

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БАЈИНЕ БАШТЕ

Општина Бајина Башта

- ПРЕЧИШЋЕН ТЕКСТ -

ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

I Општи део

Предмет плана и уводне напомене

После доношења Трећих измена и допуна плана генералне регулације Бајине Баште ("Службени лист општине Бајина Башта" бр. 8/17), (у даљем тексту ПГР) у току његове реализације указала се потреба да се нека од планских решења ускладе са новонасталом ситуацијом због промењених околности и интереса. Повод за измене Плана је потреба за преиспитивањем намена простора на појединим локацијама, траса и регулације појединих саобраћајница, као правила уређења и грађења. Стога је Општина Бајина Башта донела Одлуку о приступању изради Четвртој измени и допуни Плана генералне регулације Бајине Баште ("Сл. лист Општине Бајина Башта " бр. 4/2011, 4-1/2011, 6/2014, 9/2016, 9/2019), која је дефинисала циљеве планирања, коришћења, уређења и заштите планског подручја.

Основни циљ израде Четврте измене и допуне ПГР-а је стварање планског основа за грађење у складу са новонасталим променама и потребама, а ради обезбеђења могућности за оптималан просторни развој подручја.

У складу са тим, задаци су:

- пренамена појединих простора и корекција граница између појединих зона
- ново регулисање саобраћајница у складу са потребама приступа одређеним локацијама
- допуњавање правила грађења у складу са конкретним условима на појединим локацијама и зонама
- корекције саобраћајница у складу са катастром непокретности
- усклађивање текста плана према извршеним изменама.

Опис граница плана

Границе измене и допуна плана генералне регулације Бајине Баште су у границама постојећег плана и обухватају површину од око 1000 хектара.

Граница плана генералне регулације описана је почев од најсеверније парцеле број 2624, граничне парцеле реке Дрине, чији природни ток иде од севера ка југозападу. Од ње граница се даље креће ка западу, те сече парцелу приобалног појаса 2163. Граница даље сече приобални појас на неколико места на катастарској парцели 187/4. Након тога

границу сече мост преко реке Дрине па се граница спушта још јужно и сече катастарску парцелу 187/4. Након тога граница се креће ка истоку, те сече катастарску парцелу 1081, а затим и пут. Граница даље тангира парцелу 1072, па сече пут, затим сече катастарску парцелу 1065/1, па тангира катастарску парцелу 1056, сече катастарску парцелу 1057, а онда тангира катастарске парцеле 1058 и 1059. Поново граница сече катастарску парцелу 1055/3, па наставља да тангира парцеле 1055/2, 1054 и 1060/4. Граница затим сече пут па тангира катастарску парцелу 1023/1. Долази до поновног сечења катастарске парцеле 1025/2, да би граница дошла до потока који сече, те пресеца парцелу пута 1021, одтле се наставља и сече катастарску парцелу 987/3, те поново сече пут, тангира катастарску парцелу 26, па опет сече пут, тангира катастарску парцелу 980, сече катастарску парцелу 978, па сече пут, тангира катастарску парцелу 1106 и поново сече пут, тангира катастарску парцелу 870, па пут, па тангира катастарску парцелу 871, па тангира катастарску парцелу 856, наставља по путу, кроз катастарску парцелу 855/1. Након тога линија границе сече катастарску парцелу 851, излази на пут, тангира катастарску парцелу 839, па наставља путем, тангира катастарске парцеле 755, 1099, 773/2. Даље граница сече пут, а тангира катастарску парцелу 773/6, да би од парцеле 760 линија границе кренула јужније.

Одатле сече катастарске парцеле 759 и 42, затим линију пута па катастарске парцеле 43, 44 и 45. Линија границе плана још једном сече пут, тангира катастарску парцелу 46, затим сече катастарску парцелу 1550 и поново наилази на пут. Линија наставља ка истоку тангирајући катастарске парцеле 1549, 1420, 1419/3, 1414/3 и 1422/4, сече пут, те тангира катастарске парцеле 1623 и 1606, сече катастарску парцелу 1424/1, те тангира катастарску парцелу 1464. Граница даље наставља путем, долази до катастарске парцеле 1462 и 1461, а онда иде дуж катастарских парцела 1460, 1459, 1469, 1455, 1698, 1479, 1464, 1467, 1771, 1772/3, 1773, 1789, 1776, 1785/2, 1785/1, 1784/6 и 1782/1. Након овог низа линија границе иде ка северу тангирајућа катастарске парцеле: 2058, 2052, 2053, 2041, 2041, 2035, 2034, 2033, 2026, 2026 и 2033.

Граница плана даље сече државни пут Бајина Башта-Ужице, па се креће природном границом, реком Пилицом до парцеле 2259, која представља прву копнену тачку, а онда иде путем дуж парцела 2260, 2223 и 2221.

Даље линија границе плана иде по природним линијским коридорима и улицама, прелазећи на уситњену парцелациону матрицу, тангирајући следеће катастарске парцеле 2214, 2214/16, 2214/17, 2226/1, 2220/1, 2217/5, 2217/5, 2217/3, 2217/2, 2217/2, 2208, 2206, 2204, 2204/1, 2203/1, 2198/1, 2194/3, 2194/6, 2630, 2111, 2112, 2112/1, 2110/2, 2109/3, 2102, 2101, 2114, 2125/7, 2126/6, 2126/10, 2125, 2122, 2131/1 и 2131/2. Границе плана даље пресеца улицу Сремског фронта, као и Крњића поток, па иде дуж парцела 2129, 1457/4, 1457/2, 1483/5, 1483/1, 1479/2, 1464, 1578/3, 1578/1, 2628/1, 2636/1, 1645/2, 1649/1, 1651/1, 1651/2, 1651/3, 1653, 299/2, 299/1, 299/4, 305, 313, 312, 306/2, 306/4 и 301/2. Линија затим иде локалним путем, тангирајући и сечући катастарске парцеле 1673/3, 1668/2, 2636/2, 1683, 1679/2, 335, 340, 339, 340, 479, 357, 368, 369, 375, 382, 383, 96/2, 96/1, 95, 88, 89, 84, 83, 66, 52, 54, 34, 32, 26/4, 13/16, 17/4 и 17/6.

Наредни потез тангира катастарске парцеле: 2084, 2083, 2080, 2084, 2082, 2078, 2068, 1767, 1766, 1748, 1749, 1742, 1698/2, 1699, 1703, 1704, 1705, 1706, 1711, 1712, 1713, 1714, 1721/1, 1721/2, 1717/2, 1718/2 и 1718/1 при чему сече линије путева на које наилази. Завршни потез линије границе плана генералне регулације, иде локалним путем, затим пресеца катастарске парцеле 1610 и 1611, те завршава на крајњем северу катастарском парцелом 2624 од које је кренуо опис границе плана.

Плански и правни основ за израду плана

Правни основ за израду Друге измене и допуне ПГР-а је:

Закону о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 - одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон и 9/20).

- Правилнику о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, бр. 32/19).

- Одлуци о изради Четвртих измена и допуна плана генералне регулације Бајине Баште, 06-44/2019-I („Службени лист општине Бајина Башта, бр. 9/2019).

Плански основ за израду плана су:

- Просторни план подручја посебне намене НП Тара (Сл.гласник РС 100/2010)
- Просторни план општине Бајина Башта (Службени лист општине Бајина Башта" бр. 10/12.)

Обавезе, услови и смернице из планских докумената вишег реда и других развојних докумената

- *Изводи из усвојеног Концепта плана* -

Просторни план општине Бајина Башта

Овај просторни план је специфичан плански документ јер је део општинског подручја обрађен у ППППН „Тара“ (Бесеровина, Заовине, Зауглине, Јагошница, Коњска Река, Мала Река, Перућац, Растиште, Рача и Солотуша), по коме се планска решења спроводе. За део територије коју обухвата општински центар са приградским насељима Вишесава и Луг, ППО се спроводи кроз План генералне регулације.

Коришћење и основна намена простора

Према ППО, општински центар Бајина Башта у функционалном смислу припада „долинској“ зони Општине, у којој доминирају активности везане за природни потенцијал (пољопривреда, рибарство, туризам, спорт и рекреација), комуналне и производне активности и производни погоне, затим туристичку и викенд изградњу уз јединствени пејзаж реке Дрине уз очување услужног и туристичко-еколошког карактера.

Просторни развој саобраћаја и инфраструктурних система

У погледу даљих активности на унапређењу саобраћајне инфраструктуре, предвиђена је и изградња обилазнице око насеља Бајина Башта којим се испуњава један од основних захтева - измештање транзитног саобраћаја из самог насеља преузета је из Плана генералне регулације Бајине Баште. Концепт овог решења заснива се на изградњи градске магистрале (улица Ужичка) која би представљала везу између два дела државног пута I реда бр.19.1, као и изградњом градске саобраћајнице (Сплаварска улица) која би повезала државни пут I реда бр.19.1 са државним путем II реда бр.112. Овим захватом ће се извршити раздвајање транзитног саобраћаја од градског.

Постојећа аутобуска станица задржава се на постојећој локацији Планира се изградња још једног објекта сервисне хале у непосредној близини аутобуске станице.

Планом се предвиђају локације за хелидроме, уређене површине за слетање хеликоптера. Једна од могућих локација је и општински центар. Површина хелидрома мора бити равна, стабилна површина, асфалтирана или травна, димензија 25x25 m и повезана са путном инфраструктуром.

У погледу развоја електроенергетских система, предвиђена је реконструкција далековода 35 kV Ужице – Злодол – Бајина Башта;

У области енергетске инфраструктуре, предвиђена је изградња проточне ниске ХЕ „Мала Бајина Башта“, висине 9 и 11 m лоциране тако да не угрожава околни простор. Брана је предвиђена узводно од гвозденог моста преко Дрине, изнад Дрвног комбината Црни Врх. Успоравањем воде користи се пад Дрине све до ХЕ „Бајина Башта“.

II Постојеће стање и оцена постојећег стања

- Изводи из усвојеног Концепта плана -

Општи преглед

ПОПУЛАЦИЈА

У насељу Бајина Башта живи 7432 пунолетна становника, а просечна старост становништва износи 36,1 година (35,4 код мушкараца и 36,7 код жена). У насељу има 3014 домаћинстава, а просечан број чланова по домаћинству је 3,17. Насеље је скоро у потпуности насељено Србима.

По попису из 2011. по пописним јединицама било је:

	Бајина Башта	Вишесава	Луг
становника	9.420	1.852	2.840
домаћинства	3.094	503	844
станова	3.512	647	982

Претходне демографске анализе указале су да неће расти број становника општине, те се очекује даљи пад у просеку за око 100 становника годишње, односно у 2015.г. око 28.000, а 2025.г. око 27.000 становника.

Становништво града наставиће са умереним растом од око 300 становника годишње, те се 2015.г. очекује око 10.600, а 2025.г. око 11.100 становника.

Основа привреде Бајине Баште је Хидроелектрана *Бајина Башта*, са око 200 запослених. Град је у периоду транзиције, као и многи други градови, осиромашео и изгубио посебно у делу привредних активности. По статистичким подацима општина Бајина Башта је сврстана у недовољно развијене општине у Србији. Просечна нето зарада по запосленом у општини исплаћена у 2009. години износила је 28.388,00 динара, што је представљало пад у односу на 2008. годину да би 2011.године достигла ниво од 34.014 динара (подаци Републичког завода за статистику).

Намена површина, врсте изградње и привредни и други објекти

СТАНОВАЊЕ

Најгушће насељена зона је централна, као и непосредна контактна зона градског центра, са одликама компактног мешовитог градског ткива у ком је значајно учешће колективних стамбених објеката. На нивоу целог насеља колективно становање је заступљено у веома малом проценту и то углавном у централној зони. У централном делу града индивидуално становање је ниске спратности, ретко приземни, најчешће П+1 до П+1+Пк.

Почетком изградње ХЕ Бајина Башта дошло је до интензивнијег насељавања подручја града, у оно време приградских зона, које данас представљају мешовито градско стамбено ткиво.

Породично становање без допунских функција доминантно је у зони ширег центра и у периферним деловима града. Просечна спратност објеката је најчешће приземље и поткровље или П+1+Пк.

Такође, све је јачи тренд изградње индивидуалних стамбених објеката уз главне путне правце, најчешће са пратећим комерцијалним и услужним делатностима. Просечна спратност објеката је најчешће приземље, а ретко већа од П+1+Пк.

У рубним деловима града заступљено је породично и рурално становање претежно у комбинацији са пољопривредом. Ове зоне карактерише релативно незадовољавајућа комунална и инфраструктурна опремљеност простора.

РАД, ПРИВРЕДА И ПРОИЗВОДНЕ ДЕЛАТНОСТИ

По последњим подацима у Бајиној Башти је 1084 привредних субјеката (од тога је 901 предузетничка радња: трговина - 215, ресторани и кафићи - 90, грађевинска делатност - 155, аутопревозници - 70, прерада дрвета - 52, осталих регистрованих фирми - 319) са претежно приватним и акционарским капиталом, сврстана у категорију малих. Укупан број регистрованих предузећа је 183. Већи привредни субјекти су: Дринско-Лимске ХЕ Д.о.о Б.Б., ЈП Национални парк ТАРА, Војна установа Тара, Електоизградња Бајина Башта А.Д., Хотел Дрина, Роломатик д.о.о, Зелена дрина д.о.о. , Млекара *Спасојевић*, ББ Клековача д.о.о . Основни проблем у овој области је структурална незапосленост, проузрокована пропадањем текстилне индустрије, дуванске индустрије, индустрије кугличних лежајева, индустрије за прераду дрвета, земљорадничке задруге, трговинског ланца продавница *Звезда* и грађевинског сектора.

У просторном смислу, производне делатности Бајине Баште организоване су кроз три веће индустријске зоне и мрежу објеката складишта, хладњача, стоваришта дрвне грађе, занатских радионица:

1. Дрвно прерађивачка индустрија налази се у западном делу града (МЗ Луг), непосредно поред граничног прелаза са Р. Српском, тангира реку Дрину и пољопривредно земљиште. Положај зоне је релативно повољан у односу на доминантне ветрове, али и изузетно неповољан у односу на природне ресурсе (реке Дрину и Рачу и пољопривредно земљиште).

2. Друга индустријска зона коју чине текстилна и електронска индустрија (обе ван погона), као и још активна производња ламината, итд., налази се у стамбеном ткиву града западно од централне зоне (МЗ Бајина Башта), на раскрсници путних праваца према Р.Српској, Београду, Тари и Ужицама. Положај ове зоне изузетно је неповољан због близине стамбене зоне.

3. Индустријска зона Вишесава налази се у северном делу града, позиционирана уз путни правац Београд – Ужице, тангира стамбену зону и пољопривредно земљиште. Ову зону чине: индустрија грађевинског материјала, дрвно прерађивачка индустрија, прерада меса, саобраћајна привреда, стовариште грађевинског материјала, хладњача, електроизградња. Положај је изузетно неповољан у односу на стамбену зону и природне ресурсе (реку Дрину и пољопривредно земљиште).

Производни погони и центри мањих капацитета различите површине (складишта, хладњаче, млекаре, погони за прераду хране, стоваришта дрвне грађе, занатске радионице, саобраћајна привреда..) лоциране су дисперзно на територији Бајине Баште као и уз главне путне правце.

Привредни и производни центри

Уз важну градску улицу Кнеза Милана Обреновића (правац према Републици Српској), у близини спортско-рекреативног и здравственог центра је центар у чијем саставу се као доминантне налазе функције производње: трикотажа, конфекција и бела техника, као и услуга – бензинска станица. Има карактеристике нижег градског центра значајног на нивоу читавог града и издваја се као веома приступачан простор за развој допунских и пратећих садржаја производњи.

Са обе стране улице Миленка Топаловића, која представља важну градску магистралу ка правцу Ваљева, Љубовије и Београда., је центар у чијем саставу се као доминантне налазе функције производње и трговине (прерада дрвета и метала, стоваришта грађевинског материјала) и саобраћаја – аутобуска станица за теретни саобраћај.

На површини уз важну градску улицу Кнеза Милана Обреновића (правац према Републици Српској), на самој обали реке Дрине је центар у чијем саставу се као доминантне налазе функције производње, индустрије и прерада дрвета. Центар је од градског значаја због свог положаја уз реку Дрину и својих просторних капацитета.

Мањи производни центар простире се уз важну градску улицу Душана Вишића, који представља градски улазно-излазни правац према Ужицу. У његовом саставу се као доминантне налазе функције производње и прераде биља. Овај центар је од градског значаја и издваја се као веома приступачан простор за развој допунских и пратећих садржаја производњи.

У производном центру уз важну градску улицу Душана Вишића, која представља градски улазно-излазни правац према Ужицу, се као доминантне налазе функција производње и прераде пољопривредних производа и хладњача, уз пратеће функције трговине.

ЦЕНТРИ И ЦЕНТРАЛИТЕТ

Генерално, зона ширег и ужег градског центра града имају висок централитет с обзиром да се у оквиру зоне ужег и ширег градског центра налазе културни центар, дом омладине, биоскоп, основна школа, затим локална радио и ТВ станица, управни центар са зградом општине, општинским комитетом, полицијском станицом, те целина ове две зоне представља комерцијални и угоститељски центар Бајине Баште. У његовом непосредном окружењу, на дистанци мањој од 500м, налазе се специјализовани (посебни) центри: саобраћајно-трговински центар – аутобуска станица, образовни центар, спортско-рекреативни центар и здравствени центар.

Ужа зона главног градског центра омеђена је улицама Вука Караџића, Војводе Мишића, Хаџи Мелентија, Рајка Тадића и тргом Душана Јерковића. У оквиру ње се одвијају најинтензивније централне активности: трговине и услуга, угоститељства, управе, образовања, културе и религије, рекреације и осталих услужних делатности.

Шира зона главног градског центра простире се у зони непосредно уз ужи главни градски центар, обухваћена је зоном утицаја ужег центра и сходно томе централне активности у оквиру њега су трговина и услуге, угоститељство, управа, здравство и социјални рад, култура и религија, саобраћај, спорт и рекреација, производња и остале услужне делатности.

Аутобуска станица налази се уз Светосавску и улицу Миленка Топаловића, што јој даје изузетну саобраћајну приступачност и повезаност, како пешачку из центра, тако и ка осталим деловима града и шире. У њеном саставу се као доминантна налази саобраћајна функција – аутобуска станица Ракета за путнички саобраћај, а поред ње су ту и бензинска станица и два тржна центра као трговачко-услужне активности.

Образовни центар се простире уз важну градску улицу Вука Караџића, а налази се непосредно уз ширу зону градског центра. У његовом саставу се као доминантна налази образовна функција – сем средње техничке школе и гимназије, основне школе Свети Саво, ту су и дечји вртић Невен и спортска хала.

Спортско-рекреативни центар се простире уз важну градску улицу Кнеза Милана Обреновића (правац према Републици Српској), непосредно уз ширу зону градског центра. У његовом саставу се као једина налази спортско-рекреативна функција – сем градског спортског стадиона ту су и игралишта за мале спортове и тениска игралишта. Концентрација централних садржаја у овом центру чини да има карактеристике градског центра значајног на нивоу читавог града. Поготово што се налази у непосредној близини главног градског центра, издваја се као простор веома приступачан за развој допунских и пратећих садржаја у оквиру већ формираног спортско-рекреативног центра, како рекреативног типа, тако и комерцијалних делатности везаних са спорт и рекреацију.

Здравствени центар простире уз важну градску улицу Кнеза Милана Обреновића (правац према Републици Српској), а налази се непосредно уз ширу зону градског центра. У његовом саставу се као једина налази здравствена функција– у оквиру Дома здравља су и медицинска лабораторија и стоматолошка станица. Овај центар има веома висок централитет и представља центар градског значаја. Недостатак допунских и пратећих садржаја основној намени у оквиру здравственог комплекса представља основни проблем овог центра. Обзиром на то да се налази у непосредној близини главног градског центра и спортско-рекреативног центра, издваја се као простор веома приступачан за развој рехабилитационих и рекреативних садржаја.

Општи или специјализовани централни простори који су иницирани само локацијски, као што су отворени базен, рибњак, или плажа и ресторан на ушћу реке Раче у Дрину као један од три програмско-просторна могућа изласка града на реку Дрину. У контексту претходног (излазак града на реку), за центре се могу сматрати и простори који у себи не садрже јаке функције централитета по садржајима, али су централитет створиле потребе и навике грађана Бајине Баште, као што је ток реке Пилице од централне градске зоне до ушћа у реку Дрину као потенцијал за уређење и формирање туристички атрактивне понуде.

Линеарни централни простори који су настали груписањем централних садржаја трговине, услуга, производње уз јаче саобраћајне правце. Због веома ниске концентрације у оквиру стамбеног ткива тешко је одредити њихову врсту са аспекта структуре садржаја. Ови простори представљају потенцијална места за формирање нових општинских и специјализованих центара, јер су приступачни са аспекта колског и пешачког кретања, али још увек имају веома низак централитет, проценат заузетости и индекс изграђености.

ПОЉОПРИВРЕДА

У укупној функционалној структури подручја ПГР Бајине Баште земљиште које се може користити у пољопривредне сврхе заузима око 60% подручја обрађеног Планом. Од укупно 440 ха пољопривредних површина, на оранице и баште отпада 82,75%, воћњаке 2,8%, малињаке 2,4%, ливаде 12,0%, рибњаке 0,05%.

Пољопривредне површине су дисперзно организоване на целом подручју града осим у централној зони. Експлоатација пољопривредног земљишта је изузетно мала, обзиром на просторну заступљеност, и усмерена је на задовољење личних потреба. Површине под ораницама и баштама су најзаступљеније. Парцеле су малих и средњих величина, приступ са локалних и главних путева је омогућен а опремљеност инфраструктуром је недовољна. Воћњаци који се користе за задовољење личних потреба развијени су на малим површинама у оквиру башта, дисперзно на територији Бајине Баште. Данас се 70,0% укупних пољопривредних површина у границама овог плана налази у индивидуалном сектору. Сточна је поред улице Дринске и надаље уз Пут за Дрину, удаљена је око 900м од ширег градског центра.

