



ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

**"ЕКО - АРТ - СПОРТ ЦЕНТРА"
ЗАОВИНЕ**

АРХИТЕКТОНСКИ ФАКУЛТЕТ УНИВЕРЗИТЕТА У БЕОГРАДУ

јун 2006

Наручилац:

"Центар уметности OLLYWOOD", Змаја од Ноћаја 11, Београд

Носилац израде:

Архитектонски факултет Универзитета у Београду,
Булевар Краља Александра 73/II, Београд

Декан Архитектонског факултета:

проф.арх. Михаило Тимотијевић, диа

Носилац израде Плана детаљне регулације:

доц. мр Александра Ђукић, диа

Руководилац израде Плана:

доц. мр Александра Ђукић, диа (Архитектонски факултет)
Иван Ђурђић, диа (Архитектонски факултет)

Аутори Плана:

доц. мр Александра Ђукић, диа (Архитектонски факултет)
Јасна Грубић, диа (Архитектонски факултет)

Експертски тим:

Данијела Мишковић, дипл.инж. грађ., саобраћајно решење
Миша Јовић, диа - електроенергетске и телекомуникационе инсталације
Александар Ранковић, дим - водоводна и канализациона мрежа и постројења
Проф. др Гаврило Михаљевић, дипл. ецц. (Архитектонски факултет)

Стево Давидовић, дипл. ецц. (Архитектонски факултет)
Иван Ђурђић, диа (Архитектонски факултет)

Радни тим:

Катарина Адамовић, диа (Архитектонски факултет)

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ЕКО - АРТ - СПОРТ ЦЕНТРА" - ЗАОВИНЕ- БАЈИНА БАШТА**

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

A. УВОД

- A.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ
- A.2. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА
- A.3. ОБУХВАТ ПЛАНА

Б. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

- Б.1. НАМЕНА И НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА
- Б.2. ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ ОДРЕЂЕНЕ ПЛАНОМ
- Б.3. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ
- Б.4. УРБАНИСТИЧКЕ ОПШТЕ И ПОСЕБНЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ
- Б.5. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ
- Б.6. ПОСЕБНИ УСЛОВИ
- Б.7. ПОТРЕБНА СРЕДСТВА ЗА УРЕЂЕЊЕ ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

В. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

- В.0. П Р А В И Л Н И К О УСЛОВИМА ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ, ИЗГРАДЊУ, ОБЛИКОВАЊЕ, МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈУ И УРЕЂЕЊЕ ИЗГРАЂЕНОГ ПРОСТОРА НА ПОДРУЧЈУ ПЛАНИНЕ ТАРЕ
- В.1. ОСНОВНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ РАЗЛИЧИТИХ НАМЕНА
- В.2. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ
- В.3. ПРАВИЛА ЗА ПОСТАВЉАЊЕ, ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА ПО ЗОНАМА

Г. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

II ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

III ДОКУМЕНТАЦИЈА

А. УВОД**А.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ**

На основу чланова 38,46,48, 49. и 50. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије бр. 47/03) и члана 28. Статута општине Бајина Башта ("Сл. Лист општине Б.Башта бр. 3/02) Скупштина општине Бајина Башта на седници одржаној 14.10.2005. године донела је Одлуку о изради Плана детаљне регулације "ЕКО - АРТ - СПОРТ ЦЕНТРА" Заовине - Бајина Башта (у даљем тексту План), **(прилог 1.)**

План се ради на основу:

- Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр. 47/03)
- Закона о Просторном плану Републике Србије ("Службени гласник РС" бр. 13/96)
- Правилника о општим правилима урбанистичке парцелације и изградње ("Службени гласник РС" бр. 75/03)

А.1.1. ПЛАНСКЕ УСЛОВЉЕНОСТИ

(извод из плана вишег реда ПП Националног парка Таре објављеног у "Службеном гласнику РСР", бр. 3/89 од 4.2.1989. године.)

Подручје Плана детаљне регулације налази се у оквиру зоне од утицаја на Национални парк Тара -зона А - (Заовине).

"У заштитној зони налазе се значајни туристички центри, насеље Перућац на Дрини и брдско-планинска насеља Заовине и Кремна.

А - (Заовине) - чини интегрални део Националног парка у природном и привредном, односно развојном смислу. Општи услови за обављање делатности и заштиту природних вредности предложени за просторно-функционалну целину Равна Тара, важали би и за подручје Заовина. Специфичности ове зоне су у развоју насеља и туризма, нарочито у домаћој радиности и викенд туризму, са активирањем свих делова села, посебно оних заселака на граници ка СР Босни и Херцеговини. Укључивање рекреативних мотива ове зоне растеретило би Национални парк од прекомерног коришћења, а саобраћајно отварање ка Мокрој Гори, омогућило би нови приступ подручју. Развој шумарства, пољопривреде и мале привреде, требало би да допринесе развоју насеља и да утиче на задржавање становништва. У овом простору могућ је и смештај дела запослених на подручју Националног парка с обзиром да је у процесу формирање савременог центра насеља (засеок Јездифи).

-насеља заштитне зоне су са функцијама: у зони А, Заовине, друштвени, привредни и мањи туристички центар и сеоско насеље Коњска Река;

Планирани број становника и туриста заједница насеља у 2005. години по просторним целинама је:
- на подручју Националног парка у насељима Растиште и Јагоштица 295 становника и 350 туриста, у засеоцима 320 становника и туристичким центрима 4590 туриста;
- у заштитној зони, у сеоским насељима Заовине и Коњска река 390 становника и 500 туриста,

Насеље Заовине, привредни и административни центар са локалитетима Јездифи, Танасковина, Ступаревина, Милетићи и смештајним капацитетима од 350 лежачева у викенд градњи има важну стратешку улогу за даљи развој брдско планинског подручја. "

А.2. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Идеја инвеститора, Друштва за пружање уметничких услуга "Центар уметности OLLYWOOD" о изградњи "Еко-арт-спорт центра" у селу Заовине, у близини Националног парка Тара, на

левој падини акумулације "Бели Рзав" на планини Тари, добила је подршку Министарства културе и Скупштине Општине Бајина Башта.

Предметна локација повезана је са Митровцем локалним путем. Недалеко од локације налази се село Заовине.

Основни параметри који су иницирали израду Плана били су максимално искоришћење постојећих ресурса, уз заштиту и очување затечених вредности.

Овим условима је обухваћен простор полуоства, површине 3.532 ха, намењен објектима за смештај посетилаца, угоститељство и пружање услуга, културу и уметност, спорт и рекреацију, забаву и разоноду, као и индивидуалним стамбеним јединицама за повремено становање. Комплекс Еко-арт-спорт центра, са функционално компатибилним садржајима, требало би да афирмише читав простор обухваћен Планом детаљне регулације.

Поред горе поменутог повода, оправданост изградње "Еко-арт-спорт центра" на овом подручју потврдила су позитивна мишљења Скупштине Општине Бајина Башта, Мишљењем (01 Број:06-25/2002 од 06.септембра 2002.године) да је пројекат "Еко-арт-спорт центра" у интересу развоја туризма и културе у општини **(прилог2.)**, као и подршка Министарства културе Републике Србије (број:464-00-3/2005-05), које је утврдило општи интерес који се тиче изградње уметничке колоније у селу Заовине, С.О. Бајина Башта**(прилог3.)**.

