

Садржај:

A. ОПШТИ ДЕО

-
1. УВОД
 2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ
 3. ГРАНИЦЕ ПЛАНА
 4. ОБУХВАТ ПЛАНА
 5. СТЕЧЕНЕ УРБАНИСТИЧКЕ ОБАВЕЗЕ
 6. ПРОГРАМСКЕ ПРЕТПОСТАВКЕ
-

B. ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

-
- ОСНОВНА КОНЦЕПЦИЈА ОРГАНИЗАЦИЈЕ ПРОСТОРА
-
- ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА
-
- ПРАВИЛА РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ
-
- 1.3.1. ФОРМИРАЊЕ ПАРЦЕЛА ЈАВНОГ ЗЕМЉИШТА
 - 1.4.1. ПРАВИЛА ЗА ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ
 - 1.5.1. ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА
 - 1.5.2. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА
 - 1.5.3. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА
-
- МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОБЈЕКТА ОД КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКОГ И АМБИЈЕНТАЛНОГ ЗНАЧАЈА
-
- ПРАВИЛА ЗАШТИТЕ ПРИРОДЕ И ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ
-
- МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ И ДРУГИХ ВЕЋИХ НЕПОГОДА И УСЛОВИ ОД ИНТЕРЕСА ЗА ОНО И ДСЗ
-

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

-
- 2.1. ИНЖИЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ
 - 2.2. ОБРАЗОВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
 - 2.3. НАМЕНА ОБЈЕКТА И УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА
 - 2.4. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА
 - 2.5. ПРАВИЛА ЗА ОГРАЂИВАЊЕ
 - 2.6. ПРАВИЛА ЗА ОБЈЕКТЕ КОЈИ СЕ РЕКОНСТРУИШУ
 - 2.7. ПРАВИЛА ЗА ЕТАПНУ ИЗГРАДЊУ
-

3. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

Лист 1	КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКО ПОДЛОГА СА ГРАНИЦАМА ПЛАНА	P = 1 : 500
Лист 2	ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА	P = 1 : 500
Лист 3	РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ са аналитичким ел. за обележавање	P = 1 : 500
Лист 3а	ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ ЈАВНОГ ЗЕМЉИШТА	P = 1 : 500
Лист 4	ПЛАН САОБРАЋАЈА И УРЕЂЕЊА ЈАВНИХ ПОВРШИНА	P = 1 : 500
Лист 5	СИНХРОН ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРЕ	P = 1 : 500

ДОКУМЕНТАЦИЈА

Скупштина општине Бајина Башта на седници одржаној 2010. године, на основу члана 34. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ број 72/09, 81/09), донела је ОДЛУКУ О ДОНОШЕЊУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГРАНИЧНОГ ПРЕЛАЗА БАЈИНА БАШТА

А. ОПШТИ ДЕО

Увод, правни и плански оснив, граница плана, обухват плана, стечене урбанистичке обавезе, програмске претпоставке

1. УВОД

Повод за приступање изради Плана за израду урбанистичког плана је Захтев Министарства финансија Републике Србије – Управа царина, да се у зони моста преко Дрине код Бајине Баште изгради гранични прелаз између Републике Србије и Републике Босне и Херцеговине у складу са важећим правилима за ову врсту путних објеката.

На основу Генералног пројекта који је „Шидпројект“, израдио у складу са Пројектним програмом, утврђен је потребан простор за планирану диспозицију садржаја граничног прелаза. Циљ израде овог планског документа је привођење земљишта планираној јавној намени.

2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Правни основ је:

Законо о планирању и изградњи („Сл. Гласник РС“, бр.47/03, 34/06),

Правилник о општим условима парцелације и изградње, садржини, условима и поступку издавања акта о урбанистичким условима за објекте за које одобрење издаје општинска, односно градска управа («Сл. гласник РС», бр.75/03)

Одлука о изради Плана детаљне регулације граничног прелаза Бајина Башта (01 број: 06-23/09, Бајина Башта, дана 16. јуна 2009. године, СО БАЈИНА БАШТА)

Плански основ је:

Генерални план Бајине Баште („Сл. лист Општине Бајина Башта бр. 3/891)

3. ГРАНИЦА ПЛАНА

ЛИСТ 1 КАТАСТАРКО-ТОПОГРАФСКА ПОДЛОГА СА ГРАНИЦАМА ПЛАНА
P = 1 : 500

Граница Плана полази од реке Дрине и иде северном границом кп 235/2, 235/3 и 235/4 до кп 236, затим обухвата ову парцелу и иде северном границом парцеле Улице кнеза М. Обреновића до пута Р-112, затим иде границом парцеле овог пута до југозападне границе кп 237/3. границом плана су обухваћене кп 239, са југоистока и југозапада и кп 240 са југозапада. Од кп 240 граница наставља југозападном границом пута за плажу до реке Дрине.

4. ОБУХВАТ ПЛАНА

Планом је обухваћена површина од 3,26 ха.

