



**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**  
**ОПШТИНА БАЈИНА БАШТА**  
**ОПШТИНСКА УПРАВА**  
**БАЈИНЕ БАШТЕ**  
Улица Душана Вишића бр. 28  
БАЈИНА БАШТА

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**  
**СПОРТСКО РЕКРЕАТИВНОГ ЦЕНТРА**  
**У БАЈИНОЈ БАШТИ**  
**СВЕСКА 1**



**ДРУШТВО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ,**  
**УРБАНИЗАМ И ЕКОЛОГИЈУ**

ИВЕ АНДРИЋА бр. 13,  
21 000 НОВИ САД  
тел: 021/ 63 64 317



**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**  
**ОПШТИНА БАЈИНА БАШТА**  
Улица Душана Вишића бр. 28  
БАЈИНА БАШТА

# ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СПОРТСКО РЕКРЕАТИВНОГ ЦЕНТРА У БАЈИНОЈ БАШТИ

- свеска 1 -


<p>Обрађивач плана: "Andzor engineering" doo,  Директор,</p> <hr/> <p>Зоран Вукадиновић, маст.инж.саоб.</p>	<p>Скупштина општине Бајина Башта  Број: Датум:  Председник,</p> <hr/> <p>Весна Ђурић</p>
---	---

Нови Сад, јун, 2020. године



**ДРУШТВО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ,  
УРБАНИЗАМ И ЕКОЛОГИЈУ**

ИВЕ АНДРИЋА бр. 13,  
21 000 НОВИ САД  
тел: 021/ 63 64 317

<b>ПРЕДМЕТ:</b>	<b>ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СПОРТСКО РЕКРЕАТИВНОГ ЦЕНТРА У БАЈИНОЈ БАШТИ</b>
<b>НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:</b>	<b>ОПШТИНА БАЈИНА БАШТА</b>
<b>НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:</b>	<b>ОПШТИНА БАЈИНА БАШТА ОПШТИНСКА УПРАВА БАЈИНЕ БАШТЕ Улица Душана Вишића бр. 28, Бајина Башта</b>
<b>ПРЕДСЕДНИК ОПШТИНЕ БАЈИНА БАШТА:</b>	<b>РАДОМИР ФИЛИПОВИЋ</b>
<b>ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА:</b>	<b>“ANDZOR ENGINEERING“ Д.О.О. Нови Сад, Иве Андрића бр. 13</b>
<b>БРОЈ ДОКУМЕНТА:</b>	<b>ПДР-888/19</b>
<b>ДАТУМ:</b>	<b>03.06.2020.</b>
<b>ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:</b>	<b>ЈЕЛЕНА ВАСИЋ, дипл.инж.арх.</b> 
<b>РАДНИ ТИМ:</b>	Зоран Вукадиновић, маст.инж.саоб. Зоран Деспотовић, маст.инж.саоб. Смиљана Драгићевић, маст.инж.арх. Татјана Вујиновић, дипл.инж.арх. Игор Јелић, мастер инж.арх. Стефана Станисављевић, маст.прост.планирања
<b>ДИРЕКТОР „ANDZOR ENGINEERING“ Д.О.О. :</b>	<b>ЗОРАН ВУКАДИНОВИЋ, маст. инж. саоб.</b>

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
СПОРТСКО РЕКРЕАТИВНОГ ЦЕНТРА  
У БАЈИНОЈ БАШТИ**

**САДРЖАЈ****ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА**

- Решење Агенције за привредне регистре
- Решење о одговорном урбанисти
- Лиценца одговорног урбанисте
- Потврда о важности лиценце одговорног урбанисте
- Изјава одговорног урбанисте

**ТЕКСТУАЛНИ ДЕО**

<b>1</b>	<b>УВОД</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>ОПШТИ ДЕО</b>	<b>2</b>
	2.1. Правни и плански основ	2
	2.1.1. Правни основ	2
	2.1.2. Плански основ	2
	2.2. Извод из Плана генералне регулације Бајине Баште	2
	2.3. Циљ израде и доношења Плана	8
	2.4. Граница обухвата Плана	9
	2.5. Постојеће стање	10
<b>3</b>	<b>ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА</b>	<b>11</b>
	3.1. Опис и критеријуми поделе на карактеристичне целине	11
	3.2. Намена површина и објеката	11
	3.2.1. Површине резервисане за изградњу објеката	11
	3.2.2. Саобраћајне површине	12
	3.2.3. Површине намењене зеленилу	13
	3.3. Попис парцела и опис локација за јавне површине	14
	3.4. Регулационе линије улица и јавних површина и грађевинске линије са елементима за обележавање на геодетској подлози	14
	3.4.1. План регулације	14
	3.4.2. Грађевинске линије	14
	3.4.3. План нивелације	15
	3.5. Правила парцелације и препарцелације	15
	3.6. Локације за које је обавезна израда пројекта парцелације односно препарцелације, урбанистичког пројекта и урбанистичко-архитектонског конкурса	15
	3.7. Услови за уређење и изградњу мреже саобраћајне и друге инфраструктуре	15
	3.7.1. Саобраћајна инфраструктура	15
	3.7.2. Водопривредни услови	16
	3.7.3. Електроенергетска инфраструктура	19
	3.7.4. Електронска комуникациона инфраструктура	21
	3.7.5. Термоенергетска инфраструктура	24
	3.8. Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта који је неопходан за издавање локацијске и грађевинске дозволе	24
	3.9. Општи услови и мере заштите животне средине, живота и здравља људи	25
	3.10. Услови и мере заштите непокретних културних добара и природних добара	26
	3.11. Услови за уређење зелених површина	27
	3.12. Услови за несметано кретање и приступ особама са отежаним кретањем и инвалидитетом	29
	3.13. Мере енергетске ефикасности изградње	29
	3.14. Услови заштите од пожара, елементарних непогода и други услови заштите	30

---

3.15. Услови од интереса за одбрану земље	31
<b>4 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА</b>	<b>32</b>
4.1. Правила грађења за целину 1	32
4.2. Правила грађења за целину 2	36
4.2.1. Врста и намена објеката	36
4.2.2. Услови за образовање грађевинске парцеле	36
4.2.3. Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле и међусобна удаљеност објеката	37
4.2.4. Дозвољена спратност или висина објеката	37
4.2.5. Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	38
4.2.6. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила са нивелацијом	38
4.2.7. Услови заштите суседних објеката	39
4.2.8. Архитектонско обликовање, материјализација, завршна обрада и друго	39
4.2.9. Услови за обнову и реконструкцију објеката	40
4.2.10. Инжењерско геолошки услови за изградњу објеката	40
4.2.11. Одлагање отпада	41
4.3. Правила грађења за целину 3	41
4.3.1. Врста и намена објеката	41
4.3.2. Услови за образовање грађевинске парцеле	42
4.3.3. Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле и међусобна удаљеност објеката	42
4.3.4. Дозвољена спратност или висина објеката	43
4.3.5. Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	43
4.3.6. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила са нивелацијом	43
4.3.7. Услови заштите суседних објеката	44
4.3.8. Архитектонско обликовање, материјализација, завршна обрада и друго	44
4.3.9. Услови за обнову и реконструкцију објеката	45
4.3.10. Инжењерско геолошки услови за изградњу објеката	46
4.3.11. Одлагање отпада	46
<b>5 СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА</b>	<b>46</b>
<b>ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ</b>	<b>47</b>

---

## ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

---

	НАЗИВ КАРТЕ	РАЗМЕРА
<b>ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ</b>		
1.	ИЗВОД ИЗ ПГР БАЈИНЕ БАШТЕ	1:500
<b>ПЛАНИРАНА РЕШЕЊА</b>		
2.	ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА	1: 1000
3.	ПРЕДЛОГ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ	1: 1000
4.	ПОДЕЛА НА ФУНКЦИОНАЛНЕ ЦЕЛИНЕ	1: 1000
5.	ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА	1: 1000
5.1	ПРИКАЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА ЗА ЦЕЛИНУ 3	1: 1000
6.	РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА СА САОБРАЋАЈНИМ РЕШЕЊЕМ	1: 1000
7.	МРЕЖА КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ	1: 1000
8.	ПЛАН ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ	1: 1000
9.	СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ	1: 1000

---

## ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

---



## 1 УВОД

План детаљне регулације спортско рекреативног центра у Бајиној Башти састоји се из:

- Текстуалног дела
- Графичког дела и
- Аналитичко-документационе основе.

## 2 ОПШТИ ДЕО

### 2.1. Правни и плански основ

#### 2.1.1. Правни основ

Изради Плана детаљне регулације за спортско рекреативни центар у Бајиној Башти приступило се на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације спортско рекреативног центра на катастарским парцелама број 1590/1, 1591/1, 1591/2, 1591/3, 1591/5, 1591/7, 1591/8 и 712, КО Бајина Башта (Скупштина општине Бајина Башта, број: 06-21/2018 и 06-32/2019 од 03.07.2018. и 08.07.2019. године) (у даљем тексту – План).

У складу са Одлуком број 06-32/2019 Одељења за послове урбанизма, грађевинарства и имовинско-правне послове, општинске управе Бајина Башта, општине Бајина Башта, није потребно вршити израду стратешке процене утицаја на животну средину за потребе израде Плана.

Правни основ за израду Плана је:

- Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 54/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019-др. закон);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, број 32/2019);
- Одлука о изради Плана детаљне регулације спортско рекреативног центра на катастарским парцелама број 1590/1, 1591/1, 1591/2, 1591/3, 1591/5, 1591/7, 1591/8 и 712, КО Бајина Башта (Скупштина општине Бајина Башта, број: 06-21/2018 и 06-32/2019 од 03.07.2018. и 08.07.2019. године).

#### 2.1.2. Плански основ

Плански основ за израду Плана детаљне регулације је:

- План генералне регулације Бајине Баште („Сл. лист Општине Б.Башта”, бр. 4/2011, 4-1/2011, 6/2014, 9/2016 и 8/2017).

### 2.2. Извод из Плана генералне регулације Бајине Баште

#### *Општа правила за све намене за целине и зоне у грађевинском подручју*

##### **Компатибилне намене**

Објекат компатибилне намене може се градити на површинама друге претежне намене. Међусобно компатибилне намене су становање; делатности; пословање; трговина; угоститељство; занатство и услуге.

Компатибилне са другим наменама су комунални и саобраћајни објекти у функцији становања, пословања или снабдевања горивом, школе, здравство, дечија заштита, образовање, култура и верски објекти.

Пејзажно уређење, споменици, фонтане, мобилијар и урбана опрема компатибилни су са свим наменама и могу се без посебних услова реализовати на свим површинама, сем на површини за коју је прописана обавеза израде урбанистичког пројекта.

##### **Врста и намена објеката који се могу градити у грађевинском подручју**

На подручју плана, поред стамбених и других планом предвиђених, могу се градити и сви други објекти који својом делатношћу не могу имати штетног утицаја на животну средину.

Сви постојећи објекти могу се користити, адаптирати, реконструисати и одржавати, до привођења земљишта планираној намени.

**Врста и намена објеката чија је изградња забрањена**

Објекти чија је изградња забрањена су сви објекти обухваћени Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, а за које се у прописаној процедури не обезбеди сагласност на процену утицаја објеката на животну средину

Објекат не испуњава услове за изградњу уколико је на постојећој јавној површини, на површинама уже зоне санитарне заштите водоизворишта, или на објектима или коридорима постојеће инфраструктуре.

На простору предвиђеном за заштитне појасеве и заштитни појас јавних путева ван насеља не могу се градити објекти и вршити радови супротно разлогу због којег је појас успостављен.

**Услови за формирање грађевинске парцеле и услови парцелације и препарцелације**

У складу са Законом о планирању и изградњи, предметни План представља плански основ за формирање грађевинских парцела, односно за израду пројеката парцелације и препарцелације и пројекта исправке граница парцела. Услови формирања грађевинске парцеле, парцелације и препарцелације одређени овим планом су да се на већем броју катастарских парцела може се образовати једна или више грађевинских парцела, на основу пројекта препарцелације.

На једној катастарској парцели може се образовати већи број грађевинских парцела, на основу пројекта парцелације.

Начин и услови утврђени у овом планском документу су да новоформиране грађевинске парцеле буду да су приближно четвороугаоног облика, да је свака нова парцела са обезбеђеним приступом јавној саобраћајној површини, да је планом предвиђена за изградњу или да је већ изграђена.

Површине новоформиране парцеле су за породичну стамбену изградњу појединачно минимално 3,0 ара у зони 1.1. и 4,0 ара у другим зонама у грађевинском подручју, а 6,0 ари за вишепородичну стамбену изградњу у укупном грађевинском подручју.

Изузето од горњих правила и услова је главно градско језгро насеља, где се дозвољава и мања површина новоформиране парцеле ако је она као таква условна за градњу

Исправка граница припајањем суседним парцелама се по правилу врши за све делове појединих парцела путева који након спровођења овим планом предвиђене регулације саобраћајници и улица остану ван регулације.

Горња правила и услови се не примењују ако се судским актом или другим правним документом налаже формирање парцеле.

**Урбанистичка регулација**

Регулациона линија планом је одређена у односу на осовинску линију јавног пута у зависности од функције и ранга пута, у складу с законом прописаним ширинама заштитног појаса. Сви затечени постојећи објекти свих намена који нису у коридору планиране нове регулације се задржавају, а за њихову обнову, реконструкцију, доградњу или надградњу се примењују правила која се односе на планирану претежну намену.

Планирана грађевинска линија се односи на изградњу нових објеката. За постојеће објекте се задржавају постојећа растојања. За нове објекте, кад није одређена посебним правилима, грађевинска линија у грађевинском подручју градског грађевинског земљишта се одређује према постојећој грађевинској линији већине објеката на истој регулацији. Кад није одређена посебним правилима, она је по правилу на грађевинском земљишту 3m од спољне регулације, па и на самој регулацији према одредницама из графичког дела плана.

Кад није одређена посебним правилима, најмања дозвољена удаљеност објеката од бочних и задњих граница парцела је по правилу 2,5m, па и на самој граници према одредницама из графичког дела плана. Објекат се у односу на бочне и задњу линију парцела може поставити и на мањем растојању и на границу парцеле, уз сагласност власника односне суседне парцеле.

**Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели**

У оквиру сваке грађевинске парцеле, а у оквиру дозвољеног процента заузетости

парцеле, допуштена је изградња другог објекта, као и пратећих и помоћних објеката који су у функцији коришћења главног објекта, чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле. На истој грађевинској парцели могу се градити помоћни објекти који служе коришћењу стамбеног и другог објекта. Дозвољена спратност помоћних објеката је П+Пк (приземље), а максимална дозвољена висина 5м до коте венца.

### **Услови и начин обезбеђивања приступа парцели**

Новоформирана парцела мора имати приступ на пут или другу јавну површину намењену за саобраћај директно, када парцела најмање једном својом страном излази на саобраћајну површину, или индиректном везом преко приватног пролаза. Ширина приступа новоформиране парцеле јавној саобраћајној површини не може бити мања од 2,5 m, а за индустријске и сервисно-радне објекте од 3 m. Објекти у радним зонама морају обезбедити противпожарни пут око објекта, који не може бити ужи од 3,5m, за једносмерну комуникацију, односно 6m за двосмерно кретање возила.

### **Слободне и зелене површине на парцели**

У оквиру сваке грађевинске парцеле минимални проценат слободних и зелених површина, без паркирања, је 30%

### **Паркирање**

За паркирање возила за сопствене потребе власници обезбеђују простор на сопственој парцели изван површине јавног пута на основу следећег норматива који дефинише однос потребних паркинг или гаражних места и корисног простора:

за садржај: мин. 1 паркинг или гар. место по јединици мере на:

стамбени објекти	1 стан
банке и пословање	70m <sup>2</sup> корисног простора
медицинске установе	70m <sup>2</sup> корисног простора
поште	90m <sup>2</sup> корисног простора
трговине, робне куће	80m <sup>2</sup> корисног простора
ресторан	10 столица
хотел	на 3 собе или 9 кревета
позоришта, биоскопи	20 гледалаца
спортска хала	50 гледалаца
производња и индустрија	300m <sup>2</sup> корисног простора

Изузетно, могуће је формирати паркиралиште ван границе сопствене парцеле, на локацијама у истом блоку или функционално повезаном блоку, или формирањем јавног паркинга на локацијама које ће бити одређене од стране надлежних општинских служби.

### **Ограде**

Кад није другачије одређено посебним правилима, парцеле се ка путу и суседу могу ограђивати оградом. Зидане, транспарентне и друге врсте ограда постављају се на граници парцеле тако да стубови оgrade и капије буду на парцели која се ограђује. Кад није другачије одређено посебним правилима, ограда на регулационој линији може бити са парапетом до 0,90м а до висине до 1,4м. На делу изнад парапета ограда мора бити транспарентна.

### **Грађевински елементи и елементи висинске регулација објеката**

За грађевинске елементе објеката (грађевински елементи објеката на нивоу приземља, испади на објекту, отворене спољне степенице, грађевински елементи испод коте тротоара и др.) и одреднице везане за висинску регулацију објеката (релативна висина и кота приземља објеката и др) у свим целинама и зонама у плану, примењују се правила из Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гл. РС", бр. 50/2011).

**Зелене и рекреативне и спортске површине**

*Правила градње за ову намену се примењују у свим целинама и зонама.*

За јавне зелене површине, спортске центре, рекреативне и спортске површине, опремање урбаним мобилијаром и пејзажно уређење нема посебних правила или услова за пројектовање и уређење, осим услова насталих услед категоризације и проглашења различитих нивоа биолошке заштите постојећег зеленог фонда.

У парковима могу да буду подигнути угоститељски објекти са отвореним баштама, мањи пратећи објекти спортских и рекреативних садржаја, објекти у функцији одржавања парка, изложбени објекти и инфраструктурни објекти од општег интереса.

**Посебна правила за изградњу по целинама и зонама у плану****Целина 1 - грађевинско подручје градског грађевинског земљишта****1.2.2. Површине претежне намене јавни објекти и садржаји**

Објекти чија је изградња дозвољена

Планиране претежне намене у овој типичној целини су јавни објекти и садржаји, а дозвољени су пословни и комерцијални објекти, комунални објекти, мешовито становање и други компатибилни садржаји. Забрањена је изградња индустријских и производних комплекса и објеката. Зелена пијаца планом је предвиђене за задржавање, уз уређење и наткривање.

Урбанистичка регулација

Грађевинске линије дефинисане су у графичком делу плана. На деловима где нису дефинисане планом, одређују се урбанистичким пројектом.

Највећи дозвољени индекси заузетости

Максимални индекс заузетости парцеле је до 70%

Највеће дозвољене спратности објеката

Максимална висина објеката је пет надземних етажа, односно П+4 или П+3+Пк.

Друга правила градње

Архитектонска решења јавних објеката и објеката јавних намена раде се на основу конкурса или Урбанистичког пројекта. Уколико се не расписује конкурс, за нову изградњу обавезна је израда Урбанистичког пројекта. Није дозвољено подизање ограда.

**Посебни услови којима се површине и објекти јавне намене чине приступачним особама са инвалидитетом, у складу са стандардима приступачности**

При пројектовању и реализацији свих објеката јавне намене применити решења која ће омогућити лицима са посебним потребама неометано и континуално кретање и приступ у складу са Правилником који регулише ову област.