Објекти јавне намене и јавне службе

Основно образовање

На територији плана постоје 2 осмогодишње основне школе (*Свети Сава* са 853 ученика и *Рајак Павићевић* са 776 ученика) а њихова истурена четворогодишња одељења дистрибуирана су тако да опслужују већину сеоских насеља општине. Школа *Рајак Павићевић* се налази у централној зони Бајине Баште, уз главни магистрални и транзитни правац, а школа *Свети Сава* је лоцирана у ван ужег центра града, такође уз главни магистрални и транзитни правац. Оваква диспозиција је уједно повољна – због транспорта

ученика из удаљенијих делова града и приградских насеља, а неповољна због присуства интензивног транзитног међуградског саобраћаја. У погледу изграђености, прва школа се налази у зони интензивније градње и густине становања, док је друга школа у зони ретке изграђености и у окружењу зелених површина. Капацитет објеката приближно задовољава постојеће потребе. Објекти су у друштвеном сектору својине и нема објеката у другим облицима својине.

Средње образовање

Број ученика у обе средње школе (гимназија *Јосиф Панчић* и техничка школа) на крају школске 2012/2013. износи 857. Ове школе су уједно и једини средњешколски центри на територији општине Бајина Башта, те је њихов значај утолико већи. Капацитет објеката не задовољава у потпуности постојеће потребе али трендови не указују да ће се потребе за овом врстом установа значајније увећавати. Не располаже се подацима о капацитету школа (укупна БРГП, број ђака по школи, површина школског простора по ученику). Опремљеност и бонитет објекта су задовољавајући.

Дечја заштита / предшколско васпитање и образовање

На територији плана постоји једна предшколска установа – вртић *Невен*. Он се налази у непосредној близини ОШ *Свети Сава*, у ширем центру града. Ову просторну целину карактерише велико учешће нестамбених садржаја, релативно велики интензитет саобраћаја и присуство транзитног саобраћаја. У погледу изграђености, спада у умерено интензивно изграђена подручја града, са великим уделом зелених и неизграђених површина, а у погледу густина становања преовлађују ниске густине и установа је релативно удаљена од гушће насељених делова града, што је релативно неповољно за локацију установе оваквог типа. При вртићу ради и путујући вртић *Полетарац*, који опслужује сеоско подручје. Објекти су у друштвеном сектору својине. Нема података о евентуалним капацитетима у другим облицима својине.

Дечји Вртић *Невен* има два објекта изграђена 1977. године и 1983. године. Капацитет објекта је за око 400 деце. За објекат вртића укупна БРГП износи 2249 м², а површина просторија за боравак деце је 1806м², односно 4,2м²/детету што је испод минимално прописаних (5,4-7,2 м²/детету). Укупна површина отвореног простора за децу је 15138м², односно 35,2 м² по детету што је сасвим задовољавајуће (према минималним нормативима треба да износи 15/25м² /детету). Опремљеност објекта је задовољавајућа, као и грађевински бонитет.

Здравство

На територији насеља Бајина Башта постоји један Дом здравља *Бајина Башта*, организациона јединица Здравственог центра Ужице. Поред тога постоји 38 постеља болничког смештаја стационара општег типа. Поред тога постоје 4 здравствене станице и 4 амбуланте.

Здравствени центар се налази на потезу главних градских централних садржаја. Укупна БРГП износи 4350 м². Објекти су распоређени дуж главног централног потеза у низу блокова око улице Кнеза Милана Обреновића. Ову просторну целину карактерише велико учешће нестамбених садржаја, умерени интензитет саобраћаја и присуство спортског центра и значајних зелених површина у окружењу. Његовим централним положајем је обезбеђена релативно добра доступност грађанима из свих делова града Бајине Баште, а обзиром на саобраћајну повезаност са главним транзитним токовима, здравствени центар је солидно доступан и становницима ван града Бајине Баште.

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

Број јединица за примарну здравствену заштиту је нешто мањи него што би било потребно према нормативима. Опремљеност и бонитет објекта нису задовољавајући и потребна је хитна реконструкција. Капацитет објеката не задовољава постојеће потребе а трендови показују да ће будуће кретање броја становника града бајине Баште благо

расти. Стога је потребно обезбедити просторне услове за смештај јединица примарне здравствене заштите (амбуланти) у зонама повећаних густина и ширења становања, а посебно на југозападном-западном и југоисточном потезу. Потребно је испитати све могућности сарадње са приватним сектором као и отварање одељења при основним школама и другим јавним садржајима.

Социјална заштита

Бајина Башта располаже социјалним установама без смештаја, односно Центром за социјални рад и Општинским одбором Црвеног крста. Узимајући у обзир величину града и демографске карактеристике, није неопходно обезбедити смештај за стара лица, посебне установе за хендикепиране. Препоруке норматива се односе на размештај ових институција у субрегионалним и регионалним центрима, док је њихово увођење на општинском нивоу опционо и може се узети у обзир уколико локална заједница покаже интерес и могућности да обезбеди средства.

Култура и информисање

Од културних институција на првом месту треба навести Народну библиотеку "Милош Требињац", која има и 5 огранака који се налазе у Бачевцима, Оклетцу, Рогачици, Костојевићима и Перућцу. На територији града Бајине Баште такође постоји биоскоп, радио и телевизијска станица у централној зони града. Један део простора при ОШ «Рака Павићевић» намењен је музејској поставци.

Постојећи положај институција културе подржава концентрацију садржаја који афирмишу централитет града Бајине Баште, будући да су сви лоцирани око главне градске комуникације. Овакав тренд треба подржати тако што ће се мерама имплементације подстицати промена намене нестамбених садржаја у садржаје културе и информисања, посебно у приземљима објеката, и то у осталим облицима својине осим у друштвеном /државном.

Управа и администрација

У централној зони града концентрисане су најбитније активности управе и администрације – претежно у околини улице кнеза Милана Обреновића: Скупштина општине, Служба за катастар непокретности и Геодетски завод, Савезно министарство одбране – штаб територијалне заштите, МУП- станица милиције, Општински суд, Служба платног промета, Завод за запошљавање, Фонд пензијско-инвалидског осигурања, Савезна дирекција за резерве, Месна заједница ББ, Дирекција за изградњу ББ и пошта.

ШУМЕ

Шумско земљиште доминира у јужном и источном делу града и заузима простор од око 120 ха. У јужном делу града шуме које се налазе на покренутом терену представљају изузетно вредан природни амбијент и један од значајнијих градских ресурса.

Карактеристично за Бајину Башту је да се поједини краци или потези под шумом преплићу са урбаном структуром и са њом прожимају, тако да зеленило у значајној мери уобличава општу слику града.

ВОДОТОЦИ И РЕКЕ

Дрина

На реци Дрини је изведена обала – утврда у зони разводног постројења РХЕ *Бајина Башта*. Дрина представља виталан економски и туристички потенцијал Бајине Баште. Дрина је већ атрактивни циљ кретања становника Бајине Баште и туриста и њихово радо коришћено излетиште. Богатство природног света и квалитет воде утицало је на развој риболова и водених спортова а природне лепоте повећавају атрактивност простора и стварају могућност за даљи развој туристичког комплекса.

Пилица

Река Пилица је регулисана као отворени ток у градском подручју до ушћа у реку Дрину, у виду двогубог трапезног корита обложеног ломљеним каменом. Пилица представља рекреативну и туристичку кичму града. Ка Пилици гравитира велики број стамбених зона, а и радна зона Бајине Баште. Она рефлектује историју и структуру града и комбинује на свом путу различита окружења: индустријско, савремено стамбено, историјско (централна зона са старом чаршијом) и рекреативно (шуме у југозападном делу града).

Рача

Рача представља, рекреативну и туристичку везу града са 800 година старим манастиром Рача, изузетне туристичке вредности за град Бајину Башту који сведочи о осам стотина година трајања културе и народа који живи на овом простору. Узводно уз реку Рачу, у јужном делу града налази се мање узгајалиште рибе.

Мали и средњи водотоци

У Бајиној Башти постоји велики број потока који представљају значајан биолошки и рекреативни потенцијал места. Они представљају коридоре природе у изграђеном подручју омогућавајући континуитет живог света (ботопа) кроз насељена подручја остварујући на тај начин значајну еколошку функцију. Регулисани су следећи водотоци путем цевовода Ø1000 мм и то: Алексића поток, Глишин поток, Велики поток, Шукића поток и Бакалски поток. Нерегулисан је Јефтића поток и нерегулисани су безимени потоци и извори у насељима Вишесава, Баре и Црквине. Ови водени канали се у великом броју случајева неформално третирају као отворена канализација.

Мреже и објекти саобраћајне инфраструктуре

“Како је реч о изводу из Концепта плана (цитати), у овом делу текста је остала категоризација државних путева по тада важећој Уредби (Сл. Гласник 14/2012). У планском делу овог плана је категоризација путева приказана у складу са изменама у мрежи и изменама у категоризацији извршеним у Уредби о категоризацији државних путева („Службени гласник РС“ број 105/2013, 119/2013 и 93/2015)“.

Бајина Башта је по својој регионалној припадности везана за долину Дрине, на крајњем западу Републике Србије и граничи се са Републиком Српском тј. Босном и Хецеговином. У погледу просторног положаја, Бајина Башта заузима централно место у оквиру мреже насеља у општини, а посебно као центар гравитационе зоне осталих насеља која су државним путевима повезана са Бајином Баштом, а даље са насељима у региону и шире. У складу са Уредбом о категоризацији државних путева на територији Републике Србије (Службени гласник РС бр.14/2012) кроз насељено место Бајина Башта пролазе следећи државни путеви:

ДП II реда број 143 (Ваљево – Седларе – Рогачица – Бајина Башта – Кремна)

- део деонице Рогачица – Бајина Башта (према ранијој категоризацији М19.1)
- део деонице Бајина Башта – Кремна (према ранијој категоризацији Р112)

ДП II реда број 145 (Бајина Башта – Дуб – Ужице)

- део деонице Бајина Башта – Дуб (према ранијој категоризацији М19.1)

Према горе поменутој уредби, део државног пута II реда бр. 112 (према ранијој категоризацији) деоница Бајина Башта – Перућац и државни пут број 1126 (Бајина Башта – Манастир Рача), у обухвату предметног плана, прекатегорисани су у општинске путеве.

За уличну мрежу Бајине Баште је карактеристично и да не постоји јасно дефинисана хијерархија у функционалном повезивању, а попречни профил улица врло често не прати и значај повезивања у мрежи. Постојећа улична мрежа, осим ужег централног градског подручја, где има ортогонални карактер и широке регулације, се може оценити као лоша,

неуређена и недоследна (чести узани и непотпуни попречни профили). Према положају у путној и уличној мрежи, могу се издвојити категорије саобраћајница:

Градским саобраћајницама првог реда припадају све улице које се у границама плана поклапају са правцима државних путева (из правца Ваљева ДП 143, улице Миленка Топаловића, Светосавска, Ужича улица, улица Душана Вишића, правац ДП 143 према Кремнима и правац ДП 145 према Ужицу). Стање градских саобраћајница првог реда, како у погледу попречног профила, тако и у погледу коловозног застора и елемената примењене сигнализације је углавном задовољавајуће.

Категорији градских саобраћајница другог реда припадају следеће улице: улица Кнеза Милана Обреновића, Рибарска улица и у наставку део бившег државног пута Р112 – до границе плана (према Перућцу), као и саобраћајница која представља наставак ул. Кнеза М.Обреновића до граничног прелаза. Постојеће стање и ових саобраћајница је такође солидно.

Мрежу сабирних саобраћајница чине улице: Рачанских Бораца и Браће Чучковића, Миленка Тришића Бимбе, Николе Тесле, Гвоздачка, Иве Лоле Рибара, Војводе Мишића, Вука Караџића, улице Хајдук Вељка и 12.јули, Браће Нинчића, део улице Миленка Топаловића, улица Хаџи Мелентијева, улице Павла Борозана и ЈНА, улица Драгољуба Бешлића Шабана, Његошева, Војислава Јелисавчића и Царице Милице, улица која повезује Војислава Јелисавчића и Светосавску. Значајан број улица које припадају овој категорији захтева реконструкцију која подразумева проширење коловоза или допуну профила (изградњу тротоара).

Све остале улице припадају категорији осталих – стамбено приступних саобраћајница. Ово је најбројнија категорија и за њу је карактеристична мала ширина коловоза, непотпун попречни профил, као и лоше стање коловозног застора и сигнализације.

Издвојене површине за пешачка кретања постоје само у градском језгру. Тротоари су реализовани у оквиру саобраћајног профила главних градских саобраћајница.

Генерално, коловозни застор захтева рехабилитацију, нарочито на периферним деловима уличне мреже, док одређен број улица нема савремен коловозни застор. Евидентан је и недостатак уређених јавних површина за паркирање возила. Хоризонтална, вертикална и светлосна сигнализација такође захтевају обнављање.

Пријем и отпрема путника у јавном приградском и међуградском саобраћају се обавља са аутобуске станице Бајина Башта, која је лоцирана између Светосавске и улице Хаџи Мелентија. Са становишта положаја и капацитета, аутобуска станица у потпуности задовољава потребе становника.

Од осталих објеката у функцији саобраћаја, треба поменути да је на предметној територији лоцирано укупно 6 станица за снабдевање возила горивом, а њихов положај и капацитет задовољавају потребе становника.

Мреже и објекти комуналне инфраструктуре

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА И ПОСТРОЈЕЊА

Постојеће стање

На територији општине Бајина Башта налази се ХЕ "Бајина Башта" која је укључена у електроенергетски систем Републике Србије преко електроенергетских водова 220 кВ (као преносни напонски ниво).

Објекти и мрежа 35 кВ

ТС 35/10 кВ

На подручју Бајине Баште налазе се три трансформаторске станице ТС 35/10 кВ које напајају постојећи конзум. Ове ТС 35/10 кВ се напајају далеководом 35 кВ из постојеће ТС 220/35 кВ "Бајина Башта". Трансформаторске станице ТС 35/10 кВ се напајају из два правца и то из правца Ужица и правца ХЕ "Бајина Башта" (ТС 220/35 кВ). Постојеће ТС 35/10 кВ, 2 x 4 МВА, у границама планског документа су ТС 35/10 кВ "Б. Башта 1", ТС 35/10 кВ "Дрина" и ТС 35/10 кВ "Слобода" .

Мрежа 35 кВ

Постојећа мрежа 35 кВ је изведена ваздушно и кабловски. Ваздушна мрежа 35 кВ је изграђена на бетонским и челично-решеткастим стубовима, док је кабловски изграђена подземно у рову потребних димензија.

Објекти и мрежа 10 кВ

Објекти 10 кВ

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

Мрежа 10 кВ

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

Нисконапонска мрежа и јавно осветљење

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

ФИКСНА ТЕЛЕФОНИЈА

Постојеће стање

На подручју ГП Бајина Башта налази се Аутоматска телефонска централа "Бајина Башта" која припада мрежној групи 031, односно Ужице. Постојећа АТЦ је капацитета 4700 аналогних прикључака и 60 ИСДН. Покривеност града приступном мрежом је незадовољавајућа, а у појединим деловима постојеће мреже је неопходна реконструкција или потпуна замена.

МОБИЛНА ТЕЛЕФОНИЈА

Постојеће стање

Постојећи оператери мобилне телефоније, који користе GSM систем поседују мреже базних станица које не покривају сасвим адекватно најшире подручје града па је потребно

њихово проширење, како би квалитет сигнала одговарао међународним стандардима. Сходно светским трендовима планира се даљи интензиван развоја јавних радио система, а посебно мобилне телефоније. У овој области очекује се и увођење нових оператора, како би се конкуренцијом са постојећим постигли већи капацитети и бољи квалитет услуга, уз повољније услове за кориснике.

КАБЛОВСКИ ДИСТРИБУТИВНИ СИСТЕМ

Постојеће стање

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

ВОДОВОД

Постојеће стање

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. Након захватања, вода се упућује у постројење за припрему воде "Шарампов", а потом потискује без успутне потрошње у дистрибутивни резервоар прве висинске зоне 300/303 мнм, 1000 м³. „Глишино Брдо,, са којим је повезан цевоводом пречника 250 мм. Резервоар прве зоне „ Новаково Брдо,, 295,5/298,5 мнм, 500 м³. Педесет метара ниже од резервоара „ Глишино Брдо,, постоји резервоар „Црвица,, 256/269 мнм, 98 м³, који представља прекидну комору за потребе снабдевања насеља Црвица. Снабдевање виших зона овог насеља није решено. Због неповољног односа висинских положаја резервоара Глишино и Новаково Брдо, овај други резервоар се мало укључује на исправан начин у рад система. Ни изграђени везни цевод пречника 200 мм који је требало да реши овај проблем се није показао довољним.

Дистрибутивна мрежа прве зоне добија воду из резервоара „ Глишино Брдо,, и њу чине примарни цевоводи 250-200-150 мм дуж улица Душана Вишњића и Кнеза Милана Обреновића, 150 мм дуж улице Миленка Топаловића (прикључен са једне стране на Р „Цевица,, а са друге на цевовод у Кнеза Милана, цевовод 200 мм дуж улица Светосавске и Драгољуба Бешлића Шабана (који са делом цевовода у Кнеза Милана затвара прстен, 150 мм дуж улице Миленка Топаловића (везан са једне стране на Р „Цевица,, а са друге на цевовод у Кнеза Милана), цевовод од 200 мм (евакуациони цевовод из Р „Глишино Брдо,,) постављен паралелно са главним цевоводом,а за потребе снабдевања насеља Вишесава.

Друга висинска зона добија воду преко пумпне станице „Плана,, смештене уз Р „Глишино Брдо,, и резервоара „Плана,, 353/356, 125 м³ цевоводом 150 мм, без успутне потрошње. Дистрибуција се врши гравитационим цевоводом од 125 мм, од Р „Плана,, до Ивановића Брда.

Степен прикључености на јавни водовод за Бајину Башту и Луг износи око 95%, за Вишесаву 70%, за Рацу 40% и за Црвицу 90%. Укуна дужина примарне разводне мреже износи око 25 километара.

КАНАЛИЗАЦИЈА

Постојеће стање

Канализација Града је раније функционисала по општем систему, са заједничким одвођењем одпадних и палих вода. Сада је она конципирана по сепарационом систему. Иако то предпоставља потпуно раздвајање кишне и фекалне канализације то у пракси

није остварено. Више објеката је прикључено својом интерном фекалном канализацијом на јавну кишну канализацију, а и још увек се користе неки канали старог општег система. Постројење за пречишћавање одпадних вода није изграђено, па се ове воде изливају у реке Пилицу и Дрину и тако загађују њихове воде. За одвођење одпадних вода изграђени су основни колектори:

- канал димензија Ø300 мм дуж улица Кнеза Милана Обреновића и Душана Вишића са изливом у реку Пилицу;
- колектор Ø600 мм дуж Улице Светосавске и излива се у претходни канал Ø300 мм;
- канал Ø300 мм западне индустријске зоне и домет дела насеља Црквине са изливом у реку Дрину;
- колектор Ø600 мм из индустријске зоне са изливом у реку Дрину.

Део града са десне обале реке Пилице нема изграђену канализацију, већ фекалне воде грађани из својих објеката испуштају у септичке јаме или директно изливају у реке Пилицу и Дрину. Кишна канализација димензија Ø300 мм – Ø600 мм је изграђена дуж дела улица у граду са гравитационим одвођењем у реку Пилицу. Кишна канализација је изграђена дуж следећих улица: Кнеза Милана Обреновића, Душана Вишића, Светосавске, Милана Топаловића, Рајка Тадића, Војводе Путника, Војводе Мишића.

СНАБДЕВАЊЕ ТОПЛОТНОМ ЕНЕРГИЈОМ И ГАСОМ

Постојеће стање

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 стационирани 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. Мреже сваке топлане раде као одвојени системи, с тим да постоји могућност повезивања у комори шахт бр.3.

Проблеми у раду топлификационог система су следећи: Градска котларница је смештена у неодговарајући простор (подрум стамбеног објекта), без могућности проширивања. Два котла из 1974.год. су дотрајала и предвиђена су за замену. Поједине деонице изграђене мреже су старе преко 30. година, дотрајале су и недовољних димензија. Мрежа је нерегулисана. Пројектовани режим рада услед дотрајалости опреме у топланама и мреже не може се постићи. Присутна је неуравнотеженост инсталисаних капацитета потрошача и капацитета инсталисане инфраструктуре (топлана и мреже). Топлане не раде у једнаким режимима рада и нису повезане у јединствени систем.

Анализа и оцена стања животне средине

Постојеће стање

Све делатности и развојни процеси који су присутни на посматраном подручју, расположиви потенцијали али и одређена ограничења развоја манифестују се одређеним утицајима на окружење. На основу анализе постојећег стања, односно природних и створених чиниоца, идентификовани су следећи утицаји на животну средину. Услед недостатка мерних показатеља квалитета стања животне средине, јер се мерења не врше, уопштене оцене о стању животне средине морају се дати на бази постојећих показатеља и сагледавања на терену.

Загађивање ваздуха

Ниво загађености ваздуха у општини је низак осим у централној дринској зони где у зимском периоду, у време трајања магле и интензивног загревања од ложишта, може достићи повећан ниво. Мањи индустријски објекти не емитују загађујуће материје таквог карактера да би представљали знатније загађиваче. Као *најзначајнији извори загађивања ваздуха* на простору општине идентификовани су:

- градске топлане и бројна индивидуална ложишта

На територији Бајине Баште налази се већи број котларница и две велике котларнице које као енергент користе мазут и угаљ. Локација градских топлана је неодговарајућа, а неповољност представља чињеница да топлане немају одговарајуће висине димњака на којима не постоје уређаји за пречишћавање отпадних гасова. Тако, при неповољним метеоролошким условима, тишина и инверзија, расте степен аерозагађења у непосредној околини. Котларнице су извор прашине, угљеникових и сумпорних оксида јер се као гориво користе угљеви различитог квалитета и састава као и мазут. Такође, мерења емисије и састава отпадних гасова на димњацима се не врше.

Индивидуални објекти имају засебно грејање, користе као енергију за загревање струју, чврсто гориво, угаљ или дрва.

- саобраћај моторних возила, посебно на саобраћајницама које пролазе кроз центар

Проблем загађивања ваздуха од саобраћаја је нарочито присутан дуж улазно/излазних магистралних и регионалних праваца као и у централној зони Бајине Баште. Одвијањем саобраћаја моторна возила емитују специфичне загађујуће материје у ваздух. Може се проценити да је степен загађења овим материјама у дозвољеним границама, осим у појединим деловима у уском појасу пута.

Проблем представља што се тренутно сав транзитни саобраћај тешких возила одвија кроз центар Бајине Баште.

- индустријски објекти

Индустријске зоне лоциране су на четири места у граду. Тренутно неки индустријски објекти не раде па нема повећане емисије специфичних загађујућих материја везаних за технолошке процесе. Тачкасто се појављују индустријски погони и производни и услужни занати дуж саобраћајница, чиме се намеће обавеза њихове контроле у погледу заштите животне средине.