Катастарске парцеле јавног земљишта, или земљишта у јавној употреби:

кп 1101 (улица кнеза М. Обреновића – пут Сребреница-Б. Башта)

кп 235/3 и 235/4 (пут за постојеће објекте)

кп 241 (пут за плажу)

Катастарске парцеле осталог земљишта:

235/2, 236, 237/1, 237/2, 237/3, 239, 240

У случају неусаглашености графичког прилога са пописом катастарских парцела, меродаван је графички прилог из документације плана: "Катастарско-топографска подлога са границом плана".

5. СТЕЧЕНЕ УРБАНИСТИЧКЕ ОБАВЕЗЕ

Овим Планом се ставља ван снаге део Детаљног урбанистичког плана Спортски центар „Плажа“ у Бајиној Башти („Сл. лист општине“, број 4/92), у делу обухвата Плана детаљне регулације граничног прелаза Бајина Башта.

6. ПРОГРАМСКЕ ПРЕПОСТАВКЕ

Гранични прелаз је планиран на путу Сребреница – Бајина Башта (Улица кнеза Милоша Обреновића), између пута Перућац – Бајина Башта (Регионални пут Р112, Деоница Д0462, км 11+543) и реке Дрине. Планира се изградња Граничног прелаза тангенцијалног типа путних објеката ниске и високе градње.

Објекти ниске градње

1. ПЛАТО ГРАНИЧНОГ ПРЕЛАЗА

- једна саобраћајна трака за путнички и аутобуски саобраћај са кабином на улазу у земљу
- једна саобраћајна трака за путнички и аутобуски саобраћај са кабином на излазу из земље
- једна саобраћајна трака за улаз камионског саобраћаја са камионском вагом
- једна саобраћајна трака за излаз камионског саобраћаја
- пешачке стазе
- паркинг површине а преглед возила

2. ПРИСТУПНА САОБРАЋАЈНИЦА ФАБРИЦИ ЗА ПЕРЕРАДУ ДРВЕТА И СТАМБЕНИМ ОБЈЕКТИМА

3. ПУТ ЗА ПЛАЖУ СА ЈЕДНОСТРАНИМ ПАРКИРАЊЕМ

Објекти високе градње

КОНТРОЛНИ ОБЈЕКАТ УЦ-а И МУП-а за контролу улазног и излазног, путничког, аутобуског и теретног саобраћаја

АНТЕНСКИ СТУБ – самоносећи (уз објекат УЦ-а и МУП-а)

КОНТРОЛНЕ КАБИНЕ СА РАМПАМА

- Једна контролна кабина за аутомобиле, аутобусе и камионе на излазу из земље и једна на улазу у земљу

НАДСТРЕШНИЦА ГРАНИЧНОГ ПРЕЛАЗА изнад објекта УЦ-а и МУП-а и контролних кабина са рампама на саобраћајним тракама

ОБЈЕКАТ ЕНЕРГАНЕ (две функционалне целине: котларница и дизел агрегат)

ТИПСКИ САНИТАРНИ ЧВОР

ПОШТА, БАНКА, АМСС

ПРОДАВНИЦА БРЗЕ ХРАНЕ И ОСВЕЖАВАЈУЋИХ
НАПИТАКА

Б. ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

*Правила уређења, правила грађења, смернице
за спровођење, графички прилози*

1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

ОСНОВНА КОНЦЕПЦИЈА ОРГАНИЗАЦИЈЕ ПРОСТОРА

Планом су створени услови за утврђивање општег интереса и привођење земљишта намени у складу са потребама Граничног прелаза. У тој намери, а да се постојеће функције у простору не би угрозиле, као што је приступ плажи јужно од прелаза, објектима индивидуалног становања и фабрици за прераду дрвета северно од прелаза, урађено је идејно решење уређења комплекса граничног прелаза и приступних саобраћајница за плажу и објекте северно од прелаза.

Катастарске парцеле чија је намена пољопривредно земљиште, делимично се експропришу за потребе изградње саобраћајних површина, а део који преостаје се приводи намени као земљиште намењено изградњи објеката чија је намена претежно комерцијална у функцији планираног спорског центра и граничног прелаза.

ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА

ЛИСТ 2

ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА

Р = 1 : 500

Овим Планом су одређене границе јавног грађевинског земљишта у односу на остало грађевинско земљиште у простору обухвата плана.

Јавно грађевинско земљиште укупне површине 16.441м² у границама обухвата плана је намењено за реконструкцију и изградњу саобраћајних површина: граничног прелаза, новог дела приступног пута плажи и приступног пута објектима северно од граничног прелаза. Чине га следеће катастарске парцеле:

кп 1101 (улица кнеза М. Обреновића – пут Сребреница-Б. Башта)

кп 235/3 и 235/4 (пут за постојеће објекте)

кп 241 (пут за плажу)

кп 237/3

и делови кп 237/1, 237/2, 239, 240

остало грађевинско земљиште укупне површине 16.162м² у границама обухвата чине следеће намене:

- Зоне комерцијалне намене К1 (11.871м²), К2 (2.661м²) и К3 (720м²) и постојеће зоне индивидуалног становања (910м²).