На подручју плана, на јавним површинама за паркирање и на паркинзима јавних објеката, обезбедити потребан број паркинг места за особе са специјалним потребама, у свему према истом Правилнику. У складу са стандардима приступачности на свим прелазима висинску разлику између тротоара и коловоза неутралисати обарањем ивичњака и тако осигурати услове за несметано кретање и приступ особама за инвалидитетом. Минималне ширине рампи за приступ јавним објектима морају бити 90 см, а нагиб од 1:20 (5%) до 1:12 (8%), а избегавати различите нивое пешачких простора, а када је промена неизбежна, савладавати је и рампом поред степеништа.

**Правила за саобраћајнице**

Основне услове за изградњу саобраћајне инфраструктуре у насељу представља израда Главних пројеката за све саобраћајне капацитете уз поштовање законске регулативе (Закон о путевима, Закон о безбедности саобраћаја на путевима, Правилник о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други

елементи јавног пута), као и Техничких прописа и стандарда из области путног инжењерства за садржаје који су обухваћени пројектима. Да би се задовољили захтеви са аспекта организације и безбедности саобраћаја у насељу, у планском периоду насељску мрежу треба пројектовати придржавајући се следећих препорука:

- евентуалну реконструкцију постојећих државних путева II извршити у складу са важећим прописима и правилницима;
- приликом пројектовања нових саобраћајних прикључака на постојеће државне путеве водити рачуна о следећем:
  - \* обезбедити зоне потребне прегледности ширина коловоза приступног пута мора бити најмање 6,6m (са ивичном траком), 6,0m (са ивичњаком) и дужине 40,0m
  - \* даљина прегледности мора да износи најмање 120,0m
  - \* коловоз прикључне саобраћајнице мора бити пројектован сходно члану 37. и 38. Закона о путевима („Сл.гл.РС“ бр.41/18 и бр.95/18)
- попречни профили постојеће примарне мреже (градске саобраћајнице I реда) остају као у постојећем стању, са обавезном рехабилитацијом коловозног застора на местима где је то потребно;
- у постојећим, изграђеним деловима насеља, регулација улица остаје непромењена, осим ако постоји потреба за њеном изменом, односно побољшањем саобраћајног решења, нивелације, употпуњавања попречног профила, формирањем нове јавне површине и сл.;
- приликом изградње новопланираних саобраћајница, поштовати одређене стандарде по питању попречног профила.
- попречни профил новопланираних обилазних саобраћајница треба да садржи коловоз ширине 7m и обостране тротоаре/банкине минималне ширине 1,5m. Шире регулационе мере ових саобраћајница треба да омогуће организовање паркинг површина изван коловоза и формирање једностраних или обостраних дрвореда. Приликом пројектовања, коловоз димензионисати за тешки саобраћај;
- попречни профил осталих новопланираних двосмерних саобраћајница треба да садржи коловоз са најмање једном траком по смеру (минималне ширине 6, изузетно 5,5 m) и обостране тротоаре минималне ширине 1,5m, а тамо где то просторни услови, постојећа изграђеност или конфигурација терена не омогућавају – могуће је реализовати једностране тротоаре. Коловозну конструкцију ових саобраћајница димензионисати у складу са предвиђеним саобраћајним оптерећењем;
- Попречни профили планираних једносмерних улица треба да имају довољну ширину за несметано пропуштање ватрогасних возила, односно минимално 3,5m.
- Због конфигурације терена, као и непланске градње на територији Плана, чест је случај да су улице „слепо“ завршавају. На крају оваквих улица, свуда где је то могуће, предвидети окретнице у складу са попречним профилем и уз поштовање важећих стандарда и прописа;
- прилазе парцелама са коловоза градити од бетона најмање ширине 3,0m са зацевљеном атмосферском канализацијом;
- примењивати унутрашње радијусе кривина од најмање 5,0 m, односно 7,0 m тамо где се обезбеђује проточност саобраћаја због противпожарних услова;
- коловозну конструкцију дефинисати сходно рангу саобраћајнице, меродавном оптерећењу и структури возила, у функцији садржаја попречног профила, подужних и попречних нагиба, као и начина одводњавања застора;
- укрштања саобраћајница остварити у нивоу са семафорском или уређеном вертикалном и хоризонталном сигнализацијом;
- одводњавање решавати гравитационим отицањем површинских вода (подужним и попречним падом) у систему затворене канализације;
- ограде, дрвеће и засаде поред јавних путева подизати тако да не ометају прегледност јавног пута и не угрожавају безбедност одвијања саобраћаја.

### План генералне нивелације

Планом су дате оријентационе коте раскрсница саобраћајница, приказане у графичком прилогу.

Подужни нагиби коловоза у складу су са конфигурацијом терена. Приликом пројектовања, изградње и реконструкције коловоза потребно је обезбедити попречни нагиб коловоза од 2,50% у правцу и максимум 7,0% у кривини. Попречни нагиб пешачких комуникација мора бити минимум 1,0%, усмерен од регулационе линије ка коловозу. За израду детаљне урбанистичке и инвестиционо-техничке документације будућих саобраћајница нагибе нивелете је потребно дефинитивно утврдити након геомеханичких испитивања и геодетског снимања терена.

### Паркирање возила

Паркинг простори треба да се изводе пре свега у оквиру насељских групација и морају бити одвојени од коловозне површине и са тврдом подлогом. Капацитети и локације појединих паркиралишта се утврђују на основу потреба становништва.

Јавна паркиралишта као површине одређене за паркирање моторних возила могу бити општа и посебна. Општа паркиралишта су делови коловоза тј. део коловоза до тротоара и друге површине које су посебно обележене за ту намену. Паркинг места се постављају управно, под углом или подужно у односу на осу саобраћајнице. Планом се превиђа изградња нових паркинг места, као и реконструкција постојећих. Паркинг места управна на осу улице су димензија минимално 2.5x5.0m, а за подужно паркирање са димензијама 2.0 x 5.5m.

Посебна паркиралишта су објекти и површине изграђене и уређене за паркирање моторних или теретних возила са контролисаним уласком и изласком. Контрола изласка и уласка врши се постављањем рампе и изградњом или постављањем објекта за наплату.

Јавна паркиралишта треба организовати тако да се постигне максимални капацитет у броју паркинг места. Саобраћајнице за прилаз паркинг местима предвидети са бетонским или асфалтним застором. Подлоге паркиралишта могу бити макадамске, асфалтне, разне врсте поплицања (камен, бехатон плоче, бетон-трава плоче, итд.) у складу са наменом простора где се граде. Уз границу са зоном становања организовати заштитни зелени појас.

Нормативи за димензионисање паркинг простора дати су општим правилима градње овог плана.

Приликом пројектовања јавних паркинг површина, поштовати све стандарде и техничке прописе који регулишу ову област саобраћаја, са посебним акцентом на обезбеђење услова за паркирање инвалидних лица. Најмање 5% паркинг места мора да буде регулисано за особе са инвалидитетом.

Код управног паркирања, димензија паркинг места за особе са инвалидитетом износи 3,7x5,0 m, односно на ширину паркинг места од 2,2 m додаје се простор за инвалидска колица, ширине 1,5 m. Код два суседна паркинг места може се дозволити да користе исти простор за инвалидска колица, односно да ширина два суседна места за особе са инвалидитетом износи 5,9 m (2,20 + 1,50 + 2,20).

Код планирања паркинг места и тротоара предвидети укошене ивичњаке максималног нагиба 10% и минималне ширине 1,2 m за силазак колица са тротоара на коловоз. Исте рампе предвидети на свим местима где се прелази са тротоара на коловоз или обрнуто.

### Однос путне и комуналне инфраструктуре

На основу члана 28. Закона о путевима („Сл.гл.РС“ бр.41/18 и бр.95/18), у заштитном појасу јавног пута може да се гради, односно поставља водовод, канализација, топловод, железничка пруга и други сличан објекат, као и телекомуникациони и електро водови, инсталације, постројења и сл., по претходно прибављеној сагласности управљача јавног пута која садржи саобраћајно-техничке услове.

Општи услови за постављање предметних инсталација су:

- Траса планираних инсталација мора се пројектно усагласити са постојећим инсталацијама поред и испод предметног пута
- Услови за укрштање предметних инсталација са путевима:
- да се укрштање са путем предвиди искључиво механичким подбушивањем испод трупа

пуга, управно на пут, у прописаној заштитној цеви,

- заштитна цев мора бити пројектована на целој дужини између крајњих тачака попречног профила пута (изузетно спољна ивица реконструисаног коловоза), увећана за по 3,00m са сваке стране,
- минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви од најниже коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи минимално 1,35m,
- минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви испод путног канала за одводњавање (постојећег или планираног) од коте дна канала до горње коте заштитне цеви износи 1,00m.

Услови за паралелно вођење предметних инсталација са предметним путем:

- предметне инсталације морају бити постављене минимално 3,00m од крајње тачке попречног профила пута (ножице насипа трупa пута или срољне ивице путног канала за одводњавање), изузетно ивице реконструисаног коловоза уколико се тиме не ремети режим одводњавања коловоза.

на местима где није могуће задовољити услове из претходног става мора се испројектовати и извести адекватна заштита трупa предметног пута.

### 2.3. Циљ израде и доношења Плана

Циљ израде и доношења плана је преиспитивање постојећег планског решења и усклађивање са могућностима реализације, у складу са новим захтевима и потребама корисника простора. Посебно ће се проверити могућност унапређења спортско рекреативних површина и уређивање овог подручја којим се подржава и подстиче економски и туристички развој насеља Бајина Башта. Основни циљ реализације Плана је стварање грађевинских предуслова за изградњу садржаја за спорт и рекреацију, пословних објеката, превасходно за комерцијалне делатности као и пратећих садржаја, при чему се, код реализације постављеног циља, морају испоштовати услови инфраструктурне и комуналне опремљености, услови заштите животне средине, природни услови и саобраћајно-технички услови.

Основни циљеви уређења и изградње предметне локације:

- да се на основу параметара формираних у планској документацији рационално користи и ангажује део простора који је неуређен и неизграђен за изградњу неопходних садржаја,
- рационалније коришћење грађевинског земљишта и потребне инфраструктуре,
- повољнији услови интеграције садржаја унутар комплекса,
- квалитетна опремљеност потребном инфраструктуром, са могућношћу проширења на нове технологије,
- озелењавање простора и формирање континуалног зеленила дуж пута и околних садржаја,
- да се разграниче јавне површине од површина других намена, утврде регулациони и нивелациони елементи, ради стварања основа за уређење и изградњу простора у обухвату Плана.



## 2.4. Граница обухвата Плана

Грађевинско земљиште обухваћено планом налази се у Катастарској општини Бајина Башта, унутар описане границе.

Граница обухвата Плана износи 44149,5м<sup>2</sup> и одређена је аналитичко-геодетским тачкама од 1 до 15 као што је приказано у графичком прилогу бр. 2. ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА. У табели 1 приказане су координате преломних тачака обухвата Плана.

Табела 1 - Приказ координата преломних тачака обухвата Плана

бр. Д.Т.	Y	X	бр. Д.Т.	Y	X
1	7384757,43	4870472,51	23	7384550,24	4870234,02
2	7384761,18	4870459,66	24	7384554,64	4870237,91
3	7384799,89	4870314,27	25	7384555,52	4870244,10
4	7384804,22	4870297,39	26	7384555,19	4870264,25
5	7384799,43	4870296,16	27	7384553,14	4870281,63
6	7384794,30	4870294,84	28	7384550,93	4870300,34
7	7384780,87	4870290,82	29	7384549,10	4870319,28
8	7384760,89	4870284,87	30	7384545,13	4870356,26
9	7384752,36	4870282,48	31	7384543,58	4870372,36
10	7384743,69	4870279,92	32	7384539,44	4870396,64
11	7384732,13	4870276,59	33	7384537,23	4870399,07
12	7384721,47	48702731,66	34	7384534,44	4870395,65
13	7384709,10	4870270,27	35	7384532,70	4870409,42
14	7384705,62	4870269,49	36	7384535,91	4870410,86
15	7384685,81	4870263,47	37	7384535,08	4870414,15
16	7384666,70	4870257,10	38	7384551,91	4870418,40
17	7384648,20	4870251,94	39	7384553,43	4870415,60
18	7384619,99	4870243,56	40	7384554,84	4870415,01
19	7384591,28	4870234,98	41	7384555,80	4870414,86
20	7384581,15	4870226,25	42	7384557,45	4870415,00
21	7384564,14	4870269,95	43	7384668,90	4870447,31
22	7384552,61	4870223,26	44	7384683,30	4870451,11

За почетну тачку описа границе обухвата плана утврђена је тачка број 1 која представља најсевернији део обухвата Плана. Граница се наставља према југоистоку у тачки 2 и иде преко катастарске парцеле 1591/1 до тачке 3 која се налази на граници са катастарском парцелом 1739 у југоисточном делу обухвата. Затим се граница наставља до тачке 4 која се налази на регулационој линији, односно на међи катастарске парцеле 1739. Од ове тачке граница обухвата скреће ка југу и прати регулациону линију, односно међу катастарске парцеле 1739, која је дефинисана тачкама 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 и 22. Од тачке 22 граница скреће ка северозападу до тачке 23, која се налази на регулационој линији, односно на тремеђи катастарских парцела 1739, 1734 и 1650/2. Граница се наставља по међи катастарске парцеле 1734 и прати регулациону линију, која је дефинисана тачкама 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31 и 32. У тачки 32 граница се ломи ка западу до тачке 33, а затим и до тачке 34 које се налазе на међи катастарских парцела 1653/ 7 и 1653/3. Граница затим скреће ка северу до тачке 35 која се налази на међи катастарске парцеле 1653/5, а затим и до тачке 36 која се налази на међи катастарске парцеле 1734 и прати регулациону линију до тачке 37. У овој тачки граница обухвата се поново ломи и скреће ка североистоку до тачке 38. Овде се граница опет ломи ка југоистоку и иде по међи катастарских парцела 1590/2 и 1590/1 све до тачке 42. Од тачке 42 граница обухвата се ломи ка североистоку преко катастарских парцела 1590/1 и 710/1 до тачке 43, а затим и до тачке 44 која се налази на катастарској парцели 712. Од тачке 44 граница иде по катастарској парцели 712 и долази до тачке 1, која је утврђена за почетну тачку описа границе обухвата плана.

У оквиру обухвата Плана се налазе следеће катастарске парцеле: 1591/2, 1591/3, 1591/5, 1591/7 и 1591/8, као и делови катастарских парцела 710/1, 712, 1590/1, 1590/2, 1591/1, 1734 и 1739, КО Бајина Башта.

## 2.5. Постојеће стање

Предметне катастарске парцеле у оквиру обухвата Плана налазе се у просторној Целини 1 - грађевинско подручје градског грађевинског земљишта - издвојене намене (веће јединствене намене и делатности), на којима су као претежна намена дефинисани спорт и рекреација, као и изградња пратећих саобраћајница (Улице Омладинска и ЈНА).

Предметно подручје у оквиру обухвата представља неизграђено (неуређено) земљиште. На катастарској парцели 1591/5, у јужном делу обухвата, постоје два изграђена објекта а то су зграда трговине и трафо-станица чије су површине 124m<sup>2</sup> и 11m<sup>2</sup>.

Када је о саобраћајној инфраструктури реч, у обухвату се налазе делови трасе државних путева IIа реда број 171 и 170 (улице Драгољуба Бешлића и Светосавска) чији је задатак да планиране саобраћајне површине у оквиру обухвата Плана прихвате и повежу са категорисаном путном мрежом.

Терен је раван, на коти 254,71 – 264,69 мнв, повољан за изградњу.

На подручју обухвата Плана налазе се трасе водовода, фекалне канализације, атмосферске канализације, телекомуникациона мрежа као и електро инсталације.

На простору у оквиру обухвата Плана нема евидентираних ни предложених за заштиту културних добара.

Услови који су добијени од надлежних предузећа, институција и завода уграђени су у План и то:

- Јавно предузеће Електропривреда Србије, Огранак „Дринско лимске ХЕ” бр. 606.02.4-Е0201-619731/1-2019 од 07.11.2019.
- „Електромрежа Србије” а.д. Београд, бр. 130-00-UTD-003-1338/2019-002 од 29.10.2019.
- ЕПС Дистрибуција, Огранак Електродистрибуција Нови Сад, бр. 8М.1.0.0.-Д-09.15.-327549/1-19 од 02.12.2019.
- ЈП ББ „Терм” Бајина Башта, број 1080/2019 од дана 25.11.2019.
- ЈКП „12 Септембар”, Бајина Башта, бр. 1612/19 од 16.12.2019.
- ЈВП „Србијаводе”, Београд, бр. 9523/1 од 19.10.2019.
- ЈП „Путеви Србије”, Београд, бр. 953-63559/20-1 од 19.03.2020.
- „Телеком Србија” а.д. Сектор за фиксну приступну мрежу, Служба за планирање и изградњу мреже Крагујевац, бр. 461078/2-2019 од 30.10.2019.
- Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Ужицу, 09/30/2 бр. 09.31 број 217-15587/19 од 16.10.2019.
- Република Србија, Министарство одбране, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру, бр. 20199-2 од 18.10.2019.
- Министарство пољопривреде, шумарства и водопривреде, Управа за шуме, бр.службено/2019-10 од 24.10.2019.
- Завод за заштиту природе Србије, 03 бр. 020-3108/2 од 07.11.2019.
- Завод за заштиту споменика културе Краљево, бр. 1897/3 од 10.12.2019.
- РС, Општина Бајина Башта, Општинска управа, 03 бр. 350-126/2019 од 07.11.2019.
- РС, Општина Бајина Башта, Општинска управа, Одељење за послове урбанизма, грађевинарства и имовинско-правне послове, 03 бр. 501-сл./2019 од 14.11.2019.

### 3 ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

#### 3.1. Опис и критеријуми поделе на карактеристичне целине

У оквиру обухвата Плана према намени и условима уређења и изградње дефинисане су три функционалне целине:

**Целина 1** - чине је постојеће и планиране саобраћајне површине.

**Целина 2** - представља зону пословања (комерцијалне делатности), односно, просторну функционалну целину у оквиру које се планира површина за изградњу објеката, интерних саобраћајница, паркинга, пешачких стаза и зелених површина.

**Целина 3** - представља спортско рекреативну зону, односно, просторну функционалну целину у оквиру које се планира површина за изградњу објеката, интерних саобраћајница, паркинга, пешачких стаза и зелених површина..

Простор у обухвату је подељен на ове три целине како би се функционално диференцирао на урбанистичке целине 2 и 3 са припадајућим објектима и површинама, која представљају основни простор у коме се интервенише, односно гради. Урбанистичка целина 1 која обухвата саобраћајне површине има задатак да планиране објекте повеже са путном и инфраструктурном мрежом.

Функционална целина 1 представља **површине јавне намене**, а функционалне целине 2 и 3 су дефинисане као **површине остале намене**.