Загађивање вода

Река Дрина припада II класи што је у складу са категоризацијом водотокова у Републици Србији, и што омогућава њено коришћење за рекреацију и спортове на води. Посматрајући, генерално, стање загађености вода није алармантно, али се мора спречити погоршање превентивним мерама. Основни узрок загађивања вода представља упуштање непречишћених отпадних вода у реципијенте. Своје отпадне воде, фекалне и индустријске, град упушта у реку Пилицу и Дрину, без претходног пречишћавања.

Повећана концентрација суспендованих материја је последица испуштања отпадних вода директно у реку без пречишћавања, како у Бајиној Башти тако и у насељима узводно уз Дрину. Проблем су и септичке јаме у долинском појасу уз Дрину које угрожавају површинске и подземне воде и земљиште, преко којих се угрожава главни ток Дрине. Загађивање *подземних вода* је пре свега последица примене ђубрива, пестицида и хербицида у пољопривреди као и процеђивања са градске депоније и бројних неуређених сметлишта.

Проблем сакупљања и депоновања отпада

Према "Националној стратегији управљања отпадом" регионална депонија и рециклажни центар Ужице на локацији "Дубоко" је за општине Ужице, Бајина Башта, Пожега, Ариље, Ивањица и Чајетина (укупно око 215.177 становника са процењеном дневном количином отпада од око 137,7 тона). Постојећа депонија у Бајиној Башти лоцирана на обали реке Дрине не задовољава санитарно-хигијенске услове. Она је по затварању планирана за одговарајућу санацију и рекултивацију.

Грађевинско подручје и подела на урбанистичке целине и зоне

Морфолошка типизација урбаног и руралног ткива у обухвату плана

Централно подручје града има препознатљиву, плански формирану, ортогоналну урбану матрицу са одликама компактног мешовитог градског ткива. За овај део града Бајина Башта матрица је формирана урбанистичким уређењем 1882. И данас се у урбаном језгру све улице секу под правим углом. Посебно се и данас истиче и у значајним фрагментима сачувана архитектура локалних градитеља из тог периода. ово подручје има карактеристике историјског центра или језгра насеља у коме су мешовите намене са малим површинама претежне намене становање, јавни објекти или делатности.

У ширем центру и компактном градском ткиву изградња је поштовала правила прописане регулације (објекти повучени од регулационе линије) и уз заокружење постојеће и изградњу нове уличне мреже, омогућује формирање правилне блоковске структуре. Овај део града чини комплексно урбано ткиво, а у њему су претежне намене становање, јавни објекти или делатности, а намене које се као аутономне налазе у зони су или шуме, или воде и водне површине.

У деловима града ван уже градске зоне приметне су различите блоковске матрице, недовршене уличне мреже настајале кроз сталне промене планског концепта, а у деловима и сасвим спонтано. У рубним зонама су претежне намене становање или делатности, често је унутрашњост блокова ниузграђена и користи се као обрадиво земљиште, а значајније су присутне и шуме, или воде и водне површине.

У подручју града маркантна као и у компактном градском подручју доминантна обележја морфолошкој слици дају веће површине јединствене намене, спортски центар и сачуване површине за његово проширење.

Намене које се као аутономне налазе и изван компактног градског стамбеног ткива али и непосредно уз њега, пословно-производне функције (индустрија, позајмишта, привредни комплекси) и сервиси јављају се као доминантне функције.

Тренд изградње уз главне путне правце, најчешће руралног становања, или становања са пратећим комерцијалним и услужним делатностима доминантан је у зони ширег центра и у периферним деловима града. У овом делу грађевинског подручје ван градског грађевинског земљишта претежне намене су рурално становање, становање с делатностима или само делатности.

На земљишту ван грађевинског подручја и у рубним деловима града заступљено је рурално и индивидуално становање претежно у комбинацији са пољопривредом. претежне намене су или пољопривреда, делом са руралним становањем, или шуме, или воде и водне површине.

Обалски појас уз Дрину у највећој мери остао поштеђен непланске стамбене градње, али су неке локације уз њега значајније заузеле углавном позајмишта, индустријски и производни објекти и површине. Неке од ових екстензивних намена (или пољопривреда делом са руралним становањем, или шуме, или воде и водне површине) својом позицију у односу на градске комуникације и неизграђеношћу, чине потенцијал за будуће спортско рекреативне, туристичке, или пословно комерцијалне зоне.

Планска подела на целине и зоне

Подела плана на подручја по карактеристикама и одликама формирана је у односу на предложен концепт планског решења, дефинисан предлогом за правила уређења, предлогом правила грађења и приказаним оријентационо планираним наменама површина и обухватом грађевинских подручја.

Сходно томе, поједине зоне или подзоне су сврстане у већ начелно одређену планирану намену, на пример, делови површина који су у постојећем стању пољопривредна површина или неискоришћен и празан простор су сврстани у целини 1. у зону 1.3 односно 1.4 или у целини 2 у зону 2.1 односно 2.2. У обе целине посебно су приказане веће доминантне површине под јединственом наменом (спортски центра, индустрија..) и веће површине карактеристичне по неизграђености, које су данас претежно пољопривредне површине.

Планска подела на целине, зоне и подзоне је поједностављена у односу на раније усвојен план и, на основу морфолошких анализа и по горе описаној методологији, предложена је следећа:

Целина 1 - грађевинско подручје градског грађевинског земљишта

Зона 1.1. - историјски центар насеља

у коме су мешовите намене са малим површинама претежне намене становање, јавни објекти или делатности.

Зона 1.2. - комплексно урбано ткиво

у којој су претежне намене становање, јавни објекти или делатности, а намене које се као аутономне налазе у зони су или шуме, или воде и водне површине

Зона 1.3. - рубна зона

у којој су претежне намене становање или делатности, а намене које се као аутономне налазе у зони су или шуме, или воде и водне површине
Намене које се као аутономне налазе у зони су воде и водне површине.
Издвојене намене су веће доминантне површине под јединственом наменом (спортски центра, индустрија..) и мање претежно пољопривредне површине.

Целина 2 - грађевинско подручје ван градског грађевинског земљишта

у којој су претежне намене рурално становање, становање с делатностима или само делатности.

Намене које се као аутономне налазе у зони су или шуме, или воде и водне површине, као и пољопривредне површине на неизграђеним парцелама или деловима парцела.

Издвојене намене су мање доминантне површине под јединственом наменом (привреда, позајмишта..) и веће површине карактеристичне по неизграђености, које су данас претежно пољопривредне површине.

Целина 3 - земљиште ван грађевинског подручја

у којој су намене или пољопривреда делом са руралним становањем, или шуме, или воде и водне површине

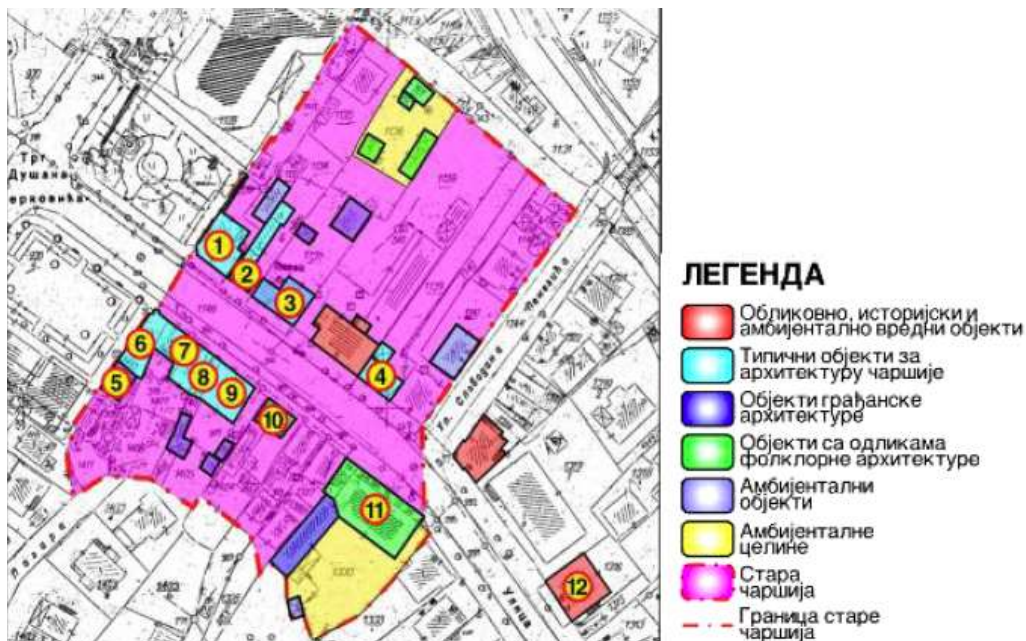
Планска подела на целине, зоне и подзоне је приказана у графичком делу плана.

Преглед евидентираних и заштићених објеката, споменика културе и природе и амбијенталних целина

НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА ДОБРА У БАЈИНОЈ БАШТИ

Листа проглашених непокретних културних добара на подручју града Бајина Башта:

1. Фото „Јадран“, на углу трга Душана Јерковића 11 и улице Душана Вишића 1
2. „Чворо“, улица Душана Вишића 3
3. Бифе „Ловац“, улица Душана Вишића 5
4. Бојација – хемијско чишћење, улица Душана Вишића 11
5. Хемијско чишћење, на тргу Душана Јерковића 12
6. „Малинића кућа“, трг Душана Јерковића 14
7. „Кесеровића кућа“, улица Душана Вишића 2
8. Фарбара, улица Душана Вишића 4
9. „Илића кафана“, улица Душана Вишића 6
10. „Краљевића кућа“, улица Душана Вишића 8
11. „Вукајловића механа“, улица Душана Вишића 14
12. „Јелисавчића кафана“, улица Душана Вишића
13. Археолошко налазиште Црквине



Даљом валоризацијом проглашених непокретних културних добара на локацији Старе чаршије могу се сврстати у категорије: обликовно, историјски и амбијентално вредни објекти – 12; типични објекти за архитектуру чаршије – 1, 2, 4, 6, 7, 8 и 9; објекти грађанске архитектуре (тамно плаво); објекти са одликама фолклорне архитектуре – 10 и 11; амбијентални објекти – 3 и 5 и амбијенталне целине (жуто).

Објекат који се налази у улици Душана Вишића 7-9, као и објекат на углу улица Слободана Пенезића и Душана Вишића нису на листи проглашених споменика културе, иако поседују обликовне, историјске и амбијенталне вредности.

Објекти који нису проглашени за споменике културе, а према Заводу за заштиту споменика културе у Краљеву по својим вредностима могу то бити, су: 1. Воденица на Пилици; 2. „Кућа Цурића“, на тргу Душана Јерковића; 3. „Нинчића кућа“, улица Браће Нинчић; 4. Хотел „Европа“; 5. Објекат на углу улице Браће Нинчић и Рајка Тадића и 6. Објекат на углу улице Маршала Тита и Светосавске.

Поред непокретних културних добара на локацији Старе чаршије, која су претходно побројана, у обухвату се налази и добро под претходном заштитом, целина „Градски центар у Бајиној Башти“, евидентирана 25.4.2018. године (Списак добара под претходном заштитом, издао Завод за заштиту споменика културе Краљево, 24.5.2019).

Предметна целина је настала и формирала се током XIX и прве половине XX века. Овај простор је евидентиран као културно добро под претходном заштитом због својих историјских, урбанистичких, архитектонских и амбијенталних вредности простора и објеката. Посебно обележје ове целине представља ортогонална урбанистичка матрица града са централним Тргом Душана Јерковића правоугаоног облика и парковског типа са старим дрворедима. Истичу се многобројна вредна архитектонска здања разноврних стилова на Тргу Душана Јерковића, у улицама Филипа Вишњића, Браће Нинчић и Кнеза Милана Обреновића.



Добро под претходном заштитом, целина „Градски центар у Бајиној Башти“, са приказом значајнијих грађевина

Списак значајнијих грађевина у оквиру добра под претходном заштитом, „Градски центар у Бајиној Башти“:

1. кућа у Улици Филипа Вишњића, бр. 5,
2. угаона зграда на Тргу Душана Јерковића са старим локалима, бр. 12/4,
3. зграда на Тргу Душана Јерковића са старим локалима, бр. 12,
4. стари чардак од брвана,
5. зграда на углу Трга Душана Јерковића и пешачке улице,
6. зграда у пешачкој зони (Трг Душана Јерковића) бр.1,

7. зграда на Тргу Душана Јерковића, бр. 3,
8. зграда на Тргу Душана Јерковића, бр. 5,
9. спратна зграда бивше фабрике и магацина дувана,
10. угаона зграда на углу Трга Душана Јерковића,
11. зграда на углу Улице кнеза Милана Обреновића,
12. зграда у Улици кнеза Милана Обреновића бр. 15,
13. зграда у Улици кнеза Милана Обреновића бр. 17,
14. зграда у Улици кнеза Милана Обреновића бр. 19,
15. зграда у Улици кнеза Милана Обреновића бр. 21,
16. стари пословни локал у Улици кнеза Милана Обреновића,
17. стари пословни локал у Улици кнеза Милана Обреновића,
18. угаона зграда (ресторан „Европа“),
19. зграда у Улици кнеза Милана Обреновића бр. 10,
20. приземни локали у Улици кнеза Милана Обреновића бр. 12,
21. зграда на углу улица Кнеза Милана Обреновића и Светосавске,
22. зграда на углу улица Кнеза Милана Обреновића и Светосавске,
23. стара магаза у Светосавској улици,
24. зграда основне школе,
25. стари магацин од брвана,
26. угаона спратна кућа са куполом, на углу улица Браће Нинчић и Рајка Тадића,
27. кућа на углу улица Рајка Тадића и Браће Нинчић,
28. кућа у Улици Браће Нинчић бр. 22,
29. кућа у Улици Браће Нинчић бр. 26,
30. Јокића кућа
31. стари магацин Јокића

Наведене грађевине поседују различите намене и разноврсна стилска решења, доминантно у духу еклектицизма односно позних европских стилских решења уз неколико објеката модерне грађених паралелно са светским токовима. Посебно се истичу изузетна вредност Јокића куће у духу необарока, свих објеката на Тргу Душана Јерковића, куће на углу улица Браће Нинчића и Рајка Тадића, свих наведених објеката у улици Милана Обреновића, зграда основне школе.

ПЛАНСКИ ДЕО

III Правила уређења

Концепција уређења целина и подцелина одређених планом, основни програмски елементи и општа правила уређења простора

СТАНОВАЊЕ И СТАМБЕНА ИЗГРАДЊА

Организација зона становања заснована је на дефинисаним зонама са различитим густинама становања и насељености, уређиваних кроз заокружење започетих зона, погушћавање, перманентну реконструкцију и ревитализацију, као и кроз минимално заузимање сасвим нових зона.

Просторним размештајем, планиране зоне са највећим густинама концентрисане су у централном делу насеља (надградња постојећих густина), да би према ободу насеља биле ниже.

У складу са потребом за рационалнијим коришћењем грађевинског земљишта за ову функцију, специфичностима наслеђеног стања (преовлађујуће зоне малих густина становања) и очекиваним бројем домаћинстава, планиране зоне становања у израженим капацитетима смештајних могућности, за око 1.500 станова су веће од реалних потреба. То само показује да се овај план може реализовати кроз дужи временски период од хоризонта овог плана. Нови станови биће грађени у зонама свих густина становања, у складу са условима дефинисаним за одређену густину и тип стамбеног објекта, а према динамици комуналног опремања грађевинског подручја.

Масовнија организована стамбена изградња, са обележјима колективног становања већих густина и веће спратности, планирана је у најмањој мери, углавном у складу са већ донетим плановима, уз употпуњавање постојећих изграђених целина.

ПОСЛОВАЊЕ, РАД И ПРОИЗВОДЊА

Планирање и развој специјализованих пословно-производних центара

Изградња специјализованих пословно-производних центара подразумева концентрисање пословних и радних активности, са допунским и пратећим комерцијалним функцијама. То је изразито тржишни захтев, а са друге стране омогућава флексибилнију понуду, лакше анимирање потенцијалних инвеститора, управљање и контролу негативних ефеката ових активности на квалитет животне средине. Програмска понуда у структури таквих центара мора бити веома диверсификована на начин да омогући концентрацију најшире скале привредних активности (пословање, производња, индустрија) и комплементарност понуде активности.

Планирање и развој мреже специјализованих тржних центара

Изградња великих општих или специјализованих тржних центара у ободним зонама града (нарочито то важи за главне радијалне улазно-излазне правце у град – један ка Ужицу и други ка Ваљеву, Љубовији и Београду), посебно ако се ради о врсти робе која се производи у региону и представља његову специјалност, донело би значајну нову и атрактивну изградњу, од интереса и за грађане и за градску управу, а и потенцијална нова радна места. С обзиром на све већи значај *царинског прелаза*, планом се предвиђа наставак приметног тренда концентрисања пословно-услужних делатности у његовом непосредном окружењу.

РАЗВОЈ ГРАДСКИХ ЦЕНТРАЛНИХ АКТИВНОСТИ

Развојем услуга и изградњом централних садржаја град треба даље афирмисати као регионални центар. На градском нивоу таква изградња би сем пружања специјалне услуге била и ново обележје града. У складу са овим циљевима развоја овог градског подсистема, основни концепт развоја градских централних активности у Бајиној Башти је у следећим нивоима:

Развој уже и шире зоне градског језгра

У зони централног језгра града треба формулисати јасне принципе изградње простора за централне активности, пре свега у смислу постизања оптималне просторне организације центра са циљем очувања културно- историјских и амбијенталних вредности постојеће урбане структуре. Стратешко опредељење је на рестрикцију изградње која производи саобраћајне проблеме и која се својом просторном формом не уклапа у постојећи амбијент (велики тржни центри или робне куће, велики пословни објекти затвореног типа) а за стимулацију тенденције да се у централном језгру граде примерени објекти, са садржајима ексклузивног типа, услужне и туристичке оријентације.

Развој насељских комерцијалних и локалних општинских центара

ван шире централне зоне градског језгра, као и у стамбеним насељима у којима не постоји неопходан ниво опремљених јавних простора и где је уочена изузетно ниска концентрација комерцијалних централних функција свих врста (услуге, пословање, активности друштвеног стандарда приватног сектора) план треба да створи основ за даљи развој за све комерцијалне активности (посебно оне периодичних и ванпериодичних потреба), како би се повећала насељска опслуженост комерцијалним централним функцијама, и то на начин који ће бити вођен тржишним законитостима да се оне природно концентришу.

УРЕЂЕЊЕ ВОДА И ВОДОТОВОКА

Дрина

Уз Дрину су предложене три локације за даљи развој нових рекреативних центара, међусобно различите према природним условима за развој рекреације:

1. Марина центар и плажа на обали Дрине као већи туристички пункт са спортско, забавно, комерцијалним садржајима са мотелом и Марином, а водом као примарним мотивом. Специфичне технолошко-функционалне захтеве и потребну дужину такмичарске стазе од 2.000 метара испуњава локација Бушинског поља; алтернативно, Црвичко поље.
2. Један већи рекреативни центар дуж реке Дрине са примарним мотивом воде и екосистема водотока и разноврсним рекреативно, едукативно, забавним садржајима, лоциран на северу града на почетку Црвичког поља, са компактибилним садржајима на самој обали Дрине, на крају Вшесавског поља,
3. Један рејонски туристичко-рекреативни центар лоциран дуж реке Дрине на Подлужанском пољу, као логична веза између предложена два рекреативна центра, ради формирања јединствене туристичко - рекреативне *Дринске магистрале* и употпуњења туристичко-рекреативних садржаја на води и осталих рекреативних простора лоцираних уз реку Дрину.

Пилица

Треба повећавати приступачност и повезивати рекреативне просторе дуж Пилице. Од посебног стратешког значаја је радити на њеном употребном, еколошком и естетском унапређењу и приобални део развијати као линеарни, повезујући рекреативни потез који би адекватним уређивањем и опремањем допринио и квалитету живота и рада у Бајиној Башти. Градски рекреативни комплекс Пилица у коме је могућа интензивнија изградња, по ободу, могао би бити проширен бројним садржајима рекреације и забаве (затворени и

отворени базени, затворени и отворени тениски терени, сале за борилачке спортове, гимнастику, забавни тематски паркови, дечија игралишта и играонице, клизалиште / ролшуалиште, стазе и конструкције за скејт и екстремне спортове...мини голф, фитнес, теретане, али и позорнице и простори за масовне догађаје и представе) чиме би се повећала његова привлачна моћи интензитет коришћења у току целе године.

На местима где је то могуће и где постоје адекватни просторни и функционални услови пожељно је развијати и друге различите рекреативне садржаје: нпр. уредити бицикличке стазе, пунктове за пецање, одмор, шеталишта, просторе за игру деце и сл. Поред постојећег рибњака, површине 0,2 ха уз реку Рачу, планом је предвиђена још једна локација уз реку Пилицу (МЗ Бајина Башта) површине 0,5 ха.

Рача

Од посебног стратешког значаја је радити на употребном, еколошком и естетском унапређењу тока реке Раче. Због тога би требало у дугорочну стратегију развоја града укључити и развој и унапређење реке и приобалног дела који би се развијао као линеарни, повезујући рекреативни потез. Овај простор би требало уређивати тако да кретањем кроз њега посетиоца поступно уводи безмало у сам манастир. Оваквим концептом решења рекреативне трансверзале током реке Раче, Бајина Башта би се и физички повезала са манастиром Рача, што би имало витални значај за развој туризма Бајине Баште.

Мали и средњи водотоци

Од посебне важности је начин и степен њиховог уређивања и коришћења. Адекватно уређење и коришћење приобалних појасева као претежно отвореног рекреативног простора уз избор различитих, разноврсних али и еколошки незагађујућих садржаја омогућио би очување биолошке вредности ових простора, проветравање насеља и близак контакт становника са природом и водом али и остваривање линеарних рекреативних простора који би били приступачни највећем броју потенцијалних корисника. Услов за све то је обезбеђење адекватаног квалитета воде и решавање питања канализације

Минихидроелектране

У границама овог плана оквирно су приказане државним одлукама одређене потенцијалне локације за изградњу малих хидроелектрана и осталих објеката који користе обновљиве изворе енергије, а њихова тачна позиција и просторна карактеристике ће се одредити даљим одлукама надлежних органа и израдом урбанистичких пројеката за изградњу МХЕ снаге до 1MW. У случају да дође до промене површине јавне намене, потребно је приступити изради Плана детаљне регулације.

