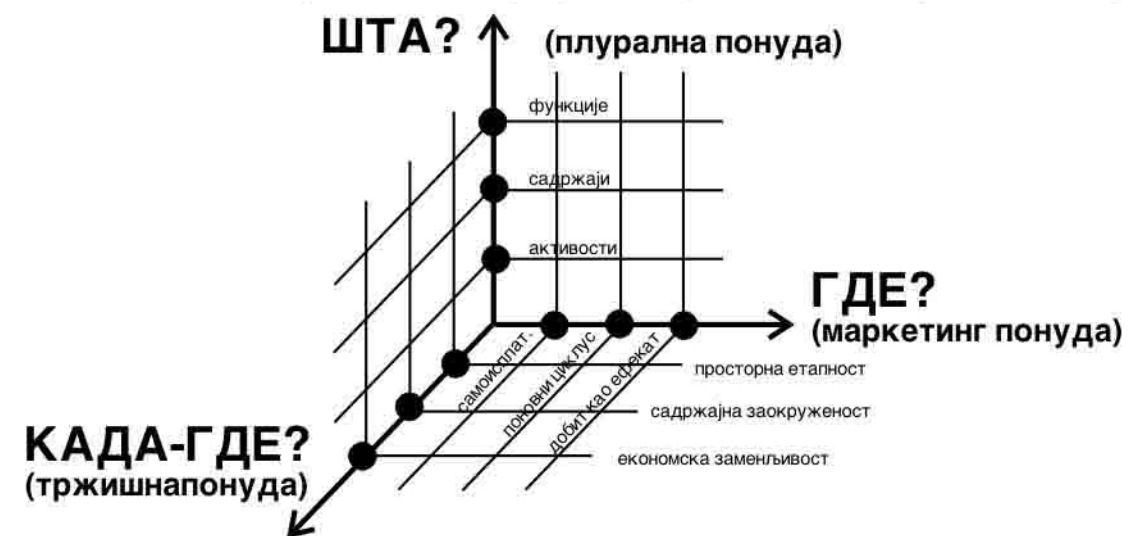


1.0. МЕТОДОЛОГИЈА ИЗРАДЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

1.1. Концепт остварљиве визије

КОНЦЕПТ ОСТВАРЉИВЕ ВИЗИЈЕ



1.1. Поступак израде плана

1.1.1. 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 ДИФЕРЕНЦИРАНОГ специфика. Ово је доба кад се са нивоа демагошког нормирања (свеукупног живота) прелази на демократске процедуре бирања при чему је примаран циљ стварање услова "да бираш, 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 ИЗМЕЊУ ПОНУДЕ И ПОТРАЖЊЕ. 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, тражи 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 простору 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 изградњи".

1.2. Методска основа израде урбанистичких планова

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.

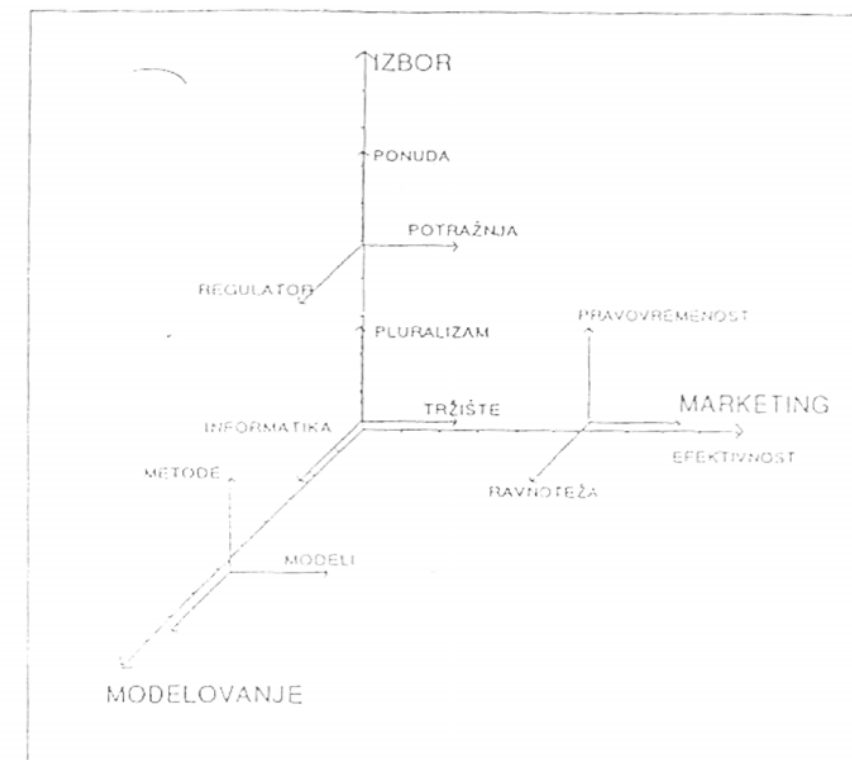
У том смислу полазна опредељења планског деловања су:

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:

- Основни циљ је остварење што ПОУЗДАНИЈЕГ решења, што условљава повезивање различитих ИНТЕРЕСА и експертног деловања.
- 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 ...).
- 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 тренутку од осталих "дугорочнијих" стратешких предлога.
- 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".
- Комерцијални облик деловања мора да добије МАРКЕТИНШКУ димензију која ће омогућити правовремено активирање потенцијала и пласирање ресурса.
- Читав процес планирања и деловања неопходно је да прати економска логика и анализа ИНВЕСТИЦИОНИХ УЛАГАЊА и остварења ПРОФИТАБИЛНЕ ДОБИТИ на свим нивоима планираног развоја.
- 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.

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



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 каталожке 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 кредвијају 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.

I циклус КОРАК ИНВЕНТАРИСАЊА

Циљ ове фазе је усмерен ка инвентарисању (хронолошког) развоја сегмента и целине, и утврђивању 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, ...

II 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.

III 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.

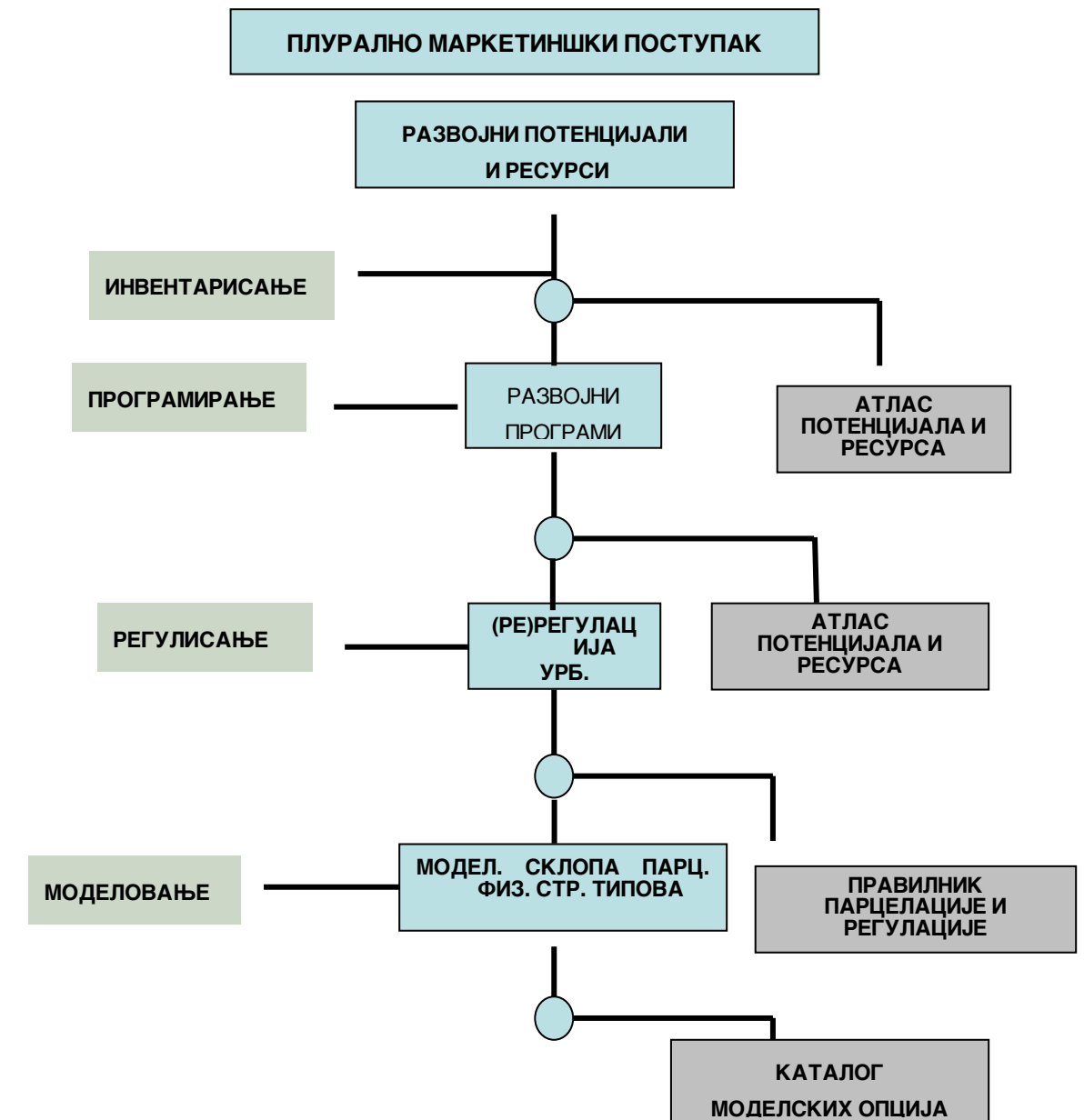
IV циклус КОРАК МОДЕЛОВАЊА

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:

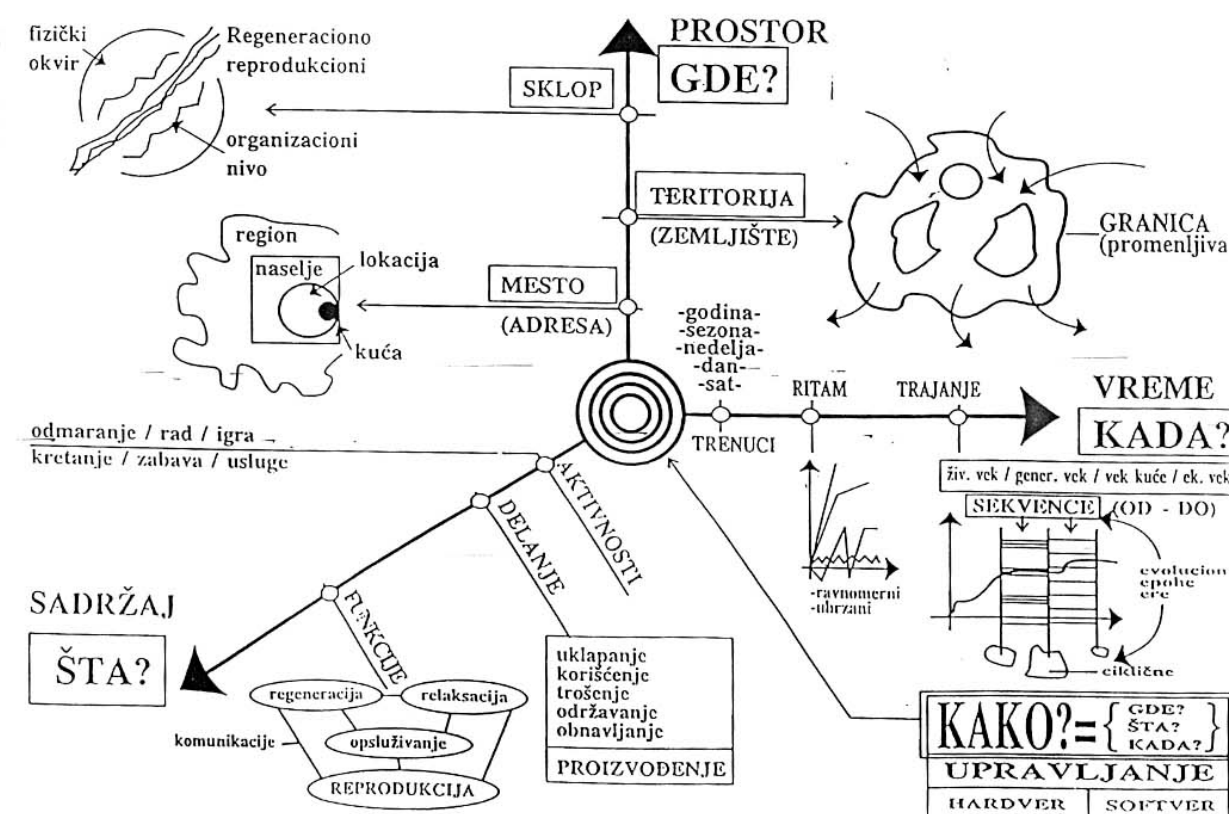
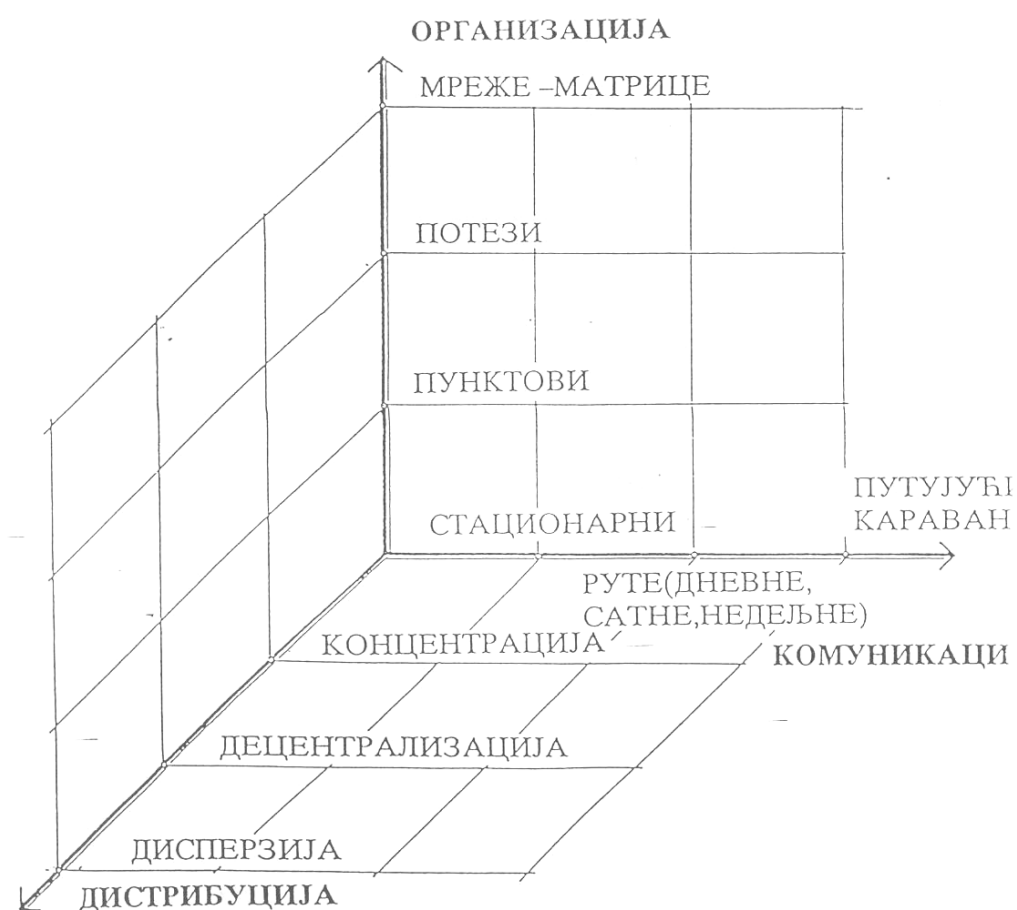
1. АТРАКТИВНОСТ (привлачност) архитектонско-урбанистичког простора наслеђеног или новоуобличеног, би се вредновала провером оствареног степена привлачности, после ре-регулације и ре-моделације простора.
2. ЕФЕКТИВНОСТ предложених решења би представљала проверу могућности остварења добити у процесу инвестирања 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 ...).

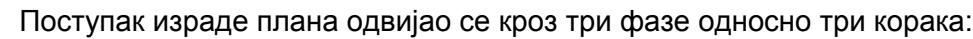


1.2.3. ФОРМАЛИЗАЦИЈА методског поступка израде планова по моделу "отвореног плана ОСТВАРЉИВЕ ВИЗИЈЕ" према "Закону о планирању и изградњи"

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 Плана генералне регулације по моделу ОТВОРЕНОГ ПЛАНА у циљу формирања процедуре ОСТВАРЉИВЕ ВИЗИЈЕ, која произилази из "Закона о планирању и изградњи".

Б. МЕТОДСКО - МОДЕЛСКА СТРУКТУРА КОНЦЕПТА ОТВОРЕНОГ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА





2.0. ПОЛАЗНА ОСНОВА РАЗВОЈА

2.1. Правни основ

ПРАВНИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА СОКОЛИНА У ОКВИРУ НАЦИОНАЛНОГ ПАРКА ТАРА

Правни основ се налази у Закону о планирању и изградњи (Службени гласник бр.47/3), а на основу чланова овог закона 35, 38, 45, 46 и 50. План се ради на основу члана 38. овог закона и садржи :

- 1) поделу грађевинског реона на јавно грађевинско земљиште и остало грађевинско земљиште;
- 2) трасе, коридоре и капацитете за саобраћајну, енергетску, водопривредну, комуналну и другу инфраструктуру;
- 3) висинске коте раскрсница улица (нивелациони план);
- 4) намене површина које су претежно планиране у грађевинском реону;
- 5) поделу на зоне или целине са истим правилима грађења;
- 6) локације за јавне објекте.

За предметну територију постоји просторни План општине Бајина Башта (Службени гласник општине 5/87), Просторни план подручја посебне намене Националног парка Тара (Службени лист СРС 3/89) и Програм заштите и развоја подручја Националног парка Тара (2002-6.).

2.2. Планске условљености

2.2.1. Извод из ПП Србије

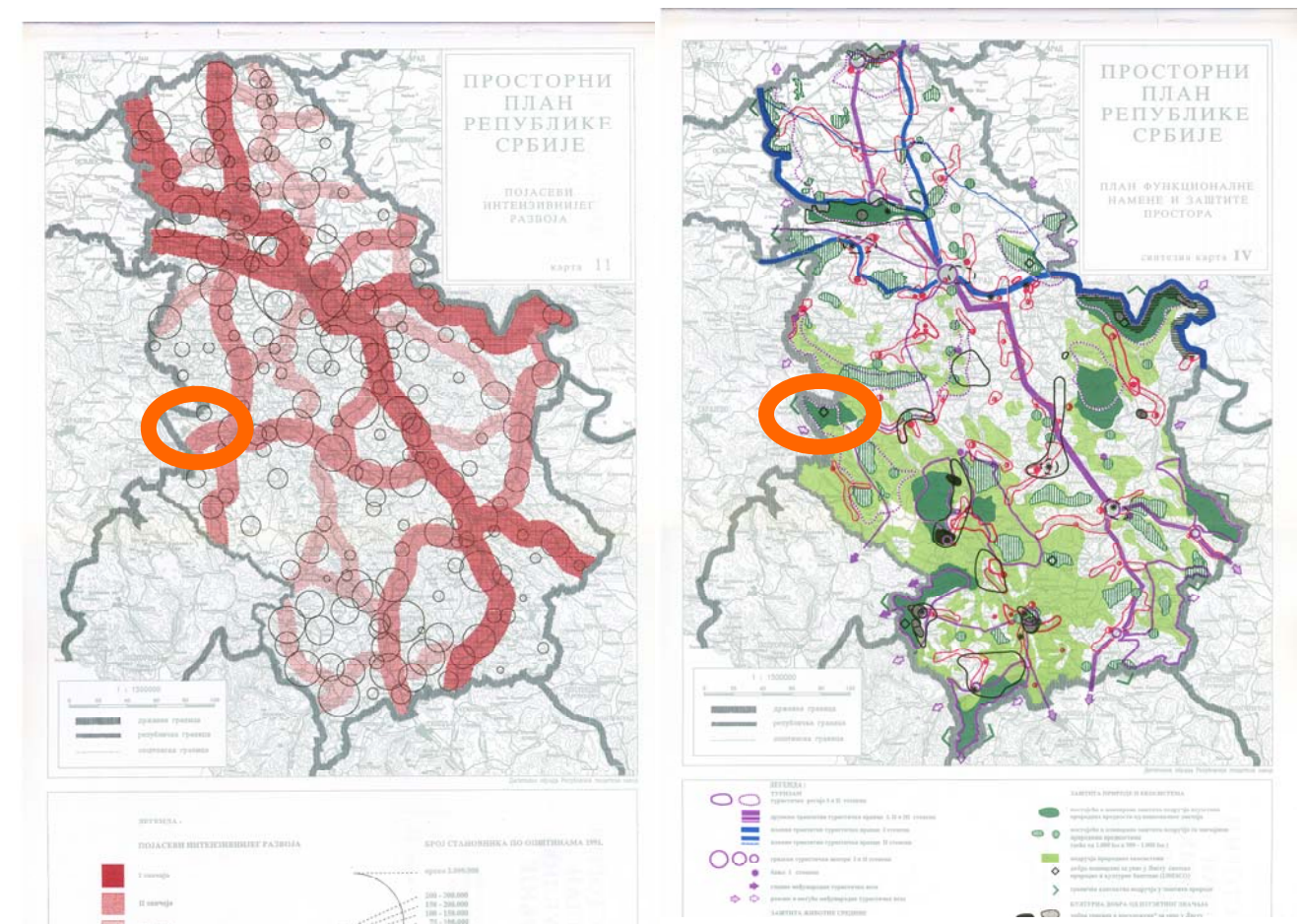
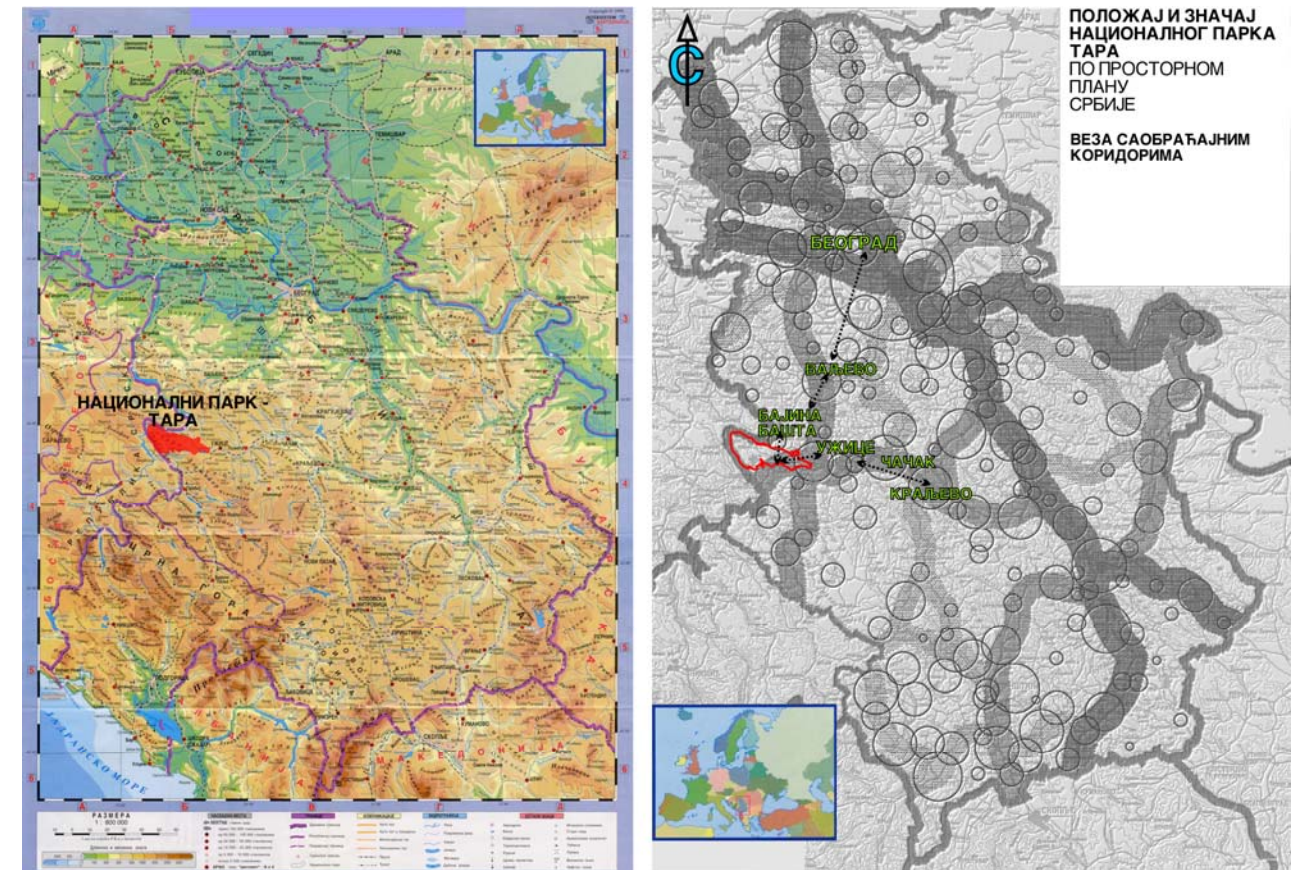
На основу посебних циљева ПП Републике Србије до 2010 год., можемо издвојити два циља која се посредно односе на обрађено подручје.