Табела 2 - Приказ функционалних целина кроз површине и катастарске парцеле

ПРОСТОР ОБУХВАЋЕН ПЛАНОМ		
функционална целина	површина у м <sup>2</sup>	катастарске парцеле
Целина 1	10.072	1591/7 и 1591/8; као и делови кат. парцела: 710/1, 712, 1590/1, 1590/2, 1591/1, 1591/3, 1734 и 1739
Целина 2	18.670	1591/2 и 1591/5; као и део кат. парцеле 1591/3
Целина 3	15.407,5	део кат. парцеле 1591/3

#### 3.2. Намена површина и објеката

Простор у обухвату Плана је диференциран на:

- површину резервисану за изградњу објеката,
- саобраћајне површине и
- површине намењене зеленилу.

##### 3.2.1. Површине резервисане за изградњу објеката

Ове површине, које су намењене за зону пословања и спортско рекреативну зону, формиране су на основу стечених услова на терену, односно на основу удаљености од пута и суседних парцела.

Зона пословања, односно зона у којој су планиране комерцијалне делатности, у обухвату Плана заузима северозападни и југозападни део. Са све четири стране граничи се са саобраћајним површинама. Са западне и јужне стране граничи се са постојећим саобраћајницама, улицама Драгољуба Бешлића и Светосавском (трасе државних путева IIа реда), са северне стране са планираном саобраћајницом (Улица Омладинска) и са источне стране са планираном саобраћајницом која је предвиђена овим Планом.

У зони пословања, зона изградње дефинисана је у односу на нове и постојеће регулационе линије и увучена је за 10 метара од улица Драгољуба Бешлића и Светосавске (трасе државних путева IIа реда), док је од планираних саобраћајница (општински путеви), повучена за 5м. У том појасу између регулационе линије и зоне изградње предвиђене су површине под зеленилом.

Сваки објект или комплекс у склопу ове зоне, мора имати довољно простора за несметано функционисање, одговарајућу комуналну инфраструктуру и мора задовољити противпожарне услове и услове заштите животне средине.

Грађевинске парцеле у овој зони морају бити таквих карактеристика да се на њима може одвијати процес рада, манипулисања и транспорта а да се при том не омета процес рада на суседним парцелама. Објекти на парцели својом поставком не смеју угрожавати објекте на суседним парцелама а намена тих објеката мора бити у складу са прописима из области заштите животне средине. На једној грађевинској парцели ће бити могућа изградња више пословних објеката, зависно од усвојене просторне организације. Пожељно је да будући објекти буду добро архитектонски конципирани, са препознатљивим фасадама и добро уклопљени у дати амбијент.

Зона спорта и рекреације налази се у североисточном и југоисточном делу обухвата Плана. Са западне стране граничи се са планираном саобраћајницом која је предвиђена овим Планом, са северне и источне стране граничи се са планираним саобраћајницама (улицама Омладинска и ЈНА). Зона изградње дефинисана је у односу на нове и постојеће регулационе линије и увучена је за 10 метара од улице Светосавска (траса државног пута IIа реда), док је од планираних саобраћајница (општински путеви), повучена за 5м. У том појасу између регулационе линије и зоне изградње предвиђене су површине под зеленилом.

У оквиру ове зоне дозвољава се изградња рекреативних и спортских површина, у парковима могу да буду подигнути угоститељски објекти са отвореним баштама, мањи пратећи објекти спортских и рекреативних садржаја, објекти у функцији одржавања парка, изложбени објекти и инфраструктурни објекти од општег интереса. Опремање урбаним мобилијаром и пејзажно уређење нема посебних правила или услова за пројектовање и уређење, осим услова насталих услед категоризације и проглашења различитих нивоа биолошке заштите постојећег зеленог фонда.

Статички прорачун конструкције објекта израдити за земљотрес јачине 7° MCS. При пројектовању и грађењу објекта придржавати се прописа, стандарда и норми који конкретну област регулишу. При пројектовању и изградњи избором материјала водити рачуна са становишта коришћења и одржавања објекта, обезбеђивању санитарно-хигијенске, хидро, термо и противпожарне заштите.

Позиција површина резервисаних за изградњу објеката дате су у графичком прилогу бр. 3- ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА.

### 3.2.2. Саобраћајне површине

Од постојећих саобраћајних површина у оквиру обухвата Плана налазе се трасе државних путева IIа реда број 171 и 170 (улице Драгољуба Бешлића и Светосавска) у западном и јужном делу обухвата.

Планиране саобраћајнице (улице Омладинска и ЈНА) које се налазе у северозападном и источном делу обухвата, преузете су као наслеђена обавеза из Плана генералне регулације Бајине Баште. Омладинска улица формираће се од делова катастарских парцела 1590/1, 1590/2, 710/1, 712 и 1591/1. Улица ЈНА формираће се од катастарских парцела 1591/7 и 1591/8, као и од дела катастарске парцеле 1591/1. Формирањем ових саобраћајница омогућиће се боља повезаност планираних садржаја у оквиру зоне пословања и спорта и рекреације, са осталим деловима града, односно биће омогућена веза са постојећом саобраћајном мрежом.

Овим Планом детаљне регулације планира се и саобраћајница кроз централни део обухвата како би се раздвојиле површине намењене за спортско рекреативни центар и површине за пословање (комерцијалне делатности). Пружала би се од улице Омладинска на северозападу, до улице Светосавска на југоистоку и биће формирана од дела дела катастарске парцеле 1591/3 и мањег дела катастарске парцеле 1591/2.

На парцелама ће бити могућа изградња интерних саобраћајних и манипулативних површина, у складу са усвојеном шемом функционисања у склопу парцеле и у складу са правилима из области противпожарне заштите. Димензионисање интерних саобраћајница ће се вршити за потребе највећег меродавног возила које ће се појавити на парцели а на инвеститорима је избор да ли ће на сопственој грађевинској парцели саобраћај бити организован као једносмерни или двосмерни. Прикључење интерних

саобраћајница на јавну површину (коловоз) ће се вршити на основу Техничких услова и сагласности надлежног управљача путева.

Грађевинске парцеле на којима се планира изградња пословних објеката потребно је организовати тако да се сав транспорт, паркирање и манипулисање одвија на сопственој парцели. За потребе паркирања број паркинг места за аутомобиле и теретна возила се одређује у складу са бројем запослених, односно, у складу са датом делатношћу на парцели.

Предвидети заштитне тротоаре око планираних објеката и пешачке комуникације, на парцелама.

Површине за пешачки саобраћај је потребно планирати и градити у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС”, бр. 22/15).

### 3.2.3. Површине намењене зеленилу

Зелене површине чине:

- заштитно зеленило
- зелене површине у оквиру регулације саобраћајница и
- зелене површине осталих намена.

Заштитно зеленило поставља се као одбрана од извора буке, прашине и ветра те га треба садити управно на правац дувања „главног”, најчешћег ветра.

Зелене површине у оквиру регулације саобраћајница карактеришу групе зеленила уклопљене у постојећи предео. У склопу овог зеленила, потребно је предвидети места за саобраћајне прикључке на јавни пут.

Зелене површине осталих намена представљају све слободне површине на парцели, које је потребно озеленити, при чему се могу користити травнате површине, декоративно шибље и дрвеће. У склопу површина које су дефинисане између регулационих линија и зоне изградње, потребно је предвидети места за саобраћајне прикључке на јавни пут, а дозвољава се изградња манипулативних површина као и паркинг простора. Минимално учешће зелених површина у површини поједине грађевинске парцеле је минимално 30% за зону пословања, а у спортско рекреативној зони проценат зеленила на парцелама треба да је минимално 40%.

Табела 3 - Биланс намене површина у обухвату Плана

<b>БИЛАНС НАМЕНЕ ПОВРШИНА</b>		
<b>Површине јавне и остале намене</b>	<b>м<sup>2</sup></b>	<b>%</b>
<b>Површина јавне намене</b>	<b>10.072</b>	<b>22,8</b>
Саобраћајне површине	10.072	
<b>Површине остале намене</b>	<b>34.077,5</b>	<b>77,2</b>
Пословање (комерцијалне делатности)	14.713	
Спорт и рекреација	12.544,7	
Зеленило	6.819,8	
<b>Укупна површина обухвата Плана</b>	<b>44.149,5</b>	<b>100</b>

Табела 4 - Приказ биланса намене површина по функционалним целинама

<b>БИЛАНС НАМЕНЕ ПОВРШИНА</b>		
<b>Намена површина</b>	<b>м<sup>2</sup></b>	<b>%</b>
<b>Целина 1</b>	<b>10.072</b>	<b>22,8</b>
Саобраћајне површине	10.072	
<b>Целина 2</b>	<b>18.670</b>	<b>42,3</b>
Пословање (комерцијалне делатности)	14.713	
Зеленило у оквиру зоне пословања	3.946	
Трафо-станица	11	
<b>Целина 3</b>	<b>15.407,5</b>	<b>34,9</b>
Спортско рекреативне површине	12.544,7	
Зеленило у оквиру спортско рекреативне зоне	2.862,8	
<b>Укупна површина обухвата Плана</b>	<b>44.149,5</b>	<b>100</b>

### 3.3. Попис парцела и опис локација за јавне површине

На основу Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије” број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019 и 37/2019-др. закон), члан 2, површина јавне намене јесте простор одређен планским документом за уређење или изградњу објекта јавне намене или јавних површина за које је предвиђено утврђивање јавног интереса, у складу са посебним законом (улице, тргови, паркови и др.)

Као површина јавне намене у обухвату Плана налазе се трасе државних путева IIа реда број 171 и 170 (улице Драгољуба Бешлића (к.п. 1734) и Светосавска (к.п. 1739)).

Планом су одређене површине јавне намене које су одређене за уличне коридоре, а које обухватају постојеће катастарске парцеле и делове постојећих катастарских парцела на следећи начин:

- Улице Омладинска и ЈНА, преузете су као наслеђена обавеза из Плана генералне регулације Бајине Баште.  
Омладинска улица формираће се од делова катастарских парцела 1590/1, 710/1, 712 и 1591/1, КО Бајина Башта.  
Улица ЈНА формираће се од катастарских парцела 1591/7 и 1591/8, као и од дела катастарске парцеле 1591/1, КО Бајина Башта.
  - Нова саобраћајница биће формирана од дела дела катастарске парцеле 1591/3 и мањег дела катастарске парцеле 1591/2, КО Бајина Башта.
- Укупна површина површина јавне намене обухваћене Планом је 7.431м<sup>2</sup>.

### 3.4. Регулационе линије улица и јавних површина и грађевинске линије са елементима за обележавање на геодетској подлози

#### 3.4.1. План регулације

Планом детаљне регулације као површине јавне намене дефинисане су регулационе линије планираних уличних коридора.

Нове регулационе линије уличних коридора су дефинисане постојећим и новоодређеним међним тачкама.

Новоодређене мејне тачке дефинишу парцелу 1, односно нову улицу и приказане су у табели број 5.

Табела 5 - Списак координата међних тачака

бр. Д.Т.	Y	X	бр. Д.Т.	Y	X
1	7384660,69	4870434,57	6	7384693,33	4870281,41
2	7384657,90	4870429,58	7	7384650,25	4870427,23
3	7384701,01	4870283,63	8	7384645,28	4870429,93
4	7384705,98	4870280,93	9	7384647,08	4870430,53
5	7384690,63	4870472,51	10	7384652,64	4870432,39

Постојеће површине јавне намене задржавају досадашњу регулацију.

#### 3.4.2. Грађевинске линије

Грађевинске линије одређене су према постојећим као и према новоформираним улицама. И у зони пословања и у спортско рекреативној зони грађевинска линија која се утврђује у односу на регулациону линију државних путева, налази се на удаљености од 15 метара. Грађевинска линија у односу на новоформиране улице налази на удаљености од 5 метара у односу на регулациону линију и у зони пословања и у спортско рекреативној зони.

### 3.4.3. План нивелације

Грађевинско подручје обухваћено планом налази се на надморској висини од 254,71м у северном до 264,69м у јужном делу.

У обухвату Плана се задржавају постојеће коте нивелете осовина саобраћајница као и нагиби нивелете осовина саобраћајница, док се за планиране саобраћајнице дефинишу коте прелома нивелете и нагиби нивелете саобраћајнице.

За израду генералног нивелационог приказа коришћен је катастарско-топографски план у размери 1:1000.

Генералним нивелационим решењем приказани су следећи елементи:

- коте прелома нивелете осовина саобраћајница,
- нагиби нивелете осовина саобраћајница,
- осовинске тачке.

За израду детаљне урбанистичке и пројектне документације, подужни нагиб саобраћајница дефинитивно утврдити након геомеханичких испитивања замљишта и геодетског снимања терена.

Код израде и реализације пројекта обавезно је преношење висина са постојеће Државне нивелманске мреже.

### 3.5. Правила парцелације и препарцелације

Грађевинска парцела намењена је за грађење и независно од намене мора својим физичким карактеристикама да одговори потребама, као и да има директан приступ на јавну саобраћајну површину.

Према Закону о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије” број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/2018 и 31/2019 и 37/2019-др. закон). Пројектом препарцелације може се образовати на већем броју катастарских парцела једна или више грађевинских парцела под условима утврђеним у Плану. Пројектом парцелације може се на једној катастарској парцели образовати већи број грађевинских парцела условима утврђеним овим Планом. Планом су дефинисана правила за формирање грађевинских парцела за урбанистичке целине 2 и 3 у правилима грађења.

### 3.6. Локације за које је обавезна израда пројекта парцелације односно препарцелације, урбанистичког пројекта и урбанистичко-архитектонског конкурса

У обухвату Плана дефинисане су локације за које се обавезно израђује пројекат парцелације односно препарцелације.

У обухвату Плана дефинисане су локације за које се обавезно израђује урбанистички пројекат, као основ за даљу реализацију.

У обухвату Плана нису дефинисане локације за које се обавезно расписује јавни архитектонски или урбанистички конкурс, као основ за даљу реализацију, али се могу радити, ако се утврди интерес. Конкурси се расписују за јавне, репрезентативне објекте и садржаје од значаја за локалну или ширу заједницу.

### 3.7. Услови за уређење и изградњу мреже саобраћајне и друге инфраструктуре

#### 3.7.1. Саобраћајна инфраструктура

Планом се предвиђа формирања три нове саобраћајнице. Улице Омладинска и ЈНА које се налазе у северозападном и источном делу обухвата, преузете су као наслеђена обавеза из Плана генералне регулације Бајине Баште. Омладинска улица формираће се од делова катастарских парцела 1590/1, 1590/2, 710/1, 712 и 1591/1. Улица ЈНА формираће се од катастарских парцела 1591/7 и 1591/8, као и од дела катастарске парцеле 1591/1. Осим ове две саобраћајнице, планирана је нова улица кроз централни

део обухвата како би се раздвојиле површине намењене за спортско рекреативни центар и површине за пословање (комерцијалне делатности). Пружала би се од улице Омладинска на северозападу, до улице Светосавска на југоистоку и биће формирана од дела дела катастарске парцеле 1591/3 и мањег дела катастарске парцеле 1591/2. Формирањем ових саобраћајница омогућиће се боља повезаност планираних садржаја у оквиру зоне пословања и спорта и рекреације, са осталим деловима града, односно биће омогућена веза са постојећом саобраћајном мрежом.

Саобраћајно решење у оквиру Плана је конципирано тако да се омогући квалитетан излазак на категорисану насељску саобраћајну мрежу преко система приступних саобраћајница, са одговарајућим прикључењима на категорисану насељску путну мрежу.

У оквиру површина јавне намене, постојећих и планираних саобраћајница изградиће/реконструисаће се сви садржаји у оквиру профила са елементима који ће омогућити безбедно и неометано кретање свих друмских превозних средстава уз обезбеђење одговарајућег одводњавања са свих саобраћајних површина.

Површине за стационарни саобраћај ће се решавати у оквиру појединачних парцела у обухвату Плана.

За кретање пешака планирани су тротоари, минималне ширине 1,2м, дуж регулационих линија.

### 3.7.2. Хидротехничка инфраструктура

#### Водоснабдевање

Град Бајина Башта и околна насеља имају изграђен јединствен организован систем за снабдевање водом. Бајина Башта се снабдева водом из алувиона реке Пилице, непосредно узводно од града, уз регионални пут Бајина Башта-Ужице. Вода се захвата из осам бушених бунара од којих је 6 у функцији. Капацитет изворишта је око 120 л/с, максимално око 150 л/сек, а у сушном периоду издашност опадне на око 60 л/сек, па град оскудева у води.

Према постојећем стању, у обухвату Плана, постоји изграђена водоводна мрежа. Јавна водоводна мрежа постоји у улицама Светосавска и Драгољуба Бешлића. Постојећа водоводна мрежа изграђена је од ЛГ цеви и пречника је Ø200 а притисак у мрежи је 3,8 бара.

#### Услови за изградњу водоводне инфраструктуре

Трасу водоводне мреже полагаати између две регулационе линије у уличном фронту, по могућности у зелени појас (трасу полагаати са једне стране улице или обострано зависно од ширине уличног фронта).

Трасе ровова за полагање водоводне инсталације се постављају тако да водоводна мрежа задовољи прописана одстојања у односу на друге инсталације и објекте инфраструктуре; минимално растојање од других инсталација је 1,0 м, изузетак се врши у зонама где није могуће испуњење услова, али тако да не сме угрожавати стабилност осталих објеката (мин. 0,5 м).

Није дозвољено полагање водоводне мреже испод објеката високоградње, минимално одстојање од темеља објеката износи 1,0 м, али тако да не угрожава стабилност објеката. Минимална дубина изнад водоводних цеви износи 1,0 м мерено од горње ивице цеви, а на месту прикључка новопланираног на постојећи цевовод, дубину прикључка свести на дубину постојећег цевовода.

Водоводне инсталације се постављају изнад инсталација фекалне канализације на одстојању мин. 2 DN.

На проласку цевовода испод пута предвидети заштитне цеви на дужини већој од ширине пута за мин. 1,0м са сваке стране.

Пролазак испод саобраћајница и укрштање са осталим уличним инсталацијама обезбедити челичном заштитном цеви, односно према рангу пута и условима путне привреде.

Дубина укопавања не би смела да је плића од 1,0 м - 1,2 м од нивелете терена, због зоне



мржњења и саобраћајног оптерећења.

На траси предвидети постављање довољног броја надземних противпожарних хидраната.

Приликом реализације водовода треба се придржавати техничких прописа за пројектовање, извођење и одржавање мреже.

Сви радови на пројектовању и изградњи водоводног система морају се извести у складу са законом и уз сагласност надлежних органа.

### **Прикључак на јавни водовод**

Право на прикључак на јавни водовод има физичко и правно лице, односно предузетник, које је власник или корисник објекта за који се тражи прикључење, а по претходно прибављеним сагласностима.

Прикључак може бити привремени или стални. Привремени прикључак се издаје, по правилу, када није могуће предметну парцелу за коју се издају технички услови снабдети директно са јавне површине или градска мрежа у том делу није дефинисана или није усклађена са планом развоја водоснабдевања. За градилишта се по правилу изводи привремени прикључак. Сваки прикључак пре добијања употребне дозволе сматра се привременим. ЈКП ће по добијању исте издати решење о сталном прикључку.

