремљености).
- Локалне рекреативне центре - терени интегрисан уз колективно становање или друге насељске функције. Потреба за оваквим центрима тренутно није наглашена, али ће се јавити у будућности пре свега са развојем различитих видова становања, али и туризма и продукције.

Зелени рекреативни простори:

- Паркови - насеље има један парк задовољавајућег степена уређености и опремљености али се предлаже његово унапређивање у смислу опремања и обогаћивања компатибилним

спортско-рекреативним садржајима (нпр. амбијент за игру деце) који неће нарушити примаран парковски карактер површине;
- Скверови, тргови – на територији насеља не постоји ни један сквер/трг;
- Пешачка зона – на територији насеља Перућац не постоји плански дефинисана и уређена пешачка зона.

Повезујући рекреативни простори
- Шеталишта: постоји назначен пешачки правац уз реку Врело који је неопходно адекватно опремити и уредити.
- Бициклистичке стазе: У насељу тренутно не постоји ниједна изведена бициклистичка стаза. Постоје просторни потенцијали и потреба корисника за формирањем бициклистичког потеза.

Интегрисани рекреативни простори
- Рекреативни простори у школама и дечијим установама – уз основну школу постоји уређена зелена површина са тереном за мале спортове - простор је озелењен високим растињем и делимично опремљен најнеопходнијим мобилијаром. Простор је сразмерно карактеру, обухватној површини, значају и могућностима неадекватно уређен и опремљен.
- Рекреативни простори становања - будући да је у Перућцу тренутно доминантно индивидуално становање - део рекреативних потреба већина становника задовољава на сопственој парцели.

4.5.1.3. Капацитети - постојећа квантитативна заступљеност рекреативних простора у Перућцу

Квантитативна заступљеност простора за рекреацију и спорт у Перућцу је сагледана у односу на пожељну заступљеност спортско рекреативних простора према НУТС стандардима:

рекреација и спорт величина насеља	НУТС 4 100 000 до 10 000	НУТС 5 испод 10 000			
		10 - од 4000	4000-2000	1000-2000	< 1000
	А	Б	Ц	Д	Е
спортско рекреативни центри који задовољавају стандарде за савезна и међудржавна такмичења	(+)				
мањи СРЦ вишенаменског карактера	(+)	(+)			
покривени објекти физичке културе са одговарајућим санитарним и пратећим просторијама, режимом коришћења, одржавања (базени, различита спортска игралишта, гимнастичке дворане)	+	(+)			
отворени, уређени простори погодни за различите врсте спортских активности са уређеним санитарним просторијама , режимом коришћења - игралишта за мале спортове	+	+	+	(+)	
отворени уређени простори погодни за различите врсте спортских активности са минималним захтевима у погледу одржавања (трим стазе, обале водотока) - фудбалски терени	+	+	+	+	(+)

Табела 9. НУТС стандарди за рекреативне просторе према величини насеља

објашњење
+ нужно
++ ако се не може организовати у насељу јер за то не постоје потребни услови (потребан број корисника, грађевински фондови) обавезно је обезбедити организовани превоз до суседног мсета у коме садржај постоји
(+) могуће ако постоји интерес

У односу на број становника Перућац припада категорији НУТС 5-Е (Табела 1) за коју је очекивано постојање:

a) Отворени уређени простори погодни за различите врсте спортских активности, са минималним захтевима у погледу одржавања (трим стазе, обале водотока...),
b) фудбалски терени.

Ови захтеви у Перућцу су остварени.

*** Задовољењем минималних захтева дефинисаних НУТС стандардима задовољене су само потребе локалног становништва, али не и потребе тренутног броја туриста, а нарочито није подржан планирани тренд доминантног развоја туризма.**

4.5.2. КОНЦЕПТ РАЗВОЈА ПРОСТОРА ЗА РЕКРЕАЦИЈУ И СПОРТ

4.5.2.1. Потенцијали и ограничења за развој мрежа простора за рекреацију и спорт

Основу развоја мрежа простора за рекреацију и спорт на територији насеља Перућац представљају природне и створене вредности које се сагледавају као погодност и ограничење за развој условљавајући: локацију, врсту, начин коришћења, уређивања и опремања простора.

1. Природне вредности као потенцијал и ограничење за развој рекреативних простора

Разноврсност предела, разуђеност рељефа, богатство шумама и водотоцима, разноврсна флора и фауна представљају основе потенцијале за развој рекреације и спорта на подручју Перућца. Основне природне вредности су:

- **Реке** на подручју Перућца: Дрина и Врело, и у непосредној близини: Дервента (потенцијали за развој риболова, купалишта, водених спортова...).
- **Језеро**: Перућац (потенцијал за развој риболова, купалишта, водених спортова, крстарења...).
- **Планина**: Тара, која својим обронцима залази на подручје Перућца (потенцијал за развој ловног туризма, здравственог и спортско-рекреативног туризма...)
- **Паркови:** У Перућцу постоји један парк, добро лоциран у урбаној структури представља значајну погодност за развој урбане рекреације насеља;
- **Морфологија терена**: Природна погодност за развој различитих рекреативних простора заснива се на разноврсној морфологији подручја Перућца. Стрми терени ка југу омогућавају отварање изванредних визура, па ова места треба сачувати од изграђивања и адекватно рекреативно користити и повезати са одговарајућим сагласним делатностима комерцијалног карактера (ресторани-видиковци нпр.). Са друге стране равне површине треба користити за позиционирање већих рекреативно-спортских терена/комплекса.

Природне вредности се могу активирати са аспекта рекреације и спорта искључиво у складу са поштовањем захтева за заштиту природе и животне средине. У непосредној близини се налазе природне вредности првог степена заштите, у оквиру Националног парка Тара - Кањон реке Дервенте.

2. Створене вредности као потенцијал и ограничење за развој рекреативних простора

Створене вредности као потенцијал за развој рекреације и спорта сагледаћемо кроз присуство културно-историјских вредности на одређеним пунктовима, као постојећу туристичку инфраструктуру која представља базу за даљи развој и кроз стратешку гео-туристичку позицију Перућца.

А) Културно историјске вредности.

Постојећи туристичко-рекреативни пунктови:

П1. Некропола стећака из римског периода

Могући нови туристичко-рекреативни пунктови:

Н1. Рајаковића виле,
Н2. Воденице,
Н3. Објекти народног градитељства,

Б) Постојећа туристичко-рекреативна инфраструктура. Досадашњи развој рекреације (у контексту туризма) на подручју Перућца био је неравномеран. Туристичка и рекреативна инфраструктура је релативно развијена у зони Језера и управо због тога ова локација представља основу и окосницу за развој. Са друге стране, зона уз реку Дрину поседује врло оскудну инфраструктуру (дуж обале постоје само један мањи ресторан ("Врело"), без смештајних, рекреативних и пратећих садржаја и ову зону у наредном периоду тек треба развијати. Узимајући у обзир да је ток реке Врело, практично центар насеља, као и да је већим делом тока реке доступна комунална и електро инфраструктура, намеће се закључак да је ово приоритетна туристичко-рекреативна трансверзала у оквиру насеља Перућац. У осталим деловима Перућца, туристичко-рекреативна инфраструктура је врло симболично заступљена, међутим, током времена ће значај овога простора постајати све већи за еколошки, етно/сеоски и рекреативни туризам.

Остале створене вредности као утицајни фактори лоцирања рекреативних простора у Перућцу су:

- Локације постојећих рекреативних и озелењених простора, попут спортских терена и постојећих зелених површина у насељу утичу на планирање мреже рекреативних простора у смислу потребе за повећањем њихове доступности, повезаности и разноврсности у понуди рекреативних садржаја, као и утврђивању зона недостатка рекреативних простора;
- Зоне планиране за унапређивање видова становања у којима није остварена погодна гравитациона доспупност рекреативних простора представљају зоне дефицита где је неопходно планирање нових рекреативних простора интегрално са процесом планирања становања. Ово се посебно односи на источни део насеља;
- Друштвене делатности: слободни простори уз ове објекте представљају просторе који се користе у слободно време за рекреацију. Са друге стране отворени простори уз објекте здравства и религије најчешће се озелењавају и уређују као парковски простори, који такође по еколошкој основи доприносе рекреацији у насељу;

4.5.2.2. Ограничења за развој мрежа простора за рекреацију и спорт

Као ограничења за развој рекреације и спорта на територији насеља Перућац могу се јавити следеће одреднице:

- Слабо развијена туристичко-рекреативна инфраструктура,
- Нерешени имовинско правни односи,
- Финансијске могућности Општине и потенцијалних приватних инвеститора,
- Масовни туризам и викенд насеља могу угрозити природно еколошке вредности простора.

Будући интензивнији развој рекреације на подручју Паруђца треба да буде контролисан и ограничен на строго одређена подручја и локалитете како се не би угрозиле природене и створене вредности које представљају основне рекреативно туристичке атрактере. Избор рекреативних и туристичких садржаја и објеката мора бити у складу са степеном заштите

природе.

4.5.2.3. Приступ стварању концепта будућег развоја рекреативних простора

Рекреативни простори се планирају за различите кориснике и облике одвијања рекреације као и за различите нивое и облике уређења. Структура и заступљеност различитих видова рекреативних простора треба да се развијају у правцу обезбеђења што већег избора различитих садржаја и њиховог квалитетног просторног и функционалног повезивања са осталим гнасељским садржајима. Адекватним уређивањем, коришћењем и привређивањем потребно је обезбедити непрекинут развој мрежа рекреативних простора на територији насеља Перућац. Садржај, коришћење и уређивање простора за рекреацију и спорт се планирају у циљу:

- што бољег задовољавања рекреативних потреба становника и посетилаца насеља,
- унапређења еколошких квалитета урбане средине, као и
- доприноса привредном развоју насеља.

То опредељује и приступ развоју рекреације и спорта у Перућцу који се заснива се на :

- Интегралном планирању рекреације и спорта у Перућцу. Приступ се заснива на:
  - а) потреби економичног управљања просторним и људским ресурсима (у условима недостатка одговарајуће опремљених простора за спорт и рекреацију исти простори се користе и за школски и за рекреативни спорт),
  - б) повећању квалитета живљења становника понудом рекреативних простора посебног идентитета, организације и избора садржаја,
  - в) повећању атрактивности насеља за такмичарски спорт опремањем простора, чиме се истовремено доприноси и квалитету рекреације и привреди насеља.
- Интегралном планирању простора за рекреацију и заштите, афирмације и унапређења природних и створених вредности у насељу. Приступ се заснива на потреби да се са једне стране рекреативни простори планирају као простори који су условљени природним и створеним вредностима у опредељивању интензитета и избора облика изграђивања, уређивања, опремања и коришћења за рекреацију, али да се са друге стране природне и створене вредности активирају адекватним рекреативним коришћењем и тако допринесу повећању рекреативне понуде насеља.
- Интегралном планирању мрежа рекреативних простора и система зеленила. Приступ се заснива на узајамном бенефиту (већина зелених површина се може рекреативно користити, а заступљеност и квалитет зеленила утичу на еколошке квалитете урбане средине и индиректно доприносе квалитету рекреираности у урбаној средини), али и потреби да се сврсисходно управља насељским природним и економским ресурсима - при опредељивању стратешких положаја и облика уређивања простора којима ће се остваривати вишеструка корист.

4.5.2.4. Циљеви и задаци развоја

ОСНОВНИ ЦИЉ: *Обезбеђење услова за задовољавање рекреативних потреба свих становника и посетилаца Перућца усклађено са очувањем, заштитом и унапређењем природних, предеоних и амбијенталних вредности и непокретних културних добара*.

Циљеви развоја рекреативних простора Перућца су:

- Обезбеђење адекватне квалитативне и квантитативне заступљености рекреативних простора и садржаја свим становницима и посетиоцима Перућца;
- Обезбеђење богате понуде различитих рекреативних садржаја сваком појединцу по свим нивоима организације рекреативних простора и садржаја у насељу;
- Обезбеђење адекватне доступности и приступачности рекреативних простора на пешачким растојањима што ширем кругу корисника;
- Обезбеђивање непрекидности у функционалном и просторном повезивању рекреативних простора: надовезивањем, интегрисањем, концентрацијом, повезивањем сличних и различитих простора;
- Коришћење својства урбаних предела Перућца као полазне основе у стварању, развоју и вредновању функционално-просторних мрежа рекреативних простора. Природне и створене вредности урбаног предела Перућца су истовремено и погодности и ограничења за одређене начине коришћења и уређивања рекреативних простора у насељу.

Задаци:

- Обезбеђење богате и сложене структуре различитих простора за рекреацију одређених начина и степена рекреативног коришћења и уређивања. Лоцирање рекреативних простора у Перућцу условити квалитетом: одвијања садржаја урбане рекреације, искоришћености рекреативног потенцијала урбаног простора, остваривања функционално-просторних међуодноса насељских садржаја и унапређивања квалитета животне средине;
- Очување и унапређење квалитета уређености и опремљености постојећих рекреативних простора;
- Разматрање могућности уређивања нових и проширења постојећих рекреативних простора у складу са просторним и финансијским могућностима насеља;
- Усмеравање развоја нових спортско-рекреативних објеката ка рационалном коришћењу просторних ресурса (двојно коришћење ресурса са другим наменама и садржајима);
- Усмеравање развоја нових рекреативних и спортско-рекреативних центара и објеката ка активирању и рационалном коришћењу природних ресурса (шуме, реке, историјски локалитети) за различите облике рекреације уз максималну примену критеријума за њихову заштиту и очување;
- Систематизовање рекреативних потреба и подстицање учешћа локалне заједнице у планирању, пројектовању, изградњи и одржавању рекреативних простора;
- Подстицање различитих облика улагања у пројектовање, спровођење и одржавање рекреативних простора и спортских објеката.

4.5.2.5. Концепт организације рекреативних простора

Концепт организације простора за рекреацију и спорт у Перућцу заснива се на претходно одређеном приступу интегралног планирања развоја мрежа рекреативних простора и циљева развоја рекреације и спорта у Перућцу. Новопланираном структуром простора за рекреацију и спорт (графички прилог План развоја рекреације, спорта и система зеленила) остварује се:

- *Обезбеђење доступниости адекватних простора за спорт и рекреацију свим становницима насеља на пешачким дистанцама* Планским решењем се формира мрежа спортско рекреативних простора и садржаја на регионалном, насељском и локалном нивоу који треба да омогуће реализацију рекреативног, такмичарског и школског спорта и рекреације. Планирају се нови простори за рекреацију и спорт у зонама дефицита, дефинисаним планом као зоне у којима треба подстицати развој нових рекреативних простора и предлажу најпогодније локације.
- *Обезбеђење разноврсности структуре и понуде рекреативних садржаја* - планира се увођење нових рекреативних садржаја на адекватним локацијама

- *Унапређење квалитета постојећих рекреативних простора* - планирају се активности на унапређењу уређења, опремања, коришћења и одржавања постојећих рекреативних простора, као и могућности њиховог проширења

- *Унапређење квалитета пута до рекреативних простора* - планира се развој различитих мрежа повезујућих рекреативних простора

- *Активирање природних вредности различитим облицима рекреативног коришћења* - планира се уређивање паркова, опремање простора за различите облике рекреације, активирање водних ресурса и приобаља

- *Активирање створених вредности* (културно историјски споменици и значајни објекти и амбијенти)-планирањем мрежа рекреативних простора тако да ове просторе учине доступним.

- *Интегрално планирање повезујућих зелених и рекреативних простора* - планира се уређивање зелених коридора и повезујућих зелених рекреативних простора којима се остварује повезивање у циљу рекреативног коришћења и контакта са природом и успоставља континуална мрежа рекреативних простора високих биолошких и естетских квалитета

- *Коришћење својстава урбаних предела као полазне основе* у стварању и развоју функционално-просторних мрежа рекреативних простора, где природне вредности представљају истовремено потенцијале и ограничења за одређене облике рекреативног коришћења - планира се уређивање видиковаца и излетишта на местима идентификованим као простори посебних естетских и еколошких вредности.

- *Планирање простора за реализацију рекреативно-едукативних програма* чији је циљ афирмација природе и природних вредности, упознавање са специфичностима екосистема и културом конкретне средине и афирмација рекреативног спорта - на локацијама које истовремено афирмишу дате вредности.

4.5.3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Могућности организације простора за рекреацију и спорт

Организација простора за рекреацију и спорт заснива се на посебностима планирања сваке од појединачних мрежа рекреативних простора у насељу. У том смислу услови и критеријуми дистрибуције појединих категорија рекреативних простора одређени су са једне стране нивоом просторне организације, а са друге посебним природним и створеним погодностима за развој рекреативних простора на одређеном месту.

Планирање различитих нивоа просторне организације

Простори намењени рекреацији и спорту предвиђају се на различитим нивоима просторне организације у складу са степеном привлачности и значаја за одређено подручје утицаја.

Рекреативни простори су према датој структури категоризовани као простори од значаја за:
- *регион* (основни фактор лоцирања је добра саобраћајна доступност)
- *насеље* (основни фактор лоцирања је гравитациона пешачка доступност око 500 м)
- *локални* (основни фактор лоцирања је гравитациона пешачка доступност око 250 м)

Препоручене минималне површине појединих категорија рекреативних простора *према рангу су:*
- насељски РЦ - мин.0.4, пожељно 2 ха
- локални РЦ и локални парк - мин 0.2 ха

- Рекреативни простори регионалног значаја - Планирање мреже рекреативних простора регионалног значаја заснива се са једне стране на примарној концентрацији рекреативних активности и садржаја како би се обезбедио дуготрајнији боравак у рекреативном центру. На тај начин се планирају центри слободног времена у насељском (урбаном) и ваннасељском (природном) пејзажу;
  Са друге стране, тежи се доступности што већем броју могућих корисника, као и укључивању различитих посебних просторно-амбијенталних ресурса, што у складу са специфичним природно-морфолошким особеностима Перућца доводи до условне дисперзије ових центара;
- Рекреативни простори насељског и локалног значаја. Планирање рекреативних простора од значаја за насеље заснива се примарно на критеријуму доступности свим становницима насеља и тиме се ови простори развијају дисперзно по територији насеља. Међутим, тежи се такође економичном коришћењу простора и до некле развоју централитета насеља, па се као критеријум смештања ових центара одређује и тежња да се ови простори развијају уз школе и дечије установе, како би се потенцијално двоструко користили или допуњавали у понуди различитих рекреативних садржаја, чиме се тежи стварању њихове условне концентрације на нивоу насеља.

Планирање у односу на изражен недостатак рекреативних простора

У односу на идентификовани дефицит рекреативних простора, као и очекивани будући развој планом се дефинишу :

- *зоне у којима треба подстицати развој рекреативних простора* - приоритети произашли из анализе гравитационог подручја и будућих тендеција развоја првенствено туризма, који би истовремено требало да представљају и приоритете улагања у развој јавних рекративних простора из општинских фондова и укључивање приватног сектора у процес инвестирања.

- *зона у којој је пожељно лоцирати рекреативне просторе* (приоритети произашли из принципа лоцирања, уз јавне објекте образовања и дечије заштите, водотокове). У оквиру ових зона Планом су сугерисане и најпожељније локације (парцеле) за поједине категорије рекреативних простора. У случају локалних спортоско-рекреативних центара могуће су измене, тј. смештај ових центара могуће је обезбедити и на слободним местима (парцелама) у ближем окружењу препоручених.

Планирање у односу на посебне природне и створене погодности

Простори за рекреацију и спорт се планирају у циљу коришћења природних и створених потенцијала:
- Посебне природне погодности опредељивања одређене локације за рекреацију у Перућцу представљале су критеријум смештања рекративних простора: а) у односу на потребе заштите и афирмације простора посебних лепота природе, предела и визура б) у контексту заштите и активирања приобаља језера, реке Дрине и водотока Врела за рекреативно коришћење;
- Посебне створене погодности опредељивања одређене локације за рекреацију у Перућцу представљале су критеријум смешатања рекреативних простора: у контексту могућег двојног коришћења ресурса са постојећим и будућим јавним установама (пре свега школом) и комплексима.

Развој појединих категорија рекреативних простора

Развој појединих категорија рекреативних простора заснива се на:
- Заштити и афирмацији вредности постојећих рекреативних простора;
- Повећању атрактивности и комфора постојећих рекреативних простора као;
- Развоју нових рекреативних простора и садржаја.

Самостални рекреативни простори - планирају се спортско рекреативни и зелени рекреативни простори регионалног, насељског и локалног ранга.

1. **Развој мрежа простора намењених спортској рекреацији и културно забавним садржајима -** Заснива се на потреби обезбеђивања услова за развој рекреативног, такмичарског и школског спорта.

- а) Активности на заштити простора намењених спортској рекреацији. Планом се задржавају постојећи спортско-рекреативни објекти и терени уз могућност њихове реконструкције и повећања техничке и просторне опремљености, у складу са међународним правилима и прописима за поједине категорије спортских објеката.

- б) Повећање атрактивности и комфора постојећих простора за рекреативно коришћење подразумева:
  1) Увођење нових садржаја - увећање разноврсности садржаја у постојећим просторима. Повећање атрактивности рекреативних простора расте са порастом понуде различитих рекреативних садржаја. Потребно је искористити просторне капацитете постојећих рекреативних простора и обогатити понуду различитих рекреативних садржаја у њима.
  2) Уређење, опремање, означавање и озелењавање простора за рекреацију и изградња потребних помоћних и пратећих објеката. Спроводи се са циљем повећања атрактивности и комфора боравка човека у рекреативном простору. Постоје и простори који су становници спонтано почели да се рекреативно користе. Почетна основа унапређења мреже рекреативних простора у Перућцу треба да буде уређење оних простора на којима постоји очигледна потреба за њима и иницијатива да се простори у том смислу и уреде.

- Развој нових спортско рекреативних простора и садржаја - Планом су предложене могуће локације за различите спортско рекреативне садржаје као што су:

- Центар слободног времена (ЦСВ), нови зелени рекреативни центар насељског ранга уз ушће Врела у реку Дрину, са разноврсним забавно- рекреативним активностима и компатибилним активностима из области културе, образовања, обуке (чију концентрацију треба фокусирати на суседну парцелу постојећег Дома културе) и угоститељства (ресторан Дрина и новопланирани услужно-угоститељски садржаји). Намењен је становницима Перућца и његовим посетиоцима, коришћењу у слободно време, дању и/или ноћу, у у току целе године. Разноврсним садржајима потребно је да задовољи рекреативне потребе разних старосних и социјалних категорија становника. Овај центар временом би постао и излетиште насеља;
  - Центар за активности на језеру Перућац – уређена плажа – сунчање и купање на обали језера са високим квалитетом пропратних садржаја и услуга, са центром за активности на води (ЦАВ) – организовани cruising (чартер) језером Перућац, активности кајака, веслања, вожње кануом, педалине, итд.
  - Специјализовани рекреативни центар (С-СРЦ) – «велнес» центар на тренутно неизграђеној површини уз Врело, јужно од Дома културе.
  - Допуна садржаја насељског спортско рекреативног центра (Н-СРЦ) назначеног постојећим фудбалским тереном;

2. **Развој туристичко-рекреативне инфраструктуре – (туристичко – рекреативни пунктови)**

- Контролисани улазни пункт и информациони центар НП Тара - планиран је уз регионални пута ка планини у циљу вршења активности као што су: наплаћивање улаза у Национални парк, пружање опсежних информација о природи и културној баштини Националног парка Тара, Перућцу и осталим туристичким центрима Таре - информациони центар нуди мапе свих подручја Таре, са означеним пунктовима активности (бициклистичке и шетне стазе, видиковци, пунктови за риболов, спортови на води итд.), пружање услуга резервације, смештаја итд.
- Рибарско село као централно место креираног искуства риболова на Тари, уређује се у традиционалном маниру градње, а у смислу активности и садржаја подразумева смештајне капацитете, угоститељске садржаје, трговину и сервис са рибарском опремом, организовање искуства риболова уз пратњу (учење умећа риболова индивидуално или у групама) и издавање дозвола за риболов.
- Креирање иницијалне базе спортова на Дрини (Drina water sports start point – према Мастер плану развоја туризма за планину Тару и њено окружење) која се једним делом веже на искуства риболова (риболовна сервисна база, али и почетна тачка за искуство риболова на Дрини, које се развија низ реку са креираним пунктовима/платформама за риболов), а с друге стране представља базу регате, сплаварења, и организовања свечаности уз реку Дрину.
  Мастер планом развоја туризма планирано је 9 пунктова/платформи за риболов које се формирају низ реку. Структура базичних пунктова од којих је први у Перућцу састоји се од улазног простора, рампе, паркинга, платформе (20x50м), привезишта за чамце, сервисног центра, простора за седење, ресторана и санитарних просторија.
- Пешачко-бициклистичка стаза као туристичко - рекреативна веза са Таром трасирана је уз Пут круна бране Перућац и даље паралелно току реке Дрине уз пут Перућац – Бајина Башта;
- Жичара Перућац-Митривац са полазиштем од информационог центра представља туристичко-рекреативну везу насеља Перућца са планинским врхом и као дугорочнија атракција даје додатну вредност овом простору.

3. Развој мрежа зелених рекреативних простора заснива се на интегралном планирању развоја рекреативних и зелених простора и тежи остваривању интегралног просторно и функционално целовитог система зеленила у насељу. Зелени рекреативни простори се планирају у вези са обезбеђивањем услова развоја урбаних екосистема. Ова околност условљава потребу за обезбеђивањем малих и великих међусобно повезаних зелених рекреативних простора који се истовремено повезују са регионалним системом зелених простора. Зелена мрежа отворених рекреативних простора обухватала би претежно озелењене рекреативне просторе различитих величина и еколошке вредности као што су: паркови, шуме, парк-шуме и зелени коридори.
Активности на заштити и афирмацији постојећих зелених рекреативних простора односе се на:
- Заштиту зелених простора примарног еколошког/естетског значаја - Планом се задржавају сви зелени рекреативни простори. Додатно је приоритетно заштитити постојеће просторе примарног еколошког и естетског значаја за насеље. Посебно је потребно неговати и чувати постојеће паркове као просторе еколошких и естетских унапређења урбаног пејзажа;
- Заштиту простора значајних визура и лепоте предела - Планом се уређују и активирају за рекреативно коришћење видиковци и простори посебне лепоте предела као значајни туристичке занимљивости.

Активности на повећању привлачности и комфора постојећих зелених рекреативних простора односе се на адекватно уређивање и опремање постојећег парка, преуређење зоне под шумом у западном делу насеља у парк - шуму и увођење нових садржаја:

- Дефинисање и уређење рекреативних стаза и туристичко-рекреативних пунктова - видиковаца на подручју планиране парк-шуме;
- Културно-забавни простори и садржаји: летњи биоскоп, летња позорница, (у оквиру новог ЦСВ – ушће Врела);
- Различити тематски паркови и дечија игралишта (у оквиру новог ЦСВ – ушће Врела);
- Затворени простори играоница за децу (уз објекат основне школе);
- Осмишљавање посебности и препознатљивости, као и уређивање просторног оквира за одвијање различитих културних манифестација које треба да посебно обележе културну политику и туристичку привлачност насеља (позорнице, мини сцене, изложбени простори,... – пре свега на парцели планираној за музеј хидроелектране - Интерпретациони центар Енергија Дрине).

Активности на развоју нових зелених рекреативних простора односе се на стварње нових уређених повезујућих озелењених површина као и уређивање излетишта на посебно привлачним локацијама.

- Уређење обале водотока реке Врело за рекреативно коришћење
- Преуређивање шумског земљишта у парк шуму
- Планом предлаже образовање два нова излетишта:
  - И1 – Излетиште уз реку Дрину, у оквиру СРП1
  - И2 -У складу са развојем туризма планира се уређење излетишта у планираној парк-шуми;

Ови пунктови би се уредили тако да се могућности за развој рекреације максимално искористе, али да се сачува основни природни карактер простора.

Интегрисани рекреативни простори

Развој мрежа интегралних рекреативних простора – заснива се на потреби да се рекреација становништва реализује у слободно време, како у стамбеним, тако и у радним и комерцијалним просторима, а конкретно код Перућца условљава се трендом развоја туристичког насеља високих природних и амбијенталних вредности, па се ови простори планирају и уређују у оквиру реализације примарне намене .

- **интегрисане зелене површине уз становање** – Уоквиру постојећег становања, а пре свега планираних стамбених целина обавезно је обезбеђивање адекватне површине уређеног зеленила дефинисане врстом становања, а у складу са трендом очувања и потенцирања природног амбијента и еколошких вредности насеља.
- **интегрисане зелене површине уз школе и дечије установе** - Све постојеће јавне зелене површине се задржавају и предвиђа се њихово уређивање, опремање и реконструкција. Потребно је обезбедити минимум од 40 - 60% зелених рекреативних површина;
- **интегрисане зелене површине уз јавне и комуналне службе** - Планом се предвиђа унапређење постојећих и образовање нових пратећих зелених површина. Постотак учешћа отворених и зелених површина прилагодити расположивом простору унутар парцеле и врсти специјализованог центра. Висок проценат зелинила (мин. 40-60%) планирати посебно уз школе и дечије установе, објекте управе и културе, домове за старе, око верских објеката. Неопходно је обезбеђивање одговарајућег процента зеленила у оквиру површина гробља и на површини планираној за проширење гробља на истокуј насеља;
- **интегрисане зелене површине уз производне комплексе** - Од посебног значаја су образовање и одржавање заштитног и изолационог зеленила унутар комплекса хидро електране.

Повезујући рекреативни простори

Развој мрежа повезујућих рекреативних простора заснива се на потреби успостављања повезаности рекреативног коришћења и побољшању пута до рекреативног простора. Ови системи представљају подршку регионалном систему пешачких и бициклистичких стаза.

Зелени коридори су повезујући зелени простори, широке траке зеленила у функцији заштите и афирмације природних вредности насеља. Представљају линијске коридоре земљишта и воде, омогућавају заштиту различитих ресурса и стварају могућности за рекреацију. Могу бити различите ширине. У том смислу од примарног значаја су уређена зелена површина уз реку дрину у источној зони насеља и у уређење зоне уз водоток Врела.

Заштитно зеленило дуж саобраћајних коридора –уз источни део пута Перућац – Бајина Башта и око комплекса хидро-електране, а у сагласности са просторним могућностима, треба предвидети заштитне појасеве против буке, прашине и одбљеска у комбинацији дрвећа густе крошње и жбуња.

4.6. ПРОДУКЦИЈА

4.6.1. Оцена потенцијала и ограничења подручја

4.6.1.0. Уводне напомене

Продукциони системи представљају основни фактор и покретач економског, еколошког и социолошког развоја насељске структуре. Ефикасно функционисање продукционих система доприноси остварењу политике запошљавања становништва, економском просперитету (насеља и појединца), као и стимулацији домаћих и страних инвестиционих улагања.

Продукционе системе можемо сврстати у три основне групе, које даље садрже низ подгрупа активности:

- Примарни сектор - пољопривредне делатности, шумарство, лов и риболов;
- Секундарни сектор - производне делатности - индустрија и занатство;
- Терцијални сектор - услужне делатности, трговина, туризам, угоститељство, комерцијалне делатности, итд.

Примарни сектор представља пољопривредна производња, која обухвата пољопривредно земљиште непосредно намењено производњи биљних, а посредно производњи сточних производа, у циљу обезбеђења прехрамбене робе, аграрних сировина и других производа биолошког порекла. У примарну биљну производњу сврстава се: ратарска, воћарско – виноградарска, повртарска, расадничка производња, производња лековитог, ароматичног и украсног биља, производња гљива и производња ђубрива.

Под шумом подразумева се земљиште обрасло шумским дрвећем. Под шумским земљиштем подразумева се земљиште на коме се гаји шума, или земљиште на коме је због његових природних особина рационалније да се гаји шума. Шуме представљају високовредан природни ресурс који има позитиван утицај на животну средину, позитивно утичу на заштитне, хидролошке, климатске, хигијенско-здравствене услове живљења. Такође представљају потенцијал за развој туристичко-рекреативне, привредне, наставне и научно-истраживачке функције.

Секундарни сектор представљају производне делатности, које обухватају широк спектар привредних делатности: индустријска и прерађивачка производња, мануфактурна и занатска производња, објекти саобраћајне привреде и складишни објекти. Намене које се могу јавити у оквиру привредних локација, поред наведених делатности, су и погони и базе грађевинских предузећа, складишта робе, грађевинског материјала, складишта течних и чврстих горива, робни терминали и робно-транспортни центри. Технолошки паркови, научно- истраживачки комплекси, слободне зоне и др., су такође могући у саставу ових зона, уз минимално учешће станова за службене потребе.

Терцијални сектор представљају комерцијалне функције које обухватају трговину, услуге и пословање. У терцијални сектор улазе трговина на мало (свакоднено снабдевање, повремено снабдевање, специјализовано снабдевање..), трговина на велико (тржни и услужни центри и сл.), продаја на на отвореном, угоститељство (дневно, забава, боравак), пословно-радне агенције, занатске услуге. Пословање подразумева финансијско–банкарско пословање, управно пословање, великопродајно пословање.

Развој радно-производних (продукционих) делатности на подручју насеља Перућац заснивао се на експлоатацији шума и транспорту дрвета. Процес индустриализације започет је изградњом хидроелектране „Бајина Башта“ и вештачког акумулационог језера. Изградња је започела 1957. године, а завршена 1967. године. У индустрији у Перућцу доминира електропривреда и дрвна индустрија. Са изградњом вештачког језера дошло је и до интезивнијег развоја туризма. Природни потенцијали (планина Тара, национални парк, река Дрина и њен кањон) заједно са створеним (вештачко акумулационо језеро) представљају снажан основ за развој туризма. Паралелно са индустријом и пољопривредом, развијале су се и друге делатности-трговина, занатство, туризам и угоститељство. Посебан значај у развоју терцијарног сектора на планском подручју у досадашњем периоду имао је приватни сектор и предузетништво.

Перућац је примарно туристичко насеље. Развој продукционих делатности у насељу треба усмерити пре свега ка развоју и унапређењу туристичке понуде. Већина других продукционих делатности треба да буде допуна туристичкој понуди и у служби развоја туризма. Поред туризма доминантан елемент развоја насеља је електропроизводња, што ће и остати и даље.

4.6.1.1. Постојеће стање

4.6.1.1. Опис стања

Продукционе (радно-производне) делатности на територији насеља Перућац препознају се као делатности примарног сектора (шумарство и пољопривреда), секундарног (индустријска производња, грађевинарство, производно занатство) и терцијалног сектора (туристичи и пословно-услужни садржаји).

Посматрано кроз просторно-физички аспект простора, од поменуте структуре продукционих делатности, најзаступљеније су примарне делатности. Пољопривреда у оквиру посматраног подручја заузима 18% површине, док је под шумама око 14%. Примарне делатности заузимају 32% територије обухвата Плана генералне регулације Перућца. Иако заузимају највећу површину, пољопривреда запошљава свега 10 % становништва Перућца. Сразмерно гледајући, с обзиром на површину коју заузима њен допринос развоју насеља је изузетно мали. Шумско земљиште је дисперзно распоређено у целом простору обухвата Плана. Пољопривредно земљиште је сконцентрисано у западном и источном делу насеља.