А.3. ОБУХВАТ ПЛАНА

Просторни обухват Плана детаљне регулације чине катастарске парцеле 1664/6, 1664/7,1687/3, 1671/1, 1674/1, 1675/3, 1675/1, 1675/4, 1675/5, 1675/6, 1676/1, 1666/1, 1677/1 и делови локалне саобраћајнице која тангира посматрано подручје (парцела 6548/1). Граница плана приказана је у графичком прилогу бр. 1.2. који је саставни део Плана.

Б. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**Б.1. НАМЕНА И НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА**

У оквиру границе плана дефинисане су површине предвиђене за јавно грађевинско земљиште и остало грађевинско земљиште.

Б.1.1. ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ**Јавне саобраћајне површине са инфраструктуром**

Јавне саобраћајне површине са комуналном инфраструктуром чине коловозне траке и тротоари, као и коридори техничке инфраструктуре.

Б.1.2. ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Остало грађевинско земљиште у зонама бр. 1, 2, 3 и 4 намењено је комерцијално-услужним делатностима, туристичким садржајима, индивидуалним стамбеним јединицама, паркинг простору и зеленилу.

Табела Б.1. - БИЛАНС ПОВРШИНА	
ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	
Намена	Површина
Јавне саобраћајнице	0.42ха
Σ	0.42ха
ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	
ОЗНАКА ЦЕЛИНЕ/намена	Површина
целина 1. (паркинг/зеленило)	0.60 ха
целина 2. (објекти услуге- инфо пункт/пијаца / уметнички павиљони /хотели)	1.45 ха
целина 3. (услужни објекат-ресторан)	0.21 ха
целина 4. (објекти становања)	0.85 ха
Σ	3.11 ха
Укупна површина обухваћена планом	3.53 ха

Б.2. ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ ОДРЕЂЕНЕ ПЛАНОМ

Б.2.1. ЦЕЛИНЕ ОДРЕЂЕНЕ ПЛАНОМ

Остало грађевинско земљиште налази се у оквиру четири целине.

Зона 1 - паркинг и зеленило

Зона 2 - информативни пункт и базар; уметнички павиљони; хотели

Зона 3 -вишенаменски услужни објекат

Зона 4 - објекти становања

За сваку зону су регулационим и грађевинским линијама дефинисане површине на којима је дозвољена изградња а према елементима новопланираног разграничења јавног и осталог земљишта и постојећег парцелације.

Б.2.1.1. КОМПЛЕКС "Еко-арт-спорт центра"

Целина комплекса подељена је на четири просторно-функционалне целине - зоне.

Објекти изграђени у оквиру ових целина поштују услове међусобне повезаности и регулације.

Регулациона линија дели јавне површине од границе грађевинских парцела.

Грађевинске линије следе логику и захтеве функције у оквиру сваке појединачне зоне. Регулационе и грађевинске линије објеката у свакој просторно-функционалној целини, дефинисане су у графичком прилогу – IV.1. План регулационих и грађевинских линија и зоне грађења.

У оквиру јединствене целине обухваћене планом дозвољена је фазна изградња објеката. Неопходан паркинг простор мора се обезбедити истовремено са изградњом објекта.

На нивоу појединачних парцела потребно је обезбедити одговарајуће зелене површине.

Целина број 1. – ПАРКИНГ И ЗЕЛЕНИЛО - површина целине око 0.60ха

Целина бр 1. је смештена на делу парцеле 1664/6. (према прилогу IV 2.Регулациони-нивелациони план са саобраћајним решењем)

Ова целина у оквиру комплекса представља површину озелењену високим и ниским растињем (већ постојећим и новим (аутохтоне врсте)), на чијој се површини налази паркинг простор.

Паркинг простор је капацитета 93 паркинг места.

Ову целину тангира јавна саобраћајница са њене северне и источне стране. Ова саобраћајница се истовремено користи и као противпожарни приступ.

Јужни део целине је планиран као зелена површина према решењу датом у графичком прилогу IV 3. Зоне уређења .

Целина број 2. – ОБЈЕКТИ УСЛУГЕ-површина целине око 1.45 ха

Целина бр 2. обухвата део парцеле 1664/6 и парцеле 1664/7, 1677/1. (према прилогу IV 2. Регулациони-нивелациони план са саобраћајним решењем)

Према функционалној организацији може се поделити на три подцелине

Намена просторно функционалне подцелине 2.1. је комерцијално-услужна делатност. Информативни пункт лоциран је на самом улазу у комплекс. Базар-пијаца налази се на пјачети. Спратност објеката је П.

Објекти су слободностојећи, повучени од регулационе линије ка унутрашњости парцеле, према решењу датом у графичком прилогу IV.1. План регулационих и грађевинских линија и зоне грађења.

Колски приступ омогућен је са новопланиране јавне саобраћајнице комплекса. Ова саобраћајница се истовремено користи и као противпожарни приступ.

Подцелину 2.2. чине три изграђена (постојећа) објекта. Објекти су по намени уметнички павиљони, сваки павиљон има за тему једну грану уметности. Објекти су спратности П+2, са косим кровним површинама.

Објекти су слободностојећи, повучени од регулационе линије ка унутрашњости парцеле, према решењу датом у графичком прилогу IV.1. План регулационих и грађевинских линија и зоне грађења.

Ову целину тангира јавна саобраћајница са које је омогућен приступ објектима. Ова саобраћајница се истовремено користи и као противпожарни приступ.

Подцелину 2.3. чине туристички објекти (смештај и услуга) - хотели. Спратност објеката је По+П+1+Пк.

Објекти су слободностојећи, у границама грађевинских линија, према графичком прилогу IV.1. План регулационих и грађевинских линија и зоне грађења.

Индекс изграђености и индекс искоришћености су у оквирима дозвољеним за одговарајућу зону изградње.

Колски приступ омогућен је са новопланиране јавне саобраћајнице унутар комплекса. Ова саобраћајница се истовремено користи и као противпожарни приступ.

Слободан околни простор је озелењен високим и ниским растињем (аутохтоне врсте).

Ова зона у оквиру целине представља површину озелењену високим и ниским растињем.

Целина број 3. - УСЛУЖНЕ ДЕЛАТНОСТИ - РЕСТОРАН- површина целине око 0.21 ха

Целина бр 3. обухвата део парцеле 1666/1. (према прилогу IV 2. Регулациони-нивелациони план са саобраћајним решењем)

Ову целину чини услужни објекат - ресторан са вишенаменском салом за пројекције, презентације, јавне наступе...

Спратност објекта је По+П+1+Пк.

Објекат је слободностојећи, повучен ка унутрашњости парцеле, према графичком прилогу IV.1. План регулационих и грађевинских линија и зоне грађења.

Индекс изграђености и индекс искоришћености су у оквирима дозвољеним за одговарајућу зону изградње.

Колски приступ објекту у оквиру целине омогућен је са новопланиране јавне саобраћајнице унутар комплекса. Ова саобраћајница се истовремено користи и као противпожарни приступ.

Слободан околни простор је озелењен високим и ниским растињем (аутохтоне врсте).