НОВИ РЕКРЕАТИВНИ УРБАНИ И ШУМСКИ ПРОСТОРИ

Планом се у јужном делу града за шуме које се налазе на покренутом терену и представљају изузетно вредан природни амбијент и један од значајнијих градских ресурса на њиховом мањем делу који је обухваћен границама плана предвиђа уређење парк шуме са Еко центром и пратећим рекреативно едукативним садржајима (истраживачка станица, ботаничка башта/зоо станица, етно/еко центар, трим и стазе здравља, спортски терени на ободу, затворени објекат вишенаменског садржаја на ободу шуме), у којој су шума и брдо примарни мотив и амбијент.

Такође се и ван самог обухвата урбанистичког плана планира адекватно уређивање свих градских шума Бајине Баште у циљу њиховог обезбеђења њиховог интензивнијег коришћења у рекреативне сврхе, тако да буду стратешки добро лоцирани на ободима брда и у правцу дувања преовлађујућих ветрова.

Сви урбани зелени простори треба да буду међусобно повезани у систем који је такође повезан са ванградским природним пејзажем и да тако, између осталог, обезбеђују адекватно проветравање града. Поред повезивања са ванградским пејзажем ове *зелене путање* би се могле успостављати и између већих паркова чиме би се успостављао

континуитет биотопа и омогућавале миграције живог света што би додатно унапредило еколошке квалитете урбане средине Бајине Баште.

Предвиђено грађевинско подручје

Према очекиваном броју становника у планском периоду и специфичностима највећих потрошача грађевинског земљишта (преовлађујуће зоне становања средњих и малих густина, већ формиране велике површине зона привређивања) и потребама насеља као општинског центра, укупно постојеће грађевинско земљиште увећано је. Такође, извршено је преструктурирање грађевинског земљишта кроз промену густина становања и максимално коришћење неизграђеног грађевинског земљишта за недостајуће функције (опрема, зоне привређивања, зеленило, спорт и рекреација, саобраћај). Ван грађевинског подручја је земљиште које се користи као пољопривредно, као и на коме ће планом бити омогућена изградња у складу са дефинисаним компатибилним садржајима, али и изградња ван грађевинског подручја.

Сходно томе, овим планом предвиђена је подела обухваћене површина на земљиште које припада грађевинском подручју и земљиште ван грађевинског подручја.

Овим планом грађевинско подручје је дефинисано као грађевинско подручје градског грађевинског земљишта и грађевинско подручје ван градског грађевинског земљишта.

Опис грађевинског подручја

Границе грађевинског подручја градског грађевинског земљишта дефинисане су границама Целине 1 - којој припадају Зона 1.1. (историјски центар насеља), Зона 1.2. (комплексно урбано ткиво) и Зона 1.3. (рубна зона) у графичком прилогу овог плана - *Лист 2* - Планиране намене површина, грађевинско подручје, подела на целине и зоне и урбанистичка регулација.

Границе грађевинског подручја ван градског грађевинског земљишта дефинисане су границама Целине 2. у графичком прилогу овог плана - *Лист 2* - Планиране намене површина, грађевинско подручје, подела на целине и зоне и урбанистичка регулација.

Планиране намене површина и површина јавне намене

Грађевинско подручје намењено је за јавне садржаје и садржаје од јавног интереса (образовање, здравство, дечја и социјална заштита, култура, информисање, управа, јавна администрација, посебне намене, комунални објекти, зеленило, спорт и рекреација, саобраћајни објекти, као и мрежа саобраћајне и комуналне инфраструктуре) и осталу изградњу (становање, рад, пословање, трговина, угоститељство, привређивање и услуге).

У обухвату плана појединачно су дефинисане површине са претежним планираним наменама. Међу њима је доминантно *становање* (и то са три типа - високе густине, средње густине и мале густине и подтипом рурално становање мале густине, с делатностима или најчешће без њих ван грађевинског подручја), а затим комерцијални садржаји (трговине, услуге, угоститељство и туризам), привреда и индустрија, спорт и рекреација, пољопривреда, воде и водне површине и шуме и високо растиње.

У обухвату плана посебно су назначене специфичне површине за пејзажно уређење (појас променљиве ширине уз Дрину са хетерогеним садржајима који ће се јединствено уређивати и опремати) и друге значајније већ пејзажно уређене или парковске површине.

У обухвату плана у појединим зонама појединачно су дефинисане површине или објекти са наменама: јавне службе (обележене ознакама од JC1 до JC13), комуналне делатности (ознаке од K1 до K8), верски објекти и хотели. У обухвату категорије саобраћајни објекти и површине наменом је дефинисана пешачка зона - трг, а ознакама су посебно обележени аутобуска станица, станице за снабдевање горивом и теретни терминал.

Планом предвиђено пољопривредно земљиште заузима простор на северу града уз обалу реке Дрине, т.ј. путни правац према Београду (МЗ Црвица), где се препоручује интензивна пољопривредна производња. Остале постојеће пољопривредне површине интегрисане су у планиране нове структуре а до реализација планираних намена остаће пољопривредне, или као баште и воћњаци који се обрађују за личне потребе.

Структура планираних намена површина по целинама и зонама је:

Целина 1 - грађевинско подручје градског грађевинског земљишта

Зона 1.1. - историјски центар насеља

Зона 1.2. - комплексно урбано ткиво

- 1.2.1. Површине претежне намене становање
- 1.2.2. Површине претежне намене јавни објекти и садржаји
- 1.2.3. Површине претежне намене делатности

Зона 1.3. - рубна зона

- 1.3.1. Веће периферне површине претежне намене становање
- 1.3.2. Веће периферне површине претежне намене делатности

Целина 2 - грађевинско подручје ван градског грађевинског земљишта

- 2.1. Површине претежне намене становање
- 2.2. Површине претежне намене делатности
- 2.3. Пољопривредне површине
- 2.4. Шуме и шумске површине и воде и водне површине

Целина 3 - земљиште ван грађевинског подручја

- 3.1. Пољопривредне површине
Подтип - рурално становање мале густине
- 3.2. Шуме и шумске површине
- 3.3. Воде и водне површине

Планирани капацитети мрежа саобраћајне и јавне комуналне инфраструктуре

ПЛАНИРАНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

У границама насеља планом је предвиђена реконструкција постојеће саобраћајне мреже и изградња нове. Развој уличне мреже се заснива на принципима завршетка започетих праваца, интегрисања уличне мреже, тј. смањења броја „слепих“ улица, обезбеђивања одговарајућих попречних профила и формирања нове мреже у планираним стамбеним и привредним зонама. Поред изградње нових саобраћајница, предвиђена је и изградња пешачких стаза, изградња тротоара као обавезног елемента попречног профила саобраћајница, уређење и изградња јавних површина за паркирање возила. Предвиђеним интервенцијама на мрежи биће омогућено формирање ефикаснијег саобраћајног система који ће омогућити бољу доступност и приступачност свим деловима насеља. Осим тога, један од најважнијих циљева је и подизање нивоа безбедности свих учесника у саобраћају.

Један од основних захтева развоја уличне мреже Бајине Баште је измештање транзитног саобраћаја из самог насеља. Планско решење се заснива на изградњи три обилазнице, северне, на десној обали Дрине као наставак Сплаварске улице, западне као веза пута за Перућац и пута за Тару и источне као наставак изградње Ужичке улице. Изградњом северне и западне обилазнице била би остварена веза државног пута IIа реда број 170¹

¹ На основу Уредбе о категоризацији државних путева („Службени гласник РС“ број 105/2013) и Уредбе о изменама Уредбе о категоризацији државних путева („Службени гласник РС“ број 119/2013)

(правац из Ваљева – ранији М19.1) са граничним прелазом са Републиком Српском као и са путем за Перућац – државним путем IIа реда број 172 (према ранијој категоризацији државни пут Р112) и путем за Тару - државним путем IIа реда број 170 (према ранијој категоризацији државни пут Р112). Изградњом ових саобраћајница (северна обилазница - тз. Улица Сплаварска и западна: веза пута за Перућац и пута за Тару) транзитни саобраћај би био измештен из централног дела насеља - улице Кнеза Милана Обреновића. Планом је предвиђено да северна обилазница – Сплаварска улица има двосмерни коловоз ширине 7m и обострано вођене тротоаре/банкине најмање ширине по 1,5m. Укупна дужина планиране Сплаварске улице износи око 2000m. Западна обилазница, оријентационе дужине 950m, планирана је са истим попречним профилем као и северна.

Планирана источна обилазница (продужетак Ужичке улице до улице Душана Вишића) има дужину од око 700 m и њом се остварује веза државног пута IIа реда број 170 (правац из Ваљева – ранији М19.1) и државног пута IIа реда број 171 (правац ка Ужицу – ранији М19.1) а омогућава измештање транзитних токова из централних градских саобраћајница (део улице Слободана Пенезића Крцуна и део улице Душана Вишића). Предвиђено је да попречни профил нових деоница Ужичке улице – источне обилазнице, треба да садржи коловоз ширине 7m и обостране тротоаре минималне ширине 1,5m.

Поред изградње обилазних саобраћајница, планом је предвиђена допуна основне уличне мреже изградњом нових и реконструкцијом постојећих саобраћајница, у складу са планом развоја основних активности Бајине Баште. Све саобраћајнице у границама предметног плана формирају уличну мрежу у насељу.

Изградњом/допуном и реконструкцијом, уличну мрежу Бајине Баште чиниће следеће категорије саобраћајница:

- градске саобраћајнице првог реда
- градске саобраћајнице другог реда
- сабирне саобраћајнице
- остале саобраћајнице

Градским саобраћајницама првог реда припада већина улица које се у границама плана поклапају са правцима државних путева (из правца Ваљева ДП 170, улице Миленка Топаловића, Светосавска, Ужича улица, улица Душана Вишића, правац ДП 170 према Кремнима и правац ДП 171 према Ужицу) као и планирана северна обилазница (Сплаварска улица), део Рибарске улице (од улице Кнеза Милана Обреновића до почетка западне обилазнице), западна обилазница (веза пута за Перућац и пута за Тару), односно источна обилазница (продужетак Ужичке улице).

Категорији градских саобраћајница другог реда припадају следеће улице: улица Кнеза Милана Обреновића и саобраћајница која представља наставак ове улице до граничног прелаза, део Рибарске улице и у наставку део државног пута број 172 (ранији Р112) – пут за Перућац до границе плана. Све градске саобраћајнице другог реда су двосмерне са минималном ширином коловоза од 6m тротоарима минималне ширине 1,5 m.

Планом је предвиђена мрежа сабирних саобраћајница коју чине улице: правац улице Вишесавске и у наставку улице које се простиру уз границу Плана ка северу (С26-26, П70-70), правац улице Рачанских Бораца и Миленка Тришића Бимбе, улица Кнеза Александра Карађорђевића, улица Николе Тесле и Сремског фронта, улица Милоша Обилића и део улице М.Вељковића (веза са северном обилазницом), правац улица Браће Драгутина и Рада Чучковића и улице Доситеја Обрадовића, улица Војводе Мишића, правац улица Драгутина Мирковића и Доктора Курта Аврама, део Сплаварске улице (између улице Кнеза Милана Обреновића и северне обилазнице), Дринска улица, улице Пролетерска и у наставку Карађорђева, Вука Караџића, Хајдук Вељка и 12.јула, улица Хаџи Мелентијева, Браће Нинчића, део улице Миленка Топаловића (између Ужичке и улице Војводе Мишића), Тарска улица, правац улица Павла Борозана и ЈНА – у наставку саобраћајница

П164-164, улица Краља Милутина и новопланирана С54-54, улице Ловранска и Омладинска, правац улица Војислава Јелисавчића, Браће Југовића и Царице Милице, Устаничка улица, улица Драгољуба Башлића Шабана, Карађорђева и Цвијићева улица, улица Шпанских бораца, улица Слободана Пенезића Крцуна, правац улица Андрије Крстића и Мирослава Мике Антића, Немањина улица, правац улица Светозара Марковића и Славка Петковића.

Попречни профил сабирних саобраћајница садржи коловоз ширине мин 6m (изузетно 5,5m) за двосмерно кретање, односно мин 4,0 m за једносмерно кретање возила и једностране или обостране тротоаре минималне ширине 1,5 m.

Све остале саобраћајнице на територији плана припадају категорији осталих саобраћајница (стамбене, приступне, колско пешачке, прилази паркинзима и парцелама и сл.). Најмања ширине коловоза осталих двосмерних саобраћајница треба да буде 5,5m, а за једносмерно кретање возила 3,5m.

Осим изградње нових саобраћајница, предвиђена је рехабилитација и реконструкција постојећих која подразумева осавремењавање коловозног застора, проширење коловоза и посебно изградњу недостајућих тротоара за безбедно одвијање пешачких кретања. Такође се планира проширење коридора појединих деоница примарне путне мреже, у циљу обезбеђивања пуног попречног профила на местима где то не захтева рушење објеката. Пешачки саобраћај је најзаступљенији вид кретања у Бајиној Башти, али га није пратила изградња нове и реконструкција постојеће пешачке инфраструктуре (тротоари, пешачке стазе, пешачке улице) посебно у ширем центру и периферним деловима града. Изградња тротоара, као обавезног елемента попречног профила, неопходна је приликом реконструкције уличне мреже.

На графичком прилогу 4 - Саобраћајно решење и нивелациони план (листови а, б и в), приказане су трасе постојећих и планираних саобраћајница, чији су попречни профили дефинисани на основу функционалних рангова улица и просторних ограничења. Кроз израду пројеката саобраћајница дозвољене су мање трансформације попречних профила у оквиру планом предвиђене регулације улица, као и градња додатних инсталација, под условом да се не угрози функционисање инфраструктурних система предвиђених овим планом. За све овакве промене неопходно је прибавити сагласност свих надлежних Јавних комуналних предузећа и секретаријата чије се инсталације налазе у профилу саобраћајница.

Категоризација путне и уличне мреже Бајине Баште, предвиђена планом, приказана је у шематском приказу у графичком делу плана – Лист 4.1.

Неусаглашеност између просторних могућности и захтева за паркирањем проузрокује проблеме везане за паркирање возила у Бајиној Башти. Стамбени комплекси и јавне службе (Дом здравља, зграда Општине, пијаца, спортски објекти и сл.) су места којима гравитира велики број људи, те је проблем паркирања ту израженији. У постојећем стању, површине за паркирање путничких аутомобила организоване су углавном као паркирање у оквиру регулација улица (у центру града на Тргу Душана Јерковића, у улици Душана Вишића, у близини зграде Општине, у оквиру регулација осталих централних улица) или као издвојене паркинг површине као што је паркинг уз улицу Миленка Топаловића између улице Марка Краљевића и планиране северне обилазнице, на улазу у Бајину Башту из правца Београда. У осталим деловима насеља паркирање се обавља у оквиру индивидуалних парцела или на деловима коловоза и тротоара, што умањује ефикасност одвијања саобраћаја. Због постојеће изграђености, нове јавне паркинг површине, посебно у централним деловима града, јако је тешко формирати. Искоришћење постојећих капацитета за паркирање на јавним површинама могуће је побољшати применом одговарајућих организационих и регулационих мера (лимитирано време паркирања - зонирање, наплата и сл.).

Планом је предвиђено организовање нових паркинг површина на следећим локацијама:

- Јавни Паркинг простор површине око 1400m² унутар блока оивиченог улицама Рајка Тадића, Милоша Обреновића, Вука Караџића и Светосавском на коме је обезбеђено 40 паркинг места са постављањем дрвета после сваког трећег паркинг места. На делу парцеле, непосредно уз трафо станицу и паркинг, планирати уређену зелену површину.
- Подземна паркинг гаража са два нивоа на углу улица Војводе Мишића и Браће Нинчића. Оријентациона површина у основи износи око 3.000m², што је у два нивоа довољно за смештај око 210 путничких возила;
- Паркинг гаража са два надземна нивоа у блоку између улица Светосавска и 12. септембар, са улазом из улице 12. септембра и додатно, уз проверу просторних могућности, и из Светосавске улице. Оријентациона површина у основи износи око 2.200m², што је довољно за смештај око 150 путничких возила;
- Паркинг простор површине око 290m² уз планирану улицу П156а-156а, између улица Рајка Тадића и Војводе Путника, у залеђу зелене пијаце;
- Паркинг простор површине око 500m² на углу улица Војводе Мишића и Миленка Топаловића;
- У оквиру регулације улице Будимира Јелисавчића, у близини улаза у гробље
- У оквиру регулације улице ЈНА, као паркирање под углом, капацитета најмање 44 паркинг места;
- У оквиру регулације планиране саобраћајнице П160-160, у близини ватрогасног дома;
- У оквиру регулација осталих постојећих саобраћајница, тамо где ширине то омогућавају и где се не угрожава безбедност одвијања саобраћаја.

Код новопланираних површина за паркирање, у складу са законском регулативом, потребно је обезбедити минимално 5% паркинг места за возила лица са посебним потребама.

Паркирање на индивидуалним парцелама решавати у оквиру парцеле, према правилима градње из овог плана.

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

- за нове објекте, изградњом подземних гаража у оквиру објеката (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.

Од осталих објеката у функцији саобраћаја, на територији предметног плана, треба поменути аутобуску станицу као и станице за снабдевање горивом.

Аутобуска станица Бајина Башта задржава постојећу локацију као повољну јер се налази у непосредној близини градског центра. Намена аутобуске станице остаје непромењена - путнички терминал за приградски и међуградски саобраћај. У склопу површине планом предвиђене за аутобуску станицу се препоручује изградња појединачних компатибилних садржаја или објеката који могу позитивно утицати на побољшање пословних и комерцијалних ефеката комплекса - угоститељство, занатство, услуге, пословање, туристичке агенције и бирои и слично.

Положај и капацитети постојећих станица за снабдевање моторних возила горивом у потпуности задовољавају потребе становништва за овом врстом услуге. Уколико се у наредном планском периоду укаже потреба за изградњом нових станица за снабдевање моторних возила горивом, локације је потребно утврдити у складу са противпожарним прописима и условима које одређују надлежни органи у области саобраћаја, екологије, водопривреде и санитарне заштите. За сваку локацију потребно је урадити елаборат који

садржи анализу утицаја на безбедност и функцију саобраћаја, загађење ваздуха, воде и земљишта, појаву буке и вибрација, као и мере које треба предузети за спречавање и смањење штетних утицаја. У колико се нови објекат бензинске станице планира у оквиру регулације постојећих државних путева, неопходно је прибавити и сагласност управљача државних путева.

Евентуалне нове станице за снабдевање горивом не смеју угрозити јавне објекте и комплексе и не могу се градити у оквиру јавних површина.

У погледу заштите животне средине, основни критеријуми су:

- забрањена је локација бензинских станица у подручју појаса водозаштите и изнад водоносних слојева (подземних изворишта),
- забрањена је локација бензинских станица близу водотока и заштићених природних добара
- обавезни су насади високог растиња - тампон зона око станице, ради смањења аерозагађења и буке

Станице за снабдевање горивом не смеју угрозити функционисање било којег вида саобраћаја и ни на који начин не сме се угрозити функционисање суседних објеката.

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 јавним 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 дефинисања решења изградње односно евентуалне реконструкције саобраћајних прикључака на траси државног пута потребно је узети у обзир следеће:
 - планирани профил државног пута,
 - са евентуално додатним саобраћајним тракама за лева скретања са предметног државног пута у колико се укаже потреба за истом (број возила) - уколико је број возила који скрећу лево са државног пута на споредни правац већи или исти од 10% од укупног броја возила на путу, мора се предвидети додатна саобраћајна трака,
 - са евентуално додатном саобраћајним тракама за излив са трасе државног пута,
 - полупречнике лепеза у зони прикључка утврдити на основу криве трагова меродавних возила које ће користити предметни саобраћајни прикључак,
 - коловоз приступног пута мора бити минималне ширине 5.5m за двосмерни саобраћај и минимално 6,0 m за кретање ватрогасног возила.
 - укрштај мора бити изведен под правним углом (управно на пут), или приближно,
 - прикључак мора бити сагледив са главног правца најмање са даљине изоштрене визуре прегледности,
 - подужни нагиб приступног пута у зони прикључка формирати према попречном нагибу главног правца, рачунској брзини на путу,
 - просторне карактеристике терена,
 - зоне потребне прегледности,
 - обезбедити приоритет саобраћаја на државном путном правцу,
 - адекватно решење прихватања и одводњавања површинских вода, уз усклађивање са системом одводњавања предметног пута,

- приликом израде пројектно техничке документације неопходно је прибавити сагласност надлежног управљача пута.
- 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 паркинга површина изван коловоза и формирање једностранних 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 зацвљеном 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;

Могућа је изградња кружних раскрсница за све категорије саобраћајница под условима и уз сагласност управљача пута.

Приликом планирања кружне раскрснице потребно је узети у обзир следеће услове:

- ширине саобраћајних трака срачунатих према криви трагова,
- са полупречницима закривљења саобраћајних прикључака утврђеним сходно меродавном возилу,
- за возила која захтевају елементе веће од меродавних (нпр. теретно возило са приколицом). мора се извршити додатно проширење кружног коловоза на рачун кружног подеоника како би се обезбедила проходност таквих возила,
- са прописаном дужином прегледности имајући у виду просторне и урбанистичке карактеристике окружења локације у складу са чланом 38. Закона о путевима („Сл.гл.РС". број 41/18. 95/18 и 92/23), уз пуно уважавање просторних и урбанистичких

карактеристика ширег окружења те локације и у свему у складу тачком 4. Кружне раскрснице у Правилнику о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Сл.гл.РС". број 50/2011) и важећим стандардима.

- обезбедити потребан ниво функције и безбедности, који обухвата услове обликовање прикључка, уједначени пројектни третман саобраћајних струја и релативну хомогеност брзина у подручју кружне раскрснице.
- раскрсница са кружним током треба тежити централној симетрији кружне раскрснице укључујући и зоне излива/улива како би се обезбедили равноправни услови за све токове.
- обавезно урадити проверу нивоа услуге и пропусне моћи кружне раскрснице.
- број уливних трака дефинисати на основу провере пропусне моћи, док ће величина пречника уписане кружнице зависити од највеће вредности брзине раскрснице.
- угао пресецања мора бити приближан правом углу,
- дефинисати елементе ситуационог плана кружне раскрснице, где ће бити обухваћено поред пречника уписане кружнице, ширине кружног коловоза и елемената улива или излива и елементи обликовања прикључних праваца како би се обезбедио простор за формирање острва за каналисање токова.
- при појави аутобуског саобраћаја, стајалишта лоцирати иза кружне раскрснице и ван коловоза,
- потребно је обезбедити пешачки и евентуално бициклическе стазе и прелазе у зони кружне раскрснице.
- уколико је планирано вођење бициклическог саобраћаја на месту кружне раскрснице, бициклическе стазе планирати одвојено од моторног саобраћаја. Ако је бициклически саобраћај пре подручја кружне раскрснице вођен на коловозу заједно са моторним саобраћајем или на бициклическој траци, препоручљиво је да се он у подручју раскрснице води одвојено од моторног саобраћаја.
- потребно је дефинисати димензије простора код саобраћајне површине за накупљање и кретање пешака,
- решити прихватање и одводњавање површинских вода будуће кружне раскрснице,
- планирати размештање свих постојећих инсталација поред и испод државног пута. и исте планирати ван зоне самог кружног тока.
- дефинисати хоризонталну и вертикалну сигнализацију на предметном путу и прикључним саобраћајницама у широј зони прикључења,
- дефинисати стреласте путоказе на сва острва на излазу из раскрснице,
- потребно је пројектовати јавну расвету у зони кружног тока.