НАМЕНА	ЗОНА	ПОСЕБНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ	ПОВРШИНА (м ²)
ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ			16.441
ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	К1	Комерцијални садржаји компатибилни са гравитирајућим наменама и са великим степеном еколошких ограничења (могуће пратеће становање до 50% БРГП)	11.871
	К2	тржни центар, без намене становања	2.661
	К3	Комерцијалне намене у приземљу објеката	720
	ИНД. СТАН.	Изградња и реконструкција објеката у постојећој намени (могућа пренамена у комерцијалне садржаје)	910
		УКУПНО м ² :	16.162
	УКУПНО м²:	32.603	

ПРАВИЛА РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ

ЛИСТ 3

РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ СА АНАЛИТИЧКИМ ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ

Р = 1 : 500

Регулисање односа у простору је извршено аналитичким дефинисањем положаја регулационих линија и оса саобраћајница и грађевинских линија у односу на регулационе линије.

У зонама К1 и К2 дефинисана је зона градње, којом је условљено одстојање будућих објеката у односу на регулациону линију и границу суседних парцела. Ово одстојање износи 5,0м, сем код објекта који је планиран у зони К2, где је одстојање будућег објекта у односу на регулациону линију регионалног пута минимум 10,0м, у складу са условима ЈП „Путеви Србије“.

Висинска регулација објеката, због специфичности захтева објекта Граничног прелаза је ограничена за зону К1 на П+1+Пк (односно 12,0м до врха слемена, мерећи од коте тротоара), за зону К2 на П+1 (односно 7,0м до висине кровног венца, мерећи од коте тротоара пута за плажу), за зону К3, као и за постојеће објекте индивидуалног становања, на П+1 (односно 9,0м до висине слемена, мерећи од коте приступне саобраћајнице).

Нивелација терена је планирана у складу са специфичношћу потреба планираних јавних саобраћајних површина, посебно платоа Граничног прелаза.

Приликом израде пројектне документације треба урадити прорачун падова у циљу несметаног одвођења површински вода до пројектованих реципијената.

1.3.1. ФОРМИРАЊЕ ПАРЦЕЛА ЈАВНОГ ЗЕМЉИШТА

ЛИСТ 3а ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ ЈАВНОГ ЗЕМЉИШТА Р = 1 : 500

Овим Планом су формиране све парцеле јавног земљишта у складу са планираном наменама тог земљишта, што је приказано у табели.

ОЗНАКА ПАРЦЕЛЕ	Састављено од кат. парцела КО Б. Башта		УКУПНА ПОВРШИНА
	ЦЕЛЕ ПАРЦЕЛЕ	ДЕЛОВИ ПАРЦЕЛА	
Гп (гранични прелаз)		1101, 237/1, 237/2, 239, 240, 241	93 61
Ск (прилазни сквер)	237/3	1101, 237/2	18 38
С1 (приступна улица)		1101, 235/3, 235/4, 236	16 48
С2 (пут за плажу)		237/1, 239, 240, 241	33 44
Сп (пешачки пролаз)		237/1, 237/2	2 50
Укупно:			1 64 41

Површине новоформираних парцела дате у табели су оријентационе. Тачне површине биће дате Пројектом геодетског обележавања у процедури привођења земљишта планираној намени. Ако постоји разлика у површини између графичког и текстуалног дела, важи графички део.

С обзиром да се фактичко стање разликује од катастарског у случају потребе за корекцијом границе парцеле, применити члан 64. Закона о планирању и изградњи.

УРЕЂЕЊЕ ЈАВНИ ПОВРШИНА

ЛИСТ 4 ПЛАН САОБРАЋАЈА И УРЕЂЕЊА ЈАВНИХ ПОВРШИНА
Р = 1 : 500

Уређење парцела јавних саобраћајних површина је предмет овог Плана

ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ДРЖАВНИ ПУТ II РЕДА (регионални пут) Р-112

Поред постојећег прикључења на приближној стационажи км 13-563, планирано је и прикључење новопланираног „пута за плажу“ на приближној стационажи км 13-397. Коначне стационаже планираних прикључака биће одређене идејним пројектом.

Постојећу раскрсницу у зони приступа објекту Граничног прелаза реконструисати за потребе несметаног одвијања саобраћаја у овој зони.

Новопланирано прикључење „пута за плажу“ треба извести по правилима за прикључење локалних путева на регионалне путеве, уз обезбеђење приоритета безбедног одвијања саобраћаја на регионалном путном правцу Р-112.

Гп - ГРАНИЧНИ ПРЕЛАЗ

Планирани су велики земљани радови да би се обезбедила потребна површина за плато граничног прелаза. У деловима где се јавља велика нивелациона разлика између платоа и околног земљишта планирана је изградња подзида.

Обавезна израда геомеханичког елабората и одговарајућих дренажа терена.

Комплекс се ограђује транспарентном оградом до висине 2,20м на којој је постављено осветљење.

