



ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРЕДЕОНЕ ЦЕЛИНЕ ТОМЕТИНО ПОЉЕ



ПРЕДМЕТ:	ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРЕДЕОНЕ ЦЕЛИНЕ ТОМЕТИНО ПОЉЕ
НАРУЧИЛАЦ:	ОПШТИНА ПОЖЕГА
ОБРАЋИВАЧ:	ДРУШТВО СА ОГРАНИЧЕНОМ ОДГОВОРНОШЋУ ЗА ПЛАНИРАЊЕ, ПРОЈЕКТОВАЊЕ, АУТОМАТСКУ ОБРАДУ ПОДАТАКА И ИНЖЕЊЕРИНГ “ИНФОПЛАН” Д.О.О. АРАНЂЕЛОВАЦ 34300 Аранђеловац, Краља Петра I бр. 29
	• РУКОВОДИЛАЦ РАДНОГ ТИМА: ГОРДАНА КОВАЧЕВИЋ, дипл.инж.арх. • РАДНИ ТИМ: Драгана Стојиловић, дипл.инж.арх. Данијела Карашићевић, дипл.инж.арх. Сања Срећковић, дипл.инж.арх. Милица Савић, дипл.инж.арх. Горан Каралић, дипл.инж.арх. Јадранка Каралић, дипл.инж.арх. Марија Пауновић Милојевић, дипл.инж.арх. Катарина Спасојевић, дипл.инж.арх. Наташа Миливојевић дипл. инж.грађ. Бобан Панић, дипл.инж.грађ. Слађана Гајић, дипл.инж.геод. Владан Перишић, инж.геод. Владимир Перић, инж.геод. Бојан Радојичић, инж.геод. Наташа Цветковић, инж.грађ. Саша Цветковић, инж.грађ. Гордана Филиповић, инж.информатике Мира Продановић, арх.техничар Сарадници: Драгољуб Шећевић, дипл.инж.грађ. Зоран Херцег, дипл.инж.саоб. Милорад Добричић, дипл.инж.ел. Слободан Божић, дипл.инж.маш. • ДИРЕКТОР, Владан Ђорђевић

САДРЖАЈ

КЊИГА 1

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Регистрација предузећа
2. Решење о постављању одговорног урбанисте са фотокопијом лиценце

I ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ПЛАНА

1. Опште одредбе9
2. Основа за израду Плана9
 - 2.1. Подлоге за израду Плана.....9
3. Извод из текстуалног дела концепта плана у виду закључака10

II ПЛАНСКИ ДЕО

1. ПЛАН УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ ПОДРУЧЈА ПЛАНА

- 1.1. Граница Плана генералне регулације12
- 1.2. Грађевинско подручје14
 - 1.2.1. Опис граница грађевинског подручја14
 - 1.2.2. Површине јавних намена.....15
 - 1.2.3. Површине осталих намена.....15
- 1.3. Земљиште изван грађевинског подручја.....16
 - 1.3.1 Зелене површине.....16
 - 1.3.2 Пољопривредно земљиште16
 - 1.3.3 Водно земљиште16
- 1.4. Концепција уређења и типологија грађевинских зона17

2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

- 2.1. Правила уређења површина јавних намена18
 - 2.1.1 Општа правила.....18
 - 2.1.2 Правила уређења објекта за јавну употребу18
 - 2.1.2.1. Јавне функције и службе,предузећа.....18
 - 2.1.2.2. Здравство, школство, дечија и социјална заштита.....19
 - 2.1.2.3. Планиране трасе, коридори и регулација саобраћајница и мреже јавне комуналне инфраструктуре19
 - 2.1.2.3.1. Саобраћајна инфраструктура19
 - 2.1.2.3.2. Водоснабдевање и одвођење отпадних вода21
 - 2.1.2.3.3. Електроенергетска инфраструктура24
 - 2.1.2.3.4. Топлификација и гасификација25
 - 2.1.2.3.5. Телекомуникациона инфраструктура26
 - 2.1.2.4 Комунални објекти27
 - 2.1.2.5 Јавне зелене површине27
 - 2.2. Правила уређења површина и објекта осталих намена.....29
 - 2.2.1. Становање29
 - 2.2.2. Услуге(трговина, занатство, угоститељство...)31
 - 2.2.3 Спорт и рекреација31
 - 2.2.4. Зеленило32
- 2.3. Зоне за које је предвиђена израда ПДР-а или урбан.пројекат.....32
- 2.4.Услови и мере заштите живота и здравља људи и заштите од пожара, елементарних непогода, техничко-технолошких несрећа и ратних дејстава.....33
 - 2.4.1.Заштита природних ресурса и природних добара33
 - 2.4.1.1.Заштита земљишта33
 - 2.4.1.2.Заштита вода34
 - 2.4.1.3.Заштите од ветрова34

2.4.1.4.Заштита шума	35
2.4.1.5.Заштита од буке	36
2.4.1.6.Управљање отпадом	36
2.4.2.Заштита од пожара	36
2.4.3.Заштите од елементарних непогода	37
2.4.4.Заштите од техничко-технолошких несрећа	38
2.4.4.1.Заштита од акциденталних загађења	38
2.4.4.2.Заштита од јонизујућих зрачења	38
2.4.5.Услови заштите од ратних дејстава	39
2.5. Мере заштите културно-историјских споменика и заштићених природних целина	39
2.5.1.Заштићена природна добра	39
2.5.2.Непокретна културна добра	40
2.6. Посебни услови којима се површине и објекти јавне намене чине приступачним особама са инвалидитетом	42
2.7. Инжењерско-геолошки услови	44
2.8.Мере енергетске ефикасности изградње	45

3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПРОСТОРА

3.1. Врста и намена објеката који се могу градити у оквиру подручја плана	45
3.2. Парцелација грађевинског земљишта	46
3.2.1.План парцелације	47
3.2.2.Општа правила парцелације и препарцелације	47
3.2.3.Општа правила регулације	48
3.3. Правила грађења на површинама јавних намена	49
3.3.1.Општа правила	49
3.3.2. Правила грађења за објекте јавних намена	50
3.3.3. Правила грађења јавног зеленила	52
3.3.4. Правила грађења за објекте инфраструктуре	53
3.3.4.1. Правила изградње саобраћајница	53
3.3.4.2. Правила грађења за објекте водоводне инфраструктуре	55
3.3.4.3. Правила грађења за електроенергетске објекте	56
3.3.4.4. Правила грађења за телекомуникациону мрежу	57
3.3.5. Правила грађења комуналних објеката	57
3.3.6. Правила грађења акумулација	57
3.4. Правила грађења на површинама осталих намена	60
3.4.1. Општа правила грађења	60
3.4.2. Правила грађења за становање	61
3.4.2.1. Општа правила за становање	62
3.4.2.2. Посебна правила за становање	62
3.4.3.Услуге, туризам и угоститељство	67
3.4.4. Спорт и рекреација	70
3.4.5.Правила грађења зелених површина	75
3.5. Услови за изградњу објеката са истим правилима грађења	76
3.5.1. Паркирање и гаражирање возила	76
3.5.2. Архитектонско обликовање	77
3.5.3. Могуће интервенције на постојећим објектима	78
3.5.4. Број објеката на грађевинској парцели	79
3.6. Земљиште ван грађевинског подручја	80
3.6.1. Правила коришћења шумског земљишта	80
3.6.2. Правила коришћења водног земљишта	82
3.6.3. Правила коришћења пољопривредног земљишта	83

4. УПОРЕДНИ БИЛАНС ПЛАНИРАНИХ ПОВРШИНА.....	86
III СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА	87
IV ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ	87
V ПРИЛОЗИ.....	88

VI ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА:

Постојеће стање:

1. Граница плана и обухват постојећег грађ. подручја са основном наменом површина Р 1:10 000
2. Постојећа намена површина Р 1:10 000

Планска решења:

1. Катастарски план са границама Р 1:10000
- 2.а,б,в,г,д. План регулације површина јавне намене са аналитичко геод.елем ... Р 1:2 500
- 3.а План саобраћаја Р 1:5 000
- 3.б План саобраћаја Р 1:5 000
4. План намене површина..... Р 1:10000
- 5.а. Подела простора на урбанистичке зоне и просторне целине..... Р 1:5 000
- 5.б. Подела простора на урбанистичке зоне и просторне целине..... Р 1:5 000
- 6.а. Урбанистичка регулација са грађевинским линијама Р 1:5 000
- 6.б. Урбанистичка регулација са грађевинским линијама Р 1:5 000
- 7.а. План мреже и објеката комуналне инфраструктуре..... Р 1:5 000
- 7.б. План мреже и објеката комуналне инфраструктуре..... Р 1:5 000
8. Спровођење плана генералне регулације Р 1:20000

КЊИГА 2

ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО ПЛАНА

1. Одлука о изради урбанистичког плана
2. Услови надлежних органа и организација
3. Подаци о обављеној стручној контроли, јавном увиду и другим расправама о Плану
4. Експертиза
5. Концепт
6. Одлука о усвајању

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Решење о регистрацији предузећа
2. Решење о постављању одговорног урбанисте
3. Копија лиценце одговорног урбанисте

На основу члана 36. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр.72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС и 98/13-УС) "ИНФОПЛАН" д.о.о. - Аранђеловац издаје:

Р Е Ш Е Њ Е

О одређивању Руководиоца радног тима - Одговорног урбанисте
за израду:

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРЕДОНЕ ЦЕЛИНЕ ТОМЕТИНО ПОЉЕ

одређујем:

Гордану Ковачевић, дипл.инж.арх.
број лиценце: 200 0098 03

Директор

Владан Ђорђевић

На основу Члана 35. става 7. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр.72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС и 54/13) и члан 14 и 105 Статута општине Пожега ("Службени лист Општине Пожега бр.2/08), Скупштина општине Пожега на седници одржаној дана 26.12.2013.године донела је :

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРЕДОНЕ ЦЕЛИНЕ ТОМЕТИНО ПОЉЕ

План генералне регулације предонне целине Тометино поље, општине Пожега, (у даљем тексту: план генералне регулације - ПГР) утврђује и разрађује генерална урбанистичка решења заснована на дугорочној стратегији и концепцији уређења простора и изградње објеката, за плански период до 2025. године, и састоји се из:

- Текстуалног дела који садржи:
 - полазне основе плана,
 - плански део (правила уређења и правила грађења),
 - смернице за спровођење плана,
 - прелазне и завршне одредбе.
- Графичког дела (постојеће стање и планска решења)
- Документационог дела

Текстуални и графички део су делови плана генералне регулације који се објављују, док документациони део је део плана који се не објављује, али се ставља на јавни увид.

УВОДНЕ НАПОМЕНЕ

У складу са приоритетима из Просторног плана општине Пожега (Сл.лист општине Пожега 1/2009), а на основу иницијативе Општинског већа општине Пожега, приступило се изради прве фазе израде плана за ово подручје – Програма за израду Плана генералне регулације.

Комисија за планове општине Пожега је дала позитивно мишљење на Програм. Програм је дефинисао врсту урбанистичког плана који ће се радити као и саму границу Плана генералне регулације, а на основу претходно извршених анализа ширег подручја.

Усаглашавањем старог закона са новим Законом о планирању и изградњи (Сл.гласник бр.72/09 и 81/09-исправка) урађен је Концепт Плана генералне регулације предонне целине Тометино поље. По обављеној стручној контроли од стране Комисије за планове Пожега, верификован Концепт плана представљао је полазни основ за израду Нацрта Плана генералне регулације предонне целине Тометино поље.

На основу **Одлуке о изради Плана генералне регулације предонне целине Тометино поље** (03 број 350-6/09) донете 20.11.2009. године на седници Скупштине општине Пожега, објављеној у "Службеном листу општине Пожега" бр. 05/09), израда Плана генералне регулације предонне целине Тометино поље (у даљем тексту: План генералне регулације) поверена је Д.о.о „ИНФОПЛАН" из Аранђеловца.

У току израде Концепта плана указала се потреба за стручним мишљењем туризмолога. Урађена је Експертиза – „Диспозиција природних и антропогених ресурса у простору као индикатор формирања атрактивних тржишно конкурентних туристичких производа”.