Прикључак се врши стандардизованим пехд цевима према добијеним условима и називног притиска мин 10 бар-а. Птт и електроинсталације се не могу постављати у ров са водоводним линијама. Ове инсталације морају бити удаљене мин 80цм од водоводних линија, прописно обележене а на местима укрштања мин 30цм испод водоводне мреже, прописно обележене и у слоју песка или тиње. Прикључак извести у тротоарском делу приступних саобраћајница.

Све нарушене површине се морају довести у првобитно стање. Одобрење за прекопавање јавних површина и улица као и рок за враћање у првобитно стање обезбеђује странка од стране надлежног органа.

### **Одвођење отпадних вода**

Према подацима из ПГР Бајина Башта, иако је у граду изграђено 18 километара канализационих колектора и канала, на које су прикључени индивидуални корисници, објекти колективног становања, јавни објекти и комплетна привреда, још увек око половине површине града није прикључено на канализациони систем.

У будућности ће се канализација Бајине Баште развијати у оквиру јединственог система сепарационог чија је основа већ изграђена мрежа, али уз додатак новог централног постројења за пречишћавање употребљених вода (ППОВ) на локацији северно од индустријске зоне на правцу пута за Љубовију и Ваљево у простору од око 1,0 ха. Отпадна вода са подручја града која цевоводима гравитира и конфигурацијски дотиче према градским магистралама – сабирним колекторима, са леве и десне стране Пилице и десне обале Дрине упутиће се на ППОВ. Непосредни реципијент за фекалну канализацију су већ изграђени канали Ø300 мм, који ће са планираним каналима чинити јединствен систем фекалне канализације. Радови на развоју канализационе мреже ће обухватати уз изградњу нове канализационе мреже и реконструкцију, повећање капацитета и по потреби измештање делова постојеће градске канализационе мреже, потпуно раздвајање фекалне од кишне канализације и то тако што треба постојећу канализацију општег система користити за евакуацију атмосферских вода, док се за фекалну воду гради посебан систем.

На подручју обухвата Плана у Светосавској улици фекална и атмосферска канализација имају исту трасу, док су у улици Драгољуба Бешлића раздвојене. Постојећа фекална канализација пречника је Ø300, а атмосферска канализација Ø400.

Отпадне воде које се јављају у оквиру планираних комплекса се јављају као санитарно-фекалне и атмосферске воде. Осим ових постоји могућност и за постојање потенцијално зауљених отпадних вода, као и технолошки отпадних вода. Приликом одвођења отпадних вода, потребно је предвидети сепаратни тип канализационе мреже, посебно за сакупљање санитарно-фекалних отпадних вода, посебно за технолошки отпадне воде, посебно за потенцијално зауљене отпадне воде и посебно за условно чисте атмосферске

воде.

Забрањено је упуштање непречишћених, односно недовољно пречишћених отпадних вода у водопријемник. Обавезан је предтретман процесних отпадних вода до нивоа квалитета дозвољеног за упуштање у водонепропусне септичке јаме. Отпадне воде морају бити третиране у складу са правилима одвођења и пречишћавања отпадних вода и према захтевима Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“, бр 67/11, 48/12 и 1/16).

Условно чисте атмосферске воде са кровних и чистих партерних површина, чији квалитет одговара II класи воде могу се без пречишћавања испуштати у атмосферску канализацију и на зелене површине планираних комплекса.

Одвођење ових вода се врши захваљујући хоризонталним и вертикалним олучњацима и пројектованим падом саобраћајних и манипулативних површина.

У циљу функционисања одвођења условно чистих атмосферских отпадних вода саобраћајне површине би својим подужним и попречним нагибом требало да омогуће што боље одвођење атмосферских вода са њих самих.

Површински изведени атмосферски колектори, риголе и каналете, како треба да по регулацији, нивелацији и избору материјала задовоље услов ефикасног одвођења тако треба и да се и визуелно уклопе у околне површине и објекте.

### **Услови за изградњу канализације отпадних вода**

У насељима пројектовати и градити канализациону мрежу као сепаратну, тако да се посебно прихватају санитарне, а посебно атмосферске воде.

Трасу мреже канализације отпадних вода (фекалне канализације) полагасти између две регулационе линије у уличном фронту, по могућности у зелени појас (трасу полагасти са једне стране улице или обострано зависно од ширине уличног фронта).

Трасе ровова за полагање цевовода фекалне канализације се постављају тако да задовољи прописана одстојања у односу на друге инсталације и објекте инфраструктуре; минимално растојање од других инсталација је 1,0м, изузетак се врши у зонама где није могуће испуњење услова, али тако да не сме угрожавати стабилност осталих објеката.

Није дозвољено полагање фекалне канализације испод објеката високоградње; минимално одстојање од темеља објеката износи 1,0м, али тако да не угрожава стабилност објеката.

Минимална дубина изнад канализационих цеви износи 1,5м, мерено од горње ивице цеви, (уз испуњење услова прикључења индивидуалних објеката), а на месту прикључка новопланираног на постојећи цевовод, дубину прикључка свести на дубину постојећег цевовода.

Извршити предтретман отпадне воде индустрије до нивоа квалитета који задовољава санитарно-техничке услове за испуштање у јавну канализацију, па тек онда их упустити у насељску канализациону мрежу.

Минимални пречник уличних канализационих колектора не сме бити мањи од Ø 200 мм. Минималне падове колектора одредити у односу на усвојене пречнике, према важећим прописима и стандардима.

Црпне станице фекалне канализације радити као шахтне и лоцирати их у зеленој површини са прилазом за сервисно возило.

Водоводне инсталације се постављају изнад инсталација фекалне канализације на одстојању мин. 2 DN.

На проласку цевовода испод пута предвидети заштитне цеви на дужини већој од ширине пута за мин. 1,0 м са сваке стране.

На траси предвидети изградњу довољног броја ревизионих шахтова на прописаном растојању од 160-200 DN, а макс. 45,0 м.

Приликом реализације фекалне канализације треба се придржавати техничких прописа за пројектовање, извођење и одржавање мреже.

Атмосферску канализацију градити делимично као зацевљену, положену уз уличне саобраћајнице, а делимично као отворену, у зависности од техничко-економске анализе.

Атмосферске воде пре упуштања у реципијент очистити од механичких нечистоћа на

таложнику, односно сепаратору уља и масти.

Све колске прилазе и укрштања са саобраћајницама, обавезно зацевити према важећим прописима и стандардима.

Улив атмосферских вода у реципијенте извести путем уређених испуста, који су осигурани од ерозије и који не залазе у протицајни профил канала.

### **Прикључак на канализацију отпадних вода**

Прикључак може бити привремени или стални. Привремени прикључак се издаје, по правилу, када није могуће предметну парцелу за коју се издају технички услови снабдетидиректно са јавне површине или градска мрежа у том делу није дефинисана или није усклађена са планом развоја одвођења отпадних вода.

Место прикључка се одређује на постојећој градској мрежи фекалне канализације. По правилу се за једну катастарску парцелу издаје један прикључак без обзира на број корисника.

Прикључак се изводи ПВЦ уличним канализационим цевима или коругованим потребног пречника. Спојеви морају бити дихтовани и заштићени од продора подземних вода као и корења растиња и дрвећа у канализациону линију.

Корисник је дужан да канализациони прикључак, ревизионо окно прилагоди одредбама издатих техничких услова или решења о испуњености услова за извођење прикључка.

### **3.7.3. Електроенергетска инфраструктура**

Снабдевање електричном енергијом предметног подручја реализовано је из ТС 10/04 kV, која се налази у јужном делу обухвата Плана.

У предметном подручју плановима Електродистрибуције предвиђена је изградња нове ТС 10/04 kV, која је планирана у западном делу обухвата на углу улице Драгољуба Бешлића и планиране Омладинске улице.

#### **Објекти и мрежа 10 kV**

##### Објекти 10 kV

На подручју Бајине Баште трафостанице ТС 10/04 kV су изграђене као МБТС или зидане, стубне или у објекту, инсталисаних снага 250, 400 и 630 kVA. Све трафостанице су међусобно повезане одговарајућим електроенергетским водовима-10kV, надземно и подземно, одговарајућим попречним пресецима.

##### Мрежа 10 kV

На предметном подручју све постојеће ТС10/0,4 kV су повезане подземним и надземним електроенергетским водовима 10 kV.

##### Нисконапонска мрежа и јавно осветљење

На подручју Бајине Баште нн мрежа је изграђена већим делом надземно и мањим делом подземно.

#### **Услови за изградњу мрежа и објеката електроенергетске инфраструктуре**

Електроенергетску мрежу градити у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона 1kV до 400kV („Службени лист СФРЈ”, бр. 65/88 и „Службени лист СРЈ”, бр. 18/92).

Код подземне ЕЕ мреже дубина полагања каблова треба да је најмање 0,8 - 1,0м.

При паралелном вођењу енергетских каблова до 10kV и електронских комуникационих каблова, најмање растојање мора бити 0,5м, односно 1,0м за каблове напона преко 10kV. При укрштању енергетских и електронских комуникационих каблова угао укрштања треба да буде око 90°.

Није дозвољено полагање електроенергетских каблова изнад електронских комуникационих, сем при укрштању, при чему минимално вертикално растојање мора бити 0,5м.

Паралелно полагање електроенергетских каблова и цеви водовода и канализације дозвољено је у хоризонталној равни при чему хоризонтално растојање мора бити веће од 0,5м.

Није дозвољено полагање електроенергетског кабла изнад или испод цеви водовода или канализације.

При укрштању електроенергетских каблова са цевоводом гасовода вертикално растојање мора бити веће од 0,3м, а при приближавању и паралелном вођењу 0,5м.

#### Надземни водови

Надземне електроенергетске водове извести на бетонским или челично решеткастим стубовима. Изградња надземних нисконапонских водова изводи се према Правилнику о техничким нормативима за изградњу надземних нисконапонских водова („Сл. лист СРЈ” бр. 6/92). Нисконапонски самоносећи кабловски склоп (НН СКС) монтирати на стубове са размаком до 40м. Изузетно НН СКС може да се полаже и по фасади зграде. У случају постављања водова изнад зграда потребна је електрично и механички појачана изолација. Код укрштања, приближавања, паралелног вођења, стубови надземне мреже ниског напона могу сеппостављати уз саму ивицу туристичке улице и пешачко бицикличких стаза. Одређивање осталих сигурних удаљености и висина од објеката, као и укрштање електроенергетских водова међусобно као и са другим инсталацијама вршити у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 kV до 400 kV („Сл. лист СФРЈ” бр. 65/88 и 18/92).

#### **Услови за изградњу јавног осветљења**

Светилке за јавно осветљење поставити на стубове поред саобраћајница и пешачких стаза.

У делу где је електроенергетска мрежа грађена надземно, расветна тела поставити на стубове електроенергетске мреже.

Користити расветна тела у складу са новим технологијама развоја.

#### **Услови за изградњу трафостаница 10/0,4 kV**

Нове ТС 10/0,4 kV градити као самосталне или у склопу објекта, као МБТС, алуминијумско - стубне ТС или зидане. Удаљеност енергетског трансформатора од објекта мора износити најмање 3м. Код избора локације ТС водити рачуна да буде постављена што је могуће ближе тежишту оптерећења; да прикључни водови буду што краћи, а расплет водова што једноставнији; о могућности лаког прилаза ради монтаже и замене опреме; о могућим опасностима од површинских и подземних вода и сл.; о присуству подземних и надземних инсталација у окружењу ТС; и утицају ТС на животну средину.

У складу са захтеваним потребама, у подручјима са већом густином становања, трафостанице градити као слободностојеће објекте од монтажано-бетонских елемената или у специјалним случајевима као зидане објекте у складу са захтевима архитектонског решења одређене урбанистичке целине или у склопу стамбених, пословних и стамбено-пословних објеката, а на осталим подручјима (у зонама са малом густином становања-периферни делови града и ванстамбене зоне) могу се градити и као стубне трансформаторске станице.

#### **Услови за реконструкцију надземне електроенергетске мреже и објеката ТС 10/04 kV**

Реконструкција надземних водова свих напонских нивоа вршиће се на основу овог Плана и услова надлежног предузећа, а подразумева замену стубова, проводника или уређаја и опреме за уземљење и заштиту и др, трансформацију напона, поштујући постојећу трасу вода и локацију трафостаница 10/0,4 kV.

## Услови за прикључење на електроенергетску инфраструктуру

За прикључење објеката на дистрибутивни електроенергетски систем потребно је изградити прикључак, који ће се састојати од прикључног вода и ормана мерног места (ОММ).

Електроенергетску мрежу унутар парцеле/комплекса градити подземно у складу са датим условима за изградњу подземне електроенергетске мреже.

### 3.7.4. Електронска комуникациона инфраструктура

На основу Техничких услова издатих од стране „Телеком Србија” а.д., Сектора за фиксну приступну мрежу, Службе за планирање и изградњу мреже Крагујевац, у делу обухвата Плана и у његовој непосредној близини налазе се у тел. саобраћају капацитети приступне телекомуникационе мреже и то:

- приступна мрежа: Кроз само подручје пролази кабл већег капацитета који се рачва на краке мањег капацитета и 100 пари остављених као резерва у границама самог подручја завршених на главном разделнику RDLU Бајина Башта.
- Више ОК каблава који пролазе кроз подручје, који су доведени до објеката у непосредној близини подручја као што су П Турист ВД, РБС Теленор, Гимназија.
- У трасама ПМ-а и ОК каблова положене празне ПЕ цеви за будуће потребе.

Са надређеним равнима у саобраћајном смислу Бајина Башта, је повезана дигиталним системима преноса одговарајућег броја канала/преносника, транспортна мрежа је реализована ОК кабловима до чворишта смештеном у згради Поште у Бајиној Башти

Приступна мрежа у близини посматраног подручја је комбинованог облика (крута-еластична), завршена на главном разделнику. Конструктивне елементе приступне мреже чине главни и дистрибутивни каблови, са припадајућим изводима и разводна (секундарна) мрежа. Примарна мрежа је изграђена кабловима типа ТК10 са ваздушно-папирном изолацијом жила и кабловима ТК59 са изолацијом жила од РЕ. На терену је завршена на спољним изводима на стубу, пречник проводника приступне мреже је 0,4-0,8мм.

Разводна мрежа изграђена је претежно кабловима ТК33U, ТК36 (ваздушни развод) и мањим делом кабловима ТК59, ТК39Р (подземни развод).

Покривеност целине телефонским капацитетима је релативно добра и равномерна, постоје значајне резерве у приступној мрежи довољног капацитета за задовољење потреба дугорочном периоду.

#### **Оцена постепејег стања**

Примарна мрежа је делом у добром функционалном стању. Извршена је реконструкција исте у већем делу посматраног подручја у последњих 10-так година. У мањим деловима потребно је проширење мањег обима са заменом дотрајалих постојећих каблова са ваздушно-папирном изолацијом, кабловима типа **TK59 DSL**.

Разводна (секундарна) мрежа у великој мери на подручју Плана и у близини посматраног подручја, задовољава захтеве за поузданим степеном експлоатације и квалитетом преноса. Планирана је спорадична замена каблова изводно/разводних ормана и прикључне опреме у току децентрализације мреже.

#### **Мобилна телекомуникациона мрежа**

У самим границама подручја Плана не постоје, али по ободу Плана постоје објекти мобилне мреже МТС са припадајућом опремама (антене и сл.).

Са ових локација остварује се добро покривање насеља у границама Плана и околине нивоом сигнала довољним за неометана коришћење услуга МТС (GSM/UMTS/LTE) у стамбеним објектима и на отвореном простору.

## Услови за изградњу електронске комуникационе инфраструктуре

Фиксна телекомуникациона мрежа

- У циљу проширења приступне мреже, Бизнис планом „Телеком”-а предвиђа се децентрализација мреже изградњом више мултисервисних приступних чворова-IP

приступни чвор mDSLAM или mIPAN зависно од ситуације на терену. За ову намену за посматрану подручје планирати простор 2x2м за смештај опреме типа стојећег ормара на бетонском постољу-спољна варијанта, mIPAN/mDSLAM изградити у циљу проширења постојећих и супституције аналогних тел. капацитета и то формирањем концентрација реда 64-128 POTS/VDSL прикључака. Повезивање mIPAN са телекомуникационом мрежом ће се вршити оптичким кабловима.

- Планирати изградњу припадајуће приступне мреже (подземна) mIPAN-а са дужином претплатничке петље до 500 мет (омогућава примену VDSL2 технологије).
- У деловима Плана (где то наметну услови), планира се примена CLL технологије за фиксне (стационарне) прикључке, као и примена WiMAX технологије за (фиксни-бежични) приступ.
- За ниво транспортне мреже планирати изградњу оптичких система преноса за mIPAN.
- За полагање оптичких каблова и цеви и каблова приступне мреже планирати мале (мини) ровове, дефинисане „Упутством о полагању телекомуникационих каблова и цеви у мале (мини) ровове” (ЗЈПТТ, ПТТ весник бр.7-8-2003) и ITU-T препоруком L.48 *Mini-trench installation technique*, из марта 2003 године.
- Према Упутству ЗЈПТТ, под мини ровом се подразумева ров максималне дубине 40цм и максималне ширине 15цм, са најчешћим димензијама 30цмx10цм, што је у складу са ITU-T препоруком.
- Мини ровови се, према Упутству ЗЈПТТ, примењују на саобраћајницама са асфалтном површином, у коловозу или тротоару са подлогом од компактног материјала.
- За потребе развоја GPON мрежа планирати набавку плоче са OLT портовима која би била смештена на локацији у згради Поште у Бајинај Башти.

#### **Правила за изградњу фиксне телекомуникационе мреже**

- Комутациона мрежа у овој зони реализоваће се изградњом mIPAN/mDSLAM - outdoor варијанта. За ову намену планирати простор 2x2м за смештај опреме типа стојећег ормара на бетонском постољу - спољна варијанта.
- ТК приступну мрежу градити у кабловској канализацији или директним полагањем у земљу кабловима xDSL са термопластичном изолацијом пресека бакарних проводника 0.4мм. ТК каблове односно ТК канализацију полагати у профилима саобраћајница испод тротоарског простора и испод зелених површина, а изузетно у коловозу-код уских профила саобраћајница и саобраћајница без тротоара на прописном међусобном растојању од осталих инсталација. На прелазу испод коловоза саобраћајница као и на свим оним местима где се очекују већа механичка напрезања тла каблове обавезно полагати кроз кабловску канализацију (заштитну цев).
- Изводе формирати као унутрашње у зградама и у стојећим кабловским разделницима као спољне на терену. Објекте са 5 и више стамбених јединица прикључивати на телефонску мрежу у унутрашњем изводу. Индивидуалне стамбене објекте прикључивати такође подземним каблом мин. капацитета 1x4 у одговарајућем орману на спољњем зиду зграде. Капацитет мреже ће се димензионисати на основу принципа: минимално 2 парице у свакој стамбеној јединици и минимално 3 парице у пословном простору, а зависно од потреба и више. У стамбеним објектима се мрежа завршава у прикључној кутији на зиду објекта. У пословним објектима се мрежа завршава у ормару за унутрашњу мантажу. У истом ормару завршити и телефонске водове кућне инсталације. Телефонску инсталацију у пословним и стамбеним објектима планирати са мин. две парице до сваке пословне просторије односно терминалног уређаја xDSL кабловима положеним у инсталационе цеви (структурно планирање). Ако постоји више пословних објеката у оквиру једне локације концентрацију телекомуникационих инсталација довести у орман у коме се завршава јавна телекомуникациона мрежа. По потреби,

приступна мрежа до појединих објеката може бити реализована и кабловима са оптичким влакнима.