Из угла производног биланса насеља најзначајнија је секундарна делатност. Секундарна делатност запошљава 46% запосленог становништва насеља Перућац. Посматрано кроз просторно-физички аспект, секундарне делатности се налазе на другом месту, заузимајући површину од 8%. Најзначајнија грана секундарне делатности у Перућцу је хидроелектрана „Бајина Башта“, која се налази у западном делу насеља. ХЕ „Бајина Башта“ без обзира на свој значај за насеље, запошљава свега 1% од укупног радно способног становништва Перућца. Највећи проценат становништва је ангажовано у прерађивачкој индустрији-25%, чинећи ову грану најзначајнијом за развој насеља. Као разасути и дисперзовани производни погони се јављају у источном и западном делу насеља. Простором доминира комплекс ХЕ „Бајина Башта“, док су остали производни објекти мањих површина и инкорпорирани у стамбене блокове.

Терцијалне делатности заузимају површину од свега 10% посто, док по проценту ангажовања становништва се налазе на другом месту. 32% становништва је ангажовано у сектору услуга. Најзначајнија за будућност Перућца је туризам. Туристички садржаји (хотели и угоститељски објекти) сконцентрисани су примарно у центру насеља, као и уз обалу језера Перуаћац. Трговина, услуге и забава је примарно сконцентрисана у центру насеља.

4.6.1.1.2. Структура продукционих делатности

А. ПРИМАРНЕ ДЕЛАТНОСТИ (пољопривреда и шумарство)

Перућац има повољне природне услове за развој рибарства и шумарства. Реке Дрине и Врело пружају повољне услове за развој рибарства. Планина Тара је значајан потенцијал за развој шумарства. У укупној функционалној структури подручја, пољопривредно земљиште заузима око 32% (око 35 ха), груписан у две зоне. Једна зона се налази на истоку насеља, карактерише је благо нагнут терен и лака доступност парцелама. Друга зона се налази на западу насеља, и карактерише је стрм терен и тежи приступ парцелама. Већина пољопривредног земљишта је у приватном власништву.

Активираност пољопривредног земљишта је мала. У структури пољопривредног земљишта заступљене су ливаде, баште и воћњаци. Обим производње на овим површинама је мали и усмерен ка задовољењу личних потреба власника. Парцеле су малих и средњих величина (просечно око 1,8 ха), приступ са локалних и главних путева је углавном омогућен, а опремљеност инфраструктуром је недовољна.

Шумски ресурси заузимају 14% предметног подручја, односно 15 ха. Шуме су заступљене у јужном и западном делу насеља. Шуме на југу насеља представљају део шума планине и националног парка Тара, које се граниче са насељем. Шума у западном делу насеља окружена је са свих страна насељским ткивом и представља изоловану целину. Заступљене су углавном на стрмом и непристипачном терену.

Посебно значајан ресурс насеља Перућац представљају реке Дрина и Врело и акумулационо језеро Перућац. Богатство реке Дрине и језера Перућац рибом (посебно младица, пастрмка и липљен) је основа за развој риболова. Са друге стране квалитет воде реке Врело је искоришћен за изградњу рибњака и узгајање рибе. Рибњаци су смештени на југу насеља уз извор реке Врело.

Б. СЕКУНДАРНЕ ДЕЛАТНОСТИ (индустрија, грађевинарство, производно занатство)

У привредној структури насеља Перућац доминира електроенергетска индустрија. ХЕ „Бајина Башта“ представља највећи индустријски објекат у насељу и реону. Доминира простором. Изградња ХЕ утицала је на потпуну промену природног окружења и формирање нових еколошких услова. Хидроелектрана у Перућцу се састоји од два огранка: ХЕ и реверзибилне ХЕ. ХЕ „Бајина Башта“ има 4 агрегата укупне расположиве снаге 364 MW и производњом електричне енергије од 1.819 GWh. Реверзибилна ХЕ „ Бајина Башта“ има 2 агрегата укупне расположиве снаге 614 MW и производњом електричне енергије од 501 GWh.

Највећу запосленост у насељу остварује прерађивачка индустрија. Објекти прерађивачке индустрије нису лоцирани у посебну зону већ су дисперзно распоређени по насељу и инкорпорирани у насељско ткиво. Прерађивачка индустрија је углавном у рукама приватних предузетника и окренута ка производњи квалитетних производа са традиционалним карактером и малим обимом производње. Најзначајнија прерађивачка индустрија је прерада хране и рибе, као и обрада дрвета.

Ц. ТЕРЦИЈАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ (трговина, туризам, угоститељство, комерцијалне функције и услужно занатство)

Удео терцијалних делатности (туризам, пословање, трговина, угоститељство...) у укупној функционалној структури насеља је релативно мали, без обзира на високе потенцијале простора (положај на двема рекама, излазак на језеро). Присутне терцијалне делатности су примарно концентрисане у централној зони насеља, око реке Врело, као и пратећи облици приватне туристичке и комерцијалне понуде који се спорадично јављају у насељу. Изван централног дела насеља, комерцијалне делатности се јављају ретко.

Приметно је да речни токови нису значајно иницирали развој туристичких и угоститељских објеката. Од смештајних капацитета у Перућцу се налазе само два хотела-хотел «Језеро» на обали језера Перућац, хотел «Врело» у централном делу насеља и вила «Дрина» у Перућцу, која није у функцији. Поред хотела, присутан је известан број апартмана за издавање, вила, викендица, као и сплавова на језеру Дрини. Високо је учешће приватног смештаја, које достиже чак 55% од укупних смештајних капацитета. Учешће хотела у укупном смештају је око 36%, што је много ниже од просека Србије, који износи 64%.

Од угоститељских садржаја јављају се различити ресторани и кафеи, примарно у централном делу насеља. Спорадично се појавило неколико угоститељских објеката уз магистрални пут. Велика могућност за развој туризма, Дрина и језеро, није искоришћена у обиму у коме би могла бити.

Перућац се примарно препознаје као туристичко насеље. Захваљујући природним и створеним условима - туризам има дугу традицију на подручју насеља Перућац. Процес интензивног развоја туризма је започео са изградњом акумулационог језера. Туристичка понуда Перућца примарно се ослања на рекреативни, односно континентално-водни туризам (река Дрина) као и манифестациони и ђачки туризам (Врело, Језеро и Митровац). Међутим, у насељу Перућац постоје и други бројни, разноврсни али недовољно искоришћени потенцијали за туризам и рекреацију. У последњој декади двадесетог века, због распада бивше СФРЈ, санкција СРЈ, ратних дејстава у БиХ и положаја на самој граници ка БиХ, туристички развој насеља је престао. Поновни интензиван развој туризма се јавља од почетка 21. века, примарно вођен приватном иницијативом.

Туризам ће представљати окосницу развоја насеља Перућац као активност која може активирати материјалне и људске ресурсе и допринети како привредном развоју тако и заштити и афирмацији природних и културних вредности.

4.6.1.2. Потенцијали и ограничења развоја подручја

4.6.1.2.1. Потенцијали развоја подручја

А) Пољопривреда

Основни потенцијали за рационалније коришћење пољопривредног земљишта су:
- потреба за одређеним пољопривредним производима, оријентисаним ка урбаној пољопривреди која се организује уз становање, и првенствено треба да задовољи потребе власника предметне парцеле и употпуни туристичку понуду;
- еколошки повољни услови за производњу здраве и органске хране;
- туристички развој насеља, као потенцијално тржиште за пласирање локалних пољопривредних производа;
- јачање економског интереса дела становништва, које је изгубило статус сталног запослења за бављење пољопривредном производњом на сопственом газдинству.

Б) Рибарство

Рибарство представља изузетно значајну грану привређивања у Перућцу. Основни потенцијали за развој рибарства су:
- две реке-Дрина и Врело, пружају велики потенцијал за развој риболова и формирање рибњака;
- акумулационо језеро Перућац пружа велики потенцијал за развој риболова.

В) Шумарство

Потенцијали за развој шумарства:
- постојећи велики удео површина под шумама;
- подизање шумских засада као заштитиних појасева око хидроелектране Перућац;
- преплитање шума и туристичко-рекреативних садржаја.

Г) Производња

Основни потенцијали за развој индустрије, мануфактурне и занатске производње, прерађивачке индустрије и грађевинарства су:
- добра саобраћајна инфраструктура са регионалним путем Бајина Башта-Перућац један је од основних потенцијала за развој произодних делатности;
- присутност речног тока Дрине, што пружа и могућност речног транспорта производа;
- значајне пољопривредне површине у окружењу, као и пољопривредна производња дају могућност организовања погона за прераду примарних пољопривредних производа;
- значајан шумски потенцијал на планини Тари који пружа ресурску основу за развој дрвне индустрије и обраду дрвета;
- богатство рибом реке Дрине, реке Врело и језера Перућац и погодност за формирање рибњака представља веома вредан потенцијал за развој прерађивачке индустрије;
- туристички значај насеља и развој туризма повећавају потражњу за различитим видовима производа и позитивно утичу на развој индустрије, пре свега прехрамбене индустрије малих капацитета, а високог квалитета, као и традиционалне занатске производње;

- ниска запосленост у општини Перућац од свега 46% представља потенцијал за развоја пословања, кроз расположиву радну снагу.

Д) Туризам

Туризам је велика могућност за унапређење и развој привреде насеља Перућац. Потенцијали за развој туризма су бројни, а осниовни обухватају:

- недирнута природа, лепота планине, шуме, реке и језера, са препознатљивим карактером и пејзажем богатим контрастима;
- река Дрина, са својим природним лепотама и богатством рибљег фонда је водећи потенцијал за развој риболовног туризма у Перућцу;
- река Врело, чиста и кратка река, је потенцијал за развој туризма и као туристичка атракција, али и као риболовно подручје;
- језеро Перућац, вештачко језеро, у комбинацији са природним окружењем, је главна атракција за привлачење туриста и обележје простора;
- богатство река и језера рибом је велики потенцијал за развој риболовног туризма;
- близина националног парка „Тара“, на самим ободима насеља Перућац је велики потенцијал за развој, пружајући специфичну туристичку понуду-дивљу природу на ободу урбаног насеља;
- културно-историјске вредности: некрополе стећака из римског периоди, у центру насеља Перућац, Рајковића вила, воденице и објекти народног градитељства;
- постојећи туристички објекти (хотел „Језеро“, вила „Дрина“...) који очекују приватизацију, а налазе се на туристички повољним локацијама;
- отварање Србије према туризму, улагање у туристичку инфраструктуру, развој националног туристичког бренда и повећање интересовања иностраних гостију за долазак у Србију;
- повољан географски положај на граници између Босне и Херцеговине и Србије, што пружа могућност насељу да повеже два туристичка тржишта и прими туристе из оба простора;
- близина атрактивних туристичких дестнација/атракција/зона (планина Тара, пећине, Златибор, итд...) које повећавају туристичку понуду самог насеља;
- аеродром Поникве, који пружа могућност доласка туриста и малим авионима;
- урођена гостопримљивост људи и јак позитиван емотиван однос који гост добија као резултат свог боравка у Перућцу;
- спремност локалног становништва да се укључи у развој туристичке понуде насеља;
- ниска стопа запослености становника Перућца, што оставља довољно радне снаге за ангажовање у туризму и пратећим делатностима.

Е) Пословање

Основни потенцијали за развој трговине, пословања и услуга у насељу Перућај су:

- туристичке активности и развој туристичке понуде у Перућцу, постојеће и посебно оне које ће се тек развити покренуће већи прилив гостију, што ће последично утицати на развој и повећање броја пословних функција у насељу;
- постојећи комерцијални садржаји у централном делу насеља, представљају покретач даљег развоја пословних објеката у насељу, и атрактер за њихово концентрисање у централном делу Перућца;
- регионални пут Бајина Башта-Перућац представљају потенцијал за концентрисање садржаја пословање уз њих;
- неизграђене површине уз регионални пут пружају лаку могућност формирања пословних објеката без рушења других објеката;
- мали број пословне понуде и монотона понуда остављају отворену могућност за улазак нових и другачијих пословних садржаја.

4.6.1.2.2. Ограничења развоја подручја

Нека од најзначајнијих ограничења развоја продукционих делатности Перућца превазилазе, не само у просторном већ и у друштвено-економском смислу, границе подручја насеља и предсатављају глобалне проблеме Србије, који директно усмеравају процес њиховог дефинисања и савлађивања. Као општа ограничења Перућца препознају се:

- недостатак неопходних финансијских средстава, као почетни капитал;
- економске тешкоће и неизвесности у процесу транзиције, које могу да утичу на даље одлагање мера уређења и унапређење продукционих делатности;
- низак ниво примања становништва, што условљава њихову смањену куповну моћ, односно могућност пласирања производа;
- постојећа лоша саобраћајна инфраструктура подручја-недоступност одређених делова насеља услед недостатка асфалтираних путева;
- постојећа лоша инфраструктурна опремљеност појединих делова насеља;
- велика почетна улагања у инфраструктурна опремања нових локација будућих продукционих садржаја.

Поред основних ограничања која утичу на развој свих продукционих делатноси могуће је уочити одређена ограничења која посебно негативно утичу на појединачне делатности.

А) Пољопривреда

Основна ограничења за развој пољопривреде су:

- неповољна морфологија терена, односно стрм терен неадекватна за развој пољопривредне производње;
- изузетно високи степен уситњености породичних земљишних поседа;
- разноврсна и неспецијализована пољопривредна производња.

Б)Рибарство

Основна ограничења за развој рибарства су:

- неадекватна морфологија терена (поготово уз реку Дрину) која отежава изградњу рибњака, као и прилаз реци за потребе риболова;
- непостојање неизграђених површина у насељу које би одговарале потреба изградње рибњака.

В) Шумарство

Ограничења за подизање шумских култура у насељу Перућац су:

- интензивна изградња насеља и претварање шумског земљишта у стамбену или туристичку намену;
- мала површина постојећих шумских терена у насељу Перућац.

Г) Производња

Основна ограничења за развој производње, односно за развој индустријске, мануфактурне, занатске, прерађивачке и грађевинске производње су:

- морфологија терена (стрм терен) који не одговара формирању већих производних погона;

- непостојање развијеног производног система;
- непостојање слободних локација за развој већих производних погона;
- еколошки стандарди који се не смеју нарушавати и угрожавати;
- неадекватна техничка инфраструктура (собраћајнице, водовод, каналисање отпадних вода);
- негативни демографски токови на подручју, низак прираштај становништва и старо становништво.

Д) Туризам

Основни ограничавајући фактори за развој туризма су:
- недовољно искоришћење постојећих потенцијала подручја за развоја туризма;
- досадашња недовољна промоција потенцијала подручја ограничава развој туризма;
- непостојање квалитетне и разноврсне мреже смештајних капацитета;
- смештајни капацитети на Тари захтевају модернизацију и реновирање;
- бесправна градња, која угрожава амбијенталне и природне вредности подручја;
- ограничен приступ до насеља Перућац;
- лоша саобраћајна инфраструктура и непостојање железничког прилаза;
- недостатак кључних играча на локалном нивоу за преузимање одговорности и развоја целовитог пројекта;
- морфолошке карактеристике обале реке Дрине у насељу Перућац, које отежавају прилаз реци и могућу градњу туристичких објеката.

Е) Пословање

Развој туризма покреће и развој пословања. Као основни фактори који негативно утичу на развој пословања могу се издвојити:
- слаба туристичка развијеност насеља условљава недовољно интересовање за развој пословања;
- непостојање развијене пословне мреже у насељу.

4.6.2.Циљеви развоја

Примарни циљ развоја продукционих система на подручју насеља Перућца јесте истаћи насеље Перућац као значајно туристичко место региона унапређењем туристичке понуде базиране на концепту одрживог разоја и у складу са међународним стандардима, како би се реализовао процес запошљавања становништва и повећања укупног производног доходка. Његово остварење постиже се, континуираним развојем продукционих делатности уз максимално искоришћење расположивих потенцијала по принципима одрживог разовја и поштовања животне средине и усклађивањем продукционих делатности са туристичком понудом, као и усмеравањем развоја продукционих делатности ка опслуживању и допуњавању туристичких садржаја.

План развоја продукционих делатности као основне циљеви развоја насеља Перућац поставља:
- развој туристичке понуде искоришћењем изузетно вредних потенцијала простора и постојеће туристичке понуде;
- формирање различитих туристичких производа: туризам специјалних интереса (пре свега риболовни туризам), кратки одмор, пословни туризам, рурални туризам, активни одмор, здравствени туризма-велнес;
- заштиту и очување природних ресурса уз подржавање развоја насеља на основама економски ефикасног одрживог развоја;
- развијање коегзистенције између урбане и природне средине на подручју насеља уз минимално нарушавање природне равнотеже;
- истицање специфичности и предности Перућца са циљем формирања туристичког бренда заснованог на хармонији са водом и активностима на води;
- истицање предности природних погодности, традиционалних активности и позиције Перућца у регионалном окружењу на основама савременог развоја туризма и риболова;
- развој и диверсификацију производних делтаности;
- унапређење и проширење пословне понуде насеља;
- изградња мреже риболовних објеката на реци Дрини и језеру перућцу у циљу афирмације Перућца као водеће риболовне дестинације региона ;
- развој рибарства.

Постављени основни циљеви развоја продукционих делатности садрже даљи спектар циљева и мера везаних за поједине делатности којим се они своде на нижи ниво погоднији за имплементацију.

А) Циљеви развоја примарних делатности

Основни дугорочни циљеви у области развоја пољопривреде јесу:
- преструктуирање пољопривредне производње и усмеравање на производњу еколошки здраве хране, као и производњу гљива, шумских плодова, лековитог и ароматичног биља;
- усмеравање пољопривредне производње да буде у функцији туризма и допуњује и побољшава туристичку понуду Перућца.

Основни дугорочни циљеви у области развоја рибарства јесу:
- развој риболова базиран на искоришћењу локалних погодности и богатства рибљим фондом-риболов на Дрини и језеру Перућац;
- изградња рибњака на погодним просторима уз водене токове, као и унапређење постојећих рибњака.

Основни дугорочни циљеви у области развоја шумарства јесу:
- унапређење стања и функција постојећих шума и шумског земљишта;
- преуређење постојећих шума у насељу Перућац у парковске површине;
- унапређење шумских површина (појасева) уз зоне комплементарних садржаја - туризам и спортско-рекреативних површина.

Б) Циљеви развоја секундарних делатности

У производним делатностима - индустријској, занатској и прерађивачкој делатности главни циљеви су:
- пораст запослености, на претпоставкама реструктуирања производних-делатности, диверсификације, модернизације и ефикаснијег коришћења природних ресурса;
- подстицање развоја предузетништва и малих и средњих предузећа;
- коришћење потенцијала постојеће регионалне саобраћајнице развојем различитих облика радно-производних делатности у складу са еколошким критеријумима, заштитом животне средине и амбијенталним вредностима простора;
- селективност у одабиру могућих производних погона, посебно због еколошких и амбијенталних разлога;
- развој пословно-услужних делатности у функцији туризма, чији производи се пласирају кроз туристичку мрежижу и утичу позитивно на бренд насеља.

Ц) Циљеви развоја терцијалних делатности

Туризам је најперспективнија делатност Перућца, и са те стране захтева посебну пажњу. Најзначајнији циљеви развоја туризма и угоститељства су:

- проширење туристичке сезоне на целу годину користећи природне и створене услове (језеро Перућац, и близину планине Таре);
- проширење туристичке понуде и подизање на виши ниво, изградњом туристичко-угоститељских садржаја различитих типова и садржајне понуде-од високог туризма до кампова, од културне понуде, преко забаве до риболовног туризма:
  - адаптација, реновирање и модернизација постојећих туристичких објеката и повећање стандарда квалитета и категорије на интернационални ниво 3* и 4*;
  - изградња нових објеката, мањих капацитета у приватном власништву, на локацијама уз реку Дрину;
- развој специјализованог центра еко-етно туризма;
- угоститељску понуду потребно је структуисати са ослонцем на рибље специјалитете и друге тематизоване облике прехране;
- формирање улазног пункта и информационог центра НП тара у Перућцу, са паркингом, туристичким агенцијама и угоститељским и трговачким објектима;
- искоришћење створених потенцијала:
  - изградња музеја хидроелектране, који пружа разумевање историје, те данашње улоге и функције Хидроелектране на језеру Перућац;
  - развој риболовног туризма кроз изградњу риболовних пунктова и посебних видова смештаја, модернизацију и опремање риболовних подручја;
  - изградња рибарског села Перућац, са рибарским кућицама и пратећима садржајима (школа риболова, сервис и продаја риболовачке опреме, рибља пијаца, угоститељски објекти..);
  - спортски и риболовни пунктови/платформе на реци Дрини;
- потпуно искоришћење водених потенцијала насеља Перућац:
  - марина на језеру Перућац
  - плажа на језеру са висококвалитетним садржајима и услугама;
  - формирање угоститељско-рекреативних пунктова уз водене површине;
- медијско презентовање природних, културних и створених вредности (постојећих и оних које ће се потенцијално развити-нових туристичких садржаја);
- обезбеђење континуитета у функционалном и просторном повезивању туристичко - рекративних садржаја и простора;
- рекултивисање амбијентално деградираних подручја унапређење постојећих и изградња нових парковских и спортско рекреативних површина, због неопходности унапређења амбијента и привлачења туриста, као и заштите животне средина;
- повезивање Перућца са НП Тара изградњом жичаре Перућац-Митровац је туристичка жичара и као дугорочнија атракција она даје додатну вредност овом простору.

Основни циљеви развоја пословања су:

- проширење и диверсификација пословне понуде насеља Перућац;
- дистрибуција пословних садржаја тако да се формира више атрактивних центара у насељу;
- развој пословања на начин да буде проширење туристичке понуде и у функцији туризма.

Реализација сваког од ових циљева подразумева реализацију одређених оперативних циљева:

- унапређење инфраструктурне мреже подручја насеља;
- развој колске, а пре свега пешачке саобраћајне инфраструктуре у циљу повећања доступности туристичко рекративних садржаја и водених површина;
- унапређење техничке опремљености саобраћајница;
- развој пешачких токова различитог карактера, посебно између туристичких зона, потеза и пунктова, и њихово повезивање са центром насеља;
- активирање обала водених површина кроз њихово инфраструктурно унапређење, изградњу пешачких стаза и опремање мобилијаром.

4.6.3. Концепт организације

У складу са потенцијалима и ограничењима подручја Плана, предвиђа се оптимални концепт организације продукционих делатности искоришћењем постојећих вредности простора и стварање нових, децентрализацију и дисперзију различитих пословно-услужних и угоститељских садржаја, уз истовремено јачање постојећих и формирање нових туриститчких зона.

Концепт је базиран на основној идеји, која је у највећем обиму утицала на дистрибуцију продукционих делатности:

- унапређење туристичких потенцијала Перућца, кроз унапређење постојећих туристичких садржаја и формирање нових;
- диверсификација туристичких садржаја и концентрација на специјализоване садржаје везане за природне и етнолошке потенцијале простора;
- максимално активирање обале Дрине и језера Перућац, као највреднијих потенцијала простора, кроз омогућавање пријатног и адекватног прилаза води уз одговарајуће атрактивне садржаје;
- искоришћење саобраћајних потенцијала активирањем простора уз државни пут 2. реда-Перућац-Бајина Башта, увођењем пословно-услужних садржаја;
- унапређење физичке структуре (реконструкција постојеће физичке структуре, развој одговарајуће саобраћајне и техничке инфраструктуре, изградња нове физичке структуре);
- обезбеђење адекватне понуде локација различитих величина у циљу адекватног коришћења земљишта и задовољења потреба инвеститора;
- проширење пословне понуде насеља Перућац, унапређењем постојећих потеза/зона/пунктова и формирањем нових;
- децентрализција комерцијалних садржаја, у циљу подстицања развоја свих делова насеља.

Концептом се планира да кроз развој различитих продукционих делатности, адекватном просторном дистрибуцијом продукционих делатности и усмеравањем ка формирању квалитетних урбаних простора, подигне атрактивност Перућца као значајне туристичке зоне регије. Концептом се активирају потенцијали Перућца за развој различитих продукционих делатности, истовремено вршећи усклађивање са осталим намена у простору како би се сачувале природне, амбијенталне и културне вредности. Концептом се тежи постизању хармоније између воде и природе и изграђеног простора и продукције.

4.6.4. Правила уређења

Планом развоја продукционих делатности предвиђа се заокруживање и унапређење постојећих зона са продукционим делатностима, као и формирање нових продукционих делатности уз значајне атрактере у простору и саобраћајне правце. Сходно томе, дистрибуција производних делатности остварује се формирањем:

- ЗП. Зона продукције
- ПП. Продукционих потеза.

Зоне продукције

Међу зонама продукције може се уочити подела према доминатном сектору продукционе делатности: примарном, секундарном или терцијалном. Планом се за пољопривредне делатности у насељу Перућац намењује 7,5 ха или око 6,5%. Као зона шумског земљиштва планира се површина од 13,9 ха или 12,3%.

У оквиру површина намењених пољопривредним делатностима може се уочити 5 зона:

- ЗП.1- представља зону на крајњем истоку насеља Перућац, у оквиру стамбеног ткива. Ову зону карактерише релативно раван терен погодан за пољопривредну делатност. Мале парцеле онемогућавају бављење екстензивном пољопривредом. Оптимално искоришћење простора је кроз специјализацију пољопривредне производње у функцији задовољавања локалних и сопствених потреба. Због морфолошких карактеристика терена и величине простора сугерише се примарно развој ратарства, повртларства и воћарства.
  Зона се намењује пољопривредним делатностима као допунксим уз становање. У оквиру зоне се не смеју формирати фарме, или објекти за прераду меса. Као пратећа намена у простору планирају се трговинско-услужне и угоститељске делатности у простору уз државни пут 2. реда. Нису дозвољене никакве активности које загађују животну средину или су бучне и некомпатибилне са становањем.
- ЗП.2- представља зону шума која се налази уз јужни део парцеле Хидроелектране „Перућац“. Зона представља појас који одваја простор хидроелектране од осталог урбаног ткива и туристичких садржаја.
  Зона се намењује шумама, као претежној намену, уз њихово активирање у виду парк-шуме. У оквиру зоне се планира форимрање центра етно-занатства, односно формирање простора за традиционалнно занатство и мануфактуру, као пратећу делатност, која се инкорпорира у шумски простор, оживљавага и пружа додатну туристичку понуду.
- ЗП.3- представља зону на југу насеља, ка Националном парку „Тара“. Карактерише је изразито стрм терен. Због специфичности терена као примарна намена планира се шумски појас.
- ЗП.4- представљају, такође зону на југу насеља. Ослоњеност на планински простор користи се за формирање шуме као допунске намене.
- ЗП.5- представља зону у центру насеља, уз реку Врело. Постојећи рибњаци на датом простору се задржавају и унапређују.
  Зона се намењује рибњацима као претежној намени.

Планом развоја производних делатности у насељу Перућац, предвиђа се смањење површина намењених секундарним делатностима. Задржава се само комплекс постојеће Хидроелектране „Перућац“, уз саму брану. За секундарне делатности се укупно намењује 4,9 ха, односно 4,3%.

У оквиру насеља Перућац за секундарне делатности намењује се само једна зона:

- ЗП.6- представља зону на истоку насеља, која се протеже од бране уз реку Дрину. То је простор постојећег комплекса Хидроелектране «Перућац». Постојећа намена се задржава, у складу са тим зона се намењује производној делатности-енергетици, као претежној намени.

Планом развоја производних делатности у насељу Перућац, предвиђа се повећање површина намењених терцијалним делатностима са циљем повећања туристичке, угоститељске, пословне и услужне понуде насеља и повећања нивоа запослености. За терцијалне делатности укупно се намењује око 58 ха, односно 51%. Као претежне намене терцијалне делатности ће се појавити на 42 ха, а као допунске на 15,5 ха.

Терцијалне делатности у насељу Перућац су дисперзно распрострањене кроз насеље, иако се као примарни простор концентрације уочавају централни део насеља и западни део ка језеру Перућац. Постојећа концентрација терцијалних делатности, као и природни и просторни потенцијали утицали су на функционалну организацију простора.

Као зоне специфичних терцијалних делатности може се издвојити 16 зона:

- ЗП.7- представља зону у центру насеља Перућац, источно од насељског парка. То је зона значајне концентрације пословно-услужних делатности. У оквиру ове зоне се налази пијаца.
  Зона се намењује пословно-услужним делатностима као претежним на западном делу. У осталом делу зоне пословање (агенције, банке, фирме), трговина, услуге и угоститељство се планирају као допунске делатности уз становање.
- ЗП.8-представља централну и најзначајнију зону Перућца, која се налази око ушћа реке Врело у реку Дрину. Зону карактерише изузетно атрактивна локација која утиче на подизање нивоа значаја зоне. Постојећи атрактивни туристички и пословно-услужни садржаји се заокружују и унапређују.
  Зона се планира као комбинација различитих компатибилних садржаја. Као претежне намене у појединим деловима зоне се планирају пословање и услуге (трговина, агенције..), угоститељаство и забава (ресторани, кафеи и клубови), туристички садржаји (риболовни пункт) и култура (споменик културе-археолошко налазиште). Претежне намене се допуњују парковски уређеним простором као допунском наменом, у циљу унапређења амбијенталне вредности. У оквиру ове зоне, услед њеног значаја, потребно је обратити посебну пажњу на архитектонско уређење и уклапање са постојећим објектима културе у непосредној близини и природним амбијентом.
- ЗП.9-представља део центра насеља Перућац западно од реке Врело. Зону карактерише постојање објеката Дома културе, аутобуске станице и излазак на реку. Зона се активира на начин да се оптимално искористе њени положајни и амбијентални потенцијали. У том циљу активира се снажније за различите туристичке садржаје.
  У оквиру зоне се могу уочити две подцелине. Северна подцелина се намењује културним садржајима као претежним уз пословно-услужне (банке, агенције, представништва, трговина, услуге) и угоститељске (ресторани, кафеи, клубови...) као допунским. Јужна подцелина се намењује претежно спорто и рекреацији, односно планира се за формирање wellness центра. Као допунска намена уз спорт и рекреацију планира се пословање и услуге (трговина, услуге) и угоститељство. Планиране допунске намене треба да допуне спорстко рекреативне садржаје и не смеју својом наменом да их угрожавају. Уз становање у оквиру подзоне планирају се пословање и услуге као пратеће намене.
- ЗП.10-представља зону парковске површине у центру насеља. Изузетна вредност амбијента и заштитни знак Перућца се чувају и унапређују.
  У датом контексту зона се намењује примарно парковским површинама као претежној намени. У оквиру зоне се планира унапређење постојећих споменика културе и природе, и не планира нова изградња. Као допункса намена у оквиру парка присутан је спорт и рекреација.
- ЗП.11-представља зону хотела у центру насеља Перућац. Постојећа намена се задржава уз могуће унапређење квалитета и допуну пратећим садржајима угоститељства и комерцијалних делатности.
- ЗП.12-представља зону источно од центра насеља, која се планира за туристички информативни центар Националног парка „Тара“. Угола информационог пункта је у пружању информација о националном парку, пропагандног материјала, продаје улазница и организовању туристичких обилазака. У оквиру центра се обезбеђује простор за паркирање туристичких аутобуса и аутомобила посетилаца. На овом простору се планира полазна станица жичаре Перућац-Митровац.

Претежна намена у простору су туристички садржаји (информациони центар, основни смештајни капацитети). Допунска намена у простору пружа додатне услуге посетиоцима. Као допунска намена планира се пословно-услужна (агенције-туристичке, за рентирање возила, осигурање...., банке, трговина-сувенири, намернице,...., услуге потребних сервиса и слично) и угоститељска, којим се подиже квалитет услуге.

- ЗП.13-представља зону на простору објеката Хидроелектране на простору објеката Хидроелектране „Перућац“ у централном делу насеља. Стари објекти за потребе хидроелектране се пренамењују у простор културе. Простор се користи као интерпретациони центар „Енергија Дрине“ са музејом хидроелектране и Перућца, у коме се приказује историјски развој и значај Хидроелектране на језеру Перућац.
  Зона се намењује претежно за културне делатности, уз допунске пословне (продаја сувенира и књига,...) и угоститељске садржаје које подижу привлачност и атрактивност музејског комплекса.
- ЗП.14-представља зону уз реку Дрину источно од Хидроелектране „Перућац“. Простор који је тренутно неактиван, а налази се на повољној локацији се активира и добија значајну туристичку функцију. На датом простору формира се рибарско села, риболовни пункт и камп, као и центар Дринске регате. Рибарско село нуди различите садржаје: атрактиван риболовни пункт, рибарске кућице и школу пецања. Рибарско село треба да буде својим стилом уређења и градње у традиционалном стилу.
  Зона се намењује претежно сепецијализованим туристичким садржајима (рибарско село и камп), у делу риболовном пункту, а у деловима пословно-услужним делатностима (агенције, банке, трговина, услуге, угоститељски објекти). Као допунска намена у делу се планира пословање, услуге и угоститељство у потпуном складу са рибарским селом (продаја и изнајмљивање риболовне опреме, рибарски ресторани, школе риболова и сервиси риболовне опреме). У делу намењеном риболовном пункту пратећа намена је угоститељство, које треба да буде дискретно уклопљено у простор и амбијент.
- ЗП.15-представља зону на крајњем југу насеља, на издигнутом и стрмом терену. Запуштени комплекси зграда се активирају и формира се хотелско насеље. Комплекс садржи туристичке смештајне објекте у виду пансиона, вила и бунгалова. Смештајни објекти се преплићу са шумама и формирају посебан пријатан амбијент везе са природом.
  Зона се намењује за претежну намену смештајних туристичких капацитета. Допунска намена су шуме. Као пратећа намена у нижем делу уз пут се планирају пословно-услужни и угоститељски садржаји, који својим карактером не смеју да ремете мир простора.
- ЗП.16-представља зону у јужном делу центра насеља, јужно од рибњака, у простору ка планини. Простор се активира за формирање истраживачко-едукативног центра у природи. Својим карактером простор се инкорпорира у шуме и природу.
  Зона се намењује специфичном виду туристичког смештаја, као претежној намени. Допунска намена су шуме.
- ЗП.17-представља зону на западу насеља, уз акумулационо језеро Перућац, око хотела „Језеро“. Простор постојећег хотела „Језеро“ задржава своју постојећу намену, али се планира унапређење и уређење простора, уз проширење туристичке понуде.
  Зона се намењује претежној намени смештајних туристичких капацитета (хотела са 4 звездице, вила и бунгалова за издавања). Проширење понуде се планира као пратећа намена угоститељства.
- ЗП.18-представља зону на крајњем западу насеља „Перућац“. Сјајан положај и визуре се користи за формирање туристичких смештајних садржаја (хотела, вила, пансиона и бунгалова).
  Зона се намењује смештајним садржајима туризма као претежној намени, уз допунску намену шума у које са којом се прожимају објекти и формира атрактиван природни амбијент. Пратећа намена простора је угоститељство.
- ЗП.19-представља зону јужно од планираног рибарског села. Зона се активира за туристичке садржаје, односно за формирање пансиона за издавање и приватног смештаја.
  Зона се намењује претежној намени туристичког смештаја и пратећој намени шума.
- ЗП.20-представља зону уз обалу реке Дрине, источно од планираног интерпретационог центра „Енергија Дрине“. Изузетно повољан и атрактиван положај се активира и формира се зона мотела, апартмана и пансиона.
  Зона се намењује претежној намени смештајних капацитета, уз допунску и пратећу намену пословно-услужниг и угоститељских садржаја. Допунски и пратећи садржаји не смеју својом активношћу да угрожавају квалитет смештајних капацитета.
- ЗП.21-преставља зону плаже уз језеро Перућац. Зона је изузетно важна за туристички разој Перућца и њеном уређењу се мора посветити посебна пажња. У оквиру зоне се планира плажа, пункт за водене спортове и пристаном за чамце и јахте.
  Зона задржава своју постојећу намену, односно планирана претежна намена је спорт и рекреација. Допунска намена, која унапређује квалитет коришћења простора, је угоститељство (кафеи на плажи, клубови, ресторани...). Ниво изградње ове зоне је низак
- ЗП.22-је зона источно од комплекса хотела „Језеро“. Зона има допунску намену рекреације.
- ЗП.23-представља зону на западу насеља која као пратећу намену у плану има развој приватног туристичког смештаја и смештаја у брвнарама.