„Инфоплан“ д.о.о. Аранђеловац, као званични носилац израде плана генералне регулације предонне целине Тометино поље, на територији општине Пожега, а за потребе општине Пожега, покренуо је израду ове експертизе у оквиру рада на припреми нацрта плана генералне регулације предонне целине Тометино поље.

Ова експертиза има задатак да детаљније истражи просторно – функционалне могућности планом третираног подручја и да дефинише предлог конкретних локалитета погодних за позиционирање одређених туристичких производа.

Планском разрадом и мишљењем експерта, дошло се до садашње границе плана.

План генералне регулације ради се у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09 и 81/09-исправка, 64/10–УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС и 98/13-УС), Законом о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 135/2004 и 36/2009) и другим релевантним законима и уредбама.

Упоредо са израдом Нацрта плана формира се и Аналитичко-документациона основа плана, која садржи све податке који су прибављени у току израде плана и која ће се допуњавати анализама, студијама и подацима, извештајима о стручној контроли плана у процесу израде плана.

I ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ПЛАНА

1. ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

Правни основ за израду плана

- Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр.72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС и 98/13-УС),
- Правилник о садржини, начину израде, начину вршења стручне контроле урбанистичког плана, као и условима и начину стављања Плана на јавни увид ("Службени гласник РС" бр.31/10, 69/10 и 16/11),
- Одлука о приступању изради Плана генералне регулације Предеоне целине Тометино поље, 03 бр. 350-6/09.
- Закон о заштити животне средине („Службени гласник РС“ бр:135/04 и 36/09),
- Закон о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“ бр: 135/04 и 36/09),
- Закон о туризму ("Сл. Гласник РС" бр. 45/05)
- Закон о јавним скијалиштима ("Сл. Гласник РС" бр. 46/06)
- Уредба о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС“ бр:114/08),
- Правилника о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник РС", бр. 18/97).

Плански основ за израду плана

1. Просторни план Републике Србије ("Службени гласник Републике Србије" бр. 88/10)
2. Просторни план општине Пожега (Службени лист Општине Пожега бр. 5/08).

2. ОСНОВА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

2.1. Подлоге за израду плана

За потребе израде Плана су коришћење следеће подлоге

1. Катастарски план размере 1:2500, ДЛ:1 до 30 КО Тометино Поље
2. Катастарски план размере 1:2500, ДЛ:1 до 10 КО Љутице

3. Катастарски план размере 1:2500, ДЛ:1 до 5 КО Мршељи
4. Ортофото карта општине Пожега

3. ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА КОНЦЕПТА ПЛАНА (Закључак)

Тометино Поље се налази у северном делу општине Пожега у Златиборском округу, граничи се са општинама Косјерић, Ваљево, Мионица и Горњи Милановац. Тометино Поље је планинско село у подножју планине Маљен у непосредној близини Дивчибара (6 km), са две речице Црном и Белом Каменицом. КО Тометино Поље се простире на површини од 5303 ha.

Тометином Пољу припада и највиши врх Маљена, Краљев Сто на 1108 m надморске висине. Просечна надморска висина је око 800 m. У крају се смењују четинарске и листопадне шуме са пространим пашњацима.

Љутице је село 35 km од Пожеге. Граничи се са општином Косјерић-југозападно и са Месним заједницама, своје општине (општине Пожега), Душковци, Мршељи и Тометино поље. КО Љутице се простире на површини од 1781 ha.

Мршељи су село које се налази на северу општине Пожега и граничи се са Тометиним пољем, Љутицама, Душковцима и општином Горњи Милановац. КО Мршељи се простире на површини од 1152 ha.

Демографски развој. Опште тенденције негативних демографских кретања су: опадање нивоа репродукције становништва, доминантна улога градских центара у репродукцији, старење становништва, развој зона концентрације становништва у градским и приградским насељима и депопулације у сеоским насељима.

Овакви токови су пореметили старосну и полну структуру сеоског становништва, с неповољним утицајима на радне потенцијале. Одмакlost процеса старења и исцрпљеност радног континента код пољопривредног становништва су основни лимитирајући фактор будућег демографског и укупног развоја сеоских насеља.

Ниска образовна структура становништва је озбиљан ограничавајући фактор економског развоја.

Табела бр.1 Пројекција броја становника по насељима до 2025.

НАСЕЉЕ	БРОЈ СТАНОВНИКА – ГОДИНА ПОПИСА					
	1991*	2002*	2011*	2014	2020	2025
Томерино Поље	417	373	294	361	357	350
Љутице	431	432	351	415	407	400
Мршељи	271	219	167	167	142	120

Рељеф и геоморфолошке карактеристике: Планина Маљен заједно са планинама Медведник, Јабланик, Повлен, Суворбор, спадају у рудне планине и оне су завршни масиви Динарског планинског система у Северозападној Србији, тзв.Ваљевске планине. Венац ових планина карактерише, са изузетком Маљена, међусобну тесну повезаност.

Највиши врхови Маљена су: Краљев сто (1104мнв), Црни врх (1096мнв), Велика плећа (1037мнв).

Хидрографске карактеристике: На Маљену извиру речице и потоци који припадају сливовима Колубаре и Западне Мораве. Сливу Колубаре припадају Буковска река, Црна река, Козлица, Крчмарска река, Манастирица и Паклешница, а сливу Западне Мораве Бела и Црна Каменица, Чалачки поток, Росићка река и Ражанска река.

На неколико места испод источне стране виса Голупца извиру речица Црна Каменица, која протиче кроз Дивчибаре у ужем смислу. У даљем свом току стешњена између маљенских

висова, она тече клисуром изванредне лепоте, градећи мање водопаде и веће вирове. Пошто прими притоку Чалачки поток, она се нешто ниже од виса Белог кама (801m) у Тометином Пољу, састаје са Белом Каменицом, која извире под Краљевим столом, те чине реку Каменицу, која се улива у Западну Мораву. Премда су сви делови клисуре Беле и Црне Каменице и Каменице познати по својој лепоти, ипак је Вражји Вир, део клисуре Црне Каменице, између Велике плећи и Јеља, најинтересантнији. Површина слива Беле и Црне Каменице је 216 m². Дужина главног тока Каменице је 43 km, има 25 левих и 22 десне притоке.

У обухвату Плана налазе се објекти јавне намене на укупној површини 0,8ha, односно око 0.01 % од укупне површине.

То су објекти који се односе на образовање, здравство, децу и социјалну заштиту и месна заједница.

Образовање: У Тометином Пољу постоји четвороразредна Основна школа, која се локациски налази на подручју месне заједнице Љутице. Ова школа представља једно од 11 истурених одељења ОШ „Петар Лековић“ из Пожеге. Школу похађају ђаци из Тометиног Поља и Љутица.

Комунални објекти: Гробље се налази у југоисточном делу обухвата у непосредној близини ушћа Беле и Црне Каменице. Капацитет гробља је задовољавајући и није потребно проширење.

Месна заједница: Постојећа месна заједница, кп.бр.203/1.

Породично становање: Тометино Поље, Љутице и Мршељи представљају сеоска насеља разбијеног типа. Постојеће породично становање ниске густине изграђености захвата површину од 194,0 ha. У односу на регионални пут породично становање је заступљено по околним брежуљцима са приступним путевима за појединачне објекте или мању групацију домаћинстава. Домаћинства су углавном руралног типа са економским двориштем.

Повремено становање: У програмском обухвату евидентирано је постојање викенд објеката, како плански уређених (насеље Растовац), тако и неплански започете градње поред постојећих саобраћајница, што свакако тражи планско решавање.

На целом простору постоји преко 200 викенд кућа и присутна тенденција за новом изградњом, од стране власника са сталним местом боравка изван територије општине Пожега.

Услуге, трговина и угоститељство: У Тометином Пољу и Љутицама не постоје угоститељски објекти. Сеоски туризам је заступљен у пар домаћинстава.

У селу постоји ловачко удружење тако да је и развој ловног туризма један од циљева развоја.

На подручју анализираних површине плана, под пашњацима, ливадама и обрадивим земљиштем се налази око 66,1% укупне површине.

Шумско земљиште: ЈП „Србија шуме“ Београд, преко свог Дела предузећа ШГ “Ужице”, газдује шумама у државној свијини на подручју КО Тометино Поље, лоцираних на простору јужних падина Маљена и југоисточних страна Дивчибара са којима чине целину. Део шума на простору КО Тометино Поље, површине 1616,6 ha. Преостали део шума обухваћених ГЈ „Маљен –Ридови“ представља целину са потезом на простору Тометиног Поља чинећи тако специфични комплекс борових шума препознатљив по својим пејзажним вредностима.

Везе са окружењем: Предеона целина Тометино Поље као потенцијални туристички комплекс налази се на око 32 km од центра Пожеге и на око 6 km од центра Дивчибара, на путном правцу регионалног пута Р-205.

Регионални пут Р-205 преко регионалног пута Р-212, који се спајају у месту Саставци, повезује Тометино Поље са магистралним правцем М-21.

ЗАШТИЋЕНА ПРИРОДНА ДОБРА

На подручју Тометиног Поља налазе се два објекта који су стављени под режим заштите као строги резервати природе:

1. „Чалачки поток“ – строги природни резерват
2. „Велика плећ“ - „Вражји вир“ – строги природни резерват

Узимајући у обзир сва предходно анализирана просторна ограничења, постојећу изграђеност подручја и смернице дате Просторним планом Пожега (на основу кога је овај простор III еколошка зона са својим специфичностима), као и непосредну близину туристичког центра Дивчибаре као зона могуће изградње одређена је Граница Концепта Плана генералне регулације.

У оквиру ове површине, као I фаза, започињана и формирања туристичког центра, његовог инфраструктурног припремања и опремања.

Као II фаза, проширивања, повећања капацитета и туристичке понуде, која би представљала могућу допуну планираних садржаја и капацитета туристичког центра, планирана је површина са процентом изграђености од 5% .

Планирана изградња требало би да употпуни и повеже туристичке садржаје у непосредној близини посматраног подручја (Дивчибаре) са новим садржајима у оквиру обухвата програма предне целине Тометино Поље (хотели, пансиони, апартмани, одмаралишта, рента виле, спортско рекреативни садржаји и сл.).

Нови садржаји би били у функцији разних врста туризма: скијалишно – планински; рурални (сеоски); излетнички; ловно – риболовни; спортско – рекреативни, транзитни.

Прелиминарна подела планираног грађевинског подручја је са јединственом зоном туристичког центра и другом ободном зоном рестриктивне изградње која се састоји од две просторне целине северне и јужне .

I ЗОНА – Зона туристичког центра (I фаза реализације)

II ЗОНА – Зона рестриктивне изградње (II фаза реализације)

II ПЛАНСКИ ДЕО

1. ПЛАН УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ ПОДРУЧЈА ПЛАНА

1.1 ОПИС ГРАНИЦА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Граница плана почиње на северу у К.о.Тометино поље на тремеђи к.п.бр. 383, 381/1 и 382/1 па наставља у смеру кретања казаљке на часовнику и то по ободима к.п.бр. 382/1, 380, 375/1, 387, 386/1, 385, 386/1, 388, до преломне граничне тачке 1, од које наставља по линији заштите водотока реке Бела Каменица (граница иде редом по тачкама од 1 до 10) до преломне тачке број 10, у којој се ломи и наставља ободом к.п. бр. 2443, 931/3, 931/5 и 931/4 наставља до планиране регулације саобраћајнице затим прати саобраћајницу до к.п. бр. 2443, скреће на југ ободом планиране саобраћајнице до к.п. бр. 987. од к.п. бр. 987 граница иде ободом к.п. бр. 987, 988, 987, 989, 990, 994, 984/3, 1322, 1327, 1326 до тремеђе к.п. бр. 1326, 1324 и 1325, од тремеђе граница пресеца к.п. бр. 1326, 2478(река Каменица), прелази у К.о. Љутице пресецајући к.п. бр. 1812, 23/2 до четворемеђе к.п. бр. 23/2, 23/4, 23/1 и 23/3, одакле даље иде ободом к.п. бр. 23/4 и 22 до тремеђе к.п. бр. 11, 23/3 и 22. Од тремеђе граница праволинијски пресеца к.п. бр. 11, 21 и 19 ка тремеђе к.п. бр. 19, 15/1 и 15/2, затим иде ободом к.п. бр. 15/1 пресеца к.п. бр. 12, а потом иде ободом к.п. бр. 139, 140/1, 143, 154, 153/3 до планиране саобраћајнице, скреће на север по планираној саобраћајници све до тремеђе к.п. бр. 1794, 181/2 и 181/1. Граница даље иде ободом к.п. бр. 181/1 у дужини од око 116m, одакле скреће на југо-запад пресецајући к.п.