- Изградња телекомуникационе канализације капацитета мин. 3 PVC или PE цеви  $\varnothing 110\text{мм}$  са стандардним телекомуникационим окнима, за повезивање на постојећу ТК канализацију Телекома. Цеви се полажу у ров дубине 1,3м. Окна су димензија 2,0x2,0x1,9м, за подручје полагања основних каблова (600, 500 и 400x2) а за дистрибутивне каблове капацитета испод 300x4 планирати мини окна од монтажних елемената. Планирати и полагање каблова и цеви у тзв. мини ровове у путном земљишту у циљу смањења трошкова и ефикасности изградње. Дефинисати коридоре за изградњу ТК канализације или полагање телекомуникационих каблова директно у земљу дуж улица са израдом синхрон плана са коридорима осталих ималаца инфраструктуре. При томе треба узети у обзир постојеће инсталације и мере за њихову заштиту, укључујући измештање у навопланиране коридоре. Уз све новоположене каблове треба да буде положен и сноп од 2-3 резервне PE цеви  $\varnothing 40\text{мм}$  за потребе будуће дигитализације ТК мреже. Телекомуникациони кабл се полаже у ров димензија 0,4x0,8м, а на прелазима улица 0,4x1м уз постављање заштитних PVC цеви 110мм.
- При укрштању са саобраћајницом угао укрштања треба да буде  $90^\circ$ .
- Није дозвољено полагање енергетског кабла у исти ров са телекомуникационим каблом. Дозвољена је приближавање енергетског и телекомуникационог кабла на међусобном размаку од најмање: 0,5м за каблове 1kV и 10kV; 1м за каблове 35kV.
- Укрштање енергетског и телекомуникационог кабла врши се на размаку од најмање 0,5м. Угао укрштања треба да буде:
  - \* у насељеним местима: најмање  $30^\circ$ , по могућности што ближе  $90^\circ$ ,
  - \* ван насељених места: најмање  $45^\circ$ .
- Енергетски кабл, се па правилу, поставља испод телекомуникационог кабла. Уколико не могу да се постигну захтевани размаци на тим местима се енергетски кабл провлачи кроз одговарајућу заштитну цев, али и тада размак не сме да буде мањи од 0,3м.
- Размаци и укрштања према наведеним тачкама се не односе на оптичке каблове, али и тада размак не сме да буде мањи од 0,3м.
- Телекомуникациони каблови који служе искључиво за потребе електродистрибуције могу да се полажу у исти ров са енергетским кабловима, на најмањем размаку који се прорачуном покаже задовољавајући, али не мање од 0,2м.
- Дубина полагања каблова не сме бити мања од 0,80м и 0,3м за мини ров.
- Дозвољено је паралелно вођење телекомуникационог кабла и водоводних цеви на међусобном размаку од најмање 0,6м.
- Укрштање телекомуникационог кабла и вадоводне цеви врши се на размаку од најмање 0,5м. Угао укрштања треба да буде што ближе  $90^\circ$  а најмање  $30^\circ$ .
- Дозвољено је паралелно вођење телекомуникационог кабла и фекалне канализације на међусобном размаку од најмање 0,5 м.
- Укрштање телекомуникационог кабла и цевовода фекалне канализације врши се на размаку од најмање 0,5м. Угао укрштања треба да буде што ближе  $90^\circ$  а најмање  $30^\circ$ .
- Дозвољено је паралелно вођење телекомуникационог кабла и цевовода централног грејања на међусобном размаку од најмање 0,5м.
- Укрштање телекомуникационог кабла и цевовода централног грејања врши се на размаку од најмање 0,8м. Угао укрштања треба да буде шта ближе  $90^\circ$  а најмање  $30^\circ$ .
- Дозвољено је паралелно вођење телекомуникационог кабла и гасовода на међусобном размаку од најмање 0,4м.
- Укрштање телекомуникационог кабла и цевовода централног грејања врши се на размаку од најмање 0,4м. Угао укрштања треба да буде што ближе  $90^\circ$  а најмање  $30^\circ$ .
- Од регулационе линије зграда телекомуникациони кабл се води паралелно на растојању од најмање 0,5м.

### 3.7.5. Термоенергетска инфраструктура

Становници града Бајина Башта се углавном греју индивидуално и то: коришћењем електричне енергије, чврстог горива (угаљ и дрва), а за припрему санитарне топле воде се углавном користи електрична енергија.

Само централни део града делимично је топлификован. Гасна инфраструктура не постоји.

Топлификација је започета пре тридесетак година. Објекти у које је уведено грајање стационирано су у непосредно уз две постојеће топлане: На *Школску топлану* повезани су: Основна школа, Вртић, Гимназија и Средња техничка школа. Укупна инсталисана снага наведених потрошача износи 2.1 MW. У наведеној топлани инсталисана су два котла капацитета  $Q = 2 \times 1.6 \text{ MW} = 3.2 \text{ MW}$ , погон на угаљ. Наведена топлана ради у температурном режиму 110/70 °C и притиском у систему 2.5 бара. На *Градску топлану* су повезани: Основна школа, Биоскоп, Комитет а остало су објекти колективног и индивидуалног становања и привредни објекти. Укупна инсталисана снага наведених потрошача износи 10.3 MW. У наведеној топлани инсталисана су четири котла са погоном на мазут капацитета  $Q = 2 \times 1.74 + 2 \times 1.86 = 7.2 \text{ MW}$ . Наведена топлана ради у температурном режиму 110/70 °C и притиском у систему 4.0 бара. Изграђена топловодна мрежа је зракастог типа и простире се дуж улица: Рајка Тадића, и делимично дуж улица Кнеза Милана Обреновића, Вука Караџића, Војводе Мишића и Светосавске.

У обухвату Плана нема топловодне мреже.

Према условима Јавног предузећа за производњу и испоруку топлотне енергије ББ „Терм“ Бајина Башта у плану је реконструкција и проширење производних капацитета у објекту школске котларнице и прелазак на дрвну сечку. Уколико се инсталира постројење на дрвну сечку снаге 6 MW свакако ће бити простора за прикључење пословних садржаја и спортско рекреативних садржаја.

### 3.8. Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта који је неопходан за издавање локацијске и грађевинске дозволе

Планом су дефинисани услови за прикључење грађевинске парцеле на комуналну инфраструктуру: јавне саобраћајнице, водоводну и канализациону мрежу, електроенергетску мрежу и електронску комуникациону мрежу. Поред тога, прикључци на јавну комуналну мрежу се обавезно изводе према техничким условима и уз прибављену сагласност предузећа надлежног за одређену комуналну инфраструктуру. Оптимални стандард комуналне опремљености грађевинског земљишта подразумева могућност колског прилаза и прикључака на уличну (јавну) водоводну, електро, топловодну, електронску комуникациону.

За потребе издавања локацијске и грађевинске дозволе, неопходно је обезбедити одређени минимални степен комуналне опремљености грађевинског земљишта, односно обезбедити прикључке на ону комуналну инфраструктуру, која је неопходна за нормално функционисање одређене намене.

#### Пословање (комерцијалне делатности)

Грађевинске парцеле са основном наменом пословања захтевају највећи степен комуналне опремљености да би се обезбедио одговарајући комфор, и то:

- Електрична енергија
- Водовод
- Фекална канализација
- Опционо топловод, у зависности од техничко-технолошког решења загревања пословног простора.

#### Зона спорта и рекреације

Грађевинске парцеле са основном наменом за спорт и рекреацију, као и пратеће делатности са потребом за већим степеном санитарно-хигијенских услова и сл:

- Електрична енергија



- Водовод
- Фекална канализација
- Опционо топовод, у зависности од техничко-технолошког решења загревања објекта.

### **3.9. Општи услови и мере заштите животне средине, живота и здравља људи**

Приликом реализације планских решења подразумева се спречавање свих видова загађења и мора се водити рачуна о очувању и унапређењу квалитета животне средине у складу са Законом о заштити животне средине („Сл. гласник РС” бр. 135/2004, 36/2009, 36/2009-др. закон, 72/2009-др.закон и 43/2011-Одлука УС, 14/2016 76/2018, 95/2018 - др. закон и 95/2018 - др. закон).

Предвидети систем одвођења атмосферских и зауљених, запрљаних вода (саобраћајнице, манипулативне површине, паркинг и сл.). Заштита површинских и подземних вода се састоји у контролисаној евакуацији тих вода преко таложника и сепаратора као и даља њихова евакуација након постизања задовољавајућег квалитета тих вода у крајњи реципијент, а све у складу са Законом о заштити животне средине и Законом о водама („Сл. гласник РС” бр. 30/10, 93/12, 101/2016, 95/2018 и 95/2018 - др. закон). Све отпадне воде морају бити третиране у складу са правилима одвођења и пречишћавања отпадних вода и према захтевима Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС” бр. 67/11, 48/12 и 1/16).

Загађење ваздуха се може јавити од издувних гасова возила. Ради смањења ефеката емисије загађујућих материја, неопходно је очување/подизање заштитног зеленила. Контролу квалитета и степен загађености ваздуха на подручју плана пратити систематски и спроводити мере у складу са Законом о заштити ваздуха („Сл.гласник РС”, бр. 36/09 и 10/2013) и Уредбом о условима за мониторинг и захтевима квалитета ваздуха („Сл. гласник РС”, број 11/2010 и 75/2010).

Обезбедити пречишћавање продуката емисије на свим местима потенцијалног ризика од емисије загађујућих материја у спољашњу средину, сагласно Уредби о граничним вредностима емисија загађујућих материја у ваздуху (Сл.гласник РС, бр. 71/10 и 6/11). Правна лица и предузетници дужни су да примењују техничке мере у циљу смањења емисије испарљивих једињења из складишних и других објеката, а у складу са Законом о заштити ваздуха („Сл.гласник РС”, бр. 36/09 и 10/2013).

У току извођења радова, инвеститор је дужан да заједно са извођачима радова предузме све мере да не дође до прекомерне буке током извођења радова, али и током рада планираних објеката.

Поштовати савремене стандарде заштите и применити мере техничке заштите од буке при пројектовању и коришћењу инфраструктуре, објеката и постројења у којима се очекује настајање буке у складу са Законом о заштити од буке у животној средини („Сл. гласник РС”, бр. 36/09 и 88/10), Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини („Сл. гласник РС”, број 75/2010) и другим подзаконским актима.

Мере које ће се предузети за смањење или спречавање штетних утицаја на животну средину обухватају мере које су предвиђене законом и другим прописима, нормативима и стандардима и рокове за њихово спровођење, мере које ће се предузети за случај удеса, планове и техничка решења заштите животне средине и друге мере које могу утицати на спречавање или смањење штетних утицаја на животну средину.

Израдом техничке документације испројектовати таква решења, која ће у потпуности задовољити све критеријуме прописане законима и прописима у области заштите животне средине, предузети одговарајуће мере техничке заштите, уградњом одговарајуће опреме, редовним прегледом и одржавањем опреме и инсталација, адекватним степеном обучености радника и спровођењем свих мера заштите животне средине и личне заштите у току редовног рада, најефикаснији је начин да се сачува

животна средина и постојећи односи у њој.

Мере заштите животне средине код изградње инфраструктуре подразумевају придржавање законских и других прописа, норматива и стандарда који се примењују при изградњи објеката, као и услова добијених од надлежних органа и организације. Сва опрема мора да буде атестирана, прописно заштићена, обележена, са упутствима за рад.

Уколико се планирани објекти налазе на списку у Уредби о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати Процена утицаја на животну средину („Сл. гласник РС”, бр.144/2008) израђиваће се Студија о процени утицаја на животну средину.

Према законима и прописима јавност има право да буде исправно и правовремено обавештена о планским активностима на одређеном простору које могу имати последицу утицаја на околину.

Заштита здравља обезбедиће се и системом адекватне здравствене заштите, обезбеђењем доступности објектима и услугама здравствене заштите, исправношћу воде за пиће, редовном контролом здравствене исправности намирница и сл.

### **3.10. Услови и мере заштите непокретних културних добара и природних добара**

#### **Заштита непокретних културних добара**

Завод за заштиту споменика културе Краљево је констатовао да у обухвату предметног планског документа нису убележена непокретна културна добра, нити евидентирана добра, која уживају заштиту на основу Закона о културним добрима, али је потребно применити следеће услове и мере заштите:

- обавезно је прибављање услова и сагласности службе заштите утврђеним по сваком појединачном захтеву Инвеститора за изградњу;
- обавезан археолошки надзор приликом извођења земљаних радова на изградњи објеката или инфраструктуре од стране стручне службе Завода за заштиту споменика културе Краљево;
- ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе Краљево, као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме су откривен, а све у складу са чланом 109. став1. Закона о културним добрима („Сл. гласник РС”, бр. 71/94, 52/2011 - др. закони и 99/2011 - др. закон);
- уколико се наиђе на архитектонске остатке приликом ископа, извођење земљаних радова мора се наставити ручно;
- инвеститор је у обавези да обустави радове уколико наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете од изузетног значаја, ради истраживања локације;
- инвеститор је дужан да обезбеди средства за праћење, истраживање, заштиту и чување пронађених остатака који уживају претходну заштиту;
- инвеститор је дужан да благовремено, пре почетка пријави Заводу за заштиту споменика културе Краљево извођење земљаних радова.

#### **Заштита природних добара**

Завод за заштиту природе Србије у достављеним условима навео је да у обухвату плана нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, утврђених еколошки значајних подручја и еколошких коридора еколошке мреже Републике Србије., али се утврђују мере заштите природе у складу са чланом 14. Закона о заштити природе („Сл. гласник РС” бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010-исправка, 14/2016 и 95/2018 - др. закон), према коме се „заштита биолошке разноврсности остварује спровођењем мера заштите и унапређења врста, њихових популација, природних станишта и екосистема”. Мере заштите и унапређења врста, њихових

популација, природних станишта и екосистема спроводе се, између осталог, очувањем биодиверзитета у њиховом непосредном и ширем окружењу.

### 3.11. Услови за уређење зелених површина

Све слободне површине очистити од непотребног растиња. Сачувати све лепше примерке аутохтоне дендрофлоре.

#### Заштитно зеленило

Ради смањења ефеката емисије загађујућих материја, неопходно је очување/подизање заштитног зеленила на граничном делу планираних површина намењених комерцијалним делатностима, спортско рекреативним површинама и околних садржаја.

Зеленило дуж граница парцела груписати тако да би се створио јачи масив заштитног зеленила.

Тамо где просторне могућности дозвољавају формирати јачи масив заштитног зеленила (ветрозаштитни појас) од аутохтоних дрвенастих и жбунастих врста, како би се читав радни комплекс оивичио и створила тампон зона која би одвојила предметни комплекс од осталог дела и тиме створили погодни микроклиматски услови, а самим тим смањиће се и ефекат емисије загађујућих материја. При избору врста дрвећа и жбуња садити врсте које испуњавају следеће услове: за релативно кратко време постижу оптимални раст, имају мале захтеве према земљишту и велику отпорност према ветровима, јак коренов систем (коренов систем типа срчанице), отпорност на мразеве и аерозагађења.

У саставу сађевог зеленила предност дати аутохтоним врстама (минимално 50% врста), отпорним на аерозагађење, које имају густу и добро развијену крошњу, а као декоративне врсте могу се користити и врсте егзота које се могу прилагодити локалним условима, а да при том нису инвазивне и алергене (тополе и сл.). Инвазивне (агресиане, алохтоне) врсте у Србији су: *Acer negundo* (јасенолисни јавор или негундовац), *Amorpha fruticosa* (багремац), *Robinia pseudoacacia* (багрем), *Ailanthus glandulosa* (кисело дрво), *Fraxinus americana* (амерички јасен), *Fraxinus pennsylvanica* (пенсилвански јасен), *Celtis occidentalis* (амерички копривић), *Ulmus pumila* (ситнолисни или сибиреки брест), *Prunus padus* (сремза), *Prunus serotina* (касна сремза) и др.

Озелењавање површина унутар појединачних комплекса треба да фаворизује аутохтоне дрвенасте и жбунасте врсте као и примерке егзота за које је потврђено да се добро адаптирају датим условима средине, а по могућности не спадају у категорију инвазивних. Осим саме зоне заштитног зеленила, у склопу обихвата Плана се у оквиру регулације саобраћајнице може формирати заштитно зеленило. Формирање заштитних појасева зеленила (ветрозаштитни) могуће је уколико постоји довољна ширина регулације у оквиру саобраћајне инфраструктуре, али је нерационално да њихова ширина буде мања од 5м.

За једну улицу одабрати исту врсту приближно исте старости - треба избегавати мешање врста јер не дају исти ефекат због разних димензија и облика круне, боје листа и сл. Саднице садити на међусобном одстојању мин 5,0м у зависности од врсте тј. величине крошње.

Смернице које представљају препоруку за формирање заштитних појасева у оквиру саобраћајне и инфраструктуре:

- у оквиру путног појаса општинског пута, уколико ширина путног појаса то дозвољава, могуће је формирати заштитне појасеве минимум 5,0м,
- на местима међусобног укрштање саобраћајне и друге инфраструктуре, при садњи заштитних појасева зеленила, потребно је придржавати се услова везаних за безбедност саобраћаја,
- ускладити положај заштитних појасева зеленила са постојећом и планираном подземном и надземном инфраструктуром.

#### Зеленило у зоне пословања

Зеленило парковског типа предвидети на слободним површинама у оквиру пословног комплекса где је адекватно уређен слободни простор (подизањем нових зелених

површина са контрастом боја и форми хабитуса) и на тај начин оплеменењује простор. У склопу пословних комплекса ако то простор дозвољава могуће је формирати мање пејсажне целине - парк (групацијама лишћара, четинара, шибљем различите спратности и колоритним цветним аранжманима уз обавезне травњаке ливадског типа и пешачке стазе). Код распореда садног материјала треба избегавати сувишну густину, геометријску правилност и једноличност. Избор врста биљног материјала и број комада зависиће од величине слободног простора за озелењавање.

Формирати интерне појасеве заштитно-изолационог зеленила у оквиру комплекса тј.уз границу комплекса где то простор дозвољава.

Зелене површине у оквиру зоне пословања, има улогу стварања повољнијих микроклиматских услова, наглашавања појединих доминантних пешачких праваца, решавања визуелног конфликта са суседним наменама, као и раздвајања функција.

Уређење зеленила интегрисаног у услужне и комерцијалне делатности заснива се на испуњавању санитарно-хигијенских функција, али пре свега декоративне функције. У овим зонама могуће је комбинација дрвореда, група дрвећа и жбуња и живе ограде као и цветних површина. За зелене масиве треба бирати врсте са декоративним стаблима и крошњама, интересантним цветовима, необичних облика листова и боје. Може се применити и слободан, пејзажни начин комбиновања биљних група. Обавезни део ових површина су травњаци, који заузимају највећи део површине, а који заједно са високим растињем из зеленог масива омогућавају ублажавање оштрих контура зграда. Препоручује се формирање зелених, заштитних појасева у оквиру комплекса, према површинама друге намене, са избором отпорних биљних врста.