НАМЕНА	НАПОМЕНА	УКУПНО м ²
ПОД ОБЈЕКТИМА		401
КОЛОВОЗ	за саобраћај тешких возила	4.900
ПАРКИНЗИ ЗА АУТОМОБИЛЕ	за лак саобраћај (по могућности у растер ел.)	210
ПЕШАЧКЕ ПОВРШИНЕ	минимална ширина тротоара 1,5м	1.960
ТРАВНАТЕ ПОВРШИНЕ	могућа садња ниског растиња	887
РЕПРЕЗЕНТИВНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ	Партерно уређење - примена сезонског цвећа, перена и ниског декоративног шибља	523
ОСТАЛО	подзиди, ограда	480
УРЕЂУЈЕ СЕ УКУПНО м²:		8.960

Ск – ПРИЛАЗНИ СКВЕР

Ова јавна саобраћајна површина је планирана у функцији и по правилима одвијања колског саобраћаја у зони Граничног прелаза и приступа објектима северно од њега. Такође је остављена могућност да се пешачко кретање из центра Б. Баште настави према плажи.

НАМЕНА	НАПОМЕНА	УКУПНО м ²
КОЛОВОЗ	за саобраћај тешких возила	946
ТРОТОАРИ	минимална ширина тротоара 1,5м	363
ТРАВНАТЕ ПОВРШИНЕ	могућа садња ниског растиња	375
РЕПРЕЗЕНТИВНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ	Партерно уређење - примена сезонског цвећа, перена и ниског декоративног шибља	154
УКУПНО м²:		1.838

С1 – ПРИСТУПНА УЛИЦА

Ова улица се углавном задржава у својој регулацији и реконструише се за средње тежак саобраћај.

	УКУПНО
--	---------------

НАМЕНА	НАПОМЕНА	м ²
КОЛОВОЗ	за средње тежак саобраћај	1108
ТРОТОАРИ	минимална ширина тротоара 1,5м	329
ТРАВНАТЕ ПОВРШИНЕ	могућа садња ниског растиња	211
УКУПНО м²:		1.648

С2 – ПУТ ЗА ПЛАЖУ

Ово је новопланирана саобраћајница за потребе приступа плажи и Спортском центру. Планирана је за средње тежак саобраћај, са ширином коловоза од 5,0м и једностраним или обостраним тротоарима ширине 1,5м. У делу према граничном прелазу, где то буде могуће, предвидети банкину ширине 0,75м.

У делу саобраћајнице према плажи предвиђени су паркинзи од растер елемената у функцији, првенствено, поменутих рекреативних површина. Као саставни део паркинг површина планиран је дрворед од средње високих лишћара, на сваком другом паркинг месту, у функцији заштите моторних возила.

Пре изградње планиране паркинг површине извршити прописну дренажу терена. Дрвеће садити у касетама.

НАМЕНА	НАПОМЕНА	УКУПНО м ²
КОЛОВОЗ	за средње тежак саобраћај	1.796
ТРОТОАРИ	минимална ширина тротоара 1,5м	655
ПАРКИНГ ПОВРШИНЕ	за лак саобраћај, растер елементи, садња дрвореда у касетама	607
ТРАВНАТЕ ПОВРШИНЕ	могућа садња ниског растиња	286
УКУПНО м²:		3.344

Сп – ПЕШАЧКИ ПРОЛАЗ

Ова јавна површина је предвиђена да би се постојећи пешачки ток из града задржао, односно да пешаци не би морали да на плажу долазе тротоаром у оквиру регионалног пута. У даљем спровођењу Плана, приликом израде пројектне документације, ставити га у функцију пешачких кретања планираног тржног центра.

НАМЕНА	НАПОМЕНА	УКУПНО м ²
ТРОТОАР	ширина тротоара 2,0м	158
ТРАВНАТЕ ПОВРШИНЕ		92
УКУПНО м²:		250

1.4.1. ПРАВИЛА ЗА ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ

Основни принцип на коме се заснива правилно озелењавање објеката пејзажног уређења је да буду у функцији простора у коме се налазе, како би се остварила задовољавајућа функционално-просторна организација, тј. систем зеленила треба да прати организацију урбаног система.

Приликом озелењавања слободних површина треба поштовати следећа правила:

- Извршити вредновање постојеће вегетације и сачувати квалитетно зеленило, било да се ради о целинама, деловима зелених површина или о појединачним квалитетним стаблима ;
- Избор врста прилагодити поднебљу и условима средине;
- Зелене површине обрадити тако да не угрожавају прегледност и безбедност, нарочито у зони платоа Граничног прелаза;
- Озелењавање планирати по највишим стандардима са применом цветница и ниског шибља високе декоративне вредности. Њихово редовно одржавање у оквиру комплекса је обавезно;
- Приликом пројектовања обавезно обезбедити минимална прописана растојања између места за садњу дрвећа и траса подземних инсталација, ивица коловоза и надземних објеката;
- Дрвеће у склопу паркинга садити у задњој трећини паркинг места и обавезно предвидети вертикалну заштиту;
- Избором врста, начином обраде и колористичким ефектима нагласити репрезентативност објеката;
- Обавезно предвидети аутоматски систем за заливање ;

КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

ЛИСТ 5

СИНХРОН ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРЕ

Р = 1 : 500

1.5.1. ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА

Водовод

С обзиром да је у зони Граничног прелаза, уз улицу Р-112 пут Перућац- Бајина Башта већ изграђен водовод $\phi 150$ и уз улицу Кнеза М.Обреновића изграђен водовод $\phi 125$, проверити положај постојећих водоводних инсталација на лицу места шлицовањем кроз попречни профил, пре извођења било каквих радова.