- Активирање нових подручја са доминантним природним туристичким ресурсима, који истовремено чине и главне развојне потенцијале недовољно развијених подручја, зависних од трендова тражње.
- Давање већих овлашћења локалним заједницама за тржишни третман земљишта и ресурса у приватној, државној и мешовитој својини у коришћењу туристичких комплементарних потенцијала.

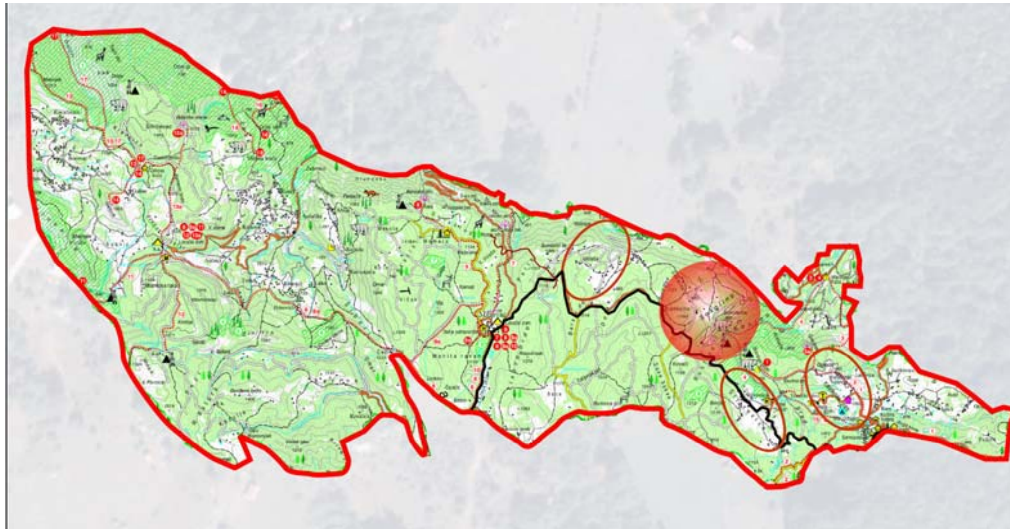
Развој зоне Националног парка Таре потпада у прву групу приоритета развоја Републике Србије, међу формираним или започетим целинама и центрима туристичке понуде.

Према дугорочном плану туристичких зона, туристичких регија и туристичких праваца, подручје Националног парка Таре има ранг Националног значаја, са водећом туристичком активношћу – летњом рекреацијом и посебним условима развоја у виду: транзитног, језерског, климатског, еколошког и сеоског туризма.

Шире подручје се налази у појасу интензивног развоја секундарног значаја.



2.2.2. Насеље према ПП Националног парка



Према утврђеним режимима заштите Просторног плана НП Тара одређене су зоне у односу на степен заштите. На подручју Плана генералне регулације налазе се следеће зоне заштите:

- Зона 2 степена –подразумева непосредну заштиту око зона 1 степена, општу заштиту станишта ретких и угрожених животињских врста, заштиту пејзажних-амбијенталних вредности и културних добара, заштиту деградираних површина, као и површина на којима се обавља део истраживачких, едукативних и других активности.
- Зона 3 степена – обухвата површине планиране за шумарство, пољопривреду, активни развој планинског туризма, рекреације и спорта, супра-и инфра-структурну изградњу објеката, као и друге делатности и активности.

Територији Соколине припада део површине Националног парка Тара, а у непосредној близини подручја налази се природно станиште заштићене врсте - медведа.

Површине намењене туризму на подручју Соколине

Соколина представља велику осунчану зараван између два доминантна узвишења Суве главе и Браневине, на самој граници са природним резерватом кањона Раче, који истовремено представља главни туристички мотив овог подручја. Соколину посредно тангира тарска магистрала, што је физички издваја од актуелних транзита и главних туристичких центара. Природно морфолошке карактеристике чине могућим њено повезивање са Ослушом, различитим врстама рекреативних путања.

Привредни развој подручја

Најзначајније место у будућем развоју подручја треба да заузму следеће делатности:

- активности везане за очување, заштиту и унапређење природних вредности;
- очување, унапређење и проширење шумског фонда уз експлоатацију која не угрожава природне вредности подручја;
- развој пољопривреде, примарна производња природне хране и сточарства, прилагођеног природним условима;
- развој туризма са пратећим активностима, угоститељства, трговине, што повећава запосленост на подручју и даљи развој и унапређење супра и инфраструктуре.

Туризам

Туристичка понуда развијаће се са акцентом на "екотуризму" и "еко-агро туризму", где би се комбиновао рурални туризам и заинтересованост за очување здраве околине.

Појединачни програми туристичке понуде засниваће се на:

- упознавање са природним вредностима парка (контролисана посета резерватима, разгледање з заштићених врста, одлазак на видиковце);
- упознавање културно-историјског наслеђа Парка и његовог окружења, као и других створених вредности.

Планом се истиче да ће се у даљем развоју туризма задржати као основни еко и етно туризам, са учешћем других видова, као што су транзитни, културно – образовни, омладински, излетнички, научни и ловни, здравствени туризам

Туристичку понуду подручја треба да чине и рекреативне активности које ће представљати један од основа за утврђивање граничних капацитета коришћења простора.

2.3. Стање, потенцијали и ограничења за развој

2.3.1. Стање, потенцијали и ограничења за развој простора за рекреацију и туризам

Потенцијали и ограничења за развој Соколине сагледавани су у односу на :

- a) *Позицију Соколине у односу на укупни развој туризма на Тари и могућности развоја туризма на Равној Тари* чиме се дефинишу њене специфичности и компаративне предности али и улога у формирању целовите и заокружене туристичке понуде читаве регије
- b) *Специфичне природне и створене услове на територији Соколине и непосредном окружењу* чиме су идентификоване посебне вредности подручја које је потребно заштитити и/или афирмисати, природне и створене погодности за одређене видове рекреације као и локације туристичких атрактера и понуде туристичко-рекреативних садржаја који са једне стране опредељују кретања у простору и интензитет његовог коришћења а са друге упућују на потребу увођења нових рекреативно-туристичких садржаја како би се употпунила туристичка понуда насеља.

Издвајају се следеће битне одреднице које опредељују концепт развоја туризма и рекреације у Соколини¹

- Специфичан положај у односу Тарску магистралу издваја Соколину од актуелних транзита и релативно удаљену од главних туристичких центара и токова. Са друге стране природно морфолошке карактеристике простора чине могућим њено повезивање са Ослушом различитим врстама рекреативних путања . Контраст амбијената Соколине и Ослуше чини такође потенцијал за њихов компламентарни развој.
- Природне вредности и атрактивност природног предела: Соколина представља велику осунчану зараван између два доминантна узвишења Суве главе и Браневине на самој граници са природним резерватом Кањон Раче који истовремено представља и главни туристички мотив ове локације.
- Просторно функционална структура и развијеност насеља. Одсуство инфраструктуре онемогућило је формирање насеља у правом смислу те речи иако је у ранијем периоду Соколина представљала раскршће и одмориште на путу за Рачу. У овом тренутку могу се идентификовати поједине групације кућа по ободу шуме које се користе као викендице или за привремени боравак од стране мештана из насеља ван територије. Оваква структура становника опредељује у одређеној мери и будући развој туризма који се може усмерити на излетнички, викенд, сеоски и уз већа улагања у развој инфраструктуре- стационарни туризам Гранични смештајни капацитети за развој Соколине нису дефинисани Просторним Планом НП Тара будући да у њему ова локација није ни разматрана као туристички центар. Међутим правни основ за изградњу овог простора даје Програм заштите и развоја подручја НП Тара.(2002-2006). С обзиром на специфичну и деликатну локацију на ободу И зоне заштите - тј. природни резерват Кањона Раче, овај простор би требало екстензивније користити у односу на планиране туристичке центре како не би дошло до деградације природе.

Потенцијале за развој рекреације и туризма у Соколини чине:

- Природне вредности контрастних пејзажа Соколине
- Могућност формирања улазног пункта у природни резерват Кањон Раче и излетишта
- Могућност успостављања континуалног система стаза које повезују Соколину и Ослушу и које би се могле уредити за нордијско скијање зими односно пешачење или бициклизам лети и које би Соколину чиниле атрактивним излетничким пунктом.
- Повученост у односу на главне саобраћајне токове представља истовремено и ограничење али и потенцијал за развој одређених, ексклузивних облика туризма мањег интензитета коришћења простора (елитни, еколошки...) уз евентуално интензивније повремено коришћење у научно-едукативне сврхе.
- Поред тога, чињеница да је реч о најсупљем делу Равне Таре, добро осунчаном и заштићеном конфигурацијом терена од доминантних ветрова, надморској висини од око 1000м посебно доприноси идентификацији локалитета Соколине за развој здравственог туризма.
- Њилд-лифе коридори - коридори живог света - између осталог представљају и простор миграција животиња .Ови коридори налазе се и на Соколини а у њеној непосредној близини налази се и природно станиште заштићене врсте (медвед) па је у планирању простора и њихову заштиту потребно посебно узети у обзир.

2.3.2. Постојеће стање развијености јавних служби

Мрежа насеља и дистрибуција становништва

Опште карактеристике су следеће:

(1)ВЕОМА РЕТКА НАСЕЉЕНОСТ, МАЊЕ ОД 7 СТКМ2 НА ПОДРУЧЈУ НП ТАРА; (2)ОДСУСТВО НАСЕЉА ВИШЕГ РЕДА; (3)ЗАСТУПЉЕНОСТ МАЛИХ, ПРИМАРНИХ НАСЕЉА СА ИЗУЗЕТНО МАЛИМ БРОЈЕМ СТАЛНО НАСЕЉЕНОГ СТАНОВНИШТВА; (4)ВЕЛИКА РАСУТОСТ НАСЕЉА У ПРЕЧНИКУ ОД 5-6 КМ, ТЕШКО УОЧЉИВЕ ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ И НЕПРЕПОЗНАТЉИВОСТ НАСЕЉСКИХ АТАРА; (5)ВЕЛИКА ЗАСТУПЉЕНОСТ ВИКЕНД И ТУРИСТИЧКИХ ЗОНА, УЗ РЕЛАТИВНО ВЕЛИКИ БРОЈ КОРИСНИКА КОЈИ ИМАЈУ ПОВРЕМЕНЕ И ДИСКОНТИНУАЛНЕ (СЕЗОНСКЕ) ПОТРЕБЕ У ДОМЕНУ ЈАВНИХ СЛУЖБИ; (6)ЊИХОВА НЕРАВНОМЕРНА ПРОСТОРНА ДИСТРИБУЦИЈА; (7)РЕЛАТИВНА ОПСЛУЖЕНОСТ САОБРАЋАЈНОМ ИНФРАСТРУКТУРОМ, У СМISЛУ ДЕФИНИСАНОСТИ ТРАСА И КОРИДОРА, АЛИ УЗ ВЕЛИКЕ РАЗЛИКЕ У ПОГЛЕДУ КАПАЦИТЕТА И БОНИТЕТА САОБРАЋАЈНИЦА.

У планском периоду прогноза повећања становништва креће се у распону од укупно 300-500 становника – у оквиру викенд насеља и едукативног центра, док је процена да не постоји перспектива за развој насеља са сталним становништвом.

Соколина представља туристички пункт чији развој се очекује, без претензија да буде велики туристички центар. У ширем окружењу највећи центри насеља су: Бајина Башта (седиште општине), Перућац и Заовине (центри заједница насеља).

Перућац после града Бајине Баште представља највећи општински центар и као такав има улогу у пружању различитих сервиса околним насељима, а пре свега онима у гравитационој зони опслуживања (у радијусу 3-5км). Центар заједнице села Заовине, иако распршен на више целина-заселака, представља центар пружања услуга јавних служби у радијусу од 3-5 км, па и шире.

¹ детаљнија анализа дата је у Програму развоја, односно у Документацији Плана

Постојећи садржаји јавних служби

Постојеће стање развијености јавних служби указује на веома оскудне садржаје у овом домену, који су углавном у сагласности са тренутним потребама постојећегповременог становништва. **Соколина** не располаже постојећим садржајима јавних служби. Од осталих постојећих садржаја од интереса за развој јавних служби значајно је викенд насеље. За коришћење осталих јавних сервиса Соколина гравитира Бајиној Башти, односно Перућцу.

Концепција плана развоја јавних служби

Принципи развоја јавних служби у ПГР Соколина односе се на равноправност свих корисника у односу на могућности коришћења сервиса јавних служби, без обзира на њихову неравномерну просторну дистрибуцију и разнородне захтеве, као и (дис)континуитет у испољавању потреба у домену јавних служби. Овај принцип треба да се оствари одговарајућом просторном дистрибуцијом објеката уз прихватање нових модалитета рада и власничких аранжмана појединих служби, односно уз максимално коришћење опције мобилних служби.

Концепт се заснива на тзв. караванском моделу активирања подручја. Примена караванског модела активирања подручја даје могућност различитих комбинација модела развоја и видова сервиса, са циљем повезивања атрактера на различитим растојањима, различите понуде и нивоа услуга, односно привлачења различитих категорија корисника. Овакав приступ омогућава са једне стране, задовољење што веће лепезе потреба корисника, а са друге стране, интегративни приступ коришћењу природних и туристичких потенцијала подручја.

У ужем смислу, концепт развоја јавних служби заснива се на примени модела «колективног опслуживања» насеља истог или различитог ранга и позиције у мрежи насеља, што значи да ће се овим Планом тежити да се постигне **целовита опслуженост заједнице насеља од интереса**, а не појединачна концентрација садржаја у једном насељу вишег ранга (што је био најчешће примењиван приступ у плановима). При томе, свако насеље, сходно специфичностима и потенцијалима развоја има заступљен врсту, капацитет и модалитет рада јавних служби који му највише одговара. Стога је битно нагласити **да се опремљеност насеља-подручја Соколина јавним сервисима мора посматрати у контексту развоја осталих плански третираних тарских подручја, јер појединачну комплетну опремљеност овим сервисима није могуће постићи у границама рационалних и спроводивих планских решења**. Битно је такође нагласити да се концепција развоја ослања у највећој могућој мери на развој саобраћајне мреже и саобраћајница свих рангова, како би се обезбедила квалитетна комуникација између насеља истог или различитог хијерархијског нивоа.

2.4. Циљеви развоја

2.4.1. Циљеви развоја подручја

Основни квалитет подручја Соколина представљају очувани природни амбијенти, који својом морфологијом, шумским појасевима, ливадама, пашњацима, представљају квалитетну подлогу за развој малих амбијенталних туристичких целина.

Примарни циљеви

- Развој подручја уз очување затечених природних, амбијенталних ресурса, активирањем услужно рекреативних делатности
- Обезбеђење развоја нових појавних облика становања у функцији туризма - сеоски туризам,

планински туризам, викенд насеља

- Омогућити оживљавање, активирање и обнову традиционалних облика живљења

Секундарни циљеви

- Очување природних вредности подручја Соколина
- Омогућити ремоделацију и унапређење амбијенталног и естетског идентитета подручја
- Обезбедити адекватну инфраструктурну опремљеност подручја уз максимално очување природних ресурса
- Максимално смањивати ризике и опасности од отпада
- Омогућити подизање квалитета уређења и опремања отворених простора уз максимално очување природних вредности,
- Обезбедити подизање квалитета опремања успостављањем оптималне коцентрације и организације централних активности
- Обезбедити подизање квалитета опремања успостављањем оптималне коцентрације и организације друштвено социјалних активности.

- Омогућити развој становања у функцији туризма
- Организација и просторна дистрибуција "туристичког становања" у складу са потребама и структуром локалног становништва.
- Омогућити активирање руралних изворних насеља
- Развој посебних облика живљења прилагођених природно-морфолошким карактеристикама окружења

Оперативни циљеви

- Уређење и опремање отворених простора
- Изградња нових отворених простора намењених, забави, спорту и рекреацији
- Трасирање пешачких и бициклистичких стаза и њихово опремање (улични мобилијар)
- Опремање постојећих уличних токова (асфалтирање улица, изградња тротоара, постављање мобилијара..)
- Трасирање и изградња нових уличних токова
- Активирање приземља постојећих објеката у услужно трговинске делатности
- Активирање постојећих стамбених објеката у туристичке сврхе
- Изградња нове физичке структуре, намене услужно трговинских и пословних делатности
- Реконструкција руралних насеља

2.4.2. Циљеви развоја јавних служби

Повод и циљ плана развоја јавних служби

Повод израде плана развоја јавних служби је садржан у општим циљевима планова генералне регулације тарских подручја, чији саставни део чини и ПГР Соколина, а који се односе на оживљавање укупног развоја, подстицање развоја туризма и других активности компатибилних заштити и унапређењу природних ресурса, као и подстицаје развоја урбаних сервиса који доприносе квалитету услуга и животном стандарду.

ПРИМАРНИ ЦИЉ РАЗВОЈА ЈАВНИХ СЛУЖБИ ЈЕСТЕ:
СОЦИЈАЛНИ РАЗВОЈ У САГЛАСНОСТИ СА ОДРЖИВИМ РАЗВОЈЕМ ПОДРУЧЈА И ОЧУВАЊЕМ ПОСЕБНИХ ПРИРОДНИХ РЕСУРСА

Секундарни циљеви развоја јавних служби су:

1. ОБЕЗБЕЂИВАЊЕ НЕОПХОДНОГ НИВОА УСЛУГА ЈАВНИХ СЛУЖБИ ПРИМЕРЕНО ПОТРЕБАМА ЛОКАЛНЕ ЗАЈЕДНИЦЕ И ДЕМОГРАФСКИМ ПОТРЕБАМА
2. ОБЕЗБЕЂИВАЊЕ ПРОСТОРНЕ ДИСТРИБУЦИЈЕ ОБЈЕКТА СХОДНО ЦИЉЕВИМА И КОНЦЕПТУ ОЧУВАЊА ПРИРОДНИХ РЕСУРСА И ПОСЕБНИМ УСЛОВИМА БУДУЋЕ ГРАДЊЕ
3. УНАПРЕЂЕЊЕ САОБРАЋАЈНЕ МРЕЖЕ КАКО БИ СЕ ПОСТИГЛИ МАКСИМАЛНИ ЕФЕКТИ ОПЦИЈЕ МОБИЛНИХ ЈАВНИХ СЛУЖБИ
4. СТВАРАЊЕ УСЛОВА ЗА УВОЂЕЊЕ НОВИХ ВЛАСНИЧКИХ И ОРГАНИЗАЦИОНИХ АРАНЖМАНА РАДА ЈАВНИХ СЛУЖБИ.

Стечене планске обавезе и плански основ за израду плана развоја јавних служби

Стечене планске обавезе и плански основ за израду плана развоја јавних служби представља ПППН НП Тара (Службени гласник СРС, 3/89), као и Програм заштите и развоја подручја Националног парка Тара (2002-6.).

Просторни план посебне намене НП Тара дефинише циљеве од интереса за развој јавних служби(и то посредно и директно), а то су:

- *Општи циљеви:* заштита, унапређење и наменско коришћење посебних природних вредности подручја кроз просторно-планске мере обезбеђења екосистема; сврсисходно коришћење елемената природне средине и утврђивање услова за рационално газдовање укупним природним потенцијалима.
- *Посебни циљеви:* усмеравање развоја постојећих и нових активности у области туризма и рекреације и задовољење културних потреба у коришћењу подручја; развој едукације, презентације и научног истраживања подручја Националног парка Тара.

Програм заштите и развоја подручја Националног парка Тара (2002-6.) у општем смислу дефинише прецизније природне вредности које дају оквир могућностима изградње и активирања подручја. Програм поред осталог, дефинише задатке у области развоја активности образовања и васпитања за заштиту животне средине и научно-истраживачки рад.

2.4.3. Циљеви развоја простора за рекреацију и туризам

Циљеви развоја туризма и рекреације на подручју Соколине заснивају се на циљевима развоја Националног парка Тара дефинисаним Просторним планом НП и Програмом развоја НП и улогом коју туризам и рекреација имају у остварењу примарног циља развоја Националног парка: *заштити и унапређењу природних и створених вредности* Националног парка. Са друге стране, садржај, коришћење и уређивање простора за рекреацију се планира у циљу *што бољег задовољавања рекреативних потреба становника и туриста* као и *доприноса туристичком (привредном) развоју насеља*. Ови фактори истовремено одређују и основне циљеве развоја туризма и рекреације на подручју Соколине као и задатке који из њих проистичу:

- 1) Развој туризма и рекреације у складу са очувањем, заштитом и унапређењем посебних природних, предеоних и амбијенталних вредности и непокретних културних добара

Без обзира што је реч о грађевинском подручју - планирање коришћења, изграђивања и уређивања простора за туризам и рекреацију Соколине треба да буду у функцији реализације примарног циља развоја НП - заштита и унапређење природних и створених вредности и њихове афирмације.

- Заштита простора посебних еколошких, културно-историјских и естетских вредности
- Вредности и својства предела представљају полазне основе у стварању и развоју функционално-просторних мрежа рекреативних простора.
- Развој рекреативно-едукативних програма којима се афирмишу природне и створене вредности Соколине и Националног парка

2) Развој целогодишње туристичке понуде Соколине

Природни и климатски услови омогућавају развој различитих сезонских облика рекреације на Тари па развој целогодишње туристичке понуде представља са једне стране ефикасно коришћење природних потенцијала а са друге доприноси привреди подручја.

- Обезбеђење рекреативних простора које омогућавају коришћење сезонски и у току целе године
- Развој специфичних сезонских туристичко рекреативних програма којима се истичу погодности боравка у различитим сезонама (природна, културна, економска разноликост)
- Обезбеђење пратећих садржаја туризма (трговина, услуге) у току целе године.

3) Увећање туристичке атрактивности Соколине

Увећање туристичке атрактивности Соколине треба да буде усмерено ка развоју екстензивне туристичке понуде која се заснива на афирмацији примарних мотива боравка у Соколини (здравствени, едукативни, еколошки туризам,). То се остварује реализацијом низа конкретних циљева и задатака:

- Формирање јединственог идентитета Соколине
 - заштита и афирмација посебних природних вредности у простору
 - дефинисање специфичног начина уређивања и обележавања простора
- Развој смештајних капацитета ниског интензитета боравка али високог квалитета
- Обезбеђење специфичне понуде различитих туристичко - рекреативних програма (културни, едукативни, забавни, спортско рекреативни...)
- Обезбеђење специфичне структуре простора за рекреацију примерене основној стратегији развоја Соколине
 - Унапређење постојећих простора намењених рекреацији (шетне стазе)
 - Уређење нових простора намењених рекреацији и туризму (уређење излетишта, едукативних кампова, формирање школе јахања...)
- Обезбеђење континуитета у функционалном и просторном повезивању туристичко-рекреативних садржаја

Могућности, карактеристике и услови за развој различитих врста туризма

Концепт понуде туристичко рекреативних садржаја као и њихова дистрибуција у простору условљени су и опредељењем за развој Соколине као излетишта са могућношћу развоја одређених смештајних капацитета

Приоритет развоја туризма на Соколини има у првој фази излетнички и викенд туризам у постојећим капацитетима. Уз значајнија улагања могућ је и развој стационарног рекреативно одмаралишног летњег и зимски туризма, а пожељан би био и развој сеоског и еко туризма. Предуслов развоја сеоског и еко туризма је опремљеност домаћинства и адекватна презентација простора и природних и културних вредности.