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.

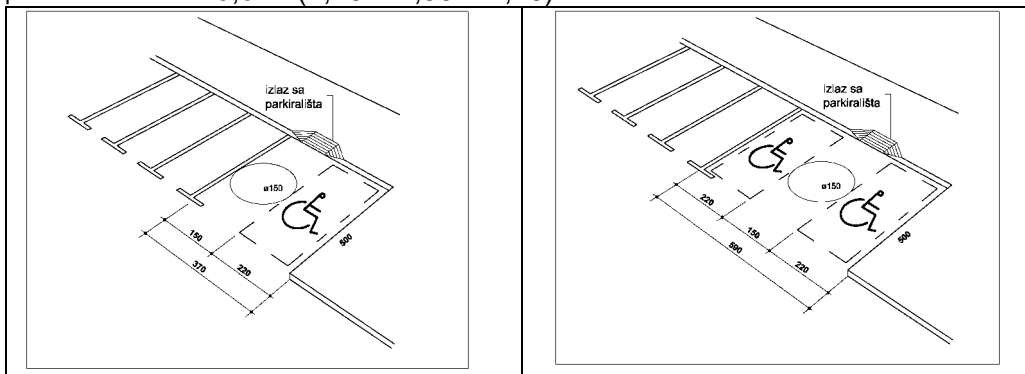
Посебна паркиралишта су објекти и површине изграђене и уређене за паркирање моторних или теретних возила са контролисаним уласком и изласком. Контрола изласка и уласка врши се постављањем рампе и изградњом или постављањем објекта за наплату.

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 поплочања (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).



Слика: Паркинг место за особе са инвалидитетом

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 јавним путевима (Сл.гласник РС, број 101/2005, 123/2007, 101/2011, 99/2012 и бр.104/2013), 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 трупа 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 трупа предметног пута.

Јавна комунална инфраструктура

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА И ПОСТРОЈЕЊА

ТС 35/10 кВ

За потребе планираних потрошача као и постојећих потрошача код којих је квалитет снабдевања електричном енергијом незадовољавајући, потребно је извршити проширење постојећих капацитета трансформатора (колона 3 у табели).

Назив ТС	Постојећи капацитет МВА	Планирани капацитет МВА
ТС 35/10 кВ "Б. Башта 1"	2 x 4	2 x 8
ТС 35/10 кВ "Дрина"	2 x 4	2 x 8
ТС 35/10 кВ "Слобода"	2 x 4	2 x 8
ТС 35/10 кВ "Перућац"	2 x 4	2 x 8
ТС 35/10 кВ "Злодол"	2 x 4	2 x 8
ТС 35/10 кВ "Метаљка"	2 x 2,5	2 x 4

Напомена: ТС 35/10 кВ под редним бројем 4, 5, 6 су ван граница планског документа.

Мрежа 220 кВ

У обухвату Плана се налазе следећи далеководи (ДВ) 220 кВ:

- ДВ бр. 227/1 ТС Бајина Башта – ТС Ваљево 3 и
- ДВ бр. 213/1 ТС Бајина Башта – ТС Обреновац.

У случају градње линијских објеката од електропроводног материјала (цевоводи, гасоводи, нафтоводи, бакарни ТК каблови и сл.) у оквиру граница обухвата Плана, због индуктивног утицаја високонапонских далековода који се налазе изван обухвата Плана, потребно је обратити се за услове А.Д. "Електромережа Србије".

Према условима Електромережа Србије АД планиране су следеће активности:

- Реконструкција постојећег ДВ бр. 227/1/2 (правац ТС Обреновац – ТС Ваљево 3 – ТС Бајина Башта) по истој траси, уз повећање његове пропусне моћи;
- ДВ 2x400 кВ ТС Бајина Башта – ТС Обреновац са подизањем напонског нивоа у ТС Бајина Башта на 400 кВ;
- Преусмеравање ДВ 220 кВ ТС Београд 3 – ТС Бајина Башта;
- Превезивање ДВ 220 кВ бр. 204 и 233/1. У оквиру овог пројекта би се изградио нови сегмент 220 кВ далековода који би повезао трасе постојећих далековода 220 кВ бр. 204 и бр. 213/1.;

Заштитни појас далековода износи 30 m са обе стране далековода напонског нивоа 220 кВ од крајњег фазног проводника;

У случају изградње у заштитном појасу далековода потребна је сагласност ЕМС АД која се даје на елаборат који инвеститор планираних објеката треба да обезбеди, а који израђује овлашћена пројектна организација.

Остали општи технички услови:

- Приликом извођења радова, као и касније приликом експлоатације планираних објеката, водити рачуна да се ни на који начин не наруши сигурносна удаљеност од 6 m у односу на проводнике далековода напонског нивоа 220 кВ и 7 m у односу на проводнике далековода напонског нивоа 400 кВ.
- Испод и у близини далековода не садити високо дрвеће које се својим растом може приближити на мање од 6 m у односу на проводнике далековода напонског нивоа 220 кВ и на мање од 7 m у односу на проводнике далековода напонског нивоа 400 кВ, као и у случају пада дрвета.

- Забрањено је коришћење прскалица и воде у млазу за заливање, уколико постоји могућност да се млаз воде приближи на мање од 6 m у односу на проводнике далековода напонског нивоа 220 kV и на мање од 7 m у односу на проводнике далековода напонског нивоа 400 kV.
- Нисконапонске прикључке, телефонске прикључке, прикључке за кабловску телевизију и друге прикључке извести подземно у случају укрштања са далеководом.
- Све металне инсталације (електро-инсталације, грејање и друго) и други метални делови (ограде и друго) морају да буду прописно уземљени. Нарочито водити рачуна о изједначењу потенцијала.
- Забрањено је складиштење лако запаљивог материјала у заштитном појасу далековода.
- Приликом извођења било каквих грађевинских радова, нивелације терена, земљаних радова и ископа у близини далековода, ни на који начин се не сме угрозити статичка стабилност стубова далековода. Терен испод далековода се не сме насипати.
- Делови цевовода кроз које се испушта флуид морају бити удаљени најмање 30 m од најистуренијих делова далековода под напоном.

За **Мрежу 35 kV** после последњег пасуса додаје се:

У члану 218 Закона о Енергетици (Сл. гласник РС, бр. 145/14, 95/18, 40/21, 35/23 – др.закон, 62/2023 и 94/2024), дефинисан је заштитни појас електроенергетских водова напонског нивоа 35 kV, 10 kV и 1 kV.

У заштитном појасу испод, изнад или поред електроенергетског објекта могу се градити објекти, изводити друге радње или засађивати дрвеће и друго растиње, ако те радње нису у супротности са планским актом, наменом земљишта, прописима о изградњи објекта, условима прописаним законом или техничким нормативима и другим прописима.*

Власник или носилац других права на непокретности који намерава да изводи грађевинске радове у зони заштите енергетског објекта, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, дужан је да прибави сагласност енергетског субјекта. Сагласност се издаје по испуњености услова енергетског субјекта из члана 218, став 7. Закона о енергетици, које инвеститро објекта/радова доказује достављањем елабората овереног од стране овлашћеног лица у складу са законом.

Заштитни појас за надземне електроенергетске водове, са сваке стране вода од крајњег фазног проводника, има следеће ширине:

1) за напонски ниво 1 kV до 35 kV:

- за голе проводнике 10 метара, кроз шумско подручје 3 метра;
- за слабо изоловане проводнике 4 метра, кроз шумско подручје 3 метра;
- за самоносеће кабловске снопове 1 метар;

2) за напонски ниво 35 kV, 15 метара;

3) за напонски ниво 110 kV, укључујући и 110 kV, 25 метара;*

4) за напонски ниво 220 kV и 400 kV, 30 метара.*

Заштитни појас за подземне електроенергетске водове (каблове) износи, од ивице армирано-бетонског канала:

- за напонски ниво 1 kV до 35 kV, укључујући и 35 kV, 1 метар;
- за напонски ниво 110 kV, 2 метра;
- за напонски ниво изнад 110 kV, 3 метра.

Заштитни појас за трансформаторске станице на отвореном износи:*

- за напонски ниво 1 kV до 35 kV, 10 метара;*
- за напонски ниво 110 kV и изнад 110 kV, 30 метара.*

Оператор преносног, односно дистрибутивног система надлежан за енергетски објекат, дужан је да о свом трошку редовно уклања дрвеће или гране и друго растиње које угрожава рад енергетског објекта.

У циљу заштите живота и здравља људи и безбедности енергетских објеката, власник или носилац других права на непокретности која се налази у заштитом појасу, не може без претходне сагласности енергетског субјекта, градити објекте нити изводити посебне врсте радова за које није потребно прибављати акт надлежног органа у складу са прописима којим се уређује изградња објеката.

У случају изградње у заштитном појасу далековода потребна је прибавити сагласност Огранка Електродистрибуција Ужице. Сагласност се даје на техничку документацију коју инвеститор планираних објеката треба да обезбеди, а који израђује овлашћена пројектна организација.

У случају да се из техничке документације утврди да није могуће испоштовати техничке прописе у погледу међусобног растојања електроенергетског објекта и објекта који се гради у близини потребно је о трошку инвеститора извршити интервенције на електроенергетском објекту према пројектној документацији и пре извођења било каквих радова.

Мрежа 35 кВ

Потребно је извршити реконструкцију постојеће мреже 35 кВ и планирати изградњу нових електроенергетских водова 35 кВ и то:

- изградити надземни мешовити електроенергетски вод 35 и 10 кВ, као веза између постојеће ТС 35/10 кВ "Дрина" и ТС 35/10 кВ "Рогачица". Надземни мешовити електроенергетски вод 35 и 10 кВ изградити према постојећој траси надземног електроенергетског вода 10 кВ који је веза између поменутих ТС 35/10 кВ.
- Постојећи надземни електроенергетски вод 10 кВ, због своје дотрајалости, укинути;
- изградити надземни, двоструки електроенергетски вод 35 кВ постојеће ТС 220/35 кВ "Бесеровина" до постојеће ТС 35/10 кВ "Б. Башта 1".
- Планирани надземни, двоструки електроенергетски вод 35 кВ изградити према постојећој траси надземног једноструког електроенергетског вода 35 кВ који је веза између поменутих трафостаница.
- Постојећи надземни једноструки електроенергетски вод 35 кВ, због своје дотрајалости, укинути;
- изградити надземни електроенергетски вод 35 кВ као веза између РП 35 кВ "Б. Башта 1" и планиране ТС 35/10 кВ "Калуђерске баре";
- реконструисати постојећи надземни електроенергетски вод 35 кВ који је веза између ТС 35/10 кВ "Б. Башта 1" и постојеће ТС 35/10 кВ "Злодол";

Мрежа 35 кВ и далеководи - правила градње

Свака градња испод и у близини далековода, условљена је:

"Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 до 400кV" (Сл. Лист СФРЈ број 65 из 1988 год; Сл. Лист СРЈ број 18 од 1992 год.); "Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских постројења називног напона изнад 1000V" (Сл. Лист СФРЈ број 4/74); "Правилником о техничким нормативима за уземљење електроенергетског постројења називног напона изнад 1000V " (Сл. Лист СРЈ број 61/95); "Законом о заштити од нејонизујућих зрачења" ("Сл гласник РС" број 36/2009) са припадајућим правилницима"; "SRPS N.CO.105 - Техничким условима заштите подземних металних цевовода од утицаја електроенергетских постројења" ("Сл гласник РС" број 68/86); "SPvPS N.CO.101 - Заштитом телекомуникационих постројења од утицаја електроенергетских постројења - Заштита од опасности", као и SPvPS N.CO.102 - Заштитом телекомуникационих

постројења од утицаја електроенергетских постројења - Заштита од сметњи ("Сл гласник РС" број 68/86). Дубина укопавања енергетских каблова не сме бити мања од 1,1m за каблове 35 kv.

Објекти у мрежи 10 кВ

Да би се за наведени период обезбедили потребни капацитети, у постојећим ТС 10/04 кВ по могућству заменити одговарајућим трансформаторима већег капацитета. Према урбанистичким показатељима за предметно подручје је потребно изградити око 30 (тридесет) ТС капацитета 1000 кВА, потребне инсталисане снаге. Планиране ТС 10/04 кВ повезати електроенергетским водовима 10 кВ, по принципу "улаз-излаз".

Трафостанице 10/0.4кV- правила градње

Нове ТС 10/0,4 кV градити као самосталне или у склопу објекта, као МБТС, алуминијумско - стубне ТС или зидане. Удаљеност енергетског трансформатора од објекта мора износити најмање 3m. 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.

Мрежа 10 кВ

У наредном периоду потребно је извршити реконструкцију постојеће застреле електроенергетске 10 кВ мреже и изградити нову. За планиране ТС 10/0,4 кВ потребно је изградити подземну и надземну мрежу електроенергетских водова 10 кВ. У зонама са већом густином становања трафостанице ће се повезивати електроенергетским водовима 10 кВ у профилима постојећих и планираних саобраћајница, а на периферним деловима града и ван стамбеним зонама трафостанице ће се могу повезивати надземним електроенергетским водовима 10 кВ.

Подземни водови - правила градње

Подземне електроенергетске водове 10 кВ извести подземно положеним у ров на дубини мин. 0,8 м и ширини у зависности од броја електроенергетских водова. Каблови се могу полагати подземно уз услов да су обезбеђени потребни минимални размаци од других врста инсталација и то 0.4 m од цеви водовода и канализације; 0.5 m од телекомуникационих каблова; 0.8 m од гасовода у насељу и 1.2 m од гасовода ван насеља. Ако се потребни размаци не могу остварити, енергетски кабл се полаже у заштитну цев, дужине најмање 2 m са обе стране места укрштања, или целом дужином код паралелног вода при чему најмањи размак не може бити мањи од 0.3 m. Није дозвољено паралелно вођење електроенергетских каблова изнад или испод цеви водовода и канализације. Код укрштања енергетског кабла са телекомуникационим каблом, енергетски кабл се полаже испод телекомуникационог. На местима где се очекију већа механичка напрезања тла, електроенергетске водове поставити у кабловску канализацију или заштитне цеви као и на пролазима испод коловоза саобраћајница. На прелазу преко саобраћајнице, туристичке улице и пешачко бицикличких стаза енергетски кабл се полаже у кабловску канализацију, односно у заштитне цеви, на дубини минимално 0.8 m, испод површине. Укрштање енергетског кабла са новим јавним путем изводи се механичким подбушивањем трупа пута управно на осовину на дубини од 1,35-1,5m мерено од најниже коте коловоза до највише коте прописане заштитне цеви у коју се кабл полаже. Није дозвољено директно полагање НН СКС у земљу или малтер. Прикључци индивидуалних потрошача на нисконапонску мрежу по правилу се

врше са кабловским снопом X00/0-A 4x18 mm² а по потреби и са кабловским водовима типа P00/A или X00/A одговарајућег пресека, зависно од снаге коју објекти ангажују. Прикључци се остварују повезивањем мерно-разводног ормана (мро) у објекту са водовима надземне мреже ниског напона у свему према одредбама техничке препоруке ТР 13, ЕДСрбије.

Надземни водови - правила градње

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 самонесећи кабловски склоп (НН СКС) монтирати на стубове са размаком до 40m. 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 се постављати уз саму ивицу туристичке улице и пешачко бициклистичких 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 Сл.лист СРЈ бр.18/92).

Нисконапонска мрежа и јавно осветљење

Осветлити главне саобраћајнице, споредне саобраћајнице и пешачке стазе светилкама са сијалицама натрујима високог притиска одговарајуће снаге. За објекте јавне расвете у најужој градској зони предвидети напајање искључиво кабловским путем по принципу "улаз-излаз". Извршити реконструкцију дотрајале надземне нн мреже и мрежу јавног осветљења. Ван грађевинског подручја изградити потребну надземну (на бетонским стубовима) или подземну мрежу. Планирану нн мрежу у ванградском подручју градити надземно, а у градском подручју градити као подземну или надземну. Јавну расвету у ужој градској зони извести на канделабарским стубовима, а у ванградској зони са мањом густином насељености на заједничким стубовима са нн мрежом.

Правила градње

Светилке за главне саобраћајнице постављати на врућо цинковане челичне сегментне округле или конусне стубове, висине 6 до 10 м или на стубовима нисконапонске мреже . Стубове на бетонске темеље причврстити помоћу анкер вијака. Осветљење споредних саобраћајница и пешачких стаза урадити са светилкама на врућо цинковане стубовима висине 4.5-6 м. Напајање светилки је подземним кабловима који ће се полагати у кабловски ров између тротоара и регулационе линије. Управљање осветљењем и мерење утошене електричне енергије урадити према захтевима електроенергетских услова. Планирану кабловску нн мрежу полагати у ров на дубини 0,8 м ширини у зависности од броја електроенергетских водова. Планирану кабловску нн мрежу изградити у јавним површинама и у профилима постојећих и планираних саобраћајница. Осветљењем слободних и саобраћајних површина постићи задовољавајући ниво фотометријских величина. На местима где се очекују већа механичка напрезања тла електроенергетске водове поставити у кабловску канализацију или заштитне цеви као и на пролазима испод коловоза саобраћајница.

ФИКСНА ТЕЛЕФОНИЈА

Постојећу АТЦ треба проширити и у потпуности дигитализовати. Извршити проширење постојеће и изградити нову кабловску канализацију са потребним бројем цеви. Капацитете телекомуникационе канализације прилагодити будућим потребама повезивања на мрежу објеката чија је изградња планирана. Потребно је изградити нова кабловска подручја за нове претплатике. До планираних објеката и нових претплатника у ужем делу града изградити телекомуникационе каблове за планиране претплатике и то :

- изградити телекомуникациони кабл потребног капацитета за насеље са десне стране реке Пилице,
- изградити телекомуникациони кабл потребног капацитета за насеље од Трга према реци Пилици, до цркве и општине, проширити и реконструисати телекомуникациону мрежу у насељу на десној страни улице НиколеТесле до реке Пилице,
- проширити и реконструисати телекомуникациону мрежу у насељу Лугу и Црквинама.

МОБИЛНА ТЕЛЕФОНИЈА

Планира се потпуна покривеност града мрежама мобилне телефоније и планом се дефинише да се иста реализује у складу с важећим прописима и стандардима, а без посебних услова и ограничења, сем технолошких захтева.

КАБЛОВСКИ ДИСТРИБУТИВНИ СИСТЕМ

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

ТТ инфраструктура, кабловске мреже и интернет - правила градње

Подземни телекомуникациони водови приступне мреже постављају се испод јслободне зелене површине, уз туристичку улицу и бициклическо пешачке стазе. Подземни телекомуникациони каблови полажу се у ров ширине 0,4m на дубини од 0,8 до 1,0m према важећим техничким прописима за полагање ТТ каблова у ров. Телекомуникационе каблове постављати у свим јавним саобраћајницама у тротоарском простору са обе стране улице. Потребна ширина простора зависи од броја цеви а ширина се креће од 50÷70 цм.

Код приближавања и укрштања ТТ каблова са осталим инфраструктурним објектима потребно је остварити следеће минималне размаке: са водоводном цеву код укрштања 0,5m, а код паралелног вођења 0,6m; са канализационом цеву код укрштања 0,5m, а код паралелног вођења 0,5m; са електроенергетским каблом од 10kV код укрштања 0,5m, а код паралелног вођења 1,0m; од упоришта електроенергетских водова до 1 kV 0,8m.

При укрштању са енергетским кабловима најмање растојање мора бити веће од 0,5m, а угао укрштања треба да буде најмање 45°. По правилу телекомуникациони кабл се полаже изнад енергетских каблова. Код приближавања подземног телекомуникационог вода темељу електроенергетског стуба, хоризонтална сигурносна удаљеност износи 0,8m, а не мање од 0,3m уколико је телекомуникациони вод механички заштићен. Уколико не могу да се постигну размаци из претходно наведене две тачке на тим местима се енергетски кабл провлачи кроз заштитну цев, али и тада размак не сме да буде мањи од 0,3m;

ВОДОВОД

Коначно решење водоснабдевања општине Бајина Башта се заснива на повезивању локалних система са системом вишег реда тако да постану делови система водоснабдевања Златиборског округа према уредби о утврђивању водопривредне основе Републике Србије ("Службени гласник РС", бр. 11/2002). Постојећа изворишта биће у погону до активирања овог система, а потом ће представљати стратегијску резерву. Снабдевање водом града Бајина Башта вршиће се и даље из јединственог водоводног система и мреже. Концепција даљег развоја водовода се заснива на постојећем зонирању водоводне мреже и изграђених објеката, уређењу постојећих и доградњи нових резервоара и црпних станица, уз реконструкцију и по потреби измештање делова постојеће уличне мреже.

Главни проблеми који оптерећују функционисање водовода су недовољан резервоарски простор и изузетно високи губици од око 65%. Због тога ће се у првој фази радови на унапређењу водоводног система усмерити на истраживање порекла губитака (кварови, нелегална потрошња), а затим на њихово санирање, све док проценат губитака у укупној количини произведене воде не падне испод 20%. Паралелно са тим ће се у подсистему прве зоне повезивати блиски цевоводи у центру и широм центру града, формирати прстен око града и тако утицати на уједначење притисака, повећање протицаја и лакше одржавање мреже. Такође ће се постепено реконструисати сви цевоводи пречника мањег од 100мм. Поред изградње и доградње резервоарског простора, рад водоводне мреже може унапредити и подела прве зоне на две подзоне, углавном затварањем појединих секторских затварача.