Планирана се изградња нове прстенасте мреже као и нових делова гранате мреже, и повезивање на постојећу водоводну мрежу, чиме се обезбеђује снабдевање водом свих потрошача у зони Граничног прелаза.

Приликом прикључења објеката на постојећи водовод, у зависности од врсте објекта, потребно је извршити анализу утицаја нових потрошача на стање водоснабдевања насеља, а по потреби предвидети и одговарајућу заштиту у складу са важећим техничким условима и прописима.

Приликом извођења грађевинских радова изнад или у близини водоводних инсталација (цеви, шахтови), а не постоји другачије решење и могућност да се то

избегне, обавезно пројектом предвидети измештање или одговарајућу заштиту инсталација.

Планом су дате трасе водовода у појасу регулације саобраћајних површина или других јавних површина у складу са правилима и техничким нормативима за ову врсту инсталација.

Правила за водоводну инфраструктуру која се односе на положај ове инфраструктуре у односу на друге инфраструктуре, као и минималну дубину укопавања, дата су табеларно.

Минимално удаљење водоводних цеви од темеља грађевинског објекта је 1,0 м. Није дозвољено постављање цеви испод грађевинских објеката.

	ПАРАЛЕЛНО ВОЂЕЊЕ *		УПРАВНО ВОЂЕЊЕ	МИН. ДУБИНА ПОЛАГАЊА ЦЕВИ
ВОДОВОД	Гас, ПТТ, ел.струја,	канализација	Гас, ПТТ, ел.струја, канализација	
	0,4 м	0,8 м	мин. 0,4 м	1-1,20 м

- за међусобно растојање сматра се најкраће растојање између спољних површина цеви
- под дужином полагања сматра се размак између темена цеви и коте терена – канализационе цеви се постављају искључиво на дубини испод водоводних цеви

Због потреба противпожарне заштите неопходно је предвидети све потребне објекте и мере по важећим прописима за ову врсту објеката.

За потребе одржавања зелених површина, унутар зоне граничног прелаза, планиран је систем аутоматског заливања.

Фекална и кишна канализација

Генерална концепција канализационе мреже је утврђена на основу топографских и теренских услова, као и на основу положаја постојеће фекалне канализације као и места испуста атмосферских вода.

Канализациона мрежа у зони граничног прелаза и комплекса предвиђеног ПДР-е планирана је по сепарационом систему. Предвиђене су две одвојене мреже, за фекалне и отпадне воде и посебна мрежа атмосферске канализације.

Мрежа фекалне канализације планирана је за прихватање отпадних вода из зоне граничног прелаза и повезује се на постојећу фекалну канализацију уз улицу Р-112 од ПЕ ф200.

Атмосферска канализација предвиђена је за прихватање атмосферских вода са кровова објеката, саобраћајних површина, паркинга и са зелених површина. Атмосферске воде се сакупљају и одводе уличним колекторима до сабирног шахта и даље одводе до реципијента.

На делу комплекса где је задржавање возила дуже и где постоји могућност изливања уља и бензина, планирано је да се пре изливања у реципијент атмосферске воде пречисте спровођењем кроз таложник механичких нечистоћа и сепаратор уља и бензина, ради очувања животне средине.

Начин и врсту третмана ових вода урадити у складу са условима надлежне водопривредне организације.

Концепција одвођења атмосферских вода решена је планом саобраћајница, њиховом нивелацијом са одређеним местима ригола и сливника.

На основу геомеханичког елабората предвидети одговарајућу дренажу терена.

Правила за инфраструктуру фекалне и атмосферске канализације, која се односе на положај ове инфраструктуре у односу на друге инфраструктуре, као и минималну дубину укопавања, дата су табеларно.

Минимално удаљење канализационих цеви од темеља грађевинског објекта је 1,0 м. Није дозвољено постављање цеви испод грађевинских објеката.

	ПАРАЛЕЛНО ВОЂЕЊЕ *		УПРАВНО ВОЂЕЊЕ	МИН. ДУБИНА ПОЛАГАЊА ЦЕВИ **
КАНАЛИЗАЦИЈА	Гас, ПТТ, ел.струја	ВОДОВОД	Гас, ПТТ, ел.струја, ВОДОВОД	
	1,0 м	0,8 м	мин. 0,4 м	1,50 м

- за међусобно растојање сматра се најкраће растојање између спољних површина цеви
- под дужином полагања сматра се размак између темена цеви и коте терена – канализационе цеви се постављају искључиво на дубини испод водоводних цеви

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Према условима Електродистрибуције, за прикључење на електроенергетски систем планираних објеката и постојећих објеката са десне стране пута за Склане одређује се постојећа ТС 10/0,4кV „Црни Врх“ где постојећи енергетски трансформатор 10/0,4кV, 160кVA треба заменити енергетским трансформатором 10/0,4кV, 250кVA. За напајање Устаничке улице, дела насеља Бушинско Поље и насеља Кевина Ливада (који се сада напајају из ТС 10/0,4кV „Црни Врх“), изградиће се са стуба далековода 10кV бр. 39 подземни мешовит одвојени вод: кабловима типа ХНР 48-А 3x95mm², 10кV и типа РРОО-А 4x95mm², 1кV, до новопредвиђене стубне трафостанице 10/0,4кV, као и новопредвиђена стубна трафостаница 10/0,4кV, 250кVA на локацији приказаној у графичком прилогу. На ову трафостаницу се везују потрошачи у зонама К1 и К2.