Омладински и едукативни стационарни и екскурзиони туризам може се развијати под претпоставком уређења едукативног кампа.

У табели су дате карактеристике и услови за реализацију различитих врста туризма.

ВРСТА ТУРИЗМА	КАРАКТЕРИСТИКЕ	УСЛОВИ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ
излетнички и екскурзиони	краткотрајан, дневни или полудневни облик туризма мотивисан посетом културно-историјских вредности или боравком и уживањем у лепоти природе	– природне лепоте – културно-историјске знаменитости – саобраћајна доступност и приступ – уређеност и опремљеност излетничких пунктова – рекреативне путање – пожељно: угоститељство и услуге у мери која не угрожава основни амбијент
стационарни рекреативно одмаралиш ни летњи и зимски туризам	масовни национални облик туризма везан за летњи и зимски одмор и рекреативно-спортске активности шетње, излети и планинарење сакупљање лековитог и ароматичног биља, а зими санкање и скијање... Условљава дужи боравак на локацији и тиме адекватан ниво квалитета у сваком сегменту туристичке понуде	– природни и климатски услови: – смештајни капацитети – пратећи спортски, рекреативни и забавни садржаји – разноврсни културно, забавно, едукативни програми – развијена екскурзиона туристичка понуда – пратећи садржаји туризма (ПТТ, амб., трговина, услуге) – добра саобраћајна повезаност до подручја и унутар подручја – постојање рекреативних путања (бициклист., пешачке, стазе здравља – информативни пунктови
дечији и омладински	краткотрајан или дуготрајан зависно од карактера: екскурзије, школе у природи....	све исто као за стационарни туризам
еко туризам	контакт и упознавање природе као и специфичних културних вредности су посебни мотиви еко-туриста	постојање посебних природних лепота, одсуство еколошких и естетских загађивача је императив адекватна и аутентична понуда садржаја и програма, могућности упознавања локалне културе и традиције, гастрономије и природних вредности

сеоски туризам	контакт и упознавање са сеоским домаћинствима и начином живота на селу као и специфичностима локалне културе, традиције, обичаја и гастрономије. везано је за потребу боравка у квалитетном природном окружењу може бити викенд или одмаралишни облик туризма	За сеоски туризам је потребно адекватно опремити сеоска домаћинства и развити интерес мештана за пружање услуга туристима, што би повратно допринело унапређењу и стабилизацији ових села Посебна погодност је присуство природних и културних атрактера у непосредној околини, као и присуство осталих компоненти туристичке понуде на нивоу окружења. дакле слично стационарно одмаралишном туризму
-----------------------	--	--

2.5. Урбоекономија

Оквирни прорачун трошкова новоградње Локалитета Соколина на Тари

За ове потребе, осим процене трошкова новоградње локалитета Соколина, даћемо и оквирни прорачун очекиваних ефеката и на бази тога реално време за које ће се повратити уложена средства- резиме Студије оправданости.

На бази наши рачуница ценимо да ће вредност планираних нових садржаја на четири локалитета на Тари бити следећа:

Програм изградње Соколине цене 2006. у 000 динара	
Намена	Соколина
Хотели	78750
Виле, апартмани	157500
Викендице, панс.	
Сеоске куће, собе	
Екосело, одмар.камп	54000
Мотел, домови	
Становање	
Укупно смештај	290250
Занати-радиност	1000
Тргов.угоститељ.	75000
Култура	8000
Здравство	5000
Рекреац.спорт	13000

Укупно прат.садр.	102000
Свега објекти	392250
Саобр.инфрастр.	98000
Комунал.инфрас.	40000
Укупно инфрастр.	138000
Свеукупно	530250

Прорачун трошкова урађен је на бази новопланираних лежаја, површина пратећих садржаја и реалних цена од око 300- 350 еура/м² без инфраструктуре, која је посебно дата. Сматрамо да је за планиране садржаје на Соколини реално уложити око 530 милиона динара или око 5,9 милиона еура (1 еуро/ 90 динара).Највећи планирани трошак су смештајни капацитети са укупно 290 милиона динара или око 3,2 милиона еура, а потом пратећи комерцијални и остале садржаји 102 милиона динара или 1,1 милион еура и неопходна техничка инфраструктура укупно око 138 милиона динара тј. 1,5 милиона еура.

Оквирни прорачун трошкова и добити (кост- бенефитт)

У подручје Соколине планира се улагање од око 530.250.000,00 динара и изградња око 430 нових лежаја са пратећим садржајима. Ако би се остварила годишња попуњеност ових нових капацитета од 35%, можемо рачунати са око 150 лежаја целогодишње попуњености. Тих 150 лежаја са ценом по туристи на дан од око 2.000 динара, дневно приходује 300.000 динара, а годишње 109.500.000,00 динара.

Укупни трошкови новоградње Соколине цене се на 530.250.000,00 динара а годишња чиста добит 54.750.000, те би се уложена средства повратила за **9,7** година, што је још увек у границама рентабилног (цени се да је 10 година граница за поволјан повраћај уложених инвестиција).

1. Политика и извори финансирања

Програми изградње туристичких и пратећих садржаја на подручју Националног парка Тара свакако ће бити интересантни, те се предлаже да се у оквиру Општине, Националног парка, или још боље на нивоу Региона направи Туристичка агенција која би обједињавала активности око домаћинског пословања читавим овим и околним простором. Јединственим наступом према потенцијалним домаћим и страним инвеститорима, лакше и ефикасније би се објединила потребна средства за изградњу овог ексклузивног подручја.

Поред средстава домаћих и страних приватних инвеститора, посебно за изградњу техничке инфраструктуре могла би се ангажовати и наменска средства Европске Уније намењена Балкану преко Пакта за стабилност, Европске банке за обнову и развој, Светске Банке и других институција, а уз подршку Међународног монетарног фонда и др.

Локална самоуправа би могла прво, да прикупи више средстава са самог подручја Националног парка.

Поред накнаде за уређивање, обавезно се мора плаћати накнада за коришћење јавног грађевинског земљишта на свим подручјима где је локална самоуправа имала трошкове уређења техничке и социјалне инфраструктуре. Такође, пошто је у питању углавном земља у својини Државе, ваљда ће бити и локалне заједнице, сви корисници морају плаћати закупну цену земљишта, која се тек полако конституише као важан инструмент земљишне политике.

Обједињавањем бројних извора средстава м,огуће је прикупити новац за уређивање грађевинског земљишта и изградњу техничке инфраструктуре у довољном обиму да се оплемени укупан простор четири предметне локације на Тари које ће својим природним и створеним садржајима стално привлачити велики број посетилаца.

Приоритети и динамика реализације

Основни проблем за потенцијалне инвеститоре и градитеље на четири локалитета на Тари су недостатак планова и слаба инфраструктура.

Ценимо да ће се усагласити ставови око планова, те да ће се убрзо добити правни основ за израду генералних и идејних пројеката за планиране објекте.

Остаје да се најпре уради неопходан део техничке инфраструктуре (енергетска, телекомуникациона, водна, саобраћајна и комунална у ужем смислу). То је неопходна прва етапа реализације. Уколико се изгради неопходна техничка инфраструктура, свакако ће се јавити већи број инвеститора за изградњу смештајних капацитета, али и пратећих трговинско услужних садржаја, објеката рекреације, спорта, али и јавних садржаја уз помоћ локалне заједнице, те надлежних институција образовања, културе, спорта и др.

Прва етапа изградње техничке инфраструктуре је најбитнија и она отвара широм врата да се пројектују и изграде сви остали планирани капацитети. Ова прва етапа изградње техничке инфраструктуре мора имати јединствену организацију, а то је локална самоуправа и Дирекција за изградњу која је надлежна за целу Општину.

На бази планских, финансијских, материјалних, локационих, организационих и других могућности, прво се сагледају реалне потребе, а потом и сам Програм са детаљним изворима прихода и тек тада се одређују цене закупа државног земљишта, цене накнаде за уређење, за коришћење и привремено заузимање земљишта. Законска је обавеза да се цене ових инструмената одређују на бази усвојеног Програма уређивања земљишта, што овај Програм и чини посебно актуелним.

2.5.1. Средњорочни програм уређивања јавног грађевинског земљишта

1. Водовод	580.000 еура
2. Канализација	
-1 био диск	150.000 еура
-пратећа опрема	20.000 еура
-септичке јаме	50.000 еура

УКУПНО: 800.000 еура

3. Електро инсталације

назив	цена	број
ТС 10/0,4 кВ	40000 еура/по ТС	23
ел. вод 10 кВ	60000 еура/км	
ел. вод 1 кВ	80 еура/м	
телефонски прикључак	1000 еура	1 прикључак

3.0. ЗАШТИТА И УНАПРЕЂЕЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Заштита и унапређење животне средине

Један од основних циљева израде **Плана Генералне регулације Соколина**-подручја у Националном парку Тара је даљи еколошки одржив и прихватљив развој, уз мере унапређења, заштите и очувања интегралног капацитета животне средине.

План заштите животне средине подручја Националног парка Тара и Стратешка процена утицаја подручја Плана генералне регулације су хијерархијске одреднице и смернице за заштиту и унапређење животне средине подручја Соколина.

Валоризација простора Националног парка за најбоље понуђено решење одрживог развоја, подручје Соколина издваја као еколошку целину са процењеним капацитетом животне средине и могућим степеном оптерећења.

Значај, положај, природне карактеристике просторне целине, непосредног и ширег окружења, зоне утицаја, ограничавајући фактори и могућност развоја на еколошким принципима издваја Соколину као еколошку целину.

Просторно и функционално посматрано еколошка целина је зонирана, према критеријумима за одрживи развој на:

- **Зону са посебним условима за коришћење и уређење простора**

Подручје планова Генералне регулације је посматрано интегрално са зонама утицаја из залеђа јер представљају јединствен еколошки простор. Валоризација простора за планирани развој и достизање нивоа туристичког центра заснована је на основним поставкама:

- рационалном коришћењу необновљивих и тешко обновљивих природних ресурса,
- квалитативном побољшању укупне туристичке понуде (спортско-рекреативне активности, биолошки вредна храна, дивљи плодови, лековито биље, лечилишне, атрактивно-забавне, еколошке, истраживачке и смештајне капацитете) уз стално контролисане услове заштите, очување микроклиматских услова, пејзажно-предеоне аутохтоности и традиционалних вредности,
- валоризацији природних и аутохтоних амбијената, шумских и других екосистема и станишта,
- контролисању циљних излетничких дестинација,
- развоју «центара» према савременим трендовима и традиционалним вредностима у зонама Националног парка Тара,
- основање станице за мониторинг животне средине (истраживање, мерење, контрола квалитета, предлог мера и активности) у циљу сталне контроле медијума животне средине и капацитета простора,
- унапређење постојећих потенцијала, презентација, едукација,
- инфраструктурно опремање и комунално уређење у складу са условима и захтевима Националног парка Тара.

Предложен одрживи развој подручја Соколина представља могућност одрживог развоја усаглашеног са капацитетом животне средине уз стриктно поштовање плана мера превенције, отклањања, спречавања, заштите и минимизирања потенцијално негативних утицаја уз обавезни мониторинг животне средине.

Просторном диференцијацијом, полазећи од стратегије Националног парка Тара, смерница Стратешке процене утицаја и валоризације еколошко-просторне целине «Соколина» дат је предлог зоне са мерама и условима заштите животне средине.

Екозона подручја Соколина издваја зону:

1. «Соколина»

Мере превенције, спречавања деградације и ризика по животну средину, мере отклањања потенцијално штетних утицаја као и мере заштите и мониторинга животне средине интегрални су део плана заштите Националног парка Тара.

Смернице стратешке процене утицаја Плана Генералне регулације у циљу даљег одрживог развоја:

- развој подручја Соколина планирати до процењеног капацитета на постојећим локацијама, а на новим локацијама у континуираном грађевинском реону према условима одрживог коришћења простора (степен изграђености, заузетости, насељености),
- намену простора засновати на процењеном просторно-еколошком капацитету, усаглашену са ексклузивним потенцијалом, лепотом и значајем Националног парка као и ограничавајућим факторима уз очување природних обновљивих и необновљивих ресурса.
- планирани развој засновати на квалитативном унапређивању социо-економском, тржишно-одрживом развоју, унапређивањем рекреативних, туристичких и еколошких вредности подручја као изразите специфичности,
- развој туризма, реализацијом туристичких капацитета уз специјализацију засновану на основним обележјима Националног парка,
- интеграција локалног становништва заснована на еколошко-економских параметрима,
- развој екотуризма, еко-едукације, конгресног туризма, културних манифестација,
- развој инфраструктурне и комуналне опремљености сагласно рангу еколошких захтева,
- валоризација и планска подршка специфичним предностима ширег окружења, саобраћајна, привредна и еколошка логистика.

Мере превенције и спречавања потенцијално штетних утицаја и ризика по животну средину:

- Обавезна је усаглашеност свих планских аката, хијерархијски посматрано, при реализацији зона, локација и појединачних Пројеката.
- Свака активност у простору мора бити планирана, изведена са успостављеним редовним радом, без промена у животној средини уз претходну процену могућих утицаја на животну средину и у складу са условима и сагласностима надлежних органа, организација и институција.
- Мере заштите природних вредности и добара као услов сталног очувања и унапређења и коришћења у складу са капацитетом животне средине:
- **Заштиту и очување шума и аутохтоних шумских екосистема спроводити применом мера за очување и одрживо коришћење.**
- **Реализација појединачних Пројеката, инфраструктурних система, зона и локација могућа је уз максимално очување шума и шумских екосистема.**
- **Обавезне су мере неге, контроле и заштите аутохтоних шумских екосистема.**
- **Пејзажно уређење локација у комплексима аутохтоних шума мора бити усаглашено са условима аутохтоне вегетације.**
- **Интродукција алохтоних врста мора бити усаглашена са захтевима Националног парка и условима надлежних институција.**

Мере заштите и коришћења флоре и фауне морају бити сагласне зонама заштите Националног парка:

- Заштита биодиверзитета и биолошких ресурса еколошких целина-подручја планова Генералне регулације сагласна је мерама за прописане зоне заштите Националног парка.
- Обавезно је очување аутохтоности биљних и животињских врста, заједница и њихових ареала.
- Обавезно је максимално очување природне геометрије површина шумских екосистема у зонама заштите.
- Није дозвољена фрагментација аутохтоних шума и шумских комплекса.
- Обавезно је формирање «еколошких мостова» и избегавање вештачких препрека и баријера на устаљеним или уоченим путањама.
- Обавезна је контролисана примена и спровођење санитарних и узгојних мера заштите.
- У складу са просторно-планираним карактеристикама планираних зона, садржаја и функција, обавезно је формирање ниша, комора и конзола за птице, естетски сагласна пејзажу.
- У зонама контакта са залеђем планирати места за прихват и прихрањивање дивљих животиња.
- У зонама контакта са залеђем и устаљеним путањама дивљих врста нису дозвољени садржаји који продукују буку и интензивну светлост.

Мере пејзажног уређења еколошких целина и зона:

- Карактер предела и пејзажа морају задржати аутохтони идентитет Националног парка Тара.
- Уређење и оплемењавање еколошки остевљивог простора засновати на максималном очувању аутохтоности предеоних целина.
- Применити обликовање ивица шума за оживљавање пејзажа ван зона заштите Националног парка.
- Пејзажно повезати постојеће фрагменте у зонама планираних функција и садржаја.
- Повезивање просторно-еколошких целина и зона унутар њих, спровести поштујући услове за Национални парк, основну намену, захтевану функцију зеленила и избор врста садног материјала.
- Извршити обликовање «отворених» простора ван граница зона заштите Националног парка.
- Пејзажна пунитација групе стабала, солитарних стабала, украсног шибља (аутохтоних пре свега) дозвољена је у зонама спортско-рекреативних и смештајних капацитета.

- Извршити пејзажно обликовање продора, потеза и просека за потребе инфраструктурног опремања.
- Ветробрано и снегобрано зеленило као и заштитне појасеве пејзажно обликовати избором врста садног материјала.
- Извршити пејзажно обликовање природних форланда водотокова у зонама ван зона заштите националног парка, на принципу контролисане природне сукцесије аутохтоних врста.
- Обавезно пејзажно уређење индивидуалних парцела са највећим учешћем травних површина, солитарних стабала или групација и партерним уређењем без огорађивања.
- Уношење егзота дозвољено је уз обавезну стручну контролу и услове за уређење.

Мере заштите ваздуха од загађивања представљају интегрални део мониторинга контроле квалитета ваздуха:

- При реализацији зона, локација и појединачних Пројеката, потенцијалних извора загађивања, обавезна је процена могућих утицаја, избор најбоље понуђених енергената и супституција постојећих.
- Препоруке, стимулативне мере и мере обавезног коришћења обновљивих извора енергије при реализацији Пројеката-објеката већих капацитета.
- Обавезне мере биолошке заштите су озелењавање и пејзажно уређење паркиралишта и зона интензивнијих саобраћајних токова.
- Забрањено је отварање вегетацијског склопа и стварање «огољених» површина као извора прашине.
- У циљу праћења стања квалитета ваздуха препорука је успостављање мониторинга као интегралног мониторинга Националног парка.

Мере заштите површинских и подземних вода, тла и земљишта као необновљивих и тешко обновљивих природних ресурса су део интегралне заштите Националног парка:

- Забрањено је упуштање отпадних вода без претходног третмана до захтеваног нивоа, у водотокове, приобаља форланда и «подземље».
- Реализација зона, локација и појединачних Пројеката могућа је уз претходну процену утицаја са аспекта количина и категорија отпадних вода, начина третмана и управљања сагласно условима надлежног органа.
- За појединачне Пројекте, изоловане локације, водонепропусна септичка јама представља прелазно решење до реализације адекватног третмана фекалних отпадних вода, на безбедан и еколошки прихватљив начин.
- Стална контрола квалитета вода у водотоковима Националног парка, је обавезна мониторинг мрежа.
- Обавезна је заштита извора и изворишта водоснабдевања уз успостављање и поштовање зона санитарне заштите.



- Начин експлоатације и коришћење вода (изворишта) усагласити са дозвољеним капацитетима како би се спречило ремећење еколошке равнотеже уз обавезну процену могућих утицаја и услове надлежног органа.

Управљање отпадом и избор концепта евакуације отпада представљају основу за спречавање нарушавања животне средине, деградацију пејзажних вредности и спречавање оптерећења климатских, локацијских и еколошких услова у Националном парку. Основна концепција, принципи и услови управљања отпадом:

- поштовање принципа регионализације,
 - укључивање у систем безбедног одлагања отпада на регионалној депонији (сагласно Плану управљања комуналних отпадом за Р. Србију),
 - посебне мере заштите и услови Националног парка искључују могућност формирања депоније комуналног отпада,
 - превенција и смањење стварања и настајања отпада на извору настанка,
 - решавање проблема отпада на извору-месту настајања,
 - постепено увођење шема раздвојеног сакупљања и сортирања отпада,
 - побољшање организације сакупљања и транспорта,
 - увођење модерних судова за одвојено сакупљање отпада и увођење специјализоване опреме за транспорт,
 - оптимизација начина учесталости сакупљања и рута у зависности од густина становања, карактеристика зона, објеката, локација, броја становника и туриста,
 - увођење посебног начина сакупљања и привременог одлагања,
 - санација, (ремедијација) и рекултивација постојећих локација и отпадом деградираних површина.
- Обавезан услов је сакупљање, привремено одлагање и организовано и контролисано одвожење комуналног отпада из појединачних објеката, зона и локација, на прописан начин, од стране надлежног комуналног предузећа, што се потврђује уговором са надлежним комуналним предузећем, у поступку прибављања дозволе за изградњу или у поступку инспекцијског надзора.
 - Сакупљање комуналног отпада вршиће се према функцији, карактеру зона, појединачних локација, комплекса и објеката, по следећим типовима:
 - Планирани објекти свих категорија туристичко-услугне и комерцијалне намене (хотели, мотели, пансиони, одмаралишта, спортско-рекреативни, резиденцијално становање-виле, ресторани, кафићи, пицерије) морају имати:
 - посебне просторије за привремено одлагање комуналног отпада,
 - просторија мора бити у оквиру објекта, као засебна, без прозора са електричним осветљењем и точећим местом са славином, холендером, сливником и решетком;
 - Постојећи објекти наведених намена и објекти у поступку реализације (а који немају прописане посебне просторије за привремено одлагање комуналног отпада) су у обавези да обезбеде наведену просторију, реконструкцијом, пренаменом или дозвољеном доградњом;
 - Приступ просторији у оквиру објекта мора бити обезбеђен са саобраћајнице преко рампе за приступ специјализованог возила.
 - Локације, комплексе, блокове и зоне осталих категорија (викенд-становање, становање уз остале намене, објекти јавних намена као и локације и објекти где није могуће изградити посебне просторије у оквиру истих) обавеза је изградња објеката за смештај судова (контејнера) за прикупљање и привремено одлагање отпада.

- Карактеристике објеката за привремено прикупљање и одлагање отпада (комуналног смећа):
 - минимални габарити објекта за смештај једне посуде (контејнера) износи 2,50 x 2,00м (унутрашња висина 2,00-2,20м),
 - минимални габарити објекта за смештај две посуде (контејнера) износи 4,00x2,00м (унутрашње висине 2,00-2,20м),
 - објекат мора бити постављен на бетонској подлози, подигнут од подлоге мин. 10цм,
 - конструкција, покривач, зидови, кровна конструкција дрвена (талпе се постављају тако да штите од неповољних метеоролошких услова, естетски уклопљени у пејзаж).
- Прикупљање отпада на издвојеним микролокацијама мора бити организовано:
 - на слободним површинама отпад прикупљати корпама за отпатке које се постављају на местима значајног окупљања, одмориштима, пунктовима, паркиралиштима, дуж шетних стаза и осталих стаза, на јавним површинама, видиковцима, парковима;
 - избор материјала и «уклапање» у околни пејзаж је услов при реализацији мреже за прикупљање отпада.
- Општи услови за контролисано прикупљање отпада:
 - свим локацијама где се налазе објекти и постављени судови за смеће обезбедити директан прилаз за специјализована возила, на равној подлози без степеништа и ивичњака,
 - управљање комуналним отпадом поверити надлежном комуналном предузећу што се потврђује Уговором о пружању услуга за власнике објекта,
 - услов за реализацију објеката, планираних намена је обавезно прописивање начина прикупљања комуналног отпада.
- У зонама са пољопривредном продукцијом (пољопривредна екогаздинства, еко-фарме) је искључено коришћење хемикалија у заштити и пољопривредној производњи;
 - за отпад из економског дела еко-газдинства (различитих категорије и еколошког капацитета) предвиђена су компостишта а отпад категорија комуналног отпада се прикупља у судовима смештеним у економском делу дворишта.
- У зонама пословања (дозвољених делатности) обавезно је прикупљање и привремено одлагање у оквиру објекта (са посебно издвојеним простором) или у објекту за смештај судова (контејнера) у складу са условима прописаним за исте.
- Отпад од уређивања зелених површина свих категорија одлагати у компостиштима на утврђеној локацији за сваку еколошку целину посебно а према условима надлежног предузећа.
- Даје се могућност целовитог управљања отпадом са јавних зелених површина на заједничком компостишту.

4.0. ОБУХВАТ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Карактер подручја

Простор обухваћен планом, налази се између подручја Ослуша и Шљивовица и везује се на међунасељски пут ка Митровцу. Површина подручја је претежно под шумским појасевима, отвореним зеленим просторима (ливаде и пашњаци) и пољопривредним земљиштем. Највећи део површине је неизграђен и неуређен. Постојећи објекти се углавном користе као викенд куће за повремени боравак (највећи број објеката), док се неколико објеката користи у стамбене сврхе. Квалитет грађевинског фонда на подручју је неуједначен, а спратност постојећих објеката се креће од П-П+1. Саобраћајна мрежа није развијена, а постојеће саобраћајнице сврставају се у ранг локалних саобраћајница земљаног типа.