бр. 181/1 ка тромеђи к.п. бр. 181/1, 182 и 186, даље иде по ободима к.п. бр. 182, 191/1, 189, 190, 189, 199, 205, 212, 213, 219, 220, 227, 222, 221, 222, 226, 224, 276, 277/1, 279/1, 283/2, 283/5, 126/3, 282/2, 281/2, 122, 123/1, 123/2, 127, 128/5, 128/2, 118/3, 75, 77, 79, 80, 110/1, 109/2, 109/1, 1813, затим прелази у К.о. Тометино поље пресеца к.п.бр. 2473, до тромеђе к.п. бр. 2473, 1429/7 и 1429/5. Од тромеђе граница иде ободом к.п. бр. 1429/7, 1429/6, 1429/8, 1429/9, 1432 до 1446, пресеца 1446 ка тромеђи к.п. бр. 1446, 1456 и 1457/1, затим наставља по ободу к.п. бр. 1446 у дужини од око 71m, одакле скреће на исток пресецајући к.п. бр. 1456 до тромеђе к.п. бр. 1456, 1452 и 1453/2. Граница наставља ободом к.п. бр. 1452 до 1529/1, а затим скреће на југ по регулацији планиране саобраћајнице, прелази даље по ободу к.п. бр. 2449, 1547, 1546/1, 1546/2 до планиране саобраћајнице. Потом иде планираном саобраћајницом до к.п. бр. 1540, затим скреће ободом к.п. бр. 1558/7 у дужини од око 94m, затим граница прати линију језера на удаљености од 40m пресецајући к.п. бр. 1564/3, 1566, 1563, 1559/3, 1559/2, 1559/1, 1551 до тромеђе к.п. бр. 1551, 1877/1 и 1877/2. Од тромеђе граница иде ободом к.п. бр. 1877/2, 1880, пресеца 1881, ободом к.п. бр. 1552, па по планираној регулацији пута до тромеђе к.п. бр. 1561, 1562 и 2456. Затим пресеца к.п.бр. 2456 и наставља по ободу к.п.бр. 1940, 1945/2, 1944, 1949, 1950, 1928/3, 1928/2, 1928/1, 1147 (река Бела Каменица), 1958, 1961, 1962, 1967/1, 1963, 1966, 1967/1, 1977/3, 1977/1, 1978/2, пресеца к.п.бр. 1147 (река Бела Каменица), прелази у К.о. Мршељи и иде по ободу к.п. бр. 58/1, 126, 128, 126, 129, 130, 131, 134, 125, 116/1, 102/2, 101, 100, 103, 91/2, 105, 84/2 до граничне тачке 11 затим ка 12, а потом иде планираном саобраћајницом до тромеђе к.п. бр. 78/2, 23/1 и 79, наставља ободом к.п.бр. 23/1, 22/1, пресеца к.п.бр. 1149 и наставља ободима к.п.бр. 9/1, 8/1, 6/1, 2/2, 2/1, ломи се и прелази у К.о. Љутице и наставља ободима к.п.бр. 541, 542, 540/2, 1802, 729, 1802, ломи се пресеца к.п.бр. 1802, па наставља ободима к.п.бр. 406, 715/5, 715/1, 708, 702, 701, 696, 695, 696, 702, 699/2, 699/1, 704, 557/1, 561/3, 561/1, 560, затим по планираној саобраћајници, а потом опет наставља ободом к.п. бр. 560, 572, 571, 576, 577/1, 579/2, 581/1, 580/1, 579/1, 579/2, 570, 569, К.о. Љутице, прелази у К.о. Тометино поље и наставља по граници катастарске општине Тометино поље све до к.п.бр. 370, ломи се и наставља по ободима к.п.бр. 261/1 до граничне тачке бр. 13, затим скреће на исток пресеца к.п. бр. 261/1 до к.п. бр. 264/1, одакле даље иде ободом к.п. бр. 264/1, 264/3, 264/5, 264/9, 264/2, 265/1, 265/2, 265/3, 265/4, 265/5 до планиране саобраћајнице. Граница даље наставља планираном саобраћајницом до 267/1, даље иде ободом к.п. бр. 267/1, 266/1 до тромеђе к.п. бр. 266/1, 271/1 и 261/1, од тромеђе граница иде по полигоним тачкама 869, 870, 761 до тригонометра бр. 96, затим наставља по ободу к.п. бр. 261/1, 272/1, 273/1 и 261/1 све до тромеђе к.п. бр. 383, 381/1 и 382/1 одакле је опис границе и започет.

Површина описане границе Плана је **2253 ha**.

КООРДИНАТЕ ГРАНИЧНИХ ТАЧАКА					
Број тачке	Координате		Број тачке	Координате	
Т	Y	X	Т	Y	X
1	7 421 651.31	4 882 873.70	7	7 421 644.38	4 882 618.48
2	7 421 656.11	4 882 851.79	8	7 421 670.69	4 882 579.02
3	7 421 657.69	4 882 812.96	9	7 421 629.23	4 882 578.07
4	7 421 644.38	4 882 755.85	10	7 421 570.37	4 882 584.92
5	7 421 657.53	4 882 684.24	11	7 424 401.92	4 877 492.37
6	7 421 651.69	4 882 665.24	12	7 424 432.91	4 877 550.94
			13	7 421 030.85	4 885 012.38

У случају неслагања границе са датим описом важи графички прилог бр.1а и 1б „Катастарски план са границама“.

1.2. ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ

Од укупне површине плана која износи **2253ha**, планирано је грађевинско подручје у површини од **495,3 ha**.

У оквиру грађевинског подручја површине јавних намена су на **126,71ha**, а површине земљишта намењеног за остале намене **368,29ha**.

Грађевинско подручје Плана генералне регулације се састоји из две површине. Једне веће, подцелине I-1 и I-2, и мање енклаве (скијалиште) подцелине I-3, на северној страни плана.

1.2.1 ОПИС ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

У оквиру границе Плана генералне регулације постоје два грађевинска подручја чије ће границе бити описане. Површина првог грађевинског подручја **39,4 ha**, а површина другог износи **455,9 ha**.

Опис границе првог грађевинског подручја креће од граничне тачке бр.13, наставља десним смером поклапајући се са границом Плана све до тромеђе к.п. бр. 273/1, 315 и 261/1. Даље граница иде ободом к.п. бр. 273/1, 273/2, 268/3, 268/1 до 261/1, одакле се даље поклапа са границом Плана све до граничне тачке бр.13 где се опис границе и завршава. Описано грађевинско подручје налази се у К.о. Тометино поље.

Опис границе другог грађевинског подручја креће из К.о. Тометино поље од четворомеђе к.п. бр. 371/1, 261/1, 381/2 и 380, наставља даље десним смером ободом к.п. бр. 381/2, 381/1 до 382/1, одакле се поклапа са границом Плана све до тромеђе к.п. бр. 1877/1, 1877/2 и 1551. Од тромеђе граница иде на запад пратећи линију језера на удаљености од 40m до границе са К.о. Љутице иде по граници у дужини од око 232m, скреће на запад оресецајући к.п. бр. 1816(река Бела Каменица), 481/1, 481/2, 495 и 496/1 до међне тачке између к.п. бр. 494 и 496/1. Потом наставља по ободу к.п. бр. 296/1, 498 до планиране саобраћајнице, затим прати планирану саобраћајницу на југ све до тромеђе к.п. бр. 475/1, 475/2 и 1801(пут), даље иде ободом к.п. бр. 475/1 све до линије регулације планираног језера, одакле скреће на запад поклапајући се са линијом регулације планираног језера до к.п. бр. 451. Граница даље иде по ободима к.п. бр. 451, 453/2, 452/1 пресеца 452/2, наставља ободом к.п. бр. 347, 344/1, 344/9, 344/7, 285/3, 285/4, 285/5, 287/1, 261/2, 261/1, 286/3, 286/1, 343/9, 344/6, 271/2, 270/2, 269/2, 268/2, 263/2, 240/1, 239 пресеца к.п. бр. 238/4, 238/3 до к.п. бр. 233/1. Затим наставља по ободу к.п. бр. 233/1, 236/9, 237, 236/9, 236/6, 236/10, 236/4 до планиране саобраћајнице, а потом скреће на запад, прелази у К.о. Тометино поље поклапајући се са планираном саобраћајницом до тромеђе к.п. бр. 1421/2, 1422/1 и 1427, наставља ободом к.п. бр. 1427, 1362, 1355 у дужини од око 25m пресеца је до к.п. бр. 1358, а затим скреће до тромеђе к.п. бр. 1355, 1354 и 1353. Од тромеђе иде даље ободом к.п. бр. 1353, 1347, 1346, 1345/1, 1343/2, 1343/1, 1298, 1301, 1306, 1314, 1293/1, 1292, 1291/1, 1289/2, 1288/3, 1288/6, 1288/5, 1288/1, 1271/2, 1271/1, 1263 пресеца 1258, наставља ободом к.п. бр. 966/1, 956, 955 до планиране саобраћајнице коју прати на север у дужини од око 40m, затим скреће на исток пресеца к.п. бр. 2442 и наставља даље по ободу к.п. бр. 938/2, 937/2, 890/6, 890/3, 890/8, 890/5, 889/1 пресеца је до 889/3, а потом иде ободом к.п. бр. 889/3, 888/1, 881, 880/8, 880/7, 880/6, 880/5, 880/1 до 880/3. Од 880/3 скреће на запад пресецајући к.п. бр. 880/1, потом иде ободом к.п. бр. 880/1, 872/6, 872/1, 872/2 у дужини од око 150m, а затим наставља у правцу севера пресецајући к.п. бр. 400/1, 2443 до планиране саобраћајнице. Затим граница прати планирану саобраћајницу до к.п. бр. 389/1, скреће на југ ободом к.п. бр. 389/1, 394/1, 394/15, 394/13, 398/4, 1004/7, 1004/1, 1004/27, 1004/57, 1004/62, 1004/29, 1004/30, 1004/2, 1003/1, 1003/2, 1002/2, 1002/1, 1002/3, 1002/4, 1002/5, 1002/6, 999/8, 999/1, 999/2, 999/1, 999/5, 999/6, 999/7, 1001/9, 1001/8, 1001/7, 1001/6, 1001/5, 1001/4, 1001/3, 1001/2, 1004/83, 1004/82, 1004/80, 1004/92, 1004/3, 1004/79, 1004/78, 1004/77, 1004/2, 398/4, 389/261, 389/260, 389/259, 389/263, 389/264, 389/265, 389/266, 389/3, 389/217, 389/223, 389/222, 389/150, 389/87 до границе плана, даље иде поклапајући се са границом плана све до тромеђе к.п. бр. 2442, 373/1 и 372. Од тромеђе граница иде ободом к.п. бр. 373/1, 374/1, 375/2, 371/2, 377/4, 377/2, 377/1, 378, 379/2, 379/1, 380 све до четворомеђе к.п. бр. 371/1, 261/1, 381/2 и 380 где је опис границе и започет.

У случају неслагања границе са датим описом важи графички прилог бр.1а и 1б „Катастарски план са границама“.

1.2.2. ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ НАМЕНА

Укупна површина за јавне намене износи **126,71ha**, односно **5,61%** укупне површине плана.