Постојећи део трасе далековода 10(20) кV за ТС 10/0,4кV „Склани“ изграђен на бетонским стубовима проводником АлЧ 3x70 mm², између стубова 35 и 38, прелази преко планираних саобраћајница, па је тај део трасе потребно изместити. Каблирање овог далековода се врши у парцелама јавног земљишта чији корисник је општина.

Постојећи надземни одвојни вод постојећег стуба далековода 10кV бр. 37 за напајање ТС 10/0,4кV „Црни Врх“ који прелази преко будућих путних објеката демонтирати и извести кабловским водом ХНР 48-А, 3x95 mm², 10 кV. Пошто ће стуб број 37 измештањем далековода променити локацију, каблирање извести са нове локације стуба 37 до ТС 10/0,4кV „Црни Врх“. Каблирање је планирано у парцели јавног земљишта (парцела сквера), односно не пролази парцелом граничног прелаза.

Постојећи надземни нисконапонски вод из ТС 10/0,4кV „Црни Врх“, који служи за напајање Устаничке улице и дела Бушинског Поља и прелази преко будућих путних објеката, демонтирати.

Надземни нисконапонски вод из ТС 10/0,4кV „Црни Врх“, који је у изградњи и предвиђен за напајање насеља Кевина Ливада, а прелази преко будућих путних објеката, демонтирати.

Инсталисана и једновремена снага планираних објеката Граничног прелаза су одобрене према захтеву Управе царина 04/1.1 број Д-15851/1 од 10.07.2008.

Напон на који се прикључује електроенергетска дистрибутивна мрежа и мрежа спољашњег осветљења: 3x230/400V.

За напајање будућих путних објеката Царине и МУП-а из ТС 10/0,4кV „Црни Врх“ положити нисконапонски подземни кабал РРОО-А 4x150mm², 1 кV до слободностојећег разводног ормана од РО-4 изграђеног од изолационог материјала, који ће се поставити на место назначено у графичком прилогу или погодније место по избору пројектанта. Из ормана РО-4 развести подземне инсталације до објекта према предлогу одговорног пројектанта.

У орман РО-4 сместити 4 извода (осигураче летве), по два за Управу царина и МУП, као и две нисконапонске мерне групе за полуиндиректно мерење – микропроцесорско бројило 3 x 230/400V са струјним мерним трансформатором 230V, 100/5A, класа тачности 0,5 назначене снаге 15 VA са следећим функцијама:

- двотарифно мерење активне енергије са показивачем максималне петнаестоминутне средње класе 1,
- двотарифно мерење реактивне енергије класе 3,
- управљачки уређај – уклопни сат.

Заштиту од индиректног додира делова под напоном предвидети за систем развода ПТ.

За напајање зона К1 и К2, као и за улично осветљење планирана је подземна нисконапонска мрежа у регулацији регионалног пута и Пута за плажу.

Након извођења потребно је извршити геодетско снимање трасе новопроектваних водова и пре прикључења доставити потврду да је исто извршено.

Фундирање стубова предвидети за носивост тла 150кN/m². Измештени део далековода пројектовати за додатно оптерећење 1,0g и притисак ветра 50 daN/m² статички прорачун стубова извршити за пресек проводника АлЧ 3x70mm².

Техничку документацију израдити према Правилнику о техничким нормативама (у даљем тексту ПТН) за електричне инсталације ниског напона, ПТН за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1кV до 400кV, ПТН за погон и одржавање електроенергетских постројења, ПТН за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трансформаторских станица, ПТН за заштиту електрениергетских постројења од пренапона и Техничким препорукама бр.1, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 10а, 13 и 14 ЕД Србије, а у складу са Законом о планирању и изградњи.

1.5.3. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

Планирано је да с постојећи ТК кабл измести у простор јавне површине између Граничног прелаза и зоне К2. У појасу регулације Пута за плаж, према зони К2, планирати ТК канализацију, којом би се, кад се стекну услови, извршило

прикључење Граничног прелаза и других планираних објеката на планирани оптички кабл.

У току пројектовања ТК канализације, дистрибутивног кабла приступне мреже за прикључак објеката, придржавати се прописа ЗЈПТ и прописа о изради техничке документације.

МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОБЈЕКТА ОД КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКОГ И АМБИЈЕНТАЛНОГ ЗНАЧАЈА

Увидом на лицу места и документацију Завода за заштиту споменика културе Краљево, утврђено је да се на предметној локацији и у њеном непосредном окружењу не налазе заштићена, евидентирана, нити добра која уживају предходну заштиту по Закону о културним добрима („Сл. гласник РС“, број 71/94).