На подручју обухваћеном планом налази се део површине Јавног Предузећа Национални Парк Тара, која се сврстава у површине јавне намене. На подручју обухваћеном планом не постоје јавни објекти.

1.1. Опис граница

Граница подручја дефинисана је територијом Јавног Предузећа Национални Парк Тара, која се налази са источне и југоисточне стране, природним узвишењима и шумским масивом са североисточне, северне и западне стране, деоницом локалног пута на делу подручја са западне стране и посредно међунасељским путем ка Митровцу, који га тангира са јужне стране.

Граница подручја обухваћеног планом дефинисана је следећим катастарским парцелама : 1541, 1542, 1543, 1544, 1505, 1500, 1116/2, 1121, 1122/1, 1122/2, 978, 976, 981, 982, 974/7, 974/8, 974/3, 940, 939, 938, 937, 941, 942, 943, 953/3, 952, 951, 958, 959, 956, 961/1, 961/2, 1174, 1175, део пута, 1126, 1129/2, 1129/1, 1130, 1139/2, 1139/1, 1159/4, 1168, 1164, 1163, 1159/1, 1151, 1510/1, 1510/2, 1510/3, 1510/4, 1510/5, 1510/6, 1519/1, 1519/2, 1519/3, 1520, 1523, 1524, 1529, 1530/1, 1532.

Укупна површина подручја обухваћеног планом износи 128.60 ха, колико износи и површина грађевинског реона, чија се граница поклапа се са границом подручја обухваћеног планом. Део границе грађевинског реона, на источној страни подручја се поклапа са границом територије Јавног Предузећа Национални Парк Тара.

4.2. Подела на организационе и просторне целине

Подела простора извршена је у два нивоа. Грађевински реон је подељен на просторне целине, према природним амбијенталним карактеристикама, доминантној намени, уличној матрици, потреби јасног дефинисања вредности и карактера грађевинског земљишта. Дефинисано је укупно 6 просторних целина.

План такође предвиђа поделу грађевинског реона на грађевинске зоне, а према карактеристикама које су везане за начине коришћења земљишта и планом прописана правила уређења и правила грађења објеката.

Дефинисано је 10 карактеристичних грађевинских зона укупне површине 28.27 ха (22 %), док се за преостали део земљишта, површине 91.05 ха (71%) не планира изградња (слободне површине које се налазе под шумом и ливадама).

Дефинисане су следеће зоне:

- зона 01 - центар насеља, која обухвата садржаје везане за развој услужно трговинских делатности на површини од 20 247 м²

- зона 01а - површине и објекти од јавног интереса - објекат туристичког културно-рекреативног центра 3 967 м²
- зона 02 - апартмански боравак који развија планиране смештајне капацитете на подручју, површине 12 538 м²
- зона 03 - апартмански боравак који развија планиране смештајне капацитете на подручју, површине 11 592 м²
- зона 04 - хотел, површине 10 487 м²
- зона 05 - намењена развоју едукативних делатности, површине 24 200 м²
- зона 06 - планирана за развој пољопривредних делатности, 26 117 м²
- зона 07 - планирана за развој домаћинства оријентисаних ка сеоском туризму, површине 31 186 м²
- зона 08 – површине намењене организацији еколошког-етно насеља локалног идентитета, са оријентацијом ка туристичким садржајима, површине 24 920 м²
- зона 09 – површине намењене временом боравку (викенд куће),

4.3. Јавно и остало грађевинско земљиште

Земљиште обухваћено планом подељено је на јавно грађевинско земљиште, које заузима 9,3 ха (7,2%), Остало грађевинско земљиште површине 116,32 ха (90,45%) и земљиште од јавног интереса 2,98 ха (2,37%) .

Јавно грађевинско земљиште чине трасе постојећих и планираних саобраћајница на подручју, саобраћајни објекти, мрежа комуналне инфраструктуре, (укупне површине 5.38 ха), простор ЈПНП Тара (3.92 ха). Земљиште од јавног интереса чине зона 1 – услужно трговински садржаји (укупне површине 0,97 ха), као и зона 1-а, на којој су предвиђене површине и објекти од јавног интереса - објекат туристичког културно-рекреативног центра (0.39 ха) и зона 5, намењена развоју едукативних делатности-едукативни камп (1,62 ха).

Планом предвиђене зоне за површине и објекте од јавног интереса, у складу са Законом о планирању и изградњи, представљају основ за проглашавање јавног грађевинског земљишта.

5.0. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

5.1. Општа правила уређења

5.1.1. Основна организација насеља

а) Карактеристике просторног концепта

Полазећи од основног опредељења развоја Соколине као излетничког туристичког пункта који има перспективу развоја секундарног/терцијарног туристичког центра, просторни концепт се заснива на следећим одредницама:

- *Очување и афирмација предеоног лика Соколине и свих природних простора и њихово адекватно коришћење за рекреацију и туристичке садржаје у природи* . Овакав приступ опредељује очување централног мотива Соколине - централне ливаде и груписање садржаја у њеном окружењу.
- *Поштовање традиције коришћења одређених простора за рекреацију* (позиције пешачких стаза и кретања у простору, места задржавања и окупљања...)
- *Централно, концентрисано лоцирање јавних изграђених културних, едукативних и спортско рекреативних садржаја у функцији туризма*. Овакав приступ са једне стране



обезбеђује адекватну приступачност а са друге обезбеђује просторно функционално повезивање туристичко рекреативних садржаја у отвореном и затвореном простору и њихово повезивање са централном зоном насеља.

- *Континуално повезивање читавог простора насеља* различитим адекватно уређеним и опремљеним рекреативним путањама чиме кретање до рекреативног простора и сам постаје рекреативни садржај.

б) Зоне и објекти који су под одређеним режимом заштите

Зоне и објекти који су под одређеним режимом заштите који се под одређеним условима укључују у мрежу простора намењених туризму и рекреацији или представљају ограничење за рекреативно коришћење.

- Очување већих ливада и пропланак као зоне од посебног јавног интереса за реализацију примарних садржаја туризма и рекреације (предели посебних пејзажно-естетских вредности, простори погодни за одређене рекреативне активности : скијање, санкање,...)

5.1.2. Мреже и објекти саобраћајне инфраструктуре

Просторним планом је предвиђен систем магистралних и регионалних саобраћајница које тангирају простор Националног парка и дефинишу контролне улазе на његово подручје. У границама насеља планиран је систем локалних и приступних саобраћајница, пешачких, бициклистичких и планинских стаза, а реконструкција постојеће саобраћајне мреже и изградња нове осигураће дистрибуцију кретање посетилаца и сталних становника .

Путеви ће се одржавати благовременим отклањањем свих оштећења на путевима и држањем коловозног застора у исправном стању; обезбеђивањем проходности путева у зимском периоду и омогућавањем несметане комуникације људи унутар парка током целе године; обнављањем хоризонталне и вертикалне сигнализације на путевима; и санирањем клизишта, отклањањем одрона са путева и др.

Нови путеви се пројектују и изводе за период од 20 година, док се реконструкција постојећих путева планира за период од 5 - 20 година у зависности од конкретних услова.

Паркинг простори треба да се изводе пре свега у оквиру насељских групација и туристичких локалитета и морају бити одвојени од коловозне површине и са тврдом подлогом. Капацитети и локације појединих паркиралишта се утврђују на основу потреба становништва, броја туриста и организације укупне туристичке понуде, у складу са утврђеним бројем корисника. Уз паркинг простор обавезно се уређује простор за задржавање људи са клупама, столовима, кантама за отпатке и информационом таблама Националног парка. После завршетка грађевинских радова терен ће се санирати и уредити у складу са обавезом очувања пејзажних карактеристика и других вредности.

Поред прописане хоризонталне и вертикалне саобраћајне сигнализације, неопходно је поставити потпуни систем обавештавања и информисања возача о положају паркинг простора, туристичких локалитета, начину прилаза њима и режимима саобраћаја у насељу.

Новопланираним саобраћајницама допуњују се саобраћајне веза у постојећој мрежи саобраћајница, повећава саобраћајни капацитет мреже и омогућује приступ новопланираним садржајима.

Овим предлогом плана генералне регулације предвиђена је изградња 1,841 км нових саобраћајница, као и реконструкција постојећих саобраћајница у дужини од 4,157 км.

За изградњу је предвиђено укупно пет нових саобраћајница, док су четири постојеће саобраћајнице предвиђене за реконструкцију.

Ширине коловоза новопланираних и постојећих саобраћајница су 5,5 м или 6,0 м. Ове ширине су технички дозвољене јер се ради о саобраћајницама најнижег ранга (локалним путевима и приступним саобраћајницама) . На овим саобраћајницама је битно остварити проходност меродавног возила (комунално возило).

Главна саобраћајна комуникација одвија се преко постојећих локалних путева П1-1и П2-2, као и преко новопланираних саобраћајница С1-1 и С2-2, преко којих се остварује веза са новопланираним и постојећим приступним саобраћајницама.

Све саобраћајнице су предвиђене за двосмерни саобраћај.

Саобраћајнице и остале саобраћајне површине ситуационо су одређене координатама осовинских тачака и представљају полазне услове за израду техничке документације.Ови подаци са ситуационим елементима (полупречници хоризонталних кривина, прелазнице, раскрснице, котиране ширине саобраћајних површина) и геометријским попречним профилима дати су на одговарајућем графичком прилогу, који је саставни део овог предлога плана генералне регулације.

Ширина коловоза планираних саобраћајница износи 5,50 м и 6,00 м са једностраним попречним нагибом од 2%.

Ефикасно одвијање пешачког саобраћаја планира се изградњом издвојених пешачких површина у виду тротоара уз саобраћајнице Дуж свих постојећих и новопланираних саобраћајница, предвиђена је изградња тротоара са обе стране коловоза ширине 1,5м или 2,25 м са попречном нагибом од 2%.

Укупна дужина тротоара које треба изградити је 11,752 км.

Овим предлогом плана генералне регулације предвиђена је и изградња 28 пешачких стаза ширине 2,25 м и укупне дужине 6.657 км.

Површине за паркирање путничких возила су од асфалт бетона или бетонских плоча. Предвиђена је изградња 112 паркинг места, дуж саобраћајница С5-5. Предвиђени су паркинг простори за управно паркирање димензија 5.00 x 2.25 м, са простором за дрворед 2.0 м x 2.0 м. При изради техничке документације неопходно је применити одредбе из овог правилника које се односе на паркинг места као и на пешачке прелазе и прилазе објектима.

Основни елементи попречног профила утврђени су у графичком прилогу

При изради пројектне документације поштовати: елементе пројектне геометрије са аналитичко геодетским подацима и основне нивелационе односе који су дефинисани котама прелома нивелете и котама везних тачака што је приказано у графичким прилозима

Све саобраћајне површине локалних путева решавати са флексибилном коловозном конструкцијом од асфалт бетона. Коловозну конструкцију димензионисати према саобраћајном оптерећењу и геолошким карактеристикама тла.

Површине стаза за пешаке дуж саобраћајница су од асфалт бетона или бетонских плоча.

Саобраћајне површине локалних саобраћајница су оивичене бетонским ивичњацима типа 18/24. Ово није обавезујуће за најнижи ранг саобраћајница-приступне саобраћајнице.

Нивелационо, новопланиране саобраћајнице су уклопљене на местима укрштања са већ постојећим саобраћајницама, док су на преосталим деловима одређене на основу топографије терена и планираних објеката.

Коловозне конструкције димензионисати на основу одговарајућег саобраћајног оптерећења, климатских и геотехничких услова.

Саобраћајне површине одводњавати слободним падом или преко сливника повезаних у систем кишне канализације.

5.1.3. Јавне службе

5.1.3.1. Насељски центри и активности

Отворени јавни простор за окупљање

Не ограђују се.

Потребно је да постоји пешачки приступ, а пожељно је да постоји и колски.

Обликовање терена – у складу са морфолошким карактеристикама терена.

Део простора треба да је затрављен, а део поплочан (природним материјалима).

Елементи мобилијара (клупе, осветљење, надстрешнице, корпе за одпатке, табле за информације, се могу лоцирати у оквиру комплекса и треба да буду израђени у складу са природним окружењем.

Пожељни капацитети за пратеће садржаје туризма приказани су у табели

трговина	0,6-0,7	300-350
централне функције и услуге	0,3	150
администрација и техника	0,3	150

5.1.3.2. Површине у оквиру јавног грађевинског земљишта

Површине у оквиру осталог грађевинског земљишта

Здравство. Могуће је организовати и обезбедити капацитете за специјализоване здравствене садржаје, здравствени центар са елементима ваздушног лечилишта, и сл. сходно климатским и другим погодностима подручја (карактеристике које погодују респираторним органима; карактеристике које погодују унапређењу општег здравственог стања, побољшања крвне слике, итд.). Ове садржаје је могуће организовати у склопу развоја туристичко-хотелских садржаја или у склопу посебно организоване целине здравственог центра у оквиру зоне викенд-станована.

Увођење додатних специјализованих садржаја здравствене заштите у функцији коришћења ових погодности обавезно је уз претходну одговарајућу проверу оправданости, проверу адекватних микроклиматских карактеристика – локалитета и уклапање у просторна решења развоја туризма. Капацитети ових садржаја били би такође предмет посебне провере.

Образовање. У склопу развоја туристичко-хотелских садржаја могуће је организовати и обезбедити капацитете за специјализоване едукативне садржаје, образовне радионице, школе у природи. Увођење додатних специјализованих садржаја образовања у функцији

коришћења природних погодности обавезно је уз претходну одговарајућу проверу оправданости. Детаљном разрадом на нивоу урбанистичког пројекта будућих хотелских садржаја проверити потребне/ довољне капацитете ових образовних садржаја.

5.1.4. Становање и смештајни капацитети за туризам

Свим капацитетима становања и смештајно услужног типа обезбедити непосредну везу са планираном саобраћајном мрежом подручја.

Стамбена домаћинства у функцији туризма - сеоски туризам и еко етно насеље опремити неопходним инфраструктурним водовима у складу са планским стањем и условима комуналних служби.

Све слободне површине на парцелама обезбедити за уређене зелене и слободне површине у комбинацији ниског и високог растиња, предњих и задњих башти и обрадивих површина мањег капацитета. Омогућити директне приступе до објеката на парцели непосредно са саобраћајних површина. Приступе до објеката уредити квалитетним поплочањем и опремити одговарајућом расветом.

Смештајно услужне капацитете на подручју – апартмански смештај и хотелски смештај опремити неопходном примарном и пратећом инфраструктуром. Омогућити директне приступе до објеката на парцели непосредно са саобраћајних површина. Омогућити несметани пролаз кроз парцеле изградњом и уређењем пешачких стаза до и око објеката. Приступе до објеката уредити квалитетним поплочањем и опремити одговарајућом расветом. Просторе опремити потребним мобилијаром (канте за отпатке, жардињере, канделабри, клупе...)

5.1.5. Простори за рекреацију и туризам

Концептом развоја рекреације и туризма на подручју Соколине тежи се реализацији основних циљева развоја рекреације и туризма као и задатака, мера, услова датих Просторним планом НП Тара и Програмом заштите и развоја Националног парка Тара (2002-2006.г). у погледу приступа планирању коришћења и уређивања простора намењених рекреацији и туризму. Овим документима дефинисани су простори и објекти унутар грађевинског подручја које треба у одређеној мери заштитити, афирмисати, изградити, уредити или реконструисати и укључити у туристичку понуду Соколине.

Дефинишу се а) општи услови заштите, уређивања и опремања појединих врста простора-правила уређења као и б) специфичне препоруке/ услови уређивања и опремања простора на појединим локацијама.

Просторним концептом развоја рекреације и туризма Соколине (слика 1) се дефинишу следећи простори и садржаји:

1. природна подручја и простори за рекреацију и туризам
2. изграђени простори за рекреацију и туризам
3. дефинишу се различите туристичке/ рекреативне путање
4. општи просторни услови за рекреативне и спортске садржаје

1. Природна подручја и простори за рекреацију и туризам

То су јавни отворени простори у природи намењени рекреацији и туризму: парк шуме, излетнички простори/ дечија игралишта, рекреативне површине без изградње сталних

објеката, туристички пунктови, За све Планом дефинисане јавне природне просторно функционалне целине потребна је израда плана/пројекта детаљног уређења, коришћења и опремања простора .

а) Природне просторно функционалне целине за рекреацију и туризам. Опремају се само шетним, планинарским, коњским и другим стазама, надстрешницама или склоништима уз које се обезбеђују веће отворене површине са објектима за задржавање и рекреацију у природи. Њихово уређење подразумева извођење стаза, одморишта, надстрешница и других прихватних објеката. Код уређивања простора за рекреацију обавезна је примена природних материјала без интервенција на терену које доводе до премена природних карактеристика земљишта. Користе се постојеће ливаде, стазе. Сви изграђени објекти треба да буду од камена и дрвета у складу са неимарском традицијом подручја.

б) Туристичко-рекреативни пунктови (примарни и секундарни): Планирају се на местима улаза, значајних туристичких атрактера и укрштања најзначајнијих комуникација. Поседују као минималну опрему: информативне табле, клупе, надстрешнице, одморишта, корпе за отпатке, вода (доведена или у близини) . Примарни имају виши степен опремљености док секундарни подразумевају минимално опремање. Уређење, опремање и обележавање вршити у складу са Законом о туризму и Правилником о садржини и начину истицања туристичке сигнализације

в) Излетишта простори за рекреацију у природи (капацитет 5-9 посет/ха, макс. учешће застртих површина 5%), Поседују као минималну опрему: информативне табле, клупе, надстрешнице, одморишта, корпе за отпатке, вода а додатно се опремају и уређеним ложиштима, дрвљаником, клупама и столовима (на местима са водом) Могу поседовати и паркинг заклоњен визуелном баријером.

Уређење, опремање и обележавање вршити у складу са Законом о туризму и Правилником о садржини и начину истицања туристичке сигнализације

2. Изграђени простори за рекреацију и туризам

Изграђени простори за рекреацију и туризам обухватају затворене објекте и отворене, грађевински уређене и опремљене просторе у грађевинском подручју. За изграђене просторе за рекреацију и туризам у грађевинском подручју предвиђа се израда урбанистичких пројеката и планова детаљне регулације (дефинисано у посебном прилогу)

а) Објекти намењени рекреацији и туризму: Изградња објеката се врши на грађевинском земљишту које није под шумом, углавном на подовима већим од 10% како би се сачувале равне површине за рекреативне активности, и изградњу саобраћајне и друге инфраструктуре. Треба тежити свођењу изграђених површина на што мању меру, користећи типове и начин изградње који заузима најмање простора и минимално утиче на промену карактера природне средине, Изграђивање засебних парцела опредељених за ову намену и намењених рекреативном коришћењу усклађује се са општим правилима грађења за тај део насеља. Изграђивање може бити привремено (балон хале...исл.) и трајно. Опремање простора остварује се у складу са Законом о спорту и пратећим правилницима .

Омогућава се изградња спортских терена и објеката за рекреацију у приватном власништву - при хотелима, пансионима, апартманским насељима... (фитнес клубови, сале, тениски терени, куглане, базени идр.). Изградњом објеката тежити стварању јединственог архитектонског израза који проистиче из архитектонског наслеђа подручја уз примену природних и традиционалних материјала са максималним увођењем зелених површина у изграђене комплексе. Треба тежити избору оних локација које су заклоњене у пејзажу и које нису сагледиве са истакнутих видиковаца и доминантних тачака у простору. Висина објеката не би смела да пређе средњу висину шуме.

б) Грађевински уређени спортско рекреативни терени могу се лоцирати искључиво уз туристичке објекте, у оквиру грађевинских подручја као део организоване, секундарне туристичке понуде. На утврђеним површинама за зимске и летње спортске активности на отвореном простору потребно је изградити помоћне и пратеће објекте неопходне за функционисање: покретни ски-лифтови, приступни путеви, стазе и паркинзи са службеним објектима, прихватни пунктови. Омогућава се изградња спортских терена и објеката за рекреацију у приватном власништву - при хотелима, пансионима... (терени за мале спортове, тениски терени, куглане, терени за мини голф, дечија игралишта, базени идр.). Опремање простора остварује се у складу са Законом о спорту и пратећим правилницима

в) Отворени простори за окупљање: уређују као простори који треба да омогуће окупљање, дружење, забаву и релаксацију грађана. Уређују се са тенденцијом максимизирања естетских и еколошких квалитета отворених простора као простори у којима је потребно обезбедити: адекватну опремљеност и избор материјала, адекватно одржавање и коришћење, адекватну заступљеност различитих облика вегетације, заштиту човека од загађења, буке, ветра, прегревања , падавина, као и адекватне микроклиматске услове. Непланска изградња објеката није дозвољена. Постављање привремених објеката у функцији појединих догађаја (презентације, концерти, представе...) дозвољава се искључиво општинском одлуком.

3. Рекреативне путање

Мрежа рекреативних простора унутар насеља развија се као део мреже туристичко-рекреативних пунктова, области и путања ширег подручја. У Соколини разликујемо следеће рекреативне путање:

а) Пешачке и стазе са пратећим објектима за одмор:

- *планинарске/туристичке обележене стазе.* Уређују се као део система рекреативних путања Националног парка. Посебна пажња се у том смислу посвећује континуитету различитих врста путања унутар грађевинске зоне, дефинисању приступних/излазних пунктова као и чворних информативно-туристичких пунктова унутар насеља. Поред основне функције туристичко рекреативне шетње , могу се организовати као Авантуристичке путање са циљем: обучавања у области ојентације и сналажења у природи (извиђачи, скаути) уз могућност дневног или вишедневног боравка на терену у привременим камповима и као путање за ноћни обилазак Националног парка.

Подразумевају адекватно уређење, опремање и обележавање и потребу израде пројеката детаљног уређења. Утврђују се пунктови одморишта са надстрешницама, клупама (детаљније видети о туристичко рекреативним пунктовима) Уређење, опремање и обележавање вршити у складу са Законом о туризму и Правилником о садржини и начину истицања туристичке сигнализације

Поред тога као део мреже пешачких стаза Таре предвиђају се и стазе са пратећим објектима за одмор. У ту сврху превасходно користити постојеће обележене и просечене ловачке, сеоске и планинске стазе, Уредити пратеће објекте за одмор, снабдевање и друго на одређеним местима где се више стаза укршта уз услов да су уз јавну саобраћајну мрежу, Могу се лоцирати на улазима у насеље или унутар насеља. Минимална опрема оваквих локалитета је наткривено и затворено прибежиште (колиба са огњиштем, вода (доведена или у непосредној близини),

б) Стазе за бициклизам

- организују се тако што се за бициклизам користи постојећа и планирана путна мрежа која одговара техничким условима за наведене спортове уз изградњу одговарајућих трака.

в) Стазе за зимске спортове

- Морфологија Соколине не упућује на значајније рекреативно коришћење простора за зимске спортове осим за оне који се организују на малим нагибима и релативно равном терену (нордијско скијање, клизање). Идентификоване су потенцијалне позиције стаза за *нордијско скијање* али је неопходно урадити посебну студију којом би се испитале позиције и путање адекватне дужине и карактеристика на територији Равне Таре. Планирање ових стаза унутар насеља треба да буде само део ширег система стаза.

4. Општи просторни услови за рекреативне и спортске садржаје:

Просторни услови за летње спортске и рекреативне садржаје

Општи услови организације простора : заветрина, оријентација север, северо-исток, раван терен, 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

тоалет, у близини је потребно обезбедити и друге објекте за смештај (гостински вајати) и за продају минималне опреме за планинаре и извиднике и сл.