<u>Потези продукције</u>

У оквру терцијалних делатности, поред зона, може се уочити и 4 продукциона потеза:

- ПП.1-представља потез који повезује центар са интерпретационим центаром „Енергија Дрине“. Потез се намењује трговини, услугама и угоститељаству, као пратећим наменама уз становање.
- ПП.2- представља потез уз западну обалу реке Врело. Атрактиван природни амбијент и споменик културе-воденица, утицали су на избор садржаја. Као допунска намена планирају се угоститељски објекти, који својим карактером треба да буду уклопљени у амбијент.
- ПП.3- представља потез који прати улицу западно од центра насеља Перућац, који повезује планирани wellnes центар са центром „Енергија дрине“. Потез продукције се намењује пословно-услужним делтностима и угоститељству, као пратећој намену.
- ПП.4-је потез уз обалу реке Дрине. Обала реке Дрине се уређује и активара, са циљем добијања адекватног значаја за насеље. На обали се формира парковска површина са шетном стазом, уређеним силазима до воде и просторима за седење уз воду. Претежна намена потеза је парк. Допунска намена на проширењима планира се за угоститељске садржаје. Објекти угоститељства морају својом структуром бити прилагођени обали, формирани у виду тераса, и архитектуром уклопљени у амбијент. Пратећа намена простора су риболовни пунктови, који се формирају на одређеном размаку на одговарајућим тачкама.

4.7. ИНФРАСТРУКТУРА

4.7.1. ВОДОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

Насеље Перућац налази се у непосредној близини ХЕ "Бајна Башта" и Перућког језера и припада сливу реке Дрине са надморским висинама око 250 мнм.

Из Дрине се вода пумпама пребацује у језеро Заовине, када је висок водостај Дрине, а враћа се у ХЕ када је низак водостај Дрине.

У непосредној близини насеља постоји више извора и врела. У близини насеља је и најкраћа река у Србији, Врело, дуга свега 365 м. Врело је на падини стрмих и шумовитих косина које се спуштају са Козјих стена у Дрину, код предметног насеља. Вода Врела избија из камењара и пада низом слапова у реку Дрину.

У простору и граници плана постоји изграђена водоводна мрежа којом се постојећи потрошачи снабдевају водом. Сагледавајући предлог плана са аспекта водоснабдевања у будућности ће представљати увећану површину у односу на потребе садашњих корисника.

Концепт водоснабдевања подручја предметног установљен је Просторним планом општине Бајина Башта и ГУП-ом Перућца.

Дугорочне потребе и дефинитино решење водоснабдевања насеља решиће се повезивањем на регионални Тарски водовод. Са регионалног водовода чији је капацитет 80 л/сец снабдева се читав комплекс Таре и туристички центри Митровац, Калуђерске Баре и Шљивовица. Капацитет овог водовода није у потпуности искоришћен.

Постојећа изворишта и комплексе резервоара треба стално одржавати у погону и трајно заштитити у складу са важећом законском регулативом.

Снабдевање водом насеља Перућац вршити из јединственог водоводног система и мреже дефинисане по простору и капацитету.

При избору основне концепције водовода поштовати два основна принципа:

- **први принцип** се заснива на постојећем зонирању водоводне мреже и изграђених објеката, уређењу постојећих и доградњи нових резервоара;
- **други принцип** представља реконструкцију и измештање постојеће уличне мреже која долази у колизију са планираним објектима и изградњу нове водоводне мреже условљене потребама нових корисника.

Потребно је с обзиром на могућности, а у складу са Правилника о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања ("Службени гласник РС", бр. 92/08) и Законом о санитарном надзору ("Службени гласник РС", бр. 125/04), истражити и заштитити нове водозахвате.

Постојећи резервоарски простор је недовољан. Потребно је обезбедити нове капацитете за покривање неравномерности потрошње, за пожарну потребу и за резерву у случају квара на систему.

Резервоарски простор неопходно је повећати изградњом нових комора и изградњом нових резервоара, према концепту усвојеном у Просторном плану општине Бајина Башта и ГУП-у Перућца.

У зависности од потреба урбаних подручја потребно је изградити нове магистралне правце цевоводима који су транзитни и дистрибутивни, а уједно са њих ће се снабдевати постојећи и нови цевоводи у насељу.

Планирана улична дистрибутивна мрежа водовода је пречника мин. Ø100 мм.

Извршити реконструкцију водоводне мреже за цевоводе пречника мањег од Ø100 мм и оне чија је позиција изван јавних површина у насељу.

Водоводну мрежу образовати као прстенасту са које ће се директно прикључцима снабдевати водом објекти конкретних намера.

Планирани цевоводи треба да прате регулације саобраћајница.

Цевоводе поставити испод тротоара, ван коловоза и паркинг површина или у зеленим површинама уз саобраћајнице.

Изградњу нове и реконструкцију постојеће водоводне мреже вршити етапно, према потреби и развоју структура и парцела.

На водоводној мрежи предвидети све објекте и арматуре за њено нормално функционисање, као и довољан број надземних противпожарних хидраната на прописаном одстојању од 80 м до 150 м. Растојање хидранта од објекта зависи од намене, величине, висине и других карактетистика објекта и износи најмање 5 м а највише 80 м, а у складу са Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ", бр. 30/91).

Димензије водоводне мреже дефинисати кроз израду техничке документације. Пројекте водоводне мреже и објеката радити према техничким прописима надлежне комуналне организације и на исте прибавити сагласност.

Израду пројектне документације, изградњу водоводне мреже, начин и место прикључења објеката на спољну водоводну мрежу радити у сарадњи и према условима надлежног јавног и комуналног предузећа.

4.7.1.1. Циљ

У области ефикасног развоја водоводних система на територији насеља Перућац циљеви су:

- Стриктно поштовање режима заштите постојећих и планираних изворишта подземних и површинских вода;
- Очување постојећих изворишта, чак и оних који су најмањег капацитета а све са циљем да се једног дана повежу преко насељских водоводних система на регионални систем, ради постизања вишег степена поузданости функционисања система;
- Смањење специфичне потрошње воде у домаћинствима;
- Увођење мерног-мониторног система, који омогућава праћење динамике потрошње, као и брзу дијагностику кварова и поремећаја у систему.

.

4.7.1.2. Задаци

За квалитетно снабдевање водом потрошача неопходно је:

- Утврђивање и верификовање санитарних зона постојећих и планираних изворишта;
- Обезбедити ресурсе основног водоносног комплекса (спречити загађења и ненаменско коришћење основног водоносног комплекса);
- Израдити нову и обновити постојећу водоводну мрежу;
- Изградити систем за осматрање нивоа и квалитета површинских водоносних слојева и водоносног комплекса.

4.7.2. КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

На територији предметног плана није решено питање организованог одвођења отпадних и атмосферских вода.

Преовлађују упијајући непрописни водопропусни сенгрупи и септичке јаме, док се атмосферске воде се пуштају да отичу слободно по терену.

Развој организованог водоснабдевања по правилу иницира као неопходно и развој канализационих система, мрежа и објеката.

Обзиром на морфолошке карактеристике подручја и заштићене зоне водотока и изворишта предлаже се пречићавање свих отпадних вода пре испуштања у реципијент.

Отпадне воде са подручја плана морају се пречистити на локацији, до квалитета воде у реципијенту, прописаног Уредбом о категоризацији водотока ("Службени гласник РС", бр. 5/68).

До изградње насељске канализационе мреже, одвођење отпадних вода решити алтернативно, путем водонепропусних септичких јама, изграђених по важећој законској регулативи. Кроз техничку документацију дати прорачун капацитета септичких јама, са динамиком пражњења. Пражњење септичких јама мора вршити надлежна комунална радна организација. Конструкција септичких јама мора бити таква, да се задовоље санитарни услови. Након прикључења на насељски канализациони систем, септичке јаме и простор око њих потребно је санитарно обезбедити.

Просторним планом општине Бајина Башта и ГУП-ом Перућца установљен је концепт канализације на подручју насеља Перућац.

Пречистач отпадних вода планиран је вишим плановима изван границе обухвата Плана генералне регулације Перућца. Канализациони систем ће бити усмерен ка планираном пречистачу отпадних вода.

Имајући у виду конфигурацију терена планирани развој насеља и стање изграђене мреже, канализацију решавати по сепарационом систему.

Канализација има први приоритет са гледишта нужности, заштите и потпуне санације просторних намена и изворишта у насељу, осавремењавања и изградње нове раздвојене мреже и реализација постројења за пречишћавање отпадних вода.

Предвидеће се две основне позиције радова на канализационој мрежи:

- изградња нове гравитационе канализационе мреже;
- реконструкција, повећање капацитета и измештање постојеће насељске канализационе мреже која долази у колизију са постојећим наменама или су трасе ван јавних површина.

Унутар плана дуж свих постојећих и планираних улица изградити кишну и фекалну канализацију, минималног пречника ∅300 мм, односно ∅250 мм.

Положај планиране канализационе мреже је у појасу регулације саобраћајница, односно око осовине пута.

У улицама чија ширина регулације не дозвољава постављање обе канализације, поставити само фекалну канализацију.

Атмосферске воде из поменутих улица, потребно је прикупити пре раскрсница са саобраћајницама у којима је планирано постављање атмосферске канализације и укључити их у атмосферске канале.

За објекте који висински не могу да се прикључе на фекалну канализацију, изградити локалне црпне станице на парцелама.

У границама плана предвидети одводњавање свих слободних површина и улица, водећи рачуна о квалитету вода које се прихватају канализационим системом.

Атмосферске воде са крових површина системом олука и сливника усмерити ка зеленим повринама унутар планираних комплекса у плану.

Атмосферске воде са локација, које могу бити оптерећене мастима и уљима, пре упуштања у канализацију потребно је пречистити на сепараторима уља и масти.

Индустријске отпадне воде пре испуштања у реципијент пречистити до прописаног квалитета.

Сакупљене атмосферске воде одвести до неког од реципијената- поток Врело или реку Дрину. На месту испуста предвидети сепараторе масти и уља.

Атмосферске воде, пре упуштања, потребно је пречистити на таложнику за механичке нечистоће и на сепараторима уља и масти, до нивоа квалитета воде у реципијенту, прописаног Уредбом о категоризацији водотока ("Службени гласник РС", бр. 5/68) а у складу са Законом о водама (”Службени гласник РС”, бр. 46/91).

Квалитет вода које се прикључују на насељску канализациону мрежу, мора задовољити условљености дате Правилником о техничким и санитарним условима за упуштање отпадних вода у насељску канализацију ("Служени лист града Београда", бр. 2 /86).

Привредни објекти са агресивним отпадним водама пре испуста у насељску канализацију морају обавити интерни предтретман механичко-хемијског пречишћавања.

Начин изградње кишне и фекалне канализације прилагодити хидрогеолошким и топографским карактеристикама терена.

По изградњи планиране, јавне канализационе мреже, септничке јаме и простор око њих, неопходно је прописно санитарно обезбедити.

Димензије канализационе мреже дефинисати кроз израду техничке документације. Пројекте канализационе мреже и објеката радити према техничким прописима надлежне комуналне организације и на исте прибавити сагласност.

Израду пројектне документације, изградњу канализационе мреже, начин и место прикључења објеката на спољну канализациону мрежу радити у сарадњи и према условима надлежног јавног и комуналног предузећа.

4.7.2.1. Циљ

У области ефикасног развоја канализационих система на територији насеља Перућац циљеви су:

- Канализационе системе неопходно је развијати као дистрибутивне-транпорт и овдођење отпадних вода до ППОВ;
- Канализацију планирати по сепаратном принципу: посебно за отпадне воде насеља а посебно за кишне воде;
- По важећем критеријуму Водопривредне основе Србија (ВОС), ППОВ се граде за сва насеља која имају више од 5.000 ЕС;
- При каналисању насеља користити принцип обавезности прикључења домаћинстава, без обзира на претходна привремена решења;
- Забрањено је испуштање отпадних вода у напуштене бунаре и упојне јаме;
- Отпадне воде индустрије могу се упуштати у насељску канализацију тек након предтретмана, којим се пречишћавају до нивоа да смеју бити упуђене на ППОВ.
- Забрањено је уводити у насељску канализацију опасне материје и супстанце које нарушавају процес биолошког пречишћавња у ППОВ;
- Димензионисати кишну канализацију према значају подручја који се штити, капацитети не смеју бити мањи од оних потребних за прихватање тзв. двогодишњих киша нити већи од тзв. десетогодишњих киша.

4.7.2.2. Задаци

За ефикасно одвођење свих отпадних вода са територије насеља Бајмок Перућац неопходно је:

- Изградити и довршити канализацију отпадних вода;
- изградити постројење за прераду отпадних вода;
- Изградити канализацију за атмосферске воде.

4.7.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

Подручје Плана припада ПД «Електросрбија» д.о.о. Краљево, Огранак «ЕД Ужице», Погон «Бајина Башта». Такође у овом подучју се налазе и објекти ПД»Дринско-лимске ХЕ» (ХЕ «Бајина Башта» која је укључена у електроенергетски систем Републике Србије преко водова напонског нивоа 220 kV).
Корисници у захвату Плана снабдевају се електричном енергијом из трафостанице 35/10 kV «Перућац». Ова трафостаница главни правац напјања има из трафостанице 220/35 kV «Бесеровина», а резервно напајање из ТС 220/35 kV»РХЕ» у Перућцу. Трафостаница 35/10 kV «Перућац» је повезана на наведене трафостанице вишег напонског нивоа ваздушним водовима 35 kV, и кабловским водовима из »РХЕ» у Перућцу.

На трафостаницу 35/10 kV «Перућац» прикључене су и следеће трафостанице 10/0,4 kV: ТС»Хотел Језеро», ТС «Плажа», ТС «Хидрофор», ТС»Стара управа», ТС Слобода», ТС «Колонија», ТС «Перућац брдо». Ове трафостанице су повезане кабловским и ваздушним водовима 10 kV.

Постојећу трафостаницу 35/10 kV «Перућац» реконструисати (проширење грађевинског и електромонтажног дела) на постојећој парцели и уз њу изградити нову трафостаницу 10/0,4 kV.

У делу 35 kV-не мреже изградити кабловски вод 35 kV од ТС 220 /35 kV «Бесеровина» до ТС 35/10 kV «Перућац» , а потом од ТС 35/10 kV «Перућац» кабловски део вода 35 kV кроз захват Плана за прикључак планираног ваздушног далековода 35 kV до планиране трафостанице 35/10 kV «Митровац». Постојеће далеководе 35 kV који су угрожени планираном изградњом каблирати и полагати у регулационим профилима постојећих и планираних саобраћајница.

Постојеће трафостанице 10/0,4 kV: ТС»Стара управа», ТС Слобода», ТС «Колонија» реконструисати и проширити. Поред већ споменуте планиране трафостанице 10/0,4 kV у комплексу трафостанице 35/10 kV «Перућац» изградити још 4 (четири) трафостанице 10/0,4 kV (по програму ПД «Електросрбија» д.о.о. Краљево, Огранак «ЕД Ужице», Погон «Бајина Башта») и то: 2 (две) зидане или МБТС снаге 630 kVA (ТС „Самачки хотел“,ТС „Гаочићи“) и две стубне трафостанице снаге по 250 kVA(ТС „Лукићи“ и ТС „Сплавиште“), и одређени број нових трафостаница које треба да задовоље потребе изградње нових садржаја у захвату Плана. За повезивање наведених трафостаница 10/0,4 kV положити одговарајући број извода из трафостанице 35/10 kV «Перућац» и извршити њихово полагање на тај начин да се за сваку трафостаницу 10/0,4 kV обезбеди двострано напајање, из разлога сигурности у систему снабдевања електричном енергијом.

За одређивање величине трафореона и снаге трафоа трафостанице 10/0,4 kV користити Техничке препоруке бр. 14(Планирање електродистрибутивне мреже) за становање, и податке о потребном специфичном оптерећењу за поједине врсте објеката и то:

- објекти пословања 80 – 120 W/m2 површине,
- школе и дечје установе 60 – 80 W/m2 површине,
- остале намене 30 – 120 W/m2 површине.

Планиране трафостанице 10/0,4 kV градити грађевински за снагу 630/1000 kVA (сем наведених стубних), као слободностојећи објекат или у оквиру стамбено-пословног или пословног објекта.На просторима становања и друштвених делатности трафостанице 10/0,4 kV су слободностојећи и типски објекти. У пословним (радним) зонама трафостанице могу бити и слободностојећи објекти или у оквиру објекта.

Постојеће трафостанице 10/0,4 kV се у принципу задржавају, с тим да се могу заменити новом типском уз постојећу или њеној непосредној близини.

За локације за које није планирано цепање парцеле за објекте јавне намене, локација трафостанице ће се утврђивати споразумоми нвеститора и ЈП «Електродистрибуција Ужице» и кроз даљу урбанистичку разраду.

За слободностојећи објекат тарфостанице 10/0,4 kV обезбедити парцелу димензија сса 5,5 x 6,5 m. До трафостанице 10/0,4 kV (слободностојеће или у објекту) обезбедити колски приступ изградњом приступног пута најмање ширине 3,0 m до најближе јавне саобраћајнице. Код изградње трафостаница придржавати се правила и техничких прописа дефинисаних одређеним

правилницима.Планиране трафостанице 10/0,4 kV повезати у дистрибутивни систем 10 kV по систему «улаз – излаз».

Планиране кабловске водове 35 kV полагати у рову дубине 1,1 m, а ширине зависно од броја водова.

Новопланиране електроенергетске каблове (35 kV, 10 kV и 0,4 kV) полагати по планираним трасама и по трасама постојећих електроенергетских водова према техничким прописима, где се број каблова по траси не ограничава, с тим да ширина рова није већа од 0,8 m.Мрежу 10 kV радити као кабловску, и то код полагања нових извода и код реконструкције постојећих извода 10 kV.

Електроенергетске каблове полагати по правилу у просторима тротоара (у случају полагања у површинама јавне намене), и кроз остало грађевинско земљиште (уз сагласност власника земљишта). При преласку каблова преко саобраћајница, исте полагати у кабловнице или пластичне цеви. На местима преласка каблова кроз труп сњаобраћајнице постављати кабловнице или пластичне цеви са најмање 4 – 8 отвора, ради сукцесивног полагања каблова.

У свим постојећим и планираним саобраћајницама извести инсталације јавног осветљења са светлотехничким карактеристикама зависно од ранга саобраћајнице.

Мрежу 0,4 kV на просторима вишепородичног становања и пословних (туристичких) намена радити као кабловску, а у просторима породичног становања може бити надземна и кабловска.

Како објекти трафостаница 10/0,4 kV и водови напонског нивоа 10 kV спадају у објекте за које се не издаје грађевинска дозвола (чл. 145. Закона о планирању и изградњи) већ се радови врше на основу решења којим се одобрава извођење радова, то је могуће издавање решења за објекат трафостанице и за деонице каблова који нису дати на графичком прилогу ако инвеститор обезбеди документацију предвиђену законом.

4.7.4. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

4.7.4.1. Фиксна телефонија

Предметно подручје припада мрежној групи 031 односно Ужицу. Покривеност свих подручја приступном мрежом је незадовољавајућа, а у појединим деловима постојећу мрежу је неопходно реконструисати или у потпуности заменити. Претплатници су углавном повезани надземним телефонским водовима и једним мањим делом подземно.

За потребе планираних потрошача потребно је обезбедити око 1000 телефонских прикључака.
За одређивање потребног броја телефонских прикључака користиће се принцип:

једна стамбена јединица	1,5 телефонски прикључак
објекти пословања	1 тел / 30-50 m2 нето површине

За потребе планираних телекомуникационих потрошача потребно је изградити 2 (два) мултисервисна приступна чвора (MSAN) и формирати нова кабловска подручја. Планиране MSAN-ове изградити у склопу грађевинског објекта или као слободностојећи објекат контејнерског типа. За смештај опреме MSAN-а у склопу објеката потребно је обезбедити простор од око 15 m2. За слободностојећи објекат предвидети их у оквиру парцеле новог објекта у осталом или јавном земљишту и обезбедити простор од 6-10m2.

За потребе планираних телекомуникационих потрошача изградити телекомуникациону канализацију са одговарајућим телекомуникационим водовима. Планирану телекомуникациону канализацију - телекомуникационе водове поставити дуж постојећих и планираних саобраћајних површина. Планирану телекомуникациону канализацију- телекомуникационе водове поставити подземно. Цеви за телекомуникациону канализацију полагати у рову преко слоја песка дебљине 0,1 m. Дубина рова за постављање телекомуникационе канализације у тротоару је 1,35 m, а у коловозу 1,55 m. Веза MSAN-ова са са постојећим телекомуникационим системом, остварити оптичким кабловима потребног капацитета.

Капацитете телекомуникационе канализације прилагодити будућим потребама повезивања на мрежу објеката чија је изградња планирана овим и другим планским документом. Потребно је изградити нова кабловска подручја за нове претплатике. До планираних објеката и нових претплатника у ужем делу предемтног подручја изградити телекомуникационе каблове за планиране претплатике.

Планиране подземне телекомуникационе каблове поставити слободно у земљу, односно кроз приводну канализацију, у рову дубине 0,8 m и потребне ширине (у зависности од броја телекомуникационих водова).

На прелазу испод коловоза саобраћајница као и на свим оним местима где се телекомуникациони каблови уводе у објекте, телекомуникационе каблове поставити кроз заштитне цеви.

У складу са Просторним планом Републике Србије, у области телекомуникационог система, основни циљеви за предеметно подручје су:

- обезбедити телефоне за све привредне субјекте, установе и друге кориснике;
- заменити дотрајалу опрему и модернизовати мрежу, да би се обезбедило поузаданије и квалитетније функционисање телекомуникационог система и услови за увођење нових (савремених) услуга;
- увођење нових телекомуникационих услуга, применом нових технологија, а посебно увођењем оптичких каблова и стварање услова за формирање широкопојасне ISDN (дигиталне мреже интегрисаних услуга);
- уводђење мобилних услуга заснованих на радио-преносу;
- изградња модерне приступне (кабловске) мреже за обезбеђење широкопојасних сервиса .

Да би се обезбедили ови услови мрежа мора бити пројектована у свему према прописима ЗЈПТТ.

4.7.4.2. Мобилна телефонија

Постоје три оператора мобилне телефоније, који користе GSM систем: ТЕЛЕНОР, ТЕЛЕКОМ и ВИП. Сходно светским трендовима планира се интензиван развоја јавних радио система, а посебно мобилне телефоније.

На педметном посручју потребно је изградити потребан број базних станица.
У преферентној зони и на преферентној локацији планирати изградњу објекта (базна радио-станица и радио–релејна станица) телекомуникационе инфраструктуре за GSM јавну мобилну телефонију, као и за остале телекомуникационе системе који технолошки наслеђују GSM систем.

Објекат базне радио-станице и радио–релејне станице са припадајућим антенским системима и инфраструктуром градити под следећим условима:

- обезбедити простор минималних димензија 10x10 m;
- колски приступ планирати изградњом приступног пута најмање ширине 3,00 m до најближе саобраћајнице;
- у циљу неометаног рада радио – релејне везе дуж трасе обезбедити слободан коридор, односно, неопходно је да просторна зона цилиндричног облика полупречника II Френелове зоне, на траси буде слободна од препрека.

4.7.4.3. Кабловски дистрибутивни систем

Постојећи кабловски дистрибуциони систем је изграђен непланског са нејасном законском регулативом и служи за сада само за пријем TV сигнала у једном смеру, ка кориснику. Мрежа је реализована самоносећим коаксијалним кабловима.

КДС систем развијати према плановима и техничким решењима овлаштених оператера у складу са законском регулативом која дефинише ову област. Планиране водове за потребе КДС изградити у коридору планираних и постојећих телекомуницих водова телекомуникационе канализације. Планиране водове КДС изградити подземно у рову потребних димензија.

У области телекомункационог система радио-дифузије основни циљеви су:

- развој и афирмација јавних, комерцијалних и локалних радио и TV програма телекомуникационог система радио-дифузије Републике, уз перманентно праћење и укључивање нових технологија у складу са светским трендовима;
- доградња мреже за допунско покривање (TV и радио репетитори) и доградња постојећег и развој новог система радио-релејних веза;
- изградња кабловског дистрибуционог система.

4.8. КОРИШЋЕЊЕ ЗЕМЉИШТА

4.8.1. КОРИШЋЕЊЕ ЗЕМЉИШТА

4.8.1.1 Оцена стања

Основни подаци о стању земљишта на територији ПГР-а дати су у поглављу 3.2. Јавно и остало грађевинско земљиште.

Резиме стања грађевинског земљишта у ПГР-у упућује на бројне проблеме, међу којим су највећи:

- црно тржиште, недостатак закупа земљишта, симболичне цене комуналија и станарина, административно газдовање инфраструктуром, непознавање ренте, а посебно неекономски механизми њеног захватања;
- тржишни односи уведени су само парцијално (при куповини и продаји, при рентирању);
- у периферним зонама ПГР-а власници и корисници земљишта неовлашћено га парцелишу и продају приватизујући ренту, чиме се подстиче бесправна изградња, што је попримило велике размере;
- немогућност капитализације у постојећем систему отежава домаћинско пословање јер својина на грађевинском земљишту није адекватно решена;
- нејасни својински односи на земљишту. Грађевинско земљиште у државној својини не омогућава економско газдовање (државно земљиште се додељује ван тржишта);
- није афирмисан закуп земљишта, нити бројне друге трансакције својинских права.;
- нетржишни порез на некретне омогућава задржавање неквалитетних и нелегалних објеката на скупим локацијама. (Рента за коришћење земљишта – по грубо одређеним зонама, не наплаћује се права вредност ренте, што је велики губитак за локалну заједницу).;
- Неадекватно одржавање вишепородичних стамбених зграда и пропадање стамбеног фонда у насељима.

На структуру и коришћење простора на подручју општине нарочито су утицали развојни процеси који су се одвијали у протеклих неколико деценија.

4.8.1.2. Циљеви развоја

Основни циљеви развоја области газдовањем земљиштем се може остварити таквим моделом управљања земљиштем који уважава тржиште, са једне стране и поштује принцип пословања јавног сектора, са друге стране. У том смислу стратегија газдовања некретнинама и земљишне политике може се дефинисати:

- Рационалнијим коришћењем земљишта као ретког и ограниченог ресурса;
- Заштитом социјалних категорија становника од тржишног деловања кроз посебне механизме;
- Афирмацијом потенцијалне ренте и уважавањем свих учесника у њеном ефектуирању (власник земљишта, градитељ, закупац објекта и локална заједница);
- Разрадом механизама за активирање до сада уступљених а нереализованих локација (како би се обезбедио довољан број парцела за новоградњу и реконструкцију насеља);
- Раздвајањем јавног од осталог грађевинског земљишта за које се хитно мора створити електронска база података.;
- Одређивање улоге локалне самоуправе да развојном, пореском и земљишном политиком насеља дефинише начин управљања грађевинским земљиштем.;
- Разјашњавање својинске ситуације земљишта и других непокретности, већа понуда на тржишту, снижавање цене изградње и закупа;
- Увођење тржишних пореза (порези на некретнине на бази тржишних вредности а не процене локалних власти);
- Децентрализацијом да општина постане власник земљишта на својој територији. Локална самоуправа је имовински и финансијски самостална;
- Комплетирање катастарске евиденције. Гашење двоструког књижења у земљишним књигама и катастарским евиденцијама;
- Приватизација градског грађевинског земљишта, откуп земљишта од државе;
- Поједностављивање и располагања грађевинским земљиштем и убрзавање издавања грађевинских дозвола;
- Омогућавање власништва над земљиштем за стране држављане;
- Завршетак приватизације, грађевинско земљиште је приватно (државно и општинско);
- Проширивање улоге приватног сектора на област комуналних услуга;
- Порезе на некретнине на локалном нивоу треба одредити на основу тржишних критеријума;
- Стварање друштвено-економског окружења у коме различити актери могу да обаве задатке који су им додељени;
- Омогућавање тржишту да функционише на свим нивоима;
- Омогућавање партнерства између јавног и приватног сектора;
- Превазилажење несавршености тржишта, у циљу стварање равнотеже између понуде и потражње (државна интервенција у фискалној и кредитној политици).

4.8.1.3. Потенцијали развоја

Перућац има одређене природне и створене потенцијале који се у будућности могу у знатно већој мери (површини) и са истим интензитетом користити. Активирањем, проширивањем и интезивирањем коришћења тих потенцијала може се очекивати и знатно бржи економски развој.

Грађевинско земљиште је основни ресурс насеља, које има неограничен век трајања. Као један од првих потенцијала је грађевинско земљиште које је најважнији катализатор за претварање новца тј. инвестиција у капитал. То се може постићи:

- стварањем нових атрактивних локација;
- променом намене и садржаја у смислу освежења и увођењем различитих функција;
- рециклажом градског земљишта и његово ефикасно коришћење уз обавезан раст цена на тржишту (интервенисање у запуштеним индустријским зонама и адаптација хангара, складишта ...у врло ексклузивне зоне за становање (loft living), пословање, културу и забаву).

4.8.1.4. Правци развоја

Глобални правци развоја су следећи:

- **праћење токова са сврхом реалног тржишног опорезивања** (са акцентом делатности локалне заједнице које се помера од планирања ка праћењу);
- **обим интервенције локалне заједнице** (интервенција само у сегментима који су неопходни са становишта ширих интереса);
- трансформација процеса урбанистичког планирања и начина коришћења градског земљишта.

Основни правци развоја су следећи:

- Стратешко одређивање просторног размештаја становништва и рационалније коришћење расположивих површина грађевинског земљишта;
- Грађевинско земљиште се мора користити у складу са прописаном наменом на рационалан начин и за њега везати индикаторе његовог коришћења који су исказани кроз површину, густину, проценат искоришћености;
- Експанзија и развој, као и потреба за већом ефикасношћу и профитом представља одличан подстицај за стално осавремењивање и усавршавање метода и процедура и ажурисање података и информација;
- Избегавање уништавања зеленог појаса, што доводи до економска неефективности у коришћењу и запостављање површина унутар насеља и неулагање средстава у њих;
- У изградњи треба пратити и максимално користити микроклиматске и створене услове на терену;
- Посредовање специјализованих служби у пословима трансакције.

4.8.1.5. Концепт развоја

Намена простора

Према специфичном начину коришћења грађевинског, пољопривредног, шумског и водног земљишта, издвојене су намене:

Грађевинско земљиште

- становање: вишепородично становање у центрима насеља, породично становање, зоне
- викенд насеља;
- зоне концентрисаних привредних и комерцијалних делатности;
- саобраћај и саобраћајне површине;
- објекти у функцији туризма, инфраструктуре; и
- спортски комплекси.

Пољопривредно земљиште

- објекти у функцији пољопривреде.

Шумско земљиште

- објекти у функцији шумарства.

Водно земљиште

- објекти на води;
- објекти поред воде.

Грађевинско земљиште се приводи намени изградњом објеката или извођењем других радова у складу са прописима о планирању и уређењу простора, његова тржишна цена је предуслов за рационално коришћење и економски ефикасну алокацију, а сама пропорцијалност тржишне цене грађевинског земљишта и профитабилности у експлоатацији зависи од планиране намене, створених услова по питању уређења и тражње за изграђеним простором (стамбеним, пословним).

У односу на просторно – функционалну различитост одређених делова насеља, вредност земљишта се сходно очекиване намене и тражње повећава и утиче на тржиште земљишта. Капитални добици настају код промене намене земљишта. Инвестиције у урбану инфраструктуру утичу на стварање пораста агрегиране вредности земљишта у насељима. Друштвено – економски развој доводи до раста потреба развоја и тражње грађевинског земљишта. Стопа повећања варира у зависности од обима претварања пољопривредног у грађевинско земљиште. Динамичан привредни и урбани раст огледа се преко упоредног кретања цене земљишта, цена потрошача и кретање доходка на 1 становника. Цене земљишта формирају се под утицајем бројних фактора, међу којима су најважнији: промене у урбаној економији, пораст животног стандарда, макроекономски фактори као што су економски развој земље и нузпродукт привредног развоја.

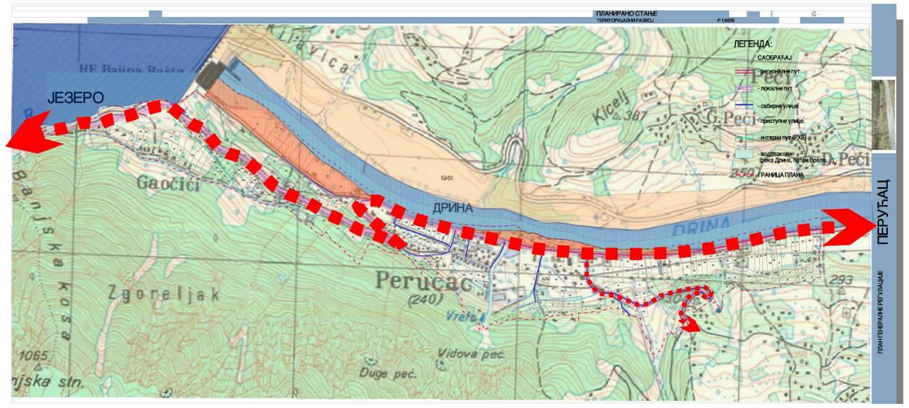
4.8.2. ТЕРИТОРИЈАЛНИ РАЗВОЈ

4.8.2.1. Потенцијали развоја

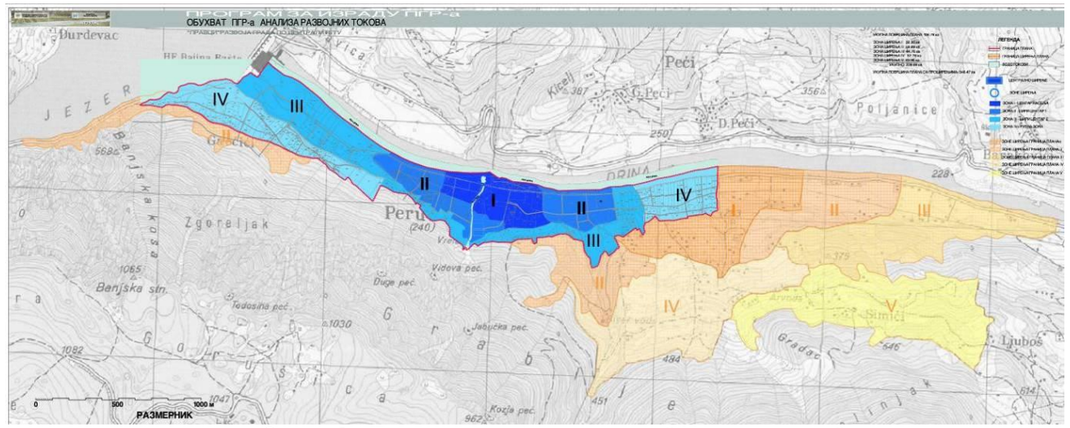
Основне потенцијале активирања насеља представљају река Дрина, кроз активирање приобаља и саобраћајни правци почев од регионалног пута из правца Бајине Баште на који се надовезује локални пут кроз насеље.