Целина број 4. - СТАНОВАЊЕ - површина целине око 0.85 ха

Целина бр 3. обухвата делове парцела 1687/3, 1674/1, 1675/3, 1675/1, 1675/4, 1675/5, 1676/1 и парцелу 1671/1. (према прилогу IV 2. Регулациони-нивелациони план са саобраћајним решењем)

Ову целину чини више објеката намењених викенд становању, у функцији туризма. Спратност објеката је По+П+Пк.

Објекти су слободностојећи, повучени од регулационе линије ка унутрашњости парцеле, према решењу датом у графичком прилогу IV.1. План регулационих и грађевинских линија и зоне грађења.

Индекс изграђености и индекс искоришћености су у оквирима дозвољеним за одговарајућу зону изградње.

Колски приступ објектима у оквиру целине омогућен је са новопланиране јавне саобраћајнице унутар комплекса. Ова саобраћајница се истовремено користи и као противпожарни приступ.

Слободан околни простор је озелењен високим и ниским растињем.

зона	намена	површина целине	макс. спратност	укупно макс. БРГП м2	макс. индекс изграђ. (И)	макс. степен заузетости (З) %
1	паркинг и зеленило	0.60 ха	-	-	-	-
2	објекти услуге	1.45 ха	По+П+1+Пк	7250	0.5	20%
3	објекти услуге	0.21 ха	По+П+1+Пк	750	0.35	15%
4	објекти становања	0.85 ха	По+П+Пк	1275	0.15	10%
Σ	ЦЕО КОМПЛЕКС	3.53 ха		9275	0.27	15%

Б.3. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ

Б.3.1. ЈАВНЕ И ОСТАЛЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

Б.3.1.1. ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

Јавне саобраћајнице - Подручје плана са северне стране тангира локални пут који води ка Митровцу.

Са поменуте саобраћајнице омогућен је неометан приступ у комплекс "Еко-арт-спорт центра".

Предвиђено је проширење постојеће саобраћајнице. Коловозну конструкцију планиране саобраћајнице предвидети од асфалт бетона са потребним елементима оивичења.

Регулациона ширина улице која тангира комплекс је 7.0 м (у мањем делу 6.25м), док је ширина саобраћајнице која тангира предметни простор са североисточне стране 3.5 м. Саобраћајница унутар комплекса је регулационе ширине 5.5м.

Елементи нивелационог плана и аналитичко-геодетски елементи за саобраћајнице приказани су у графичком прилогу IV 2. Регулациони-нивелациони план са саобраћајним решењем.

На земљишту намењеном за јавне саобраћајне површине није дозвољено грађење објеката.

Са саобраћајнице која тангира подручје са северне стране омогућен је колски приступ комплексу и паркингу.

Новоформиране саобраћајнице (у оквиру комплекса) постављене су тако да следе логику траса, прате изохипсе и нагиб терена, да би се најрационалније и најефикасније приступило унутрашњим садржајима.

Такође, омогућен је и приступ ватрогасним колима сваком објекту на локацији, у ширини која је предвиђена нормативима.

Коловозну конструкцију приступне саобраћајнице предвидети од асфалт бетона, сходно оптерећењу и структури моторних возила.

Регулационе ширине, елементи нивелационог плана приступних саобраћајница приказани су у графичком прилогу IV 2. *Регулациони-нивелациони план са саобраћајним решењем*.

Нивелационо решење приступних саобраћајних површина радити гравитационим отицањем површинских вода и у систему кишне канализације, водећи рачуна о нивелетама ободних саобраћајница.

Пешачки саобраћај

На јавној саобраћајници која тангира комплекс са северне стране, предвиђена је површина за кретање пешака (са једне стране дуж комплекса).

Стационарни саобраћај

Паркинг простор је формиран уз локалну саобраћајницу у оквиру целине 1.

ОСТВАРЕН БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА		
целина	бр. паркинг места	УКУПНО
1	93	93
Σ ЦЕО КОМПЛЕКС		93

Б.3.2. КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

У оквиру целина, тј. зона предметног плана, све постојеће и новопланиране објекте на парцелама треба прикључити на мрежу и постројења комуналне инфраструктуре:

- водовод и канализација
- електроинсталације
- тт инсталације

Б.3.2.1. ХИДРОТЕХНИЧКА МРЕЖА И ПОСТРОЈЕЊА

Б.3.2.1.1. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА ВОДОВОДНУ МРЕЖУ И ПОСТРОЈЕЊА

(прилог4.) Технички услови за водоводну мрежу и постројења (ЕПС-ЈП "Дринске ХЕ", ХЕ Б.Башта, број: 4191/1, од 26.08.2005.године)

Правилник за изградњу водовода

Студијом водоснабдевања водом на подручју планине Тара предвиђено је напајање локалитета Заовине у границама плана.

Водоснабдевање подручја планине Тара планирано је у две фазе са укупним капацитетом филтерског постројења од 80 л/сек (40 л/сек+40 л/сек). Тренутно је изграђена прва фаза са 40 л/сек.

Предметни план у укупној расподели ове количине воде предвиђен је са 10 % а тренутно стање изграђености и потреба за водом је око 3,0 л/сек што је испод расположиве количине воде.

У првој фази потрошње снабдевање водом свих планираних потрошача вршити директно из мреже без резервоара за изравнавање дневне потрошње.

Када се повећа укупан број потрошача на подручју Таре биће потребно изградити примарне објекте, доградити објекте за изравнавање потрошње-резервоар ближе филтерском постојењу и тиме обезбедити све потрошаче са довољним количинама воде.

Место прикључка за локацију Заовине је прекидна комора "Бјелуша" на коти 1030,00 мнм.

На месту прикључка испројектовати предајну станицу са лимитатором количине воде око 3,0 л/сек и уређајем за мерење испоручене количине воде.

Потреба за већом количином воде која би се појавила у перспективи може се обезбедити реконструкцијом постојеће водоводне мреже филтарске станице "Бјелуша".

За прорачун потребних количина воде, према категорији потрошача поштовати одредбе Уредбе о утврђивању водопривредне основе СРС ("Сл. гласник РС", бр. 11/02) и одредбе Просторног плана националног парка Тара ("Сл. гласник РС" бр. 3/89 од 4.2.1989. године.) Снабдевање водом предметне локације вршиће се из градске водоводне мреже и то из постојећег цевовода "Тарског водовода" а на основу техничких услова ЈП "Дринске ХЕ", ХЕ Бајна Башта и техничких услова за непосредно прикључење парцела.

Коначним техничким условима на основу урбанистичког плана за израду пројекта секундарне водоводне мреже за планиране објекте дефинисати обим реконструкције прекидне коморе "Бјелуша".

Водоводну мрежу унутар јавних површина и предметне локације предвидети димензија најмање Ø100 мм, усвојеног Ø150 мм а према правилнику о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара ("Сл. лист СФРЈ", бр. 30/91) који условљава димензије цевовода.

Планирани цевоводи треба да прате регулацију нових саобраћајница. Цевоводе водоводне мреже поставити испод тротоара или у зелене површине уз поплочане површине ван дрвореда, на дубини тако да надслој буде дебљине мин.1 м.

Изградњу спољне водоводне мреже вршити етапно према потреби и развоју структура и парцела.

На спољној водоводној мрежи предвидети све објекте и арматуре за њено нормално функционисање, као и довољан број надземних противпожарних хидраната распоређених на растојању од 80 до 150 м.