- *шетне стазе унутар насеља* Уређују се повезано са системом рекреативних путања Националног парка као део комуникације унутар насеља којим се повезују најзначајнији туристички атрактери.
- *могу се организовати и едукативне путање* представљају просторе организација различитих тематских шетњи-- презентација природних вредности Националног парка уз едукацију у области појединих наука или уметничких вештине екосистемске путање, геолошке, хидролошке, историјске етнографске, фото-сафари, "читање пејзажа", скупљање лековитог биља. Уређење, опремање и обележавање вршити у складу са Законом о туризму и Правилником о садржини и начину истицања туристичке сигнализације
- боћање 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-гольф (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,

Просторни услови за зимске спортове:

- санкање, 10-40 степени нагиб, оријентација север до исток, са малим зимским осунчањем, заштићено од ветра и магле, са безбедним равним делом у подножју
- нордијско скијање - мали нагиби - стазе 3-15км
- скијање- 10-60 степени нагиб, оријентација 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

Преглед пожељних капацитета основних и пратећих туристичких садржаја (без смештајних капацитета) према граничним капацитетима дефинисаним Просторним планом развоја НП Тара

	стандард	Соколина бр.лежајева
пожељне површине основних и пратећих туристичких садржаја (м ²)	м ² /лежају	500
садржаји рекреације и културе	0,2-0,3	100-150
спортско-рекреативни садржаји (затворени простор)	0,4-0,5	200-250
спортско-рекреативни садржаји (отворени простор)	5,0-8,0	2500-4000



Планом су сугерисане локације за садржаје рекреације и културе и спортско рекреативне садржаје у затвореном и отвореном простору као простори у којима се могу реализовати пожељни капацитети. Будући да је цела територија грађевинског подручја Соколине у приватном власништву одређене су минималне парцеле на стратешки значајним позицијама(зонама) за уређење простора од јавног интереса за туристички развој насеља.

5.1.6. Пољопривреда и шумарство

а) Пољопривреда

Пољопривредна производња треба да изврши преоријентацију на оне врсте производа и на онај начин производње који неће довести до деградације природне средине, нити до промена пејзажних карактеристика простора.

На основу коришћења пољопривредног земљишта према катастарским класама усмерити њихово уређење тако да се: најплодније тле штити од било какве градње; земљиште са мањим ограничењима, треће и четврте катастарске класе, приоритетно користити за пољопривреду, а остало за воћарство, травне културе и шумарство.

Простори намењени пољопривреди се формирају према захтевима културе која се гаји и у односу на облик и величину парцеле.

Потребно је да постоји приступ, који не мора да буде јавни пут нити пут са асфалтним или бетонским застором.

Не ограђују се, али је могуће поставити зеленило по рубу парцеле.

Фарме животиња

Свака новоизграђена фарма треба да поседује дехидратор или да јој се омогући његово коришћење и просторе за лагеревање хране и стајњака. Начин узгоја и тип стаја у производним фазама треба да буде полузатворен. Исхрана стоке првенствено треба да се обавља прегонском испашом, а сеном само у току зиме. Код подизања фарме водиће се рачуна да њихова динамика буде у корелацији са динамиком повећања обима производње сточне хране. Концентровану храну, стимулаторе и остале лекове треба избегавати како би се производи сточарства овог региона могли да пласирају индустрији, за производњу дечије хране. Из ових разлога планира се да садашње задруге оформе службу за надзор и откуп производа који ће да носе ознаку чисте "хране 5" код које се у процесу основне и прерађивачке производње поштују упутства о примени агрохемикалија; за начин узгоја и пласмана и др.

Ограђује се дрвеном оградом, или у комбинацији са зеленилом, висине до 1,80м.

Потребно је да постоји колски приступ. Паркирање решити у оквиру комплекса.

Прикључци за инфраструктуру, са колске саобраћајнице. Обликовање терена – у складу са морфолошким карактеристикама терена. Сви примењени материјали треба да буду природни и у складу са правилима општег уређења насеља.

Пратећи елементи – појилице, хранилице, дрвене надстрешнице, се могу лоцирати у оквиру комплекса, а ван грађевинског реона.

б) Шумарство

Газдовање опрезно спроводити не нарушавајући сувише кохезију шумског масива, односно склоп састојина, дајући предност свему ономе што доприноси побољшању стања у шумама, повећању њихове стабилности и приносне снаге;

У свакој састојини тежити стварању оптималног стања у погледу мешовитости, структуре и обраслости, како би се обезбедило трајно оптимално остваривање свих функција шума, а тиме и укупних функција Националног парка;

Производња у шуми (искоришћавање шума) треба да је у зависности од потреба трајног одржавања оптималног функционалног стања шуме, истовремено, у складу са тим, у свакој састојини поступак са шумом и њено стање треба да омогући у потпуности коришћење потенцијалне производне снаге станишта;

Обезбедити заштиту од биљних болести и штеточина, организовањем прогнозне службе, примену мера превентивне заштите и одговарајућим учешћем у научно-истраживачком пројекту "Истраживање појаве сушења шума и изналажење мера за очување најважнијих врста шумског дрвећа у СР Србији";

Предузимати мере ради заштите шума од пожара и других елементарних непогода без обзира на власништво, придржавајући се законских прописа, а посебно плана заштите шума Националног парка од пожара, што подразумева техничку опремљеност за превентиву, радиостанице, осматрачнице и све степене интервентне заштите шума од пожара;

Организовати стручну, потпуну и ефикасну чуварску и ловачку службу ради очувања и јачања постојећег шумског фонда (флоре и фауне) без обзира на власништво, ради спречавања свих видова функционалног обезбеђивања Националног парка (бесправне сече, крчење шума, бесправни лов и риболов, бесправне градње, напасање стоке у забрањеним деловима, приступ, напасање и брст коза у шумама, сви видови загађења средине и сл.);

5.1.7. Инфраструктура

1. Правилник за изградњу водовода

У оквиру плана "Соколине" није решено организовано снабдевање водом из постојећег "Тарског водовода". Проблем је решен довођењем воде за једно или више домаћинстава са локалних изворишта помоћу јавних чесми или индивидуалних копаних бунара.

Каптирани су извори или бунари у непосредној близини насеља.

За оријентациони прорачун потребних количина воде туристичких капацитета извршена је подела потрошача у три категорије, према одредбама водопривредне основе СРС ("Службени гласник РС", бр. 11/02) и просторног плана Националног парка Тара.

Прорачун потребних количина воде извршен је за три категорије потрошача:

- категорија "А" са већим потрошачима воде (хотели, мотели, одмаралишта);
- категорија "Б" са потрошачима воде (за кампове, викенд насеља, домаћу радиности и сл.);
- становништво.

Изабрани су следећи параметри за туристичке капацитете:

- | | |
|---------------------------------------|-----------|
| - број лежаја: | - А: 250, |
| | - Б: 700; |
| - специфична потрошња (л/леж./дан): | - А: 680, |
| | - Б: 500; |
| - средња дневна потрошња (л/сек): | 6,0; |
| - коеф. дневне неравномерности: | 1,4; |
| - максимална дневна потрошња (л/сек): | 8,43. |

За становништво:

- број становништва: 450;
- специфична дневна потрошња (л/сек/дан): 350;
- средња дневна потрошња (л/сек): 1,8;
- коеф. дневне неравномерности: 1,7;
- максимална дневна потрошња (л/сек): 3,0.

Укупна потреба за водом у крајњем периоду за максималну дневну потрошњу износи око 11,43 л/сек

У првој фази потрошње снабдевање свих тренутних потрошача вршити из издашних извора који су по локацији и капацитету, могућности каптирања и квалитету воде најбољи и економски најприхватљивији.

За наредни период у коначној фази проблем водоснабдевања решити довођењем воде са "Тарског водовода", који се протеже у близини насеља, изградњом водоводне мреже, резервоара и објекта за изравнавање дневне потрошње.

Везни цевовод од резервоара до конзума не треба да буде мањих димензија од Ø150 мм.

Дуж планираних саобраћајница и конзумног подручја планирати нове цевоводе водоводне мреже најмањег пречника Ø100 мм, усвојеног Ø150 мм а према "Правилнику о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара" ("Службени лист СФРЈ", бр. 30/91) и одредбе Просторног плана подручја посебне намене националног парка Тара ("Сл. гласник СРС", бр.3/89).

Планирана водоводна мрежа биће повезана са постојећом, по принципу прстенасте водоводне мреже.

На водоводној мрежи планирати противпожарне надземне хидранте за гашење пожара распоређене на растојању од 80 до 150 м.

Планирани цевоводи дистрибутивне мреже треба да прате регулацију нових и постојећих саобраћајница, лоцирани испод тротоара или зелених површина.

Изградњу водоводне мреже вршити етапно према потреби и развоју објекта.

2. Правилник за изградњу канализације

Локација предметног плана припада сливу реке Дрина, односно потока Рача.

На овој територији није решено питање одвођења фекалних и атмосферских вода на организован и санитарно безбедан начин.

Један број сеоских домаћинстава и остали испуштају отпадне воде у водотоке директно без икаквог пречишћавања угрожавајући еколошку средину националног парка Тара док се атмосферске воде пуштају да слободно отичу по терену.

Изградњом организованих водоводних система повећава се количина отпадних вода што угрожава еколошку средину и изворишта водовода на нижим деловима подручја Таре.

Овакво стање захтева изградњу санитарно исправних канализационих мрежа и одговарајућих канализационих објеката.

Неопходно је предвидети пречишћавање свих отпадних вода и одвођење ван подручја Националног парка, забрану употребе непрописних водонепропусних септичких јама и понирних бунара.

Укупна количина отпадне воде коју треба одвести са подручја плана оријентационо је око 8,8 л/сек.

Одвођење свих фекалних вода са подручја просторног плана, па и ове локације захтевало би веома скупе објекте (препумпавање, тунеле и друге трасе цевовода), са циљем да се вода одведе до коначног реципијента реке Дрине.

Зато се предлаже више независних система за које треба претходно радити студије да би се дефинисали ближи реципијенти и финансијски оправдала решења.

До изградње организованог система канализације који ће бити предмет посебног планског документа примениће се индивидуална решења као што су типски системи за пречишћавање и прописане водонепропусне септичке јаме за један или више објеката са обавезним самопречишћавањем чију би воду испумпавало Јавно Комунално Предузеће.

У случају малих потрошача (викендице, стамбени објекти и др.) за одводњавање отпадних вода предлажу се водонепропусне септичке јаме, једна за сваку парцелу. Положај септичких јама унутар локације прилагодити распореду планираних објеката.

Септичке јаме треба удаљити од регулационе линије минимум 5 м, од суседне парцеле 2 м, од објекта минимум 5 м.

Корисна запремина септичких јама не може бити мања од 4 м³ и зависи од оптерећења потрошача и динамике пражњења.

Био-диск постројења величине од 10-1000 ЕС користиће се код хотела, мотела и одмаралишта.

Димензија и избор одговарајуће величине био-диск уређаја одредити кроз техничку документацију у зависности од специфичног хидрауличног и биолошког оптерећења за различите кориснике, односно објекте а на основу топографско хидрографских подлога у одговарајућој размери.

Био-диск постројења треба да је удаљен око 50-100 м од објекта, по могућству да је постављен у сливу поточне долине, капацитета оквирно 500 ЕС и за њега треба одредити јавну парцелу димензија 20x10 м, струју и приступни пут. Тачан положај био-диска са припадајућом парцелом дефинисаће се кроз израду Урбанистичких пројеката и одговарајуће техничке документације.

У оквиру плана сходно планираним наменама оријентационо је дата локација једног постројења за пречишћавање (био-диска) са испустом у најближу јаругу или поточну долину.

Локална постојења за пречишћавање треба планирати, изградити, руковати њима и одржавати их, тако да у свим климатским условима раде правилно и поуздано односно обезбеђују захтеване вредности на изливу у водоток.

Атмосферске воде са предметних локација треба нивелационо и кроз уређење терена одвести у околне поточне долине или зелене површине, путем отворених ригола и каналета и преко таложника у оближње потоке.

У потоке и реке смеју се испуштати само чисте атмосферске воде, као и пречишћене отпадне воде такве да се не угрози ИИ класа воде у реципијенту.

Чисте воде са кровова упуштати у зелене површине.

Воде са већих паркинга, бензинских пумпи и др. прихватити сливницима са таложником и сепаратором и тек онда одвести у реципијенте, у противном одвести их у посебне септичке јаме без понирања воде.

Важећа правна регулатива:

- О испуњености прописаних санитарно-техничких и хигијенских услова поштовати закон о санитарном надзору ("Сл. Гласник РС", бр. 125/2004)
- Поштовати услове заштите природе на основу закона о процени утицаја на животну средину ("Сл. Гласник РС", бр. 135/2004) и Правилника о садржини студије процене утицаја на животну средину ("Сл. Гласник РС", бр. 69/2005)
- Закон о комуналним делатностима ("Сл. Гласник РС", бр. 16/97 и 42/98)
- Законом о водама ("Сл. Гласник РС", бр. 46/91) уређује се заштита вода, заштита од штетног дејства вода, коришћење и управљање водама као добрима од општег интереса

Електроенергетска инфраструктура

Постојеће стање (објекти и мрежа)

Објекти

На предметном подручју изграђена је једна трфостаница ТС 10/0,4 кВ "Соколина" као МБТС.

Мрежа

Постојећа трафостаница ТС 10/0,4 кВ "Соколина" је повезана са постојећом ТС 35/10 кВ "Бајина Башта" надземним електроенергетским водом напонског нивоа 10 кВ. Надземни електроенергетски вод 10 кВ је изведен на бетонским и челично решеткастим стубовима. Водови јавног осветљења су изграђени за потребе јавних и саобраћајних површина.

Планирано стање (објекти и мрежа)

Објекти

Да би се за наведени период обезбедили потребни капацитети, у постојећој ТС 10/04 кВ по могућству заменити одговарајућим трансформатором већег капацитета.

У складу са захтеваним потребама, у подручјима где се граде већи туристички комплекси, трафостанице градити:

- у склопу планираних објеката
- као слободностојеће објекте од монтажано-бетонских елемената или у специјалним случајевима као зидане објекте у складу са захтевима архитектонског решења одређене урбанистичке целине, а на осталим подручјима могу се градити и као стубне трансформаторске станице.

За подручје Соколина у наредном периоду предвидети изградњу 5 (пет) трафостаниница ТС 10/04 кВ, капацитета до 2х630 (1000) кВА, уз задржавање постојећих трафостаница.

На територији Соколине у сваком новом објекту који се гради или на његовој парцели, према планском уређењу простора, предвидети могућност изградње нове ТС 10/0,4 кВ према правилима градње, осим ако је енергетским условима Електродистрибуције другачије предвиђено. Укупан број нових ТС 10/0,4 кВ који се кроз одобрење за изградњу може дати не сме бити већи од планом предвиђеног броја.

Планиране ТС 10/0,4 кВ поставити у склопу новог објекта који се гради под следећим условима:

- просторије за смештај ТС 10/0,4 кВ, својим димензијама и распоредом треба да послужи за смештај трансформатора и одговарајуће опреме;
- трансформаторска станица мора имати два одвојена одељења и то: одељење за смештај трансформатора и одељење за смештај развода високог и ниског напона;
- бетонско постолје у одељењу за смештај трансформатора мора бити конструктивно одвојено од конструкције зграде. Између ослонца трансформатора и трансформатора поставити еластичну подлогу у циљу пресецања акустичних мостова (преноса вибрација);
- обезбедити звучну изолацију таванице просторије за смештај трансформатора и блокирати извор звука дуж зидова просторије,
- предвидети топлотну изолацију просторија ТС;
- свако одељење мора имати несметан директан приступ споља;
- колски приступ планирати изградњом приступног пута најмање ширине 3,00 м до најближе саобраћајнице.

Планиране ТС 10/0,4 кВ поставити на парцели новог објекта који се гради, као слободно стојећи објекат, под следећим условима:

- просторије за смештај ТС 10/0,4 кВ, својим димензијама и распоредом треба да послужи за смештај трансформатора и одговарајуће опреме;
- трансформаторска станица мора имати два одвојена одељења и то: одељење за смештај трансформатора и одељење за смештај развода високог и ниског напона;
- колски приступ планирати изградњом приступног пута најмање ширине 3,00 м до најближе саобраћајнице.

Мрежа 10 кВ

За повезивање планираних трафостаница потребно је изградити следеће електроенергетске водове:

- прикључити планиране ТС 10/04 кВ на постојећи ДВ 10 кВ који иде трасом "Зауглине брдо-Соколина". Планиране електроенергетске водове извести кабловски са потребним попречним пресеком кабла, по принципу "улаз-излаз" тј. повезивање у "прстен"
- изградити кабловски електроенергетски вод 10 кВ, од подручја Соколине до Шљивовице, који ће бити веза са најближим ТС 10/04 кВ. Изградњом електроенергетског вода 10 кВ оствариће се резервно снабдевање електричном енергијом подручја Соколине и Шљивовице.

Планиране електроенергетске водове 10 кВ, извести подземно са потребним попречним пресеком кабла, положеним у ров на дубини 0,8 м и ширини у зависности од броја електроенергетских водова. Планиране електроенергетске водове 10 кВ извести у профилима постојећих и планираних саобраћајница испод јавних површина, унутар грађевинских парцела и осталог земљишта (уз сагласност власника корисника земљишта).

У изузетним случајевима електроенергетске водове 10 кВ извести надземно са самоносивим кабловским снопом и за њихову изградњу је потребно прибавити специјалну дозволу.

У наредном периоду потребно је извршити реконструкцију постојеће застреле 10 кВ мреже и изградити нову. Извршити реконструкцију дотрајале надземне нн мреже и мрежу јавног осветљења.

Мрежа 1 кВ и јавног осветљења

До планираних објеката, туристичких објеката (хотели, мотели, одмаралишта...), викенд насеља изградити мрежу електроенергетских водова 1 кВ и јавног осветљења. Планиране електроенергетске водове 1 кВ и јавног осветљења, извести подземно са потребним попречним пресеком кабла, положеним у ров на дубини 0,8 м и ширини у зависности од броја електроенергетских водова. Планиране 1 кВ и јавног осветљења извести у профилима постојећих и планираних саобраћајница испод јавних површина, унутар грађевинских парцела и осталог земљишта (уз сагласност власника корисника земљишта).

Приликом изградње електроенергетских водова 1 кВ и јавног осветљења посебно обратити пажњу да не дође до оштећења постојећих стабала који су под заштитом државе. Након изградње електроенергетских водова 1 кВ и јавног осветљења, зелене и друге површине вратити у првобитно стање. Напајање електроенергетских водова јавног осветљења напајати подземно кабловима одговарајућег пресека. Приликом осветљења јавних и саобраћајних површина, као и приликом реконструкције постојећег осветљења саобраћајница постићи средњи ниво луминанције од око 0,6-1,5 цд/м².

На местима где се очекију већа механичка напрезања тла електроенергетске водове 1 кВ и јавног осветљења, поставити у кабловску канализацију или заштитне цеви као и на прилазима испод коловоза саобраћајница.

Телекомуникациона инфраструктура

Постојеће стање (објекти и мрежа)

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.

Планирано стање (објекти и мрежа)

У свим центрима насеља постојеће застареле изводе у месној кабловској мрежи заменити новим, и изградити потребан број истих и повезати међусобно телекомуникационим кабловима са АТЦ Ужице или са АТЦ Бајна Башта.

Телекомуникационе водове полагати у профилима постојећих и планираних саобраћајница, водећи рачуна о прописном растојању од других комуналних објеката. Планиране подземне телекомуникационе каблове поставити слободно у земљу, односно кроз приводну канализацију у ров дубине 0,8 м и ширине 0,4 м.

У изузетним случајевима телекомуникационе водове извести надземно и за њихову изградњу је потребно прибавити специјалну дозволу.

На прелазу испод коловоза саобраћајница као и на свим оним местима где се телекомуникационе каблови уводе у објекте, телекомуникационе каблове поставити кроз заштитне цеви.

У складу са Просторним планом Републике Србије у области телекомуникационог система основни циљеви су:

- најмање удвостручити постојећи број телефона
- обезбедити телефоне за све привредне субјекте, установе, домаћинства и друге кориснике

- заменити дотрајалу опрему и модернизовати мрежу, да би се обезбедило поузданије и квалитетније функционисање телекомуникационог система и услови за увођење нових (савремених) услуга
- увођење нових телекомуникационих услуга, применом нових технологија, а посебно увођењем оптичких каблова у месну мрежу и стварање услова за формирање широкопојасне ИСДН (дигиталне мреже интегрисаних услуга)
- увођење мобилних услуга заснованих на радио-преносу
- изградња модерне приступне (кабловске) мреже за обезбеђење широкопојасних сервиса

У области телекомуникационог система радио-дифузије основни циљеви су

- развој и афирмација јавних, комерцијалних и локалних радио и ТВ програма телекомуникационог система радио-дифузије Републике, уз перманентно праћење и укључивање нових технологија у складу са светским трендовима
- доградња мреже за допунско покривање (ТВ и радио репетитори) и доградња постојећег и развој новог система радио-релејних веза
- изградња кабловског дистрибуционог система

Мобилна телефонија

Постоје два оператора мобилне телефоније, који користе ГСМ систем: МОБТЕЛ и ТЕЛЕКОМ. Оба оператора поседују мреже базних станица које не покривају у потпуности целокупно подручје па је потребно њихово проширење, како би квалитет сигнала одговарао међународним стандардима.

Сходно светским трендовима планира се интензиван развоја јавних радио система, а посебно мобилне телефоније. У овој области очекује се и увођење трећег оператора, како би се конкуренцијом са постојећим постигли већи капацитети и бољи квалитет услуга, уз повољније услове за кориснике. Планира се потпуна покривеност целокупног подручја мрежама мобилне телефоније.

Кабловски дистрибутивни систем

Постојећи кабловски дистрибуциони систем је изграђен неплански са нејасном законском регулативом и служи за сада само за пријем ТВ сигнала у једном смеру, ка кориснику. Мрежа је реализована самоносећим коаксијалним кабловима.

КДС систем развијати према плановима и техничким решењима овлашћених оператора у складу са законском регулативом која дефинише ову област. Планиране водове за потребе КДС изградити у коридору планираних и постојећих ТК водова ТК канализације. Планиране водове КДС изградити подземно у рову потребних димензија.

6.0. ПОСЕБНА-СПЕЦИФИЧНА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Простори за рекреацију и туризам се уређују и опремају у зависности од врсте, значаја, реализованих/планираних садржаја, интензитета коришћења, планираног степена уређивања и одржавања.

Планом се, у циљу обезбеђивања одређеног квалитета коришћења рекреативног простора, обезбеђивања еколошких вредности као и рационалног коришћења средстава, предлаже диференцирање јавних простора намењених рекреацији, спорту као и различитим облицима озелењавања. Диференцирање се врши у односу на проценат изграђивања, озелењавања, врсте опреме, ниво/стандард опремања и потребних средстава за одржавање.

За изграђене просторе за рекреацију и туризам у грађевинском подручју (И) предвиђа се израда урбанистичких пројеката и планова детаљне регулације (дефинисано у посебном прилогу)
За све Планом дефинисане јавне природне просторно функционалне целине (П) потребна је израда плана/пројекта детаљног уређења, коришћења и опремања простора .

целине простора за рекреацију и туризам (И - изграђени, П - остаци)	Н - нови	Садржаји рекреације и туризма	препоруче за уређивање и опремање									ниво опремања	одржавања	
			сигнални изграђености (%)	сигнални озелењености (%)	збојење паркирања	игарни објекти и ме, пијаћа вода	ле, канте за отпатке	о/табла,пункт	кинг за бицикле	стрешнице	етљење			
И1	Н	Туристички културно рекреативни центар а) туристички инфо центар, простор за игру и едукацију и вишенаменска рекреативна сала (додатно могу и : библиотека, вишенаменска сала за предавања, пројекције, едукацију, учионице/радионице у отвореном и затвореном простору) (800 - 1000м2) б) терени за мале спортове на отвореном, могу и тениски терени, зими могуће клизалиште на локацији 2 тениска терена или вишенаменског игралишта обезбедити помоћне и пратеће садржаје . (мин 1 кош . 1 одб и 1 вишенаменски терен укупно 1600м2 нето/2500 м2 бруто П	20	50	+	+	+	+	+	О	+	+	2	2
И2	Н	Едукативни камп капацитета 50 места са учионицама у затвореном и отвореном простору и рекреативним и спортско рекреативним садржајима: терени за мале спортове, дечије игралиште.	20	50	+	+	+	+	+	О	+	+	3	2

ИЗ	Н	<i>рекреативни и спортско рекреативни терени хотела игралишта за децу, терени за мале спортове, тениски терени са пратећим и помоћним садржајима</i>	20	40	О	+	+	+	О	О	О	О	3	2
П1	П	Рекреативна зона у природи : зимске и летње игре: санкање, бадминтон, фризби,	2.	90			О	+	+	О	+	О	3	3/
П2	Н	Излетиште Соколина: уређење и опремање излетишта, игралишта у природном амбијенту, пратећи туристичко-гоститељски садржаји.	5	50			+	+	+	+	+	+	2/3	3

Препоручена опрема у јавном тур. рекреативном простору

+ - неопходно

о - пожељно

Опремање

1. ексклузивни простори
2. простори повишеног стандарда
3. стандардни простори

Одржавање

1. репрезентативно одржавање
2. интензивно одржавање
3. екстензивно одржавање
4. биотопи саморегулације.