Међутим близина евидентираних и истржених археолошких локалитета (локалитет „Ушће реке Раче у Дрину“, локалитет „Црквине“ изнад пута Б.Башта – Перућац) указује да се на простору Плана земљани радови морају изводити у присуству стручних лица установа заштите, како не би дошло до девастације евентуалних културних слојева. Пре почетка земљаних радова извођач је у обавези да обавести Завод о почетку радова најмање 7 дана пре њиховог почетка. Уколико се у току радова наиђе на археолошки локалитет извођач је дужан да обустави радове и обезбеди овчана средства за заштитна археолошка истраживања што ће бити дефинисано новим уговором између Инвеститора и Завода.

ПРАВИЛА ЗАШТИТЕ ПРИРОДЕ И ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

На основу документације Завода за заштиту природе Србије, као и увидом у Регистар заштићених природних добара констатовано је да на територији обухваћеној Планом нема заштићених природних добара.

Приликом изградње објеката и урђења терена треба поштовати следећа правила:

- Изградњу објеката граничног прелаза условити предходним инфраструктурним опремањем (прикључак на водоводну и канализациону мрежу). Инфраструктура свих објеката мора бити каблирана (енергетска, ПТТ и др.), а отпадне воде пречишћене пре упуштања у реципијент;
- Атмосферске воде са условно чистих површина (кровови, надстрешнице) могу се без предходног пречишћавања слободно испуштати у околне зелене површине;
- Контролисати прихват зауљене атмосферске воде са манипулативних површина – паркинга и саобраћајница. Ове воде се морају посебно каналисати, спровести кроз таложник механичке нечистоће и сепаратор уља и бензина;
- Предвидети противпожарне хидранте и све друге противпожарне мере у складу са законском регулативом;
- Асфалтирати све манипулативне површине, а све слободне површине озеленити. Озелењавање планирати по највишим стандардима са применом цветних елемената декоративних

врста дендофлоре. Њихово редовно одржавање у оквиру комплекса је обавезно;

- При изградњи паркинга простора избећи формирање великих компактних асфалтних или бетонских површина садњом појединачних стабала и/или формирањем мањих затрављених површина;
- Утврдити обавезу стављања филтеа у објектима у којима се врши термичка обрада хране ради елиминације пријатних и непријатних мириса;
- Контејнере за примарно одлагање смећа и отпадака поставити у оквиру предметне локације на одговарајућим бетонским површинама;
- Кроз обраду пројектне документације посебно пажњу посветити мерама заштите у случају акцидентних ситуација.

За објекат енергане неопходно је:

- Извршити адекватан избор резервоара за складиштење дизел горива (дупли плашт) и припадајуће мернорегулационе и сигурносне опреме у циљу максималне заштите земљишта и подземних вода;
- Посебно пажњу посветити отпадним материјама и прописати да се њихова евакуација мора одвијати искључиво преко организације лиценциране за те послове;
- Обезбедити максимални степен превенције од неконтролисаног истицања дизел горива при претакању, чиме се спречава губитак сировине и обезбеђује очување квалитета животне средине,
- Обезбедити мерење нивоа буке у складу са Правилником о дозвољеном нивоу буке у животној средини („Сл. гласник РС“, бр. 54/92).

Планирати несметано кретање инвалидних лица на свим пешачким стазама и пролазима.

МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ И ДРУГИХ ВЕЋИХ НЕПОГОДА И УСЛОВИ ОД ИНТЕРЕСА ЗА ОНО И ДСЗ

У циљу заштите људи, материјалних и других добара од ратних разарања, елементарних и других непогода и опасности у миру и рату, укупно уређење и изградња комплекса мора бити реализована уз примену одговарајућих превентивних просторних и грађевинских мера заштите.

Ради заштите од потреса објекти морају бити реализовани и категорисани према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима.

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

- Објекти морају имати одговарајућу хидрантску мрежу

- Објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила, по којима најудаљенија тачка коловоза није даља од 25м од габарита објекта
- Објекти морају бити реализовани и у складу са Правилником за електроинсталације ниског напона («Сл. лист СРЈ», број 28/95) и Правилником за заштиту објеката од атмосферског пражњења («Сл. лист СРЈ», бр. 11/96)

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Правила грађења се односе на изградњу објеката на грађевинским парцелама осталог земљишта, с обзиром да је изградња на парцели Граничног прелаза уређена Генералним пројектом.

2.1. ИНЖИЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

За потребе израде овог планског акта нису вршена геомеханичка истраживања терена. У даљој процедури привођења земљишта планираној намени, с обзиром на врсту и обим планиране изградње, за потребе изградње појединачних објеката треба урадити геомеханички елаборат.

Подручје Бајине Баште налази у зони 8°МСС скале, те је неопходно предузети мере заштите у складу са прописима који важе за све степене сеизмичности.

2.2. ОБРАЗОВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Грађевинска парцела је најмања земљишна јединица на којој се може градити, утврђена регулационом линијом према јавном путу (односно јавној површини са које је могућ приступ), границама парцеле према суседним парцелама и преломним тачкама одређеним геодетским елементима.

Грађевинска парцела се може образовати на земљишту које је планом предвиђено за изградњу и које одговара условима садржаним у правилима уређења и у правилима грађења.