За јавне објекте спољна хидрантска мрежа је меродавна за димензионисање водоводне мреже до прикључка на јавну уличну градску мрежу.

Б.3.2.1.2. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА КАНАЛИЗАЦИОНУ МРЕЖУ И ПОСТРОЈЕЊА

Правилник за изградњу канализације

Локација предметног плана припада сливу реке Дрина, подслив реке Бели Рзав и налази се у непосредној близини акумулације "Лазивићи". Ова акумулација пуни се и празни преко електране у Перућцу, па се ниво воде у акумулацији мења дневно и седмично. Ове осцилације нивоа воде неминовно се одражавају на стабилност падине.

Геолошку грађу на предметној локацији (и у делу који је у директном контакту са акумулацијом) чини дробински прекривач мале дебљине преко основне стенске масе. На локацији ни у њеном ближнем окружењу нису утврђени извори и питевине а и ниво подземне воде је довољно низак, па се са геолошког аспекта може рећи да је локација предметног плана стабилна ("Центар уметности Оливуд-стабилност падине, инжењерскогеолошки аспект" - Енергопројект, МДД Хидроинжењеринг-Београд 1995. год).

Предметна територија нема решено питање организованог одвођења фекалних и атмосферских вода путем затвореног система канализације.

По изградњи водоводног система на подручју насеља треба решити и питање контролисаног и санитарно безбедног начина одвођења отпадних вода, строго штитећи еколошку средину, имајући у виду топографске и хидрографске карактеристике подручја.

До изградње организованог система канализације, који је императив заштите и развоја подручја Таре а подразумева велика инвестициона улагања, као прелазно решење предлаже се више индивидуалних и типских система за пречишћавање отпадних вода .

У случају малих потрошача (викендице, стамбени објекти и др.) предлажу се септичке јаме, које су водонепропусне са обавезним сампречишћавањем чији би садржај повремено празнило надлежно ЈК Предузеће и цистернама одвозило. Септичке јаме се планирају за сваку парцелу посебно а за јавне објекте може да буде изграђена једна за више гравитирајућих објеката. Позложај 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.

Све отпадне воде из новопроектованих објеката усмерити ка водонепропусним септичким јамама.

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 II класа воде у реципијенту.

Чисте воде са кровова упуштати у зелене површине.

Воде са већих паркинга, бензинских пумпи и др. прихватити сливницама 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

Б.3.2.2. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКУ МРЕЖУ И ПОСТРОЈЕЊА

(*прилог5.*) Технички услови за електроенергетску мрежу и постројења (ЕПС-ЈП "ЕД Ужице", погон "ЕД Бајина Башта", број: 31000, од 23.08.2005.године)

На предметном подручју изграђена је електрична дистрибутивна мрежа напонског нивоа 1, 10 кВ. Мрежа ових електроенергетских водова изграђена је надземно.

На основу урбанистичких показатеља као и специфичног оптерећења за поједине кориснике потребно је изградити 1 (једну) ТС10/0,4 кВ потребне снаге, капацитета 1000 кВА и као монтажно-бетонски објекат.

Планирану ТС 10/0,4 кВ изградити као монтажно-бетонску или као зидану, 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.

Напајање планиране ТС 10/0,4 кВ обезбедити са постојеће надземне електроенергетске мреже односно са последњег стуба који се налази у Филтерском постројењу Крушица-Бјелуша". Од планиране ТС 10/0,4 кВ до планираних објеката изградити електроенергетске водове 1 кВ.

Планиране електроенергетске водове 1, 10 кВ поставити подземно у рову дубине 0,8м и ширине у зависности од броја електричних водова. Постојеће електроенергетске водове који су у колизији са планираним објектима изместити на нову локацију. На местима где се очекују већа механичка напрезања тла електроенергетске водове поставити у кабловску канализацију или заштитне цеви као и на прилазима испод коловоза саобраћајница.

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.

За предметни комплекс прибављена је сагласност ЕПС-ЈП "ЕД УЖИЦЕ", ПОГОН "ЕД БАЈИНА БАШТА" бр. 31000 од 23.08.2005. год.

Б.3.2.3. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА ТТ МРЕЖУ И ОБЈЕКТЕ

Не постоје услови за прикључење на ТТ мрежу.

Покривеност предметног 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.

Телекомуникационе водове полагати у профилима постојећих и планираних саобраћајница, водећи рачуна о прописном растојању од других комуналних објеката. Планиране подземне телекомуникационе каблове извести са постојеће телекомуникационе мреже. Планиране подземне телекомуникационе каблове поставити слободно у земљу, односно кроз приводну канализацију у ров потребне ширине и дубине.

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 телекомуникациони каблови уводе у објекте, телекомуникационе каблове поставити кроз заштитне цеви.

Б.3.3. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА ЈАВНЕ И ОСТАЛЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

За уређење зелених површина, нису предвиђени посебни услови.

Б.3.3.1. ЈАВНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

Јавно заштитно зеленило - дрворед

Није предвиђено јавно зеленило.

Б.3.3.2. ОСТАЛЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

Комплекс "Еко-арт-спорт центра" уређује се зеленилом и то: високим растињем ниским растињем (ограде) и травнатим површинама.

Општа правила за озелењавање слободних површина

- Уређење зелених површина радити на основу прилога IV 3. Зоне уређења који је саставни део предметног плана.
- На предметном подручју не постоји високовредна вегетација коју би требало штитити.

- Нивелационо-регулационим решењем предвидети правилно отицање воде од објеката према слободном простору - ка сливницима и риголама.
- Обезбедити прописано растојање планираног зеленила од планиране инфраструктурне мреже.

Б.4. УРБАНИСТИЧКЕ ОПШТЕ И ПОСЕБНЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ

Б.4.1. ОПШТЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ СА АСПЕКТА ЗАШТИТЕ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

На простору обухвата Плана нема објеката који уживају статус споменика културе или објеката под претходном заштитом.

Б.4.2. УРБАНИСТИЧКЕ МЕРЕ ЗА ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

(прилог 6.) Услови заштите природе и животне средине (Завод за заштиту природе Србије број: 03-932/2, датум: 06.06.2006.године)

Б.4.3. УРБАНИСТИЧКЕ МЕРЕ ЗА ЗАШТИТУ ОД ПОЖАРА

Ради заштите од пожара објекти морају бити реализовани према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима:

- Објекти морају бити реализовани у складу са Законом о заштити од пожара ("Сл. гласник СРС" бр. 37/ 88 и 48/94).
- Објекти морају имати одговарајућу хидрантску мрежу, која се по протоку и притиску воде у мрежи планира и пројектује према Правилнику о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ", бр.30/91).
- Објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила, сходно Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве ("Службени лист СРЈ", бр.8/95), по коме најудаљенија тачка коловоза није даља од 25м од габарита објекта.
- Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона ("Сл. лист СФРЈ", бр.53, 54/88 и 28/95) и Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Сл. лист СРЈ", бр.11/96).
- Трафостанице и кабловски развод морају се реализовати у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница ("Сл. лист СФРЈ", бр.13/78) и Правилником о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница ("Сл. лист СРЈ", бр.37/95).
- У складу са чл. 12. Закона о заштити од пожара (Сл. гласник СРС бр. 37/ 88 и 48/94) постоји обавеза прибављања сагласности на техничку документацију од Управе противпожарне полиције.

Б.4.4. УРБАНИСТИЧКЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ И ДРУГИХ ВЕЋИХ НЕПОГОДА

Ради заштите од потреса објекти морају бити реализовани и категорисани према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (Службени лист СФРЈ, бр.31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90).

Б.4.5. УРБАНИСТИЧКЕ МЕРЕ ЗА ЦИВИЛНУ ЗАШТИТУ ЉУДИ И ДОБАРА

У вези са цивилном заштитом нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

Б.5. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

(прилог7.) Инжењерско геолошки услови (израдио: Енергопројект-МДД Хидроинжењеринг, Биро за геологију)

Б.6. ПОСЕБНИ УСЛОВИ

Б.6.1. ОБЕЗБЕЂЕЊЕ ПРОСТОРНИХ УСЛОВА ЗА ОЛАКШАНО КРЕТАЊЕ ДЕЦЕ, СТАРИХ, ХЕНДИКЕПИРАНИХ И ИНВАЛИДНИХ ЛИЦА

У току разраде и спровођења плана применити одредбе Правилника о условима за планирање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Сл. гласник РС" бр. 18/97).

При изради техничке документације обавезна је примена свих решења која инвалидним лицима омогућују неометано и континуално кретање у простору и приступ у све садржаје и објекте на предметном подручју.

На главним пешачким правцима планирати следеће мере:

- Код уређења слободних површина, где услови терена омогућују, предвидети рампе.
- Код сваког објекта омогућити најмање на једном месту несметан прилаз за инвалидна лица (рампе и сл.).

Б.6.2. УСЛОВИ И КРИТЕРИЈУМИ ЗА РАЦИОНАЛНУ УПОТРЕБУ ЕНЕРГИЈЕ

Приликом даље разраде објеката обавезно је придржавати се важећих прописа, услова и техничких норматива у циљу рационалне употребе енергије у коришћењу објеката и смањења трошкова експлоатације.

Б.7. ПОТРЕБНА СРЕДСТВА ЗА УРЕЂЕЊЕ ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Б.7.1. РЕЗИМЕ ЕКОНОМСКЕ ОПРАВДАНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

Б.7.1.0. Увод

Предстудија оправданости улагања ради се на основу генералног пројекта а Студија оправданости на основу идејног пројекта неког објекта или комплекса. У нашем случају у питању је План детаљне регулације Еко арт спорт центра „Заовине,, те је корисно урадити резиме Предстудије оправданости улагања и могућих добити, тј сагледати оквирно време за које би се вратила уложена средства.

У питању је изузетно атрактивно подручје на обали акумулације Лазић са већ започетом изградњом интересантних садржаја.

Б.7.1.1. Опис пројекта

На овом атрактивном подручју већ је изграђено три објекта намењених уметничким активностима и угоститељству. Планира се још изградња два хотела укупне површине око 4.500 м² и више индивидуалних смештајних објеката-кућа са око 1.600 м², свеукупно око 450 лежаја. Уз ове нове садржаје планирана је и техничка инфраструктура (енергија, телекомуникације, водна, саобраћајна и комунална у ужем смислу) и садржаји спорта и рекреације. Са постојећим и овим новим објектима, читав комплекс имаће 9.400 м² врло атрактивних садржаја.

Б.7.1.2. Процена вредности улагања

Сматрамо да ће изградња два хотела укупне површине од око 4.500 м² брп моћи да се изграде са 350 еура/м² тј за 31.500 дин/м² (1 еуро= 90 динара, цене 2006.), без техничке инфраструктуре.

Укупна улагања за хотеле без техничке инфраструктуре изнела би око 141.750.000 динара, или 1.575.000 еура.

Индивидуални туристички смештајни објекти укупне површине од 1.600 м² градили би се по цени од око 300 еура/м² тј за 27.000 дин/м². Укупна улагања у ове куће планирају се по овим ценама на 43.200.000 динара или 480.000 еура.

Збирна улагања у смештајне капацитете цене се на око 184.950.000 динара или 2.055.000 еура.

Уз ове смештајне капацитете неопходно је изградити и угоститељски објекат на самој обали величине 1.600 м² по цени од око 300 еура/м² или 27.000 динара/м², што би за овај објекат изнело 43.200.000 динара или 480.000 еура.

Укупно смештајни капацитети и угоститељски објекат имали би 7.700 м² грађевинске вредности од око **228.150.000** динара или **2.535.000 еура**.

Уз ове објекте потребно је обезбедити неопходну техничку инфраструктуру (саобраћајнице, водовод, канализацију са мини пречистачем, електричну енергију, тт инсталације, околно зеленило, чистоћу, уређење обале, урбани мобилијар и др у вредности од око 45.630.000 динара или 507.000 еура.

Укупно са инфраструктуром потребна улагања цене се на око **273.780.000** динара или око **3.042.000** еура.

Б.7.1.3.Процена мерљивих добити

Планирани нови смештајни садржаји имаће 450 лежаја. Ако прихватимо варијанту од 30% попуњености у току године то би изнело 135 лежаја са целогодишњом 100% попуњеношћу. Ценећи дневни пансион на 2.000 динара x 135 лежаја, дневни приход би изнео 270.000

динара, а годишњи x 360 дана, што би дало приход од 98.550.000 динара или 1.095.000 еура.

Б.7.1.4. Однос трошкова и добити (cost/benefit)

Основни смисао ове анализе је да укаже на реалност процена планираних садржаја и исплативост уложених средстава. Ако су наше рачунице биле реалне, а сматрамо да јесу, укупна нова улагања у објекте и инфраструктуру цене се на око 273.780.000 динара или 3.042.000 еура, а годишњи приход на око 98.550.000 динара, од чега су бар 50% трошкови тј. чист приход био би око 49.275.000 динара или 547.500 еура.

Када ставимо у однос укупне трошкове од 273.780.000 динара са годишњом чистом добити од 49.275.000 динара, добијамо 5,6 година за које време би се вратила уложена средства. То је врло ефикасно и погодно улагање, ако су планиране површине тачне, пошто се цени да је ефикасно улагање и када се уложена средства врате и до 10 година.

Б.7.2. ПОТРЕБНА СРЕДСТВА ЗА УРЕЂЕЊЕ

За уређење јавног грађевинског земљишта и изградњу објеката и постројења који су од јавног интереса потребна су следећа средства:

Укупна инвестициона вредност (за цео комплекс): 4.500.000,00 ЕУР

Инвестициона вредност планираних саобраћајница и инфраструктурних система: 1.050.000,00 ЕУР

Врста рада	Јединица мере	Цена по јед. мере (дин.)	Количина	Укупна цена (дин.)
Водоводна мрежа и постројења				
				100.000 еура
Канализациона мрежа и постројења				
-септичке јаме				45.000 еура
-пратећа опрема				20.000 еура
Електроенергетска мрежа и постројења				
ел. вод 10 кВ	км1	60.000 еур	1	60.000 еур
ТС 10/04 кВ	ком.	40.000 еур	1	40.000 еур
ел. вод 1 кВ	м	80 еура	1000	80.000 еур
ТТ мрежа и објекти				
Тф прикључак	ком.	1.000 еур	9	9.000 еур
Саобраћајне површине				
				100.000 еура
УКУПНА СРЕДСТВА:				454.000 ЕУРА

В. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

В.0.