У интензивно и репрезентативно (као виши ниво интензивног) одржавање спадају паркови, скверови/тргови, зелене површине дечијих игралишта, површине око јавних /пословних објеката, објеката културе и едукације, спортских терена, арборетум/ботаничка башта, као и зеленило на другим јавним отвореним просторима.

У екстензивно одржавање површине спадају парк-шуме, заштитни зелени појасеви дуж пута, стрмих земљишта и одсека. Екстензивно одржавање подразумева спровођење санитарних мера сече, заштите од штеточина, противерозионих мера у складу са важећим прописима. Делови екстензивно одржаваних површина уз пешачке комуникације и делове око спортских терена потребно је да се интензивно одржавају како би им се омогућило адекватно коришћење

Биотопи саморегулације су претежно озелењени простори града који поседују способност опстанка и развоја у урбаној средини без посебног одржавања. Услов реализације оваквих биотопа је поред карактеристика биљних и животињских врста и њихова величина и континуално распрострањење

7.0. ПРАВИЛА ЗА ГРАЂЕЊЕ И ОБНОВУ НАСЕЉА

7.1. П Р А В И Л Н И К О УСЛОВИМА ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ, ИЗГРАДЊУ, ОБЛИКОВАЊЕ, МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈУ И УРЕЂЕЊЕ ИЗГРАЂЕНОГ ПРОСТОРА НА ПОДРУЧЈУ ПЛАНИНЕ ТАРЕ

ПРИСТУП

Критеријуми за изградњу, коришћење и уређење простора на подручју планине Таре су:

- свођење изграђених површина на што мању меру, користећи типове и начин изградње који заузима најмање простора и минимално утиче на промену карактера природне средине, коришћење простора на основу утврђених граничних капацитета и уређења са комплетном инфраструктурном опремом, ради очувања и унапређења свих природних ресурса;
- строга заштита и посебни услови уређења делова подручја који се користе у научне, рекреативно-образовне и друге сврхе, ради очувања изузетних вредности природне средине;
- очување свих извора, већих ливада и пропланака;
- рационална изградња саобраћајне мреже уз равномерну покривеност подручја свим врстама саобраћајница, разних категорија, у зависности од потреба, које се могу искључити из јавног коришћења, осим у специфичним условима и потребама;
- избор локалитета за изградњу као и избор начина спровођења свих инфраструктурних инсталација тако да не доминирају у простору, ради очувања пејзажа под условом да он представља једну од битних карактеристика простора;
- издвајање површина без изградње сталних (туристичких и стамбених) објеката, које ће бити опремљене само шетним, планинарским, коњским и другим стазама, успутним надстрешницама или склоништима уз које се обезбеђују веће отворене површине са објектима за задржавање и рекреацију у природи.

Изградња туристичких центара вршиће се по принципу концентрисаних грађевинских површина, на слободном земљишту које није под шумом, углавном на падовима већим од 10%, како би се сачувале равне пашњачке површине за рекреативне активности, сточарство и изградњу саобраћајне и друге инфраструктурне мреже. Архитектуром објеката треба тежити ка стварању јединственог архитектонског и ликовног израза, препознатљивог кроз форме које проистичу из архитектонског наслеђа подручја, уз примену природних и традиционалних материјала. Тип изградње треба да буде "павиљонски" са разбијањем маса, у вертикалном и у хоризонталном габариту, са максималним увођењем зелених површина у изграђене комплексе. Треба тежити ка избору оних локација које су заклоњене у пејзажу и које нису сагледиве са истакнутих видиковаца и доминантних тачака у простору. Висина објеката не би смела да пређе средњу висину шуме.

На подручју планине Таре дозвољена је изградња стамбених објеката и изван грађевинских подручја и то у оквиру окућница за стално настањене становнике подручја. Под стално настањеним становницима подручја подразумевају се становници са сталним местом пребивалишта на територији општине Бајина Башта. На грађевинским подручјима утврђеним Просторним планом, а изван грађевинских подручја утврђених урбанистичким плановима, изградња стамбених објеката може се изузетно вршити на постојећим грађевинским парцелама, као и тамо где постоје сеоски стамбени и помоћни објекти, а у складу са традиционалном архитектуром и материјалима и другим условима утврђеним овим правилником.

У зонама стамбене изградње могу се градити само ниски објекти сталног становања и уз њих помоћни и економски објекти. Величина грађевинске парцеле је за слободно стојеће објекте минимална 400 m² и максимална 2500 m². Веће парцеле су постојеће окућнице домаћинства која живе и раде на подручју.

Код постојећих објеката задржаће се постојећа грађевинска линија, док код изградње нових објеката и доградње она треба да износи минимум 5 m, од јавног пута (регулационе линије). На једној грађевинској парцели осим стамбених објеката могу се градити помоћни (гараже,

оставе, летње кујне) економски, пољопривредни и мањи пословни објекти (ковачнице, столарске радње, и др.) који са стамбеним чине целину домаћинства.

Величина стамбених и других објеката на сеоским подручјима и на појединим локалитетима у основи не треба да је мања од 50 m², а максимална висина По-П-Пк (подрум, приземље, поткровље). При коришћењу нагиба терена није дозвољено правити усеке веће од 1 m, осим уколико то захтева обезбеђење стабилности терена. Кровови су због климатских услова коси, нагиба 60 степени (двоводни са засецима - «ромаћима» у висини од 1/2 до 1/3 укупне висине крова, или четвороводни; у оба случаја нагиб свих кровних равни је исти. Стрехе имају блажи нагиб од кровова и он износи 45 степени.

На већ постојећим објектима или темељима бачија и бачишта дозвољава се адаптација и изградња за пољопривредну производњу, односно сточарство, или за мешовиту намену: пољопривредну – претежно и туристичку - допунски.

У складу са климатским условима и традицијом овог подручја, за викенд објекте обавезна је примена пре свега камена, дрвета, коси кров и покривач од шиндре, чиме ће се очувати амбијенталне вредности подручја и формирати јединствени карактер простора, односно «дух места» (*genius loci*).

Архитектонска обрада стамбених, викенд, помоћних и економских објеката мора се прилагодити непосредном амбијенту. Делови зграде, њен структурни облик и изглед (прозори, стрехе, димњаци, тремови) морају бити у духу "динарске брвнаре - осаћанке" која је на овом подручју дала свој допринос народној архитектури и градитељском наслеђу.

Тара, у целини, сматра се подручјем рекреације, изузев простора за који је утврђен I степен заштите у оквиру Националног парка, односно ако Просторним или Урбанистичким планом за поједине просторе није другачије одређено. На подручју су предвиђене површине за рекреативне активности у природи, које прати одговарајуће уређење терена. Под уређењем се подразумева извођење стаза, одморишта, надстрешница и других прихватних објеката према условима утврђеним у Просторном или Урбанистичком плану. Код уређивања рекреативних површина обавезна је употреба природних материјала без интервенција на терену које доводе до промена природних карактеристика земљишта, користећи постојеће природне ливаде, стазе и др. Сви изграђени објекти треба да буду од камена и дрвета, у традицији народног неимарства подручја.

Грађевински уређени спортско-рекреативни терени лоцирају се искључиво уз туристичке објекте, у оквиру грађевинских подручја, као део организоване, секундарне туристичке понуде. На утврђеним површинама за зимске и летње спортске активности, на отвореном простору, лоцирају се објекти неопходни за обављање тих активности: покретни ски-лифтови, приступни путеви, стазе и паркинзи са службеним објектима, прихватни пунктови и опремају се површине за спортско јахање, падок стазе, штале и др.

За сва грађевински уређена подручја, као и појединачне локације објеката обавезно је обезбеђивање колског приступа и комплетне комуналне опреме.

ОСНОВНА ПРАВИЛА

Члан 1.

Овим правилником утврђују се услови парцелације, изградње, обликовања, материјализације и уређења изграђеног простора за подручја за која се доноси урбанистички план и земљиште ван тих подручја, док се не донесе Просторни план или Урбанистички план, са елементима на основу којих се може издати акт о урбанистичким условима, односно извод из плана, а ради добијања одобрења за изградњу, као и садржина, услови и поступак издавања акта о урбанистичким условима за објекте на подручју планине Таре.

Члан 2.

Општи услови урбанистичке регулације, у смислу овог правилника, представљају скуп међусобно зависних правила и елемената за образовање и уређење грађевинских парцела, утврђивање регулационе и грађевинске линије, међусобног положаја, висине и спољног изгледа објеката,

као и других правила за формирање акта о урбанистичким условима и давања одобрења за изградњу која се примењују и када важећи просторни или урбанистички план не садржи те елементе.

Члан 3.

Општа правила парцелације, у смислу овог правилника, обухватају планске елементе за одређивање величине, облика и површине грађевинске парцеле, регулационе и нивелационе елементе за обележавање грађевинске парцеле и правила грађења, који се утврђују просторним или урбанистичким планом, а у случају утврђеном законом.

Члан 4.

Ако просторни, односно урбанистички план нема довољно елемената за спровођење регулације и парцелације у складу са општим правилима утврђеним овим правилником, актом о урбанистичким условима могу се утврдити правила за објекте по зонама из члана 6. овог Правилника, и то породичне стамбене објекте; вишепородичне стамбене објекте, сеоске стамбене, пословне, комерцијалне, туристичке, угоститељске, економске објекте и друге објекте по врсти и намени.

ОПШТА ПРАВИЛА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Члан 5.

Регулација простора и насеља на Тари заснива се на систему елемената регулације, и то:

- 1) урбанистичким показатељима (намена, индекс или степен изграђености, индекс или степен искоришћености);
- 2) урбанистичким мрежама линија (регулациона линија, грађевинска линија, осовинска линија саобраћајнице, гранична линија зоне);
- 3) правилима изградње (постављање објекта, удаљеност објекта, висина објекта, постављање оградe, паркирање и гаражирање и др.);
- 4) правилима обликовања и материјализације (организација и формирање групације, зоне, насеља као и самог објекта; пропорције објекта, обликовање крова, материјализација објекта и др.).

Члан 6.

Површине намењене за изградњу могу се према специфичном начину коришћења за изградњу приказати као:

1. туристичке зоне - бунгалови,
2. етно-еко зоне,
3. зоне кућа за одмор – викенд зоне,
4. туристичке зоне - апартмани,
5. сеоске зоне,
6. зоне породичне градње и стационари,
7. централне пословно-комерцијалне зоне,
8. туристичке зоне – хотели.

Породични стамбени објекти су објекти за становање са највише 4 стамбене јединице.

Урбанистички показатељи

Члан 7.

Индекс или **степен изграђености** је однос између бруто развијене изграђене површине свих надземних етажа корисног простора и површине парцеле, а највећи дозвољени по зонама изградње је:

1. туристичке зоне - бунгалови **0,2**
2. етно-еко зоне **0,25**
3. зоне кућа за одмор – викенд зоне **0,3**

4. туристичке зоне - апартмани **0,5**
5. сеоске зоне **0,6**
6. зоне породичне градње и стационари **0,8**
7. централне пословно-комерцијалне зоне **1,0**
8. туристичке зоне – хотели **1,5**

Члан 8.

Индекс или **степен искоришћености** земљишта је однос између бруто површине под објектом и површине грађевинске парцеле помножен бројем 100, а највећи дозвољени по зонама изградње је:

1. туристичке зоне - бунгалови **20**
2. етно-еко зоне **25**
3. зоне кућа за одмор – викенд зоне **20**
4. туристичке зоне - апартмани **25**
5. сеоске зоне **30**
6. зоне породичне градње и стационари **30**
7. централне пословно-комерцијалне зоне **40**
8. туристичке зоне – хотели **50**

Члан 9.

За грађење објеката од јавног интереса може се одступити од урбанистичких показатеља одређених чл. 7. и 8. овог правилника.

Урбанистичка мрежа линија

Члан 10.

Регулациона линија је линија разграничења парцела за површине и објекте од јавног интереса, односно јавног грађевинског земљишта, од парцела које имају другу намену, односно од осталог грађевинског земљишта.

Члан 11.

Регулациона линија утврђује се у односу на осовинску линију (осовину јавног пута) или на граничну линију (кеј, траса пруге, болница и сл.) и обележава за све постојеће и планиране саобраћајнице.

Растојање између регулационих линија (ширина појаса регулације) утврђује се у зависности од функције и ранга саобраћајнице, односно инфраструктуре као хоризонтална, надземна и подземна регулација, а најмања дозвољена ширина појаса регулације по врстама улица је:

1. стамбене улице **8,00**
2. сабирне улице **10,00**
3. пешачке стазе **1,50**
4. колски пролази **5,00**
5. приватни пролази **2,50**
6. саобраћајнице у сеоским насељима **10,00**

Регулациона линија се обележава аналитичко геодетски за све планиране саобраћајнице у насељу.

Члан 12.

Регулациона линија и осовина саобраћајнице јавног пута су основни елементи за утврђивање саобраћајне мреже.

Регулациона линија и осовина нових саобраћајница утврђују се у односу на постојећу регулацију и парцелацију, постојеће трасе саобраћајница и функционалност саобраћајне мреже.

Нивелација саобраћајница и других јавних површина одређује се прорачуном падова и попречних и подужних профила појаса регулације. Утврђене аналитичке координате (коте нивелете)

карактеристичних тачака у плану нивелације представљају основ за утврђивање нивелета регулационих линија као и основ за постављање улаза у објект и уређење осталог простора ван појаса регулације.

Члан 13.

Међунасељска и насељска (примарна и секундарна) мрежа инфраструктуре (водовод, канализација, ТТ мрежа, даљинско грејање) поставља се у појасу регулације.

За нова или изграђена насеља, утврђују се појаси регулације за постављање инфраструктурне мреже и јавног зеленила (дрвореди, паркови) у зонама парцела карактеристичне намене (јавног пута) као и ван тих зона (електроводови, топловоди и сл.).

Члан 14.

Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом на грађевинској парцели или се налази на растојању које је за поједине врсте објеката утврђено овим правилником.

Грађевински објект поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом.

Уколико се правила дају за посебно значајна подручја или зоне где је велики степен искоришћености парцеле, неопходно је дефинисати и дворишне грађевинске линије.

Члан 15.

Подземна грађевинска линија за надземне објекте који се граде у зони намењеној изградњи објеката од јавног интереса (подземни пешачки пролази, подземни јавни гаражни простори, комунална постројења и сл.) утврђује се у појасу регулације.

Подземна грађевинска линија за остале подземне објекте (делови објеката, склоништа, гараже и сл.) може се утврдити и у појасу између регулационе и грађевинске линије, као и у унутрашњем дворишту изван габарита објекта, ако то не представља сметњу у функционисању објекта или инфраструктурне и саобраћајне мреже.

Члан 16.

За надземне објекте који се граде у зони намењеној изградњи објеката од јавног интереса (надземни пешачки прелази, надземне пасареле као везе два објекта преко јавног пута и сл.) надземна грађевинска линија утврђује се у појасу регулације.

Урбанистичка правила уређења простора и изградње објеката

Члан 17.

Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:

- 1) у непрекинутом низу - објект на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле;
- 2) у прекинутом низу - објект додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле;
- 3) као слободностојећи - објект не додирује ни једну линију грађевинске парцеле;
- 4) као полуатријумски - објект додирује три линије грађевинске парцеле.

Члан 18.

Међусобна удаљеност слободностојећих објеката и објеката који се граде у прекинутом низу, износи најмање половину висине вишег објекта. Удаљеност се може смањити на четвртину ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже наспрамне отворе на просторијама за становање (као и атељеима и пословним просторијама). Ова удаљеност не може бити мања од 4,00 м ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење.

Поред услова из става 1. овог члана, слободностојећи објект не може заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.

При изградњи објеката који се граде у непрекинутом низу, на новом објекту се оставља светларник исте величине и симетричан светларнику постојећег објекта.

Члан 19.

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте слемена. Највећа дозвољена висина објекта утврђена је одредбама овог правилника.

Нулта (апсолутна) кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.

Члан 20.

Релативна висина објекта је она која се одређује према другим објектима или ширини регулације.

Релативна висина се одређује кроз следеће односе, и то:

- 1) висина новог објекта мања је од 1,5 ширине регулације улице односно од растојања до грађевинске линије наспрамног објекта;
- 2) висина крова новог објекта усклађује се са кровом суседног објекта.

Члан 21.

Висина објекта је:

- 1) на релативно равном терену - растојање од нулте коте до коте слемена;
- 2) на стрмом терену са нагибом према улици (навише), када је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута мање или једнако 2,00 м - растојање од нулте коте до коте слемена;
- 3) на стрмом терену са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута веће од 2,00 м - растојање од коте нивелете јавног пута до коте слемена умањено за разлику висине преко 2,00 м;
- 4) на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), кад је нулта кота објекта нижа од коте јавног или приступног пута - растојање од коте нивелете пута до коте слемена;
- 5) на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице висина објекта утврђује се применом одговарајућих тачака овог члана.

Висина објеката који имају индиректну везу са јавним или приступним путем преко приватног пролаза утврђује се у складу са одредбама тач. 1) до 5) овог члана.

Члан 22.

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то:

- 1) кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;
- 2) кота приземља може бити највише 1,20 м виша од нулте коте;
- 3) за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити највише 1,20 м нижа од коте нивелете јавног пута;
- 4) за објекте на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице кота приземља објекта одређује се применом одговарајућих тачака овог члана;
- 5) за објекте који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, кота приземља утврђује се актом о урбанистичким условима и применом одговарајућих тачака овог члана;
- 6) за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља може бити максимално 0,20 м виша од коте тротоара (денивелација до 1,20 м савладава се унутар објекта).

Члан 23.

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60 м, односно регулациону линију више од 1,20 м и то на делу објекта вишем од 3,00 м. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију.

Члан 24.

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- 1) излози локала - 0,30 м, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00 м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;
- 2) излози локала - 0,90 м по целој висини у пешачким зонама;
- 3) транспарентне конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,00 м по целој ширини објекта са висином изнад 3,00 м;
- 4) платнене надстрешнице са масивном конструкцијом - 1,00 м од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00 м, а у пешачким зонама према конкретним условима локације;
- 5) конзолне рекламе - 1,20 м на висини изнад 3,00 м.

Члан 25.

Грађевински елементи (еркери, докати, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- 1) на делу објекта према предњем дворишту - 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;
- 2) на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања од 1,50 м) - 0,60 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- 3) на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања од 2,50 м) - 0,90 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- 4) на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5,00 м) - 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

За испаде веће од 1,20 м примењује се правило из члана 23. овог правилника.

Члан 26.

Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија најмање 5,00 м увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90 м.

Степенице из става 1. овог члана које савлађују висину преко 0,90 м улазе у габарит објекта.

Степенице из става 1. овог члана које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

Члан 27.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже - могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- 1) стопе темеља и подрумски зидови - 0,15 м до дубине од 2,60 м испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50 м;
- 2) шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара -1,00 м. Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

Члан 28.

Висина назитка стамбене поткровне етаже износи највише 1,50 м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

Члан 29.

Грађевинске парцеле, у зонама где је то дозвољено, могу се оградивати транспарентном дрвеном оградом до висине од 1,40 м.

Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90 м од суседне, могу се оградивати транспарентном дрвеном оградом до висине од 1,40 м која се може постављати на подзид чије постављање и висину одређује надлежни орган.

Ограде се постављају на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограджује.

Ограда између парцела подиже се до висине 1,40 м уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Суседне грађевинске парцеле могу се оградивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном дрвеном оградом до висине од 1,40 м, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Врата и капије на уличној оградни не могу се отворати ван регулационе линије.

Члан 30.

Парцела у сеоском насељу може се оградивати на начин утврђен у члану 29. овог правилника, а може се преградивати у функционалне целине (стамбени део, економски део, економски приступ, стамбени приступ и окућница), с тим да висина унутрашње ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

Члан 31.

Парцеле за објекте од јавног интереса ограджују се на начин утврђен у члану 29. овог правилника.

Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, ограджују се на начин који одреди надлежни орган.

Грађевинске парцеле на којима се налазе привредни објекти и остали радни и пословни објекти производних зона (складишта, радионице и сл.) могу се оградивати дрвеном оградом висине до 2,20 м.

Члан 32.

Одводњавање површинских вода утврђује се нивелационим решењем на нивоу блока у регулационом плану. Ако такво решење не постоји, површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5%.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

Површинске и друге отпадне воде из економског дворишта у сеоским насељима одводе се регулисано до ђубришне јаме када се економско двориште налази уз јавни пут.

На подручјима на којима не постоји канализациона мрежа, отпадне воде се одводе у водонепропусну септичку јаму на грађевинској парцели, минималног капацитета за шестомесечни погон објекта под максималним оптерећењем. Септичка јама мора да буде обезбеђена од смрзавања, неовлашћеног приступа и безбедна за људе и животиње.

Члан 33.

Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом, а према члановима 62 - 68. овога правилника.

Спољни изглед објекта у просторној целини посебних културних вредности, усклађује се са условима надлежног Завода за заштиту споменика културе у Краљеву.

Општа правила регулације за породичне стамбене објекте**Члан 34.**

Минимално растојање између грађевинске и регулационе линије за породични стамбени објекат је 5,0 м.

У зони у којој постоје изграђени породични стамбени објекти растојање из става 1. овог члана утврђује се на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%).

За породични стамбени објекат који има индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза растојање из става 1. овог члана утврђује се актом о урбанистичким условима условима према врсти изградње у складу са овим правилником.

Члан 35.

Међусобна минимална удаљеност породичних стамбених објеката осим полуатријумских објеката и објеката у непрекинутом низу је 4,00 м.

За изграђене породичне стамбене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,00 м, у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

Удаљеност породичног стамбеног објекта који има индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза од суседних објеката утврђује се актом о урбанистичким условима према врсти изградње у складу са овим правилником.

Удаљеност новог породичног стамбеног објекта од другог објекта, било које врсте изградње или нестамбеног објекта, може бити најмање 4,00 м, односно удаљеност се утврђује применом општег правила из члана 18. овог правилника.

Члан 36.

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) породичног стамбеног објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:

1. слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације 1,50 м
2. слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације 2,50 м
3. двојне објекте и објекте у прекинутом низу на бочном делу дворишта 4,00 м
4. први или последњи објекат у непрекинутом низу 1,50 м

За изграђене породичне стамбене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од вредности утврђених у ставу 1. овог члана, у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

За зоне изграђених породичних стамбених објеката чије је растојање до границе грађевинске парцеле различито од вредности утврђених у ставу 1. овог члана, могу се нови објекти постављати и на растојањима која су ранијим правилима постављена и то:

1. слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације 1,00 м
2. слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације 3,00 м

Растојање породичног стамбеног објекта који има индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, до границе грађевинске парцеле, утврђује се актом о урбанистичким условима према врсти изградње у складу са овим правилником.

Члан 37.

Највећа дозвољена спратност породичног стамбеног објекта у сеоским насељима је до П+1, у ретким стамбеним зонама и насељима до П+1+Пк, (П - приземље; 1- број спратова; Пк - поткровље).

Члан 38.

Висина породичног стамбеног објекта не може прећи 12,00 м.

Породични стамбени објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Члан 39.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних и стамбених објеката свих врста по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута, и то - једно паркинг или гаражно место на један стан.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници осталих објеката свих врста по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута, и то -

једно паркинг или гаражно место на 70,00 м² корисног простора, с тим да најмање трећина возила буде смештено у гаражи.

Члан 40.

Акт о урбанистичким условима на истој грађевинској парцели може се утврдити изградња и другог објекта према посебним условима за одређену зону градње.