Окосницу развоја такође представља и државна граница са БиХ, кроз развој међународних региона, који би испратио регионалне и просторне планове који су у припреми.

Изузетно велики потенцијал активирања простора је и Перућачко (Дринско) језеро.



Слика 1. *Основни потенцијал територијалог развоја*



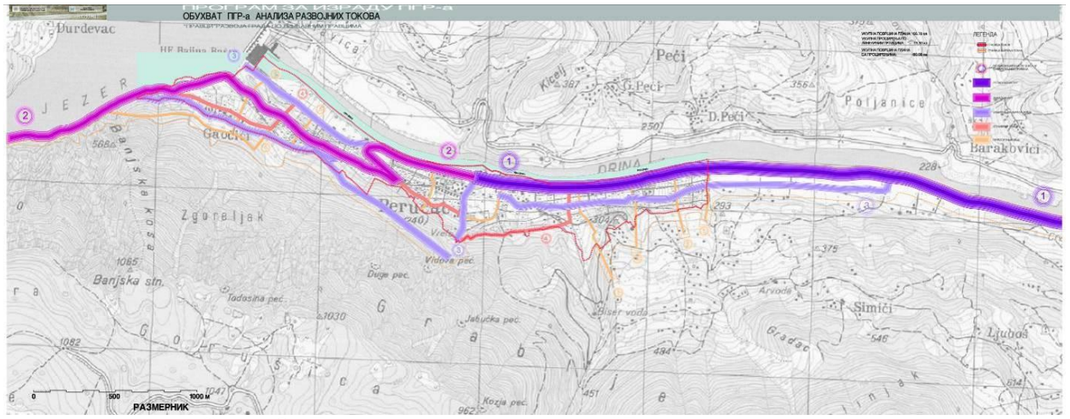
Слика 2. Правци развоја насеља по" Централитету"

4.9.2.2. Принципи територијалног развоја

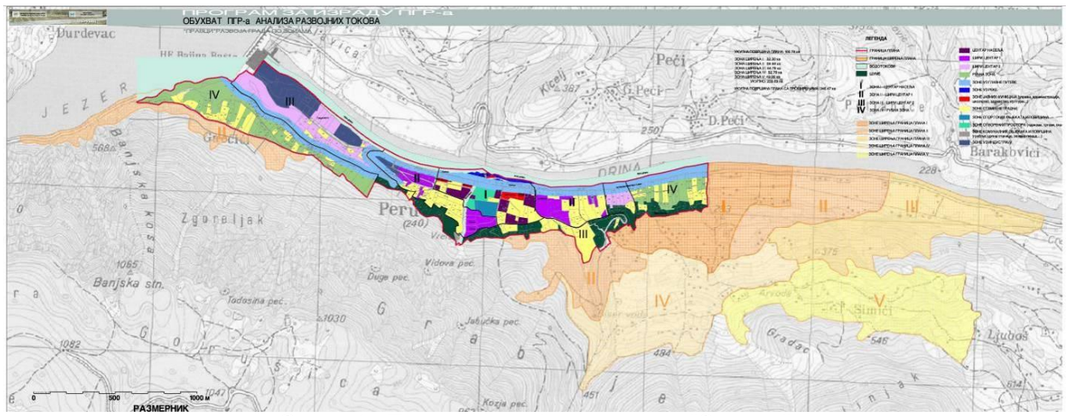
Ширење/активирање насеља концептом је дефинисано кроз три принципа развоја, и то:

1. Неширење грађевинског земљишта - погушћавање постојећег;
   Принцип дефинише неширење грађевинског подручја насеља, и предвиђа активирање простора и његовог просторно-територијалног усложавања кроз вишеслојни приступ у смислу временског хоризонта ширења /погушћавања насеља са аспекта започетог ширења.
2. Ширење на основу:
   - започетог активирања земљишта;
   - трендова активирања земљишта;
   - паралелних токова.

   Принцип дефинише ширење на основу започетог активирања земљишта, трендова активирања земљишта и паралелних токова ширења подручја.
3. Ширења и
   А) концентричног развоја;
   Б) линеарног развоја;
   Ц) функционалног развоја.
   Принцип дефинише А) концентрично ширење у односу на просторну компактност насеља (слика. 5), Б) ширење дуж-уз главне комуникационе токове (слика.6), и Ц) дефинише зоне погушћавања сегментирано на основу заступљених функција (слика.7).



Слика 3. Правци развоја насеља по "Линеарним правцима"



Слика 4. Правци развоја насеља по "Зонама"

4.8.2.3. Концепт територијалног развоја

Анализом могућности територијалног развоја, кроз три наведена принципа, насеље Перућац би се могло развити активирањем централних функција у центру насеља код укрштања главних саобраћајних праваца, чиме би се омогућила неопходна концентрација и организација централних садржаја и увођење нових терцијарних делатности. Развој насеља подразумева повезаност и приступ централним активностима, чиме би се остварио континуитет у функционалном и просторном повезивању. Саобраћајни систем би се могао комплетирати са постојећом уличном мрежом, унапређивањем - реконструкцијом постојећих путева и инфраструктурном опремљеношћу. Тиме би се омогућило и повезивање насеља и по његовом ободном делу. Развој насеља Перућца подразумева очување пољопривредних површина, шумског земљишта и искоришћавање простора за изградњу привредних објеката, повећања стамбене изградње-пољопривредних домаћинстава, спортско-рекреативних и туристичких објеката, објеката друштвеног стандарда као и активирање сеоског и ловног туризма - туристичких атракција, као значајни излетнички простор и мотив рекреативног кретања за туристе.

Дуж главних насељских саобраћајница се могу формирати пунктови око којих би се организовала концентрација различитих садржаја. Свака појединачна зона би са суседном била повезана, чиме би се остварио континуитет у функционалном и просторном смислу. Могу се увести нови саобраћајни токови усклађени са постојећим путевима као и богата и сложена структура различитих садржаја и активности. Просторна дистрибуција различитих функција била би повезана и доступна дуж целог простора, а уз главни саобраћајни правац.

Концентрацијом и организацијом сваког појединачног дела насеља са отвореним простором, зеленилом и различитим централним функцијама, формира се и ствара уједначавање квалитета на целокупном подручју кроз:

- дистрибуцију туристичких атрактера (природни резервати, природни феномени, богатство пејзажа: видиковци и културни ресурси) - као мотиви кретања у простору;
- мрежу комуникација (саобраћајнице, пешачке, планинарске, ловне стазе), у контексту тренутног степена развијености саобраћајне инфраструктуре и могућности њеног унапређења;
- природних фактора (морфологија терена, флора и фауна), као потенцијал и ограничење за успостављање континуитета у рекративном коришћењу простора;
- могли би се створити услови за културно-образовну и едукативну активност (организовања летњих школа, ликовних колонија, практичне наставе, подражавање традиционалних, културних манифестација, сајмова и >Еко кампова<);
- изградња информативно-контролних пунктова.

5. ЗАШТИТА ВРЕДНОСТИ ПРОСТОРА

5.1. ЗАШТИТА И УНАПРЕЂЕЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Утврђивање услова за очување вредности природних ресурса и добара, предела, биолошке разноврсности, аутохтоности екосистема и рационалног коришћења природних ресурса представља полаз за остваривање циљева одрживог развоја подручја Перућца. Коришћење природних и створених вредности у захвату Плана али и подручју од битног утицаја, мора бити засновано на принципима економичности и разумности тј. економске одрживости и еколошке прихватљивости. Усклађен систем економских, друштвених и техничко-технолошких активности у оквиру укупног развоја, где се на принципима економичности и разумности користе природне и створене вредности и ресурси овог подручја са циљем да се сачува и унапреди квалитет животне средине.

План заштите и унапређења животне средине за анализирано подручје заснован је на одрживом коришћењу природних ресурса, еколошки прихватљивом управљању природним вредностима, превенцији и контроли потенцијалних облика и извора загађивања.

Одрживо и еколошки прихватљиво управљање природним вредностима (ваздух, вода, земљиште, шуме, биљни и животињски свет) и управљање заштитом животне средине планирано је да се оствари:

- Усвајањем и имплементацијом одлука којима ће бити обезбеђена уравнотеженост економског развоја и очувања квалитета животне средине предметне просторне целине, применом мера превенције, ревитализације, сталне контроле, унапређивање стања, заштите и мониторинга животне средине;
- Планирањем одрживог коришћења природних и створених ресурса животне средине;
- Ремедијацијом и ревитализацијом деградираних и угрожених зона и локација;
- Разврставањем, смањењем, рециклажом и поновним коришћењем отпада;
- Укључивљњем у регионални систем безбедног депоновања отпада на припадајућој регионалној депонији;
- установљавањем и успостављањем индикатора и информационог система о стању животне средине

5.1.1. Уређење и заштита простора у границама плана

Заштита живоне средине са аспекта планирања и уређења простора у границама Плана спроводиће се:

- применом мера заштите проистеклих из еколошке валоризације простора,
- спровођењем смерница и мера Стратешка процена утицаја на животну средину,
- конкретизацијом, до нивоа локације према условима Процене утицаја на животну средину.

Еколошка валоризација простора у границама Плана, дата је на основу релевантних података о простору, могућих ограничења, компаративних предности, евидентираних извора загађивања, потенцијално угрожених и повредивих медијума животне средине, локација, објеката и зона (еколошко – просторне основе) и процењеог капацитета животне средине.

Еколошке зоне су вредноване према критеријумима Стратешке процене утицаја и валоризације простора, на основу чега су предложене еколошке зоне:

- „Врело“,
- „Багруше-Прибрежак“,
- „Језеро“,
- „Брана,
- „Дрина“.

Еколошка зона „Врело” представља простор интензивног уређивања, опремања, коришћња и заштите простора. Дозвољена је изградња и реконструкција објеката у функцији туризма уз поштовање мера заштите животне средине. При уређивању простора предметне еколошке зоне обавезна је валоризација постојећег зеленила. Сва вредна стабла морају бити вреднована при пејзажном обликовању простора. Услови за реализацију могућих садржаја и мере заштите животне средине обухватају:

- коришћење простора у складу са еколошким потенцијалом,
- претходно испитивање терена за потребе изградње објеката, пратећих садржаја и инфраструктуре,
- функционално и пејзажно повезивање са еколошком зоном „Дрина“,
- функционално повезивање са осталим суседним зонама и залеђем,
- заштита тока и приобаља реке Дрине и Врела од деградације и загађивања,
- обавезно оживљавање пејзажа преко интеграције приобаља релизацијом функција и садржаја за туристичке и спортско-рекреативне потребе,
- очување еколошке стабилности,
- заштита пејзажних вредности,
- развој туризма, спотра и рекреације,
- процена могућих утицаја на капацитет и квалитет животне средине при реализацији планираних Пројеката,
- обавезно картирање постојећег зеленила и максимално очување са предлогом за заштиту постојећих вредних стабала,
- дозвољене су минималне интервенције које обезбеђују преобликовање високог зеленила,
- партерно уређење просторе око постојећих и плнираних објеката, сагласно локацијским и зонским условима,
- у обликовању пејзажа може се користити вода као елеменат уређења.

Еколошка зона „Багруше-Прибрежак” је зона за реализацију објеката и садржаја уз поштовање општих мера заштите животне средине:

- наменско коришћење простора у складу са еколошким потенцијалом,
- изградња планираних објеката према прописаним правилима грађења и уређења,
- приоритетно инфраструктурно и комунално опремање мрежом и објектима комуналне инфраструктуре до захтеваног нивоа,
- изградња канализационе мреже за прикупљање и одвођење фекалних отпадних вода на постројење за третман отпадних вода,
- водонепропусне септичке јаме су дозвољене као прелазно решење до реализације насељског канализационог система,
- изградња система за предтретмане свих специфичних отпадних вода које се могу јавити код појединачних Пројеката, објеката и могућих-дозвољених технологија,
- обавезан предтретман потенцијално зауљених отпадних вода са платоа и манипулативних површина, преко адекватног сепаратора-таложника уља и масти,
- обавезно партерно уређење и озелењавање слободних површина,
- подизање дрвореда зеленила,
- ревитализација свих еродибилних терена,
- заштита шумског појаса и мањих комплекса шума, као шумских површина са приоритетном функцијом заштите, заштите биодиверзитета, еколошке стабилности и предеоно-пејзажних вредности,

- заштита и ревитализација пољопривредног земљишта,
- обавезна процена утицаја за Пројекте потенцијалне изворе угрожавања квалитета животне средине, потенцијалне узроке стварања и изазивања конфликата у простору.

Еколошка зона „Дрина” је веома значајна са еколошког аспекта. Представља интегративни фактор и могућност повезивања са осталим функцијама и садржајима насеља као узајамно условљеног, директно и индиректно повезаног простора. Приобаље реке представља зону зеленила у функцији заштите и подизања пејзажних вредности, као и зону пасивне и активне рекреације. Због изразите осетљивости обавезне су мере превенције, забране, уређивања, заштите, контроле, унапређивања и мониторинга. Услови и мере заштите животне средине и одрживог коришћења приобаља су:

- обавезна заштита форланда реке Дрине,
- реализација рекреативних стаза и пункова са пратећим комплементарним садржајима,
- озелењавање и пејзажно уређење зоне са претежним коришћењем аутохтоних врста за озелењавање,
- партерно уређивање са пратећим мобилијаром уз коришћење природних материјала уз максималну суптитуцију истих.

Еколошка зона „Језеро” представља зону са дозвољеним објектима и површинама за спортско-рекреативне активности и туристичке садржаје, са посебним условима коришћења и уређења простора:

- сви објекти генератори комуалних отпадних вода морају реализовати интерну канализациону мрежу и прикључити се на насељски канализациони систем и постројење за пречишћавање отпадних вода,
- до реализације насељског система, обавезна је изградња водонепропусне септичке јаме, чије чишћење мора бити поверено надлежном комуналном предузећу,
- препорука је, као могућност и добро понуђено решење, реализација савремених система за третман отпадних вода,
- заштитне зоне и појасеве, према зонама суседних намена, пејзажно обликовати и уредити као вишефункционалне, од претежно аутохтоних врста,
- пешачким комуникацијама, шетним стазама, трим стазама и „стазама здравља“ повезати је са зоном залеђа.

Еколошка зона „Брана” представља зону санације и ревитализације, због локација потенцијалног еколошког ризика. Услови и мере за уређење простора у овој еколошкој зони су морају бити интегрални део плана намене простора:

- обавезна процена утицаја на животну средину за постојеће и планиране Пројекте потенцијалне изворе загађивања и могућих конфликата у простору,
- мере превенције,
- мере спречавања деградације,
- мере отклањања узрока потенцијално штетних утицаја на извору настанка,
- управљање ризиком у животној средини,
- мере заштите и
- мониторинг животне средине.

Смернице за даљи одрживи развој:

- развој подручја у складу са процењеним капацитетом просторно-еколошке целине, валотизовних зона и појединачних локација,
- намена простора и услови коришћења природних и створених ресурса морају бити усаглашени са просторно-еколошким капацитетом, значајем подручја, компаративном предношћу и факторима ограничења,
- планирани развој мора бити заснован на квалитативном унапређивању социо-економског и тржишно-одрживог развоја што представља услов за унапређивање еколошких, туристичких, рекреативних и привредних вредности подручја,
- развој планираних капацитета одржив је уз специјализацију засновану на обележјима и предностима подручја, непосредног и ширег значаја,
- интеграција локалног становништва мора бити заснована на еколошко-економским параметрима,
- развој инфраструктурне и комуналне опремљености, сагласно мерама заштите и унапређења стања,
- валоризација и планска подршка специфичним предностима просторне целине,
- обавезне мере санације, ремедијације и ревитализације угрожених локација и зонама индиректног утицаја.

5.1.2. Заштита вода, површинских и подземних, од загађивања планирана је да се спроводи:

- забраном упуштања отпадних вода у реку Дрину, Врело и остале мале, повремене водотокове, приобаља и „подземље“,
- прописивањем обавезног третмана (пречишћавања) оппадних вода до захтеваног нивоа, пре упуштања у реципијент,
- обавезног претходног третмана потенцијално зауљених атмосферских вода са свих манипулативних и осталих површина, преко сепаратора-таложника до захтеваног нивоа пре упуштања у реципијент,
- обаевзном проценом/прорачуном могућих и очекиваних количина и категорија отпадних вода, прописаним начином третмана и управљања отпадним водама при реализацији зона, локација и појединачних Пројеката,
- заштитом, очувањем тока и приобаља реке Дрине, Врела и осталих водотокова од деградације и загађивања,
- пошумљавањем и озеленњавањем свих еродибилних површина,
- формиранњем „зеленог коридора“ за пасивну рекреацију дуж обале реке Дрине,
- изградњом канализационе мреже и постројења за третман фекалних отпадних вода,
- изградњом водонепропусних септичких јама за појединачне Пројекте и издвојене локације, као прелазног решења до реализације канализационе мреже, и обавезног третмана отпадних вода до захтеваног нивоа за упуштање у реципијент,
- увођење савремених постројења, различитих капацитета, за третман отпадних вода,
- укључивање у мониторску мрежу контроле прекограничног загађења воде реке Дрине.

5.1.3. Заштита ваздуха од загађивања спроводиће се као интегрални део стратегије и мониторске мреже контроле квалитета ваздуха на нивоу локалне Управе:

- обавезном проценом утицаја Пројеката (постојећих и планираних), потенцијалних извора аерозагађења, на стање и квалитет ваздуха (имисија, емисија),
- избором најбоље понуђених решења загревања објеката и еколошки прихватљивих енергената за загревање објеката и комплекса,
- проценом еколошког капацитета зона и локација при реализацији појединачних Пројеката са аспекта утицаја на квалитет ваздуха,
- препорукама, обавезујућим и стимулативним мерама за коришћење обновљивих извора енергије при реализацији Пројеката - објеката већих капацитета,
- обавезним мерама биолошке заштите (озелењавање, пејзажно уређење) при формирању зона и појасева са приоритетном функцијом заштите,
- мерама забране отварања вегетацијског склопа и стварање „огољених“ и отворенихповршина као извора еолске прашине,
- усвајањем Програма израде катастра загађивача ваздуха по јединственој методологији,

- увођењем обавезе инсталирања уређаја за пречишћавање ваздуха (ефикасних филтерских система) за објекте (технологије) изворе аерозагађења,
- максималним прикључивањем на централизован начин снабдевања топлотном енергијом или/и гасификацијом у циљу смањења емисије неспецифичних полутаната атмосфере из индивидуалних ложишта,
- успостављањем контроле квалитета ваздуха утврђивањем просторне мониторске мреже (утврђивање мерних места за праћење стања аерозагађености специфичних и неспецифичних полутаната атмосфере),
- укључивањем у јединствену стратегију и концепт локалног и регионалног мониторинга за праћење стања загађености ваздуха и утицаја на људско здравље,
- обавезном проценом утицаја на животну средину за постојеће и планиране Пројекте (објекте и садржаје) потенцијалне изворе аерозагађивања и угрожавања квалитета ваздуха (емисија и имисија), применом мера превенције, спречавања и отклањања могућих извора загађивања и мера мониторинга стања и квалитета ваздуха,
- успостављањем контроле могућег прекограничног загађења.

5.1.4. Заштита земљишта као необновновљивог (тешко обновљивог) природног ресурса спроводиће се мерама ограничења, забране и заштите:

- дозвољена је изградња на грађевинском земљишту у границама грађевинског реонасагласно прописаним правилима грађења и уређења,
- обавезна је заштита високо бонитетног пољопривредног земљишта од свих облика нерационалног коришћења и деградације,
- обавезна је заштита земљишта од свих облика загађивања,
- обавезно је увођење контроле употребе хемијских препарата на пољопривредним површинама,
- обавезна је заштита земљишта од ерозионих процеса забраном чисте сече, неконтролисане прореде и отварања вегетацијског склопа на теренима већих нагиба,
- обавезним пошумљавањем еродибилних терена, уз избор врста сагласно условима еколошко-биолошке подлоге,
- забраном депоновања отпада и других материјала ван простора за то намењених и уређених,
- обавезном проценом утицаја на животну средину за Пројекте (објекте и садржаје) потенцијалне изворе загађивања и угрожавања квалитета земљишта, применом мера превенције, спречавања и отклањања могућих извора загађивања и деградације, као и мера мониторинга стања и квалитета земљишта.

5.1.5. Заштита шума као комплекса са приоритетном функцијом заштите, естетских и редеоно-пејзажних вредности и зона могуће рекреације спроводиће се:

- валоризацијом постојећих шумских површина са аспекта вишенаменског функционалног коришћења и уређивања,
- применом мера пошумљавања, ревиталиазције, обнове и обавезне неге,
- пејзажним уређењем комплекса у грађевинском реону и повезивањем са суседним зонама,
- подизањем степена шумовитости на захтевани оптимални ниво,
- избор врста за пошумљавање заснован на еколошко-биолошкој основи.

5.1.6. Заштита осетљивих екосистема заштита осетљивих екосистема и биодивверзитета на подручју Плана обухвата:

- валоризацију Врела,
- валоризацију појединачних вредних стабала и њихове групације на анализираном простору,
- мере заштите и очувања шумских станишта, малих шумских комплекса и у циљу очувања еколошке равнотеже,
- заштита и унапређење посебних природних вредности, уз наменско-еколошки одрживо и прихватљиво коришћење, а у складу са еколошким потенцијалом и обезбеђеном стабилношћу екосистема,
- обавезно је очување аутохтоности биљних и животињских врста, заједница, станишта и ареала на подручју Плана и непосредном окружењу,
- заштита биодиверзитета и биолошких ресурса просторно-еколошке целине и валоризованих зона,
- очување природне геометрије површина шумских екосистема без фрагментације аутохтоних комплекса у залеђу грађевинског реона,
- у контактним зонама са залеђем и устаљеним путањама дивљих врста нису дозвољени садржаји који продукују буку и интензивну светлост.

5.1.7. Заштита природних добара обзиром да на подручју Плана нема заштићених приподних добара, заштита посебних природних вредности и одлика, спроводиће се кроз заштиту пејзажних и амбијенталних вредности и очување естетских вредности зона и просторно- еколошке целине:

- мерама сталне контроле, одрживог коришћења и презентације,
- мерама очувања карактера предела и пејзажа, очувања аутохтоности и идентитета,
- мерама и условима пејзажног уређења индивидуалних парцела усаглашеним са локационим условима и условима зоне којој припадају.

5.1.8. Заштита од прекомерне буке планирана је у валоризованим еколошким зонама и спроводиће се:

- формирањем пејзажно уређеног, линеарног, заштитног зеленила (обостраног/једностраног) дуж саобраћајница,
- избор зеленила прилагодити зонским и локацијским условима у складу са пејзажним и еколошко-биолошким захтевима,
- обавезним озелењавањем паркинг-простора,
- увођењем посебних саобраћајних режима у зонама,
- реконструкцијом саобраћајница за очекивану саобраћајну оптерећеност;
- обавезном проценом утицаја на животну средину за Пројекте (објекте и садржаје)
- потенцијалне изворе буке, применом мера превенције, спречавања и отклањања могућих извора буке.

5.1.9. Заштита од могућих акцидената и удесних ситуација представља обавезу управљања ризиком у животној средини:

- планирање, организовање и предузимање превентивних мера и мера за спречавање могућих удеса управљање опасним материјама сагласно процени опасности од могућих удеса,
- поступање са опасним материјама у употреби, транспорту, промету, складиштењу и одлагању, спроводити на начин да се не доведе у опасност живот и здравље
- становништва и животна средина,
- за све активности, постројења и процесе у којим је присутна једна или више опасних материја, а које могу изазвати акцидент, обавзна је Процена опасности од удеса, план оступања у случају удесне (акцидентне) ситуације, заштите и управљање ризиком.

5.1.10. Заштита од јонизујућих и нејонизујућих зрачења на подручју Плана представља интегрални део Националног програма. Мере заштите спроводиће се:

- сталном контролом и праћењем кретања радиоактивности у животној средини,
- контролом размештаја и исправности опреме и могућих извора Ра-зрачења,

- Проценом утицаја на животну средину Пројеката могућих и потенцијалних извора зрачења,
- применом мера заштите и мониторинга животне средине.

5.1.11. Управљање отпадом

Управљање отпадом је засновано на избору концепта евакуације отпада, сагласно смерницама и препорукама Националног Плана управљања отпадом, у циљу спречавања деградације животне средине и здравља становништва и свих корисника простора, пејзажних вредности, форланда реке Дрине и Врела и осталих водотокова, спречавање утицаја на микроклиматске и еколошке услове на подручју Плана и окружењу:

Основна концепција, принципи, услови и план управљања отпадом обухвата мере за:
- реализацију концепта регионализације, укључивање на регионалну депонију у Ужицу,
- преко трансфер станице,
- сва решења до реализације основног концепта су прелазна и у функцији коначног решења,
- превенција, унапређење и смањење настајања отпада на извору,
- постепено увођење шема раздвојеног сакупљања и сортирања отпада и увођење рециклаже,
- побољшање организације сакупљања и транспорта,
- етапно увођење модерних судова за одвојено сакупљање отпада и савремене, специјализоване опреме за транспорт,
- оптимизација учесталости сакупљања и транспортних рута , у зависности одгустине становања, густине насељености, броја становника, туриста и осталих корисника простора,
- поуздано, еколошки одрживо и прихватљиво коначно одлагање отпада.

Мере заштите животне средине обухватају примену посебних правила у управљању отпадом од настанка до одлагања:
- сакупљање, разврставање, промет, превоз, рециклажа, третман отпада, његово коначно безбедно одлагање на регионалној депонији,
- санација, рекултивација и безбедно затварање свих локација неконтролисаног одлагања отпада,
- усвајање опције регионализације као најбоље понуђеног решења и укључивање у систем поузданижог одлагања отпада на регионалној депонији (сагласно Плану управљања комуналним отпадом за Р. Србију.

Основни услов за организовано и контролисано сакупљање отпада је поверавање послова (надлежном комуналном предузећу и/или на други начин, у складу са важећом законском регулативом).

Смернице за уклањање комуналног отпада, према намени и функцији еколошких зона
Објекти у еколошким зонама „Врело“ и „Језеро“ морају имати:
- посебне просторије за привремено одлагање комуналног отпада,
- просторија мора бити у оквиру објекта или комплекса, као засебан простор, без прозора, са електричним осветљењем и точећим местом са славином, холендер сливником и решетком,
- приступ просторији мора бити обезбеђен са саобраћајнице преко рампе за приступ специјализованог возила или са манипулативне површине или платоа унутар комплекса,
- за постојеће објекте, у којима није могуће изградити (реконструкцијом, адаптацијом) просторије у оквиру објекта, потребно је изградити „објекте-нише“ за смештај судова-контејнера за прикупљање и привремено одлагање отпада;

Евакуација комуналног отпада из објеката и зона на осталом простору вршиће се:
- преко мреже постављених судова за комунални отпад, а преко надлежног комуналног предузећа (или према условима поверавања обављана делатности),
- уклањање отпада из радног комплекса вршиће се према врсти и категорији објеката, сагласно важећој Законској регулативи.

5.1.12. Еколошка валоризација простора за одрживи и прихватљив развој

Просторно-положајне карактеристике подручја Плана и условљеност контактним зонама, валоризација и зонирање са аспекта повољности, могућности и ограничења и аспекта могућих прекограничних утицаја, даје матрицу за планирање даљег одрживог развоја. Подручје Плана са зонама утицаја залеђа представља јединствен „еколошки простор“. Валоризација за планирани, просторно-еколошки прихватљив и одржив развој заснован је на битним, опредељујућим компонентама, значајним потенцијалима, створеним вредностима, постојећим условима и ограничењима:
- значај Националног парка Тара,
- река Дрина и Врело,
- терени погодни за градњу,
- обрадиво земљиште за производњу биолошки вредне хране
- очувани екосистеми климатогене заједнице
- удаљеност од великих извора загађивања.

Анализом постојећег стања, опсервацијом на терену, увидом у релевантну документацију, добијени су подаци за процену стања животне средине. На основу валоризације природних карактеристика, створених вредности и насталих услова као и процене стања животне средине, јасно се издваја просторно-еколошка целина и зоне, са еколошким капацитетом и условима за даљи развој. У погледу степена изворности издвајају се:
- аутохтоне-изворне, мало измењене целине и зоне,
- секундарне-природне средине, антропогено измењене, са знатним степеном изворности,
- у великом степену измењене зоне и локације.

Еколошка валоризација простора подручја Плана за планирани развој и достизања нивоа савремене Бање, заснован је на основним поставкама и смерницама Сратешке процене утицаја:
- рационално коришћење необновљивих и тешко обновљивих природних ресурса,
- квалитативно побољшање укупне туристичке понуде (смештајни капацитети високе категорије, специфичне спортско-рекреативне активности, лечилишне, излетничке биолошки вредна храна, атрактивно-забавни садржаји),
- очување микроклиматских услова, пејзажне аутохтоности и традиционалних вредности,
- брз долазак у Перућац и добре комуникације са непосредним и ширем окружељем,
- организоване, циљне дестинације,
- унапеђење и рационално коришћење постојећих потенцијала.

Еколошка валоризација је дата је на основу релевантних података о простору, евидентираних извора загађивања, потенцијално угрожених и повредивих објеката, медијума, локација и зона (еколошко – просторне основе) и процењеног капацитета животне средине.

Услови и мере одрживог развоја и заштите животне средине:
- контролисана изградња у границама грађевинског реона,
- заштита природних форланда водотокова,
- заштита пољопривредног земљишта од деградације и загађивања
- заштита шумских екосистема, станишта, биотопа, комплекса, малих и великих површина.

Еколошка целина „Перућац“ је зониране просторно и функционално, према критеријумима за одрживи развој:
- зоне са посебним условима коришћења и уређења,
- зоне и локације са мерама заштите животне средине,
- зоне и локације са потенцијалним еколошким ризиком и
- локације санације и ревитализације.

5.2. ЗАШТИТА КУЛТУРНЕ И ГРАДИТЕЉСКЕ БАШТИНЕ

5.2.1. Приступ заштити културног наслеђа урбаних подручја

Процес заштите културног наслеђа је интегрални део развоја цивилног друштва и он се најлакше може разумети ако се посматра као социо-културна активност, а не само као физичка заштита. Тај процес обухвата многе активности које предходе и прате физичке интервенције на споменику културе, и то: интересовање, правна заштита, планирање и управљање. Изазови који се јављају у домену заштите културног наслеђе могу се свести на три поља:

- ***Физичка заштита споменика културе***, што подразумева праћење понашања и третирање материјала, стабилности конструкције, узрока и механизама пропадања споменика културе, планирање интервенција и евалуација њихове ефикасности;
- ***Управљање и планирање културних добара***, што подразумева приступ и коришћење ресурса, укључујући финансијске изворе, професионални кадар и технологију; политички и законодавни контекст и стање; власништво и надлежности над спомеником културе; административни контекст;
- ***Одређивање културног значаја и вредности споменика културе*** – *зашто* је споменик културе значајан, *коме* је значајан и *за кога* га штитимо; утицај интервенције на то како разумемо и схватамо његов значај.

5.2.1.1. Особености урбаног наслеђа

Културно наслеђе чини урбани нуклеус великог броја насеља и тиме нуди амбијент са посебним капацитетом да обогати животе својих становника. Ако су добро очувана, културна добра могу пружити многе предности својим становницима. Они су интимни у својој размери и често богати разноврсним функцијама – становање, услужне делатности, пословање. Управо је *genius loci* или карактер простора тај који их чини јединственим и даје им посебан квалитет. Они су изузетно важан чинилац при креирању урбаног идентитета и осећаја припадности, али и фактор који утиче на развој насеља или ширег подручја. Тако, они морају бити интегрисани у економски, културни и друштвени живот насеља у оквиру кога се налазе.

5.2.1.2. Терминолошка појашњења

Мере техничке заштите нису детаљно дефинисане Законом о културним добрима (Сл. Гласник РС бр. 71/94), али их зато Нацрт закона о културним добрима из 2001 ближе одређује:

- **Заштита** подразумева све мере заштите предузете да се разуме природа културног споменика и да се сазна његова историја и значај. Она такође обухвата редовне мере ревитализације, рестаурације и реконструкције, али и интерпретације и адаптације.
- **Конзервација** подразумева поступке и методе очувања споменичких својстава културног добра у изворном стању.
- **Рестаурација** подразумева поступке и методе којима се културном добру обнављају и враћају недостајући делови какви су постојали у изворном облику, или се одстрањују неодговарајући делови или додаци, али тако да се тиме не угрожавају његова споменичка својства.
- **Санација** подразумева поступке и методе којима се културном добру обезбеђују опстанак и физичка трајност и побољшавају услови коришћења, али тако да се тиме не угрожавају његова споменичка својства.
- **Реконструкција** подразумева поступке и методе делимичне замене оригиналних, или додавања недостајућих или потпуно нових делова културном добру, којима се не угрожавају његова споменичка својства.
- **Ревитализација** подразумева поступке и методе којима се културном добру враћају првобитна или намена слична првобитној, или му се даје нова намена, али тако да се тиме не угрожавају његова споменичка својства.
- **Презентација** подразумева поступке и методе којима се културно добро представља јавности. Такође, у даљем тексту биће коришћена и следећа одреднице коју је потребно додатно објаснити.
- **Режим делимичне заштите за просторно културно-историјске целине** подразумева очување постојећих вредности целине и њеног урбанистичко-архитектонског концепта, као и даље унапређивање целине у смислу ремоделације и побољшања стандарда комплементарних садржаја становања, уз обавезно поштовање аутентичности и вредности.

5.2.2. Културно наслеђе Перућца

5.2.2.1. Рекогнисцирање културног наслеђа Перућца

У Перућцу на локалитету ‘’ Мраморје ‘’ постоји средњевековно гробље које је испуњено надгробним споменицима-стећцима. Најстарији потичу из XIVи XV века, а има их различитих по величини и начину обраде, од кречњачких саркофага дужине 2 м а ширине и висине 1м до положених надгробних плоча. Испитивања 50-тих XX утврђено је да је од некада забечежених 200 сада је сачувано свега 93 споменика. Само неколико примерака је украшено клесањем (мач, штит, круг и полумесец).

Због свога значаја локалите Мраморје је 1968.год. заштићен као споменик културе од изузетног значаја за Србију.