Све слободне површине припремити и засејати смешом траве.

Паркинг просторе равномерно покрити високим лишћарима.

Озелењавање комплекса подредити условима из домена саобраћајне и остале инфраструктуре, како не би дошло до негативних утицаја. Заузетости под зеленим површинама износи минимално 30%.

Озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром према техничким нормативима за пројектовање зелених површина. Дрвеће и жбуње садити на одређеној удаљености од инсталација и то:

- Водовода 1,5м;
- Канализације 1,5м;
- Електрокаблова до 2,5м до 0,5м;
- ТТ мреже 1,5м;
- Гасовода 1,5м;

Дрвеће садити на удаљености 2м од коловоза, а од објекта 4,5 -7м у зависности од врсте.

Избор дендролошког материјала орјентисати на аутохтоне и предложене врсте. Редовно одржавање зелених површина у оквиру комплекса је обавезно.

### **Зеленило спортских површина**

Зеленило спортских површина има основну функцију да се њиховим корисницима обезбеди мир, минимизирање буке, повољни микроклиматски услови и здрава и пријатна средина. У овим зонама могуће је комбиновати густу садњу живе ограде са дрвенастим и жбунастим врстама, водећи рачуна о карактеристикама биљних врста (биљке са отровним деловима и трновима избегавати, као и лако ломљиве врсте). Препоручују се аутохтоне врсте, као и комбинација врста са интересантним обликом плода и листа. Такође, препоручује се озелењавање комбинацијом високог растиња, жбуња и цвећа. Поред високог зеленила неопходно је оставити слободне затрављене површине за игру. Спортске површине треба раздвојити од улице високим и жбунастим растињем око самих терена у циљу минимизирања буке, побољшања микроколошких услова и безбедности корисника.

### 3.12. Услови за несметано кретање и приступ особама са отежаним кретањем и инвалидитетом

Уколико се граде објекти пословне намене морају се пројектовати и градити тако да се обезбеди несметано кретање особама са отежаним кретањем и са инвалидитетом у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС", број 22/15).

На подручју плана, на јавним површинама за паркирање и на паркинзима јавних објеката, обезбедити потребан број паркинг места за особе са специјалним потребама, у свему према истом Правилнику. У складу са стандардима приступачности на свим прелазима висинску разлику између тротоара и коловоза неутралисати обарањем ивичњака и тако осигурати услове за несметано кретање и приступ особама за инвалидитетом. Минималне ширине рампи за приступ јавним објектима морају бити 90 цм, а нагиб од 1:20 (5%) до 1:12 (8%), а избегавати различите нивое пешачких простора, а када је промена неизбежна, савладавати је и рампом поред степеништа.

### 3.13. Мере енергетске ефикасности изградње

Енергетска ефикасност подразумева квалитетно коришћења разних видова енергије, стварањем одрживих решења избегавањем (смањење) губитака енергије без нарушавања стандарда живота или економске активности. Енергетска ефикасност се може реализовати у области производње, потрошње (енергије, материјала...) и одржавања. Обезбеђивање енергетске ефикасности подразумева спровођење низа мера, у пројектовању, уређењу, изградњи, коришћењу и одржавању грађевинског земљишта насеља и објеката.

Повећање енергетске ефикасности постиже се информисањем заинтересоване јавности о енергетској ефикасности у зградама и мерама којима се постижу значајне уштеде свих типова енергије.

Полазећи од чињенице да су највећи потрошачи енергије зграде, наводимо следеће мере за побољшање енергетске ефикасности у зградарству:

- формирање ефикасног омотача зграде (топлотна изолација зидова, кровова и подних површина); замена или санација прозора (ваздушна заптивност, непропустљивост и друге мере);
- изградња објеката са рационалним односом запремине и површине омотача зграде;
- реализација пасивних соларних система (максимално коришћење сунчеве енергије за загревање објекта - оријентација зграде према јужној, односно источној страни света, заштита од сунца, природна вентилација и сл.);
- замена столарије код постојећих објеката, односно, уграђивање енергетски ефикасне столарије у нове објекте;
- ефикасно унутрашње осветљење (замена сијалица и светилки ради обезбеђења потребног квалитета осветљености);
- систем грејања и систем за припрему санитарне топле воде (замена и модернизација котлова и горионика, прелазак са прљавих горива на природни гас или далгинско грејање, замена и модернизација топлотних подстаница, регулација температуре, уградња термостатских вентила, делитеља и мерача топлоте и друге мере);
- регулација, мерење и управљање коришћењем топлотне енергије за загревање објеката;
- вентилацију објекта где год је то могуће вршити принудним путем са рекуперацијом;
- коришћење ефикасних система за климатизацију (комбинација свих компоненти потребних за обраду ваздуха, у којој се температура регулише, могућно у комбинацији са регулацијом протока ваздуха, влажности и чистоће ваздуха);
- код изградње нових објеката, тежити изградњи пасивних објеката од еколошких

материјала.

- за производњу топлотне енергије или енергије за коришћење у технолошке или производне сврхе користити обновљиве енергенате;
- реконструкција, модернизација и замена постројења у котларницама и енерганама;
- коришћење отпадне топлоте из технолошких процеса и помоћних система;
- рационализација или замена технолошких процеса у смислу увођења енергетски ефикасне опреме и технологије;
- рационализација коришћења електричне енергије (електромотори са променљивим бројем обртаја, осветљење, компензација реактивне снаге и др.);
- управљање грејањем хала, магацина и пословних објеката

Захтеви у погледу енергетских карактеристика зграда и прописане дозвољене годишње количине потрошене финалне енергије за грејање не морају да задовоље:

- радионице, производне хале и индустријске зграде које се, у складу са својом наменом, морају држати отворене више од половине радног времена, ако немају уграђене ваздушне завесе,
- зграде које се не греју,
- зграде које се греју на температури мањој од 12°C.

Увођењем мера енергетске ефикасности могу се постићи значајне уштеде свих типова енергије, а посебно мере које не захтевају веће инвестиционе трошкове (регулација термостата на радијаторима, регулација термостата на бојлерима, коришћење природног осветљења, искључивање расвете и уређаја када се не борави у просторији, правилно коришћење уређаја и сл.).

Приликом пројектовања примењивати услове дефинисане Правилником о енергетској ефикасности зграда („Сл. гласник РС”, бр. 61/11) и Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Сл. гласник РС”, бр. 69/12).

Одредбе Правилника о енергетској ефикасности зграда („Сл. гласник РС”, бр. 61/11) се не примењују на зграде за које се не издаје грађевинска дозвола, зграде које се граде на основу привремене грађевинске дозволе као и на зграде које се граде на основу грађевинске дозволе за припремне радове, радионице, производне хале, индустријске хале које се не греју и климатизују, зграде које се привремено користе током зимске или летње сезоне.

### **3.14. Услови заштите од пожара, елементарних непогода и други услови заштите**

#### **Мере заштите од пожара**

Заштита од пожара подразумева низ мера са циљем спречавања настанка пожара и ублажавања последица уколико до њега дође.

Урбанистичке мере заштите од пожара односе се на изграђеност парцеле, на међусобну удаљеност објеката, тако да и после урушавања саобраћајнице буду проходне. Угроженост од пожара у многоступавој зависи и од материјала од којих су објекти грађени, начина складиштења запаљивих материја.

Опрема, средства и уређаји за гашење пожара пројектоваће се на основу процене угроженог пожарног оптерећења и на основу важећих законских прописа. Пројектовање свих инсталација и опреме биће изведено тако да омогући несметано функционисање система ППЗ као и кретање ватрогасне службе, уколико се укаже потреба.

Систем заштите од пожара чине и превентивне мере (периодично испитивање опреме, контрола исправности противпожарне опреме, обука запослених) и оперативне мере (гашење пожара, учествовање у санацији у случају опасности).

Заштиту од пожара спровести у складу са Законом о заштити од пожара („Сл. гласник РС”, број 111/09, 20/15, 87/2018 и 87/2018 - др. закони), Законом о ванредним ситуацијама

(„Сл. гласник РС”, број 111/09, 92/11, 93/12), Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара („Сл. лист СРС”, број 8/95) и другим прописима везаним за потребне мере заштите од пожара. Инвеститор прибавља потребне услове који се морају испунити из области заштите од пожара од надлежне институције.

### **Мере заштите од елементарних непогода**

Подручје простора обухваћено Планом може бити угрожено од олујних ветрова, снежних наноса, поплава, изненадних провала облака и земљотреса.

Извођење адекватне атмосферске канализације са прописаним техничким карактеристикама је основна урбанистичка мера за заштиту од јаких киша и поплава.

Код мера заштите од елементарних непогода објекти морају бити пројектовани и реализовани у складу са са Законом о ванредним ситуацијама („Сл. гласник РС”, број 111/09, 92/11, 93/12) и другим прописима и стандардима:

- морају имати добру оријентацију;
- морају бити предвиђени на максимални удар ветра;
- градити од материјала отпорних на утицаје снега, кише и ветра;
- ради заштите од поплава и подизања подземних и процедних вода све техничке уређаје предвидети на безбедној коти;
- зимска служба у граду решаваће питање снежних наноса и леда.

### **Мере заштите од земљотреса**

Према сеизмолошко-геолошким карактеристикама простор обухваћен планом припада зони са умереним степеном сеизмичности до 7° MCS скале. Ради заштите од потреса објекти морају бити реализовани и категорисани према Правилнику за грађевинске конструкције („Службени гласник РС” бр. 89/19) и другим законима и прописима.

### **Мере заштите од удара грома**

Заштита од удара грома обезбедиће се изградњом громобранске инсталације, која ће бити правилно распоређена и правилно уземљена.

## **3.15. Услови од интереса за одбрану земље**

На основу издатог Обавештења од стране Министарства Одбране, Сектора за материјалне ресурсе-Управе за инфраструктуру, под бројем 20199-2, за израду Плана детаљне регулације нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

## 4 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

### 4.1. Правила грађења за целину 1

**Функционалну целину 1** чине постојеће и планиране саобраћајне површине.

Постојеће површине јавне намене су трасе државних путева IIа реда број 171 и 170 (улице Драгољуба Бешлића (к.п. 1734) и Светосавска (к.п.1739)).

Улице Светосавска и Драгољуба Бешлића припадају градским саобраћајницама првог реда, односно то су улице које се у границама насеља поклапају са трасама државних путева. Стање градских саобраћајница првог реда, како у погледу попречног профила, тако и у погледу коловозног застора и елемената примењене сигнализације је углавном задовољавајуће.

Планом је предвиђено формирање три нове саобраћајнице.

Две планиране саобраћајнице (улице Омладинска и ЈНА), преузете су као наслеђена обавеза из Плана генералне регулације Бајине Баште. Према условима ЈП „Путеви Србије”, Београд, бр. 953-63559/20-1 од 19.03.2020. планирани саобраћајни прикључак улице ЈНА на трасу државног пута IIа реда број 170, може се планирати тек по измештању постојећег аутобуског стајалишта, које се налази у зони раскрснице.

Основни услов за изградњу саобраћајне инфраструктуре (**површине јавне намене**) је обавезна израда техничке документације за све саобраћајне капацитете уз придржавање одредби:

- Закона о путевима („Службени гласник РС”, 41/2018 и 95/2018 - др. закон);
- Закона о безбедности саобраћаја на путевима („Сл. гласник РС”, бр. 41/2009, 53/2010, 101/2011, 32/2013 - одлука УС, 55/2014, 96/2015 - др. закон, 9/2016 - одлука УС, 24/2018, 41/2018, 41/2018 - др. закон и 87/2018);
- Правилника о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута ("Службени гласник РС", бр. 50/11);
- Техничких прописа из области путног инжењеринга;
- SRPS-а за садржаје који су обухваћени пројектима.

#### Градска саобраћајница првог реда (траса државног пута)

Овим Планом предвиђен је само прикључак на државни пут IIа реда број 170 (улица Светосавска (к.п.1739)), тако да коловоз државног пута у оквиру границе Плана, мора бити сачуван за реконструкцију, у складу са важећом законском и подзаконском регулативом. Прикључак нове саобраћајнице је на стационажи км 72+855. Саобраћајни прикључак на јавни коловоз мора бити изведен од истог материјала и са истим карактеристикама као и сам јавни коловоз.

Потребно је обезбедити максималну елиминацију конфликта на државном путу и безбедност саобраћаја у предметној зони, смањењем броја саобраћајних прикључака у складу са чланом 45. Закона о путевима („Сл. Гласник РС”, бр. 41/18 и 95/2018 - др. закон). Из тог разлога планирани предметни прикључак на државни пут, биће стечена обавеза, односно све будуће кориснике простора у окружењу, потребно је усмерити на овај прикључак.

У складу са чл. 38 Закона о путевима, на саобраћајним прикључцима (раскрснице), у оквиру обухвата Плана, неопходно је обезбедити потребне линије прегледности у складу са прописима.

Геометрија саобраћајних прикључака (раскрсница), полупречници закривљења, евентуално увођење додатних саобраћајних трака (за укључење/искључење, траке за лево скретање), хоризонтална и вертикална сигнализација на предметном путу, биће прецизно дефинисана приликом издавања услова за пројектовање и прикључење у поступку издавања локацијских услова у складу са важећом законском регулативом.

Прихватање и одводњавање површинских вода на новопроектваном прикључку мора се ускладити са системом одводњавања државног пута, једноструким падом од 2,5% ка путном јарку.



Предвидети и обезбедити заштитни појас и појас контролисане градње, на основу чл. 33., 34. и 36. Закона о путевима.

Објекти предвиђени за изградњу (грађевинска линија) не смеју бити на удаљености мањој од 10,0м у односу на државни пут IIА реда, рачунајући од спољне ивице границе путног земљишта (путне парцеле) државног пута.

Стационарни саобраћај планирати изван регулације државног пута IIА реда.

Геометрија саобраћајних прикључака (раскрсница), полупречници закривљења, хоризонтална и вертикална сигнализација на предметном путу, биће прецизно дефинисана приликом издавања услова за пројектовање и прикључење у поступку издавања локацијских услова у складу са важећом законском регулативом.

### **Услови за паралелно вођење инсталација**

Планиране инсталације планирати на удаљености минимално 3,0м од крајње тачке попречног профила - ножице насипа трупа пута, или спољне ивице путног канала за одводњавање. Изузети могућност постављања инсталација у коридору државног пута.

На местима где није могуће задовољити услове из претходног става мора бити пројектована и изведена адекватна заштита трупа предметног пута.

Не дозвољава се вођење предметних инсталација по банкини, по косинама усека или насипа, кроз јаркове и кроз локације које могу иницирати отварање клизишта.

Обавезно резервисати земљиште за поширење државног пута у складу са важећом законском и подзаконском регулативом.

### **Услови за укрштање предметних инсталација са предметним путем**

Да се укрштање са путем предвиди искључиво механичким подбушивањем испод трупа пута, управно на предметни пут у прописаној заштитној цеви.

Заштитна цев мора бити постављена на целој дужини између крајњих тачака попречног профила пута, увећана са по 3,0м са сваке стране.

Минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви од најниже горње коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи 1,35 - 1,50м.

Минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви испод путног канала за одводњавање (постојећег или планираног) од коте дна канала до горње коте заштитне цеви износи 1,20-1,35м.

Укрштаје планираних инсталација удаљити од укрштаја постојећих инсталација на мин. 10,00м.

Ограде, дрвеће и засади поред јавних путева подижу се тако да не ометају прегледност јавних путева и не угрожавају безбедност саобраћаја, чл. 37. Закона о јавним путевима.

За све предвиђење интервенције и инсталације које се воде кроз земљишни појас (парцелу пута) државног пута потребно је да се обратите управљачу државног пута за прибављање услова и сагласности за израду пројектне документације изградњу и постављање истих у складу са важећом законском регулативом.

### **Сабирне и приступне саобраћајнице**

Планиране саобраћајнице (улице Омладинска и ЈНА) дефинисане су као сабирне саобраћајнице. Попречни профил сабирних саобраћајница садржи коловоз ширине мин 6м (изузетно 5,5м) за двосмерно кретање, односно мин 4,0м за једносмерно кретање возила и једностране или обостране тротоаре минималне ширине 1,5м.

Новопланирана саобраћајница у Плану дефинисана је као приступна саобраћајница. Попречни профил сабирних саобраћајница садржи коловоз ширине мин 5,5м за двосмерно кретање, односно мин 3,5м за једносмерно кретање возила и једностране или обостране тротоаре минималне ширине 1,2м.

Коловоз свих саобраћајница предвидети са савременим коловозним застором са горњим хабајућим слојем у виду цемент-бетона или асфалт-бетона.

Минимални попречни нагиб коловоза је 2,5%, за потребе ефикасног одвођења атмосферских вода, при чему подужни пад може бити 0,0%.

У појасу регулације улица предвидети пешачке комуникације (тротоаре) минималне ширине од 1,2 м са попречним падом од минимум 1,0% усмереним од регулационе линије ка коловозу.

Саобраћајни прикључци на јавни коловоз морају бити изведени од истог материјала и са истим карактеристикама као и сам јавни коловоз. Минимална ширина саобраћајног прикључка је 3,0м.

Примењивати унутрашње радијусе кривина од најмање 5,0м, односно 7,0м тамо где се обезбеђује проточност саобраћаја због противпожарних услова.

Саобраћајне прикључке на јавни пут је потребно предвидети са са зацевљеном атмосферском канализацијом. Такође, на местима укрштања саобраћајница са осталом подземном инфраструктуром потребно је предвидети одређене мере заштите инфраструктурних коридора.

У заштитном појаса пута дозвољена је изградња, односно постављање инсталација водовода, канализације, топловода, телекомуникација, електроводова и других сличних објеката, по претходно прибављеној сагласности управљача јавног пута.

Ограде, дрвеће и засаде поред јавних путева подизати тако да не ометају прегледност јавног пута и не угрожавају безбедност одвијања саобраћаја.

### **Услови изградње и уређења интерних саобраћајница и саобраћајних прикључака**

Места саобраћајних прикључака на јавни пут, као и изградња и уређење саобраћајница на приватним парцелама биће дефинисана у зависности од конкретне намене и саме организације на парцели.

Интерне саобраћајнице и саобраћајно-манипулативне површине унутар парцела извести у складу са захтеваном носивошћу и меродавним возилом.

Коловоз предвидети са минималном ширином од 3,5м и предвидети га са савременим коловозним застором са горњим хабајућим слојем у виду цемент-бетона или асфалт-бетона и уз одговарајуће опремање (ивичњаци и др.)

Минимални попречни нагиб коловоза је 2,5%, за потребе ефикасног одвођења атмосферских вода, при чему подужни пад може бити 0,0%.

Одводњавање са манипулативних површина унутар парцела, извести путем попречних и подужних падова до сливника и даље у атмосферску канализацију.