Члан 41.

Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавном путу не може бити мања од 2,50 м.

Општа правила регулације за сеоске објекте

Члан 42.

Растојање регулационе линије од грађевинске линије за сеоски стамбени објекат је 5,0 м.

У зони изграђених сеоских стамбених објеката растојање из става 1. овог члана утврђује се на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%).

За сеоске стамбене објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза, растојање из става 1. овог члана утврђује се актом о урбанистичким условима према врсти изградње у складу с овим правилником.

Члан 43.

Међусобна удаљеност спратних сеоских стамбених објеката је 10,00 м, а приземних слободностојећих 6,00 м.

За сеоске објекте на грађевинским парцелама чија је ширина фронта парцеле већа од 15,00 м међусобна удаљеност је најмање 6,0 м.

За стамбене објекте на грађевинским парцелама чија је ширина фронта парцеле мања од 15,00 м међусобна удаљеност износи најмање 5,00 м.

За изграђене сеоске објекте који су међусобно удаљени мање од 3,00 м не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

Међусобна удаљеност сеоских објеката који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, утврђује се Актом о урбанистичким условима према врсти изградње у складу с овим правилником.

Члан 44.

Растојање основног габарита (без испада) слободностојећег стамбеног објекта на делу бочног дворишта северне оријентације и линије суседне грађевинске парцеле је 2,50 м, а двојних и објеката у прекинутом низу 4,00 м.

За изграђене стамбене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од вредности утврђених у ставу 1. овог члана не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

Растојање стамбеног објекта који има индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, до границе грађевинске парцеле утврђује се актом о урбанистичким условима према врсти изградње и применом правила из ст. 1. и 2. овог члана.

Члан 45.

Економски објекти јесу:

- 1) сточне стаје (живинарници, свињци, говедарници, овчарници, козарници), испусти за стоку, ђубришне јаме - ђубришта, пољски клозети и др.
- 2) уз стамбени објекат: летња кухиња, млекара, санитарни пропусник, магацини хране за сопствену употребу и др.;
- 3) пушнице, сушнице, кош, амбар, надстрешница за машине и возила, магацини хране и објекти намењени исхрани стоке и др.

Међусобно растојање стамбеног објекта и сточне стаје је најмање 15,00 м.

Ћубриште и пољски клозет могу бити удаљени од стамбеног објекта, бунара, односно живог извора воде најмање 20,00 м, и то само на нижој коти.

Међусобна растојања економских објеката из тач. 1, 2. и 3. става 1. овог члана зависе од организације економског дворишта, с тим да се прљави објекти могу постављати само низ ветар у односу на чисте објекте.

Позиција објеката из става 1. овог члана у односу на грађевинску линију утврђује се актом о урбанистичким условима и применом најмањих дозвољених растојања утврђених овим правилником.

Члан 46.

Ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање нових економских објеката од границе парцеле не може бити мање од 1,00 м.

Ако се економски део једне парцеле непосредно граничи са стамбеним делом друге парцеле, растојање нових економских објеката утврђује се применом правила из члана 45. овог правилника.

Члан 47.

На парцели са нагибом терена од јавног пута (наниже), у случају нове изградње, стамбено двориште се поставља на највишој коти уз јавни пут. Најмања ширина приступног економског пута на парцели износи 3,00 м. Економско двориште се поставља иза стамбеног дворишта (наниже).

На парцели са нагибом терена према јавном путу (навише), у случају нове изградње, стамбено двориште се поставља на највишој коти. Најмања ширина приступног стамбеног пута је 2,50 м, а економског 3,00 м.

Ако су испуњени услови из става 2. овог члана, економско двориште може бити уз јавни пут, а економски објекти на грађевинској линији. Растојање од грађевинске до регулационе линије утврђује се применом општих правила регулације утврђених овим правилником увећаним за најмање 3,00 м зеленог простора.

Општа правила регулације за вишепородичне стамбене објекте

Члан 48.

Растојање између регулационе и грађевинске линије за вишепородичне стамбене објекте осим објеката у низу је 5,0 м, осим када се акт о урбанистичким условима издаје за регулисани део улице у коме се грађевинска и регулациона линија поклапају.

У зони изграђених вишепородичних стамбених објеката растојање из става 1. овог члана утврђује се на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%).

За објекте који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, растојање из става 1. овог члана утврђује се актом о урбанистичким условима према врсти изградње у складу са овим правилником.

Члан 49.

Међусобна удаљеност планираних вишепородичних стамбених и околних објеката, осим објеката у низу, износи најмање 5,0 м.

За изграђене објекте који су удаљени мање од 3,00 м не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

Међусобна удаљеност вишепородичних стамбених објеката који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, утврђује се актом о урбанистичким условима према врсти изградње у складу са овим правилником.

Удаљеност вишепородичног стамбеног објекта од другог објекта било које врсте изградње или нестамбеног објекта утврђује се применом општег правила из члана 18. овог правилника, али не може бити мања од 4,00 м.

Члан 50.

Растојање основног габарита (без испада) вишепородичног стамбеног објекта и линије суседне грађевинске парцеле је 2,5 м.

За изграђене вишепородичне стамбене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од вредности утврђених у ставу 1. овог члана не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

Растојање вишепородичног стамбеног објекта који има индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, од границе грађевинске парцеле утврђује се актом о урбанистичким условима према врсти изградње у складу са овим правилником.

Члан 51.

Спратност вишепородичних стамбених и осталих објеката из члана 6. овог правилника утврђује се према следећим формулама, и то:

- 1) туристичке зоне – бунгалови, од **П** до **По+П**;
- 2) етно-еко зоне, од **П** до **По+П**;
- 3) зоне кућа за одмор – викенд зоне, од **П** до **По+П+Пк**;
- 4) туристичке зоне – апартмани, од **П+Пк** до **По+П+1**;
- 5) сеоске зоне, од **П+Пк** до **По+П+1**;
- 6) зоне породичне градње и стационари, од **П+Пк** до **По+П+1**;
- 7) централне пословно-комерцијалне зоне, од **П** до **По+П+1+Пк**;
- 8) туристичке зоне – хотели, од **П+Пк** до **По+П+1+Пк**;

(По – подрум; П - приземље; 1, 2, - број спратова; Пк - поткровље)

Актом о урбанистичким условима може се утврдити и већа спратност од спратности одређене тачком 8) става 1. овог члана, а у зависности од конкретног случаја и на основу Идејног архитектонског решења усклађеног са члановима 62 до 69 овог Правилника.

Објекти из члана 6. овог правилника могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Члан 52.

Паркирање возила за сопствене потребе власници вишепородичног стамбеног објекта, свих врста изградње, по правилу обезбеђују на грађевинској парцели изван површине јавног пута и то једно паркинг или гаражно место на један стан, односно једно паркинг место на 70 м² корисне површине, с тим да најмање половина возила буде смештена у гаражама.

Гараже вишепородичних стамбених објеката планирају се у или испод објекта у габариту, подземно изван габарита објекта или надземно на грађевинској парцели.

Површине гаража вишепородичних стамбених објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса или степена изграђености, односно степена искоришћености грађевинске парцеле.

Члан 53.

У случају да се грађевинске парцеле за вишепородичну стамбену изградњу оградају, оградавање се врши на начин из члана 29. овог правилника.

ОПШТА ПРАВИЛА УРБАНИСТИЧКЕ ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Деоба и укрупњавање грађевинске парцеле

Члан 54.

Грађевинска парцела, по правилу, има облик правоугаоника или трапеца.

Грађевинска парцела (планирана и постојећа) има површину и облик који омогућава изградњу објекта у складу са решењима из Просторног или Урбанистичког плана или Урбанистичког пројекта, правилима о грађењу, обликовању и материјализацији из овог Правилника, као и важећим техничким прописима.

Члан 55.

Грађевинска парцела може се делити парцелацијом до минимума утврђеног применом правила о парцелацији.

Деоба из става 1. овог члана може се утврдити Урбанистичким пројектом, ако су испуњени услови за примену општих правила парцелације и регулације из овог правилника.

Члан 56.

Грађевинска парцела може се укрупнити препарцелацијом, а према планираној или постојећој изграђености, односно планираној или постојећој намени грађевинске парцеле.

Укрупњавање из става 1. овог члана може се утврдити Урбанистичким пројектом, ако су испуњени услови за примену општих правила парцелације и регулације овог правилника.

Урбанистички пројекат**Члан 57.**

Урбанистички пројекат израђује се у складу са Урбанистичким планом или Просторним планом за подручја за која није предвиђена израда Урбанистичког плана, односно за потребе парцелације или препарцелације у складу с овим правилником.

Урбанистички пројекат израђује се на овереном катастарско-топографском плану као урбанистичко-архитектонско решење планиране изградње или урбанистичко решење планиране парцелације или препарцелације и садржи графички и текстуални део.

Графички део урбанистичког пројекта за потребе нове изградње на потребном броју листова садржи:

- Ситуациони приказ партерног решења и пејзажног уређења, односно диспозицију објеката са нивелационим и регулационим решењем
- Урбанистичко решење предложене парцелације са аналитичко-геодетским елементима,;
- Идејна архитектонска решења објеката са потребним урбанистичко-архитектонским елементима простора (основе, пресеци, изгледи, силуете, кровови, боје, детаљи опреме и сл.);
- План саобраћајница уколико су предвиђене на простору који се уређује урбанистичким пројектом, односно ситуациони приказ саобраћајних површина са елементима за обележавање;
- План уређења слободних (неизграђених) површина (зеленило, поплочавање, урбана опрема и друго);
- Скупни приказ комуналне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу, или идејна решења комуналне инфраструктуре са синхрон планом за веће комплексе, а по потреби и план појединачних комуналних инсталација и грађевина (ситуација и профили).

Графички део урбанистичког пројекта за потребе парцелације и препарцелације на потребном броју листова садржи:

- Урбанистичко решење предложене парцелације са аналитичко-геодетским елементима;
- Ситуациони приказ са дефинисаним регулационим и нивелационим решењем;
- Приказ прикључака на техничку инфраструктуру.

Текстуални део урбанистичког пројекта за потребе нове изградње садржи опис, технички опис и објашњење решења из урбанистичког пројекта, као и потребан опис и разјашњење за:

- Намену и карактер простора (саобраћајне површине уколико су урбанистичким пројектом предвиђене и површине за друге намене);
- Намене грађевина у целини, као и намене појединих надземних и подземних етажа;
- Потребне пројекте и радове на постојећим грађевинама (реконструкција; надзиђивање; санација; адаптација; замена инсталација и др.; доградња; промена намене и др.);
- Етапно решење привођења простора намени уколико је предвиђено.

Урбанистички пројекат по потреби може да садржи и фотографије постојећих објеката и упућивање на однос према њима, кроз макете, компјутерске монтаже, анимације и слично.

Урбанистички пројекат приказује се у размерама 1:1000, 1:500 или према потреби детаљније, а профили и детаљи у погодној размери.

Документација урбанистичког пројекта садржи:

- границе подручја које се уређује урбанистичким пројектом са изводом из плана којим је предвиђена израда урбанистичког пројекта са обележјима простора који је предмет урбанистичког пројекта у урбанистичкој или широј просторној целини или
- извод из одговарајућег плана који се разрађује урбанистичким пројектом, са границама обухваћеног простора;
- анализу утицаја на животну средину за оне објекте за које постоји обавеза израде такве анализе;
- скице, планове и програме постојећих и будућих корисника;
- податке о изграђеним објектима, односно објектима који ће се градити;
- урбанистичко-архитектонска конкурсна решења или генералне, односно идејне пројекте објекта
 - у зависности од карактеристика простора; и варијантна решења (ако их има) са анализама које упућују на избор најповољнијих решења и др.;
- потребна образложења.

Урбанистичко решење предложене парцелације у урбанистичком пројекту приказује се у размери 1:1000 односно 1:500 за грађевинско подручје и мале површине комплекса, или у другој одговарајућој размери (1:2500, 1:2880 за подручје ван грађевинског реона и за велике површине комплекса).

Општа правила парцелације за стамбене објекте**Члан 58.**

Најмања грађевинска парцела за изградњу слободностојећег стамбеног објекта је 400,00 м², двојног објекта је 500,00 м² (две по 250,00 м²), објекта у непрекинутом низу 200,00 м², полуатријумских објеката 175,00 м² и објекта у прекинутом низу 250,00 м².

Члан 59.

Најмања ширина грађевинске парцеле за изградњу слободностојећег стамбеног објекта је 10,00 м, двојних објеката 16,00 (два по 8,00 м) и објекта у непрекинутом низу 6,00 м.

На грађевинској парцели, чија је ширина мања од најмање ширине утврђене у ставу 1. овог члана, може се урбанистичким условима утврдити изградња објекта спратности до П+Пк, са два стана, индекса или степена изграђености до 0,8 и индекса или степена искоришћености до 30.

Општа правила парцелације за објекте у сеоским насељима**Члан 60.**

Најмања парцела у новом (изграђеном) сеоском насељу за непољопривредна домаћинства је **400,00-600,00 м²**, за мешовита **600,00-800,00 м²**, а за пољопривредна **800,00–2.500,00 м²**. Најмања ширина фронта парцеле у сеоским насељима за све врсте изградње износи 15,00 м. На грађевинској парцели чија је ширина мања од најмање ширине утврђене у ставу 1. овог члана, може се актом о урбанистичким условима утврдити изградња или реконструкција објекта спратности до П+Пк, индекса или степена изграђености до 0,6 и индекса или степена искоришћености до 40.

Општа правила парцелације за вишепородичне стамбене објекте

Члан 61.

Најмања ширина парцеле за слободностојеће вишепородичне стамбене објекте је 20,0 м а за објекте у прекинутом низу 15,0 м.

Најмања површина парцеле за вишепородичне стамбене објекте је 600 м².

ОПШТА ПРАВИЛА ОБЛИКОВАЊА И МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈЕ

Општа правила обликовања

Члан 62.

Организација и формирање групације објеката, зоне, насеља као и самог објекта врши се по принципу гравитације мотивационом центру. У оквиру објекта, мотивациони центар функционалне организације представља огњиште. У оквиру групације објеката, зоне и насеља мотивациони центар императивно сублимише инкрустрацију транспонованог “духа огњишта” динарке брвнаре, односно традиционалне тарске куће.

Члан 63.

Пропорција корпуса правоугаоног слободностојећих објеката је 6:8:3 (a:b:h). (a – ширина објекта између осовина спољних венчаница, b – дужина објекта између осовина спољних венчаница, h – висина објекта од коте пода приземља до коте пода највише стамбене етаже).

Члан 64.

Кровови су коси, нагиба **60** степени (четвороводни, или двоводни са засецима – “ромаћима” у висини од 1/2 до 1/3 укупне висине крова; у оба случаја нагиб свих кровних равни је исти). Стрехе имају блажи нагиб од кровова и он износи **45** степени.

Осветљавање и проветравање поткровног простора је могуће на следећи начин:

- 1) **лежећим кровним прозорима**, са дрвеном конструкцијом, у коме случају је обавезно боју видљивих металних делова ускладити са природном бојом уграђене шиндре;
- 2) **једноводним кровним бацама**, блажег нагиба од нагиба кровних равни, са вертикалним дрвеним прозором и препуштеном стрехом изнад прозора, и
- 3) **двоводном бацом**, са засеком – “ромаћем” у висини 1/3 фронталне пројекције баце, са вертикалним дрвеним прозором и препуштеном стрехом изнад прозора; нагиб све три равни баце је истоветан нагибу кровних равни.

Слемена, грбине и увале се обрађују дашчањем. Није дозвољена обрада лимом и другим материјалима.

Одводњавање крова се врши без олука - слободним отицањем, преко стреха на завршни слој (на коти терена) дренажног система око објекта.

Општа правила материјализације

Члан 65.

У складу са климатским условима и традицијом овог подручја, за слободно стојеће објекте обавезна је примена:

- 1) за базис (подрум или сокл) – камен или облога каменом – правоугаони слог;
- 2) за корпус (приземље и евентуалне остале етаже) – дрво или облога дрветом – талпа, полуоблица или облика од црног бора, без бојења;
- 3) за кров и димњачку капу – шиндра – црни бор или јасика без бојења;
- 4) за димњак - камен или облога каменом или шиндром, без бојења;
- 5) за столарију – дрво, без бојења.

Члан 66.

Архитектонска обрада стамбених, викенд, помоћних и економских објеката мора се прилагодити непосредном амбијенту. Делови зграде, њен структурни облик и изглед (прозори, стрехе, димњаци, тремови) морају бити у духу **“динарске брвнаре - осаћанке”** која је на овом подручју дала свој допринос народној архитектури и градитељском наслеђу.

Члан 67.

У складу са традицијом овог подручја, у ентеријеру објекта обавезна је доминантна примена дрвета и камена.

Члан 68.

У складу са европским прописима и са аспекта рационалног коришћења енергената и еколошке заштите, дозвољени коефицијент пролаза топлоте (топлотне проводљивости) је:

- 1) за спољни зид **$K=0,298 \text{ W/m}^2\text{K}$** ;
- 2) за под до земље **$K=0,3 \text{ W/m}^2\text{K}$** ;
- 3) за кров **$K=0,25 \text{ W/m}^2\text{K}$** ;
- 4) за прозоре и балконска врата **$K=1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$** ;

Мере и услови заштите и уређења културних добара

Члан 69.

Под појмом **“културног добра”** подразумевају се сви верски, стамбени, економски, помоћни и други објекти традиционалног градитељства, грађени у духу **“старовлашке куће”**, **“динарске брвнаре”**, **“златиборске куће”** или **“осаћанке”**, на подручју планине Таре.

Члан 70.

Овим правилником утврђују се следеће опште мере заштите културних добара и културно-историјских целина на подручју планине Таре:

- техничка заштита и други радови на културним добрима, односно њиховој заштићеној околини, могу да се изводе под условима, у поступку и на начин утврђен важећим законима;
 - разрада мера и смерница за свако појединачно добро вршиће се кроз израду одговарајуће стручне, планске и инвестиционо-техничке документације;
 - пре израде пројекта заштите, уређења и презентације културног добра и његове заштићене околине, као и извођење других допунских радова на овом простору, неопходно је обезбедити потпуну истраженост културног добра;
 - на локалитетима са културно-историјским вредностима, као и на простору који представља јединствену амбијенталну целину са културним добром, не може се вршити изградња индустријских, рударских, енергетских, инфраструктурних и других објеката који својим габаритом, обликом и наменом могу угрозити културно добро по било ком основу, односно деградирати и нарушити естетику и остале природне елементе његове околине.
- Опште мере заштите важе за цело подручје планине Таре.

Члан 71.

Посебно се забрањује:

- раскопавање, рушење, преправљање, презиђивање, прерађивање и вршење било каквих радова који могу нарушити примарна естетска својства непокретних културних добара;
- дислокација објеката ако су непосредно угрожени постојећим стањем;
- коришћење или употреба непокретних културних добара у сврхе које нису у складу са њиховом природом, наменом и значајем или на начин који може довести до њиховог оштећења;
- распарчавање постојећих збирки, колекција, архива и фондова, уколико су тематски везани за подручје планине Таре;

- изградња индивидуалних викенд објеката у простору непосредно уз заштићена културна добра;
- било каква нова изградња и изградња инфраструктуре до завршетка истражних радова, за објекте за које су истражни радови неопходни, осим објеката неопходних за заштиту, опрему и презентацију културног добра на локацијама на којима су претходно извршени истражни радови;
- коришћење назива, имена и лика културног добра у комерцијалне сврхе, осим по одобрењу институције која штити културна добра.

Члан 72.

На површинама у непосредној околини културног добра, односно на самом културном добру, дозвољава се:

- откопавање терена, уклањање дрвећа и жбуња и други радови на откривању и истраживању материјалних остатака;
- уклањање стабала и другог зеленила уколико угрожава културно добро;
- извођење техничке заштите и презентације културног добра (санација, реконструкција, одговарајуће обележавање и др.) према условима утврђеним општим мерама;
- ревитализација простора и хортикултурно уређење;
- коришћење, одржавање и адаптација постојећих објеката до привођења простора трајној намени, али искључиво у оквиру већ постојећих габарита;
- отклањање у међувремену унетих промена које су допринеле измени аутохтоних естетских вредности и природних услова и карактера средине.

Члан 73.

На површинама у непосредној близини културних добара, односно у амбијенталним целинама - природним просторима око непокретних културних добара, дозвољавају се следећи радови:

- реконструкција, одржавање постојећих и изградња нових стамбених и помоћних објеката, естетски усклађених у јединствену амбијенталну целину са суседним културним добром, у оквиру постојећих домаћинстава стално настањених становника;
- изградња нових стамбених и других објеката, инфраструктурно уређење и опремање простора на локацијама и на начин који ће се дефинисати детаљним урбанистичким планом или урбанистичким пројектом и пројектом заштите и уређења културног добра и његове околине у складу са важећим планом.

Члан 74.

Имајући у виду постојеће стање културних добара и недовољну истраженост подручја планине Таре у овој области, за потребе спровођења мера заштите, презентацију и третирање у планским документима, неопходна су детаљна истраживања културних добара на подручју планине Таре.

АКТ О УРБАНИСТИЧКИМ УСЛОВИМА

Акт о урбанистичким условима за изградњу ван насеља

Члан 75.

Уз захтев за издавање акта о урбанистичким условима подноси се копија плана и ситуациони план односно графички приказ парцеле на којој се предлаже изградња са планираном диспозицијом, висином, габаритом и наменом објекта.

Акт за енергетске објекте за чију изградњу се издаје енергетска дозвола, издаје се у складу са том дозволом и просторним или урбанистичким планом.

Пре издавања акта о урбанистичким условима за изградњу појединих врста објеката прибављају се и други услови прописани законом (нпр. анализа утицаја на животну средину, уколико је Законом предвиђена за ту врсту објеката и др.).

Садржина акта о урбанистичким условима

Члан 76.

Акт о урбанистичким условима, садржи извод из просторног, односно урбанистичког плана, односно привремених правила градње, односно општих правила парцелације и изградње, као и урбанистичке услове који се односе на грађевинску парцелу из захтева за издавање акта о урбанистичким условима, и то:

- правила грађења;
- регулациону и грађевинску линију;
- нивелационе услове;
- могућности и техничке услове за прикључење на саобраћајну, комуналну и другу инфраструктуру;
- друге посебне услове;
- назив органа који издаје акт о урбанистичким условима;
- број и датум издавања акта о урбанистичким условима;
- потпис овлашћеног лица;
- печат органа који издаје акт о урбанистичким условима.

Акт о урбанистичким условима за изградњу објеката из члана 89. став 4. Закона о планирању и изградњи, поред елемента из става 1. овог члана садржи и податке о претходним радовима.

Издавање акта о урбанистичким условима

Члан 77.

Акт о урбанистичким условима се издаје подносиоцу захтева у два примерка, а када акт о урбанистичким условима издаје Министарство надлежно за послове урбанизма један примерак доставља се општини Бајина Башта.

Прилози уз акт о урбанистичким условима

Члан 78.

Општинска управа Бајине Баште, односно Министарство надлежно за послове урбанизма, подносиоцу захтева уз акт о урбанистичким условима доставља и копије прибављених услова, односно мишљења органа и организација који су утврдили посебне услове за израду акта о урбанистичким условима, ради израде идејног пројекта, односно за добијање одобрења за изградњу.

ПОСЕБНА ПРАВИЛА ЗА ОЧУВАЊЕ ДЕМОГРАФСКОГ БАЛАНСА НА ПЛАНИНИ ТАРИ

Урбанистички услови за изградњу сеоских домаћинстава ван насеља и грађевинских зона

Члан 79.

На подручју планине Таре дозвољена је изградња стамбених објеката и изван грађевинских подручја и то у оквиру окућница за стално настањене становнике подручја. Под стално настањеним становницима подручја подразумевају се становници са сталним местом пребивалишта на територији општине Бајина Башта.

Члан 80.

Изван грађевинских подручја утврђених Просторним планом и Урбанистичким плановима, изградња стамбених објеката може се изузетно вршити на постојећим сеоским парцелама,

као и тамо где постоје сеоски стамбени и помоћни објекти, а у складу са традиционалном архитектуром и материјалима и другим условима утврђеним овим правилником.