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.

У складу са климатским условима и традицијом овог подручја, за 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 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 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 насеља за која се доноси урбанистички план и земљиште ван насеља 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, 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, материјализације 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.

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. централне пословно-комерцијалне зоне **1,0**
6. 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. централне пословно-комерцијалне зоне **40**
6. 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**

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 објекат 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 (двореди, 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 објекат 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 - објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле;
- 2) у прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле;
- 3) као слободностојећи - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле;
- 4) као полуатријумски - објекат 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 објекат 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), кад 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 објеката 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 браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,00 м но целој ширини објекта са висином изнад 3,00 м;
- 4) платнене надстрешнице са масивном браварском 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, дократи, 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 3,00 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 1,60 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 ограђивати транспарентном дрвеном оградом до висине од 1,40 м.

Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90 м од суседне, могу се ограђивати 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 ограђује.

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 ограђивати 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 ограђивати на начин утврђен у члану 29. овог правилника, а може се преграђивати 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 ограђују 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, ограђују 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 ограђивати 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.

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) централне пословно-комерцијалне зоне, од П до По+П+1+Пк;
- 6) 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.

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

ОПШТА ПРАВИЛА УРБАНИСТИЧКЕ ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Деоба и укрупњавање грађевинске парцеле

Члан 54.

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

Грађевинска парцела (планирана и постојећа) има површину и облик који омогућава изградњу објекта у складу са решењима из плана, правилима о грађењу и 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 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 и садржи графички и текстуални део.

Графички део урбанистичког пројекта на потребном броју листова садржи:

- ситуациони приказ урбанистичког и партерног решења, односно диспозицију објеката са нивелационим и регулационим решењем
- урбанистичко решење предложене парцелације са аналитичко-геодетским елементима,;
- урбанистичко-архитектонско решење уређења простора и грађења, идејна архитектонска решења објеката и пејзажног уређења, са потребним урбанистичко-архитектонским елементима простора (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, попличавање, 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).

Текстуални део урбанистичког пројекта 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 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 слободностојећих објеката је 6:8:3 (a:b:h).

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 коту терена) дренажног система око објекта.

Члан 65.

Примери правилног обликовања из литературе и са Конкурса за «Тарску кућу» националног парка «Тара» из 2004. године су дати у прилогу овог правилника и чине његов саставни део.

Општа правила материјализације**Члан 66.**

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 67.

Архитектонска обрада 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 68.

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

Члан 69.

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 W/m²K**;
- 2) за под до земље **K=0,3 W/m²K**;
- 3) за кров **K=0,25 W/m²K**;
- 4) за прозоре и балконска врата **K=1,2 W/m²K**;

Мере и услови заштите и уређења културних добара**Члан 70.**

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 71.

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 72.

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 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 организације која штити културна добра и Националног парка.

Члан 73.

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 74.

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 75.

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 76.

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 (анализа утицаја на животну средину и др.).

Садржина акта о урбанистичким условима

Члан 77.

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 78.

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 79.

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.

В.1. ОСНОВНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА КОМПЛЕКС 'ЕКО-АРТ-СПОРТ ЦЕНТРА' ЗАОВИНЕ

Приликом нове изградње, заједничко правило за комплекс је да се неопходан паркинг простор мора обезбедити истовремено са изградњом објекта.

Није дозвољена намена и градња која би могла да угрожава човекову средину.

В.2. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

В.2.1. Основна правила парцелације за различите намене

Нова парцелација добија се препарцелацијом постојећих катастарских парцела број 1664/6, 1664/7, 1687/3, 1671/1, 1674/1, 1675/3, 1675/1, 1675/4, 1675/5, 1675/6, 1676/1, 1666/1, 1677/1.

Положај грађевинске парцеле утврђен је регулационом линијом у односу на јавне површине и границом грађевинске парцеле према суседним парцелама исте или друге намене и потребним аналитичко-геодетским елементима.

Свака зона мора да има обезбеђен засебан приступ на јавну површину директно, или прилазом у ширини од најмање 3.5 м.

В.2.2. Положај, величина и облик парцеле

Парцела треба да има полигоналну геометријску форму, као и величину прилагођену планираној намени и типу изградње.

В.2.3. Правила спајања и цепања парцела

Спајање се врши у оквиру граница целих парцела, а граница новоформиране парцеле обухвата све парцеле које се спајају. Спајањем парцела важећа правила изградње за планирану намену не могу се мењати, а капацитет се одређује према новој површини.

Тип изградње на новоформираној парцели треба да буде у складу са непосредним окружењем, а у заштићеним подручјима у складу са условима заштите.

В.2.4. Списак парцела које се разрађују урбанистичким пројектом

Парцеле на којима је предвиђена израда урбанистичког пројекта приказане су на графичком прилогу VII *Елементи за спровођење плана*.

Обавезна је израда урбанистичког пројекта у циљу препарцелације за следеће парцеле:

- 6548/1, 1664/6, 1664/7, 1687/3, 1671/1, 1674/1, 1675/3, 1675/1, 1675/4, 1675/5, 1675/6, 1676/1, 1666/1, 1677/1

В.3. ПРАВИЛА ЗА ПОСТАВЉАЊЕ И ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА ПО ЗОНАМА

В.3.1. ОПШТИ УСЛОВИ ЗА СВЕ ЦЕЛИНЕ

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

- кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног пута;
- кота приземља може бити највише 1.20 м виша од нулте коте;
- за објекте који имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља може бити максимално 0.20 м виша од коте тротоара.

Темељна стопа не сме бити плића од 1.0м, односно плића од границе зона сезонских промена запремине тла
кота приземља може бити највише 1.20

В.3.2. УСЛОВИ ЗА ЦЕЛИНУ 1.- ПАРКИНГ И ЗЕЛЕНИЛО

В.3.2.1. Типологија изградње

У оквиру ове целине није предвиђена градња објеката.

У оквиру ове зоне предвиђен је паркинг са 93 паркинг места.

В.3.2.2. Индекс изграђености и степен заузетости зоне

Индекс изграђености (И) је количник БРГП свих објеката на парцели и површине парцеле (целине). Максимална БРГП планираних објеката на парцели је производ планираног индекса изграђености и површине парцеле.
Индекс изграђености целине је 0.

Степен заузетости (З, у %) је количник површине хоризонталне пројекције надземног габарита објекта на парцели и површине парцеле (зоне).
Степен заузетости целине је 0%

В.3.2.3. Приступ целини

Приступ целини омогућен је директно са јавне саобраћајнице.

Површине за мирујући саобраћај на отвореном простору радити са застором од префабрикованих елемената бетон-трава.

На отвореним паркинг просторима где је могуће, предвидети формирање нових дрвореда. Предвидети високо зеленило у што већој мери.

В.3.2.4. Услови прикључења на комуналну инфраструктуру

Све постојеће и новопланиране објекте прикључити на потребну инфраструктурну мрежу и постројења, у складу са тачком Б.3.2. "Комунална инфраструктура" и графичким прилогом VI *Синхрон план*.