Постојећа изворишта, комплексе резервоара и црпних станица треба стално одржавати у погону и трајно заштитити ограђивањем и свим мерама заштите водоизворишта, према одредбама важећих прописа и одредбама Одлуке о одређивању мера заштите изворишта и објеката за снабдевање водом за пиће града Бајина Башта (Сл.лист Бајине баште, број 9/87). Бруто максимална дневна потрошња у 2030 години за Б.Башту, Луг, Вишесаву и Рацу је процењена на око 100 л/с, па ће у другој фази, при крају пројектног периода капацитет изворишта „ Пилица,, постати недовољан за потребе града.

Дотле је потребно обезбедити нове капацитете резервоарског простора за покривање неравномерности потрошње, за пожарну потребу и за резерву у случају квара на систему. Потребно је постојећим резервоарима повећати запремине изградњом нових комора укупног капацитета око 4000м³, односно по 2000 м³ резервоарског простора поред резервоара Р1+Р2 и Р3. Постојећој црпној станици ће се повећати капацитет уз усвојени принцип да се за сваку висинску зону формира црпна станица у резервоарског комплекса.

Водоснабдевање - правила градње

Инсталације водовода се трасирају једном страном комуникацијске површине - улице или стазе, на одстојању 1,0 м од ивичњака. Хоризонтално растојање између водоводних и канализационих цеви и зграда, дрвореда и других објеката, не сме бити мање од 2,5 м.

Растојање водоводних цеви од осталих инсталација (електро, телефонски каблови КДС-а) при укрштању не сме бити мање од 0,5 м. Минимално дозвољено растојање при паралелном вођењу са другим инсталацијама, износи: међусобно водовод и канализација 0,4 м; до електричних каблова 0,5 м; и до телефонских каблова 0,5 м. При укрштању тежити да водоводне цеви буду изнад канализационих а испод електричних каблова. Минимална дубина укопавања цеви водовода је 1,0 м од врха цеви до коте терена, а падови према техничким прописима у зависности од пречника цеви.

Постављање подземних инсталација водовода испод зелених површина врши се на растојању од минимално 2,0 м, од постојећег засада, а уз обавезу враћања површине у првобитно стање.

КАНАЛИЗАЦИЈА

Иако је у граду изграђено 18 км. 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. Сви постојећи испусти фекалних вода у реке и потоке се укидају, а привредни објекти са агресивним отпадним водама пре испуста у градску канализацију морају обавити одговарајући интерни предтретман.

Канализација - правила градње

Канализационе цеви таквог потенцијалног будућег решења канализације отпадних вода кроз комплекс археолошког налазишта поставиће се испод комуникацијске површине - туристичке улице или стазе и то у осовини коловоза односно стазе. Минимална дубина уклапања цеви канализације је 1,0 м од врха цеви до коте терена, а падови према техничким прописима у зависности од пречника цеви. Кроз ревизионе шахте и друге објекте канализације није дозвољен пролаз водоводних цеви. На канализационој мрежи до сваког рачвања, промене правца у хоризонталном и вертикалном смислу, промене пречника цеви, као и на правим деоницама на одстојању приближно 50 м, постављају се ревизиони силази. Постављање подземних инсталација канализације испод зелених површина врши се на растојању од минимално 2,0 м, од постојећег засада, а уз обавезу враћања површине у првобитно стање.

Трасе и коридори хидротехничке инфраструктуре су овим планом дефинисани као оријентациони и могу се мењати у фази спровођења плана, без измена и допуна плана.

Одвођење атмосферских вода - правила градње

За одвођење атмосферских вода са површина комуникација, стаза и тргова, као и комплекса репрезентативне односно комерцијалне реконструкције објеката или целина налазишта, постављају се сливници са таложницима. Растојање сливника је 50-100м за мале падове, односно око 30м за веће нагибе. Атмосферске канале трасирати једном страном комуникацијске површина (туристичке улице или пешачко бициклистичке стазе) на одстојању 1,0 м, од ивичњака.

Трасе и коридори хидротехничке инфраструктуре су овим планом начелно дефинисани и могу се одредити даљом пројектантском разрадом у фази спровођења плана, без измена и допуна плана.

САКУПЉАЊЕ И ДЕПОНОВАЊЕ ОТПАДА

Сакупљање и депоновање отпада са територије Бајине Баште вршиће се у складу са програмом и планом управљања комуналним отпадом на регионалној депонији са рециклажним центром Ужице на локацији "Дубоко", која је у складу са решењем из "Националне стратегије управљања отпадом" намењена за општине Ужице, Бајина Башта, Пожега, Ариље, Ивањица и Чајетина. Постојећа депонија у Бајиној Башти лоцирана на обали реке Дрине је по затварању планирана за одговарајућу санацију и рекултивацију. У Бајиној Башти је планирана реализација претоварне станице на погодној локацији у склопу шире дефинисане намене привреда и индустрија, чиме би се заокружило планирано системско решење сакупљања и депоновања отпада.

СНАБДЕВАЊЕ ТОПЛОТНОМ ЕНЕРГИЈОМ И ГАСОМ

Градску котларницу изместити из неодговарајућег простора у ком је смештена на нову локацију. Топлане повезати у јединствени систем тако да раде у једнаким режимима рада. Капацитете инсталисане инфраструктуре (топлана и мреже) уравнотежити са инсталисаним и очекиваним новим капацитетима потрошача. Заменили поједине деонице изграђене мреже, старе преко 30. година, дотрајале и недовољних димензија. Мрежу доградити и регулисати, тако да може да постигне пројектовани режим рада.

Општи и посебни услови и мере заштите природног и културног наслеђа

Ошта препорука за заштиту амбијента и историјског карактера Старе чаршије је да је предуслов успешне заштите и унапређење историјског карактера Старе чаршије да се просторно културно-историјска целина Старе чаршије у Бајиној Башти третира као целина када је њена заштита у питању. Нова градња или надградња споменика културе је прихватљива само уз максимално поштовање споменичких карактеристика и вредности објекта али и окружења.

Треба подстицати унапређење физичке структуре, а најбоља заштита и унапређење физичке структуре постиже се кроз проналажење одговарајуће намене и континуирано коришћење споменика културе. Промена намене споменика културе мора бити у складу са вредностима које објекат поседује, првобитном наменом и капацитетом објекта.

Као неопходне услове за савремено коришћење објекта – унапредити инсталације, редовно одржавати објекте и побољшати квалитета фасада тамо где је то потребно и редовно их одржавати.

На подручју археолошког налазишта, сва планирана градња може се реализовати по завршетку археолошких истраживања.

У ЗОНА 1. 1. - историски центар насеља, на катастарским парцелама 883, 880, 894, 895, 896/1, 896/2, 897, 898, 900, 901, 902, 908, 909/1, 914, 915, 921, 922, 923, 924, 928, 929, 934, 935/1, 950, 955, 990, 1004, 1009, 1013, 1015/2, 1017, 1255, 1416, 1423/1, 1453, 1470/1, 1486, 1500, 1502 и 1503 КО Бајина Башта, за све интервенције на постојећим објектима обавезно је прибавити услове надлежног Завода за заштиту споменика културе.

На основу *Списка добара под претходном заштитом*, који је издао Завод за заштиту споменика културе Краљево, у обухвату Плана генералне регулације Бајине Баште налази се целина „Градски центар у Бајиној Башти“, евидентирана 25.4.2018. године (деловодни број 527/3 од 25.4.2018. године).

Обухват ове целине је приказан на графичком прилогу *Планиране намене површина, урбанистичка регулација и спровођење*. На „Градски центар у Бајиној Башти“ примењују се мере заштите утврђене *Законом о културним добрима*.

Спровођење плана

Подручја за даљу урбанистичку разраду

Анализом постојеће планске документације, констатовано је да је од постојећих детаљнијих планова већина реализована, а да за део који није спроведен и не постоје више могућности.

Због тога се сви постојећи планови рађени и доношени пре 2009. односно године ступања на снагу садашњег Закона о планирању и изградњи, стављају ван снаге.

Полазиште ПГР је да се за даљу разраду предвиди што мање случајева и простора, односно да се омогући директно издавање локацијске дозволе за што већи број случајева и намераване градње у складу са правилима грађења из овог плана.

За просторе за које је предвиђена обавеза даље планске разраде изразом Плана детаљне регулације, граница њиховог обухвата из Друге измене и допуне плана генералне регулације је оријентациона, а планска решења ове Друге измене и допуне плана генералне регулације нису обавезујуће, већ ће се граница даље планске разраде дефинисати Одлуком о приступању изради плана, а нове трасе улица, сва регулација, планиране намене површина, решења комуналне и друге инфраструктуре, правила уређења и правила грађења одредити у потпуности новим Планом детаљне регулације.

Планом детаљне регулације разрађиваће се 1) коридор северне обилазнице - Сплаварска улица, 2) базени односно спортски центар и 3) шира зона око регулације реке Пилице, укључујући и планирану интерну саобраћајницу дуж реке, све како је приказано на карти спровођења плана.

За изградњу кружног тока, на постојећим и планираним укрштањима саобраћајница, обавезна је разрада кроз израду плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта.

Планом детаљне регулације одредиће се микролокација и разрађиваће се обухват, зона бране, док ће се за изградњу малих хидроелектрана и осталих објеката који користе обновљиве изворе енергије њихова тачна позиција и просторне карактеристике као и утицајна шира зона око регулације предметног водотока одредити даљим одлукама надлежних органа и израдом урбанистичких пројеката за изградњу МХЕ снаге до 1MW. У случају да дође до промене површине јавне намене, потребно је приступити изради Плана детаљне регулације.

Планом није предвиђена друга обавеза његове разраде израдом планова детаљне регулације, већ се предвиђа да се исти могу доносити у складу са потребама а на основу одговарајуће Одлуке органа локалне самоуправе.

Предвиђена је обавеза израде урбанистичког пројекта за поједине значајније потезе или целине, према процени Комисије за планове, а првенствено 1) деонице појаса дефинисане у намени као Појас пејзажног уређења дуж обале Дрине, затим 2) градски спортски центар и 3) веће нове спортско рекреативне комплексе и комерцијални комплекс – „визиторски центар“, 4) постројење за пречишћавање отпадних вода и 5) комплекс аутобуске станице.

Урбанистички пројекат „визиторског центра“ као специфичне смернице има заштиту и промовисање туристичких вредности и потенцијала овог краја, као и очување и отварање визура према реци Друни и туристичкој атракцији- кућици на стени.

За реализацију решења са завршеног јавног конкурса за решење пешачке зоне и реконструкцију дела улице Душана Вишића (од општине до трга Душана Јерковића) и дела улице Кнеза Милана Обреновића (од трга до улице Вука Караџића) у центру Бајине Баште предвиђена је израда урбанистичког пројекта, а на основу резултата конкурса, који су за овај план стечена обавеза.

Предвиђена је обавезна израда урбанистичког пројекта за посебне случајеве као и случајеве изградње компатибилних садржаја или намена у другој претежној намени. Овим планом су планска решења за подручје за које је одређена обавеза израде урбанистичког пројекта дата оријентационо, а на основу решења из одобреног урбанистичког пројекта локацијском дозволом биће одређена намена површина, правила уређења и правила грађења у обухвату урбанистичког пројекта.

Урбанистички пројекти се раде и за следеће случајеве:

За сваку изградњу у зони историјски центар насеља (зона 1.1.) обавезан је Урбанистички пројекат, тако да нови објекти уколико излазе на улични фронт буду истовремено и обликовно архитектонски допринос амбијенту.

Архитектонска решења јавних објеката и објеката јавних намена на површинама 1.2.2. - претежне намене јавни објекти и садржаји у зони 1.2. - комплексно урбано ткиво, раде се на основу конкурса или Урбанистичког пројекта. Уколико се не расписује конкурс, за нову изградњу обавезна је израда Урбанистичког пројекта.

За изградњу и реконструкцију индустријских објеката на површинама 1.2.3. - претежне намене делатности у зони 1.2. - комплексно урбано ткиво обавезна је израда Претходне анализе утицаја на животну средину и Урбанистичког пројекта.

У зони 3.2. Шуме и шумске површине, а за изградњу објеката за туристичко-рекреативне сврхе који могу бити појединачне изграђене површине до 400 m², спратности до П+2+Пот. по оцени надлежне службе, радиће се Урбанистички пројекти.

У зони 3.3. Воде и водне површине, а за радове у приобаљу у грађевинском подручју, а по оцени надлежне службе, радиће се Урбанистички пројекти.

Друга питања од значаја за израду планског документа

Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта по целинама или зонама из планског документа, који је потребан за издавање локацијске и грађевинске дозволе

За минимални степен комуналне опремљености грађевинског земљишта за све целине или зоне из планског документа, који је потребан за издавање локацијске и грађевинске дозволе планом је одређено да буде обезбеђен колски приступ парцели.

Општи и посебни услови и мере заштите животне средине и живота и здравља људи

Због заштите људи, материјалних и других добара од ратних разарања, елементарних и других непогода и опасности у миру изградња објеката мора бити извршена уз примену одговарајућих законских и других прописа.

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

Нови објекти морају бити реализовани у складу са Законом о заштити од пожара ("Сл.гласник РС", бр.37/88 и 48/94). Сви нови објекти морају имати одговарајућу хидрантску мрежу, која се по притиску и протоку пројектује у складу са Правилником о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара ("Сл. лист СФРЈ" бр. 30/91)

Објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара ("Службени лист СРЈ", бр.8/95), по коме најудаљенија тачка коловоза није даља од 25m од габарита објекта.

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 о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник РС", бр. 19/2012).

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.

Мере енергетске ефикасности изградње

Поштовати принципе енергетске ефикасности и нову изградњу и реконструкцију и санацију постојећих објеката реализовати у свему у складу са нормативима датим у Правилнику о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда ("Сл. гласник РС" број 61/11).

Коришћењем обновљивих извора енергије спроводити мере на подстицању примене енергетски ефикаснијих решења и технологија при грађењу објеката. У подручју Плана треба подстицати пешачка и бициклическа кретања и смањење коришћења моторних возила, подизати улично линијско зеленило и уређивати и одржавати зелене површине у складу са планским решењима.

Енергетска ефикасност изградње објеката обухвата: 1) реализацију соларних система и максимално коришћење сунчеве енергије за загревање објеката; 2) топлотну изолацију зидова, кровова, подних површина, замену/санацију прозора и врата; 3) увођење савремених система грејања и припреме санитарне топле воде Енергетска ефикасност свих објеката који се граде утврђиваће се у поступку енергетске сертификације и поседовањем енергетског пасоша у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда ("Службени гласник РС", број 61/11).

IV Правила грађења

Правила грађења у плану су одређена за новоформиране грађевинске парцеле односно појединачне комплексе у обухвату плана у оквиру предвиђених намена површина.

Планом је одређен минималан број правила, тако да се омогући градња и у складу с технолошким захтевима и потребама инвеститора и у складу са планским решењима.

Правила грађења су систематизована тако да прва група (општа правила) важи за све намене у обухвату плана за изградњу на грађевинском земљишту у грађевинском подручју (и то и на грађевинском земљишту у грађевинском подручју градског грађевинског земљишта и на грађевинском земљишту у грађевинском подручју ван градског грађевинског земљишта), а друга (посебна правила) само за поједине конкретне зоне односно подзоне предвиђене планом.

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

Општа правилна на грађевинском земљишту у грађевинском подручју градског грађевинског земљишта и на грађевинском земљишту у грађевинском подручју ван градског грађевинског земљишта

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 еј прописан аобавеза 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 („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09, 64/10 и 24/11), 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.

Кад није одређена посебним правилима, грађевинска линија ван грађевинског подручја се одређује по правилу за локалне и некатегорисане путеве 5 m од спољне ивице путног појаса. За аутобуску станицу и станице за снабдевање горивом овим планом нису одређене регулациона и грађевинска линија, већ ће исте бити одређене локацијском дозволом према условима управљача јавног пута на коме се налазе.

Грађевинска линија објеката ка потоцима и каналима кад није на графичком делу плана дефинисана, за све објекте је овим планом одређена да буде минимум 5.0 метара.

Око водорезервоара (кп бр. 1246/1 КО Бајина Башта), па све до постојећег главног канализационог вода, у заштитном појасу од 20.0m није дозвољена изградња било каквих објеката.

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 5m 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 индиректно 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 ² корисног простора
медицинске установе	70m ² корисног простора
поште	90m ² корисног простора
трговине, робне куће	80m ² корисног простора
ресторан	10 столица
хотел	на 3 собе или 9 кревета
позоришта, биоскопи	20 гледалаца
спортска хала	50 гледалаца
производња и индустрија	300m ² корисног простора

Изузетно, могуће је формирати паркиралиште ван границе сопствене парцеле и то максимално 50% од укупног броја паркинг места (са тим да је паркин места за особе са инвалидитетом неопходно обезбедити на сопственој парцели), на локацијама у истом блоку или суседном функционално повезаном блоку, или формирањем јавног паркинга на локацијама које ће бити одређене од стране надлежних општинских служби.

Напомена: За све садржаје планиране намене на к.п. бр 935/3 КО Бајина Башта укупан број паркинг места (100%) организовати на припадајућој парцели.

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 0,90m а до висине до 1,4m. 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. За веће пејзажне захвате може се тражити позитивно мишљење Комисије за планове на пројекте.

Правила за реконструкцију, доградњу и адаптацију постојећих објеката на простору плана

Сви постојећи објекти препознати у обухвату плана, без обзира да ли су премашили параметре градње задате планом, уколико не задиру у планирану регулацију, могу да се задрже. Све постојеће објекте је потребно ускладити са условима обликовања који су задати планом.

Постојећи објекти изграђени на парцелама мањим од планом дефинисаних површина минималне парцеле, могу се задржати као такви уз могућност текућег одржавања, адаптација, санације и реконструкције, односно, на њима су дозвољене интервенције у постојећем габариту и волумену објекта. За интервенције у погледу доградње потребно је формирати парцелу у складу са планом.

Постојећи објекти, који залазе у грађевинску линију, а не нарушавају регулацију, се задржавају, а интервенције у погледу доградње су дозвољене и то:

- доградња у вертикалном габариту над основом читавог објекта, а у складу са задатим параметрима,
- доградња у хоризонталном габариту до дефинисане грађевинске линије, а у складу са задатим параметрима.

Постојећи објекти који су постављени на мањим удаљеностима од границе суседне парцеле од оних задатих планом, могу се доградити до планом задатих параметара, с тим што се:

- при доградњи у вертикалном габариту (доградња је дозвољена над читавом основом објекта) отвори ка суседу могу планирати само са минималном висином парапета од 1,8 m.
- при доградњи у хоризонталном габариту, за дограђени део, мора се испоштовати услов за минималну удаљеност од границе суседне парцеле.

Постојећи објекти вишепородичног становања који се налазе у блоку кога одређују улице Кнеза Милана Обреновића, Светосавска, Војводе Мишића и Вука Караџића а који су ослоњени на улицу Кнеза Милана Обреновића у сколопу реконструкције крова могу тавански простор пренаменити у стамбени тако што ће се тавански простор формирати на следећи начин: венац према улици Кнеза Милана Обреновића се задржава на постојећој коти, слеме се задржава у постојећем положају стим што му се висина прилагођава нагибу кровне равни према улици Кнеза Милана Обреновића који може бити 35° , надзидак према унутрашњости блока је максимално 1,6m мерено од коте обрађеног пода до прелома кровне конструкције.

На површинама где се налазе објекти чија је наслеђена намена супротна намени земљишта датој у овом плану, не може се дозволити даља изградња и ширење ове намене, већ само нужно текуће одржавање објеката, са тежњом прерастања у намену предвиђену овим планом.

Постојећи стамбени објекти затечени у оквиру пољопривредних површина се као такви задржавају. На њима су могу вршити интервенције у постојећем габариту и волумену објекта. Интервенције на објектима у функцији пољопривреде вршити у складу са *Законом о пољопривредном земљишту*.

Посебна правила за изградњу по целинама и зонама у плану

Целина 1 - грађевинско подручје градског грађевинског земљишта

Зона 1.1. - историјски центар насеља

Објекти чија је изградња дозвољена

Планиране претежне намене у овој зони су јавни, пословни и комерцијални објекти и садржаји и мешовито становање (становање са делатностима); а дозвољени су породично становање и други компатибилни садржаји. Забрањена је изградња индустријских и производних комплекса и објеката.

Очекиване интервенције су најчешће завршетак ремоделације блокова. Остале планске интервенције би се претежно свеле на замену постојећих пословних или стамбено-пословних објеката са делатностима уз очување постојеће хоризонталне и усклађивање вертикалне регулације. За све парцеле у ужем центру дозвољена је реконструкција постојећих објеката. Дозвољене намене објеката су све, осим индустрије и производних објеката, с тим што је обавезно приземље наменити за пословни, јавни, комерцијални или услужни садржај. Нови објекат не сме прећи у ваздушни простор бочне суседне парцеле.

Очување постојеће урбанистичке регулације

За нове објекте у ужем центру условљава се очување постојеће хоризонталне регулације. Нови објекти се зидају у непрекинутом низу. Изузетно се објекти могу градити у прекинутом низу, ако се тиме обезбеђује колска или пешачка комуникација у садржаје или намене у унутрашњости блока. Одстојање нових уличних објеката од регулационе линије у главној улици није дозвољено.

1.1.1. Површине претежне намене становање

Високе густине и мешовито становање

Врста и намена објеката

У оквиру ове намене могу се градити

- вишепородични стамбени објекти
- стамбено-пословни објекти са пословањем у приземљу и становањем на вишим етажама
- пословни објекти (административни објекти, објекти намењени различитим облицима услуга, робно-дистрибутивни објекти, угоститељски објекти, производни објекти, јавне функције, здравство, школство, култура, дечија заштита и др).

Дозвољене намене, на нивоу парцеле су вишепородично становање, вишепородично становање са пословањем или чисто пословање.

У оквиру ове намене није дозвољена изградња једнопородичних стамбених објеката, као ни делатности које имају негативан утицај на животну средину.

Типологија и положај објеката на парцели

Објекте постављати као: слободностојеће, у прекинутом или непрекинутом низу.

Објекат се може поставити на или иза грађевинске линије.

Нови слободностојећи објекти и крајњи објекти у прекинутом и непрекинутом низу могу бити постављени на минималној удаљености од бочне границе парцеле:

- 2,5m уколико нису планирани отвори стамбених просторија или са отворима помоћних просторија минималне висине парапета 1,6m на бочним фасадама;
- 1/3 висине објекта или минимум 5m за објекте са отворима стамбених просторија на бочним фасадасма;
- минималној удаљености 5m од изграђеног објекта на суседној парцели, уколико на изграђеном објекту постоје прозори усмерени ка предметној парцели, а на будућем објекту се не планирају отвори ка изграђеном постојећем објекту.