Саобраћајни прикључци на јавни коловоз морају бити изведени од истог материјала и са истим карактеристикама као и сам јавни коловоз. Минимална ширина саобраћајног прикључка је 3,0 м са минималним полупречником кривине од 6,0 м.

Саобраћајне прикључке на јавни пут је потребно предвидети са зацевљеном атмосферском канализацијом. Такође, на местима укрштања саобраћајница са осталом подземном инфраструктуром потребно је предвидети одређене мере заштите инфраструктурних коридора.

Грађевинске парцеле на којима се планира изградња пословних објеката потребно је организовати тако да се сав транспорт, паркирање и манипулисање одвија на сопственој парцели.

За потребе паркирања број паркинг места за аутомобиле и теретна возила се одређује у складу са бројем запослених, односно, у складу са датом делатношћу на парцели. Паркинг место за путнички аутомобил је минималне димензије 2,5 x 5. Паркинг површине у оквиру парцеле извести кроз површинско паркирање уз избор начина паркирања у складу са делатношћу, расположивим простором, меродавним возилом и са застором од асфалта или бетона.

Заштитне тротоаре око планираних објеката и пешачке комуникације, са истим елементима, је потребно предвидети и на парцелама у оквиру зоне пословања, при чему ове пешачке комуникације треба да имају најмањи могући број конфликтних тачака са моторним саобраћајем. Пешачке стазе извести од савремених материјала - асфалта (бетонских плоча) са ширином од мин 1,2м.

## Паркирање возила

Паркинг простори треба да се изводе пре свега у оквиру насељских групација и морају бити одвојени од коловозне површине и са тврдом подлогом. Капацитети и локације појединих паркиралишта се утврђују на основу потреба становништва.

Јавна паркиралишта као површине одређене за паркирање моторних возила могу бити општа и посебна. Општа паркиралишта су делови коловоза тј. део коловоза до тротоара и друге површине које су посебно обележене за ту намену. Паркинг места се постављају управно, под углом или подужно у односу на осу саобраћајнице. Планом се превиђа изградња нових паркинг места, као и реконструкција постојећих. Паркинг места управна на осу улице су димензија минимално 2,5x5.0m, а за подужно паркирање са димензијама 2,0 x 5,5m.

Посебна паркиралишта су објекти и површине изграђене и уређене за паркирање моторних или теретних возила са контролисаним уласком и изласком. Контрола изласка и уласка врши се постављањем рампе и изградњом или постављањем објекта за наплату.

Јавна паркиралишта треба организовати тако да се постигне максимални капацитет у броју паркинг места. Саобраћајнице за прилаз паркинг местима предвидети са бетонским или асфалтним застором. Подлоге паркиралишта могу бити макадамске, асфалтне, разне врсте поплицања (камен, бехатон плоче, бетон-трава плоче, итд.) у складу са наменом простора где се граде. Уз границу са зоном становања организовати заштитни зелени појас.

Приликом пројектовања јавних паркинг површина, поштовати све стандарде и техничке прописе који регулишу ову област саобраћаја, са посебним акцентом на обезбеђење услова за паркирање инвалидних лица. Најмање 5% паркинг места мора да буде регулисано за особе са инвалидитетом.

Код управног паркирања, димензија паркинг места за особе са инвалидитетом износи 3,7x5,0m, односно на ширину паркинг места од 2,2m додаје се простор за инвалидска колица, ширине 1,5 m. Код два суседна паркинг места може се дозволити да користе исти простор за инвалидска колица, односно да ширина два суседна места за особе са инвалидитетом износи 5,9m (2,20 + 1,50 + 2,20).

Код планирања паркинг места и тротоара предвидети уклошене ивичњаке максималног нагиба 10% и минималне ширине 1,2m за силазак колица са тротоара на коловоз. Исте рампе предвидети на свим местима где се прелази са тротоара на коловоз или обрнуто.

## Правила уређења и изградње бицикличке инфраструктуре

Стазе за бициклички саобраћај планирати једносмерне ширине 1,0m изузетно 0,8m у ужим улицама и двосмерне ширине 2,5m изузетно 2,0m (оптимално 2,10m) у ширим улицама, односно где за то постоје услови. Бицикличке стазе изводити квалитетно од одговарајућег материјала, одговарајуће носивости и отпорности на проклизавање. Попречни нагиб бицикличке стазе треба да износи 1,5%.

## Правила и услови за изградњу пешачке инфраструктуре

Тротоаре и остале пешачке површине планирати у јавном простору уз регулациону линију најмање ширине од 1,50m где је то могуће код постојећих коридора улица, изузетно 1,2m са подлогом отпорном на проклизавање, са попречним нагибом према јавном простору од 2,5%.

Површине за пешачки саобраћај је потребно планирати и градити у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“, бр. 22/15):

- тротоари и пешачке стазе, пешачки прелази, места за паркирање, као и приступи објектима и друге површине у оквиру улица, тргова, шеталишта, паркова и игралишта по којима се крећу лица са посебним потребама у простору су међусобно повезани и прилагођени са нагибима који не могу бити већи од 5% (1:20), а изузетно 8,3% (1:12);

- највиши попречни нагиб уличних тротоара и пешачких стаза управно на правац кретања износи 2%;
- ради несметаног кретања лица у инвалидским колицима ширина уличних тротоара и пешачких стаза износи најмање 1,80м, а изузетно 1,20м;
- на свим пешачким прелазима висинску разлику између тротоара и коловоза неутралисати закошеним ивичњацима, са ширином закошеног дела од најмање 45цм и максималним нагибом закошеног дела од 20% (1:5);
- савладавање висинске разлике између пешачке површине и објекта врши се рампама за висинску разлику до 76цм и спољним степеницама, степеништем и подизним платформама за висинску разлику већу од 76цм;
- највећа дозвољена укупна дужина рампе (које могу бити једностране и двостране) у посебном случају износи 15м; рампе дуже од 6м, а највише 9м раздвајају се одмориштима најмање дужине 1,50м, док је најмања ширина 90цм, са одговарајућом подлогом, ивичњацима и рукохватима на висини од 70цм;
- степенице и степеништа треба да су најмање ширине 1,20м, са ширином газашта 30цм а висином степеника 15цм, за благо закошеним челом, опремљено одговарајућом подлогом и рукохватима на висини од 70цм;
- све површине и токови за кретање лица са посебним потребама треба да су уочљиви (коришћење контраста) равни, чврсти и отпорни на проклизавање.

## 4.2. Правила грађења за целину 2

### 4.2.1. Врста и намена објеката

**Функционалну целину 2** представља зона пословања предвиђена за комерцијалне делатности.

Планиране претежне намене у овој зони су јавни, пословни и комерцијални објекти и садржаји; а дозвољени су и други компатибилни садржаји. Забрањена је изградња индустријских и производних комплекса и објеката.

У склопу ове зоне дозвољава се изградња објеката компатибилне намене на површинама друге претежне намене. Међусобно компатибилне намене су становање; делатности; пословање; трговина; угоститељство; спортско рекреативни садржаји и услуге.

Пејзажно уређење, споменици, фонтане, мобилијар и урбана опрема компатибилни су са свим наменама и могу се без посебних услова реализовати на свим површинама, сем на површини за коју је прописана обавеза израде урбанистичког пројекта.

Намена објеката који се могу изградити у зони пословања условљена је тиме да намена планираних објеката неће ни на који начин угрожавати човекову околину као ни природне и створене вредности.

Поред овог услова, мора бити испоштован и услов да се целокупна делатност одвија на сопственој парцели, рачунајући главне и помоћне објекте, саобраћајне и манипулативне површине, контролу улаза, сву потребну инфраструктуру и опрему.

### 4.2.2. Услови за образовање грађевинске парцеле

Парцелацију и препацелацију земљишта је могуће вршити у свим видовима власништва над земљиштем у складу са Законом о планирању и изградњи и правилима парцелације овог Плана која имају за циљ:

1. Укрупњавање парцела у веће, за формирање комплекса;
2. Препарцелација две или више парцела ради формирања парцела у складу са наменом;
3. Парцелација већих грађевинских парцела на мање парцеле у складу са наменом;

Просторна целина која се састоји од више међусобно повезаних самосталних функционалних целина, односно катастарских парцела, које могу имати различиту намену, представља грађевински комплекс и за њега се могу издати локацијски услови.

### ➤ Општи услови парцелације и препарцелације

Општа правила се односе на парцеле у зони пословања, односно, на парцеле на којима је могућа изградња објеката пословања.

Новоформиране грађевинске парцеле морају имати директан излаз на јавни пут.

Минимална ширина уличног фронта за грађевинске парцеле у овој зони је 30,0м, а за веће парцеле најмања ширина уличног фронта износи 50,0м.

Минимална површина грађевинске парцеле је **3.000м<sup>2</sup>**.

### ➤ Посебни услови парцелације и препарцелације

Посебни услови (правила) се односе на дефинисање парцела јавних објеката, у овом случају парцеле планиране за евентуално формирање парцела за потребе постављања уређаја и опреме (трафо-станице, мерно-регулационе гасне станице и сл.), зависно од утврђених потреба и услова које постављају надлежна јавна предузећа.

Парцеле не морају бити правилног облика.

На овим грађевинским парцелама дозвољен је индекс заузетости до 100% са коефицијентом изграђености до 2,0.

За потребе парцела инфраструктурне опреме не важе услови о минималној површини парцеле, већ парцеле у тим случајевима могу бити и мање.

### ➤ Индекс заузетости грађевинске парцеле

Максимални индекс заузетост износи 70% рачунајући и саобраћајне и манипулативне површине.

Минимална површина зеленила у оквиру парцеле у овој зони је 30%.

#### 4.2.3. Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле и међусобна удаљеност објеката

Регулационе линије формиране су у односу на површине јавне намене.

Грађевинске линије дефинисане су у односу на регулационе линије општинских путева и трасе државних путева.

Грађевинска линија не сме бити на мањој удаљености од 5,0м од регулационе линије општинских путева и 15,0м од регулационе линије од државних путева.

Минимална удаљеност грађевинске линије од суседних граница парцела је 5,0м при чему се обезбеђује да минимално растојање између два објекта на суседним парцелама буде минимум 10,0м.

#### 4.2.4. Дозвољена спратност или висина објеката

Вертикалном регулацијом утврђује се максимално дозвољена спратност објеката, максимално дозвољена висина објеката као и коте подова објеката.

- Максимална спратност објеката је пет надземних етажа, односно П+4 или П+3+Пк.
- Максимална спратност помоћних објеката је П+0

Дозвољена је изградња сутеренске или подрумске етаже уколико за то не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.

Максимално дозвољена висина пословних објеката зависи од конкретне намене датих објеката, али треба тежити томе да максимална висина објеката не буде већа од 18,0м.

Максимално дозвољена висина помоћних објеката на парцели је 5,0м.

Коте подова свих врста објеката у зони обухвата Плана су минимум 0,20м од коте тротоара а зависе од конкретне намене.

На кровним конструкцијама могу се постављати антенски уређаји, сунчани колектори и соларне ћелије и сл. који се не урачунавају у висину објекта, али водећи рачуна о укупном обликовању објекта.

#### 4.2.5. Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На једној грађевинској парцели може бити изграђено више од једног објекта, са наменом и у складу са правилима грађења овог Плана. Могу се градити и помоћни објекти који су у функцији главног објекта.

Међусобна удаљеност објеката износи најмање 1/2 висине вишег објекта, а не може бити мања од 4м.

Дозвољава се изградња другог објекта на парцели пратећих, помоћних, комуналних, инфраструктурних објеката и сл. који заједно са првим објектима представљају једну функционалну целину уз исти степен заузетости.

Унутар комплекса могуће је постављати и рекламне паное.

Као помоћни објекти који се могу предвидети на парцелама у зони обухвата Плана могу се навести трафо-станице и сл. чија конкретна растојања у односу на суседене објекте и међе и у односу на објекте на сопственој парцели зависе од прописаних Техничких услова надлежних јавних поредузеће и установа (за конкретне намене) и од важећих норми и стандарда који се примењују у датим областима.

#### Ограђивање парцеле

Није дозвољено подизање ограда.

#### 4.2.6. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила са нивелацијом

Свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавни пут (улицу). Планирани радни комплекси на јавни пут повезиваће се преко саобраћајног прикључка, минималне ширине 3,5м. Приступ се мора остварити до свих објеката целом дужином парцеле за потребе приступа противпожарним возилима и возилима који се баве одржавањем мелиорационих канала.

Пешачки приступ парцели мора бити обезбеђен за сваку парцелу у оквиру зоне пословања и његова минимална ширина је 1,2м.

Унутрашње саобраћајне површине планирати и димензионисати у складу са потребама корисника.

Власници објеката (инвеститори) имају право избора хоће ли се саобраћај на свакој од појединих парцела одвијати једносмерно или двосмерно и избора начина самог манипулисања на парцели, а све то у складу са правилима уређења и грађења из Плана и на основу димензија усвојеног меродавног возила које ће се појавити на парцели.

Нивелационо, интерне саобраћајне површине морају бити одређене са котама уклапања према планираним објектима.

За потребе одређивања потребног броја паркинг места на сопственој парцели, за путничке аутомобиле, користити следеће нормативе:

Намена	Јединица мере	1 ПМ на ....
Банке и пословање	м <sup>2</sup>	70
Ресторан	столица	10
Трговине, робне куће	м <sup>2</sup>	80
Хотел	собе / кревета	3 / 9

Паркирање путничких возила на осталом грађевинском земљишту је могуће решавати на следећи начин:

- за нове објекте, изградњом подземних гаража у оквиру објекта (уколико геолошки услови то дозвољавају) и паркирањем на слободном делу парцеле;
- за постојеће објекте, претварањем подземних просторија у гараже и паркирањем на слободном делу парцеле уз обезбеђење пролаза кроз приземље објекта;
- удруживањем заинтересованих корисника парцеле ради изградње гараже унутар блока, уз обавезну израду урбанистичког пројекта; и
- изградњом надземних гаража на парцелама.

Изузетно, могуће је формирати паркиралиште ван границе сопствене парцеле, на локацијама у истом блоку или функционално повезаном блоку, или формирањем јавног паркинга на локацијама које ће бити одређене од стране надлежних општинских служби.

### **Нивелациони услови**

Приликом планирања саобраћајних површина у оквиру парцела, предвидети све потребне падове тако да се планирани објекти заштите од штетних атмосферских утицаја.

Падове планирати тако да се одвођење воде врши слободним падом, према зеленим површинама и усклади са планираном атмосферском канализацијом.

Приликом планирања терена на парцелама за објекте, зелене и саобраћајне површине, коте терена ускладити са котама терена суседних парцела, тако да одвођење атмосферских вода буде у оквиру сопствене парцеле, тј. не смеју се подизањем висинских кота сопствене парцеле угрозити суседне парцеле.

#### **4.2.7. Услови заштите суседних објеката**

Изградњом новог објекта не сме се ни на који начин угрозити објекат на суседној парцели, нити у смислу намене објекта нити у смислу статике.

Планом се предвиђа да у овој зони минимално растојање објекта у односу на суседну међну линију буде 5,0 м, односно, да се омогући да минимално растојање између два објекта буде минимум 10,0 м. За објекте већих висина објекат мора бити удаљен за зону обрушавања објекта, односно, на растојање од 1/2 висине вишег објекта.

Приликом планирања и изградње објеката узети у обзир зону сеизмичности која важи у зони обухваћеној Планом и узети у обзир ону врсту грађевинског материјала, опреме и инсталација које су у складу са важећим нормама и стандардима у грађевинарству.

Пожељно је формирање заштитног зеленила према суседним објектима.

Отвори на фасадама планираног објекта према суседном објекту морају бити са парпетима од минимум 1,8 м или са непровидним стаклом.

#### **4.2.8. Архитектонско обликовање, материјализација, завршна обрада и друго**

Архитектонска решења јавних објеката и објеката јавних намена раде се на основу конкурса или Урбанистичког пројекта. Уколико се не расписује конкурс, за нову изградњу обавезна је израда Урбанистичког пројекта.

Објекти морају бити пројектовани за конкретне намене (уз примену важећих стандарда, норматива и прописа) у ликовно-естетском изразу примереном датој средини али и у складу са захтевима које поставља савремена архитектура и савремени начин живота. Објекте пројектовати и градити од савремених, квалитетних материјала, са одговарајућом термо и хидроизолацијом, а у складу са важећим прописима.

Фундирање објеката вршити у складу са геомехаником терена и важећим прописима. За објекте већих димензија и сложеније намене обавезно је испитивање носивости тла а на основу добијених резултата вршиће се статички прорачун, избор конструктивног система и фундирање.

Кроз адекватан избор материјала и применом одређених техничких мера потребно је обезбедити сигурност објеката на негативне утицаје ветрова, електричних пражњења и сл.

Фасаде објекта су од материјала и у боји по избору инвеститора, при чему треба тежити томе да се, кроз примену одређених архитектонских облика, употребљених материјала и боја успостави јединствена естетски визуелна целина у оквиру грађевинске парцеле, односно, радног комплекса.

Главни отвори на фасади су ка улици (главни улаз, управни део), односно, ка сопственом дворишту (отвори за манипулисање и сл.).

Кровна конструкција може бити од дрвета, челика или армираног бетона а кровни покривач у складу са нагибом крова.

Кров може бити једноводан, двоводан или сложен.

Кров може бити раван, плитки или коси кров, нагиба до 30°, при чему се атмосферска вода са кровних равни слива у сопствено двориште.

Објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну или други алтернативни извор енергије. Могућа је реализација објеката фазно, тако да изведена фаза чини функционално-грађевинску целину која може самостално да функционише до потпуне реализације.

#### 4.2.9. Услови за обнову и реконструкцију објеката

За објекте који ће бити постојећи у време трајања Плана, обнова и реконструкција се може дозволити под следећим условима:

- Замена постојећег објекта новим објектом може се дозволити у оквиру услова датих овим Планом
- Реконструкција постојећег објекта може се дозволити ако се извођењем радова на објекту неће нарушити услови дати овим Планом

Ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана, реконструкцијом се не може дозволити доградња постојећег објекта.

Наведени скуп правила регулише пројектовање и извођење грађевинских радова на **постојећим објектима** и то за:

**Рушење објеката** - могуће је рушење због: дејста више силе и природних непогода, угрожене статичности објекта услед дотрајалости и уграђених лоших грађевинских материјала, због изградње нових објеката и другачије организације на парцели, објеката који нису на евиденцији заштите културног, историјског и архитектонског наслеђа, објеката наслоњених један уз други уз обавезну заштиту објекта који се не руши и на којем рушење првог може угрозити статичност (темеља и др. конструктивних елемената), заштите од природних фактора - топлотних разлика, атмосферичарија, ветра и сл.

**Тоталну реконструкцију** - замене постојећег објекта новима, истих спољних димензија, истог облика и нагиба крова, кровног покривача, и др. али од квалитетних материјала.