Слика 5. Локалитет '' Мраморје"

До сада није било систематског истраживања културног наслеђа Перућца, али је евидентно постојање извесних објеката који су стекли споменичка својства. То су:

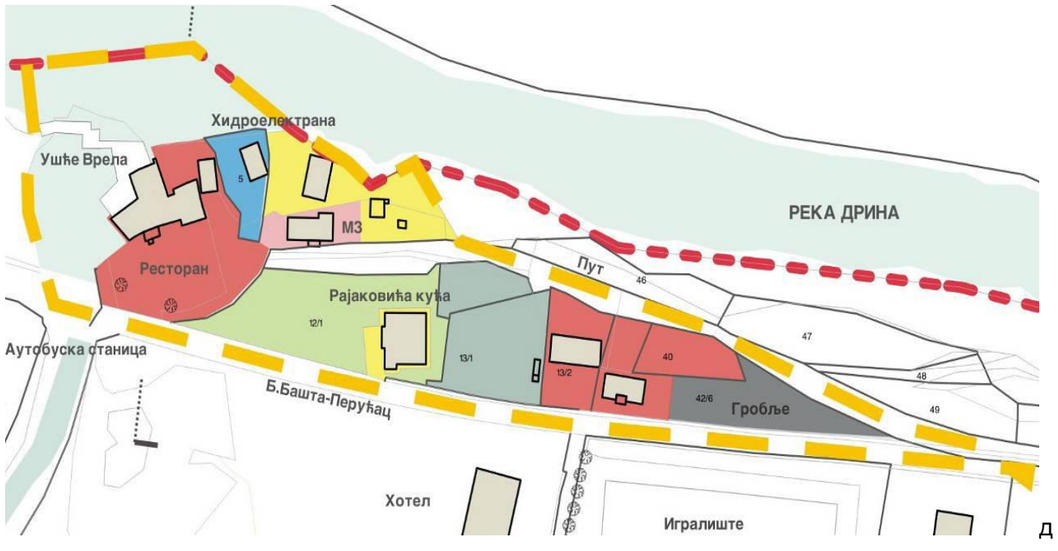
- *Све три куће Рајаковића*,
- *воденица на Врелу,*
- *ресторан на Дрини* и
- *Хидроелектрана*.
-

Слика 6. Рајаковића кућа

Слика 7. Воденица на Врелу

Слика 8. Ресторан на Дрини и Хидроелектрана

Даљим истраживањем и евидентирањем објеката са споменичким својствима свакако би се ова листа проширила. Из предходно наведених споменика културе могуће је и установити постојање просторно културно-историјске целине уз источну обалу ушћа реке Врело у Дрину, који поседује извесне споменичке и архитектонско-урбанистичке вредности чиме се он дефинише као *просторно културно-историјска целина под делимичном заштитом*.



Слика 9. Просторно културно-историјска целинапод делимичном заштитом

5.2.2.2. Полазишта за развој културног наслеђа Перућца

Предности Перућца у циљу развоја културног наслеђа и његових потенцијала јесу:

- ***Живописност амбијента –*** богатство и сплет јавних простора и њима припадајућих зелених површина, као и живописност окружења и сплет водених токова у чијој близини се налазе споемници културе;
- ***Богатство зелених површина –*** парковско зеленило и зеленило у оквиру блокова;
- ***Аутентичност споменика културе –*** добра очуваност споменика културе који су рекогнисцирани овим планом чиме је на најбољи начин илустрован културни диверзитет и историјска стратификација Перућца.

Евидентно је и постојање извесних проблема који директно утичу на однос према културном наслеђу Перућца. Њихово решавање допринело би бољем односу према наслеђу, као и бољем искоришћењу потенцијала које наслеђе пружа својим корисницима:

- ***Недостатак систематског и континуираног истраживања културног наслеђа,***
- ***Недостатак правне заштите*** чиме су споменици културе изложени могућем пропадању и променама које би нарушиле њихова споменичка својства, а у најгорем случају и трајном уништењу,
- ***Лоше стање појединих споменика културе. То се посебно односи на воденицу на Врелу на којој се уочавају знаци статичке нестабилности конструкције, као и известан степен физичког пропадања.***

5.2.2.3. Задаци развоја културног наслеђа Перућца

Културна различитост и наслеђе су незамењиви извори духовног и интелектуалног богатства за човечанство. Њихова заштита и унапређење морају бити активно промовисани као суштински аспект људског развоја. Зато заштита и конзервација културног наслеђа свих облика и историјских периода мора бити утемељена на вредностима иманентним наслеђу. Те вредности заједно доприносе већем значају наслеђа.

Бура повеља нас подсећа да: „Објекти који поседују културни значај требају бити заштићени. Циљ заштите је очување културног значаја објекта. Заштита је интегрални део доброг управљања објектима од културног значаја. Објекат од културног значаја мора бити сачуван и не сме се изложити ризику или оставити у лошем стању. [7]“

У складу са уоченим предностима и проблемима, установљени су следећи задаци у циљу заштитеи развоја културног наслеђа Перућца:

- *Спровести систематско истраживање и валоризацију културног наслеђа*
  Циљ је да се изврши рекогнисцирање, анализа и валоризација културног наслеђа на подручју Плана генералне регулације Перућца у контексту његових локалних и регионалних вредности и значаја. Под локалним вредностима подразумевамо оне које су од значаја за локалну заједницу и оне се односе како на појединачне споменике културе, тако и на просторне целине. На тај начин би се идентификовали објекти који су од значаја за мештане Перућца (локални значај), док би се споменици културе од изузетног значаја за Перућац (регионални значај) предложили за евиденцију као добра под предходном заштитом и категоризацују у сарадњи са надлежним Заводом за заштиту споменика културе у Краљеву.

- *Иницирати евидентирање и категорацију културних добара*
  Након утврђене валоризације културног наслеђа на подручју Плана генералне регулације Перућца потребно је иницирати евидентирање добара под предходном заштитом и њихову категоризацију у оквиру законског рока од 3 године. То је потребно ради остварења правне заштите над споменицима културе и спровођења потребних мера техничке заштите, конзервације, рестаурације, санације, реконструкције, ревитализације или презентације тамо где је то неопходно и где услови и прилике дозволе. Обезбеђењем правне заштите над културним добрима би се избегло њихово евентуално трајно уништење. Активност спровести у сарадњи са надлежним Заводом за заштиту споменика културе у Краљеву. Тиме би се обезбедила правна заштита над споменицима културе и проширила постојећа листа споменика културе одређена овим планом (Рајаковића кућа, воденица на Врелу, ресторан на Дрини и Хидроелектрана).

- *Остварити основну заштиту споменика културе кроз документацију*
  То је примарни вид заштите и подразумева израду потпуне и детаљне стручне и техничкедокументације за све споменике културе утврђене овим планом, али и евентуално додатноевидентираних добара под предходном заштитом.

- *Спровести мере превентивне или техничке заштите*
  Поједини споменици културе су изложени пропадању и потребно је интервенисати и спровести мере превентивне заштите чиме би се уклонио узрок пропадања и обезбедио њихов опстанак или спровести мере техничке чиме би се споменик културе довео у првобитно стање и оспособио за употребу. То се посебно односи на воденицу на Врелу где се уочавају проблеми.
  Активност спровести уз консултације са стручњацима из надлежних Завода за заштиту споменика кулутуре у Краљеву и републичког у Београду, чак и ако споменик културе није евидентиран или уписан у регистар културних добара.

Апсолутни приоритет даљег рада на афирмацији потенцијала културног наслеђа на подручју Плана генералне регулације Перућца јесте спровођење систематског истраживања и валоризације културног наслеђа. Након тога потребно је формулисати посебне циљеве и задатке развоја потенцијала и коришћења културног наслеђа. То спроводити проз планове нижег реда.

5.2.3. ЦИЉЕВИ ЗАШТИТЕ КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКОГ НАСЛЕЂА

Основни циљ заштите (конзервације, рестаурације и ревитализације) споменичке баштине у њеном очувању као историјског сведочанства идентитета места и цивилизацијског домета култура народа, који су на овом подручију вековима слојевито остављали трагове начина живљења и рада.

Циљеви и задаци развоја културног наслеђа Перућца

Главни циљ: Максимално искоришћење и унапређење потенцијала културног наслеђа у циљу културног и економског развоја Перућца.

1) Максимално искоришћење и унапређење потенцијала културног наслеђа у циљу културног и економског развоја Перућца,
2) Прикупљање и систематизација података о појединачним споменицима културе и подручју,

[7] Burra charter, The Australia ICOMOS charter for the conservation of places of cultural significance, Burra, 1999, члан 2

3) Утврђивање физичког стања споменика културе и потребе за превентивном заштитом,
4) Израда плана превентивне заштите,
5) Валоризација културног наслеђа и одређивање услова даљих интервенција и коришћења,
6) Одређивање критеријума за очување вредности и значаја културног наслеђа,
7) Враћање у првобитно стање споменике културе чије је карактер измењен и чија су споменичка својства и вредности нарушене,
8) Спровођење правних и техничких мера заштите над непокретним културним добрима,
9) Унапређење потенцијала културног наслеђа Перућца,
10) Унапређење интерпретације културног наслеђа,
11) Развој културног туризма,
12) Подстицати унапређење физичке структуре и инфраструктуре на локалитетима и у околини локалитета културних добара.

Предуслови реализације циљева и задатака развоја културног наслеђа Перућца

Претпоставка сваког даљег рада на заштити, конзервацији, ревитализацији и развоју потенцијала културног наслеђа Перућца јесу следеће активности:

1. **Обављање неопходних истраживања и прикупљања документације** о културном наслеђу Перућца.
2. **Валоризација и категоризација** непокретних културних добара а које су до сад само евидентирани.
3. **Припрема предлога за упис у регистар нових споменика културе**. То подразумева идентификацију нових културних добара и њихово систематско истраживање са циљем укључивања у програм правне заштите.
4. **Дефинисање услова и мера заштите појединачних споменика културе** од надлежног Завода за заштиту споменика културе . То се односи на сваки евидентиран и класификовани споменике културе

Планска документација мора да реализује циљеве заштите (различити нивои каталогизације, конзервације, рестаурације, ревитализације и др.) споменичке баштине као историјског сведочанства о идентитету места и култура народа. Споменици и артефакти културе чине основу идентитета места и историјског памћења о континуитету, али дисконтинуитету развоја цивилизацијских доприноса различитих народа који су насељавали и слојевито надграђивали свјим начином живљења (производња, типологија куће, насеља ...) ову територију. Посебно је релевантно истаћи значај анализе, евидентирања и израде одговарајућих смерница за нове моделе грађења, формирања насељских и туристичких матрица, везаних за богатство споменичке баштине народног градитељства овог подручја.

1. Планским мерама не сме бити угрожен интегритет, нити споменичка својства добра под заштитом.
2. Планским мерама треба створити оптималне услове за чување и трајну заштиту и презентацију добара под заштитом.
3. На археолошким локалитетима, на парцелама заштићених добара и на парцелама њихове заштићене околине није дозвољено планирање никакве градње, осим ако се то изричито одобри посебним условима.
4. На заштићеним добрима и њиховој заштићеној околини не смеју се изводити никакви радови, који могу променити њихов садржај, природу и изглед, без претходно прибављених услова и сагласности надлежног завода за заштиту споменика културе.
5. Власник, корисник, или други субјект по било ком основу располаже непокретним културним добром, или добром под претходном заштитом дужан је да га чува и одржава с пажњом тако да не дође до оштећења или уништења њихових споменичких својстава.Није дозвољено да се руши, раскопава, преправља, презиђује, прерађује, или да се изводе било какви други радови који могу променити изглед и вредност културног добрабез претходно прибављених посебних услова и сагласности надлежног Завода.
6. Завод за заштиту споменика културе посебним правним актом утврђује конкретне услове чувања, коришћења и одржавања, као и услове за предузимање конретних мера заштите за свако поједино непокретно културно добро или добро под предходном заштитом.

5.2.4. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ И КОРИШЋЕЊА КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА ПЕРУЋЦА

5.2.4.1. Полазишта заштите културног наслеђа Перућца

Заштита културног наслеђа Перућца подразумева следеће критеријуме у складу са препорукама из „Упутства за управљање светским историјским градовима“:

- *Заштита значаја* просторних културно-историјских целина, као и самог насеља Перућац у његовој целости. Критеријуми по којима одређујемо које интервенције супотребне да би се заштитио значај требају предходно бити елаборирани у оквиру нове валоризације културног наслеђа;

- *Заштита вредности* својствених културном наслеђу како просторне културно-историјских целина Перућца, тако и сваког појединачног непокретног културног добра. Критеријуми по којима одређујемо које интервенције су потребне да би се заштитиле вредности такође требају предходно бити елаборирани у оквиру нове валоризације културног наслеђа;

- *Заштита аутентичности* подразумева заштиту оригиналних материјала, занатске израде, дизајна и окружења.

5.2.4.2. Полазишта за формулисање мера и услова заштите културног наслеђа Перућца

Мере и услови заштите и коришћења непокретних културних добара и њихове заштићене поред важећег Закона о заштити културних добара (Сл. Гласник РС бр. 71/94) као и међународне преоруке и повеље које обједињују међународну праксу и приступ заштити.

- ***Венецијанска повеља –*** *Venice charter, International Charter For The Conservation And Restoration Of Monuments And Sites, ICOMOS, Venice, 1964*
  Члан 3: Циљ конзервације и рестаурације споменика културе јесте њихово очување ништа мање због њихове уметничке вредности, већ и због тога што су историјски доказ.
  Члан 6: Конзервација споменика културе подразумева и заштиту окружења које није изван опсега интервенције. Свуда где традиционални амбијент постоји, мора бити задржан. Нова градња, рушење или измене које би пореметиле односе маса и боја не смеју бити дозвољене.
  Члан 10: Када је неопходно саградити нов објекат или адаптирати постојећи, постојећа просторна матрица мора се поштовати, нарочито по питању размере и величине парцеле. Уклјучивање савремених елемената који су у хармонији са окружењем не треба обесхрабривати нарочито што се тако обогаћује окружење.

- ***Вашингтонска повеља*** – Charter For The Conservation Of Historic Towns And Urban Areas, ICOMOS, Washington, 1987
  Члан 2: Квалитети које треба очувати подразумевају историјски карактер насеља или подручја и све оне материјалне и нематеријалне елементе који га изражавају, а пре свега:

(а) карактер локације дефинисан њеном урбаном матрицом (блокови, парцеле, улични коридори); (б) однос који постоји између објеката и јавних и зелених површина; (в) формални изглед објеката, спољашњег и унутрашњег, одређеног пропорцијама, величином, стилом, конструкцијом, материјалом, бојом и декорацијом; (г) однос истоијског насеља или подручја и окруженја, природног и изграђеног; и (д) разноврсност функција које је подручје имало кроз време. Свака претња овим квалитетима може компромитовати аутентичност историјског насеља или подручја.
Члан 8: Нове функције и активности морају бити компатибилне са карактером историјског насеља или урбаног подручја. Адаптација ових простора за савремени живот захтева опрезно увођење или побољшање инфраструктуре.
Члан 10: Када је неопходно саградити нови објекат или адаптирати постојећи, постојећпросторна структура се мора поштовати, нарочито када су у питању размера и величина парцеле. Увођење савремених елемената који су у хармонији са окружењем не треба бити обесхрабривано јер нови елементи доприносе обогаћивању простора.
Члан 12: Саобраћај унутар историјских насеља или урбаних подручја мора бити контролисан, а паркинг места морају бити планирана тако да не изазову оштећење споменика културе и њиховог заштићеног окружења.

- ***Повеља о конзервацији добара од културних вредности*** – Charter For The Conservation Of Places Of Cultural Heritage Value, ICOMOS New Zealand, 1992
  Члан 20: Заштита споменика културе који поседује културне вредности је обично пропраћена проналажењем друштвено, културно или економски оправдане функције. У неким случајевима доградња и надоградња могу бити прихватљиве ако је то потребно да би се обезбедила континуирана употреба, или ако је то културно пожељно, или када заштита споменика културе не може другачије бити спроведена у дело. Свака интервенција мора бити минимална и не сме умањити вредности споменика културе. Свака доградња или надоградња мора се довољно разликовати да би се тумачила као новосаграђени део.

- ***Бура повеља*** – Burra charter, The Australia ICOMOS charter for the conservation of places of cultural significance, Burra, 1999
  Члан 2: Објекти који поседују културни значај требају бити заштићени. Циљ заштите је очување културног значаја објекта. Заштита је интегрални део доброг управљања објектима од културног значаја. Објекат од културног значаја мора бити сачуван и не сме се изложити ризику или оставити у лошем стању.
  Члан 3: Заштита почива на поштовању постојећих материјала, функција, повезаности са контекстом и значењима. То захтева обазрив приступ променама – онолико колико је то неопходно, али минимално потребно. Промене на објекту не смеју изменити физичка и друга сведочанства која постоје, нити се смеју заснивати на претпоставци.
  Члан 15.1: Промене могу бити неопходне да би се сачувало културно значење, али нису пожељне ако га умањују. Обим промена треба бити вођен културним зачењем објекта и њему одговарајућом интерпретацијом.
  Члан 20.1: Реконструкција је прикладна једино онда када је објекат непотпун због оштећења или доградње, и једино онда када постоји довољно доказа за обнову предходног стања. У ретким случајевима реконструкција може бити одговарајућа као део праксе да се сачува културно значење објекта.
  Члан 21: Адаптација је прихватљива једино када минимално утиче на културно значење објекта. Адаптације треба да обухвати минималне промене на постојећој структури и материјалима и то након што се узму у обзир и алтернативна решења.
  Члан 22.1: Нова изградња, као што су доградња и надградња објеката могу бити прихватљиве тамо где то не мења или умањује културни значај објекта, или се не издваја из њене интерпретације и разумевања.

5.2.4.3. Опште мере и услови заштите и коришћења непокретних културних добара и њихове заштићене околине

Основна мера заштите је обављање континуираних истраживања, евидентирања и утврђивање статуса споменика културе.

Опште мере и услови заштите и коришћења споменика културе и њихове заштићене околине подразумевају да:

- Забрањује се рушење, преправљање, раскопавање, презиђивање или вршење других радова који директно нарушавају или могу угрозити својства непокретног културног добра;
- Забрањује се коришћење или употреба непокретног културног добра у сврхе које нису у складу са његовом природом, наменом и значајем или на начин који може да доведе до њиховог оштећења;
- Рад на валоризацији и категоризацији културног наслеђа приликом израде регулационих планова нижег реда. То подразумева континуирани рад на евиденцији, истраживању и валоризацији појединих објеката, споменичких и амбијенталних целина, знаменитих места и других вредности културног наслеђа.

5.2.4.4. Посебне мере и услови заштите и коришћења културног наслеђа Перућца

5.2.4.4.1. Посебне мере и услови заштите, коришћења и правила грађења за просторно културно-историјске целине

На територији Плана генералне регулације Перућца постоји једна просторно културно-историјска целина под режимом делимичне заштите у блоку 46, уз ушће реке Врело у Дрину.

Према Закону о културним добрима и међународним препорукама, а посебно према Вашингтонској повељи, члану 2, кроз посебне мере и услове заштите, коришћења и правила грађења за просторно културно-историјске целине Перућца не дозвољава се:

- промена на физичкој структури, односно, промена регулације блокова и уличних коридора, као и спајање или подела постојећих парцела, ако се на тај начин одступа од традиционалне парцелације;
- промена односа који постоји између културних добара просторно културно-историјске целине и зелених површина које су обухваћене целином;
- промене уперене ка измени спољашњег и/или унутрашњег изгледа културног добра, и то, промене материјализације, боје, декорације, конструктивних елемената, промене у организацији простора унутар културног добра;
- промена односа који постоји између просторно културно-историјске целине и окружења (природног и изграђеног). Заштита споменика културе подразумева и заштиту окружења које није изван опсега интервенције. Свуда где традиционални амбијент постоји, мора бити задржан. Нова градња, рушење или измене које би пореметиле односе маса и боја не смеју бити дозвољене. [Венецијанска повеља, члан 6]; и
- промена функције просторно културно-историјске целине у целости чиме би се изменио њен карактер. Ако је потребно увести нове функције, оне морају бити компатибилне са карактером историјског насеља или урбаног подручја. Адаптација ових простора за савремени живот захтева опрезно увођење или побољшање инфраструктуре и опреме. [Вашингтонска повеља, члан 8].

За просторно културно-историјске целине под режимом делимичне заштите подразумева се очување постојећих вредности урбанистичко-архитектонског концепта и његово даље

унапређивање у смислу ремоделације и побољшања стандарда комплементарних садржаја становања, обавезно поштујући аутентичне вредности.

Изградња нових објеката у зонама заштите мора бити у складу и у оквирима регулационих планова, урбанистичких пројеката и програма ревитализације, изграђених у складу са Генералним планом регулације уз обавезно третирање слободних простора и површина, који су саставни део амбијената.

5.2.4.4.2. Посебне мере и услови заштите и коришћења непокретних културних добара

На самом непокретном културном добру и његовој непостредној околини не дозвољава се:

- *мењање хоризонталне и вертикалне регулације* непокретног културног добра;
- *радови на непокретном културном добру* који бу угрозили његов интегритет, односно, форму, стилске одлике, конструктивни систем, материјализацију.

Али, дозвољавају се они радови на непокретном културном добру који ће довести до побољшања санитарно-хигијенских услова коришћења, с тим да они не наруше интегритет културног добра и не изазову видљиве промене на објекту.

Посебним мерама и условима заштите и коришћења непокретних културних добара дефинишу се и следеће препоруке:

- *Забрањује се рушење заштићених непокретних културних добара.*
  У случајевима када објекат прети да се уруши или сруши и тако угрози животе људи или њихову имовину применити мере стабилизације, санације или друге мере техничке и превентивне заштите да би се избегла даља штета.„Објекти који поседују културни значај требају бити заштићени. Циљ заштите је очување културног значаја објекта. (...) Објекат од културног значаја мора бити сачуван и не сме се изложити ризику или оставити у лошем стању.“ [Бура повеља, члан 2]
- *Инсистирати на очувању аутентичности споменика културе која је одређена његовом материјализацијом, занатском израдом, дизајном и окружењем.*
  Изузетно је важно да при адаптацији споменика културе за савремене потребе коришћења не дође до нарушавања аутентичности постојеће материјализације, занатске израде, постојећег дизајна и традиционалног окружења ако оно постоји. То значи да није дозвољено коришћење синтетичких и других вештачких материјала, као што су напр. пласични прозори, или вештачки камен. Свуда где је то изводљиво треба користити материјале који су већ традиционално коришћени при изградњи споменика културе. Изузетак представљају случајеви када је због осигурања стабилности објекта једино могуће користити савремене материјале. Тада треба водити рачуна да се из минималну интервенцију максимално испоштују вредности и аутентичност споменика културе. „Заштита почива на поштовању постојећих материјала, функција, повезаности са контекстом и значењима. То захтева обазрив приступ променама – онолико колико је то неопходно, али минимално потребно. Промене на објекту не смеју изменити физичка и друга сведочанства која постоје, нити се смеју заснивати на претпоставци.“ [Бура повеља, члан 3].
- *Промена намене споменика културе мора бити у складу са вредностима које објекат поседује, првобитном наменом и капацитетом објекта.*
  „Заштита споменика културе који поседује културне вредности је обично пропраћена проналажењем друштвено, културно или економски оправдане функције. У неким случајевима доградња и надоградња могу бити прихватљиве ако је то потребно да би се обезбедила континуирана употреба, или ако је то културно пожељно, или када заштита споменика културе не може другачије бити спроведена у дело. Свака интервенција мора бити минимална и не сме умањити вредности споменика културе. Свака доградња или надоградња мора се довољно разликовати да би се тумачила као новосаграђени део.“ [Повеља о конзервацији добара од културних вредности, члан 20].
- Нове функције и активности морају бити компатибилне са карактером историјског насеља или урбаног подручја да не би угрозиле његове вредности. „Адаптација је прихватљива једино када минимално утиче на културно значење објекта. Адаптације треба да обухвати минималне промене на постојећој структури и материјалима и то након што се узму у обзир и алтернативна решења.“ [Бура повеља, члан 21]

5.2.4.4.3. Посебне мере и услови заштите археолошких локалитета Перуџца

Посебне мере заштите археолошких локалитета се првенствено односе на археолошке локалитете који могу бити отккривени на подручју Плана генералне регулације, и оне подразумевају да:

- Археолошки локалитети се не смеју уништавати и на њима се не могу вршитинеовлашћена прекопавања дубине преко 30цм;
- У случају трајног уништавања или нарушавања археолошког локалитета због инвестиционих радова, спроводи се заштитно ископавање о трошку инвеститора;
- У непосредној близини археолошких локалитета инвестициони радови се спповоде уз повећане мере опреза, присуство и контролу надлежних служби;
- Уколико се током радова наиђе на археолошке предмете или грађевинске структуре извођач радова је дужан да одмах, без одлагања, прекине радове и обавести надлежни завод за заштиту споменика културе у Краљеву и предузме мере да се налаз не уништи и не оштети, те да се сачува на месту и положају на коме је откривен;
- Дозвољава се инфраструктурно опремање простора археолошких локалитета и њихово уређење према посебним условима и стручном мишљењу које доноси надлежна служба заштите.

5.3. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА

Заштићено природно добро је очувани део природе посебних природних вредности и одлика, због којих има трајни еколошки, научни, културни, образовни, здравствено-рекреативни, туристички и други значај, због чега као добро од општег интереса ужива посебну заштиту. Природно добро може да буде једносложно или вишесложно, односно може да буде појединачна вредност неког садржаја (гео или биодиверзитетског) или скуп вредности које се категоришу на основу посебних критеријума утврђених системским законом.

Свако заштићено природно добро има своју категорију према Закону о заштити животне средине (1993.г.), а у складу са категоријама које прописује Међународна унија за заштиту природе (*ИУЦН*). Према постојећем Закону, у Србији су утврђене категорије заштићених природних добара:

- национални парк,
- парк природе,
- предео изузетних одлика, резерват природе,
- специјални резерват природе,
- споменик природе и
- природна реткост.

Природно добро добија одговарајућу категорију приликом проглашења за заштићено природно добро. Међутим, временом под природним и антропогеним утицајима оно мења свој првобитни изглед унапређујући га или деградирајући. Због тога се приступа ревизији и валоризацији природног добра како би се утврдило стање, одредиле мере, услови и режим заштите за даље очување и развој основних вредности, односно успоставила активна заштита и потврдила или одредила нова категорија природног добра с обзиром на значај које оно има за Републику.

Просторним планом Републике Србије од прворазредног значаја је утицај позиције реке Дрине и планине Таре на насеље Перућац:

- планина Тара, као национални парк 1.степена:

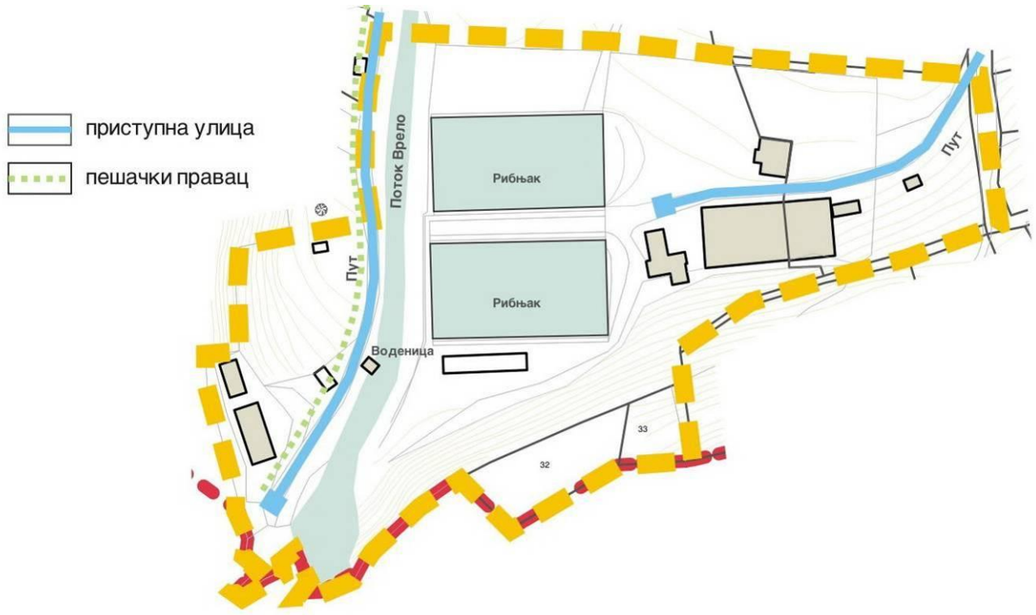
- *Просторни план РС дефинише Тару као Национални парк који се предлаже за стицање међународног статуса заштите. Комисија УНЕСЦО је 2004.г подржала предлог Републичког завода за заштиту природе да НП Тара буде проглашена за резерват биосфере*

– *река Дрина, као водно-енергетски потенцијал, са планираном акумулацијом на локацијиТегаре*

У насељу Перућац, десетак километара од Бајине Баште налази се типично крашко врело-Перућачко које формира читаву реку, вероватно најкраћу реку на свету. Дуга је равно 365 метара, и представља споменик природе. Дрина са реком Врело је у акцији избора седам српскх чуда природе у организацији Туристичке организације Србије проглашена за прву природну лепоту Србије.

Слика 10. Водопад Врело

Слика 11. Река Врело



Слика 12. Река Врело са два рибњака на десној обали, воденицом на левој и два моста

5.4. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ И ДРУГИХ ВЕЋИХ НЕПОГОДА И УСЛОВИ ОД ИНТЕРЕСА ЗА ОДБРАНУ ЗЕМЉЕ

Просторна решења и планирана изградња Планом обухваћеног подручја мора бити урађена у складу са законском регулативом из области заштите од пожара, заштите од елементарних непогода и заштите у случају потреба значајних за одбрану.

Према сеизмолошкој карти подручје Перућца угрожено је земљотресом јачине 7°МЦС. Како би се објекти заштитили од оштећења од земљотреса, а поготово индустријски објекти да би се избегли акциденти, потребно је приликом планирања, пројектовања и изградње објеката применити све законом прописане мере заштите које се односе на изградњу објеката на подручјима могућих трусних поремећаја јачине 7°МЦС. Новопланиране садржаје реализовати у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (Сл. Лист СФРЈ бр. 52/9), као и у складу са Правилником о привременим техничким нормативима за изградњу објеката који не спадају у високоградњу у сеизмичким подручјима (Сл. Лист СФРЈ бр. 39/64).

Заштиту од пожара за предметне садржаје извести тако да се обезбеди немогућност ширења пожара, у складу са Законом о заштити од пожара (Сл. Гласник бр. 37/88). Планом су обезбеђени приступи противпожарним возилима до свих грађевинских парцела. На подручју Плана мора бити реализована хидрантска мрежа према Правилнику о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара (Сл. Лист СФРЈ бр. 30/91), као и услови за чување експлозивних материја, течности и гасова (Сл.гл. СРС бр. 44/77, 45/84, 18/89). Водити рачуна и о начину

смештаја уља за ложење (Сл. Лист СФРЈ бр.45/67), и о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трансформаторских станица (Сл. Лист СРЈ бр.13/78 и 37/95). Ради предупређивања заштите од пожара потребно је обезбедити алтернативну саобраћајну приступачност, лимитирану спратност и густину изграђености, и адекватну међусобну удаљеност објеката. Објекте треба градити од негоривих материјала (опеке, бетона и сл.). Поред тога конструкција објеката треба да буде прописане сизмичке отпорности, а елементи конструкције треба да имају одређени степен ватроотпорности који одговара пожарном оптерећењу. Услови везани за заштиту од елементарних непогода такође подразумевају примену истих мера, уз додатну мере (снегобрани, ветрозаштитне шумске и вештачке баријере, громобрани, итд.).

Појава експлозије везана је за ускладиштење, транспорт и промет експлозивних материја, а као најважније превентивне мере заштите су строга примена прописа који регулишу рад са експлозивним материјама, као и начин ускладиштења и превоз и промет ових материја.

Према условима Министарства одбране–сектора за материјалне ресурсе, управе за инфраструктуру, бр. 4647-3 од 21.12.2007., нису предвиђени посебни услови заштите од ратних разарања. Обавезно је применити све законске прописе у вези планирања и изградње двонаменских склоништа допунске или основне заштите у складу са техничким нормативима за склоништа (Сл. Лист СФРЈ, бр. 55/83) и поступити у складу Одлуком о врстама инвестиционих објеката и просторних и урбанистичких планова од значаја за одбрану земље (Сл. Лист СРЈ бр. 39/95). Такође водити рачуна о ширини саобраћајница, као и о резервним правцима за пролаз интерветних јединица за спасавање, у зависности од зарушавања, у циљу заштите људи и материјалних добара.

5.5. УСЛОВИ ЗА КРЕТАЊЕ ИНВАЛИДНИХ ЛИЦА

При пројектовању и реализацији свих објеката применити решења која ће омогућити инвалидним лицима неометано и континуално кретање и приступ у све садржаје обухваћене предметним Планом у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица (Сл. Гласник РС бр. 18/97).

6. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА, ОБНОВЕ УРБАНОГ ТКИВА И РЕКОНСТРУКЦИЈЕ ОБЈЕКАТА

6.1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Према дефинисаној претожној, допунској и пратећој намени у блоку примењују се одговарајућа правила грађења за поједине намене из поглавља 6.2. Становање, 6.3. Централне функције,6.4. Јавне службе, 6.5. Рекреација, спорт и систем зеленила и 6.6. Продукција.

Основни урбанистички параметри

Општим правилима изградње дефинишу се основни урбанистички параметри којима су исказане максималне могућности изградње.

- Степен заузетости парцеле представља однос бруто развијене површина под објектима у односу на површину парцеле и исказује се процентуално. Под површином под објектима подразумева се бруто површина габарита објекта на парцели.
- Индекс изграђености представља однос бруто развијене грађевинске површине према површини парцеле. Бруто развијена грађевинска површина је површина спољне контуре зидова, односно збир свих просторија и површина под конструктивним деловима зграде. Однос бруто и нето површине је 1:1,25.
  Корисне етаже које улазе у обрачун индекса изграђености су:
  - збир бруто површина свих надземних етажа,
  - поткровља и подземне корисне етаже се редукују индексом 0,6.

Подземне гараже, станарске оставе и технолошки простори (подстанице грејања, трафостанице, котларнице, просторије за лифт и сл.) се не рачунају у површине корисних етажа.

Предметним планом генералне регулације дефинишу се планиран и параметри на следећи начин:

- Исказане величине индекса изграђености, степена заузетости и спратности дефинисане су као максималне величине и прекорачења нису могућа,
- Уколико посебни затеви одвијања појединих функција то захтевају, изузетно се може дозволити и одступање од наведених параметара, уз обавезну израду урбанистичког пројекта, студије оправданости и пратећу аналитичку документацију која приказује функционалну оправданост за наведена одступања,
- Исказане величине бруто развијене грађевинске површине (БРГП) по појединим наменама и укупне дају илустративни приказ остваривих капацитета и оне су оријентационе.