Планиране површине за јавне намене обухватају земљиште планирано за изградњу:

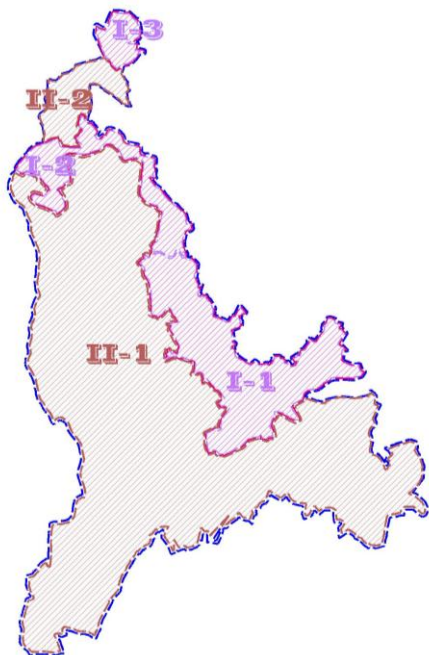
- 1.Саобраћајних површина,
- 2.Објеката комуналних делатности:
Трафостаница,
Резервоари водоснабдевања,
- 3.Јавних функција и служби:
Канцеларија Месне заједнице ,
- 4.Здравства,школства, дечије и социјалне заштите:
Основна школа,
Амбуланта
- 5.Зелених површина

1.2.3. ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА

На основу анализе постојеће намене и тенденције развоја, узимајући у обзир планирану намену као и ограничења, просторне могућности саобраћаја и комуналне инфраструктуре, планиране су површине остале намене са преовлађујућом наменом - становањем, уз могућност грађења објеката чија је намена компатибилна са основном наменом.

Укупна површина осталих намена износи **368,29ha**, односно **21,47%** грађевинског подручја.

Остале намене чине становање, комерцијалне функције, спорт и рекреација, туристички садржаји, зеленило.



Слика бр.1: Шема урбанистичких зона и просторних целина.

1.3. ЗЕМЉИШТЕ ИЗВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

(II фаза реализације)

Изван грађевинског подручја у планском обухвату су: шуме, пашњаци и ливаде, обрадиве површине, водно земљиште и постојеће становање.

Укупна површина ове фазе реализације (II фазе реализације) је 1757,7 ha. Ова фаза има две целине: прва целина (II-1) се налази јужно од I фазе реализације и захвата површину од 1676,6 ha. а друга целина (II-2) чини везу између целина прве фазе I-2 и I-3 и има површину 81,1 ha. (види слику 1).

1.3.1. Зелене површине

На простору обухвата плана налазе се комплекси **шума** Србија шума (укупне површине 188,7 ha) то су државне шуме које чине делове ШГ "Ужице" и ГЈ „Маљен –Ридови“. Шуме се налазе, углавном, на стрмим теренима и заступљене су борове шуме.

Остале шумске површине су у приватном власништву (површине 306,9 ha).

Да би могле бити успешно организоване функције зелених површина, неопходно је урадити Програм уређења зелених површина и утврдити следеће:

- Евидентирање и валоризацију постојеће вегетације, посебно старог дрвећа
 - При избору врста зеленила посебно водити рачуна о оним врстама које се ту већ налазе и које су се показале отпорним и њих користити уз увођење нових садница, а уз обавезну предходну анализу земљишта
 - Код пројектовања ускладити норме садње дрвећа и подземних инсталација.
- Површине намењене паркирању возила такође озеленити, тако да се распоред садница уклопи у организацију паркинг места.

1.3.2. Пољопривредно земљиште

Под пољопривредним земљиштем се подразумева обрадиво земљиште, пашњаци и ливаде.

У планском обухвату, у постојећем стању које се планом задржава, **Пашњаци и ливаде** заузимају највећу површину II фазе реализације плана (699,56 ha). **Обрадиво земљиште** углавном заузима блаже нагнуте терене, дубља и плоднија земљишта на топлијим падинама и укупне је површине 182,68 ha.

1.3.3. Водно земљиште

Водно земљиште територије II фазе реализације чини река Каменица (коју образују две реке Црна и Бела Каменица) испод ново планиране акумулације.

Просторним планом општине Пожега планирана је још једна акумулација у доњем току Каменице (Каменица 2). Овим планом није разматрано то подручје.

На разматраном подручју Плана генералне регулације (ПГР) предне целине "Тометно поље" централни објекти, на којима се темељи развој тог туристичког комплекса су две акумулације, у повезаној каскади. То су акумулације "Бела Каменица" на истоименој реци и низводна акумулација "Каменица", на реци Каменици, непосредно низводно од споја Беле и Црне Каменице. Успор акумулације Каменица простире се до доње воде бране "Бела Каменица".

Акумулације нису вишенаменске, већ су превасходно у функцији формирања и развоја туристичког центра "Тометно Поље". Циљеви акумулација су:

- својим акваторијама са потпуно стабилним нивоима акумулације оплемењују пејзажне вредности тог подручја,
- служе као окосница уређења простора, јер се на њиховим обалама и око њих развија туристички центар,
- акваторије служе за разне видове рекреације на води – купање, једрење, веслање, развој аквацентра, итд.

ТАБЕЛА 2. ПЛАНИРАНИ БИЛАНС ПОВРШИНА:

Р.бр.	Намена	ha	%
1.	Грађевинско подручје (фаза I)	495,3	21,98
	Површине јавних намена	11,3	0,50
	Површине осталих намена	484,0	21,48
2.	Земљиште ван грађ. подручја (фаза II)	1757,7	78,02
	Водно земљиште	17,99	0,79
	Шуме	522,36	23,19
	Пашњаци, ливаде и обрадиво земљиште	1086,84	48,25
	Изграђено земљиште	130,51	5,79
Σ	Површина ПГР	2253,0	100%

1.4. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ТИПОЛОГИЈА ГРАЂЕВИНСКИХ ЗОНА И ЦЕЛИНА

Простор је концепцијски подељен према наменама коришћења земљишта, тако да га чини становање са туристичким садржајима, спортом и рекреацијом, акумулацијама и зеленим површинама.

Цело подручје се може поделити у више урбанистичких зона:

ЗОНА I - Зона туристичког центра (I фаза реализације)

Ова зона подељена је у 3 целине:

I-1 – Целина централна

Централно место у овој зони заузимају две акумулације („Бела Каменица“ и „Каменица 1“), око којих су организовани сви садржаји.

У оквиру ове зоне налазе се садржаји: туризма, спорта и рекреације, комерцијални садржаји и услуге као и објекти јавне намене (школа, месна канцеларија).

I-2 – Целина жичаре

Доминантна намена у оквиру ове зоне је становање у функцији туризма.

У оквиру ове зоне је и једна мања жичара скијалишта, параглајдин клуб и тачка слетања параглајдинга.

I-3 – Целина скијалиште

Посебна енклава представља целину скијалишта. Планиране су две жичаре и пар скијашких стаза.

ЗОНА II - Зона рестриктивне изградње (II фаза реализације)

Ова зона подељена је у 2 целине:

II-1 – Целина јужно од зоне I

Подручје између подцелина I-2 и I-3 у коме је полазна тачка параглајдинга.

II-2 – Целина северно од зоне I тј. подцелине I-2

У овој зони највише су заступљени пашњаци, ливаде, обрадиво земљиште, шуме. Постојеће становање је руралног типа. Могуће планиране намене површина на којима ће бити дозвољена изградња (5% од укупне површине) су: становање, услуге, производња.

2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

2.1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПОВРШИНА ЈАВНИХ НАМЕНА

2.1.1. Општа правила

У планираном грађевинском подручју планиране површине јавних намена би обухватале простор саобраћајница и саобраћајних површина, планираних акумулација, земљиште под јавним објектима: школа, здравство (према просторном плану општине Пожега мрежу објеката примарне здравствене заштите чиниће Дом здравља Пожега, здравствене станице у Великој Жељевици, центрима Расна-Горобиле и Глумач - Бакионица и Рогама и здравствене амбуланте у Тометини Пољу, апотека), комунални објекти (пијаца), пошта, инфраструктура.

Овим Планом генералне регулације се предвиђа изградња нових објеката јавне намене (пошта, месна канцеларија, амбуланта) и оставља се могућност изградње тамо где то урбанистички параметри дозвољавају.

За све намене у оквиру комплекса треба:

- све слободне просторе озеленети. Травњаке унутар комплекса подићи од врста предвиђених за интензивно гајење;
- пешачке стазе бетонирати или поплочати плочама отпорним на клизање;
- паркирање организовати у оквиру сопствене парцеле ван површине јавног пута, у зони улаза.
- забрањена је изградња у комплексу других објеката, који би могли да угрозе животну средину и основну намену простора.

2.1.2. Правила уређења објеката за јавну употребу

2.1.2.1. Јавне функције и службе, предузећа

Насеље са туристичком функцијом Тометино поље, упућено је на коришћење објеката и услуга јавних служби у Пожеги.

Унутар обухвата плана издвојена је једна зона која је у власничком и локацијском смислу погодна за развој свих намена од општег интереса као што су: мини аутобуска станица, мини такси станица, зимске сервисне службе, хитне помоћи – амбуланте и остали сервиси који ће допринети допуњавању услуга потребних за развој туристичке понуде у складу са развојним концептом овог плана.

Постојећа **месна заједница**, кп.бр.203/1, биће потопљена па је потребно њено измештање. На парцелама бр. 271/1 и 271/2 планирани су јавни садржаји.

Изградња новог објекта је уз поштовање урбанистичких параметара предвиђених овим планом. У склопу објекта се могу наћи и пословне, угоститељске и услужне делатности, али само као пратеће намене основној намени.

2.1.2.2. Здравство, школство**Основно образовање**

У Тометино Пољу постоји четвороразредна Основна школа, која се локациски налази на подручју месне заједнице Љутице. Ова школа представља једно од 11 истурених одељења ОШ „Петар Лековић“ из Пожеге. Школу похађају ђаци из Тометиног Поља и Љутица.

Школу је 2001 године имала 14 ученика, 2004 год. 11 ученика а 2011 год. 4 ученика. Број ученика се из године у годину смањује, што се поклапа са падом броја становника на овом подручју.

Ђаци из Мршеља похађају истурена одељења (четвороразредна) ове исте школе, у Душковцима и Великој Жежевици.

У складу са Просторним планом Пожеге и свим демографским анализама, није потребно планирати нове капацитете школа у оквиру овог подручја.

Код побољшања услова школских објеката, објекте и комплексе градити и уређивати према важећим нормативима за основно образовање, усаглашеним са стањем и специфичним потребама овог подручја:

- учионички простор - 1,8-2,0 m²/ученику;
- школски простор - 8-10 m²/ученику;
- школско двориште - 25 m²/ученику.
- максимална спратност објеката износи П+1.

Целокупан школски простор би требао бити унапређен побољшањем услова рада.

При решавању слободних простора школског комплекса, треба задовољити две основне функције: санитарно - хигијенску и физкултурно-рекреативну.

Најчешћи облик у решавању уређења школског дворишта је комбинација геометријског и пејсажног стила. Основне површине које школско двориште треба да обухвата сем објеката су:

- отворене површине за физичку културу,
- економско двориште,
- школски врт и
- слободне зелене површине.

Неопходно је заштити школско двориште зеленим појасом и физички га одвојити од суседних намена.

Здравство

Према просторном плану општине Пожега у Тометиним Пољу предвиђена је здравствена амбуланта. На парцелама бр. 271/1 и 271/2 планирани су јавни садржаји у оквиру којих ће бити и амбуланта.

2.1.2.3. Планиране трасе, коридори и регулација саобраћајница и мреже јавне комуналне инфраструктуре**2.1.2.3.1. Саобраћајна инфраструктура****Постојећи саобраћај**

Планом генералне регулације предне целине Тометино поље дефинишу се дугорочне пројекције развоја саобраћајне мреже, одређују се правила регулације, правила уређења и правила грађења саобраћајница.

Кроз планско подручје пролаз **државни пут II реда број 205 деоница 0614** Дивчибаре (0548) -Саставци(0549) од km 48+702 до km 56+842, у оквиру границе плана.

Државни пут другог реда број 205 је једина саобраћајна веза Тометиног поља са окружењем и најважнија саобраћајница у Тометином пољу, тако да је ова саобраћајница оптерећена и и локалним и транзитним саобраћајем. Локални саобраћај је још увек слабог интензитета, међутим развојем туризма у овој зони очекује се појачан интензитет локалног саобраћаја у овом делу уз државни пут. Пут је са коловозом од асфалта ширине 6,0m. Стање коловоза је у задовољавајућем стању. Остали путеви су просечени до удаљених и разуђених засека и група кућа. То су приступни путеви са коловозом од насута или земљаног материјала различите ширине коловоза која се креће од 3-4.0m и углавном прате конфигурацију терена са честим скретањима под великим скретним угловима и на њима се одвија саобраћај слабог интензитета.