В.3.2.5. Ограђивање парцела

Грађевинска парцела тј. целина може се оградити транспарентном дрвеном оградом или живом зеленом до висине од 1.40 м. (рачунајући од коте тротоара) која се поставља према плану.

Ограда се поставља на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

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

В.3.2.6. Уређење слободних површина на парцели

На нивоу зоне, потребно је обезбедити одговарајуће слободне и зелене површине. Зеленило уредити према прилогу IV 3. *Зоне уређења* које је саствни део планске документације.

В.3.3. УСЛОВИ ЗА ЦЕЛИНУ 2.**В.3.3.1. Типологија изградње**

На подручју плана у оквиру ове зоне, предвиђени су слободностојећи објекти.

- **Слободностојећи објекти** су они чије бочне грађевинске линије и грађевинске линије према задњој линији парцеле не додирују одговарајуће линије грађевинске парцеле.

В.3.3.2. Постављање објекта у односу на јавне површине и границе суседних парцела

Регулациона линија је линија која дели јавну површину од површина намењених за друге намене.

Грађевинска линија је линија на, изнад и испод површине земље и воде, до које је дозвољено грађење.

Грађевинске линије подземних етажа не могу прелазити регулациону линију.

* елементи дати у графичким прилозима IV 1. *План регулационих и грађевинских линија и зоне грађења* и IV 2. *Регулациони-нивелациони план са саобраћајним решењем*

Табела В.3.3.2.1. - Растојања објекта од регулационелиније, граница парцела	
	минимално растојање
Растојања грађевинске линије објекта од регулационе линије	2.00м
Растојање објекта од бочне границе парцеле (источне)	10.00м
Растојање објекта од бочне границе парцеле (јужне)	155.00м
Растојање објекта од задње границе парцеле	2.00м према графичком прилогу

В.3.3.3. Дозвољени испади ван грађевинске линије

Нису дозвољени испусти ван грађевинске линије на делу објекта према бочним границама парцела, односно према суседним парцелама.

В.3.3.4. Улазне партије - степеништа

Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат ако је грађевинска линија 3.00 м увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0.90 м. Степенице које савлађују висину већу од 0.90 м улазе у објекат.

В.3.3.5. Спратност и висина објеката

Приликом изградње нових објеката, спратност је одређена према урбанистичким параметрима који су предметним планом утврђени за конкретне зоне, у складу са чиме је дефинисана максимална спратност појединачних објеката, што је приказано на графичком прилогу IV 1. *План регулационих и грађевинских линија и зоне грађења*. Максимална спратност објеката је По+П+1+Пк.

В.3.3.6. Индекс изграђености и степен заузетости целине

Индекс изграђености (И) је количник БРГП свих објеката на парцели и површине парцеле (целине). Максимална БРГП планираних објеката на парцели је производ планираног индекса изграђености и површине парцеле. Индекс изграђености целине је 0.5.

Степен заузетости (З, у %) је количник површине хоризонталне пројекције надземног габарита објекта на парцели и површине парцеле (зоне). Степен заузетости целине је 20%

В.3.3.7. Приступ зони и обезбеђење простора за паркирање

Приступ објектима у зони омогућен је директно са приступне саобраћајнице. Паркинг простор обезбедити у оквиру целине 1. (паркинг).

В.3.3.8. Услови прикључења на комуналну инфраструктуру

Све постојеће и новопланиране објекте прикључити на потребну инфраструктурну мрежу и постројења, у складу са тачком Б.3.2. "Комунална инфраструктура" и графичким прилогом VI *Синхрон план*.

В.3.3.9. Ограђивање парцела

Грађевинска парцела тј. целина може се оградити транспарентном дрвеном оградом или живом зеленом оградом до висине од 1.40 м. (рачунајући од коте тротоара) која се поставља према плану.

Ограда се поставља на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

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

В.3.3.10. Уређење слободних површина на парцели

На нивоу зоне, потребно је обезбедити одговарајуће слободне и зелене површине.

В.3.3.11. Услови за архитектонско и естетско обликовање објекта**Правила обликовања**

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

Пропорција слободностојећих објекта је 6:8:3 (а:б:в).

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 коту терена) дренажног система око објекта.

Примери правилног обликовања из литературе и са Конкурса за «Тарску кућу» националног парка «Тара» из 2004. године су дати у прилогу овог правилника и чине његов саставни део.

Правила материјализације

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.

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

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

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 W/m²K**;
- 2) за под до земље **K=0,3 W/m²K**;
- 3) за кров **K=0,25 W/m²K**;
- 4) за прозоре и балконска врата **K=1,2 W/m²K**;

В.3.4. УСЛОВИ ЗА ЦЕЛИНУ 3.**В.3.4.1. Типологија изградње**

На подручју плана у оквиру ове целине, предвиђен је слободностојећи објекат.

В.3.4.2. Постављање објекта у односу на јавне површине и границе суседних парцела

Регулациона линија је линија која дели јавну површину од површина намењених за друге намене.

Грађевинска линија је линија на, изнад и испод површине земље и воде, до које је дозвољено грађење.

Грађевинске линије подземних етажа не могу прелазити регулациону линију.

*** елементи дати у графичким прилозима IV 1. План регулационих и грађевинских линија и зоне грађења и IV 2. Регулациони-нивелациони план са саобраћајним решењем**

Табела В.3.8.2.1. - Растојања објекта од регулационе линије, граница парцела

Растојање објекта од регулационе линије	мин.3.00м
Растојање објекта од бочне североисточне границе парцеле	мин.4.00м
Растојање објекта од бочне југоисточне границе парцеле	мин.12.00м

В.3.4.3. Дозвољени испади ван грађевинске линије

Нису дозвољени испусти ван грађевинске линије на делу објекта према бочним границама парцела.

В.3.4.4. Улазне партије - степеништа

Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат ако је грађевинска линија 3.00 м увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0.90 м. Степенице које савлађују висину већу од 0.90 м улазе у објекат.

В.3.4.5. Спратност и висина објеката

Приликом изградње нових објеката, спратност је одређена према урбанистичким параметрима који су предметним планом утврђени за конкретне целине, у складу са чиме је дефинисана максимална спратност појединачних објеката, што је приказано на графичком прилогу IV 1. План регулационих и грађевинских линија и зоне грађења
Спратност објекта је По+П+1+Пк.

В.3.8.6. Индекс изграђености и степен заузетости целине

Индекс изграђености (И) је количник БРГП свих објеката на парцели и површине парцеле (целине). Максимална БРГП планираних објеката на парцели је производ планираног индекса изграђености и површине парцеле.
Индекс изграђености целине је 0.35.

Степен заузетости (З, у %) је количник површине хоризонталне пројекције надземног габарита објекта на парцели и површине парцеле (зоне).
Степен заузетости целине је 15%

В.3.8.7. Приступ зони и обезбеђење простора за паркирање

Приступ објектима у зони омогућен је директно са приступне саобраћајнице.
Паркинг простор обезбедити у оквиру целине 1. (паркинг).

В.3.8.8. Услови прикључења на комуналну инфраструктуру

Све планиране објекте прикључити на потребну инфраструктурну мрежу и постројења, у складу са тачком Б.3.2. "Комунална инфраструктура" и графичким прилогом VI Синхрон план.