6.1.1.ОСТАЛА ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Правила грађења у односу на величину парцеле:

- Минимална дозвољена површина парцеле износи 300м2, минимална ширина фронта износи 10м, осим ако Посебним правилима грађења овог плана није другашије дефинисано.
- Парцеле са површином испод дефинисане минималне величине и ширином испод дозвољене не могу бити грађевинске парцеле,
- Код угаоних парцела степен заузетости и индекс изграђености могу се увећати до 15%, а спратност се може повећати за једну етажу.

Посебна правила у односу на диспозицију објеката према суседним грађевинским парцелама и објектима:

- Најмања удаљеност објеката од бочне границе парцеле је ½ укупне висине објекта до венца.
- Најмања удаљеност објеката од задње границе парцеле је 5 м, али тако да одстојање до објекта на суседној парцели не буде мање од ½ висине вишег објекта.
- Најмања међусобна удаљеност објеката који имају стамбене просторије је 12 м.
- Најмања међусобна удаљеност осталих објеката је ½ висине вишег објекта.
- Однос висине објеката са обе стране секундарне саобраћајнице и регулационе ширине саобраћајнице је 1:1,5.
- Није дозвољена изградња отвора на објектима са стамбеним просторијама односно њиховим фасадама које се поклапају са међним линијама, односно бочним границама парцела.

Посебна правила у односу на диспозицију више објеката на једној грађевинској парцели:

- Дозвољена је изградња више слободностојећих објеката на заједничкој парцели под условом да су задовољени услови изградње и међусобног односа објеката као код појединачних објеката на парцели, као и параматри укупне изграђености на парцели дефинисани овим Правилима грађења.
- Дозвољена је изградња више двојних објеката или објеката у низу на заједничкој парцели под условом да су да су задовољени услови изградње и међусобног односа објеката као код појединачних објеката на парцели, и да су поштовани параматри укупне изграђености на парцели дефинисани овим Правилима грађења.
- Кроз израду урбанистичког пројекта обезбедити неометан приступ објектима у унутрашњости парцеле.

Посебна правила у односу на испаде на фасадама објеката:

Испади на објектима (еркери, доксати, балкони, улазне надстрешнице без стубова, надстрешнице и сл.) чија се грађевинска линија поклапа са регулационом линијом могу прелазити линију тротоара:

- максимално 0,6 м од грађевинске линије, ако је тротоар мањи од 3,5 м, и то максимално на 40% површине уличне фасаде, и на минималној висини од 4 м изнад тротоара,
- максимално 1м ако је тротоар већи од 3,5 м, а ширина улице већа од 15 м, и то на максимално 50% површине уличне фасаде и на минималној висини од 4,0м изнад тротоара.

Посебна правила у односу на нивелацију терена и саобраћајне приступе:

- Максимална кота приземља објеката (становање, смештајни капацитети, услуге, угоститељство, пословање, едукација, итд.) износи 1,20м од највише коте нивелете терена испред улаза у објекат.
- Максимална кота приземља објеката који су намењени производњи износи 0,60м од највише коте нивелете терена испред улаза у објекат.
- Кота приземља објеката не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута.
- За објекте који имају индиректну везу за јавним путем, преко приватног пролаза, кота приземља утврђује се изводом из Плана детаљне регулације.

- Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавном путу не може бити мања од 3,5м.

Посебна правила у односу на умањење негативних утицаја по животну средину:

- Појединачни објекти и склопови треба да буду такви да својом диспозицијом обезбеђују хигијенске стандарде проветрености локације, као и да омогућавају постављање заштитног зеленила са функцијом смањења негатиних утицаја по животну средину уколико је потребно.

Посебна правила у односу диспозицију објеката унутар јединственог комплекса (блока):

- Диспозицијом објеката максимално тежити очувању целовитих неизграђених површина унутар комплекса, са циљем оплемењавања радне средине зеленилом и урбаним мобилијаром.

Посебна правила у односу на обликовање, архитектонска решења, захтеве високе оптемљености и стандарда:

- У централној зони дуж главне саобраћајнице,као и дуж тока реке Врело и дуж обале Дрине поштовати правила ексклузивности форме и функције, односно посветити посебну пажњу атрактивности архитектонских решења и примени материјала и боја, уз максимално поштовање и очување постојећег зеленила и увођење новог.
- Опремљеност објеката у функцији туризма, као и компатибилних намена (услуге, угоститељство, култура) треба да буде на високом нивоу, примерено ексклузивности локације.
- Висок ниво организације и обликовања остварити разноврсношћу понуде типова објеката.
- Приликом пројектовања објеката поштовати принцип да се различитим архитектонским формама за све објекте у овим зонама постигне индивидуалност и препознатљивост, а да се при томе оствари складно уклопљена целина.

6.1.2. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Овим планом је извршена препарцелација парцела јавних намена док су парцеле осталих намена у стању постојећег катастра или предмет касније разраде кроз реализацију Плана.

Парцеле у оквиру јавног грађевинског земљишта

Парцеле јавних намена дефинисане су овим планом, у свему према графичком прилогу *Планирани однос јавног и осталог грађевинског земљишта.*

Парцеле у оквиру осталог грађевинског земљишта

Границе између планираних грађевинских парцела могу се мењати израдом урбанистичког пројекта.

Дозвољено је укрупњавање и дељење катастарских парцела по иницијативи корисника а у складу са Правилима грађења овог Плана. За потребе укрупњавања и деобе катастарских парцела обавезна је израда урбанистичког пројекта.

На парцелама површине испод прописане минималне површине не могу се градити нови објекти већ је могуће само инвестиционо одржавање постојећих објеката уз адаптације унутрашњег простора.

6.1.3. ПРАВИЛА РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ

Регулациона линија

Регулационим линијама је разграничен простор предметног плана на површине у оквиру јавног грађевинског земљишта и површине у оквиру осталог грађевинског земљишта, у свему као у графичком прилогу *Планирано реуглационо решење.*

Грађевинска линија

Грађевинска линија утврђена је овим планом у односу на регулациону линију и представља линију **до које** се гради објекат.

Удаљеност грађевинске од регулационе линије је дата у тексту Правила грађења и на графичком прилогу *Планирано реуглационо решење.* Удаљености наведене у тексту су опште. Графички дефинисана удаљеност грађевинске од регулационе линије је меродавна.

Бочне и дворишне грађевинске линије дефинисане су у специјалним случајевима и представљају линију до које се максимално може градити, односно линију до које су изграђени постојећи објекти који се као такви задржавају. Бочне и дворишне грађевинске линије представљају препоруку за градњу. Обавеза је да објекти буду постављени у складу са правилима грађења за урбанистичке урбанистичке парцеле и дозвољеним урбанистичким параметрима.

Објекти затечени испред грађевинске линије у тренутку израде плана, не могу се реконструисати нити надзиђивати, већ се могу само инвестиционо одржавати.

Висинска регулација

Висинска регулација је дефинисана означеном спратношћу по целинама и то као максимална вредност, где се један ниво рачуна са просечном спратношћу од **3м.** Дефинисана спратност је обавезна за нове објекте, а за постојеће представља висину до које се објекти могу надзиђивати.

Нивелација

Планом је дефинисана нивелација јавних површина из које произилази нивелација простора за изградњу објеката, у свему према графичком прилогу *Планирано саобраћајно решење са нивелацијом.*

Висинске коте на раскрсницама улица су базни елементи за дефинисање нивелације осталих тачака које се добијају интерполовањем. Нивелација свих површина је генерална и мора се прецизније разрадити кроз израду техничке документације.

6.2. ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА СТАНОВАЊЕ

6.2.1. Урбанистички параметри за блокове, целине и парцеле са становањем ниских густина изграђености

Ову групу чине следећи типови становања:
- индивидуално једнопородично становање у зони изван насељског центра,
- индивидуално једнопородично становање руралног типа,
- становање у викенд зонама,
- елитно становање,
-породични пансиони,
- становање у зонама традиционалних форми становања -етно, еко...
- рибарско насеље.

6.2.1.1. Урбанистички параметри за блокове, целине и парцеле са индивидуалним једнопородичним становањем руралног типа

Парцела:
- минимална површина парцеле..... 400 м2
- минимална ширина парцеле.....12 м

Индекс или степен изграђености "И":
- максимални индекс или степен изграђености "И" за ниво блока или целине 0,20
- максимални индекс или степен изграђености "И" на парцели 0,25

Однос БРГП становања и делатности:
однос становање : функције.....80%:20%

Зелене површине:
- минимални проценат зелене површине на парцели 40%

Индекс или степен заузатости "З":
- максимални индекс или степен заузатости "З" за ниво блока или целине 15%
- максимални индекс или степен заузатости "З" на парцели 20%

Висинска регулација:
- максимална спратност објеката..... **П+Пк**
- максимална висина објеката
- до коте слемена..... 9,50 м
- до коте венца..... 6,50 м
- спратност помоћног објекта..... П
- максимална висина помоћног објеката.
- до коте слемена ..... 5,0 м
- до коте венца..... 4,0 м

Хоризонтална регулација:
- растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле.....од 3,0-.5,0 м
- за изграђене објекте важи постојећа грађевинска линија

- растојање објекта од бочних граница парцеле 3.0м

- за изграђене објекте важи постојећа растојања

- растојање објекта од бочних суседних објеката
- слободностојећи објекти..... 4,0 м
- двојни објекти..... 5,0 м
- за изграђене објекте важи постојећа растојања

- минимално растојање два објекта на парцели..... 5,0 м

- минимално растојање објекта од задње границе парцеле..... 10,0 м
- минимално растојање објекта од наспрамног објекта.....1-2 h, али не мање од 10,0 м

6.2.1.2. Урбанистички параметри за блокове, целине и парцеле са индивидуалним једнопородичним становањем ван насељског центра, елитно становање, становање у викенд зонама, породични пансиони, зоне традиционалних форми становања -етно, еко

Парцела:
- минимална површина парцеле
- за слободно стојеће објекте..... 300 м2
- за двојне објекте..... 400 м2

- минимална ширина парцеле
- за слободностојеће објекте..... 10 м
- за двојне објекте..... 16 м

Индекс или степен изграђености "И":
- максимални индекс или степен изграђености "И" за ниво блока или целине 0,25
- максимални индекс или степен изграђености "И" на парцели 0,3
- максимални индекс или степен изграђености "И" на парцелама са комерцијалним функцијама 0,5

Однос БРГП становања и делатност:
- однос становање : функције..... 70%:30%

Зелене површине:
- минимални проценат зелене површине на парцеле 40%

Индекс или степен заузатости "З":
- максимални индекс или степен заузатости "З" за ниво блока или целине 25%
- максимални индекс или степен заузатости "З" на парцели 30%
- максимални индекс или степен заузатости "З" на парцелама са комерцијалним функцијама 50%

Висинска регулација:
- максимална спратност објеката..... **П+1**
- максимална висина објеката
- до коте слемена..... 9,50 м
- до коте ..... 6,50 м
- спратност помоћног објекта..... П
- максимална висина помоћног објеката
- до коте слемена..... 5,0 м

- до коте венца…….....… 4,0 м.

Хоризонтална регулација:
- растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле.....од 3,0 м до 5,0 м

- за изграђене објекте важи постојећа грађевинска линија

- минимално растојање објекта од бочних граница парцеле
- слободностојећи објекти.....……..... 3.0 м
- двојни објекти.....….....4.0 м
- за изграђене објекте важи постојећа растојања

- растојање објекта од бочних суседних објеката
- слободностојећи објекти.....… 4,0 м
- двојни објекти.....……..... 5,0 м
- за изграђене објекте важе постојећа растојања

- минимално растојање два објекта на парцели .....…...……..... 4,0 м
- минимално растојање објекта од задње границе парцеле ..……...……..... 8,0 м
- минимално растојање објекта од наспрамног објекта .....1-2 h, али не мање од 10,0м
- за изграђене објекте важи постојећа растојања.

6.2.1.3.Урбанистички параметри за блокове, целине и парцеле са становањем у рибарском насељу

За парцеле на којима се планира рибарско насеље примењују се урбанистички параметри за туристичке објекте у функцији рекреације:
- минимална површина парцеле/комплекса.....2000м2
- максимална спратност објеката.....П
- максимални индекс или степен изграђености "И" за ниво целине .....…..... 0,8
- максимални индекс или степен заузетости "З" за ниво целине .....…..... 0,80

6.2.2. Урбанистички параметри за блокове, целине и парцеле са становањем средњих густина изграђености

Ову групу чине следећи типови становања:
- вишепородично становање у зони насељског центра,
- мешовито становање,
- хотелски комплекси – хотелска насеља

6.2.2.1. Урбанистички параметри за блокове, целине и парцеле са вишепородичним становањем унутар централне зоне насеља

Парцела:
- минимална површина парцеле
- за слободно стојеће објекте…….....….....500 м2
- за објекте у полуотвореном блоку..... 1.000 м2

Индекс или степен изграђености "И":
- максимални индекс или степен изграђености "И" за ниво блока или целине …..... 1,5
- максимални индекс или степен изграђености "И" на парцели .....……..…….....… 1,8
- максимални индекс или степен изграђености "И" на парцелама са комерцијалним функцијама ….....… 2,0

Индекс изграђености угаоних парцела..... И х 1.15

Однос БРГП становања и делатности:
- однос становање : функције ……..….....од 90% : 10%
до 10% : 90%

Зелене површине:
- минимални проценат зелених површина на парцели-постојећих блокова..... 20%
- минимални проценат зелених површина на парцели за нове блокове……..... 30%

Индекс или степен заузатости "З":
- максимални индекс или степен заузатости "З" за ниво блока или целине.....…….....30%
- максимални индекс или степен заузатости "З" на парцели ……..……..... 40%
- максимални индекс или степен заузатости "З" на парцелама са комерцијалним функцијама .....… 45%

Степен заузетости угаоних парцела..... З х 1.15

Висинска регулација:
- максимална спратност објеката .....…..... **П+1+Пк**
- максимална висина објеката
- до коте слемена ….....….....…..... 10,50 м
- до коте венца ….....… 8,50 м
- спратност помоћног објекта.....…..... П
- максимална висина помоћног објеката
- до коте слемена.....…..... 5,0 м
- до коте венца…….....…..... 4,0 м

Хоризонтална регулација:
- растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле.....0,0 м до 5,0 м
- за изграђене објекте важи постојећа грађевинска линија

- растојање објекта од бочних граница парцеле
- за слободно стојеће објекте…1/2 х вишег објекта
- за објекте у низу …….....….. 2,5 м
- за објекте у полуотвореном блоку….....… 4,0 м
- за објекте у затвореном блоку ..... 4,0 м
- за изграђене објекте важи постојећа растојања

- растојање објекта од бочних суседних објеката
- слободностојећи објекти .....….....1/2h вишег објекта
- двојни објекти …….....……..... 5,0 м
- у прекинутом низу .....4,0 м
- за изграђене објекте важи постојећа растојања

- минимално растојање два објекта на парцели ……..……..…….....….. 6,0 м
- минимално растојање објекта од задње границе парцеле ……..……..... 10,0 м
- минимално растојање објекта од наспрамног објекта.....1-2h, али не мање од 10,0м

6.2.2.2. Урбанистички параметри за блокове, целине и парцеле са мешовитим становањем

Парцела:
- минимална површина парцеле:
  - за слободно стојеће објекте..... .400 м2
  - за двојне објекте..... 450 м2

- минимална ширина парцеле
  - за слободно стојеће објекте..... 12 м
  - за двојне објекте ..... 20 м

Индекс или степен изграђености "И":
- максимални индекс или степен изграђености "И" за ниво блока или целине 1.6
- максимални индекс или степен изграђености "И" на парцели 1.8
- максимални индекс или степен изграђености "И" на парцелама са комерцијалним функцијама 2.0

Индекс изграђености угаоних парцела..... И х 1.15

Однос БРГП становања и делатности:
- однос становање : функције..... од 70% : 30%
  До 50% :50%

Зелене површине:
- минимални проценат зелене површине на парцели..... 20%

Индекс или степен заузетости "З":
- максимални индекс или степен заузатости "З" за ниво блока или целине 50%
- максимални индекс или степен заузатости "З" на парцели 60%
- максимални индекс или степен заузатости "З" на парцелама са комерцијалним функцијама..70%

Степен заузетости угаоних парцела.....З х 1.15

Висинска регулација:
- максимална спратност објеката..... **П+1+Пк**

- максимална висина објеката
- до коте слемена..... 10,50 м
- до коте венца ..... 8,50 м

- спратност помоћног објекта..... П

- максимална висина помоћног објеката
- до коте слемена..... 5,0 м
- до коте венца. ..... 4,0 м

Хоризонтална регулација
- растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле.....0,0 м до 5,0 м
- за изграђене објекте важи постојећа грађевинска линија

- минимално растојање објекта од бочних граница парцеле
- слободностојећи објекти..... 2,50 м
- за изграђене објекте важи постојећа растојања

- растојање објекта од бочних суседних објеката
- слободностојећи објекти..... 4,0 м
- за изграђене објекте важи постојећа растојања

- минимално растојање два објекта на парцели ..... 4,0 м
- минимално растојање објекта од задње границе парцеле ..... 6,0 м
- минимално растојање објекта од наспрамног објекта..... 1-2 h, али не мање од 8,0 м

6.2.2.3. Урбанистички параметри за блокове, целине и парцеле са хотелским комплексима

За парцеле на којима се планирају хотелски комплекси примењују се урбанистички параметри за туристичке објекте у природним комплексима:
- минимална површина парцеле/комплекса.....2000м2
- максимална спратност објеката.....П+1-П+3
- максимални индекс или степен изграђености "И" за ниво целине 1,6
- максимални индекс или степен заузетости "З" за ниво целине 0,60

6.3. ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНЕ И ОБЈЕКТЕ НАСЕЉСКИХ ЦЕНТАРА И АКТИВНОСТИ

Комерцијални центри и активности приватног сектора

Правила за степен заузетости (З): Парцела са комерцијалним делатностима може бити изграђена и 100% под посебно планираним условима, у централној зони насеља (главни градски центар), усаглашена са свим суседима, када заузима целу површину блока, или ако се наслања на постојеће (или планиране) калкане суседних зграда на заједничким границама парцела.

Правила за паркирање: Код већих интервенција у реконструкцији блока, изградња подземних гаража у блоку могућа је у функцији гараже за кориснике околних објеката и парцела, под условом да је доминантна намена блока комерцијална, да је укупна површина заједничког дворишта довољне величине и да је омогућен приступ са две стране. Могуће је да гаража у средишту блока буде подземна, а изузетно и до једне етаже (2,5 м) изнад коте терена. На ивици блока и на регулацији блока гараже по правилу треба да буду вишеспратне. Кровне површине подземних гаража морају се уредити као пешачке површине са значајним учешћем специјалног кровног зеленила. Више-етажне надземне гараже треба градити као ивичне објекте који се не могу градити у унутрашњости блокова, осим када је блок јединствена просторно-организациона целина.

За новоизграђене објекте потребно је обезбедити паркинг простор на површини (зони, блоку, комплексу, парцели) на коју се односи План генералне регулације. Услови за изградњу паркинг места одређују се по следећој табели.

Капацитети паркинг места за комерцијалне делатности (за новоизграђене објекте)

намена	***1 паркинг место на м²***
трговина	*50 м² продајног простора*
административно-пословни објекти	*60 м² нето етажне површине*
угоститељски објекти	*2 постављена стола са четири столице*
хотели	*2-10 кревета зависно од категорије*
шопинг молови, хипер-маркети	*50 м² продајног простора*

Правила за архитектонско обликовање: Основни принцип обликовања код изградње нових пословних објеката у комерцијалним зонама у центру насеља и пешачким улицама је прилагођавање постојећој физичкој структури блока и задржавање формиране парцелације и регулације зграда. Обликовање објекта прилагођава се карактеру амбијента. За веће објекте препоручује се да се идејно решење добија конкурсом.

У наредним табелама дати су основни урбанистички параметри и услови које треба примењивати у даљој детаљнијој урбанистичкој разради централих простора.

Урбанистички показатељи за парцеле и објекте у Градском општем и специјализованим центрима

Индекс изграђености (И)	2
Степен заузетости (З)	70%
Висина слемена (спратност)	11м (П+ 1 +Пк)
*Начин паркирања**	гараже на ободу центра
Зеленило	дворореди, паркови и друге форме зеленила

*Број паркинг места за пословање према Општим условима за паркирање

Урбанистички показатељи за парцеле и објекте у Насељским општем и специјализованим центрима

Индекс изграђености (И)	2
Степен заузетости (З)	70%
Висина слемена (спратност)	11м (П+ 1 +Пк)
*Начин паркирања**	паркинг према улици на парцели
Зеленило	мин. 20% и озелењени паркинг

*Број паркинг места за пословање према Правилима за паркирање

Урбанистички показатељи за парцеле и објекте у Локалним општим центрима

Индекс изграђености (И)	0,5
Степен заузетости (З)	50%
Висина слемена (спратност)	9,5 м (П+1)
*Начин паркирања**	паркинг на парцели
Зеленило	мин. 30% озелењени паркинг и јавно зеленило

*Број паркинг места за пословање према Правилима за паркирање

Урбанистички показатељи за парцеле и објекте који постоје као појединачни садржаји у ткиву

Индекс изграђености (И)	према околном ткиву
Степен заузетости (З)	према околном ткиву
Висина слемена (спратност)	према околном ткиву
*Начин паркирања**	на парцели

*Број паркинг места за пословање према Правилима за паркирање

6.4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЈАВНЕ СЛУЖБЕ

Општа правила грађења

За све планиране, реконструисане и дограђене објекте јавних служби обавезна је примена стандарда и норматива за изградњу садржаја јавних служби, према дефинисаним Планским елементима.

Правила грађења за дечје установе

Дозвољава се претварање стамбених или нестамбених простора у просторе за дневни боровак деце у приземљима и са приземљима повезаним просторима који чине једниствену целину под условом да: постоји или је могуће формирати посебан улаз; постоји могућност за задржавање возила без ометања саобраћаја чији је број у складу са бројем деце; постоји начин за решавање утицаја додатне буке на суседне намене; у том случају важе правила уређења и грађења појединачних просторних целина у којима дечја установа налази.

Препоручују се јединице за дневни боравак деце са мањим бројем деце у индивидуалним објектима на парцели са мањим бројем станова и могућношћу боравка деце на отвореном.

У новим, односно адаптираним просторима намењеним дечјим установама препоручују се мањи капацитети, максимално до 25 деце по објекту. Код нових објеката минимално растојање грађевинске линије од регулационе линије износи 10м и минимални степен озелењености парцеле је 30%. Максимална спратност је П+1+Пк, индекс изграђености 1,2 а проценат заузетости парцеле је 35%.

Правила грађења за објекте основног образовања

Надградња и доградња постојећег објекта основног образовања може се извести до максималне висине П+1+Пк (2), али тако да се обезбеде минимална бруто површина парцеле и да се не прекорачи индекс изграђености од 1,4 степен заузетости парцеле од 40% и обезбеди степен озелењености парцеле од 20%. Грађевинске линије нових делова објекта треба да буду удаљени од регулационе линије мин.5м.

Правила грађења за објекте социјалне заштите

Изградња дома за стара лица може се извести до максималне висине П+2+Пк, али тако да се не прекорачи индекс изграђености од 1,4 степен заузетости парцеле од 40% . Грађевинске линије нових делова објекта треба да буду удаљени од регулационе линије мин.5м.

Правила грађења за установе културе

Изградња планираних капацитета културе у случају реконструкције и адаптације постојећег објекта треба да буде у складу са дефинисаним параметрима зоне у којој се налази. Према потреби, могућа је доградња, реконструкција, адаптација и надградња постојећег објекта.
Реконструкција, санација, адаптација, доградња и надградња постојећег објекта Дома културе треба да буде усклађена са следећим параметрима: максимална висина П+1+2+Пк, изграђености од 1,6 и степен заузетости парцеле од 50% .

6.5. ПОСЕБНА ПРАВИЛА ЗА ЗОНЕ И ОБЈЕКТЕ НАМЕЊЕНЕ РЕКРЕАЦИЈИ И СПОРТУ

Норме и стандарди за рекреативне и зелене површине

6.5.1. Квантитативна заступљеност појединих категорија рекреативних простора у насељеном месту

1. Простори за рекреацију и спорт (бруто) укупно: 22 -29.5 м2/ст:

А) самостални рекреативни простори

- ЛРЦ - локални рекреативни центри. 0.5-1 м2/ст
- НРЦ - рекреативни центри насеља 2-4 м2/ст
- велике зелене површине (паркови, парк шуме) 8-10 м2/ст
- тргови, скверови, пешачке зоне 1.5 м2/ст

Б) Интегрисани рекреативни простори

- интегрисани рекреативни простори школа 2м2/ст
- интегрисани рекреативни простори деч.устан. 2м2/ст
- интегрисани рекреативни простори кол.становања 4 -5 м2/ст

2. Јавне зелене површине укупно: 17-19 м2/ст:

- велике зелене површине (паркови, парк шуме) 8-10 м2/ст
- зеленило стамбених суседства 4 м2/ст
- тампон и заштитно зеленило 5 м2/ст

6.5.2. Заступљеност одређених врста спортско рекреативних садржаја:

- фудбалски терени - 1 на 4000ст
- кошаркашка игралишта 1 на 4000ст
- одбојкашка игралишта 1 на 5000ст
- рукометна игралишта 1 на 4000ст
- тениски терени 1 на 10 000ст
- излетнички пунктови 1 на 8000ст
- дечија игралишта 1 на 7000ст
- базени 1 на 20 000 ст Купалишта 1-2 м2/ст , парцела 2.5 -3.5 ха
- стазе за трчање 1 на 30 000ст

6.5.3. Површине појединих категорија рекреативних простора

А) БРУТО И НЕТО ПОВРШИНЕ

нето површина - директно обезбеђује одвијање рекреативних садржаја и активности

бруто површина - нето П + П свих помоћних + П свих пратећих простора

нето П = 40-60% бруто П

Код спортско рекреативних активности:

- нето: П вежбалишта и П гледалишта
- пратећи простори: сауна, соларијум, просторије за терапије, учионице, мултимедијални простор, магацин, радионице, гаража, котларница, угоститељски простор, преноћиште, станови за особље, простори за услужне делатности, привредну делатност, продајни простор
- помоћни простори: свлачионице, купатило, умиваоници, клозет, справарница, кабинет особља, амбуланта.

Б) ПРЕПОРУЧЕНЕ МИНИМАЛНЕ ПОВРШИНЕ ПОЈЕДИНИХ КАТЕГОРИЈА РЕКРЕАТИВНИХ ПРОСТОРА

према рангу

- реонски парк - мин.1ха, пожељно 5ха
- насељски РЦ - мин.0.4, пожељно 2ха
- локални рц и локални парк - мин 0.2ха

према врсти

- минимална нето корисна површина дечијег игралишта у насељу - 25-30м2, мин. бруто 100м2
- минимална нето корисна површина отворених простора у стамбеном подручју 5м2/ст

• површине за игру	1.2м2/ст
пешчаник	0.1м2/ст, мин површина 5м2
терен са справама	0.3 м2/ст , мин површина 100м2
терени за игру	0.8 м2/ст, мин површина 200м2
• стазе и озелењени простори	2.8м2/ст
• помоћни простори становања	1.0м2/ст

Зелене површине

у подручјима реконструкције	4-6м2/ст
ново вишепородично становање	15-25м2/ст
ново индивидуално становање	20-30 м2/ст

програм за школу од 20 учионица

- отворени простор

мека стаза - 75м2
универзална површина 40/30 - 1200м2
гимнастички полигон 20/20м - 400м21
игралиште за кошарку - 480м2
игралиште за одбојку - 242м2
кошеви за убацивање лопте
атлетска стаза 100м са 4 пруге - 600м2
јама за скок увис и даљ -90м2
пратеће зеленило + 50%

- затворени простор

сала 15 /26 или 18/33м, мин 7м висине
теретана 6/6м
пратеће просторије +50%

6.5.4. Гравитација и доступност (пешачке дистанце стан - РП, 3км/х)

просторни ниво	време	дистанца	садржаји	број стан који гравитира	претежни корисници
стамбена групација (улаз)	2-3мин	50-100м	мирне игре, дружење, свакодневно коришћење		мала деца стари хендикепирани
стамбена групација (блок)	3-5мин	150-200м	разноврсни рекреативни садржаји	1-2000	све категорије
суседство (кварт)	5-8 мин	250-300м	већи рекреативни простори за садржаје динамичне игре	4-8000	све категорије
стамбено насеље (МЗ)	10-12 мин	500-600м	вишенаменски РП школе, КДУ, пешачке зоне, паркови...	8-15000	све категорије

6.5.5. Просторни услови за спортске и рекреативне садржаје:

Просторни услови за зимске спортове:

- санкање, 10-40 степени нагиб, орјентација север до исток, са малим зимским осунчањем, заштићено од ветра и магле, са безбедним равним делом у подножју
- клизалишта (могуће организовати у зимском периоду на локацији 2 тениска терена (20х40м)), раван терен, заветрина

Просторни услови за летње спортске и рекреативне садржаје - Општи услови организације простора: заветрина, орјентација север, северо-исток, раван тререн, у планинским условима пожељна је и осунчаност

- тениски терен (20/40м, тј за појединачну игру 8.23/23.77, за игру парова 10.97/23.77, ограђивање жичаном оградом за један терен даје 36.6/18.3, бочно обезбедити слободну траку од 3.65м), обрада терена трава, бетон, асфалт, шљака
- игралиште за кошарку (26/14м, тј. потребно 480м2), обрада терена земља, шљака, асфалт
- игралиште за одбојку (18/9м, 242м2) обрада терена, земља, шљака, асфалт
- универзални терен- комплексно игралиште за мали фудбал, одбојку, кошарку и рукомет (40/20 или 25/50), обрада терена, земља, шљака, асфалт
- игралиште за фудбал (110/75м, 8250м2, гледалиште још око 1000м2), обрада терена трава,
- групација игралишта за стони-тенис (сто 2.74/1.52м, за један сто потребно око 40 м2)
- игралиште за бадминтон (игра појединца 5.18/13.40м, игра парова 6.10/13.40м, око 120м2), обрада терена трава, бетон, асфалт, шљака
- бочање на отвореном простору (25-40/ 26.5м, око 110м2)обрада терена шљака
- билијар (столови 2-2.3/1-1.15м, околни простор 1.6, за један сто око 20 м2)
- игралиште за мини-голф (различите величине, мин. 400м2)
- Пикник: 15-30 јединица/ха, свака јединица за 4-8 особа, опремљена паркингом заклоњеним визуелном баријером, (евентуално огњиштем + извором воде), простором за одлагање смећа

6.5.6. НУТС стандарди

рекреација и спорт / величина насеља	**НУТС 4 100 000 до 10 000**	**НУТС 5 испод 10 000**			
		10 - од 4000	**4000-2000**	**1000-2000**	**< 1000**
	А	**Б**	**Ц**	**Д**	**Е**
Спортско рекреативни центри који задовољавају стандарде за савезна и међудржавна такмичења	(+)				
мањи СРЦ мултинаменског карактера	(+)	(+)			
покривени објекти физичке културе са одговарајућим санитарним и пратећим просторијама, режимом коришћења, одржавања (базени, различита спортска игралишта, гинмастичке дворане)	+	(+)			
отворени, уређени простори погодни за различите врсте спортских активности, са уређеним санитарним просторијам, режимом коришћења... - игралишта за мале спортове	+	+	+	(+)	
отворени уређени простори погодни за различите врсте спортских активности, са минималним захтевима у погледу одржавања (трим стазе, обале водотока...) - фудбалски терени	+	+	+	+	(+)

\+ нужно

++ ако се не може орбанизовати у насељу јер за то не постоје потребни услови(потре корисника, грађевински фондови) обавезно је обезбедити организовани превоз до суседног мест садржај постоји

(+) могуће ако постоји интерес

6.6. ПОСЕБНА ПРАВИЛА ЗА ЗОНЕ И НАМЕНЕ НАМЕЊЕНЕ ПРОДУКЦИЈИ

Ову групу чине следеће привредне активности:

А.1. Примарне делатности
А.1.1. пољопривреда
А.1.2. шумарство

А.2. Секундарне делатности
А.2.1. индустрија
А.2.2. занатска и мануфактурна производња

А.3. Терцијалне делатности
А.3.1. услужно-трговинске делатности
А.3.2. пословно-комерцијалне делатности
А.3.3. туристичке активности

6.6.1. Урбанистички параметри за изградњу објеката на комплексима пољопривреде

Намена:
- прерада пољопривредних производа
- производња хране
- складиштење пољопривредних воћа и поврћа.

Парцела:
минимална површина парцеле ……..…….....1,000 м2
минимална ширина парцеле ……..... 25 м

Индекс или степен изграђености "И":
максимални индекс или степен изграђености "И" на парцели површине:
- до 1,2 ха …….....0,35
- преко 1,2 ха …….....0,30

Индекс или степен заузатости "З":
максимални индекс или степен заузетости "З" на парцели површине:
- до 1,2 ха …….....30%
- преко 1,2 ха …….....25%

Зелене површине:
минимални проценат зелене површинена парцели.....35%
минимална ширина заштитног зеленог појаса према приступној саобраћајници …….....10,0 м

Висинска регулација:
максимална спратност објеката .....…….....П+Пк
максимална висина објекта …….....9,5 м
изузетно максимална висина објекта може бити већа искључиво у случају да је условљена технолошким процесом

спратност помоћних објеката …….....П
максимална висина помоћног објеката …….....5,0 м

Хоризонтална регулација:
минимално растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле.....10,0 м
минимално растојање објекта од бочних граница парцеле .....5,0 м
минимално растојање објекта од бочних суседних објеката …….....8,0 м
минимално растојање два објекта на парцели …….....8,0 м
минимално растојање објекта од задње границе парцеле …….....…….10,0 м
за изграђене објекте важе постојећа растојања.

6.6.2. Урбанистички параметри за изградњу објеката секундарне делатности

6.6.2.1. Урбанистички параметри за изградњу објеката на комплексима индустрије у радним зонама

Намена:
- индустријска производња-енергетика

Парцела:
минимална површина парцеле ……..…….....3,000 м2
минимална ширина парцеле ……..….....45 м

Индекс или степен изграђености "И":
максимални индекс или степен изграђености "И" на парцели површине:.....1,7

Индекс или степен заузетости "З":
максимални индекс или степен заузетости "И" на парцели површине:.....60%

Зелене површине..... …….....30%
минимална ширина заштитног зеленог појаса према приступној саобраћајници.....15,0 м

Висинска регулација:
максимална спратност објеката .....…….....П+2
максимална висина објекта …….....15,0 м
(изузетно максимална висина објекта може бити већа од 15 м искључиво у случају да је условљена технолошким процесом)

спратност помоћних објеката …….....П
максимална висина помоћног објеката …….....5,0 м

Хоризонтална регулација:
минимално растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле.....15,0 м
минимално растојање објекта од бочних граница парцеле ……..... 5,0 м
минимално растојање објекта од бочних суседних објеката …….....10,0 м
минимално растојање два објекта на парцели.……..…….....8,0 м
минимално растојње објекта од задње границе парцеле …….....15,0 м

- за изграђене објекте важе постојећа растојања.