Планирани саобраћај

Изградњом акумулација и разноликих туристичких комплекса овај централни део Тометиног поља доживеће велику просторну и урбанистичку трансформацију. Целокупна постојећа саобраћајна мрежа биће трансформисана. Планирању и изградњи саобраћајница предходиће фаза реализација. Прва фаза и први корак је повезати постојећу изградњу која ће изградњом акумулација изгубити постојећу саобраћајну везу. Други корак је обезбедити приступ планираним садржајима. Све саобраћајнице осим главне саобраћајнице(која је по старој категоризацији била државни пут другог реда број 205) имају функцију повезивања и обезбеђивања приступа разним садржајима. Новопланирана мрежа је таква да је на њој обезбеђено безбедно одвијање моторног и пешачког саобраћаја, планирањем потребног профила и планирањем боље геометрије где је то било могуће.

Пешачки и бициклистички саобраћај

За кретање пешака обезбеђене су посебне површине у виду уздигнутих тротоара са ширином од 1.5-2m, са обе стране коловоза. На појединим правцима тротоари могу и да изостану али се место њих морају извести стабилизационе банке.

Осим оваквих површина за кретање пешака предвидети, трасирати и обележити посебне стазе за рекреативно пешачење у природи.

На путевима нису посебно издвојене бициклистичке стазе из разлога што ће брзина кретања моторних возила на путевима ограничити примерено условима у којима се одвија. Треба предвидети, трасирати и обележити посебне стазе за вожњу бицикла кроз природу.

Аутобуски саобраћај

Аутобуски саобраћај се одвија само на главној саобраћајници(по старој категоризацији - државном путу другог реда број 205).

Паркирање

Посебе површине за смештај и одлагање путничких возила нису посебно издвојене већ паркирање обезбедити у склопу објекта који ће се градити и у склопу парцела код индивидуалног вида становања и пансионског смештаја.

Уколико се покаже проблем недостајућих места за паркирање возила, проблем се може решавати израдом студије којом ће се сагледати шири простор и могућа решења у контактном простору.

Осим јавних површина могуће је да се на приватним парцелама омогући изградња објекта гаража. Објекти морају да се својом архитектуром уклопе у окружење уз заштиту околних објеката од буке и аеро загађења са неопходном израдом студије процене утицаја и пројекта мера заштите од утицаја на животну средину (урбанистичко-аерхитектонска разрада кроз урбанистички пројекат изградње).

Паркинг простор је могуће организовати као;

- отворен паркинг

- део или цела површина за паркирање може бити у објекту.

Уколико се паркирање организује у објекту (гаражи) кровну етажу (односно ниво терена) планирати за паркирање такође у парковском окружењу.

Број паркинг места димензионише се као минималан према броју корисника и то:

- за стамбене објекте 1 паркинг место по стамбеној јединици или на 100 m² површине стамбене јединице,
- за административне, трговинске, објекте мале привреде, производне објекте 0,25 места по запосленом, или 1 паркинг место по локалу (или 1 паркинг место на 70 m² пословног простора),
- за спортске, објекте културе и друге објекте масовног окупљања по 1 паркинг место на сваких 6 посетиоца.
- за смештајне капацитете и угоститељске објекте по 0,3 паркинг места по смештајној јединици (за мотел 1 паркинг место по смештајној јединици) односно 0,3 паркинг место по посетиоцу ресторана,
- за објекте услужне намене и стоваришта најмање 2 додатна паркинг места за кориснике
- за мегамаркете и сличне објекте 1 паркинг место на 70m² пословног простора за потребе корисника услуга.

Посебан прорачун се спроводи за запослене а посебан за кориснике услуга (посетиоце) при чему се посебно обележавају места за службена лица.

Обрада површина може бити као и на коловозу или са посебном обрадом, према пројектној документацији.

Једно паркинг место за управно паркирање је димензија 2.5x5.0 m а ширина коловоза саобраћајнице је 5.5 m. За паралелно паркирање уз коловоз паркинг место је димензија 2.0x6.0 m а ширина коловоза је мин 3,5 m.

Снабдевање погонским горивом

Места за снабдевање погонски горивом овим планом нису предвиђена али уколико се укаже потреба неопходно је урадити урбанистички пројекат, идејни пројекат са студијом оправданости и заштити околине уз остале неопходне документе.

2.1.2.3.2 Водоснабдевање и одвођење отпадних вода

Простор обухваћен овим Урбанистичким планом, захвата делове сеоских насеља Тометино поље, Љутице и Мршељи, која се налазе на северном крају подручја Општине Пожега, а граничи се са западне стране подручјем општине Косјерић, са северне стране са Дивчибарама у општини Ваљево и Осеченицом у општини Мионица, а са источне стране са општином Горњи Милановац. Северну границу овог подручја чини планина Маљен, тако да је ово подручје са највећом надморском висином у односу на територију општине Пожега од коте 500 до коте 1.104. Цело подручје припада сливу реке Каменице, која је саставница Беле и Црне Каменице.

На основу података из дописа бр.197 од 03.02.2009. године Јавног комуналног предузећа „Наш дом“ из Пожеге, на подручју Тометиног поља нема изграђене јавне водоводне и канализационе мреже.

На основу обавештења бр.03-14/09 од 12.02.2009. године Јавног водопривредног предузећа „Србијаводе“ Београд, водопривредни центар „Морава“ дато је да ЈВП „Србијаводе“ не располаже појединачним подацима, пројектима и др. за тражено подручје па се код обраде Урбанистичког плана Тометино поље користи виша документација која је важећа, а то је Водопривредна основа Србије и Просторни плана Србије, као и Просторни план општине Пожега.

У просторном плану општине Пожега – у стратегији развоја, уређења и коришћења простора у поглављу Развој комуналне инфраструктуре стоји:

Снабдевање водом

Снабдевање становништва и осталих потрошача водом, високог квалитета обезбедиће се од Рзавског регионалног система, акумулације „Сврачково“ на реци Велики Рзав и из локалних изворишта. Насеља у северном делу Општине снабдеваће се водом из локалних изворишта, повезивањем у групне системе. Тежиће се да у коначној фази и северни део општине буде укључен у Рзавски регионални систем, између осталог и Туристички центар Тометино поље

Санитација насеља

Као крајњи циљ планира се потпуна санитација насеља. Као парцијално решење, до крајњег јединственог система у општини Пожега, одвођења отпадних вода, предвиђају се четири целовита канализациона система по принципима сепарационог постројења са изградњом ППОВ општег типа од којих ППОВ у КО Мршељи на реци Каменици, за подручја КО Мршељи и Тометино поље и делове КО Љутице.

Санитација сеоских насеља разбијеног типа реализоваће се изградњом вододрживих септичких јама и стварањем оперативне организације њиховог пражњења и одношења до ППОВ, односно коришћења у пољопривреди на санитарно безбедни начин.

Предлог решења за водоснабдевање

Предлогом Просторног плана општине Пожега успостављају се висинске зоне водоснабдевања у складу са конфигурацијом терена у којим се притисци у систему одржавају у прихватљивим границама. На основу топографских карата и планираног уређења и коришћења простора обухваћеног овим Урбанистичким планом за сеоска насеља Тометино поље, Љутица и Мршељи, неопходно је мрежу водовода радити у три висинске зоне и то I зона до коте 650 са резервоаром $V=400m^3$ на брду Бјелобор са котом 671, II зона до коте 710 са резервоаром $V=400m^3$ на брду Побиле на коти 733, а трећа зона би обухватила простор изнад коте 710, са резервоаром $V=150m^3$ код изворишта J1 на коти 910.

Могућа изворишта водоснабдевања

На падинама брда Висови и Кичер постоје природни извори на коти 750, 790, 810, 840 и 920, који се могу квалитетно каптирати према санитарним прописима и доводним цевоводима гравитационо довести у резервоар II и III висинске зоне, одакле би такође гравитационим путем а преко прекидне коморе на коти 680 доведена до будућег резервоара I зоне на брду Бјелобор. Простор где се појављују напред наведена изворишта је ненасељен и неизграђен па је за очекивати да квалитет воде буде задовољавајући, а капацитети би били утврђени на технички исправан начин, што значи да је могућа варијанта да се подмири потреба за водом овог конзумног подручја, а могуће је да при томе настане и мањак воде у маловодном делу године (лето и јесен), када је углавном и највећа потрошња воде, при чему би било неопходно повезивање планираног резервоара I висинске зоне са Рзавским системом доводним цевоводом $\varnothing 100\text{ mm}$, како је то планирано у Просторном плану општине Пожега.

Локална изворишта подземних вода имају доста велике осцилације у погледу количина и квалитета воде, па се такви групни водови морају ревитализовати уз повећање поузданости. Првенствено треба искористити расположиве капацитете природних извора, јер је знатно јефтиније гравитационо разводити изворску воду у односу на потребу вишестратног пумпања недостајућих количина воде из водосистема Рзав, из кога треба допремати само недостајуће количине воде, док се сва локална изворишта задржавају у функцији.

Предлог решења за санитацију насеља

Због разуђености и издвојености просторних целина за становање и туристичких капацитета, прикупљање отпадних санитарних вода првенствено решавати путем септичких јама, а у другој фази изградњом дела главног колектора за прикупљање и одвођење употребљених санитарних вода до будућег постројења за пречишћавање отпадних вода у Мршељима, низводно од будуће акумулације „Каменица 1“. Секундарни канализациони колектори би били пречника Ø200 и Ø 250mm, а главни колектор Ø300mm на делу поред акумулације „Каменица 1“, до ППОВ у Мршељима, са две црпне станице за отпадне воде, којима се отпадне воде пребацују испод корита река.

Централна зона будућег туристичког центра на територији насеља Тометино поље, Љутице и Мршељи, за коју се планира велико повећање повремених гостију: викендаша и пролазних туриста различитих типова, не може се разрешавати индивидуално путем септичких или Jmhoff танкова, већ се мора употребљена санитарна вода одвести низводно до ППОВ општег типа, низводно од планиране акумулације „Каменица 1“. Брдски део ових насеља због тешке конфигурације терена и разбацаних група кућа, не може се рационално прикључити на овај централни колектор отпадних вода, већ се мора разрешити индивидуално: изградњом вододрживих септичких јама и уређењем штала на начин да течни и чврсти отпаци недоспевају у водотоке.

За овај будући туристички центар се предлаже да се изгради ППОВ типа „Мокрог поља“ са земљаним базеном испуњеним мешавином шљунка, песка и земље у којој се сада биљке „водени хиацинти“ (барска трска и рогоз), које својим системом обављају природни процес разградње апсорције штетних материја. Овај поступак захтева нешто већи расположиви простор и изградњу од око 3,5m² /ES, али је инвестиција знатно мања од других система одговарајућег капацитета, а захтева и знатно мање учешће радне снаге на повременим одржавању. Као алтернативно решење за каснију фазу реализације пречишћавање отпадних вода овог локалитета, предлаже се изградња ППОВ компактног типа, када се центар развије и пословно и функционално стабилизује.

За индивидуалне кориснике се предлаже једноставнији систем двокоморних септичких јама, које се могу градити од: цигле, бетона, пластике, армираног полиестера, полиетилена или челика, што даје могућност избора типа вододрживе септичке јаме, без штетних последица по околину.

Анализа потреба за водом

За прву фазу изградње туристичког центра и пројектовани број једновременних корисника простора:

а) стално становништво 294 корисника

в) повремени корисници:

туристи у викендицама и одмаралиштима око 4.000 корисника.

Нормативи потрошње воде износе 400 л/кор за сталне кориснике и 200л/кор за повремене, па би дневна потрошња воде била:

$$Q_{sr} = \frac{294 \times 400}{86.400} + \frac{4.000 \times 200}{86.400} = 1,36 + 9,26 = 10,62 \text{ l/sec}$$

$$Q_{max/dn} = Q_{sr} \times 1,4 = 10,62 \times 1,4 = 14,87 \text{ l/sec}$$

Из изворишта водоснабдевања треба обезбедити 14,87 l/sec, док би се часовни максимум обезбеђивао из резервоара I и II и III висинске зоне.