Удаљеност објекта од дворишних (задњих) граница парцеле је минимум 2.5 m за парцеле дубине мање од 20 m односно 1/3 висине објекта за парцеле чија је дубина већа од 20 m.

Правила у погледу величине парцеле

Парцелацију у циљу формирања грађевинских парцела извршити тако да минимална површина новоформиране парцеле за изградњу буде **600 m²**.

Минимална ширина грађевинске парцеле је **16 m**.

На постојећој грађевинској парцели чија је површина мања од најмање површине утврђене за вишепородично становање, односно не мања од 300 m², може се утврдити изградња објекта једнопородичног и вишепородичног становања, спратности у складу са зоном, индекса заузетости до 60%.

Други објекти на парцели

Није дозвољена изградња другог објекта на парцели

Дозвољена заузетост грађевинске парцеле

Максимални дозвољени индекс заузетости парцеле је **70%**, при чему је код реконструкције постојећих објеката дозвољена и већа заузетост до постојећег процента.

Зеленило организовати у складу са просторним могућностима на парцели. Могућа је употреба контејнерског зеленила, зелених кровова и сл.

Дозвољена спратност објеката

Максимална дозвољена спратност објеката је **П+3**.

Висина објекта на уличном фронту је ограничена висином највишег постојећег објекта у фронту улице. Нови објекти морају да се вежу за коту венца једног од суседних објеката, уколико постоје.

Кота пода приземља је максимално на висини од 90 cm од коте уређеног терена око објекта, осим када се планира изградња подземне гараже. У том случају максимална кота пода приземне етаже је на висини 120 cm од коте терена. На улицама у којима се грађевинска линија поклапа са регулационом, уколико објекат излази на регулацију, кота улаза у објекат мора бити у равни са уређеним тереном са кога се приступа у објекат.

Максимална висина надзетка поткровне етаже је 1,6 m.

Дозвољена је изградња подрума или сутерена, уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Услови за ограђивање

Према површинама остале намене могуће је ограђивање парцеле, док према јавним површинама ограђивање није планирано.

Грађевинске парцеле се могу оградаживати живом или транспарентном оградом до висине од 1,4 m.

Ограде се постављају на границу парцеле тако да стубови ограде и капије као и жива ограда буду на земљишту власника ограде.

Услови за архитектонско обликовање објеката

Сваки објекат мора да представља једну функционалну архитектонску целину, уклопљену у урбанистичко-архитектонско окружење. За сваку градњу у Зони 1.1 обавезана је израда урбанистичког пројекта, тако да нови објекти буду истовремено и обликовно архитектонски допринос амбијенту. Обликовање и примена материјала треба да буду у сагласности са окружењем, карактером чаршије и амбијенталном целином историјског језгра. Кровови објекта су обавезно коси, сложени или двоводни, са функционалним додацима.

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

Приликом парцелације, грађевинској парцели обезбедити адекватан приступ са јавне саобраћајне површине који се може остварити и индиректним путем, који није површина јавне намене,

Паркирање решити у оквиру парцеле поштујући стандарде у броју паркинг места, дате у *Општим правилима за све намене за целине и зоне у грађевинском подручју*, поглављу Плана генералне регулације Бајине Баште које се не мења. Гаражирање возила је могуће вршити искључиво у оквиру главног објекта.

Минимални степен комуналне опремљености

- приступ парцели са јавне саобраћајнице;
- обезбеђено одлагање комуналног отпада;
- прикључење на електроенергетску мрежу;
- прикључење на систем водовода и канализације.

Прикључење објекта на комуналну инфраструктуру врши се на основу правила овог плана.

Средње густине

Врста и намена објекта

У оквиру ове намене могу се градити

- породични и вишепородични стамбени објекти
- стамбено-пословни објекти са пословањем у приземљу и становањем на вишим етажама
- пословни објекти (административни објекти, објекти намењени различитим облицима услуга, робно-дистрибутивни објекти, угоститељски објекти, производни објекти, јавне функције, здравство, школство, култура, дечија заштита и др).

Дозвољене намене, на нивоу парцеле су становање, становање са пословањем или чисто пословање.

У оквиру ове намене није дозвољена изградња објекта, у функцији делатности које имају негативан утицај на животну средину.

Положај објекта на парцели

Објекте постављати као слободностојеће, у прекинутом или непрекинутом низу.

Објекат се може поставити на или иза грађевинске линије.

Нови слободностојећи објекти и крајњи објекти у прекинутом и непрекинутом низу могу бити постављени на минималној удаљености од бочне и задње границе парцеле:

- на парцелама величине 300-600 m²
 - 1,5 m уколико нису планирани отвори стамбених просторија или са отворима помоћних просторија минималне висине парапета 1,6m;
 - 2,5 m за објекте са отворима стамбених просторија;
- на парцелама величине преко 600 m²
 - 2,5m уколико нису планирани отвори стамбених просторија или са отворима помоћних просторија минималне висине парапета 1,6m на бочним фасадама;
 - 1/3 висине објекта или минимум 5m за објекте са отворима стамбених просторија на бочним фасадасма;
 - минималној удаљености 5m од изграђеног објекта на суседној парцели , уколико на изграђеном објекту постоје прозори усмерени ка предметној парцели, а на будућем објекту се не планирају отвори ка изграђеном постојећем објекту.

Правила у погледу величине парцеле

Парцелацију у циљу формирања грађевинских парцела извршити тако да минимална површина новоформиране парцеле за изградњу:

- породичних стамбених и пословних објеката буде 300 m², а минимална ширина парцеле 12 m
- вишепородичних стамбених објеката буде 600 m², а минимална ширина парцеле 15m.

На постојећој грађевинској парцели чија је површина мања од најмање површине утврђене за:

- породично становање, не мањој од 200 m², може се утврдити изградња стамбеног објекта у складу са поднасловом 1.3.5. Правила за изградњу на парцелама мањим од планом прописаних величина парцеле;
- вишепородично становање, односно не мања од 300 m², може се утврдити изградња објекта вишепородичног становања спратности у складу са зоном и наменом, индекса заузетости до 55%.

Други објекти на парцели

Дозвољена је изградња другог објекта у функцији становања и/или пословања.

Дозвољена је изградња помоћних објеката (гараже, оставе, летње кухиње, магацини и сл).

Изградња другог објекта на парцели је дозвољена у оквиру планом задатих параметара градње који важе за целу парцелу.

Најмања међусобна удаљеност објеката

Објекте на истој парцели организовати тако да један другом, односно помоћни објекти главним објектима не заклањају сунце дуже од половине трајања дневног осунчања.

Минимално растојање објеката на истој парцели треба да задовољи и противпожарне услове, за објекте вишепородичног становања и пословне објекте.

Дозвољена заузетост грађевинске парцеле

Максимални дозвољени индекс заузетости парцеле је **60%**.

Максимална заузетост парцеле је **80%** (рачунајући све објекте, стазе, платое, манипулативне површине и паркинге).

Процент учешћа зеленила на парцели у склопу ове зоне је мин **20%**.

Дозвољена спратност објеката

Максимална дозвољена спратност објеката на парцелама површине:

- од 300 m² до 600 m² је П+2+Пк, на угловима блокова П+3.
- преко 600 m² је П+3.

Кота пода приземља је максимално на висини од 90 cm од коте уређеног терена око објекта, осим када се планира изградња подземне гараже. У том случају максимална кота пода приземне етаже је на висини 120 cm од коте терена. На улицама у којима се грађевинска линија поклапа са регулационом, уколико објекат излази на регулацију, кота улаза у објекат мора бити у равни са уређеним тереном са кога се приступа у објекат.

Максимална висина надзетка поткровне етаже је 1,6 m.

Дозвољена је изградња подрума или сутерена, уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Услови за ограђивање

У оквиру ове намене је могуће ограђивање грађевинске парцеле.

Грађевинске парцеле се могу ограђивати живом и транспарентном оградом до висине од 1,4 m.

Ограде се постављају на границу парцеле тако да стубови ограде и капије као и жива ограда буду на земљишту власника ограде.

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

Приликом парцелације, грађевинској парцели обезбедити адекватан приступ са јавне саобраћајне површине који се може остварити и индиректним путем, који није површина јавне намене,

Паркирање решити у оквиру парцеле поштујући стандарде у броју паркинг места, дате у *Општим правилима за све намене за целине и зоне у грађевинском подручју*, поглављу Плана генералне регулације Бајине Баште које се не мења.

Минимални степен комуналне опремљености

- приступ парцели са јавне саобраћајнице;
- обезбеђено одлагање комуналног отпада;
- прикључење на електроенергетску мрежу;
- прикључење на систем водовода и канализације.

Прикључење објекта на комуналну инфраструктуру врши се на основу правила овог плана.

1.1.2. Површине остале претежне намене (јавни, пословни и комерцијални објекти и садржаји)

Правила у погледу величине парцеле

Парцелацију у циљу формирања грађевинских парцела извршити тако да минимална површина новоформиране парцеле за изградњу буде 600 m².

Минимална ширина грађевинске парцеле је 16 m.

Положај објекта на парцели

Објекте постављати као слободностојеће, у прекинутом или непрекинутом низу.

Објекат се може поставити на или иза грађевинске линије.

Нови слободностојећи објекти и крајњи објекти у прекинутом и непрекинутом низу могу бити постављени на минималној удаљености од бочне границе парцеле:

- 2,5m уколико нису планирани отвори на фасадама или са отворима помоћних просторија минималне висине парапета 1,6m на бочним фасадама;
- 1/3 висине објекта или минимум 5 m за објекте прозорима на бочним фасадама;

- минималној удаљености 5m од изграђеног објекта на суседној парцели, уколико на изграђеном објекту постоје прозори усмерени ка предметној парцели, а на будућем објекту се не планирају отвори ка изграђеном постојећем објекту.

Удаљеност објекта од дворишних (задњих) граница парцеле је минимум 2,5 m за парцеле дубине мање од 20m, односно 1/3 висине објекта за парцеле чија је дубина већа од 20 m

Други објекти на парцели

Дозвољена је изградња два објекта на парцели или једног објекта планиране намене и једног помоћног објекта.

Изградња другог објекта на парцели је дозвољена у оквиру планом задатих параметара градње који важе за целу парцелу.

Најмања међусобна удаљеност објекта

Најмања међусобна удаљеност објекта на истој парцели је 1/3 висине објекта или висина помоћног објекта али не мања од 4 m.

Највећи дозвољени индекси заузетости

Максимална заузетост је до 80%, при чему је код реконструкције постојећих објекта дозвољена и већа заузетост до постојећег процента.

Највеће дозвољене спратности објекта

Дозвољена највећа спратност нових објекта је четири надземне етаже.

Друга правила

Сваки објект мора да представља једну функционалну архитектонску целину, уклопљену у урбанистичко-архитектонско окружење. За сваку изградњу у овој зони обавезан је Урбанистички пројекат, тако да нови објекти буду истовремено и обликовно архитектонски допринос амбијенту. Нови објекти могу да се зидају као слободностојећи или у непрекинутом низу.

Зона 1.2. - комплексно урбано ткиво

1.2.1. Површине претежне намене становање

Високе густине

Врста и намена објекта

У оквиру ове намене могу се градити

- вишепородични стамбени објекти
- вишепородични стамбено-пословни објекти са пословањем у приземљу и становањем на вишим етажама
- пословни објекти (административни објекти, објекти намењени различитим облицима услуга, робно-дистрибутивни објекти, угоститељски објекти, производни објекти, јавне функције, здравство, школство, култура, дечија заштита и др).

Дозвољене намене, на нивоу парцеле су становање, становање са пословањем или чисто пословање.

У оквиру ове намене није дозвољена изградња објекта у функцији делатности које имају негативан утицај на животну средину.

Положај објекта на парцели

Објекте постављати као слободностојеће, у прекинутом или непрекинутом низу.

Објекат се може поставити на или иза грађевинске линије.

Нови слободностојећи објекти и крајњи објекти у прекинутом и непрекинутом низу могу бити постављени на минималној удаљености од бочне границе парцеле:

- 2,5m од границе суседне парцеле, уколико нису планирани отвори стамбених просторија или са отворима помоћних просторија минималне висине парапета 1,6m на бочним фасадама
- 1/3 висине објекта или минимум 5 m за објекте са отворима стамбених просторија на бочним фасадама
- минималној удаљености 5m од изграђеног објекта на суседној парцели, уколико на изграђеном објекту постоје прозори усмерени ка предметној парцели, а на будућем објекту се не планирају отвори ка изграђеном постојећем објекту.

Удаљеност објекта од дворишних (задњих) граница парцеле је минимум 2,5 m за парцеле дубине мање од 20 m односно 1/3 висине објекта за парцеле чија је дубина већа од 20 m

Правила у погледу величине парцеле

Парцелацију у циљу формирања грађевинских парцела извршити тако да минимална површина новоформиране парцеле за изградњу буде 600 m².

Минимална ширина грађевинске парцеле је **16 m**.

Други објекти на парцели

Није дозвољена изградња другог објекта на парцели.

Дозвољена заузетост грађевинске парцеле

Максимални дозвољени индекс заузетости парцеле је **50%**.

Максимална заузетост парцеле је **80%** (рачунајући објекат, стазе, платое, манипулативне површине и паркинге).

Процент учешћа зеленила на парцели у склопу ове зоне је мин **20%**.

Дозвољена спратност објеката

Максимална дозвољена спратност објеката је **П+4+Пк**

Кота пода приземља је максимално на висини од 90 cm од коте уређеног терена око објекта, осим када се планира изградња подземне гараже. У том случају максимална кота пода приземне етаже је на висини 120 cm од коте терена. На улицама у којима се грађевинска линија поклапа са регулационом, уколико објекат излази на регулацију, кота улаза у објекат мора бити у равни са уређеним тереном са кога се приступа у објекат.

Максимална висина надзетка поткровне етаже је 1,6 m.

Дозвољена је изградња подрума или сутерена, уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Услови за ограђивање

Према површинама остале намене могуће је ограђивање парцеле, док је према површинама јавне намене ограђивање могуће искључиво живом оградом која мора бити укомпонована у партерно решење парцеле.

Грађевинске парцеле се могу ограђивати живом или транспарентном оградом до висине од 1,4 m.

Ограде се постављају на границу парцеле тако да стубови ограде и капије као и жива ограда буду на земљишту власника ограде.

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

Приликом парцелације, грађевинској парцели обезбедити адекватан приступ са јавне саобраћајне површине који се може остварити и индиректним путем, који није површина јавне намене,

Паркирање решити у оквиру парцеле поштујући стандарде у броју паркинг места, дате у *Општим правилима за све намене за целине и зоне у грађевинском подручју*, поглављу Плана генералне регулације Бајине Баште које се не мења. Гаражирање возила је могуће вршити искључиво у оквиру главног објекта.

Минимални степен комуналне опремљености

- приступ парцели са јавне саобраћајнице;
- обезбеђено одлагање комуналног отпада;
- прикључење на електроенергетску мрежу;
- прикључење на систем водовода и канализације.

Прикључење објекта на комуналну инфраструктуру врши се на основу правила овог плана.

Средње густине

Врста и намена објекта

У оквиру ове намене могу се градити

- породични и вишепородични стамбени објекти
- стамбено-пословни објекти са пословањем у приземљу и становањем на вишим етажама
- пословни објекти (административни објекти, објекти намењени различитим облицима услуга, робно-дистрибутивни објекти, угоститељски објекти, производни објекти, јавне функције, здравство, школство, култура, дечија заштита и др).

Дозвољене намене, на нивоу парцеле су становање, становање са пословањем или чисто пословање.

У оквиру ове намене није дозвољена изградња објекта, у функцији делатности које имају негативан утицај на животну средину. Забрањена је изградња индустријских и производних комплекса и објекта и заната који производе буку и сметње за резиденцијалне зоне у којима се налазе.

Положај објекта на парцели

Објекте постављати као слободностојеће, у прекинутом или непрекинутом низу.

Објекат се може поставити на или иза грађевинске линије.

Нови слободностојећи објекти и крајњи објекти у прекинутом и непрекинутом низу могу бити постављени на минималној удаљености од бочне границе парцеле:

- на парцелама величине 300-600 m²
 - 1,5 m уколико нису планирани отвори стамбених просторија или са отворима помоћних просторија минималне висине парапета 1,6m;
 - 2,5 m за објекте са отворима стамбених просторија;
- на парцелама величине преко 600 m²
 - 2,5m уколико нису планирани отвори стамбених просторија или са отворима помоћних просторија минималне висине парапета 1,6m на бочним фасадама;
 - 1/3 висине објекта или минимум 5m за објекте са отворима стамбених просторија на бочним фасадасма;

- минималној удаљености 5m од изграђеног објекта на суседној парцели, уколико на изграђеном објекту постоје прозори усмерени ка предметној парцели, а на будућем објекту се не планирају отвори ка изграђеном постојећем објекту.

Удаљеност објекта од дворишних (задњих) граница парцеле је минимум 2.5 m за парцеле дубине мање од 20 m односно 1/3 висине објекта за парцеле чија је дубина већа од 20 m

Правила у погледу величине парцеле

Парцелацију у циљу формирања грађевинских парцела извршити тако да минимална површина новоформиране парцеле за изградњу

- породичних стамбених и пословних објеката буде 300 m², а минимална ширина парцеле 12 m
- вишепородичних стамбених објеката буде 600 m², а минимална ширина парцеле 15m.

Други објекти на парцели

Дозвољена је изградња другог објекта у функцији становања и/или пословања.

Дозвољена је изградња помоћних објеката (гараже, оставе, летње кухиње, магацини и сл).

Изградња другог објекта на парцели је дозвољена у оквиру планом задатих параметара градње који важе за целу парцелу.

Најмања међусобна удаљеност објеката

Објекте на истој парцели организовати тако да један другом, односно помоћни објекти главним објектима не заклањају сунце дуже од половине трајања дневног осунчања.

Минимално растојање објеката на истој парцели треба да задовољи и противпожарне услове, за објекте вишепородичног становања и пословне објекте.

Дозвољена заузетост грађевинске парцеле

Максимални дозвољени индекс заузетости парцеле је **60%**.

Максимална заузетост парцеле је **70%** (рачунајући све објекте, стазе, платое, манипулативне површине и паркинге).

Процент учешћа зеленила на парцели у склопу ове зоне је мин **30%**.

Дозвољена спратност објеката

Максимална дозвољена спратност објеката на парцелама површине:

- од 300 m² до 600 m² је **П+1+Пк**, а на угловима блокова могућа је спратност и **П+2+Пк**.
- преко 600 m² је **П+2+Пк**, а на угловима блокова могућа је спратност и **П+3+Пк**.

Кота пода приземља је максимално на висини од 90 cm од коте уређеног терена око објекта, осим када се планира изградња подземне гараже. У том случају максимална кота пода приземне етаже је на висини 120 cm од коте терена. На улицама у којима се грађевинска линија поклапа са регулационом, уколико објекат излази на регулацију, кота улаза у објекат мора бити у равни са уређеним тереном са кога се приступа у објекат.

Максимална висина надзетка поткровне етаже је 1,6 m.

Дозвољена је изградња подрума или сутерена, уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Услови за ограђивање

У оквиру ове намене је могуће ограђивање грађевинске парцеле.

Грађевинске парцеле се могу ограђивати живом зеленом или транспарентном оградом до висине од 1,4 m.

Ограде се постављају на границу парцеле тако да стубови ограде и капије као и жива ограда буду на земљишту власника ограде.

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

Приликом парцелације, грађевинској парцели обезбедити адекватан приступ са јавне саобраћајне површине који се може остварити и индиректним путем, који није површина јавне намене,

Паркирање решити у оквиру парцеле поштујући стандарде у броју паркинг места, дате у *Општим правилима за све намене за целине и зоне у грађевинском подручју*, поглављу Плана генералне регулације Бајине Баште које се не мења.

Минимални степен комуналне опремљености

- приступ парцели са јавне саобраћајнице;
- обезбеђено одлагање комуналног отпада;
- прикључење на електроенергетску мрежу;
- прикључење на систем водовода и канализације.

Прикључење објекта на комуналну инфраструктуру врши се на основу правила овог плана.

Мале густине

Објекти чија је изградња дозвољена

Планиране претежне намене у овој типичној целини су породично становање; а дозвољене су школе, дечје установе и здравство, мањи пословни објекти и садржаји; комерцијалне намене, зелене и рекреативне и спортске површине, јавне и саобраћајне површине, посебне намене и други компатибилни садржаји.

За овај тип је карактеристична даља заинтересованост за изградњу резиденцијалних породичних стамбених објеката на индивидуалним парцелама, као и помоћних објеката и другог стамбеног објекта, као и надградња и доградња главног стамбеног објекта.

За постојеће парцеле дозвољена је стамбена и друга изградња осим индустрије, производних постројења и заната који производе буку и сметње за резиденцијалне зоне у којима се налазе. На парцели се може подићи други објекат, уколико укупна градња на парцели задовољава прописане урбанистичке параметре.

Урбанистичка регулација

Уколико су у улици претежно уређене предбаште, нови објекти породичног становања морају се поставити на грађевинску линију као суседи.

Одстојање нових објеката од регулационе линије - грађевинска линија објекта може бити постављена као код суседних објеката, а ако на суседним парцелама нема објеката, онда увучена мин. 4,0м од регулационе линије. Минимална ширина фронта парцеле за слободно стојеће објекте је 12,0 м, за двојне објекте 18м.

Минимална удаљеност објеката од бочне границе суседне парцеле је:

- 1,5 m од уколико нису планирани отвори стамбених просторија или са отворима помоћних просторија минималне висине парапета 1,6m на бочним фасадама
- 2,5 m за објекте са отворима стамбених просторија на бочним фасадасма
- минималној удаљености 5m од изграђеног објекта на суседној парцели, уколико на изграђеном објекту постоје прозори усмерени ка предметној парцели, а на будућем објекту се не планирају отвори ка изграђеном постојећем објекту.

Удаљеност објекта од дворишних (задњих) граница парцеле је минимум 1/3 висине објекта а не мање од 2,5 m.

Уколико је објекат на суседној парцели изграђен до ивице парцеле и без отвора стамбених просторија може се градити до ивице парцеле уз обавезно планирање светларника код отвора помоћних просторија.

Највећи дозвољени индекси заузетости

На појединачној парцели заузетост простора објектима до 50%.

Највеће дозвољене спратности објеката

Висина објекта је три надземне етаже, односно П+2 или П+1+Пк. На угловима блокова су могоућа и одступања у висини до П+2+Пк.