6.6.2.2. Урбанистички параметри за изградњу објеката занатске и мануфактурне производње

Намена:
- занатска традиционална производња
- манифактурна традиционална производња

Парцела:
минимална површина парцеле …….…….....300 м2
минимална ширина парцеле ……..….....10 м

Индекс или степен изграђености "И":
максимални индекс или степен изграђености "И" на парцели површине:
- до 400 м2 …….....0,8
- преко 400 м2.....0,6

Индекс или степен заузетости "З":
- до 400 м2..…….....….....60%
- преко 400 м2…….....50%

Зелене површине:
минимални проценат зелене површине на парцели до 400 м2…….....20%
минимални проценат зелене површине на парцели преко 400 м2…….....30%

Висинска регулација:
максимална спратност објеката .....П+1
максимална висина објекта …….....10,50м
спратност помоћних објеката …….....П
максимална висина помоћног објеката …….....5,0 м

Хоризонтална регулација:
минимално растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле.....5,0 м
минимално растојање објекта од бочних граница парцеле …….....… 3,0 м
минимално растојање објекта од бочних суседних објеката …….....6,0 м
минимално растојање два објекта на парцели.……..…….....5,0 м
минимално растојње објекта од задње границе парцеле …….....10,0 м

6.6.3. Урбанистички параметри за изградњу објеката на парцелама са терцијалним делатностима

6.6.3.1. Урбанистички параметри за изградњу објеката на парцелама са терцијалним делатностима у централној зони насеља

Намена:
услужно-трговинске делатности:
- трговине, продавнице, занатске радионице, услужне радње,
пословно-комерцијалне делатности:
- банке, административни центри локалне управе, представништва, осигуравајући заводи, пословни просотри за рентирање.
- туристичке активности:
  - хотели, мотели, пансиони, , ресторани и други угоститељски објекти.
- спортско-рекреативни објект.

Парцела:
минимална површина парцеле …….…….....300 м2
минимална ширина парцеле …….….....10 м

Индекс или степен изграђености "И":
максимални индекс или степен изграђености "И" на парцели површине:
- до 400 м2 …….....2,0
- преко 400 м2 …….....1,8

Индекс или степен заузатости "З":
максимални индекс или степен изграђености "И" на парцели површине:
- до 600 м2 …….....70%
- преко 600 м2 …….....60%

Зелене површине
- минимални проценат зелене површине на парцели …….....20%

Висинска регулација:
максимална спратност објеката .....…….....П+1+Пк
максимална висина објекта …….....11,0 м
спратност помоћних објеката …….....П
максимална висина помоћног објеката …….....5,0 м

Хоризонтална регулација:
минимално растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле.....… 0 м
минимално растојање објекта од бочних граница парцеле .....2,5 м
минимално растојање објекта од бочних суседних објеката ……..….....4,0 м
минимално растојање два објекта на парцели …….…….....5,0 м
минимално растојање објекта од задње границе парцеле …….....6,0 м

- за изграђене објекте важепостојећа растојања.

6.6.3.2. Урбанистички параметри за изградњу објеката на парцелама са терцијалним делатностима ван центра

Намена:
услужно-трговинске делатности:
- трговине, продавнице, занатске радионице, услужне радње,
пословно-комецијалне делатности:
- банке, административни центри локалне управе, представништва, осигуравајући заводи, пословни просотри за рентирање.
- туристичке активности:
  - пансиони, виле за изнајмљивањ, бунгалови,
  - ресторани и други угоститељски објекти
спортско-рекреативни објект.

Парцела:
минимална површина парцеле ……..…….....400 м2
минимална ширина парцеле ……..….....12 м

Индекс или степен изграђености "И"
максимални индекс или степен изграђености "И" на парцели површине:.....0,5

Индекс или степен заузатости "З"
максимални индекс или степен изграђености "И" на парцели површине.....50%

Зелене површине
- минимални проценат зелене површине на парцели …….....….....30%

Висинска регулација:
максимална спратност објеката.....П+1
максимална висина објекта …….....15,0 м
спратност помоћних објеката …….....П
максимална висина помоћног објеката …….....5,0 м

Хоризонтална регулација:
минимално растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле.....од 3 до 5,0 м
минимално растојање објекта од бочних граница парцеле .....3,0 м
минимално растојање објекта од бочних суседних објеката …….....…4,0 м
минимално растојање два објекта на парцели ……..…….....5,0 м
минимално растојање објекта од задње границе парцеле …….....6,0 м

- за изграђене објекте важе постојећа растојања.

6.6.3.3. Урбанистички параметри за изградњу објеката на парцелама са туристичким делатностима ван центра

Намена:
- туристичке активности:
  - хотели, мотели,

Парцела:
минимална површина парцеле ……..…….....2000 м2
минимална ширина парцеле ……..….....30 м

Индекс или степен изграђености "И":
максимални индекс или степен изграђености "И" на парцели површине..... 1,6

Индекс или степен заузатости "З":
максимални индекс или степен изграђености "И" на парцели површине.....60%

Зелене површине
- минимални проценат зелене површине на парцели …….....….....40%

Висинска регулација:
максимална спратност објеката.....П+3
максимална висина објекта …….....15,0 м
спратност помоћних објеката …….....П
максимална висина помоћног објеката …….....5,0 м

Хоризонтална регулација:
минимално растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле...
….....3-5,0.м
минимално растојање објекта од бочних граница парцеле .....5,0 м
минимално растојање објекта од бочних суседних објеката …….....….10,0 м
минимално растојање два објекта на парцели ……..…….....8,0 м
минимално растојање објекта од задње границе парцеле …….....10,0 м

- за изграђене објекте важе постојећа растојања.

Намена: ПРОДУКЦИЈА	Типична целина	Спратност објеката	Типични параметри	
			Индекс изграђености	Степен изграђености
Пољопривреда	ЗП.1, ЗП.5.	П+Пк	0,35	30%
Индустрија-енергетика	ЗП.6	П+2	1,7	60%
Занатска и мануфактурна производња	ЗП.7, ЗП.20, ПП.1 и ПП.3	П+1	0,8	60%
Традиционална занатска и мануфактурна производња	ЗП.2	П+1	0,8	60%
Терцијалне делатности у центру насеља	ЗП.7, ЗП.8, ЗП.9, ЗП.12, ЗП.20 и ПП.2,	П+1+Пк	2,0	70%
Терцијалне делатности ван центра	ЗП.13, ЗП.14 и ЗП.15, ЗП.22, ЗП.23, ПП.1, ПП3 и ПП.4	П+1	0,5	50%
Туристичке делатности ван центра	ЗП.17, ЗП.18,	П+3	1,6	60%

7. ИМПЛЕМЕНТАЦИЈА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

7.1. ЛИСТА ПРИОРИТЕТНИХ АКТИВНОСТИ ЗА ИМПЛЕМЕНТАЦИЈУ

7.1.1. ЛИСТА ПРИОРИТЕТНИХ АКТИВНОСТИ ЗА ИМПЛЕМЕНТАЦИЈУ СТАНОВАЊА

На првом месту свакако треба јасно дефинисати општу стратегију развоја насеља у којој би по свом стратешком значају становање било један од приоритета. У зависности од развоја насеља и предвиђених праваца у којима би се оно развијало становање може бити доминантна функција или у најмању руку пратећи садржај посебним функционално јасно категорисаним зонама, туризма, пословања, продукције, рекреације и слично. У том смислу, већ на почетку битно је одредити где ће се у насељској структури појавити грађевински рејони и у исто време уложити посебне напоре да се у што краћем року припреми одговарајућа планска документација.

Имајући у виду досадашњи развој насеља Перућац и оно што се планом предвиђа, већ сада су јасно дефинисани простори где становања већ има или ће се евентуално појавити у већој мери и у том смислу дефинисање грађевинских рејона не би требало да буде проблем. Проблем може настати само уколико у одређеним зонама не постоји планска документација која може да испрати такав развој стамбених зона. Зато је потребно што пре ту грешку исправити како се не би дошло у ситуацију да се насеље развија непландски ван предвиђених капацитета.

Као посебан задатак на коме би насеље требало да базира своју стратегију развоја становања, може се дефинисати развијање стамбене политике. Наиме, у тржишним условима у коме се тржиште развија по принципима понуде и потражње, становање по својим карактеристикама представља област од изразитог значаја, у којој финансијски моменат има посебно место. На тим принципима управо и треба формирати стамбену политику, не као проблем социјалне категоризације, већ као извор економских добитака на нивоу насеља и његове управе. Сви облици становања осим социјално-категорисаних типова изградње, могу бити одличан извор прихода што је већ одавно доказано на тржишту некретнина, на којем општинске управе и агенције као представници самих насеља нису нашле своје место. Кроз личне приходе или одређене кредитне аранжмане, општина може да оформи свој стамбени фонд којим може да располаже на различите начине и остварује профит кроз рентирање, отуђивање станова и слично. Наравно, по свим принципима економије, остварени профит морао би поново да се враћа у повећање стамбеног фонда, насељску инфраструктуру, планску документацију и слично.

Посебно место у овом процесу требало би да има процес формирања тржишта некретнина, које није само склоп одређених околности које су довеле до тога да поједине насељске зоне и њихов стамбени фонд добију на значају или обрнуто, већ би то требало да буде циљан процес у коме би се посебни грађевински рејони потенцирали у односу на друге и тиме се подизала цена и значај. У том смислу посебну пажњу требабло би посветити планској документацији, њеној свеобухватности и брзини доношења и издавања заинтересованим странама, инфраструктурној опремљености појединих насељских целина, њиховој функционалној опређености, доступности, правцима будућег развоја насеља и свим осталим релевантним факторима за избор и бодовања одређене локације.

Такође, посебну пажњу треба посветити маркетингу и афирмацији посебних насељских целина, а последично и самог насеља, односно његових служби које би се као директни учесници укључиле у тржиште некретнина.

Изузетно место у овом случају имали би посебни видови становања какви су апартманско, викенд, елитно и слични облици становање, где се насеље укључује од самог почетка у одлучивање који су то простори где би се ови видови становања евентуално јавили, па све до првенства инвестирања и изградње као један од учесника који би могао да располаже завидним средствима.

Наравно, на крају треба напоменути да становање умногоме зависи и од других функција које се могу јавити унутар насељске структуре, тако да је целокупан развој Перућца у директној вези са развојем становања што треба имати у виду, како не би дошло до одређених сукоба у простору или у одређеним финансијским, функционалним, еколошким и сличним аспектима развоја.

7.1.1.1. Фазност планског концепта развоја становања

С обзиром на постојеће и предвиђене трендове размештаја становништва, њихове концентрације на подручју насеља, лоцирање зона рада и привређивања, у целини, очекује се известан пораст стамбених површина, али се акценат ставља на равномернију и ефикаснију дистрибуцију становања како у оквиру појединих зона, тако и на нивоу целокупног простора ПГР-а, а пре свега, подразумева унапређење већ започетих зона.
На основу претходног, циљеви овог Плана, када је у питању аспект развоја становања, имају три основна програмска и временска нивоа, или три фазе и то: измену и унапређење постојеће стамбене структуре (I), ширење основне базе становања (II) и развој намене и функција (III).

I фаза – измена и унапређење постојеће стамбене структуре
Измена стамбене структуре, у првој фази, подразумева, пре свега, реконструкцију и унапређење постојеће стамбене структуре.

Ово подразумева проширење постојећег стамбеног фонда, подизање квалитета кроз физичка и функционална унапређења и основно опремање свих зона становања, изградњу уличне мреже, итд. У овој фази врши се планска регулација стамбених зона и блокова.

Такође, с обзиром на започете трендове у развоју функција у оквиру стамбених зона, предвиђа се интензивнији развој пратећих функција и садржаја као допуна становању. У том смислу подиже се степен функционалности и атрактивности већ постојећих зона, и ствара основа за даљу надоградњу стамбеног фонда.

Посебну пажњу треба посветити зонама непланске изградње где чак недостају основни видови опремљености од просторно-физичких до планских. У том смислу такве зоне што више треба приближити урбаној структури и предвиђеној политици развоја функције становања. То се посебно односи на стамбени фонд у зонама где се становање јавља чешће као пратећа функција. Ту се мисли на обезбеђивање потребне инфраструктуре, уличних коридора потребних пресека, хоризонталне и вертикалне сигнализације, паркинг и пешачких површина и сл.

II фаза – ширење основне базе становања
Друга фаза подразумева ширење базе становања и значајну изградњу нових објеката.

Изградња, која обухвата значајно повећање густина и броја стамбених јединица,односно урбану обнову зона у којима је започет тренд изградње стамбених објеката, кроз више нивоа уређења простора, изградњу социјалне и друштвене инфраструктуре, развој допунских садржаја, итд. У овој фази значајније промене десиле би се у руралним зонама где се проширивањем границе плана и увођењем нових садржаја у насељску матрицу појављују нове зоне које би се евентуално предвиделе за стамбену изградњу.

Истовремено, ова фаза иницира изградњу викенд насеља и зона становања у функцији туризма уз водене површине (речне токове, језеро) и друге природне атрактере. Са тим у вези потребно је обезбедити поред просторних капацитета, и евентуалну маркетиншку подрушку како би новонастали садржаји касније имали своју функционалну и економску оправданост.

Као последње евентуално треба предвидети изградњу нових објеката у функцији становања који недостају на овој територији, а тичу се туристичких капацитета и смештајних капацитета уз зоне рекреације.

III фаза – развој намене и функција

Развој намене и функције треће фазе обухвата надградњу ширег функционалног карактера. Ниво надградње, у комбинацији са зонама центара свих нивоа, пословања и насељске опреме, добија шири функционални карактер. Ова фаза подразумева виши материјални ниво насеља и шири значај у оквиру Србије и регионалног подручја, односно веће ″интересовање″ за Перућац.

Истовремено, овакав развој значајно обогаћује насеље у материјалном погледу, урбаном и пословном карактеру (проширени центар, квалитетна изградња, локално и шире запошљавање). Исто тако, подразумева и трајан суфицит станова за издавање, пословно и двојно становање, односно, потпуну валоризацију стамбеног фонда и локација и развијено тржиште станова. У овој фази, насеље би морао да тражи своје место као релевантан фактор у инвестирању и кредитирању новог стамбеног фонда.

Ова фаза, такође, подразумева изградњу нових стамбених зона под условом да дође до промене броја становника, размештаја радних зона, активирања нових путних праваца, итд.

Предложену фазност развоја треба посматрати условно, у зависности од кретања и преклапања најразноврснијих чинилаца који утичу на остварење одређених приоритета развоја. Становање се може развијати само као пратећи садржај, поготово у новонасталим зонама насеља, јер с обзиром на нове трендове развоја и потребан ниво опремљености, тешко је веровати да би се становање могло јавити као посебан просторни ентитет, у смислу самосталне просторне дистрибуције, а да за то постоји економска оправданост. Дакле развој целокупног насеља у многоме ће диктирати и фазност развоја, односно просторне дистрибуције, стамбених капацитета.

7.1.1.2. Учесници у имплементацији

Управа

Оно у чему би управа могла да нађе своје место јесте, пре свега, дефинисање јасне стамбене политике која би се првенствено очитавала у просторној дистрибуцији стамбених зона унутар насељског ткива, као искључиво стамбених зона или зона где се становање може јавити као допунска или чак пратећа функција у комбинацији са неком другом функцијом. Наравно своје место управа може наћи, преко својих органа, и у процесима инвестирања и кредитирања, самостално или у спрези са другим учесницима, где би се стамбеним фондом који би тако настао располагало као са приватном својином, што подразумева рентирање, отуђивање и слично. На тај начин управа могла би активно да учествује у формирању стамбеног фонда и да на тај начин постане директан учесник, што би значајно променило њену перцепцију по питању овог садржаја. Тачније, располагање овим капацитетима и улажење у проблеме тржишта од локалне управе, створило би равноправног учесника у свим фазама од планске, преко инвеститорске до самог корисника ових капацитета.

Грађани

Учешће становника дефинисано је још од како су на овим просторима почели да важе тржишни закони, понуде и потражње. У том смислу становници представљају најактивнију групу чије потребе треба директно задовољити.

Становници су они којима ће бити пласирани нови стамбени садржаји. Оно што је сад битно, поготово у некој првој фази развоја, јесте то да ће становници морати да сноси одређени трошак опремања постојећих зона становања, где опремљеност није на потребном нивоу. У том смислу ради заштите њихових интереса, потребно је постићи што већу партиципацију становника, и иницирати њихово учествовање још у фази доношења планске документације. Ради тога, потребно је организовати што више јавних увида, трибина на ову тему, саветовања и сличних облика партиципације, како би се ова тема што више приближила становништву и како би у фази имплементације плана било што мање замерки.

Предузетници

Ово је група чији се утицај тренутно највише осећа у свим структурама функционисања насеља, од доношења планова до саме реализације. Предузетнике треба укључити у саму фазу доношења планских аката, како би се у што већој мери приближили ставови управе, релевантних служби по питању становања и предузетничке иницијативе, јер су они данас у приметном раскораку.

Са друге стране, у овој групи треба тражити партнера за евентуална улагања, јер насеље може ући у одређене аранжмане са предузетницима и на тај начин постати релевантнији фактор у креирању стамбеног фонда и тржишта некретнина. Такође, посебним законским одредбама, треба створити услове да се предузетници укључе у процесе планирања и изградње инфраструктуре, уличне мреже и других видова опремања, јер и овде они преко посебних аранжмана са управом насеља могу остварити одређену добит. На тај начин одређена средства би се усмерила и на директно повећање опремљености и стандарда ових зона, финансијски моменат самих предузетника не би био угрожен, управа насеља би се директније укључила у сва питања изградње, а сами становници добили би боље услове за повећање стандарда и бонитета стамбених структура.

Држава

Држава своје место може да нађе у процесу формирања стратегије становања на нивоу државе, као и иницирању посебних програма развоја посебних типова становања чији би капацитети били предвиђени пре свега туристичким садржајима са циљем афирмације природних и створених погодности. У том погледу, држава би евентуално могла да се нађе као медијатор и посредник између Перућца и међународних организација које би по питању становања могле да помогну насељу. Та помоћ огледала би се у преношењу сличних искустава из других земаља путем семинара и сличних манифестација, или чак у директној помоћи путем кредитирања.

Међународне организације

Искуства из других земаља често могу бити од помоћи како би се предупредили евентуални пропусти који могу да настану у процесу доношења планова или њихове имплементације. Са друге стране међународна заједница, преко својих организација, може да нађе интерес и у кредитирању стамбених капацитета, инфраструктуре и саобраћајне мреже. На тај начин непосредно се утиче на повећање стандарда и приближавање наше земље Европској заједници. Такође, у процесу имплементације, значајна би била помоћ одређених организација у процесу координирања и остваривања планова и њихових смерница.

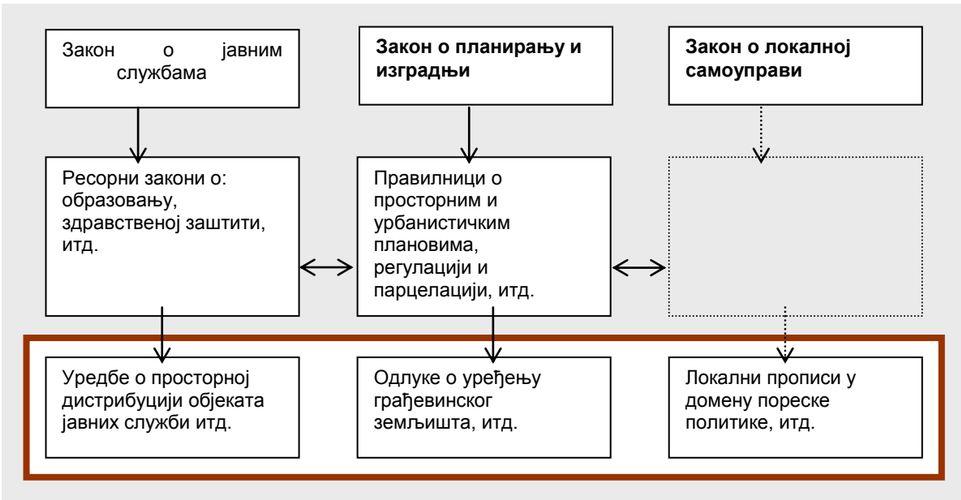
7.1.2. ИМПЛЕМЕНТАЦИЈА ЈАВНИХ СЛУЖБИ

Инструменти развоја јавних служби везани су за мере имплементације у овом домену кроз усклађивање елемената планирања, управљања и финансирања развоја јавних служби на локалном нивоу, односно нивоу општине и насеља Перућац, уз континуални процес праћења потреба корисника.

Инструменти имплементације планских решења у домену јавних служби испољавају се кроз координацију и праћење активности:

- Израда и доношење урбанистичких планова на локалном нивоу (ПДР, УП);
- Контрола изградње објеката јавних служби;
- Програми развоја локалне заједнице / општине;
- Израда програма развоја регионалног значаја;
- Општи програмски елементи дефинисани на локалном нивоу;
- Финансирање изградње објеката;
- Финансирање зарада и других трошкова;
- Финансирање инвестиционог одржавања и др.;
- Управљање / организација служби сходно актуелним локалним потребама;
- Уређивање и обезбеђивање јавног грађевинског земљишта;
- Брига о изградњи, одржавању и коришћењу локалних путева и јавних објеката од општинског значаја;
- Брига о изградњи, одржавању и коришћењу путева и других јавних објеката од регионалног значаја;
- Брига о јавном градском / приградском /међумесном превозу;
- Брига о посебном превозу ученика.
- Брига о посебном смештају ученика.

Инструменти у домену локалних политика развоја и регулативе треба да се максимално ослоне на могућности и компетенције локалне самоуправе, односно на релацији:



Ефикасност примене инструмената имплементације и исправност избора зависи од: (а)могућности усклађивања акција на истом просторном, односно управно-административном нивоу, уз укључивање одговарајућих мера локалне регулативе и локалне фискалне и пореске политике, и (б)усклађивања између територијално-административне организације, подручја урбанистичког плана и подручја планова јавних служби.

Имплементација планских решења јавних служби у великој мери зависи од имплементације планских решења из Просторног плана општине, јер наведена решења могу битно растеретити и уравнотежити систем јавних служби, а посебно образовања на територији општине и тако делом определити просторна решења Плана генералне регулације.

Планска решења везана за новопланиране објекте јавних служби могу се имплементирати уколико не постоје препреке за промену статуса земљишта које је Планом предложено да буде намењено у те сврхе (из осталог или земљишта посебне намене у јавно грађевинско земљиште). У неизвесним (друштвеним) околностима трансформације земљишта и објеката посебне намене планска решења су формулисана на начин који обезбеђује дугорочно коришћење ових зона за добробит локалне заједнице, како би се обезбедила планска основа њиховог превођења у статус јавног грађевинског земљишта када се за то обезбеде формални услови на вишем нивоу.

7.1.3. ЛИСТА ПРИОРИТЕТНИХ АКТИВНОСТИ ЗА ИМПЛЕМЕНТАЦИЈУ РЕКРЕАЦИЈЕ, СПОРТА И СИСТЕМА ЗЕЛЕНИЛА

Приоритети развоја - У односу на реалну заинтересованост и финансијске могућности јавног и приватног сектора успостављају се и прироритети у имплементацији плана развоја простора за спорт и рекреацију и система зеленила.

<u>Приоритети развоја спортско-рекреативних простора</u> у насељу Перућац у базирају се на следећим критеријумима:

1. Усклађеност са стандардима обезбеђивања рекреативних простора у зависности од броја становника (према НУТС стандардима) – представља приоритет тамо где није задовољен минимум;
2. Развијеност понуде садржаја рекреације и спорта у туристичким центрима и насељима са потенцијалом за развој туризма - приоритет за развој и комплетирање рекреативних садржаја у областима са потенцијалом за туризам;
3. Економично газдовање просторним ресурсима - коришћење постојећег неактивног простора за рекреацију и двојно коришћење простора за рекреацију и спорт од стране локалног становништва - приоритет за развој и комплетирање понуде за двојно коришћење (рекреативни и школски спорт, јавне зелене површине двојне намене).

<u>Приоритети развоја система зеленила -</u> Заштита и унапређење *потојећих* зелених површина представља приоритет и примарну фазу реализације плана. Ове акције се пре свега односе на

- *Идентификација и заштита простора примарног еколоког/естетског значаја,*
- *Увођење садржаја у постојеће јавне зелене површине ,*
- *Реализација зелених површина на претходним плановима утврђеним и обезбеђеним локацијама.*

Уређење нових зелених површина реализује се као приоритет у зонама израженог дефицита, приступним правцима насељу у циљу обезбеђивања циркулације ваздуха, обезбеђивања система повујућих зелених простора унутар урбаног ткива насеља.

Приоритети и фазе развоја компоненти система зеленила обухваћених различитим наменама (јавни и приватни зелени рекреативни простори: паркови, скверови, зелени коридори,,,,, зелене површине као део инфраструктурних и комуналних површина, гробља, .. зелене површине интегрисане у остале намене итд...) дефинишу се посебно у оквиру плана имплементације појединих намена и система који се развијају планом.

Фазе реализације - У првом планском периоду развој простора за рекреацију и спорт треба усмерити ка заштити, реконструкцији, обнови и уређењу постојећих капацитета тако да се:

- обезбеде минимални услови уређивања и опремања постојећих простора за рекреацију и спорт на територији насеља,
- развој и комплетирање понуде потенцијално туристички атрактивних рекреативних простора (спортски објекти који поседују предуслове доведу до стандарда прописаних за међународна такмичења, видиковци,....),
- уреде повезујући рекретивни простори и, повезано са тим, унапреди туристичка и рекреативна атрактивност и доступност простора насеља,
- подстичу приватне инвестиције у опремање и одржавање јавних као и реализацију нових приватних или јавних рекреативних простора посебно:
  - за рекреативне садржаје који су у дефициту или не постоје у Перућцу, а повећали би туристичку атрактивност насеља,
  - на територијама на којима је изражен дефицит рекреативних садржаја и простора,
- испитају постојећи просторни ресурси у јавном сектору као и могућности привременог уређивања, опремања и коришћења неактивног простора и објеката за рекреацију и спорт,
- испитају реалне потребе становништва за одређеним облицима рекреације и приоритетима у уређивању,
- подстакну локалне иницијативе за реализацију простора за рекреацију и спорт различитим облицима самодоприноса (нпр. минималним улагањем општине у опрему и грађана у рад на реализацији простора које ће сами и користити).

У осталом планском периоду :

- обезбедити ревизију плана,
- преиспитати могућности добијања новог простора за реализацију нових садржаја рекреације и спорта.

Активности на реализацији плана - Активности на реализацији плана у првом периоду подразумевају:

- Унапређење постојећих простора за рекреацију и спорт

  1. Уређење и опремање постојећих спортских терена у насељу и централног парка,
  2. Уређење и опремање дечијих игралишта у јавним зеленим рекреативним просторима,
  3. Уређивање и опремање плаже на језеру Перућац,
  4. Уређење и опремање постојеће рекреативно-туристичке зоне уз реку Дрину за рекреативно коришћење и увећања туристичке атрактивности,
  5. Уређење и опремање повезујућих рекреативних простора и стаза у насељима;

- Стварање услова за изградњу, уређивање и опремање нових простора за рекреацију и спорт

  6. Уређивање туристичко-рекреативних пунктова и излетишта у складу са заштитом и афирмацијом природних и културних вредности,
  7. Увођење садржаја центра за спортове на води уз плажу на језеру Перућац,
  8. Уређење обале водотока реке Врело за рекреативно коришћење,
  9. Изградња и уређење рекреативно-забавних центара (центар слободног времена уз ушће Врела у Дрину) у циљу увећања туристичке атрактивности,
  10. Изградња и уређење специјализованог спортско-рекреативног центра – велнес центра на Планом предвиђеној парцели, а у циљу увећања туристичке атрактивности,
  11. Преуређивање шумског земљишта у парк шуму,
  12. Уређење спортских, риболовачких и еко кампова, простора за радионице и ликовне и научне колоније,
  13. Уређење културно- историјских целина и споменика насеља,
  14. Уређење мрежа рекреативних стаза на целој територији насеља које повезују насеља са културно-историјским споменицима и излетиштима и НП Таром (бициклистичко-пешачка стаза, жичара, трасирање стаза здравља у новопланираној парк-шуми).

7.1.3. ИМПЛЕМЕНТАЦИЈА ПЛАНА РАЗВОЈА ПРОДУКЦИОНИХ ДЕЛАТНОСТИ

7.1.3.1. Листа приоритетних активности за имплементацију

а) Редослед активности за остварење планиране организације

У процесу имплементације планираног концепта будућег развоја продукционих делатности на територији насеља Перућац посебно треба обратити пажњу на активности које се претходно морају спровести, а односе се на:

- Евидентирање појединих просторних целина и њихово класификовање зависно од препознатих одредница постојећег стања и с тим у вези могућих програма и акција развоја:

  1. Зоне и потези који су, кроз анализу постојећег стања , идентификовани као потенцијали будућег развоја, било да се ради о просторима природних и културних вредности, или привредним капацитетима (река Дрина и Врело, језеро Перућац, парк, културни споменици, туристички садржаји, Хидроелектрана „Перућац“) или о онима који поседују бројне локационе предуслове за различите облике привређивања а тренутно су делимично или потпуно неактивирани (потез уз државни пут 2. реда Перућац-Бајина Башта).
     Евидентирање укључује процену:
     - уређеност и атрактивност значајних просторних целина,
     - усклађености облика продукције и осталих делатности у окружењу,
     - усклађеност продукционих делатности са укупним карактером и туристичком сликом Перућца,
     - утицаја на животну средину.

  2. Са друге стране, неопходно је евидентирање и успостављање директних корелација између:
     - постојеће структуре продукционих делатности (пре свега туризма) и свих делатности које се на простору насеља развијају,
     - потреба за развојем нових облика туристичке и пословно-услужне понуде, а у складу са постављеним циљевима развоја насеља и општине.

  3. Умрежавање претходно наведена два система структуре продукционих делатности и дефинисање програма развоја насеља, туристичких зона, мањих просторних целина.
     Ову фазу било би нужно да прати бележење и чување свих података у ГИС систему, у облику " банке података ".

- Прецизирање програма развоја у чему насеље Перућац треба да се консултује са свим релевантним институцијама у земљи, као и из Европске уније, а у смислу програма подршке

развоју насеља (социо-економски развој и различити облици улагања у привреду насеља, општине и ширег окружења, развој инфраструктуре, реконструкција и ревитализација насељских центара). У том случају треба дефинисати развојне пројекте ради конкурисања код европских фондова на трансрегионалној основи.

- Успостављање трајне сарадње са суседним градовима и општинама, посебно када су у питању:
  - продукционе/туристичке зоне које се развијају дуж просторно-функционалних репера чији значај превазилази границе насеља, па чак и општине (реке, језера, главни путни правци),
  - продукционе делатности, попут различитих облика индустријске производње, које имају сложене технолошке процесе и видове енергије које су просторно захтевне и обухватају просторе ван насеља,
  - саобраћајна и инфраструктурна мрежа чије трасирање може значајно да унапреди доступност и снабдевеност одређених зона,
  - финансијска улагања у веће туристичке подухвате.

- Израда планова и то: детаљних планова и других планских аката.

- Анимирати локално становништво, односно све чиниоце локалних заједница (у свим фазама развоја) као најбоље познаваоце потенцијала дате локације и непосредног окружења и важне актере у активирању тих потенцијала.

б) Фазност просторне имплементације

У процесу реализације новопланираног концепта дистрибуције и развоја продукционих делатности, фазност у простору није прецизно детерминисана и нема директних условљености међу њима.То је првенствено из разлога претпостављене доминације тржишта, односно развоја оних облика продукције и на оним локацијама за које се, у одређеном моменту, јави интерес и финансијски капитал. Зато је неопходно поседовање такве базе података која ће обухватати све потенцијалне локације за развој производње на подручју насеља, са јасно датим локационим условима које оне поседују као и препорукама о типу продукционе делатности путем које би се оне, на најбољи могући начин, активирале.

Међутим, могуће је дати низ приоритетних фаза у активирању простора а условљено постављеним циљем искоришћења потенцијала насеља и његовог економског просперитета:
- Форимрање и активирање туристичког информационог центра Националног парка «Тара» са пратећим делатностима, чиме се активира туристичка атрактивност Перућца, али и ширег региона,
- Формирање рибарског села са риболовним пунктом и кампом у насељу Перућац, како би се пружио специфичан туристички садржај и привукла атрактивна циљна група туриста,
- Унапређење и диверсификација смештајних капацитета, туристичке понуде и активности у Перућцу, у циљу привлачења широке групе туриста и пружања квалитетније понуде,
- Уређење и унапређење центра насеља, обале Дрине и плаже на језеру Перућац, уз увођење нових садржаја и активности.

ц) Фазност функционалне имплементације

Функционална остварљивост планираног концепта развоја продукционих делатности условљена је као и просторна деловањем тржишта, али се може предложити сет приоритета у избору облика производње:
- Проширење и увођење нове туристичке понуде, чиме се постојећи простор насеља адекватније и интензивније користи,
- Формирање нове и проширење пословно-услужне понуде Перућца, чиме се подиже атрактивност простора,
- Активирање уличних фронтова дуж главних саобраћајница кроз развој, првенствено, пословно-услужних делатности, којима се обезбеђују пратећи садржаји становања и побољшава опслуженост датих стамбених зона и квалитет живљења,
- Активирање обале реке Дрине, Врело и језера Перућац, уређењем и опремањем обале и формирањем угоститељских и забавних садржаја уз реку.

7.1.3.2. Учесници у имплементацији

Државне институције:
- Министарство животне средине и просторног планирања;
- Министарство инфраструктуре;
- Министарство финансија;
- Дирекција за путеве Републике Србије.

Учешће државних институција првенствено је важно у домену дефинисања развојних програма на нивоу Републике, заузимања одређене политике по питању развоја привреде и економије, а у складу са тим, могућег усмеравања финансијских средстава и различитих облика улагања и донација. То је посебно важно у процесу реализације планираног концепта развоја радно-производних делатности (индустрија, грађевинарство) које захтевају висока почетна улагања у покретање одређеног технолошког процеса као и разгранату и добро опремљену инфрастуктурну мрежу.

Управа насеља:
- Дирекција за грађевинско земљиште и путеве општине Бајина Башта;
- Урбанистичке и пројектне агенције и бирои.

Управа насеља требало би да има доминантну улогу у процесу формирања свеукупне и исцрпне базе података о потенцијалима насеља, односно сваке појединачне локације за развој продукционих делатности са једне стране, као и потребама и интересима за одређене облике продукције, са друге стране. Такође би требало и да представља основну спону између јавног и приватног сектора. Обзиром на тренутни степен развијености продукционих делатности свака појединачна активност и иницијатива приватног сектора за развојем и градњом треба да буде стимулисана и подржана без обзира да ли се ради о имплементацији нових садржаја или о формирању нових у деловима насеља који су тренутно недовољно активирани и инфраструктурно лоше опремљени. Средства са којима насеље располаже пре свега треба да буду усмерена ка инфраструктурном и саобраћајном опремању и делова насеља ван центра.

Предузетници:
- Акционари у приватизованим комплексима;
- Мала и средња предузећа;
- Компаније.