У оквиру сеоских домаћинстава могу се градити само ниски објекти сталног становања и уз њих помоћни и економски објекти. Величина грађевинске парцеле је минимална **800 м²** и максимална **2500 м²**. Веће парцеле су постојеће окућнице домаћинстава која живе и раде на подручју.

7.2. ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОЈЕДИНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ЗОНЕ

Правила грађења односе се на површине и објекте од појединачног интереса за: зоне смештајно услужних садржаја (зона 02,03,04), зоне домаћинстава окренутих сеоском туризму (зона 07), зону еко – етно насеља (зона 08) и зону повремених становања (зона 09)

ЗОНА 02

□ Намена

Смештајно-услужни садржаји – апартмански смештај

Дозвољена је изградња објеката смештајно-услужних садржаја и то објеката намењених остваривању смештајних капацитета и пратећих, помоћних објеката.

□ Правила парцелације

Свака парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину. Минимална површина грађевинске парцеле износи 400 м².

Дозвољено је формирање грађевинских парцела деобом или спајањем катастарских парцела, у складу са Законом о планирању и изградњи (Службени гласник РС, бр.47/03), а према параметрима овог плана.

Катастарска парцела која одговара правилима парцелације за ову зону, постаје грађевинска парцела.

□ Положај објекта

Дозвољена је изградња слободностојећих или двојних објеката.

Објекте постављати на удаљењу од минимум 20 метара од регулационе линије

Положај грађевинских линија дат је у графичком прилогу : *Генерална урбана регулација*

Положај објеката ускладити са положајем високог растиња у циљу максималног очувања затечених природних ресурса.

Положај објеката, међусобно удаљење и положај грађевинских линија дефинисани су општим правилима грађења.

□ Проценат искоришћености 11%

□ Индекс изграђености 0.11 – 0.22

□ Спратност П – П+1

□ Архитектонско обликовање

Архитектуром објеката треба тежити стварању јединственог архитектонског и ликовног израза, препознатљивог кроз форме архитектонског наслеђа подручја, уз примену природних и традиционалних материјала.

□ Ограђивање

Ограђивање парцела није дозвољено.

□ Паркирање

Паркирање решавати појединачно, на парцели, према нормативима датим у општим правилима.

□ Зеленило

Минимум 40% површине парцеле обезбедити за уређене зелене и слободне површине у комбинацији ниског и високог растиња. У предњем делу зоне, ка главној насељској саобраћајници обезбедити тампон слој зеленила комбинацијом ниског растиња.

На паркинзима и дуж приступних улица формирати дрвореде у циљу засењивања.

□ Евакуација отпада

Судови за смеће могу бити смештени на парцели у виду посебних ниша или боксова ограђених лаким АБ зидовима или живом оградом, или у нише изграђене у тротоару у

нивоу коловоза, а све према условима надлежног комуналног предузећа.

□ Услови прикључења на инфраструктурну мрежу

Објекте прикључити на мрежу комуналне инфраструктуре уз услове и сагласности надлежних комуналних предузећа, а у складу са графичким прилозима:

Планирана водоводна канализациона мрежа и објекти, Планирана електроенергетска мрежа и постројења, Планирана телекомуникациона мрежа и постројења.

ЗОНА 03

□ Намена

Смештајно-услужни садржаји – апартмански смештај

Дозвољена је изградња објеката смештајно-услужних садржаја и то објеката намењених остваривању смештајних капацитета. Није дозвољена изградња помоћних објеката.

□ Правила парцелације

Свака парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину.

Минимална површина грађевинске парцеле износи 400 м².

Дозвољено је формирање грађевинских парцела деобом или спајањем катастарских парцела, у складу са Законом о планирању и изградњи (Службени гласник РС, бр.47/03), а према параметрима овог плана.

Катастарска парцела која одговара правилима парцелације за ову зону, постаје грађевинска парцела.

□ Положај објекта

Дозвољена је изградња слободностојећих или двојних објеката.

Објекте постављати на удаљењу од минимум 5 метара од регулационе линије

Положај грађевинских линија дат је у графичком прилогу : *Генерална урбана регулација*

Положај објеката, међусобно удаљење и положај грађевинских линија дефинисани су општим правилима грађења.

□ Проценат искоришћености 7%

□ Индекс изграђености 0.062 – 0.12

□ Спратност П – П+1

□ Архитектонско обликовање

Архитектуром објеката треба тежити стварању јединственог архитектонског и ликовног израза, препознатљивог кроз форме архитектонског наслеђа подручја, уз примену природних и традиционалних материјала.

□ Ограђивање

Ограђивање парцела није дозвољено.

□ Паркирање

Паркирање решавати појединачно, на парцели, према нормативима датим у општим правилима.

□ Зеленило

Минимум 60% површине парцеле обезбедити за уређене зелене и слободне површине у комбинацији ниског и високог растиња.

На паркинзима и дуж приступних улица формирати дрвореде у циљу засењивања.

□ Евакуација отпада

Судови за смеће могу бити смештени у нише изграђене у тротоару у нивоу коловоза, а све према условима надлежног комуналног предузећа.

□ Услови прикључења на инфраструктурну мрежу

Објекте прикључити на мрежу комуналне инфраструктуре уз услове и сагласности надлежних комуналних предузећа, а у складу са графичким прилозима:

Планирана водоводна канализациона мрежа и објекти, Планирана електроенергетска мрежа и постројења, Планирана телекомуникациона мрежа и постројења.

ЗОНА 04

□ Намена

Смештајно-услужни садржаји – хотел

Дозвољена је изградња слободностојећег објекта намењеног остваривању смештајних капацитета.

Није дозвољена изградња помоћних објеката.

□ Правила парцелације

Парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину.

Површина грађевинске парцеле дефинисана је површином зоне.

Није дозвољено формирање грађевинских парцела деобом катастарске парцеле.

Катастарска парцела која одговара правилима парцелације за ову зону, постаје грађевинска парцела.

□ Положај објекта

Дозвољена је изградња слободностојећег објекта.

Објекат поставити на удаљењу од минимум 40 метара од регулационе линије

Положај грађевинских линија дат је у графичком прилогу : *Генерална урбана регулација*

Положај објекта, међусобно удаљење и положај грађевинских линија дефинисани су општим правила грађења.

□ Проценат искоришћености 11.0%

□ Индекс изграђености 0.11 – 0.38

□ Спратност П+1+Пк – П+2+Пк

□ Архитектонско обликовање

Архитектуром објекта треба тежити стварању везе архитектонског наслеђа подручја и тенденција савременог градитељства. Јединственим архитектонским и ликовним изразом остварити просторно амбијенталну вредност и атрактивност планираних садржаја.

Приликом избора материјала тежити комбинацији природних, традиционалних материјала и савремених материјала и технологија.

□ Ограђивање

Ограђивање парцела није дозвољено.

□ Паркирање

Паркирање решавати појединачно, на задњем или бочном делу парцеле, или унутар објекта у систему затвореног паркирања, према нормативима датим у општим правилима.

□ Зеленило

Минимум 60% површине парцеле обезбедити за уређене зелене и слободне површине у комбинацији ниског и високог растиња.

На паркинзима и дуж приступне улице формирати дрвореде у циљу засењивања.

□ Евакуација отпада

Судови за смеће могу бити смештени у нише изграђене у тротоару у нивоу коловоза, а све према условима надлежног комуналног предузећа.

□ Услови прикључења на инфраструктурну мрежу

Објекте прикључити на мрежу комуналне инфраструктуре уз услове и сагласности надлежних комуналних предузећа, а у складу са графичким прилозима:

Планирана водоводна канализациона мрежа и објекти, Планирана електроенергетска мрежа и постројења, Планирана телекомуникациона мрежа и постројења.

ЗОНА 07

□ Намена

Стамбена домаћинства у функцији туризма - сеоски туризам

Дозвољена је изградња, реконструкција и адаптација слободностојећих објеката намењених становању у функцији туризма, као и изградња пратећих и помоћних објеката.

□ Правила парцелације

Парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину.

Минимална површина грађевинске парцеле износи 400 м².

Дозвољено је формирање грађевинских парцела деобом или спајањем катастарских парцела, у складу са Законом о планирању и изградњи (Службени гласник РС,

бр.47/03), а према параметрима овог плана.

Катастарска парцела која одговара правилима парцелације за ову зону, постаје грађевинска парцела.

□ Положај објекта

Дозвољена је изградња слободностојећих објеката на парцели, постављених у слободном распореду унутар грађевинских линија

Објекат поставити на удаљењу од минимум 10 метара од регулационе линије

Положај грађевинских линија дат је у графичком прилогу : *Генерална урбана регулација*

Положај објекта, међусобно удаљење и положај грађевинских линија дефинисани су општим правила грађења.

□ Проценат искоришћености 2,1%

□ Индекс изграђености 0.02 – 0.05

□ Спратност П - П+1+Пк

□ Архитектонско обликовање

Архитектуром објекта треба тежити стварању јединственог архитектонског и ликовног изрази, препознатљивог кроз форме архитектонског наслеђа подручја, уз примену природних и традиционалних материјала.

Приликом избора материјала тежити комбинацији природних, традиционалних материјала и савремених материјала и технологија грађења.

□ Ограђивање

Ограђивање парцела је дозвољено.

□ Паркирање

Паркирање решавати појединачно, на задњем или бочном делу парцеле, или унутар објекта у систему затвореног паркирања.

□ Зеленило

Све слободне површине на парцели обезбедити за уређене зелене и слободне површине у комбинацији ниског и високог растиња, предњих и задњих башти и обрадивих површина мањег капацитета.

□ Евакуација отпада

Судови за смеће могу бити смештени у нише изграђене у тротоару у нивоу коловоза, а све према условима надлежног комуналног предузећа.

□ Услови прикључења на инфраструктурну мрежу

Објекте прикључити на мрежу комуналне инфраструктуре уз услове и сагласности надлежних комуналних предузећа, а у складу са графичким прилозима:

Планирана водоводна канализациона мрежа и објекти, Планирана електроенергетска мрежа и постројења, Планирана телекомуникациона мрежа и постројења.

ЗОНА 08

□ Намена

Еко-етно насеље

Дозвољена је изградња, реконструкција и адаптација слободностојећих објеката намењених становању у функцији туризма, као и изградња пратећих и помоћних објеката.

□ Правила парцелације

Парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину.

Минимална површина грађевинске парцеле износи 400 м².

Дозвољено је формирање грађевинских парцела деобом или спајањем катастарских парцела, у складу са Законом о планирању и изградњи (Службени гласник РС, бр.47/03), а према параметрима овог плана.

Катастарска парцела која одговара правилима парцелације за ову зону, постаје грађевинска парцела.

□ Положај објекта

Дозвољена је изградња слободностојећих објеката на парцели, постављених у слободном распореду или по групацијама, унутар грађевинских линија.

Објекат поставити на удаљењу од минимум 5 метара од регулационе линије

Положај грађевинских линија дат је у графичком прилогу : *Генерална урбана регулација*

Положај објекта, међусобно удаљење и положај грађевинских линија дефинисани су општим правила грађења.

- ☐ **Проценат искоришћености 2%**
- ☐ **Индекс изграђености 0.02 – 0.04**
- ☐ **Спратност П - П+1**
- ☐ **Архитектонско обликовање**

Архитектуром објекта треба тежити стварању јединственог архитектонског и ликовног израза, препознатљивог кроз форме архитектонског наслеђа подручја, уз примену природних и традиционалних материјала. Избором материјала тежити комбинацији природних, традиционалних материјала и савремених материјала и технологија грађења у циљу формирања еколошког насеља, са акцентом на еколошким карактеристикама, када су у питању примењени материјали, технологија производње и грађења, технологија експлоатационих процеса...

Архитектуру појединачних објекта ускладити са очекиваном амбијенталном сликом насеља и формирањем карактеристичне просторно амбијенталне целине.

☐ **Ограђивање**

Ограђивање парцела је дозвољено.

☐ **Паркирање**

Паркирање решавати појединачно, на задњем или бочном делу парцеле, или унутар објекта у систему затвореног паркирања.

☐ **Зеленило**

Све слободне површине на парцели обезбедити за уређене зелене и слободне површине у комбинацији ниског и високог растиња, предњих и задњих башти и обрадивих површина мањег капацитета.

☐ **Евакуација отпада**

Судови за смеће могу бити смештени у нише изграђене у тротоару у нивоу коловоза, а све према условима надлежног комуналног предузећа.

☐ **Услови прикључења на инфраструктурну мрежу**

Објекте прикључити на мрежу комуналне инфраструктуре уз услове и сагласности надлежних комуналних предузећа, а у складу са графичким прилозима:

Планирана водоводна канализациона мрежа и објекти, Планирана електроенергетска мрежа и постројења, Планирана телекомуникациона мрежа и постројења.

ЗОНА 09

☐ **Намена**

Повремено становање

Дозвољена је изградња, реконструкција и адаптација слободностојећих објекта намењених повременом становању у функцији туризма, у виду викенд кућа за одмор, као и изградња пратећих и помоћних објекта.

☐ **Правила парцелације**

Парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину.

Минимална површина грађевинске парцеле износи 400 м².

Није дозвољена деоба катастарских парцела.

Катастарска парцела која одговара правилима парцелације за ову зону, постаје грађевинска парцела.

☐ **Положај објекта**

Дозвољена је изградња слободностојећег објекта на парцели.

Објекат поставити на удаљењу од минимум 5 метара од регулационе линије

Положај грађевинских линија дат је у графичком прилогу : *Генерална урбана регулација*

Положај објекта, међусобно удаљење и положај грађевинских линија дефинисани су општим правила грађења.

Урбанистички показатељи дати:

- ☐ **Проценат искоришћености 0.55 – 2,2%**

- ☐ **Индекс изграђености 0.005 – 0.044**

- ☐ **Спратност П - П+1**

- ☐ **Архитектонско обликовање**

Архитектуром објекта треба тежити стварању јединственог архитектонског и ликовног израза, препознатљивог кроз форме архитектонског наслеђа подручја, уз примену природних и традиционалних материјала. Избором материјала тежити комбинацији природних, традиционалних материјала и савремених материјала и технологија грађења.

☐ **Ограђивање**

Ограђивање парцела је дозвољено.

☐ **Паркирање**

Паркирање решавати појединачно, на задњем или бочном делу парцеле, или унутар објекта у систему затвореног паркирања.

☐ **Зеленило**

Све слободне површине на парцели обезбедити за уређене зелене и слободне површине у комбинацији ниског и високог растиња, предњих и задњих башти.

☐ **Евакуација отпада**

Судови за смеће могу бити смештени у нише изграђене у тротоару у нивоу коловоза, а све према условима надлежног комуналног предузећа.

☐ **Услови прикључења на инфраструктурну мрежу**

Објекте прикључити на мрежу комуналне инфраструктуре уз услове и сагласности надлежних комуналних предузећа, а у складу са графичким прилозима:

Планирана водоводна канализациона мрежа и објекти, Планирана електроенергетска мрежа и постројења, Планирана телекомуникациона мрежа и постројења.

ЗОНА 09а

☐ **Намена**

Становање са смештајним капацитетима

Дозвољена је изградња, реконструкција и адаптација слободностојећих објекта намењених повременом становању у функцији туризма, у виду викенд кућа за одмор, као и изградња пратећих и помоћних објекта.

☐ **Правила парцелације**

Парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину.

Минимална површина грађевинске парцеле износи 400 м².

Није дозвољена деоба катастарских парцела.

Катастарска парцела која одговара правилима парцелације за ову зону, постаје грађевинска парцела.

☐ **Положај објекта**

Дозвољена је изградња слободностојећег објекта на парцели.

Објекат поставити на удаљењу од минимум 5 метара од регулационе линије

Положај грађевинских линија дат је у графичком прилогу : *Генерална урбана регулација*

Положај објекта, међусобно удаљење и положај грађевинских линија дефинисани су општим правила грађења.

Урбанистички показатељи:

- ☐ **Проценат искоришћености 1 – 4,2%**

- ☐ **Индекс изграђености по парцели 0.01 – 0.08**

- ☐ **Спратност П - П+1**

- ☐ **Архитектонско обликовање**

Архитектуром објекта треба тежити стварању јединственог архитектонског и ликовног израза, препознатљивог кроз форме архитектонског наслеђа подручја, уз примену природних и традиционалних материјала. Избором материјала тежити комбинацији природних, традиционалних материјала и савремених материјала и технологија грађења.

☐ **Ограђивање**

Ограђивање парцела није дозвољено.

☐ **Паркирање**

Паркирање решавати појединачно, на задњем или бочном делу парцеле, или унутар објеката у систему затвореног паркирања.

□ Зеленило

Све слободне површине на парцели обезбедити за уређене зелене и слободне површине у комбинацији ниског и високог растиња, предњих и задњих башти.

□ Евакуација отпада

Судови за смеће могу бити смештени у нише изграђене у тротоару у нивоу коловоза, а све према условима надлежног комуналног предузећа.

□ Услови прикључења на инфраструктурну мрежу

Објекте прикључити на мрежу комуналне инфраструктуре уз услове и сагласности надлежних комуналних предузећа, а у складу са графичким прилозима:

Планирана водоводна канализациона мрежа и објекти, Планирана електроенергетска мрежа и постројења, Планирана телекомуникациона мрежа и постројења.

8.0. ИМПЛЕМЕНТАЦИЈА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

8.1. Смернице за директну примену ГП регулације

8.1.1. Директна примена

Овим планом препоручује се даља могућа разрада, кроз планове детаљне регулације и урбанистичке пројекте, за грађевинске зоне 06,07,08 и 09, уз могућност директне примене плана на основу одобрења локалних општинских служби.

8.1.2. Планска разрада

Овај план генералне регулације представља правни и плански основ за израду планова детаљне регулације као и урбанистичких пројеката за потребе образовања грађевинских парцела, према параметрима плана датим у поглављу о правилима грађења.

Разрада планом детаљне регулације препоручује се за зоне 01, 02, 03, уз могућност разраде урбанистичким пројектом зона 01 и 02 и провере решења путем јавног или позивног конкурса у циљу формирања адекватног и атрактивног решења зоне 01

Разрада урбанистичким пројектом могућа је за зоне : 01-а, 04, 05 уз препоруку за обавезну проверу решења путем јавног или позивног конкурса у циљу формирања адекватног и атрактивног решења.

Смернице за примену плана дате су у графичком прилогу *Спровођење плана*.

Овај План генералне регулације ступа на снагу осмог дана од објављивања у “Службеном листу града Бајине Баште

8.2. Етапе реализације

План предвиђа етапну реализацију простора по нивоима и то кроз комунални, просторни и функционални ниво. Предвиђен је етапни развој подручја кроз анализу могућих опција-фаза постепеног активирања и реализације просторних, комуналних и функционалних целина. Фазност развоја приказана је у графичким прилозима:

Фазно-развојни комунални модел, Фазно-развојни просторни модел, Фазно-развојни функционални модел.

Фазно-развојни модели предвиђају начин имплементације плана и подразумевају низ корака/фаза, којима је омогућен несметан развој свих активности планираних на подручју.

Имплементација плана одређена је кроз три различита аспекта развоја:

- комунални - подразумева изградњу планиране саобраћајне мреже и комуналне инфраструктуре
- функционални - одређује развој планираних активности на подручју, и
- просторни - подразумева активирање различитих просторних целина.

Ови аспекти разматрани су кроз појединачне моделе и одређени кроз онолики број корака колико их је било значајно разликовати у сваком од њих. У складу са поставкама плана утврђен је редослед/приоритет планираних фаза имплементације комуналног, функционалног и просторног развоја.

Синтезним моделом представљено је међусобно преклапање различитих фаза имплементације комуналног, функционалног и просторног модела. На овај начин извршена је провера усклађености утврђених приоритета и одређен јединствен временски хоризонт имплементације сва три модела.

Фазно-развојни модели предвиђају начин имплементације плана и подразумевају низ корака/фаза, којима је омогућен несметан развој свих активности планираних на подручју.

Фазе имплементације комуналног модела:

- 1) на потезу главне насељске и међунасељске саобраћајнице,
- 2) главног насељског опслужујућег правца,
- 3) активирање саобраћајне и комуналне мреже локалног карактера.

Фазе имплементације функционалног модела:

- 1) развој комерцијалних функција (услуге и трговина), развој туризма (културно-рекреативни и туристичко-смештајни садржаји), спорта и рекреације,
- 2) становање у функцији туризма и пољопривредне делатности,
- 3) едукација.

Фазе имплементације просторног модела:

- 1) области на северном и јужном делу подручја са планираним становањем у функцији туризма, као и пољопривредних делатности,
- 2) области централног дела подручја са планираним туристичко-рекреативним, услужним и културним садржајима,
- 3) планирани смештајни капацитети у средишњем делу подручја,
- 4) зона намењена образовним делатностима,

ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА

Пратећу документацију Програма чине:

а) Документи на којима је Програм заснован

- Закон о заштити животне средине
- Закон о Националним парковима
- Закон о спорту
- Закон о изградњи објеката
- Просторни план Републике Србије
- Просторни план подручја Националног парка Тара

- Програм заштите и развоја подручја Националног парка Тара 2002-2006.

б) планска и програмска документа Предузећа

- Општа основа за газдовање шумама за Национални парк Тара (2002-2011.)

Извори и литература:

- "Appropriate Recreation In National Parks", NATIONAL PARKS ASSOCIATION of NSW Inc., Amended by State Council 6/11/99, 1999, <http://www.speednet.com.au/cabarca/NPAol20.htm>
- "Ecotourism Development – A Manual for Conservation Planners and Managers", The Nature Conservancy, Arlington, Virginia, USA.2004
- "Forest ecosystems of the national parks", International Scientific Conference, ЈП Национални парк Тара, Бајина Башта, 1996.
- CARBONE E. et al., *Sport and Environment*, Spaziosport, dicembre 1995
- Coppock J.T., Duffield B.S., "Recreation in the Countryside", The Macmillan Press LTD, 1975
- Cosegrove I., Jackson R. "The Geography of Recreation and Leisure", Hutchinson University Library, London, 1972
- Цвејић Ј. "Вредновање рекреационих простора великих градова", докторска дисертација, Шумарски факултет, Београд, 1989.
- Ћирковић С. *Одрживи туризам и заштићена природна баштина Србије и Црне Горе*
- <http://www.ekoserb.sr.gov.yu/organizacija/turizam/definicije.php>,
- Lanjson F., Baud-Bovy M. "Tourism and Recreation Development", The Architectural Press Ltd., London, 1977.
- Megan Eppler Hood, "Ecotourism: Principles, Practices And Policies For Sustainability", UNEP, 2002
- Мосуровић М., Симић М., "Тара - туристички водич, Око, Ужице, 2002
- Ралевић М., Ђукић А., Ђурђић И., Јакшић Љ. "Каравански модел активирања туристичког подручја на Тари", у монографији: Правила и стандарди за уређење села и руралних подручја, Београд. 2004.
- Туристичке организације Србије : *Истраживање у туризму*, СММРИ, Београд, 2003
- Веснић-Неђерал Ж. "Рекреативна функција отворених простора у граду", докторска дисертација, Архитектонски факултет, Београд, 1991.
- званична презентација Националног парка Тара на www.tara.org.yu

- Закон о јавним скијалиштима
- Закон о спорту

Планови и програми

- Просторни план Републике Србије
- Просторни план подручја Националног парка Тара
- Програм заштите и развоја подручја Националног парка Тара 2002-2006.

Планска и програмска документа Предузећа

- Општа основа за газдовање шумама за Национални парк Тара (2002-2011.)

ЗАКОНИ, ПЛАНОВИ И ПРОГРАМИ

Законои и прописи у области рекреације и туризма:

- Закон о туризму ("Службени гласник РС", бр45/05);
- Правилник о разврставању, минималним условима и категоризацији угоститељских објеката ("Службени гласник РС", број 66/94 и 3/95),
- Правилник о садржини и начину истицања туристичке сигнализације (новембар 2005)
- Програм за усмеравање и подстицање развоја туризма у 2005,г
- Закон о националним парковима
- "Службени гласник РС", број: 39/93, 44/93, 53/93, 67/93, 48/94, Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 47/2003),
- Закона о заштити животне средине ("Службени гласник РС", број 135/2004);
- Закона о културним добрима ("Службени гласник РС", број 71/94),