**Адаптације** - извођење грађевинских и других радова на постојећем објекту, којима се: врши промена организације простора у објекту, врши замена уређаја, постројења, опреме и инсталација истог капацитета, а којима се не утиче на стабилност и сигурност објекта, не мењају конструктивни елементи, не мења спољни изглед и не утиче на безбедност суседних објеката, саобраћаја, заштите од пожара и животне средине (могуће су адаптације стамбеног у пословни простор и обрнуто под условом да намена пословања не угрожава ни на који начин животну средину и становање у делу објекта који се не мења, уз обавезну примену свих позитивних прописа, норматива и стандарда за конкретну намену).

**Санације** - извођење грађевинских и других радова на постојећем објекту којима се врши поправка уређаја, постројења и опреме, односно замена конструктивних елемената објекта, којима се не мења спољни изглед, не утиче на безбедност суседних објеката, саобраћаја и животне средине и не утиче на заштиту природног и непокретног културног добра, односно његове заштићене околине, осим рестаураторских, конзерваторских и радова на ревитализацији.

**Доградњу** постојећих објеката до дозвољеног процента заузетости и спратности на парцели или до привођења трајној намени по основу фазности реализације.

#### 4.2.10. Инжењерско геолошки услови за изградњу објеката

Простор предвиђен за изградњу комплекса налази се у зони 7° MCS сеизмичких потреса за повратни период од 100 година. С тим у вези неопходно је строго поштовање техничких мера заштите при изградњи објеката. Приликом планирања и изградње простора морају се дефинисати параметри који утичу на смањење оштећења и ублажавање последица у случају појаве земљотреса, као што су степен изграђености, систем градње, спратност објеката, равномеран распоред слободних површина и др).



Због могућности појаве земљотреса овог интензитета потребно је код изградње и пројектовања објеката применити Правилник за грађевинске конструкције („Службени гласник РС”, бр. 89/19).

#### 4.2.11. Одлагање отпада

На грађевинској парцели потребно је обезбедити простор за постављање контејнера за комунални отпад. Одредити погодну и хигијенски безбедно место у оквиру парцеле тако да буде ван главних токова кретања, уз поштовање свих најстрожих хигијенских услова, у погледу редовног чишћења од стране надлежног комуналног предузећа. Овако лоциран простор треба да омогућава лак приступ комуналној служби. Простор за постављање контејнера мора бити изведен у складу са условима заштите животне средине. Подлога на којој се налазе контејнери мора бити од чврстог материјала (бетон-асфалт) без иједног степеника и са највећим дозвољеним успоном за пролаз контејнера од 3%. Број потребних контејнера решиће се у договору са надлежним комуналним предузећем.

### 4.3. Правила грађења за целину 3

#### 4.3.1. Врста и намена објеката

**Функционалну целину 3** представља зона спорта и рекреације.

У оквиру ове зоне могућа је реализација спортских објеката и садржаја, као што су:

- затворени спортски објекат;
- отворени и затворени базени;
- отворени терен за кошарку и одбојку;
- отворени терен за рукомет и мали фудбал;
- отворени спортски полигони;
- отворени терени за тенис;
- угоститељско-туристички објекти.

У оквиру затвореног спортског објекта могућа је вишенаменска спортска сала са специјализованим спортским салама и помоћним спортским просторијама (свлачионице, санитарне просторије, магацини спортске опреме).

У оквиру затвореног спортског објекта могућа је реализација пратећих садржаја: јавних служби (спортски клубови, спортске школе, спортска амбуланта...) и комерцијалних делатности (трговина спортске опреме и угоститељство).

У оквиру затвореног објекта базена обавезна је реализација пратећих садржаја (свлачионице, санитарне просторије).

У оквиру комплекса могућа је реализација помоћних спортских садржаја (свлачионице, санитарне просторије, магацини спортске опреме), јавних служби (спортски клубови, спортске школе, спортска амбуланта...) и комерцијалних делатности (трговина спортском опремом и угоститељство). Наведене садржаје реализовати у оквиру пратећег објекта максималне БРГП до 700 m<sup>2</sup>.

У оквиру угоститељско-туристичких објеката могућа је изградња слободностојећих објеката-бунгалова, у којима могу бити максимално 2 јединице, а максимална површина под објектом може бити 100m<sup>2</sup>.

Садржај, димензије и опрема планираних спортских објеката дефинишу се на основу Закона о спорту („Службени гласник РС”, бр. 10/2016), Правилника о ближим условима за обављање спортских активности и делатности ("Службени гласник РС" бр. 42/17) и других прописа и правила надлежних спортских организација и националних савеза.

У наведеној зони ће се одвијати искључиво наведена намена у више специјалних објеката или објеката у функцији основне делатности уз примену свих важећих законских прописа и норматива, услова и сагласности за ову врсту делатности.

Намена објеката који се могу изградити условљена је тиме да намена планираних објеката неће ни на који начин угрожавати човекову околину као ни природне и створене вредности.

Поред овог услова, мора бити испоштован и услов да се целокупна делатност одвија на сопственој парцели, рачунајући главне и помоћне објекте, саобраћајне и манипулативне површине, контролу улаза, сву потребну инфраструктуру и опрему.

#### **4.3.2. Услови за образовање грађевинске парцеле**

Парцелацију и препацелацију земљишта је могуће вршити у свим видовима власништва над земљиштем у складу са Законом о планирању и изградњи и правилима парцелације овог Плана која имају за циљ:

1. Укрупњавање парцела у веће, за формирање комплекса;
2. Препарцелација две или више парцела ради формирања парцела у складу са наменом;
3. Парцелација већих грађевинских парцела на мање парцеле у складу са наменом;

Просторна целина која се састоји од више међусобно повезаних самосталних функционалних целина, односно катастарских парцела, које могу имати различиту намену, представља грађевински комплекс и за њега се могу издати локацијски услови.

##### **➤ Општи услови парцелације и препарцелације**

Општа правила се односе на парцеле у зони спорта и рекреације, односно, на парцеле на којима је могућа изградња објеката намењених спорту и рекреацији. Новоформиране грађевинске парцеле морају имати директан излаз на јавни пут. Минимална ширина уличног фронта за грађевинске парцеле у овој зони је 20,0м. Минимална површина грађевинске парцеле је 2.000м<sup>2</sup>.

##### **➤ Посебни услови парцелације и препарцелације**

Посебни услови (правила) се односе на дефинисање парцела јавних објеката, у овом случају парцеле планиране за евентуално формирање парцела за потребе постављања уређаја и опреме (трафо-станице, мерно-регулационе гасне станице и сл.), зависно од утврђених потреба и услова које постављају надлежна јавна предузећа. Парцеле не морају бити правилног облика.

На овим грађевинским парцелама дозвољен је индекс заузетости до 100% са коефицијентом изграђености до 2,0.

За потребе парцела инфраструктурне опреме не важе услови о минималној површини парцеле, већ парцеле у тим случајевима могу бити и мање.

##### **➤ Индекс заузетости грађевинске парцеле**

Највећи дозвољени индекс заузетости на парцели је 60%, рачунајући и саобраћајне и манипулативне површине.

Минимална површина зеленила у оквиру парцеле у овој зони је 40%.

#### **4.3.3. Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле и међусобна удаљеност објекта**

Регулационе линије формиране су у односу на површине јавне намене.

Грађевинске линије дефинисане су у односу на регулационе линије општинских путева и трасе државних путева.

Грађевинска линија не сме бити на мањој удаљености од 5,0м од регулационе линије општинских путева и 15,0м од регулационе линије од државних путева, с тим што грађевинска линија може имати и већу удаљеност ако то захтева организација објеката или закони и прописи који се морају поштовати при изради техничке документације.

Минимална удаљеност грађевинске линије од суседних граница парцела је 5,0м при чему се обезбеђује да минимално растојање између два објекта на суседним парцелама буде минимум 10,0м.

Лоцирање објеката ће зависити од успостављене функционале шеме.

#### 4.3.4. Дозвољена спратност или висина објеката

Вертикалном регулацијом утврђује се максимално дозвољена спратност објеката, максимално дозвољена висина објеката као и коте подова објеката.

Максимална дозвољена спратност је:

- За угоститељско-туристички објекат (хотел) до П+3 или П+2+Пк
- За угоститељско-туристички објекат (бунгалов) до П+1
- За пословне објекте (комерцијалне делатности) до П+0
- За помоћне објекте до П+0

Дозвољена је изградња сутеренске или подрумске етажне уколико за то не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.

Максимално дозвољена висина објеката зависи од конкретне намене датих објеката, али треба тежити томе да максимална висина објеката не буде већа од 15,0м.

Максимално дозвољена висина помоћних објеката на парцели је 5,0м.

Коте подова свих врста објеката у зони обухвата Плана су минимум 0,10м од коте тротоара а зависиће од конкретне намене.

На кровним конструкцијама могу се постављати антенски уређаји, сунчани колектори и соларне ћелије и сл. који се не урачунавају у висину објекта, али водећи рачуна о укупном обликовању објекта.

#### 4.3.5. Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На једној грађевинској парцели може бити изграђено више објеката, са наменом и у складу са правилима грађења овог Плана. Могу се градити и помоћни објекти који су у функцији главних објеката.

У оквиру комплекса дозвољена је изградња више објеката.

Планирани су слободностојећи објекти.

Међусобна удаљеност објеката износи најмање  $\frac{1}{2}$  висине вишег објекта, а не може бити мања од 4м, односно 3,0м за међусобно растојање између отворених спортских терена.

Дозвољава се изградња другог објекта на парцели (пратећих, помоћних, комуналних, инфраструктурних и сл.) који заједно са првим објектима представљају једну функционалну целину) уз исти степен заузетости.

Унутар комплекса могуће је постављати и рекламне паное.

Друга врста помоћних објеката који се могу предвидети на парцели су трафо-станице и сл. чија конкретна растојања у односу на суседне објекте и међе и у односу на објекте на сопственој парцели зависе од прописаних Техничких услова надлежних јавних поредузеће и установа (за конкретне намене) и од важећих норми и стандарда који се примењују у датим областима.

#### Ограђивање парцеле

Комплекс је могуће оградити живом зеленом оградом максималне висине 1,0м.

Отворене спортске терене је могуће оградити транспарентном жичаном оградом, максималне висине до 5,0м.

#### 4.3.6. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила са нивелацијом

Свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавни пут (улицу). Планирани комплекси на јавни пут повезиваће се преко саобраћајног прикључка, минималне ширине 3,5м. Приступ се мора остварити до свих објеката целом дужином парцеле за потребе приступа противпожарним возилима и возилима који се баве одржавањем

мелиорационих канала.

Пешачки приступ парцели мора бити обезбеђен за сваку парцелу и његова минимална ширина је 1,2м.

Унутрашње саобраћајне површине планирати и димензионисати у складу са потребама корисника.

Власници објеката (инвеститори) имају право избора хоће ли се саобраћај на свакој од појединих парцела одвијати једносмерно или двосмерно и избора начина самог манипулисања на парцели, а све то у складу са правилима уређења и грађења из Плана и на основу димензија усвојеног меродавног возила које ће се појавити на парцели.

Нивелационо, интерне саобраћајне површине морају бити одређене са kotaма уклапања према планираним објектима.

За потребе одређивања потребног броја паркинг места на сопственој парцели, за путничке аутомобиле, користити следеће нормативе:

Намена	Јединица мере	1 ПМ на ....
Спортска хала	гледалац	50
Пословање	м <sup>2</sup>	70
Ресторан	столица	10
Хотел	собе / кревета	3 / 9

### Нивелациони услови

Приликом планирања саобраћајних површина у оквиру парцела, предвидети све потребне падове тако да се планирани објекти заштите од штетних атмосферских утицаја.

Падове планирати тако да се одвођење воде врши слободним падом, према зеленим површинама и усклади са планираном атмосферском канализацијом.

Приликом планирања терена на парцелама за објекте, зелене и саобраћајне површине, коте терена ускладити са kotaма терена суседних парцела, тако да одвођење атмосферских вода буде у оквиру сопствене парцеле, тј. не смеју се подизањем висинских kota сопствене парцеле угрозити суседне парцеле.

#### 4.3.7. Услови заштите суседних објеката

Изградњом новог објекта не сме се ни на који начин угрозити објекат на суседној парцели, нити у смислу намене објекта нити у смислу статике.

Планом се предвиђа да минимално растојање објекта у односу на суседну међну линију буде 5,0 м, односно, да се омогући да минимално растојање између два објекта буде минимум 10,0 м. За објекте већих висина објекат мора бити удаљен за зону обрушавања објекта, односно, на растојање од 1/2 висине вишег објекта.

Приликом планирања и изградње објеката узети у обзир зону сеизмичности која важи у зони обухваћеној Планом и узети у обзир ону врсту грађевинског материјала, опреме и инсталација које су у складу са важећим нормама и стандардима у грађевинарству.

Пожељно је формирање заштитног зеленила према суседним објектима.

#### 4.3.8. Архитектонско обликовање, материјализација, завршна обрада и друго

Објекти морају бити пројектовани за конкретне намене (уз примену важећих стандарда, норматива и прописа) у ликовно-естетском изразу примереном датој средини али и у складу са захтевима које поставља савремена архитектура и савремени начин живота. Објекте пројектовати и градити од савремених, квалитетних материјала, са одговарајућом термо и хидроизолацијом, а у складу са важећим прописима.

Сви објекти у оквиру комплекса морају представљати јединствену функционално естетску целину, а спољни изглед објеката мора бити усклађен са наменом.

Фундирање објеката вршити у складу са геомехаником терена и важећим прописима. За објекте већих димензија и сложеније намене обавезно је испитивање носивости тла а на

основу добијених резултата вршиће се статички прорачун, избор конструктивног система и финансирање.

Кроз адекватан избор материјала и применом одређених техничких мера потребно је обезбедити сигурност објекта на негативне утицаје ветрова, електричних пражњења и сл.

Фасаде објекта су од материјала и у боји по избору инвеститора, при чему треба тежити томе да се, кроз примену одређених архитектонских облика, употребљених материјала и боја успостави јединствена естетски визуелна целина у оквиру грађевинске парцеле, односно, радног комплекса.

Кров може бити једноводан, двоводан или сложен.

Кровна конструкција може бити од дрвета, челика или армираног бетона а кровни покривач у складу са нагибом крова.

Кров може бити раван, плитки или коси кров, нагиба до 30°.

Планирани затворени спортски објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну или други алтернативни извор енергије.

Сви остали објекти зависно од намене морају имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, док је телекомуникациона и топоводна мрежа по потреби инвеститора.

Могућа је реализација објекта фазно, тако да изведена фаза чини функционално-грађевинску целину која може самостално да функционише до потпуне реализације.

#### 4.3.9. Услови за обнову и реконструкцију објекта

За објекте који ће бити постојећи у време трајања Плана, обнова и реконструкција се може дозволити под следећим условима:

- Замена постојећег објекта новим објектом може се дозволити у оквиру услова датих овим Планом
- Реконструкција постојећег објекта може се дозволити ако се извођењем радова на објекту неће нарушити услови дати овим Планом

Ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана, реконструкцијом се не може дозволити доградња постојећег објекта.

Наведени скуп правила регулише пројектовање и извођење грађевинских радова на **постојећим објектима** и то за:

**Рушење објекта** - могуће је рушење због: дејста више силе и природних непогода, угрожене статичности објекта услед дотрајалости и уграђених лоших грађевинских материјала, због изградње нових објекта и другачије организације на парцели, објекта који нису на евиденцији заштите културног, историјског и архитектонског наслеђа, објекта наслоњених један уз други уз обавезну заштиту објекта који се не руши и на којем рушење првог може угрозити статичност (темеља и др. конструктивних елемената), заштите од природних фактора - топлотних разлика, атмосферарилија, ветра и сл.

**Тоталну реконструкцију** - замене постојећег објекта новима, истих спољних димензија, истог облика и нагиба крова, кровног покривача, и др. али од квалитетних материјала.

**Адаптације** - извођење грађевинских и других радова на постојећем објекту, којима се: врши промена организације простора у објекту, врши замена уређаја, постројења, опреме и инсталација истог капацитета, а којима се не утиче на стабилност и сигурност објекта, не мењају конструктивни елементи, не мења спољни изглед и не утиче на безбедност суседних објекта, саобраћаја, заштите од пожара и животне средине (могуће су адаптације стамбеног у пословни простор и обрнуто под условом да намена пословања не угрожава ни на који начин животну средину и становање у делу објекта који се не мења, уз обавезну примену свих позитивних прописа, норматива и стандарда за конкретну намену).

**Санације** - извођење грађевинских и других радова на постојећем објекту којима се врши поправка уређаја, постројења и опреме, односно замена конструктивних елемената објекта, којима се не мења спољни изглед, не утиче на безбедност суседних објекта, саобраћаја и животне средине и не утиче на заштиту природног и непокретног

културног добра, односно његове заштићене околине, осим рестаураторских, конзерваторских и радова на ревитализацији.

**Доградњу** постојећих објеката до дозвољеног процента заузетости и спратности на парцели или до привођења трајној намени по основу фазности реализације.

#### **4.3.10. Инжењерско геолошки услови за изградњу објеката**

Простор предвиђен за изградњу комплекса налази се у зони 7° MCS сеизмичких потреса за повратни период од 100 година. С тим у вези неопходно је строго поштовање техничких мера заштите при изградњи објеката. Приликом планирања и изградње простора морају се дефинисати параметри који утичу на смањење оштећења и ублажавање последица у случају појаве земљотреса, као што су степен изграђености, систем градње, спратност објеката, равномеран распоред слободних површина и др).

Због могућности појаве земљотреса овог интензитета потребно је код изградње и пројектовања објеката применити Правилник о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ”, бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).

#### **4.3.11. Одлагање отпада**

На грађевинској парцели потребно је обезбедити простор за постављање контејнера за комунални отпад. Одредити погодно и хигијенски безбедно место у оквиру парцеле тако да буде ван главних токова кретања, уз поштовање свих најстрожих хигијенских услова, у погледу редовног чишћења од стране надлежног комуналног предузећа. Овако лоциран простор треба да омогућава лак приступ комуналној служби. Простор за постављање контејнера мора бити изведен у складу са условима заштите животне средине.

Подлога на којој се налазе контејнери мора бити од чврстог материјала (бетон-асфалт) без иједног степеника и са највећим дозвољеним успоном за пролаз контејнера од 3%.

Број потребних контејнера решиће се у договору са надлежним комуналним предузећем.

## **5 СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА**

У складу са прописима о планирању и изградњи, овај план представља плански основ за издавање одговарајућих аката, у складу са законом, за формирање грађевинских парцела за јавне намене, израду пројекта парцелације/препарцелације и урбанистичког пројекта.

## **ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ**

Након усвајања Плана детаљне регулације за спортско рекреативни центар у Бајиној Башти, од стране СО Бајина Башта, а на начин и по поступку предвиђеним Законом, предузимају се следеће радње:

Израда Пројеката парцелације и препарцелације,

Формирање површина јавне намене,

Израда Урбанистичког пројекта за прописане целине,

Издавање Извода из Плана детаљне регулације,

Израда пројектно - техничке документације за објекте инфраструктуре и зелене површине.

У оквиру реализације предметног Плана могућа је етапност изградње. Предметним Планом се предвиђа изградња нових саобраћајних и инфраструктурних коридора, изградња нових објеката.

План је израђен у три примерка у аналогном и четири примерка у дигиталном облику.

## ГРАФИЧКИ ДЕО

---