Ово је група чији се утицај тренутно највише осећа у свим структурама функционисања насеља, од доношења планова до саме реализације. Предузетнике треба укључити у све фазе израде планских аката, како би се у што већој мери приближили ставови насељске управе и предузетничке иницијативе. Са друге стране у овој групи треба тражити партнера за евентуална улагања, јер насеље може ући у одређене аранжмане са предузетницима и на тај начин постати

активнији учесник у деловању тржишта. Такође, посебним законским одредбама треба створити прецизне услове финансирања и улагања у различите економске програме и пројекте којима би се заштитио приватни капитал али и потребе и интереси и јавног сектора.

Грађани

- разни видови удруживања на нивоу локалне заједнице, одређених просторних целина различите величине почев од већих зона до нивоа блока.

Становници би могли да представљају један од водећих чиниоца, као познаваоца и корисника потенцијала одређене парцеле, изузетно је важна. Са друге стране, у стамбеним зонама такђ. је важно њихово учешће посебно у процесу активирања ових простора за допунске и пратеће намене.

7.1.4. ИМПЛЕМЕНТАЦИЈА ЗАШТИТА КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

Приоритетне активности за имплементацију

Активност 1 **Спровести мере правне и техничке заштите над непокретним културним добрима**

- Прикупљање и систематизација података о појединачним споменицима културе на подручју Плана,
- Утврдити физичко стање споменика културе и потребу за превентивном заштитом,
- Извршити валоризацију културног наслеђа,
- Одредити критеријуме за очување вредности и значаја културног наслеђа,
- Вратити у првобитно стање споменике културе чије је карактер измењен и чија су споменичка својства и вредности нарушене,
- Спровођење техничких мера заштите споменика културе.

Активност 2 **Унапредити потенцијале културног наслеђа Перућца**

- Унапређење интерпретације културног наслеђа.
- Развој културног туризма.
- Подстицати унапређење физичке структуре и инфраструктуре.

Инструменти развоја

- У домену државне заштите - Завод за заштиту споменика културе у Краљева;
- У домену органа локалне управе надлежне службе за област урбанизма и комуналних делатности;
- Информисање и едукација грађана у локалној заједници кроз различите програме; манифестације, публикације и акције о потреби заштите културне баштине;

Побољшање инспекцијског надзора над објектима и локалитетима н.к.д

7.1.5. ИМПЛЕМЕНТАЦИЈА КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА

7.1.5.1. Модели развоја

Више полазни модел компатибилног развоја

У овом моделу почетна тачка је намена површина, што подразумева сврху коришћења одређеног простора и описује се врстом садржаја и нумеричким показатељима интензитета (нпр. број становника, број радних места, површина зеленила, површина објеката по функцији итд.). Свака врста намене површина (коришћења земљишта) има потребе опремања инфраструктуром сагласно врсти активности и сразмерно њиховом интензитету. Укупне потребе које се јављају у простору и времену чине потражњу услуга генерално дефинисане врстом и обимом, а за њихово задовољење потребна је одговарајућа понуда услуга (врста и капацитети) у којој суштински елемент чине инфраструктурне мреже обједињене у инфраструктурну основу подручја.

Децентрализовани модел комплементарног развоја

У зависности од густине изграђености на подручју и њихових функционалних карактеристика, обезбедиће се одређени ниво приступачности или опслуженості сваке локације у простору. Појам вредности земљишта се последично мења (релативно расте или опада) условљавајући лоцирање нових и/или развој постојећих садржаја, односно промену намене површина (коришћења земљишта). Код оваквог модела инфраструктура би била последица развоја.

Дисперзивни модел конкурентног развоја

Сходно томе да су потражња и понуда повезане узрочно – последичним везама, развој понуде, односно врста и капацитета услуга, може се јавити као равноправна полазна тачка у овом моделу развоја (тј. инфраструктура као узрок битних промена у простору). Развој понуде услуга увећава приступачност/опслуженост више локација и позитивно утиче на све остале елементе модела.

Модел (синтеза) уравнотеженог избалансираног развоја

Неопходно је дефинисати различит методолошки приступ процесу планирања и/или пројектовања инфраструктурних мрежа (или деоница), потеза, пунктова и зона у зависности од њиховог значаја, односно, категорије деонице према одговарајућој функционалној класификацији. Када је у питању примарна инфраструктурна мрежа (или деоница примарне мреже), кључни утицај на сва збивања не само у области инфраструктуре него и у укупном развоју, примарна мрежа обликује просторни, економски, друштвени итд. развој општине по правилу са позитивним утицајима на тим географским нивоима али истовремено са веома озбиљним негативним утицајима на непосредно окружење. Такви захвати, због изузетно високих инвестиција, дуготрајније градње, итд. као и велике инерције ових објеката у простору и времену припадају дугорочном планирању са временским хоризонтима преко 20 година. Код секундарне инфраструктуре мреже (или деоница) поступак је другачији јер унапређење понуде услуга инфраструктуре има за циљ задовољење постојеће, односно, планиране потражње на захтеваном нивоу квалитета услуге. Она има позитиван утицај на развој непосредног окружења док би задовољење потражње вишег географског нивоа кроз секундарну мрежу (или деоницу) имало негативан утицај на развој. Секундарна инфраструктурна мрежа припада оперативном нивоу планирања са временским хоризонтом 5-10 година.

Листа приоритетних активности за имплементацију

- Потребно је формирати систем заштите, коришћења и унапређења функције земљишта са еколошког, природног, културног и привредног аспекта на нивоу општине.
- Побољшање асортимана пољоприврених производа прилагођавањем производње по количини, квалитету и конкурентности захтевима светског тржишта.

- Успостављање организационих, техничко-технолошких, еколошких и економских услова за интензивирање индивидуалне пољопривредне производње за коју је заинтересована шира друштвена заједница.
- Потребно је потенцирање на очување природних вредности и специфичности, као основ за еколошко-економску одрживост подручја.
- Анимирање јавности, односно учешће свих субјеката, подстицањем грађана да активно учествују у процесу планирања, имплементације и оцене успешности планова и програма.
- Израдити одговорајуће урбанистичке планове - регулационе планове.
- Преиспитивати и ревидовати Програме уз анализу и објављивање оствареног и неоствареног.

7.2. МЕРЕ И ИНСТРУМЕНТИ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ

7.2.1.МЕРЕ И ИНСТРУМЕНТИ ЗА ИМПЛЕМЕНТАЦИЈУ СТАНОВАЊА

Планска документација
Најважнији сегменти стамбеног тржишта су тржиште стамбених парцела и локација, тржиште станова, тржиште закупа станова и финансијско тржиште. У стамбеној области, поред тржишта, други неопходни инструмент је **план** који треба да обезбеди социјалну сигурност као и битан елемент јавног интереса.

Спровођење Плана генералне регулације Перућца, вршиће се:
1. Новим урбанистичким плановима (планови детаљне регулације) на основу ПГР Перућца. Етапност реализације дефинисаће се средњорочним плановима и годишњим програмима. Разрада урбанистичким пројектима дефинисаће се регулационим плановима, а обавезна је за јавне објекте од општег интереса.

2. На основу постојеће урбанистичке документације (регулациони планови, детаљни урбанистички планови, планови парцелације, урбанистички пројекти) која није у супротности са правилима овог Плана генерлане регулације.

3. Директно на основу општих правила уређења и правила грађења дефинисаних овим Планом. Ово је могуће у зонама које су у потпуности или у највећој мери заокружене и дефинисане.

Такође, за поједина подручја од општег јавног интереса, као и за специфичне програме, пожељно је спровођење **конкурса**, како би се благовремено и на прави начин сагледале могућности развоја појединих подручја.

Менаџмент систем
Овај систем чине три групе актера које најгрубље можемо поделити на: институционалне структуре управљања и планирања, инвеститорске фондове и кориснике. У овом случају битно је дефинисати улогу прве две групе, чији је циљ да формирају тржиште некретнина на основама тржишне економије и своје производе пласирају заинтересованим лицима.

Институционалне структуре управљања

Републичка влада и надлежна министарства - Министарство за капиталне инвестиције, Министарство финансија, Министарство рада, запошљавања и социјалне политике, Министарство за економске везе са иностранством. Улога министарства би била доношење регулаторног оквира, закона, подзаконских аката, правилника, норматива и слично, стамбене политике и других стратешких докумената.

Републичка агенција за становање - чија би улога била да прикупља наменска средства и и да одобрава кредите у складу са националном стартегијом развоја стамбене политике.

Органи локалне самоуправе - оне би спроводеле национални програм стамбене политике кроз планирање, земљишну политику и реализацију конкретних програма. Такође, ове институције би могле да прикупљају средства и директно инвестирају у опремање земљишта, инфраструктуру или сам стамбени фонд.

Јавна предузећа - општинске/градске стамбене агенције, стамбене задруге, невладине организације, које би могле да прибављају средства и располажу својим личним стамбеним фондом.

Инвеститорски фондови

Приватни предузетници - директни улагачи у стамбени фонд, пословни простор или индустријске објекте, ради обрта капитала и остваривања директног профита.

Осигуравајућа друштва - они купују краткорочне папире, државне обвезнице, деонице, дугорочне зајмове, хипотекарне папире, земљиште, имовину и имовину која је дата под лизинг. Улагања у некретнине осигуравајућа друштва обављају директном куповином већ изграђених станова или улажу у изградњу, заједно са компанијама које се баве развојем, затим предузећима која увећавају своју имовину или грађевинским фирмама.

Пензиони фондови - куповином станова они штите своју имовину од инфлације и имају могућност додатне зараде и увећања капитала.

Добротворна друштва - ова друштва најчешће црквена, имају могућност формирања својих фондова и улагања средстава у некретнине, од чега се остварује директан профит који се може користити у сврхе стипендирања и других видова помагања, при чему се ослобађају пореза.

Имовинске компаније типа трустова - баве се улагањима у развој, урбаном реконструкцијом. Имовина им служи за залог - хипотеку за добијање зајмова, а камате враћају из остварених ренти.

Страни инвеститори - директан обрт капитала и остваривање профита.

Акционарска и деоничарска друштва - располажу својим капиталом који улажу у профитабилне послове какав је зидање станова.

Ортачка удружења - конзорцијум чији се чланови удружују око заједничког интереса-зидања станова и остварења профита, продајом, рентирањем и слично.

Заинтересоване стране
То су власници некретнина који их купују најчешће ради задовољења основне животне потребе за стамбеним простором, али их могу куповати и ради препродаје, рентирања, узимања зајмова и слично. У сваком случају ова група директно утиче на тржиште некретнина диктирајући темпо потражње за становима, што је опет у директој вези са другим чиниоцима у држави, као што су монетарна политика, друштвени производ, привреда и слично.

7.2.2. МЕРЕ И ИНСТРУМЕНТИ ЗА ИМПЛЕМЕНТАЦИЈУ ЦЕНТРАЛНИХ АКТИВНОСТИ У ОКВИРУ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

7.2.2.1.Процеси трансформације насељских централних функција током имплементације

У односу на постављени концепт развоја и стање развијености централних функција у постојећој насељској структури процеси трансформације насељскх централних функција могу се одвијати по неколико сценарија, у зависности од процеса развоја осталих насељских подсистема. Један од кључних фактора од којих зависи процес трансформације насељских централних функција је сценарио развоја система саобраћаја у насељским срединама и уличне матрице. Ова два подсистема у уској су корелативној вези у фази имплементације постављених концепата и могу допуњавати један другог посебно у смислу испуњења економских предуслова имплементације. У том смислу, пре свега просторни аспект процеса трансформације насељских централних функција директно је условљен степеном развијености система саобраћаја у насељским срединама, а програмски планираним капацитетима уличне мреже.

У програмском смислу, пре свега, а потом и у просторном, процес трансформације и имплементације система насељских централних функција директно зависи од социо-економских услова, односно од структуре потреба становништва и њихове просторне алокације. Развој планираних централних места и степен реализације програмске понуде и концентрације централних активности, зависиће од степена концентрације потреба становништва у одређеним просторним целинама. У том смислу, процеси трансформације ће се одвијати фазно, и то у зависности од укупне стратегије имплементације концепата развоја свих насељских подсистема и ефикасности управљачке функције урбаног менаџмента.

Када је реч о трансформабилности система центара битно је напоменути да у организационом и просторном смислу постоји висок степен трансформабилности одређених централних облика: пунктови се могу трансформисати у зоне или линије, зоне у пунктове, линије у систем пунктова, ... што ће зависити од природе процеса развоја насељске структуре.

Развој и имплементација сектора централних функција нужно доводи до трансформације укупне урбане структуре унутар самог система, као и простора са којима је у интеракцији. Обзиром на изузетну динамичност система центара, трансформабилност и имплементација централних простора треба да је у адекватном односу са степеном извесности друштвених промена. Ово се пре свега односи на специјализоване центре посебних просторно-физичких форми. Наиме, просторно-физичке форме специјализованих центара често имају ограничену трансформабилност за другачије видове коришћења. Проблеми се јављају када се овакве структуре лоцирају у густо изграђеном ткиву насеља, заузимајући простор високе локационе вредности[8]. У том смислу трансформабилност централних места не само да утиче на микролокационе вредности, већ и на трансформабилност система центара у целини.

[8] Типичан пример у нашој пракси су тржно-услужни центри грађени у последњих десет година са просторним структурама које су можда одговарале датом тренутку, али већ сада представљају превазиђену форму са аспекта тржишне логике. Најчешће се ради о више-етажним грађевинама са низом малих просторних јединица које одговарају централним активностима задовољења потреба периодичне фреквенције. Форме које су грађене у тренутку потпуног недостатка ових активности у укупној градској структури ставиле су у други план важност критеријума приступачности и привлачности ових простора. Међутим у ситуацији повећања заступљености ових садржаја у укупној градској структури тржишну утакмицу добијају просторне форме које су саобраћајно приступачније и флексибилније. Тако сада одумиру мали локали на вишим етажама, а изграђени објекти су тако грађени и материјализовани да је њихова реконструкција веома компликована и неисплатива.

7.2.2.2. Мере, инструменти и учесници у имплементацији централних активности

У односу на тренутни степен развијености насељских центара, свака појединачна активност и иницијатива приватног сектора за развојем и градњом комерцијалних делатности у центрима треба да буде стимулисана и подржана без обзира да ли се ради о комбиновању комерцијалих активности са становањем или чисто комерцијално-услужно-пословним садржајима. Средства са којима општина Бајина Башта располаже пре свега треба да буду усмерена ка развоју уличне мреже и инфраструктуре и подизање степена опремљености јавних простора у градским, насељским и локалним центрима. У том смислу потребно је подићи ниво услова у најнеразвијенијим подручјима обухвата Плана генералне регулације како би се подигао степен привлачности и приступачности простора. Није реално очекивати у овом тренутку да општина Бајина Башта располаже средствима за улагање у објекте друштвеног стандарда, па у том смислу треба стимулисати партнерство општине и приватног капитала за реализацију ових пројеката.

Генерално посматрано основна стратегија општине Бајина Башта у погледу стимулисања развоја мреже градских и насељских комерцијалних централних функција је стварање услова и отварање могућности за развој специјализованих центара у партнерском односу са приватним капиталом или са доминантно приватним капиталом. Улагања општине су у овом случају минимална, а више стимулативна кроз понуду посебних услова наплате накнада за коришћење земљишта и инфрастурктуре. Са друге стране, на местима где не постоји већ развијена саобраћајна и инфаструктурна мрежа као ни изграђена насељска структура, не може се очекивати приватна иницјатива за улагањем, тако да ће задатак општине Бајина Башта бити да обимнијим улагањем у инфраструктурно и обликовно уређење простора створи услове за приватна улагања.

Ову врсту улагања општина Бајина Башта неће моћи да реализује без подизања нивоа продуктивности у већ развијеним насељима. У том смислу, стратешко деловање са једне стране усмерено је ка подизању нивоа квалитета и разноврсности понуде у већ развијеним насељима и деловима насеља, како би се приходи остварени по том основу преусмерили у основна улагања у неразвијенијим деловима насеља. У том смилсу свака иницијатива за реализацијом инвестиционих пројеката у неразвијенијим деловима насеља треба да буде стимулисана и подржана.

Осим чисто економских и регулативних инструмената које је свака локална самоуправа мање или више успешно користила и до сада, биће неопходно развијање нових управљачких функција, односно активности локалне самоуправе и свих осталих учесника у развоју и то у домену организације и контроле процеса имплементације плана и политичко управних мера и инструмената. Услов за реализацију такве стратегије је изузетан ангажман локалне самоуправе на организацији и реализацији низа друштвених акција и процеса који ће обезбедити учешће свих актера у процесу развоја.

У табели бр. 10 приказан је преглед мера и инструмената за развој и имплементацију централних активности на територији обухвата ПГР Перућац.

Аспект		Мере	Актери
Економски	✓ ✓ ✓ ✓ ✓	Приватни сектор PPP – заједничка улагања Јавни сектор – инфраструктура Јавни сектор – путна мрежа Јавни сектор – уређење насеља	Мала и средња предузећа општина Бајина Башта
Плански	✓ ✓ ✓	План детаљне регулације Урбанистичко-архитектонски конкурси Урбанистички пројекти	општина Бајина Башта Планерска агенција Комунална предузећа
Организациони	✓ ✓ ✓ ✓ ✓ ✓ ✓ ✓ ✓ ✓ ✓	Стратешки програми и територијални менаџмент Акциони планови Управљачки маркетинг Програми изградње Банке локација Аквизиција инвеститора Сарадња са привредним удружењима и задругама Сарадња са грађанским удружењима и невладиним организацијама Конфликт менаџмент Алокација управних функција Оснивање агенција за развој Припрема и додела локација	Општинска управа Урбанистичке службе Месне заједнице Агенције за стратешки развој Привредна удружења Грађанска удружења НВО Дирекција за изградњу
Регулативни	✓ ✓ ✓ ✓ ✓ ✓ ✓ ✓	Степеновање накнада за коришћење и уређивање земљишта Повољни услови плаћања надокнаде и закупа Подизање локалних комуналних такси Смањење накнада за коришћење и уређивање земљишта Повољни услови закупа Смањење локалних комуналних такси Ослобађање неке од накнада Ослобађање од локалних комуналних такси	Општинска управа
Политички	✓ ✓ ✓ ✓ ✓	Програми привредног удруживања Програми грађанског удруживања Програми туризма, културе и едукације Програми пословне едукације Програми обнове села	Општинска управа НВО Привредна удружења Грађанска удружења

Табела 10. АКТЕРИ и МЕРЕ за ИМПЛЕМЕНТАЦИЈУ ЦЕНТРАЛНИХ АКТИВНОСТИ

7.2.3. МЕРЕ И ИНСТРУМЕНТИ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАНА РАЗВОЈА РЕКРЕАЦИЈЕ, СПОРТА И СИСТЕМА ЗЕЛЕНИЛА

Реализацију планских решења остварити према мерама и условима усклађеним и дефинисаним са Просторним планом Општине.

Могућности и облици финансирања реализације Плана су:

- средства Републике,
- средства Општине,
- приватна средства за комерцијално коришћење,
- приватна средства за јавно коришћење,
- донације,
- као и различити облици партнерства ових сектора.

У том смислу посебно се подузимају мере и активности на реализацији и имплементацији плана као што су:

- Развој аранжмана двојног (школе и локална заједница) коришћења рекреативних објеката,
- Развој аранжмана партнерства јавног и приватног(комерцијалног) сектора,
- Развој аранжмана сарадње Општине и локалних заједница (иницијативе и самодоприноси гарђанства).

Посебно значајни облик сарадње јесу сарадње приватног и јавног сектора и они могу бити:

- заједничко учешће приватног инвеститора и локалне власти (Општине) на основу заједнички договорених циљева, инвестиционих аранжмана и фондова (са и без републичког учешћа),
- различити облици аранжмана (компензације, смањивање и ослобађање од такси, концесије...),
- изналажење различитих облика одржавања и инвестирања у оним областима које се не могу финансирати из општинског и републичког буџета или се могу финансирати у недовољној мери: удруживање локалног становништва, различити облици локалних доприноса на одржавању,
- Вишенаменско и дуално (у смислу временских аранжмана) коришћење простора - мултипликација корисности за иста уложена средства,
- Истраживање спектра понуде финансирања јавних добара у циљу локализације и индивидуализације плаћања трошкова за њихово коришћење,
- Комерцијализација појединих простора : комерцијализација појединих пратећих садржаја или привремено комерцијално уређивање, опремање и коришћење појединих делова јавних рекреативних простора.

При разматрању избора партнерства приватног и јавног сектора посебно је важно прецизно дефинисати циљеве, бенефити и јавни интерес у сваком конкретном пројекту и определити се за одговарајући аранжман.

Планом се такође сугеришу и препоруке за развој мера и инструмената за управљање располагањем непокретности у државној својини, у складу са овлашћењима Општине на основу Закона о локалној самоуправи, а зарад остваривања изворних јавних прихода Општине :

- Привремено комерцијално уређивање, опремање и коришћење непокретности у државној својини - јавног простора намењеног спорту и рекреацији не сме умањити могућности задовољавања рекреативних потреба становништва у јавним просторима и у том смислу може се односити само на постојеће јавне неуређене просторе од чијег ће привременог комерцијалног уређивања и коришћења насеље имати бенефит. Овакав облик уређивања, опремања и коришћења условљава да простор:
  - мора задржати основну рекреативну намену,
  - мора се временски и просторно-функционално ограничити како не би угрозила јавни интерес,
  - не сме угрожавати непосредно окружење одвијањем рекреативних и пратећих активности .
- Средства од привременог комерцијалног уређивања, опремања и коришћења се морају наменски користити за унапређење квалитета уређености и опремљености постојећих и активирање, уређивање и опремање планираних и нових јавних рекреативних простора у насељу који су намењени слободном, неограниченом коришћењу од стране свих корисника (становника и посетилаца) Перућца.

- Привремено комерцијално уређивање, опремање и коришћење непокретности у државној својини - делова јавних простора реализује се у првој фази имплементације плана и ограничава се време привременог комерцијалног аранжмана (предлог 4 год.) уз могућност преиспитивања и промене услова за даље комерцијално коришћење.

7.2.4. МЕРЕ И ИНСТРУМЕНТИ ЗА ИМПЛЕМЕНТАЦИЈУ ПРОДУКЦИЈЕ

Као најосновније мере и инструменте треба сматрати дефинисање јасне политике привредног развоја насеља а у складу са програмом развоја општине и ширег окружења. У оквиру те политике потребно је донети уговор о имплементацији који ће дефинисати носиоце одговорности као и све фазе реализације и мониторинга.

а) Планска документација

У циљу што боље имплементације плана треба предвидети:

1. Доношење планова нижег реда кроз које би се прецизније дефинисала структура и капацитет продукционих делатности унутар одређених просторних целина;
2. Спровођење постојеће урбанистичке документације (планови детаљне регулације, урбанистички пројекти) који нису у супротности са правилима овог Плана генералне регулације.

Урбанистичка документација, донета на основу ранијих генералних и других планова и одлука, а која не може да се усклади са овим Планом генералне регулације, сматра се неспроводивом и проглашава се неважећом или се врши измена у одређеном року.

б) Менаџмент систем

Овај систем чине три групе актера које најгрубље можемо поделити на: институционалне структуре управљања и планирања, инвеститорске фондове и кориснике. У овом случају битно је дефинисати улогу прве две групе, чији је циљ да формирају тржиште некретнина на основама тржишне економије и своје производе пласирају заинтересованим лицима.

Институционалне структуре управљања

Републичка влада и надлежна министарства - министарство животне средине и просторног планирања, министарство финансија, министарство рада, запошљавања и социјалне политике, министарство за економске везе са иностранством. Улога министарства би била доношење регулаторног оквира, закона, подзаконских аката, правилника, норматива и других стратешких докумената.
Органи локалне самоуправе - они би спроводили национални програм привредног и економског развоја кроз планирање, земљишну политику и реализацију конкретних програма. Такође, ове институције би могле да прикупљају средства и директно инвестирају у опремање земљишта, инфраструктуру или развој одређених производних делатности.

Инвеститорски фондови

Приватни предузетници, имовинске компаније типа "трустова" (баве се улагањима у развој, урбаном реконструкцијом), страни инвеститори, акционарска и деоничарска друштва, ортачка удружења (конзорцијум чији се чланови удружују око заједничког интереса).

ц) Инструменти

Обзиром на низак ниво развијености привреде и економије насеља Перућац и немогућности интензивнијег укључивања јавног сектора у његово унапређење, а условљено друштвено - економском ситуацијом не само насеља већ и ширег окружења, односно недостатком потребних финансијских средстава, од кључног је значаја подстицање приватне иницијативе. У том домену, насеље може битно да допринесе имплементацији плана кроз осмишљавање одговарајуће пореске и кредитне политике са јасно датим условима примереног тржишног привређивања. То је посебно важно када се узме у обзир карактер улагања у продукционе делатности односно потреба за високим почетним капиталом и дугорочност инвестиција.

7.2.5. МЕРЕ И ИНСТРУМЕНТИ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА

Да би простор био у функцији процеса формирања здраве, конкурентне привреде и могућности да се задовољи нова тражња за простором, али и обезбеди функционалан развој, како урбаног подручја Перућца, тако и нових центара развоја, неопходно је проћи кроз фазу тржишног вредновања свих просторних потенцијала (природних, технолошких, људских), а нарочито утврђивањем вредности грађевинског земљишта као основног "капитала" са чијим активирањем би се обезбедио свеукупни урбани развој на свим просторним нивоима.

Да би грађевинско земљиште прерасло у капиталну вредност:
- Евидентирати свеукупне ресурсе земљишта и извршити њихово мапирање у План,
- Предвидети улагање у земљиште кроз стално инфраструктурно опремање.

У циљу институционалног организовања система управљањем земљиштем у тржишним условима евидентирани су земљишни ресурси и унети у План кроз:

- Обележавањем земљишта - природних ресурса (реке, шуме, природни предели) кроз евидентирање: појасева заштите (забране грађења); зоне специфичних видова уређења, опремања и грађења;
- Успостављена је јасна регулација код свих врста и нивоа путне мреже; заштите путног појаса; путног коридора у оквиру којег је могуће спровести потребну инфраструктуру; евидентирати зоне активирања и грађења сервисних садржаја (пумпе, услужни садржаји), пословне зоне и специфичне облике туристичких садржаја;
- Евидентирано је грађевинско.

Комунално опремање грађевинског земљишта захтева више различитих приступних корака:

- Обезбеђење финансијских средстава за улагање, које се може вршити преко расписаног тендера за познатог инвеститора или кроз формирање фонда за инфраструктурно опремање на локалном и/или државном нивоу;
- Поступно опремање или кроз фазно активирање делова или кроз увођење инфраструктуре "систем по систем";
- Активирање простора одређеним планираним садржајем и убирањем профита.

Институционално организовање у циљу управљања "капиталом" грађевинског земљиша, захтева организовања више "паралелних" облика са кључним задатком:

- Формирање мреже институција која ће се бавити евидентирањем "капиталног" земљишта свих категорија;
- Развијање мреже институција за израду полазних студија евалуације тржишне вредности капитала;
- Омогућавање формирања маркетиншких "агенција" које ће радити на планирању земљишта, и која могу бити државног, локалног или приватног карактера;

- Формирање "фонда" за улагање у грађевинско земљиште.

Капитализација тржишне вредности грађевинског земљишта захтева евалуацију укупне вредности на више нивоа:

- Први ниво цене: формира се према значају позиције у односу на ранг коме припада (међународни, државни, регионални, локални, градско-насељски ...);
- Други ниво цене је одређен степеном и нивоом инфраструктурне опремљености и комуналне уређености;
- Трећи ниво цене је у функцији доступности (саобраћајне, институционалне...) и комуникацијске опслуженост просторног тржишта;
- Четврти ниво цене је у функцији профитабилности коју доноси комерцијална вредност садржаја који ће се остварити;
- Пети ниво цене треба да чини остварена добит (профит) у процесу експлоатације одређеног простора и остварене тржишне вредности пословања.

Израда атласа земљишних ресурса и потенцијала, у циљу обезбеђења прегледа свих евалуираних локација грађевинског земљишта на нивоу државе као целине, и обухвата следеће фазе:

- Обележавање свих "локација" (пунктова, зона, токова), "вредног" земљишта које треба трансформисати у грађевинско;
- Приказ могућности, за сваку локацију понаособ, да се лоцирају различити садржаји, видови уређења и обликовања простора (у виду варијанти ради омогућавања избора инвеститорима);
- Евидентирање "капиталне" вредности свих локација грађевинског земљишта, у смислу очекиваних улагања и очекиване добити;
- Формирање "банке локација" са циљем успостављања инвестиционих циклуса, а уз учешће свих заинтересованих страна;
- Праћење правца и тока активирања локације.

7.3. СМЕРНИЦЕ ЗА ДИРЕКТНУ ПРИМЕНУ ПЛАНА И ДАЉУ ПЛАНСКУ РАЗРАДУ

7.3.1. СМЕРНИЦЕ ЗА ДАЉУ РАЗРАДУ И СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Овај План генералне регулације представља правни и урбанистички основ за израду планова детаљне регулације, урбанистичких пројеката и издавање извода из урбанистичког плана, у складу са Законом о планирању и изградњи (Сл. Гласник РС, 47/03 и изменама и допунама Закона о планирању и изградњи (Сл. Гласник РС, 34/06).

Извод из ПГР-а се издаје за сваку појединачну парцелу или деоницу саобраћајнице односно дела мреже инфраструктуре и представља правни основ за издавање одобрења за изградњу и израду техничке документације.

7.3.2. ПЛАНСКА РАЗРАДА

Предметним Планом дефинисани су различити нивои даље планске разраде и степена њене обавезности, у свему према графичком прилогу: *Зоне за даљу урбанистичку разраду.* Дефинисање различитих нивоа разраде и обавезности проистекла је из потребе за адекватним активирањем предметног простора у складу са захтевима локалне заједнице, тржишним захтевима и природним потенцијалима, и сходно томе, простори различитог нивоа и значаја су различито третирани.

Разрада кроз планове детаљне регулације

Предметним Планом опредељене су зоне од посебног значаја за насеље Перућац за које се дефинише обавезна разрада плановима детаљне регулације. То су:

1) Зона 1 – у строгом центру насеља око тока реке Врело и ушћа реке Врело у Дрину, која се које одликује посебним природним, предеоним и амбијенталним вредностима и стога мора имати детаљну разраду. Осим наведеног, ова зона је од изузтеног значаја за идентитет насеља Перућац, и за његов туристички и продукциони развој.
2) Зона 7 – зона на западу насеља Перућац уз језеро Перућац, која обухвата зону приобаља језера и плажу и постојеће и планиране хотелске комплексе. Ова зона је од изузетног значаја за туристички разој Перућца те стога захтева детаљно планирање и уређење које се може постићи ПДР.

Разрада кроз урбанистичке пројекте

Обзиром на значај појединих делова подручја, као и туристичког потенцијала насеља Перућац у целини, спровођење Плана кроз израду урбанистичких пројеката дефинисано је на два начина:

- као обавезна израда УП;
- као преопоручена израда УП.

Критеријуми који су определили локације планираних целина за разраду кроз УП везани су за за веће просторне целине као и функционалне и обликовне разлоге:

- Потреба за детаљном архитектонско-урбанистичком разрадом која произилази из сложених функционалних захтева туристичке целине,
- Потреба за пажљивом архитектонском обрадом простора услед будућег и постојећег значаја за развој и идентитет насеља Перућац,
- Потреба за детаљном архитектонско-урбанистичком разрадом која произилази из посебних захтева везаних за комплекс хидроелектране, као и захтева везаних за коришћење приобаља,
- Потреба за детаљном архитектонско-урбанистичком разрадом која произилази из захтева везаних за заштиту животне средине и специфичне природне услове,
- Координирана изградња више објеката на великој грађевинској парцели,
- Потреба за детаљном архитектонско-урбанистичком разрадом која произилази из захтева природних и пејзажних вредности у приобаљу Дрине и Врле (изван зона наведених у претходном поглављу),
- препарцелација и изградња нових смештајних објеката већих капацитета,

Све остале парцеле које се из било ког разлога формирају спајањем или деобом катастарских парцела морају се дефинисати урбанистичком пројектом. Укрупњавање и дељење катастарских парцела је дозвољено ако су испуњени услови из поглавља: *Правила грађења.*

7.4. ЕТАПЕ РЕАЛИЗАЦИЈЕ

- I фаза - У првој етапи реализације потребно је приступити изградњи просторних целина и блокова у зони главне саобраћајнице насеља, зони ужег центра насеља као и приступних саобраћајница.
- II фаза - Приоритети даље реализације везани су за уређење и изградњу централне зоне, зоне јавног грађевинског земљишта и зоне уз реку Врелу и ушће Вреле у Дрину, уз адекватно инфраструктурно опремање.
- III фаза - заокруживање и развој централних функција, спортско-рекреативних, стамбених и туристичких, у складу са општим развојем насеља.
- IV фаза развоја - допуњавање и заокруживање насељске структуре на улазно-излазним правцима уз главне путеве кроз насеље и активирање незаузетих делова земљишта.

Потребно је реализовати сву потребну инфраструктуру како би се омогућило прикључење планираних објеката. Све планиране водове сместити у регулационој ширини саобраћајница, како примарних тако и секундарних, у свему према графичким прилозима.

Ради ефикаснијег спровођења Плана, препоручује се максимално поштовање постојећих граница катастарских парцела, односно препоручује се укрупњавање постојећих катастарских парцела. Секундарне и сервисне саобраћајнице у унутрашњости подручја спровести границама катастарских парцела.

ГРАФИЧКИ ДЕО

ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Одлука о доношењу Плана генералне регулације насеља Перућац, „Службени лист Општине Бајина Башта“, бр. 5/2011.
2. Записник са 10. Заједничке седнице Комисије за планове Општине Бајина Башта, одржане 06.06.2011. године.
3. Одговори обрађивача на примедбе Комисије за планове Општине Бајина Башта за ПГР Перућац, Одржане 16.02.2010.г.
4. Записник са састанка Комисије за планове Општине Бајина Башта одржаног 16.02.2010.г.
5. Одговори на примедбе и предлоге грађана на предлог Плана генералне регулације насеља Перућац.
6. Записник са 58 седнице Комисије за планове Општине Бајина Башта 12.05.2009.годоне.
7. Одлука о изради Плана генералне регулације Перућца
8. Записник Комисије за планве Општине Бајина Башта са 38 седнице, одржане 4 и11 јануара 2007.
9. Потврду о извршеном јавном увиду Извештаја о стратешкој процени утицаја на животну средину Плана генералне регулације насеља Перућац.
10. Одлуку о приступању изради Стратешке процене утицаја Плана генералне регулације насеља Перућац на животну средину.
11. Достављени катастарско топографски план за групу парцела КО Растиште, у Перућцу.
12. Захтев за промену Предлога Плана генералне регулације Перућца од стране православне црквене општине Бајина Башта.
13. Захтев за допунском документацијом у вези израде Плана генералне регулације насеља Перућац, од стране Архитектонског факултета, од 12.03.2010.г.
14. Прибављени услови надлежних органа и организација потребних за израду Плана генералне регулације насеља Перућац