Друга правила градње

Кровови објекта су обавезно коси, са косим кровом – сложеним или вишеводним, или други у композицији сложени кровови, са функционаним акцентима.

На граничном зиду према ближем суседу дозвољавају се отвори само са високим парапетом мин.1.5м односно код степенишног зида фиксни непрозирни стаклени зидови без парапета. Приземни или подрумски делови објекта могу се користити за гаражни простор.

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.

Правило у погледу величине парцеле

Парцелацију у циљу формирања грађевинских парцела извршити тако да минимална површина новоформиране парцеле за изградњу износи **600 m²**, односно **1000 m²** у оквиру комплекса аутобуске станице, а ширине фронта 16 m.

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 70% за парцеле до 1000 m², односно 60% за парцеле веће од 1000 m².

За комплекс аутобуске станице максимални индекс заузетости парцеле је 50%

Највеће дозвољене спратности објеката

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

За комплекс аутобуске станице максимална спратност је П+2.

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, осим за саобраћајне објекте и површине и то теретни терминал и основну намену аутобуске станице.

У оквиру комплекса аутобуске станице обавезно је планирати површине за такси станицу и паркирање путничких возила.

1.2.3. Површине претежне намене делатности

Објекти чија је изградња дозвољена

Планиране претежне намене у овој подзони су индустријски и производни комплекси и објекти, појединачни комунални објекти и комплекси, комерцијални објекти свих типова, а дозвољени су појединачни комунални објекти и комплекси, комерцијалне намене и услуге; пословни објекти и садржаји, претоварна станица за комунални отпад одређена у складу са критеријумима за избор локације, са зелене и рекреативне и спортске површине, јавне и саобраћајне површине и компатибилни садржаји. Забрањени су нови објекти за становање.

Правило у погледу величине парцеле

Парцелацију у циљу формирања грађевинских парцела извршити тако да минимална површина новоформиране парцеле за изградњу износи:

- **1000 m²** за индустријске и производне комплексе, минималне ширине фронта парцеле 16 m;

- **600 m²** за остале објекте чија је изградња дозвољена, минималне ширине фронта парцеле 16 m.

Урбанистичка регулација

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

Највећи дозвољени индекси заузетости

На појединачној парцели заузетост простора објектима до 70% при чему најмање 50% слободних површина треба да је под зеленилом.

Највеће дозвољене спратности односно висине објеката

Спратност пословних објеката је четири надземне етажне, односно до П+3 или П+2+Пк. Висина хала и производних објеката је до 13,0m.

Друга правила градње

Комплекси комуналних објеката уређиваће се у складу с технолошким захтевима и важећим прописима о заштити животне средине. Индустријске зоне и комплекси производних објеката уређиваће се у складу с важећим прописима о заштити животне средине.

За изградњу и реконструкцију индустријских објеката обавезна је израда Претходне анализе утицаја на животну средину. Пре изградње потребно је обезбедити одговарајуће уређаје за пречишћавање отпадних вода. Парцеле на којима се налазе индустријски и привредни објекти могу се ограђивати зиданом оградом висине до 2,50 метра. Нема других посебних услова или правила за пројектовање и уређење појединачних комуналних објеката и комплекса, индустријских зона и комплекса производних објеката.

Зона 1.3. - рубна зона

1.3.1. Веће периферне површине претежне намене становање Тип становање мале густине с делатностима

Објекти чија је изградња дозвољена

Планиране претежне намене у овој типичној целини су породично становање; а дозвољене су мешовито становање (становање са делатностима), школе, дечје установе и здравство, мањи пословни објекти и садржаји; комерцијалне намене, занати и услуге, приобаље и воде и водотокови, зелене и рекреативне и спортске површине, јавне и саобраћајне површине, посебне намене и други компатибилни садржаји.

Дозвољени су пословање, комерцијалне и услужне делатности у приземљима.

За овај тип је карактеристична даља заинтересованост за изградњу породичних стамбених објеката на индивидуалним парцелама, као и помоћних објеката и другог

стамбеног објекта, отварање пословних простора, као и надоградњом и доградњом главног стамбеног објекта.

За постојеће парцеле дозвољена је стамбена и друга изградња осим индустрије, производних постројења и заната који производе буку и сметње за резиденцијалне зоне у којима се налазе.

На парцели се може подићи други објекат, уколико укупна градња на парцели задовољава прописане урбанистичке параметре.

На парцели се као засебни објекти могу градити и помоћни објекти и гараже.

Урбанистичка регулација

Уколико су у улици претежно уређене предбаште, нови објекти породичног становања морају се поставити на грађевинску линију као суседи.

Одстојање нових објеката од регулационе линије - грађевинска линија објекта може бити постављена као код суседних објеката, а ако на суседним парцелама нема објеката, онда увучена мин. 4,0м од регулационе линије. Минимална ширина фронта парцеле за слободно стојеће објекте је 12,0 м.

Минимална удаљеност објеката од бочне границе суседне парцеле је:

- 1,5 m уколико нису планирани отвори стамбених просторија или са отворима помоћних просторија минималне висине парапета 1,6m на бочним фасадама
- 2,5 m за објекте са отворима стамбених просторија на бочним фасадасма
- минималној удаљености 5m од изграђеног објекта на суседној парцели, уколико на изграђеном објекту постоје прозори усмерени ка предметној парцели, а на будућем објекту се не планирају отвори ка изграђеном постојећем објекту.

Удаљеност објекта од дворишних (задњих) граница парцеле је минимум 1/3 висине објекта а не мање од 2,5 m.

Уколико је објекат на суседној парцели изграђен до ивице парцеле и без отвора стамбених просторија може се градити до ивице парцеле уз обавезно планирање светларника, минималне површине 6m², код отвора помоћних просторија.

Највећи дозвољени индекси заузетости

На појединачној парцели заузетост простора објектима до 50%.

Највеће дозвољене спратности објеката

Висина објекта је четири надземне етаже, односно П+2+Пк. На угловима блокова су могућа и одступања у висини до П+3+Пк.

Друга правила градње

Кровови објекта су обавезно коси, са косим кровом – сложеним или вишеводним, или други у композицији сложени кровови, са функционаним акцентима.

На граничном зиду према ближем суседу дозвољавају се отвори само са високим парапетом мин.1.5м односно код степенишног зида фиксни непрозирни стаклени зидови без парапета.

Приземни или подрумски делови објекта могу се користити за гаражни простор.

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.

1.3.2. Веће периферне површине претежне намене делатности

Објекти чија је изградња дозвољена

Дозвољени су трговински, индустријски и производни комплекси и објекти, појединачни комунални објекти и комплекси, комерцијалне зоне свих типова, појединачни комунални објекти и комплекси, претоварна станица за комунални отпад одређена у складу са критеријумима за избор локације, комерцијалне намене и услуге; пословни објекти и

садржаји; зелене и рекреативне и спортске површине, јавне и саобраћајне површине и компатибилни садржаји. Забрањени су нови објекти за становање.

Урбанистичка регулација

Грађевинске линије објеката су одређене на растојању од 5,0м од ивица парцела. Минимална ширина фронта парцеле је 18,0 м.

Највећи дозвољени индекси заузетости

На појединачној парцели заузетост простора објектима је до 70% при чему најмање 50% слободних површина треба да је под зеленилом.

Највеће дозвољене спратности односно висине објеката

Спратност пословних објеката је до седам надземних етажа, односно П+6. Висина производних објеката је до 18,0м.

Друга правила градње

Комплекси комуналних објеката уређиваће се у складу с технолошким захтевима и важећим прописима о заштити животне средине. Индустријске зоне и комплекси производних објеката уређиваће се у складу с важећим прописима о заштити животне средине. За изградњу и реконструкцију индустријских објеката обавезна је израда Претходне анализе утицаја на животну средину. Минимална нова парцела за зону је 1.200м². Пре изградње потребно је обезбедити одговарајуће уређаје за пречишћавање отпадних вода. Парцеле на којима се налазе индустријски и привредни објекти могу се ограђивати зиданом оградом висине до 2,50 метра. Нема других посебних услова или правила за пројектовање и уређење појединачних комуналних објеката и комплекса, индустријских зона и комплекса производних објеката.

1.3.3. Пољопривредне површине

За пољопривредне површине у овој целини примењују се правила дефинисана у целини 3 - земљиште ван грађевинског подручја

1.3.4. Шуме и шумске површине и воде и водне површине

За шуме и шумске површине и воде и водне површине у овој целини примењују се правила дефинисана у целини 3 - земљиште ван грађевинског подручја

1.3.5. Правила за изградњу на парцелама мањим од планом прописаних величина парцеле

На површинама претежне намене становање средње густине, на постојећим катастарским парцелама које су мање од планом прописаних величина парцеле, а нису мање од 200 м², дозвољена је изградња породичних стамбених објеката и објеката пословања и то под следећим условима:

Врста и намена објеката

У овим парцелама могу се градити

- породични стамбени објекти
- стамбено-пословни објекти са пословањем у приземљу и становањем на спрату
- пословни објекти (административни објекти, објекти намењени различитим облицима услуга, робно-дистрибутивни објекти, угоститељски објекти, производни објекти, јавне функције, здравство, школство, култура, дечија заштита и др).

Дозвољене намене, на нивоу парцеле су становање, становање са пословањем или чисто пословање.

У оквиру ове намене није дозвољена изградња објеката, у функцији делатности које имају негативан утицај на животну средину.

Положај објеката на парцели

Објекте постављати као слободностојеће, у прекинутом или непрекинутом низу.

Објекат се може поставити на или иза грађевинске линије.

Слободностојећи објекти и крајњи објекти у прекинутом и непрекинутом низу могу бити постављени на:

- минималној удаљености од 2 m од границе суседне парцеле

Правила у погледу величине парцеле

Парцелацију у циљу формирања грађевинских парцела извршити тако да минимална површина новоформиране парцеле за изградњу буде **200 m²**.

Други објекти на парцели

На овим парцелама није дозвољена изградња другог објекта.

Дозвољена заузетост грађевинске парцеле

Максимални дозвољени индекс заузетости парцеле је **30%**.

Максимална заузетост парцеле је **70%** (рачунајући објекат, стазе, платое, манипулативне површине и паркинге).

Процент учешћа зеленила на парцели у склопу ове зоне је мин **30%**.

Дозвољена спратност објеката

Максимална дозвољена спратност објеката на овим парцелама је **П+1**.

Кота пода приземља је максимално на висини од 90 cm од коте уређеног терена око објекта, осим када се планира изградња подземне гараже. У том случају максимална кота пода приземне етаже је на висини 120 cm од коте терена. На улицама у којима се грађевинска линија поклапа са регулационом, уколико објекат излази на регулацију, кота улаза у објекат мора бити у равни са уређеним тереном са кога се приступа у објекат.

Максимална висина надзетка поткровне етаже је 1,6 m.

Дозвољена је изградња подрума или сутерена, уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Услови за ограђивање

У оквиру ове намене је могуће ограђивање грађевинске парцеле.

Грађевинске парцеле се могу ограђивати живом зеленом или транспарентном оградом до висине од 1,4 m.

Ограде се постављају на границу парцеле тако да стубови ограде и капије као и жива ограда буду на земљишту власника ограде.

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

Приликом парцелације, грађевинској парцели обезбедити адекватан приступ са јавне саобраћајне површине који се може остварити и индиректним путем, који није површина јавне намене,

Паркирање решити у оквиру парцеле поштујући стандарде у броју паркинг места, дате у *Општим правилима за све намене за целине и зоне у грађевинском подручју*, поглављу Плана генералне регулације Бајине Баште које се не мења. Гаражирање возила је могуће вршити искључиво у оквиру главног објекта.

X) Минимални степен комуналне опремљености

- приступ парцели са јавне саобраћајнице;
- обезбеђено одлагање комуналног отпада;
- прикључење на електроенергетску мрежу;
- прикључење на систем водовода и канализације.

Прикључење објекта на комуналну инфраструктуру врши се на основу правила овог плана.

Целина 2 - грађевинско подручје ван градског грађевинског земљишта

2.1. Површине претежне намене становање

Тип - рурално становање или рурално становање с делатностима

Објекти чија је изградња дозвољена

Планиране претежне намене у овој типичној целини су породично становање; а дозвољене су мешовито становање (становање са делатностима), дечје установе и здравство, мањи пословни објекти и садржаји; комерцијалне намене, занати и услуге, зелене и рекреативне и спортске површине, јавне и саобраћајне површине, посебне намене и други компатибилни садржаји.

Дозвољени су пословање, комерцијалне и услужне делатности у приземљима.

За овај тип је карактеристична даља заинтересованост за изградњу надградњу и доградњу стамбених објеката са локалима на индивидуалним парцелама, отварање пословних простора, као и помоћних објеката и другог стамбеног објекта.

За постојеће парцеле дозвољена је стамбена, стамбено пословна и друга изградња, као и изградња производних постројења, сервиса и заната. На парцели се може подићи други објекат, уколико укупна градња на парцели задовољава прописане урбанистичке параметре. На парцели се као засебни објекти могу градити и помоћни објекти и гараже.

Урбанистичка регулација

Одстојање нових објеката од регулационе линије - грађевинска линија објекта може бити постављена увучена мин. 3,0м од регулационе линије.

Минимална удаљеност објеката од бочне границе суседне парцеле је:

- 1,5 m уколико нису планирани отвори стамбених просторија или са отворима помоћних просторија минималне висине парапета 1,6m на бочним фасадама
- 2,5 m за објекте са отворима стамбених просторија на бочним фасадасма
- минималној удаљености 5m од изграђеног објекта на суседној парцели, уколико на изграђеном објекту постоје прозори усмерени ка предметној парцели, а на будућем објекту се не планирају отвори ка изграђеном постојећем објекту.

Удаљеност објекта од дворишних (задњих) граница парцеле је минимум 1/3 висине објекта а не мање од 2,5 m.

Уколико је објекат на суседној парцели изграђен до ивице парцеле и без отвора стамбених просторија може се градити до ивице парцеле уз обавезно планирање светларника код отвора помоћних просторија.

Највећи дозвољени индекси заузетости

На појединачној парцели заузетост простора објектима до 40%. Минимална ширина фронта парцеле за слободно стојеће објекте је 12,0 m.

Највеће дозвољене спратности објеката

Висина објекта је четири надземне етаже или П+2+Пк.

Друга правила градње

Приземни или подрумски делови објекта могу се користити за гаражни простор.

Ограда на регулационој линији може бити са парапетом до 0,90m а до висине до 1,4m.

2.2. Површине претежне намене делатности

Објекти чија је изградња дозвољена

На грађевинском подручју ван градског грађевинског подручја на парцелама које имају приступ на јавну површину могу се градити привредни и производни објекти, пословни, сервисно-радни објекти, верски објекти, складишта и магацини, појединачни комунални објекти и комплекси, претоварна станица за комунални отпад одређена у складу са

критеријумима за избор локације, као и услужни (туризам, трговина и угоститељство, бензинске станице и сл.), јавне и саобраћајне површине и компатибилни садржаји и инфраструктурни објекти (као и базне станице мобилне телефоније, кабловска и оптичка мрежа и сл.).

На свим парцелама које имају приступ на јавну површину могу се градити бензинске станице и инфраструктурни објекти.

Урбанистичка регулација

Грађевинске линије објекта су одређене на растојању од 5,0м од ивица парцела.

Највећи дозвољени индекси заузетости

На појединачној парцели заузетост простора објектима до 60%.

Највеће дозвољене спратности односно висине објеката

Висина пословних и производних објеката је до 24,0м.

Друга правила градње

Комплекси комуналних објеката уређиваће се у складу с технолошким захтевима и важећим прописима о заштити животне средине. Индустијске зоне и комплекси производних објеката уређиваће се у складу с важећим прописима о заштити животне средине. За изградњу и реконструкцију индустријских објеката обавезна је израда Претходне анализе утицаја на животну средину. Минимална нова парцела за зону је 2.000м². Пре изградње потребно је обезбедити одговарајуће уређаје за пречишћавање отпадних вода. Парцеле на којима се налазе индустријски и привредни објекти могу се ограђивати зиданом оградом висине до 2,50 метра. Нема других посебних услова или правила за пројектовање и уређење појединачних трговинских, пословних, комуналних објеката и комплекса, индустријских зона и комплекса производних објеката.

2.3. Пољопривредне површине

За пољопривредне површине у овој целини примењују се правила дефинисана у целини 3 - земљиште ван грађевинског подручја

2.4. Шуме и шумске површине и воде и водне површине

За шуме и шумске површине и воде и водне површине у овој целини примењују се правила дефинисана у целини 3 - земљиште ван грађевинског подручја

Целина 3 - земљиште ван грађевинског подручја

3.1. Пољопривредне површине

Објекти чија је изградња дозвољена

На пољопривредном земљишту ван грађевинског подручја се могу градити стамбени објекти за пољопривредно домаћинство; економски објекти (за смештај стоке, мали производни објекти за прераду пољопривредних производа), производни и сервисно-радни објекти у функцији пољопривреде (хладњаче, магацини, прехранбени производни погони и сл.); објекти за складиштење пољопривредних производа, као и гараже (за пољопривредну механизацију, машине и возила); помоћни објекти који су у функцији пољопривреде (кошеви, амбари, оставе, настрешнице и слично); инфраструктурни објекти.

На истој грађевинској парцели могу се градити помоћни објекти који служе коришћењу стамбеног и другог објекта (оставе, септичке јаме, бунари, ограде и сл.). Сваки инвеститор је дужан да изгради водонепропусну септичку јаму.

На пољопривредном земљишту ван грађевинског подручја, на парцелама уз путеве и онима које имају приступ на јавну површину могу се градити бензинске станице и инфраструктурни објекти.

У заштитном појасу дозвољава се изградња других врста инфраструктуре уз услове и сагласност надлежног предузећа и уз обавезу поштовања прописа и услова укрштања и паралелног вођења водова.

Водоводна, канализациона, електро, ТТ и гасоводна мрежа, као и базне станице мобилне телефоније, кабловска и оптичка мрежа и сл. и припадајући објекти граде се по правилу у регулацији, односно у коридорима и на трасама у складу са условима и пројектима надлежних ЈП и ЈКП, али и на осталом земљишту уз техничке услове надлежних инфраструктурних организација.

Највећи дозвољени индекси заузетости

На пољопривредном земљишту у оквиру једне трећине парцеле, а у оквиру дозвољеног процента заузетости од 30% који се обручунава за тај део 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.

Највеће дозвољене спратност или висине објеката

На пољопривредном земљишту највећа спратност је П+Пк, а за привредне објекте у зависности од технолошких захтева, а највише 18,0м.

Урбанистичка регулација

Минимално одстојање главних објеката од граница суседних парцела износи 4,0 м, без отварања прозора ка суседној парцели. Допуштена су и мања одстојања од међа уз писмену сагласност комшија међаша. Септичка јама не сме бити лоцирана ближе од 6 м од стамбених објеката, нити ближе међи од 3 м. Ђубришта, пољски клозети и септичке јаме могу бити удаљени од бунара, односно извора воде најмање 20м и то само на нижој коти.

3.2. Шуме и шумске површине

Дозвољена изградња и спратност односно висине и друга правила

Нове шуме могу се без ограничења подизати на теренима угроженим ерозијом и клизиштима, на земљиштима лошијих бонитетних класа, у водозаштитним зонама и другим планом одређеним подручјима. При реконструкцији и подизању нових шума са претежно рекреационом функцијом документациона основа треба да садржи анализу станишта, типолошку припадност, снимак постојеће фитоценозе и стадијум регресивне

сукцесије. Паркинге лоцирати на главним прилазима шуми, тежити да кроз комплекс шуме буде обезбеђено само пешачко кретање при чему за лоцирање нових стаза користити постојеће шумске путеве и прогале, а мрежа путева треба да омогућава кружно кретање различитих дужина са примарним, секундарним и терцијарним стазама.

На шумском земљишту се могу *градити само* објекти за туристичко-рекреативне сврхе; пратећи објекти (шанк-барови, настрешнице, одморишта, просторије за опрему и сл.); и партерно уређење (одморишта, стазе и сл.), пратећи објекти (шанк-барови, одморишта, просторије за опрему и сл.).

На шумском земљишту се не смеју градити објекти од бетона већ се препоручује употреба природних материјала (дрво, камен, шиндра) и традиционалних форми. Пратећи објекти (шанк-барови, одморишта, просторије за опрему и сл.) могу бити појединачно површине до 40 m², спратности од П+0 до П+Пот. Највеће дозвољене висине настрешница су 7,0 m.

3.3. Воде и водне површине

Дозвољена изградња и спратност односно висине и друга правила

За пејзажне интервенције и појединачна уређења или опремања урбаним мобилијаром ван грађевинског подручја, сем техничких и услова проистеклих из мера заштите од вода, нема других посебних услова и на основу овог плана ће се добијати локацијска и грађевинска дозвола, а за веће пејзажне захвате може се тражити позитивно мишљење Комисије за планове.

Уз воде и водозахватне површине ван грађевинског подручја се могу уз претходну сагласност надлежне водопривредне јавне институције *градити само* објекти за туристичко-рекреативне сврхе који могу бити појединачне изграђене површине до 100 m², спратности до П+1+Пот. Пратећи објекти (шанк-барови, одморишта, просторије за опрему и сл.) могу бити површине до 40 m², спратности од П+0 до П+Пот. Највеће дозвољене висине сојеница и настрешница су 7,0 m.

Дозвољени радови на постојећим локалитетима бара, мочвара и ритова су формирање природних рибњака; излов рибе из природних мрестилишта; продубљивање кубика и њихово повезивање ради обезбеђивања проточности и отварања рибљег пута; уређење сагласно предвиђеној намени и опремање објектима у функцији заштите, рекреације и одржавања.

Употреба делова акваторије и приобаља у зони града и дуж привредних и пословно-услужних комплекса је разнолика и узрокује појаву неопходне бродарске и инфраструктурне опреме и грађевина прилагођених специфичним облицима функционисања у простору приобаља, који у свом укупном збиру формирају независни просторни систем.

За радове у приобаљу у грађевинском подручју, сем техничких и услова проистеклих из мера заштите од вода, нема других посебних услова за пројектовање и уређење, већ ће се за поједине значајније целине и потезе, по оцени надлежне службе, радити Урбанистички пројекти.

ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Измене и допуне ПГР-а представљају саставни део Плана генералне регулације Бајине Баште и њиховим ступањем на снагу престаје да важи План генералне регулације Бајине Баште у деловима који су предмет Измена и допуна ПГР-а.

Ове измене и допуне ПГР-а ступају на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу општине Бајина Башта".