Грађевинска парцела се образује од катастарске парцеле, катастарских парцела и/или делова катастарских парцела у складу са наменом и регулационим условљеностима планираних локација за изградњу.

У зони К1 условљена је мини,ална величина грађевинске парцеле од 1000м². Зона К2 је једна грађевинска парцела, као и зона К3. У зони индивидуалног становања, дозвољена је препарцелација, односно спајање постојеће катастарске парцеле са другим катастарским парцелама или деловима катастарских парцела, које не

Образовање грађевинских парцела се врши у складу са Законом. На предлог заинтересованих лица и уз сагласност власника (корисника) земљишта врши се исправка граница суседних парцела.

2.3. НАМЕНА ОБЈЕКТА И УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА

Намена објекта је условљена карактером зоне: планирана намена представља преовлађујућу намену. Дозвољена је изградња објеката који нису у супротности са

основном наменом зоне и који еколошки или на неки други не угрожавају и основну намену, сем у зони К2. условљена је изградња објекта „зоном градње“.

За зоне К1 и К2 обавезна је израда Урбанистичких пројеката за изградњу, који ће бити основ за издавање Акта о урбанистичким условима.

2.4. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

Планирани објекти се увек налазе у границама своје грађевинске парцеле. Могуће је планирање и изградња више објеката на једној грађевинској парцели. Објекти се граде као слободностојећи уз поштовање општих правила урбанистичке регулације, ако није урбанистичким пројектом друкчије условљено.

ЗОНА	К1	К2	К3	ИНДИВИДУАЛНО СТАНОВАЊЕ
ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ОБЈЕКТА	комерцијални садржаји (станов. до 50%)	тржни центар	Комерцијални садржаји са становањем	становање
ТИП ОБЈЕКТА	слободностојећи			
ВЕЛИЧИНА ПАРЦЕЛЕ	800м ²	није условљено		
УРБАНИСТИЧКЕ УСЛОВЊЕНОСТИ				
ЗОНА	К1	К2	К3	ИНД. СТ.
СПРАТНОСТ	П+1+Пк	П+1	П+1	П+1
МАКСИМАЛНИ СТЕПЕН ЗАУЗЕТОСТИ ПАРЦЕЛЕ	40%			
МИНИМАЛНИ ПРОЦЕНАТ ОЗЕЛЕЊЕНИХ ПОВРШИНА	30%			
МИНИМАЛНА УДАЉЕНОСТ ГРАЂ. ОД РЕГ. ЛИНИЈЕ	5,0м (10,0м до Р-112)			
МИН. УДАЉЕНОСТ ОД ГРАНИЦЕ СУСЕДНЕ ПАРЦЕЛЕ	½ висине објекта до кровног венца			
	мин. 4,0м	-	мин. 3,0м	мин. 2,5м
МАКСИМАЛНА ВИСИНА ОБЈЕКТА	макс. 12,0м до слемена	макс. 12,0м до к. венца	макс. 12,0м до слемена	макс. 12,0м до слемена
АРХИТЕКТОНСКЕ УСЛОВЊЕНОСТИ				
Условљен је кос кров минималног нагиба кровних равни 30°, сем за зону К2, где се условљава кос кров максималног нагиба 10°.				

2.5. ПРАВИЛА ЗА ОГРАЂИВАЊЕ

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине 0,90м (рачунајући од коте тротоара), или транспарентном оградом до висине 1,40м.

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

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

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле, или транспарентном оградом до висине

1,40м која се поставља по катастарском плану и операту, тако да стубови оgrade буду на земљишту власника оgrade.

Ограђивање грађевинске парцеле планираног тржног центра (зона К2) није дозвољено.

2.6. ПРАВИЛА ЗА ОБЈЕКТЕ КОЈИ СЕ РЕКОНСТРУИШУ

Поред правила за реконструкцију објеката у постојећем габариту, која подразумевају:

- санацију дотрајалих конструктивних делова објеката
- адаптацију објекта у смислу промене намене дела објекта
- поделу или спајање појединих функционалних делова објекта
- замену инсталација, уређаја, постројења и опреме
- пренамену постојећих таванских простора и помоћних простора у објекту адаптирањем у корисни стамбени простор

... дозвољена је доградња и надградња на свим објектима у оквиру планираног регулативног оквира до граничних вредности параметара коришћења земљишта у предходну статичку проверу стабилности објекта.

2.7. ПРАВИЛА ЗА ЕТАПНУ ИЗГРАДЊУ

Етапност изградње могуће је утврдити урбанистичким пројектом или идејним пројектом с обзиром на могућност реализације пројектованих функционалних целина.

3. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

Овај план детаљне регулације представља правни и плански основ за:

- издавање Извода из плана за изградњу, доградњу и реконструкцију објеката и уређења површина јавне намене, према правилима из овог плана, у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ бр. 47/03 и 34/06);
- спровођење регулације, односно парцелације јавног земљишта пројектом геодетског обележавања, која је предвиђена Планом;
- израду урбанистичких пројеката и исправку граница парцела на основу правила овог плана

Овај план ступа на снагу 8 дана од објављивања у „Службеном листу општине Бајина Башта“

одговорни урбаниста

мр Јованка Цоловић, ДИА