Потребан резервоарски простор

У селима која се снабдевају водом са локалних изворишта, ради повећања поузданости, специфична запремина резервоара треба да буде 350-400л/корисник.

$$V_r = \frac{294 \times 400}{1000} + 4.000 \times 200 / 1000 = 117,6 + 800 = 917,6 \text{ m}^3$$

Усвојено за резервоаре I и II зоне 2x400 m³ + резервоар III зоне 150 m³

2.1.2.3.3. Електроенергетска инфраструктура

Планско подручје је у мањој мери изграђено, располаже потребним електроенергетским објектима који задовољавају потребе потрошача електричном енергијом.

Постојећа ТС 10/0.4kV снаге 250KVA типа „Кула“ „Тометино поље“ са напојним 10kV далеководом на бетонским стубовима са АЛЦ водовима 3x50mm² из правца ТС 10/0.4kV „Милинковићи“ односно из правца ТС 35/10kV „Каленићи“. Преко овог далековода напајају се и остале ТС у зони Тометино поље („Раставац 1“ и „Раставац 2“ и „Бјелобор“ – све стубне).

Сигурност напајања Т.С. у зони Тометино поље није на задовољавајућем нивоу јер се исте напајају „антенски“ преко једног далековода 10kV дужине 25km из правца ТС 35/10kV „Каленићи“.

Зато је неопходно решити и резервно напајање из других праваца (Мионица односно Дивчибаре).

Правила уређења

Планско подручје је намењено за изградњу објеката за стално и привремено становање, туристичке и спортске садржаје.

За задовољење будућих потреба потрошача електричне енергије постојећу ТС 10/0.4kV „Тометино поље“ типа „Кула“ снаге 250kVA треба заменити са ТС типа МБТС снаге 630kVA.

Такође треба изградити нову ТС 10/0.4kV типа СБТС 250kVA за задовољавање потреба потрошача у зони становања у функцији сеоског туризма и водоснабдевања.

Напајање нове ТС се обезбеђује преко новог 10kV кабла типа ХНЕ 49/а 3x/1x95mm² са прикључком на огранак далековода за везу ТС-а „Тометино поље“ и „Бјелобор“.

У циљу квалитетнијег и безбеднијег напајања подручја електричном енергијом неопходно је обезбедити и резервно напајање новим 10kV далеководом из правца Дивчибара на конзуму ЕД Ваљево и из правца Мионице на конзуму ЕД Косјерић а што је предвиђено дугорочним плановима развоја надлежних електродистрибуција.

У зонама становања предвиђена је изградња нове и реконструкција постојеће надземне нисконапонске мреже на бетонским стубовима са АЛЦ водовима или са кабловским снопом хоо/о-А 3x50+54,6+2x16mm².

Прикључак надземне мреже на постојећу и планирану ТС 10/0.4kV предвиђен је кабловским водовима сличним типу хроо-АСЈ 4x70 mm² или рроо-АСЈ истог пресека.

Индивидуални потрошачи се на надземну мрежу прикључују кабловским снопом х00-А 4x16 mm² или каблом р000 4x10 mm², односно одговарајућег пресека зависно од снаге потрошача, до мерно разводног ормана (МРО) лоцираним на месту доступном радницима ЕД без уласка у посед власника и уз поштовање одредби тп13 ЕД Србије.

Саобраћајнице у комплексу треба да поседују јавну расвету са савременим светлосним изворима као што су натрију мове или металхалогене светиљке уграђене на посебним канделабрима уграђеним у саобраћајницама где иста не постоји. Напајање исте у том случају се реализује кабловским водовима типа р000/А или н000/А пресек 4x16 mm² из одговарајуће ТС 10/0.4kV.

За заштиту од индиректног напона додира предвиђено је аутоматско искључивање напајања у одговарајућим ТН односно ТТ систему сагласно условима надлежне електродистрибуције.

2.1.2.3.4. Топлификација, гасификација и енергетика

Топлификација и гасификација

На овом подручју не постоји системски решен начин грејања. С обзиром на климатске услове овог подручја и на ширење туризма и у зимском периоду, начин решавања грејања је на овим просторима од великог значаја. Разумљивост изградњености овог подручја условљава да даљинско и централно грејање из јединственог извора буде и са техничког и са економског аспекта тешко прихватљиво. Остаје могућност решавања на индивидуалном нивоу или на нивоу туристичког комплекса.

Грејање би се могло извести алтернативно из електро мреже и соларних термо инсталација.

На територији општине Пожега је започета гасификација централних делова, око општинског центра, а преостали део простора се планира за наредни период.

Планско подручје уврстити у развојне програме гасификације на територији општине Пожега.

Применом природног гаса, за снабдевање топлотном енергијом, санитарном водом, зона индивидуалног становања, викенд насеља, објекте угоститељства, зона колективних одмора и становања, постигао би се виши ефекат еколошке заштите посматраног подручја.

Остварење циља гасификације спроводљиво је кроз следеће активности:

1. Прибављање енергетско – техничких услова од надлежног дистрибутера;
2. Израда пројектне документације;
3. Извођење радова на изградњи примарне мреже;
4. Извођење радова на изградњи мерно-регулационе станице широке потрошње излазног притиска од 4 бара;
5. Изградња дистрибутивне гасоводне мреже од ПЕ цеви радног притиска од 4ба за привредне субјекте и широку потрошњу за становништво. Развојем гасификације на територији општине Пожега смањило би се коришћење фосилних, чврстих и течних горива. Применом гасовитих горива и енергије из обновљивих извора, поред економске ефикасности постиже се и мање загађење животне средине.

Енергетика – правци развоја

Посебну пажњу посветити развоју енергетике, кроз едукацију становништва са принципима енергетске ефикасности у циљу рационалног трошења енергетике.

Програмирати повољне кредите за изолацију стамбених објеката у зонама становања, јавних објеката, туристичких и спортских објеката, чиме се смањује потрошња енергије до 50%.

Развојним програмима, инвестиционим радовима, значајну пажњу посветити обновљивим изворима енергије и то:

- Ветра,
- Сунчеве енергије,
- Термалних извора воде,
- Топлотних пумпи,
- Био масе,
- Програм увођења производње и експлоатације биогаса за производњу топлотне енергије,
- Коришћење топлотне енергије изградњом система топлификације насељених места, коришћењем енергетика биогаса.

Велики део уштеда мора да се постигне на већ изграђеним објектима који ће се и даље користити а грађени су у доба јефтине енергије када није вођено рачуна о специфичној потрошњи енергије у њима. Повољним кредитима, едукацијом потрошача, увођењем економске цене енергената грађани ће бити стимулисани да сами врше изолацију већ изграђених објеката у циљу смањења топлотне енергије.

Изградњу нових објеката вршити уз примену топлотне изолације и столарије израђене по мерама штедне топлотне енергије.

Давањем повољних кредита за изолацију већи изграђених објеката, за изградњу соларних система, коришћења топлотних пумпи као извор енергије, за грејање објеката и примену санитарне воде

2.1.2.3.5. Телекомуникациона инфраструктура

Подручје обухваћено овим планом је потпуно не покривено ТТ капацитетима фиксне телефоније, а јесте делимично покривено мрежом мобилних оператера.

На посматраном подручју нема изграђене телекомуникационе инфраструктуре па у планском периоду неопходно је изградити:

1. оптички привод
2. изградња МСАН-ова (мулти сервисни, комутациони приступни чвор) 1 и 2 потребног капацитета као у прилогу бр.7а и 7б.
3. нове месне телефонске мреже кабловима типа DSL, потребног капацитета, а према ситуацији на прилогу,
4. подручја која нису покривена кабловима фиксне телефонске мреже биће изграђена фиксним бежичним телефонским приступом у CDMA технологији, на бази израђене студије о радио планирању покривености подручја CDMA сигналом.

У области телекомуникација и поштанског саобраћаја потребно је постићи:

- у сеоском подручју мрежа са густином од 40 телефонских прикључака на 100 становника;
- замену свих постојећих аналогних телефонских централа, дигиталним;
- све нове телефонске централе треба да буду дигиталне;
- сви спојни путеви да буду оптички каблови, са дигиталним преносним системима или дигитални радио преносни системи;
- потпуно покривање подручја мрежом предајника мобилне телефоније;
- све примарне месне телефонске мреже да буду подземне;
- брже и ефикасније обављање поштанског саобраћаја;
- обогаћивање и приближавање пакета услуга корисницима;
- бољу покривеност целе територије мрежом ПТТ услуга.

Потребе и захтеви становништва и привреде за пружањем основних и напредних телекомуникационих услуга, условили су убрзани развој телекомуникационог тржишта, како у свету, тако и код нас. Настанак нових сервиса (на бази преноса података, тона и

слике - *triple play*) и осавремењавање постојећих (класични говорни сервиси) омогућен је развојем технологије и увођењем нових концепата у телекомуникациону мрежу (децентрализација мреже, MSAN платформе, IP технологије).

Предлог стратегије развоја телекомуникација у Србији у својим приоритетима садржи укидање двојничких прикључака, дигитализацију мреже и увођење IP сервиса преко развоја ADSL прикључака. Планирана је миграција са TDM комутација на комутацију пакета (формирање мреже *rutera i soft-svičeva*).

Потребе за остваривањем сервиса *triple play*, односно остваривањем високих битских протока (чак до 20 Mb/s), узроковала је потребу за смањивањем претплатничке петље до 1 km у градским насељима и до 2 km у сеоским насељима. Ово је могуће остварити дубљим уласком оптичких каблова у приступну мрежу (*Fiber To The Remote*) и увођењем нових приступних уређаја у приступну мрежу – мултисервисних приступних чворова (MSAN). Ово истовремено захтева изградњу нове приступне мреже и осавремењавање постојеће.

Изградњу телефонске мреже, треба планирати тако да обезбеди висок квалитет сервиса, велику поузданост и расположивост мреже коришћењем савремених технологија доступних на тржишту. Планирати замену дотрајале и технолошки застареле опреме у циљу стварања услова за увођење нових телекомуникационих сервиса, интеграцију у европску и светску телекомуникациону мрежу, ефикаснију експлоатацију уз смањење трошкова одржавања.

Приступна мрежа мора бити грађена тако да задовољи следеће захтеве:

- Прикључење нових претплатника, у складу са листама захтева за новим везама;
- Раздвајање постојећих двојника и обезбеђење 100% дигитализације комутационе мреже;
- Реализацију широкопојасних сервиса и захтева резиденцијалних мањих и средњих бизнис корисника коришћењем технологија ADSL2+, SHDSL ATM i VDSL2;
- Повезивање великих бизнис корисника изградњом оптичких каблова;
- Почетак реализације IPTV сервиса, за које је потребно на основу података из одговарајућих служби, планирати инсталацију ADSL2+ портова на локацијама предвиђеним за реализацију IPTV servisa;
- Реализацију *triple play* сервиса (POTS, приступ интернету са већим протоком, дистрибуција ТВ програма и филмова, интерактивне игре). *Triple play* сервис захтева далеко веће пропусне опсеге у приступној мрежи од оних који су до сада коришћени. Потребно је обезбедити пропусни опсег од бар 12Mbit/s по кориснику како би се омогућио *triple play* преко DSL технологије (претпоставка је да су понуђени следећи сервиси: 2 SDTV укупног опсера 8Mbit/s, брзи приступ интернету опсера 1,5Mbit/s и VoIP опсера око 100kbit/s). Треба имати у виду да је циљни пропусни опсег по кориснику 20Mbit/s.

2.1.2.4. Комунални објекти

КОМУНАЛНИ ОБЈЕКТИ - чине их: резервоар, трафостанице 110 и 35 kV, будућа станица за пречишћавање отпадних вода и сл. планирани су као делови специфичних система. Задржане су постојеће локације трафостаница и резервоара уз потребно повећање капацитета према појединачним потребама.

2.1.2.5. Јавне зелене површине

Парк

Централна зона сваког туристичког центара се уређују и негује са посебном пажњом. Зелене површине у **целини I-1** планиране су као уређене јавне парковске површине са одговарајућом опремом (клупе, сеници и сл), стазама, расветом, цветним, воденим и каменим аранжманима као и опремом за дечију игру.