В.3.8.9. Ограђивање парцела

Грађевинска парцела тј. целина може се оградити транспарентном дрвеном оградом или живом зеленом оградом до висине од 1.40 м. (рачунајући од коте тротоара) која се поставља према према плану.

Ограда се поставља на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

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

В.3.8.10. Уређење слободних површина на парцели

На нивоу зоне, потребно је обезбедити одговарајуће слободне и зелене површине.

В.3.8.11. Услови за архитектонско и естетско обликовање објеката**Правила обликовања**

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.

Пропорција слободностојећих објеката је 6:8:3 (a:b:h).

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 коту терена) дренажног система око објекта.

Примери правилног обликовања из литературе и са Конкурса за «Тарску кућу» националног парка «Тара» из 2004. године су дати у прилогу овог правилника и чине његов саставни део.

Правила материјализације

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 етажне) – 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.

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.

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

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 W/m²K**;
- 2) за под до земље **K=0,3 W/m²K**;
- 3) за кров **K=0,25 W/m²K**;
- 4) за прозоре и балконска врата **K=1,2 W/m²K**;

В.3.5. УСЛОВИ ЗА ЦЕЛИНУ 4.**В.3.5.1. Типологија изградње**

На подручју плана у оквиру ове зоне, предвиђени су слободностојећи објекти.

- **Слободностојећи објекти** су они чије бочне грађевинске линије и грађевинске линије према задњој линији парцеле не додирују одговарајуће линије грађевинске парцеле.

В.3.5.2. Постављање објекта у односу на јавне површине и границе суседних парцела

Регулациона линија је линија која дели јавну површину од површина намењених за друге намене.

Грађевинска линија је линија на, изнад и испод површине земље и воде, до које је дозвољено грађење.

Грађевинске линије подземних етажа не могу прелазити регулациону линију.

* елементи дати у графичким прилозима *IV 1. План регулационих и грађевинских линија и зоне грађења* и *IV 2. Регулациони-нивелациони план са саобраћајним решењем*

Табела В.3.5.2.1. - Растојања објекта од регулационе линије, граница парцела	
	минимално растојање
Растојање објекта од регулационе линије	2.0, односно 3.0 м према графичком прилогу
Растојање објекта од бочне границе парцеле	према графичком прилогу
Растојање објекта од задње границе парцеле	према графичком прилогу

В.3.5.3. Дозвољени испади ван грађевинске линије

Нису дозвољени испусти ван грађевинске линије на делу објекта према бочним границама парцела, односно према суседним објектима.

В.3.5.4. Улазне партије - степеништа

Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат ако је грађевинска линија 3.00 м увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0.90 м. Степенице које савлађују висину већу од 0.90 м улазе у објекат.

В.3.5.5. Спратност и висина објекта

Приликом изградње нових објеката, спратност је одређена према урбанистичким параметрима који су предметним планом утврђени за конкретне целине, у складу са чиме је дефинисана максимална спратност појединачних објеката, што је приказано на графичком прилогу *IV 1. План регулационих и грађевинских линија и зоне грађења*.

Спратност објекта је По+П+Пк.

В.3.5.6. Индекс изграђености и степен заузетости целине

Индекс изграђености (И) је количник БРГП свих објеката на парцели и површине парцеле (целине). Максимална БРГП планираних објеката на парцели је производ планираног индекса изграђености и површине парцеле. Индекс изграђености целине је 0.15.

Степен заузетости (З, у %) је количник површине хоризонталне пројекције надземног габарита објекта на парцели и површине парцеле (зоне). Степен заузетости целине је 10%

В.3.5.7. Приступ зони и обезбеђење простора за паркирање

Приступ објектима у зони омогућен је директно са приступне саобраћајнице. Паркинг простор обезбедити у оквиру целине.

В.3.5.8. Услови прикључења на комуналну инфраструктуру

Све планиране објекте прикључити на потребну инфраструктурну мрежу и постројења, у складу са тачком Б.3.2. "Комунална инфраструктура" и графичким прилогом *VI Синхрон план*.

В.3.5.9. Ограђивање парцела

Грађевинска парцела тј. целина може се оградити транспарентном дрвеном оградом или живом зеленом оградом до висине од 1.40 м. (рачунајући од коте тротоара) која се поставља према плану.

Ограда се поставља на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

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

В.3.5.10. Уређење слободних површина на парцели

На нивоу зоне, потребно је обезбедити одговарајуће слободне и зелене површине.

В.3.5.11. Услови за архитектонско и естетско обликовање објекта**Правила обликовања**

Организација и формирање групације објеката, зоне, насеља као и самог објекта врши се по принципу гравитације мотивационог 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.

Пропорција слободностојећих објеката је 6:8:3 (a:b:h).

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 коту терена) дренажног система око објекта.

Примери правилног обликовања из литературе и са Конкурса за «Тарску кућу» националног парка «Тара» из 2004. године су дати у прилогу овог правилника и чине његов саставни део.

Правила материјализације

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.

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

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

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 **$K=1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$** ;

Г. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

План детаљне регулације предметне просторне целине "ЕКО - АРТ - СПОРТ ЦЕНТРА" Заовине представља правни и урбанистички основ за издавање Извода из урбанистичког плана и за израду Урбанистичког пројекта.

Саставни део елабората нацрта Плана су:

II ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

I Основне карте

I 1.1 Положај подручја плана у ширем окружењу (Извод из плана вишег реда-ПП Републике Србије)

I 1.2 Положај подручја плана у ширем окружењу - (Извод из плана вишег реда-ПП подручја националног парка Таре)

I 2. Граница грађевинског реона 1:1000

II План разграничења јавних и осталих површина 1:1000

III План организације простора

III 1. Саобраћајно решење приступа и кретања 1:1000

III 2. Намена површина 1:1000

IV План грађења и уређења

IV 1. План регулационих и грађевинских линија и зоне грађења 1:500

IV 2. Регулациони-нивелациони план са саобраћајним решењем 1:500

IV 3. Зоне уређења 1:1000

V Урбанистички показатељи 1:1000

VI Синхрон план 1:500

VII Елементи за спровођење плана 1:1000

III ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Одлука о приступању изради Плана детаљне регулације "ЕКО - АРТ - СПОРТ ЦЕНТРА" Заовине - Бајина Башта
- Копија плана R 1:2500 и Топографски план предметног подручја, R 1:500
- Мишљење Скупштине Општине Бајина Башта (01 Број:06-25/2002, од 06.септембра 2002.године)
- Подршка Министарства културе Републике Србије (број:464-00-3/2005-05, од 28.03.2005)
- Дописи, услови и сагласности надлежних установа.
 1. Технички услови за водоводну мрежу и постројења (ЕПС-ЈП "Дринске ХЕ", ХЕ Б.Башта, број: 4191/1, од 26.08.2005.године)
 2. Технички услови за електроенергетску мрежу и постројења (ЕПС-ЈП "ЕД Ужице", погон "ЕД Бајина Башта", број: 31000, од 23.08.2005.године)
 3. Услови заштите природе и животне средине (Завод за заштиту природе Србије број: 03-932/2, датум: 06.06.2006.године)
 4. Инжењерско геолошки услови (израдио: Енергопројект-МДД Хидроинжењеринг, Биро за геологију)