Намена: јавна парковска површина која се уређује са следећим садржајима:

- стазама и одмориштима са засторицама од природног материјала (дрво, камен);
- дрвеним парковским мобилијаром (клубама, сеницима и сл);
- воденим, цветним и каменим аранжманима аутохтоног биља;
- јавним тоалетима;
- одговарајућом парковском амбијенталном расветом стаза као и цветних и каменних аранжмана;
- зона за дечију игру са опремом;

Код подизања нових парковских површина важе следећи услови:

- потребно је да постоји пројекат парка у одговарајућој размери са прецизно одређеном границом парка, унутрашњим саобраћајницама и парковским објектима;
- зеленило треба да буде репрезентативно;
- планирати места за постављање споменика;
- планирати водене површине (вештачка језера, фонтане);
- садржаји треба да буду концентрисани (миран одмор, игра, шетња и др);
- садржај рекреативних објеката треба да обухвати све старосне групе;
- у парку могу да буду подигнути следећи објекти: угоститељски са отвореним баштама, објекти у функцији одржавања парка, објекти културе, мањи отворени амфитеатри за културне манифестације и инфраструктурни објекти од општег интереса утврђени на основу закона;
- могућа је изградња мањих појединачних јавних или комерцијалних објеката у комплексима зеленила на основу планова детаљније разраде. При томе треба водити рачуна о величини зелене површине, микролокацији, њеном значају за просторну целину, статусу трајног добра и другим утицајним чиниоцима.

Линеарно зеленило

Основни задатак линеарног зеленила је да постојеће зелене површине повеже са планираним и зеленилом из окружења у систем зеленила.

Избор врста за дрворедно зеленило прилагодити условима:

- једнострано или обострано дрвореди (саобраћајнице које имају тротоаре ширине најмање 2,5m),
- прекинуте низове попунити истом врстом,
- за нове дрвореде користити врсте са добро развијеном и формираном круном, снажним кореновим системом и правим деблом најмање 2,8-3m висине,
- у улицама где услови захтевају урадити реконструкцију дрворедног зеленила фазном заменом старих стабала.

Нове дрвореде треба подићи где год то дозвољавају просторни услови.

У улицама са узаним профилима користити ниже дрвеће или шибље и кугласте форме.

При подизању дрвореда, код озелењавања улица водити рачуна о просторној могућности – ширини зеленог појаса, удаљеностима од инсталација саобраћајних трака и објеката, те да формирање зелених улица не сме да омета нормално кретање пешака, хендикепираних лица и пешака.

Зеленило специфичног карактера

Савремена урбанистичка концепција уређења простора подразумева функционално озелењавање специфичних целина.

Такве зелене површине као елемент у обликовању простора имају и функционални значај:

- зелене површине школских комплекса
- зелене површине здравствених установа

У поступку реконструкције, ревитализације и подизања нових зелених површина избор врста прилагодити намени простора, условима локације и функцији зеленила:

- школски комплекси и дечје установе озелењавати високодекоративним врстама интересантних морфолошких карактеристика,
- зеленило здравствених установа има декоративно-заштитну функцију а избор врста засновати на аутохтоним, бактерицидним, инсектицидним врстама избегавајући жалосне форме,

-фрагменти шума у грађевинском подручју се задржавају и уређују као локације са приоритетном заштитном функцијом.

2.2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛИХ НАМЕНА

Намене објеката које су предвиђене Планом су: куће за одмор, агро-хотели (породично становање са туристичком привредом), хотели, спортско-рекреативни садржај и жичара.

Објекти и простори пратеће намене који се могу градити су објекти који по својој намени могу бити везани за обављање делатности или унапређивање делатности у туристичкој привреди

2.2.1. СТАНОВАЊЕ

Планирано је становања малих густина тј. рурално становање (индивидуалне куће са окућницом и пољопривредним домаћинством) и двојно становање (постојеће викенд насеље) у функцији туризма.

Уз основну намену могуће је формирати и неку другу која не угрожава становање (нпр. трговине, угоститељство, мање канцеларије..), као и јавне намене и зеленило.

Становање није планирано као једина функција, већ као претежна намена простора, где су дозвољене све остале намене које су комплементарне становању.

Становање се уређује делимичним погушћавањем, реконструкцијом, санацијом и доградњом постојећег стамбеног фонда, као и изградњом новог у планираним зонама становања. У областима које су већим делом изграђене стамбеним објектима, реконструкцију постојећих и изградњу нових објеката треба вршити у складу са основним карактером подручја и визуелним идентитетом изграђене урбане целине.

Рурално становање

Према већ постојећој тенденцији градње, ову целину карактерише становање мале густине са индивидуалним слободностојећим објектима на парцели.

Планира се повећање бонитета објеката и земљишта, првенствено кроз регулисање инфраструктурне опремљености, као и начина коришћења земљишта. Могућа је доградња, реконструкција или адаптација постојећих објеката, као и изградња нових објеката.

Објекти се могу градити као слободностојећи и двојни објекти, спратности до П+1+Пк. Поред стамбених објеката на парцелама се могу градити и помоћни објекти. Нови стамбени објекти могу бити и искључиво у туристичке сврхе тј. за издавање.

Такође је могуће уз основну намену формирати и неку другу која не угрожава становање, а која је компатибилна становању. Могуће пратеће намене су услужне делатности, пословање (занатски, трговачки, угоститељски и сл.) и мала привреда под одређеним условима и уколико испуњавају све услове заштите животне средине.

Пожељно је формирање слободних површина за одмор и рекреацију (игралишта за децу, мањи спортски терени, базени и сл.).

Слободне просторе у оквиру парцела треба предвидети као уређене зелене површине. Потребно је минимално 30% површине под зеленилилом, у оквиру појединачне парцеле.

Двојно становање - становање за одмор и издавање

Објекти за повремено становање (викенд куће) могу се градити само на планираним локацијама. Постојеће значајније групације ових објеката се плански задржавају уз планирано проширење и њихово потребно инфраструктурално опремање.

Већи део овог простора чини зона постојећег становања и викендица са специфичним режимом коришћења за објекте двојног становања, намењеном превасходно за туризам. То подразумева изградњу стамбених објеката са собама за издавање. Укупна површина овог становања износи око 41,62ha и ова врста становања се налази у оквиру туристичке зоне и доприноси њеном даљем развоју формирањем смештајних јединица за издавање.

Гости могу да буду смештени у објектима домаћина или у посебно грађеним објектима, где су им на располагању поред смештаја и остали атрактивни садржаји. Максимална дозвољена спратност породичног становања је П+1+Пк. Могућа је изградња слободностојећих објеката.

Због атрактивне локације овог вида становања (близина парка, туристичко-комерцијалних садржаја, спортског центра и језера) у склопу основне стамбене намене, предвиђа се могућност вршења туристичке делатности, у смислу смештаја туриста, као и пратећих услуга у туризму. На основу тога, могуће пратеће намене су у служби туризма: спорт и рекреација, пословање (услуге, угоститељство, трговина и сл.), јавне намене, зеленило.

Уз стамбени објекат, на истој парцели, се могу градити и:

- Други објекат - пословни објекат, стамбени објекат и сл.
- Помоћни објекат – гаража, остава, летња кухиња, водонепропусна бетонска септичка јама (прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу), бунар, цистерне за воду и слично.

Све неизграђене површине у оквиру осталог грађевинског земљишта, власници су обавезни да уређују, а све слободне површине озелене (минимално 35% зеленила на парцели).

• КОМПАТИБИЛНЕ НАМЕНЕ

Уз становање као основну намену могу се наћи и друге намене као пратеће и допунске, односно као потребне и пожељне.

Јавне службе и сервиси и **зеленило** свих врста, су намене које се могу наћи уз становање без посебних ограничења.

Услужне делатности су пожељне у свим стамбеним зонама. Ограничења се односе код делатности са великим саобраћајним оптерећењем, као што су велике трговине, (мегамаркети, трговине грађевинским материјалом, ...); већи угоститељски објекти; магацини, складишта... Овакве објекте треба лоцирати у улазно излазним зонама из града и евентуално у централним зонама. Обавезна је примена заштитних мера од буке, вибрација, аерозагађења....

Спортски објекти и терени и дечија игралишта могу се наћи у свим стамбеним зонама. Потребно је предвидети заштиту од буке око отворених терена. Водити рачуна о безбедном коришћењу свих објеката посебно отворених игралишта (ограђивање према саобраћајницама, ...)

Пољопривреда (баште, воћњаци, виногради) се може наћи уз становање ниске густине (рурално становање).

На просторима где није извршена парцелација и одвајање стамбеног и економског дела од пољопривредног, обавезно је формирања парцеле куће и окућнице код домаћинстава на парцелама преко 1.50ha. Сви помоћни објекти, пољопривредни и објекти за животиње морају имати одвојене парцеле од дела који се обрађује и могу бити у склопу стамбеног дела парцеле, уз поштовање услова формирања и организације сеоског домаћинства.

За парцеле веће од 1.5ha, а код изградње нових објеката, обавезна је израда урбанистичког пројекта препарцелације и формирање стамбене парцеле максималне величине 1.0 ha. Стамбени део се формира уз инфраструктурни коридор, док се остали део парцеле користи као пољопривредно земљиште.

Уколико је простор инфраструктурно неопремљен, а постоји захтев за изградњу на више од 30% површине, потребна је израда Плана детаљније регулације.

Новопланирано становање као друга намена се може појавити у свим просторним целинама, осим у целини I-3 скијалиште.

2.2.2. УСЛУГЕ (ТРГОВИНА, ЗАНАТСТВО, УГОСТИТЕЉСТВО...)

Зона туристичког центра има и садржаје комерцијалних намена.

Услужно-комерцијални садржаји подразумевају трговину на мало, угоститељство, делатности канцеларијског типа (агенције, банке...).

Пословни простор мора бити уређен тако да задовољава функције, а истовремено да испуњава естетске и хумане критеријуме.

Услужно-комерцијални садржаји могу се формирати и у оквиру стамбених зона, као засебни објекти или у оквиру стамбеног објекта са засебним улазом.

Објекти бензинских станица овим планом нису предвиђени, али уколико се укаже потреба и постоји заинтересовани инвеститор неопходно је урадити урбанистички пројекат, уз остала неопходна документа.

2.2.3. СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА

За спорт и рекреацију планирани су следећи садржаји:

- Фудбалски терен и терени за мале спортове;
- тениски комплекс;
- голф игралиште са 9, а касније 18 рупа;
- АТВ клуб и 4x4 клуб - вожње возила на сва 4 погона, због веома погодне конфигурације терена;
- Планински бицикл клуб - посебно се наглашавају изванредне могућности вожње бицикла (mont buske) те је препоручљиво оснивање клуба и организација такмичења с обзиром на веома погодну конфигурацију терена са непрегледним ливадама и густим шумама наизменично
- параглајдинг клуб, па је могуће изградити посебне објекте за потребе школе и боравак домаћих и страних такмичара;
- спортови на води: једриличарски, сурф клуб и веслачки клуб;
- рекреативни риболов је изузетно атрактиван спорт са трендом развоја у свету.
- коњички комплекс
- планинарење не захтева велика улагања а спада у спорт који је са изразитим трендом раста у свету. С обзиром да је шетња и део третмана рехабилитације могуће је изградити неколико планинарских домова и прихватишта расутих по посматраној територији и шире
- скијалиште (ски стазе са жичарама и пратећим садржајима)

Туристички центар у Тометином пољу се планира као рекреативни скијашки центар, као наставак скијашког центра Дивчибаре.

2.2.4. ЗЕЛЕНИЛО

Уређено зеленило

Уређено зеленило се јавља у случају:

- као линијски коридор дуж водотокова и инфраструктурних система
- појас око новопланираних акумулација

Уређено зеленило у систему зелених површина треба да обезбеди повезивање зелених површина у грађевинском подручју са зеленим површинама ван грађевинског подручја.

Површине овог зеленила могу да садрже пешачке и бициклистичке стазе са пратећом опремом и објектима. У зависности од просторних могућности оне могу да садрже спортске објекте, ретензије или низ парковски уређених површина и друго. Ово се првенствено односи на зеленило дуж акумулација и река.

Зеленило око реке доприноси стварању веће амбијенталне вредности целокупног простора. Начин уређивања треба ускладити са окружењем и партерно га уредити стазама користећи парковски мобилијар.

Шеталиште интегрисати са рекреативним, спортским центрима и паркшумама.

Зеленило

Зелена површина југозападно од жичаре Тометино поље – Дивчибаре, представља површину на којој је забрањен сваки вид градње. Основна улога ове површине је очување животне средине, односно микроклиме.

Зелене површине појединачних парцела у оквиру породичног становања имају важну улогу са санитарно - хигијенског становишта, а пружају и интимније повезивање човека са природом. Врт око куће обезбеђује мир, хигијенске услове становања без буке и прашине, ствара могућност активног одмора. У врту могу да постоје следеће функционалне зоне: предврт, простор намењен мирном одмору или игри деце, повртњак, воћњак и сл.

Композицију врта треба да чине различите категорије биљних врста, грађевински и вртно - архитектонски елементи и мобилијар. Избор биљних врста и начин њиховог комбиновања треба да су у складу са околним пејзажом и општим условима средине (мора се узети у обзир и отпорност дрвећа и шибалца према диму и штетним гасовима). Основу сваког врта треба да чини добро урађен и негован травњак.

Проценат озелењености индивидуалних парцела треба да буде најмање 30%.

Основна улога ових површина је побољшање животне средине, односно микроклиме, одмор и рекреација. Ове зелене површине треба повезивати са осталим категоријама зеленила у јединствен систем, а пешачким стазама остварити најкраће правце ка околним садржајима.

Избегавати биљне врсте са алергеним својствима, трновите и отровне. Озелењавање мора да буде вишефункционално: заштита од ветра и буке, визуелна и просторна баријера, засен, стварање пријатног амбијента за рад и боравак.

2.3. ЗОНЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ПРЕДВИЂЕНА ИЗРАДА ПДР-А ИЛИ УРБАНИСТИЧКИХ ПРОЈЕКТА

У складу са Законом о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“, бр.72/09, 81/09-исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС), у границама Плана генералне регулације предоне целине Тометино поље се могу, по потреби, на основу Одлуке надлежних органа, радити Планови детаљне регулације или измена и допуна Плана генералне регулације.

Да би се одредио тачан положај новопланираних скијашких стаза, жичара и осталих садржаја који су у тесној вези да омогуће функционисање зимских спортова, потребно је урадити План детаљне регулације, којим би се прецизирали сви потребни садржаји, капацитети и параметри по смерницама из овог плана.

Предвиђено је да изградња и експлоатација скијалишта буде препуштена заинтересованим инвеститорима, тако да се ски стазе и жичаре које улазе у састав скијалишта могу појединачно решавати изразом Урбанистичких пројеката. Тачне локације и капацитети скијалишта треба да се накнадно утврде.

У деловима зоне становања за изградњу објеката друге намене, по урбанистичким параметрима за ту намену, обавезна је израда Урбанистичког пројекта.

За туристичке и спортско рекреативне садржаје, обавезна је израда Урбанистичког пројекта.

За планиране акумулације обавезна је израда Плана детаљне регулације.

2.4. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ РЕСУРСА И ПРИРОДНИХ ДОБАРА, ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА, ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, ТЕХНИЧКО-ТЕХНОЛОШКИХ НЕСРЕЋА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА

2.4.1. Заштита природних ресурса и природних добара

Заштита и унапређивање животне средине подразумевају услове за заштиту њених основних елемената:

2.4.1.1. Заштита земљишта

Потенцијалне изворе загађења земљишта у области пољопривреде представља неадекватна употреба агрохемијских средстава. Сточарска производња је битан фактор загађења средине.

Мере заштите и унапређења квалитета земљишта:

- приоритетно смањење екцесивних и јаких ерозионих процеса у угроженим подручјима;
- рационално коришћење и очување пољопривредног земљишта;
- рекултивација деградираног земљишта и предела;
- контролисана употреба пестицида, ограничавање употреба хербицида и вештачких ђубрива;
- систематско праћење квалитета земљишта: праћење концентрације тешких метала у земљишту и праћење концентрације азота у земљишту;
- подстицање традиционалних пољопривредних грана које имају повољне услове за развој и доприносе очувању структуре предела; пажљив избор одговарајућих култура и начина обраде земљишта према педолошким условима, нагибу и експозицији терена; успостављање антиерозивног плодореда; и побољшање сортног састава травних екосистема ради повећања њихове продуктивности и заштите земљишта;
- припреме превентивних и оперативних мера заштите, реаговања и поступака санације земљишта у случају хаваријског изливања опасних материја у околину;

2.4.1.2. Заштита вода

На основу Закона о водама (Сл.гласник РС број 46/91, 53/93, 54/96 и 101/2005), Плану за заштиту вода од загађивања (Сл.гласник РС број 6/91), Закону о искоришћавању и заштити водоизворишта (Сл.гласник СРС број 27/77 и 29/88), као и других одредби које се односе на заштиту вода и од вода прописани су услови које је неопходно испоштовати у процесу израде ПГР.

Развој туристичког центра и његова успешност најтешње зависе од очувања акумулација у стању високог квалитета. Пошто ће акумулације бити релативно малих запремина (посебно узводна "Бела Каменица") постоји опасност да током времена због процеса засипања изгубе своје почетне квалитативне перформансе, као и да почну да се деградирају због појава еутрофикације. То би била озбиљна опасност јер би тиме били озбиљно доведени у питање циљеви центра, који се ослања управо на те две акваторије. Неопходне су две паралелне мере заштите:

(а) Антиерозиона заштита слива Беле и Црне реке. Неопходно је посебним пројектом предвидети мере антиерозионе заштите. Техничким и биотехничким мерама морају се санирати ерозиона жаришта I и II категорије у сливу оба изворишна крака Каменице. Имајући у виду велики и дугорочно значајни развојни потенцијал планираног туристичког центра у предној целини Тометино поље, антиерозионе мере заштите имају знатно шири значај: оне су важна мера не само за уређење водних режима (смањење брзине концентрације поводња), већ и неопходна мера еколошког и економско-развојног уређења гравитирајуће територије. То уређење се заснива на оптималној комбинацији техничких, биотехничких и биолошких радова. Најважнији су биолошки радови, који обухватају пошумљавање, обнову деградираних шума, затрављивање, мелиорације шума и пашњака, док се биотехнички радови састоје у изради рустикалних преграда, плетера и травних водопутева. Треба имати у виду да је у ППРС предвиђена једна важна стратешка планска солуција: антиерозиону заштиту треба спроводити као део мера интегралног коришћења и уређења простора и благовремене заштита акумулација од засипања наносом. У складу са стратегијом да се пољопривредна земљишта нижих бонитетних класа претварају у шумска, приоритет се даје биолошким мерама заштите - пошумљавању, обнављању деградираних шума, затрављивању и мелиорацији пашњака. Циљ је да се мерама заштите од ерозије уједно стварају и услови да заштићени сливови обезбеђују стабилне приходе који омогућавају уредно одржавање заштитних система и привређивање дела радно способног становништва.

(б) Друга мера заштите, која ће свакако бити потребна у неким интервалима времена, је механичко чишћење делова акумулација, уколико процеси засипање буду почели да угрожавају основне туристичко-рекреационе функције акумулација. Да би се то обезбедило потребно је већ у фази планирања предвидети приступне коридоре до акумулација, како би се омогућио приступ машина и возила. Ти приступи би требало да имају и друге функције (нпр. приступ за истовар и поринуће пловила, чамаца и једрилица). Уједно, већ сада би у простору низводно од туристичког центра, требало имати у виду неку погодну локацију на којој би се одлагао материјал који се изнесе чишћењем акумулација. Пошто међупериоди између чишћења нису чести (и преко десетак година) депоније би одмах након одлагања материјала требало рекултивисати и биолошки уредити (пошумљавање, затрављивање).

2.4.1.3. Заштита од ветрова

Делимичну заштиту од јачих ветрова обезбедити реализацијом свих видова зеленила, планираних решењима из овог ПГР. Други део заштите од ветрова је обавеза инвеститора, а односи се на обезбеђење конструктивног склопа свих објеката на заштиту од ветра кроз техничку документацију и доследно спровођење кроз изградњу.

2.4.1.4. Заштита шума

Шумско земљиште сходно „Закону о шумама“ („Службени гласник РС”, број 101/05) у складу са чланом 2, став 2, представљају добро од општег интереса.

Шумско земљиште може бити у државној или приватној својини. Овим планом шумско земљиште не мења облик својине.

На шумском земљишту није дозвољена изградња и није предмет експропријације.

Одржавање, очување и правилно повећање вредности биолошког диверзитета у шумским екосистемима зависи и условљено је од:

1. састава и врста дрвећа
2. регенерације
3. природности
4. интродуковане врсте дрвећа
5. мртвог дрвета
6. генетских ресурса
7. облика предела
8. угрожених шумских врста
9. заштићене шуме

Значајан проценат биодиверзитета наше земље садржан је у екосистемима изван националних паркова и резервата. Највећи део Шума ГЈ „Маљен-Ридови” нису обухваћене посебним степеном заштите али то не умањује њихову вредност и обавезу да се ове велике шумске површине, монокултуре бора, сачувају као комплекси аутохтоног облика који ће садржати различите сукцесивне фазе и које ће по своме изгледу, саставу и структури бити основни репрезент предоног диверзитета. Ове шуме представљају семенске резервате који обезбеђују регенерацију популација шумског дрвећа.

Осим очувања старих и репрезентативних састојина климазоналне шумске вегетације, од посебне важности за очување биодиверзитета је композиција шумског предела, односно просторни распоред Шумских и шумских површина, њихов еколошки и функционални однос, као и састав шумских заједница које чине шумску компоненту предела.

Заштита шума обухвата:

Картирање свих шумских површина; валоризацију постојеће вегетације; успостављање мера неге и заштите шуме, као еко-система, заштита постојећих вредних примерака (појединачна стабла, прупе и сл.); обезбедити допуну зеленог фонда као и одговарајуће типове заштитних зелених појасева.

Мере заштите шума и шумског земљишта, заштита вегетације, нарочито шума, која је у уској вези са заштитом земљишта – мере обнове, заштите, унапређења и експлоатације шумских површина, неопходно је спроводити кроз шумско-привредне основе, и то:

- пошумљавање, као меру обнове спровести у деградираним деловима шума на теренима где су педолошки услови неповољни,
- одржавање шумских путева и планирање нових у зависности од конфигурације терена у циљу заштите од пожара,
- контролисана испаша у шумама,
- измена структуре по врстама дрвећа ради подизања шумских култура и повећање прираста у наредном планском периоду,
- антиерозивна заштита оствариће се применом биолошких мера (пошумљавање и затрављивање), биотехничких мера (плетери и зидићи против спирања) и техничких мера (габионске преграде и прагови у циљу стабилизације терена и заустављања вученог наноса) на површинама и локалитетима које угрожава средња, ексцесивна и јака ерозија, посебно у сливовима водоакумулација.
- антиерозивна заштита обухватаће и примену мера уређења на површинама у оквиру планиране жичаре са очувањем партерне вегетације, уз обавезно затрављивање просека на деоницама где је потребно делимично просецање шуме.

На подручју плана генералне регулације **не може се вршити:**

- уништавање биљних и животињских врста заштићених Законом,
- уношење врста дрвећа страних природним ороклиматогеним шумама подручја, а нарочито неегзота, сеча шума, као и други видови коришћења, који доводе у питање стабилност шумске заједнице и станишта и њихову заштитну улогу (уклањање постојећих аутохтоних шумских врста приликом вршења прореда и чишћења састојина, остављање лежевине, брање и копање декоративних биљних врста и плодова и лековитог биља и сл.),
- уношење страних врста фауне које слободно живе.

На подручју плана генералне регулације **треба обезбедити:**

- употребу аутохтоних врста за озелењавање око културно-историјских, туристичких, стамбених и пратећих објеката,
- очување билошког минимума вода који ће се утврдити на основу посебних истраживања, како не би дошло до промене режима вода, негативног утицаја на флору и фауну, промене климата и уништавања пејзажних вредности,
- уређивање шумских површина као рекреативних парк шума у оквиру грађевинских подручја и посебних рекреативних и туристичких површина.

2.4.1.5. Заштита од буке

Потребно је ради заштите од буке бирати делатности само које су комплементарне са становањем уз примену важећих законских прописа и норми у овој области.

Подизати дрвореде и уређивати планиране зелене површине према решењима из овог ПГР, посебно при одвајању становање од осталих намена.

Контролу нивоа буке и методе мерења обављати у складу са Правилником о дозвољеном нивоу буке у животној средини (Сл. гласник РС, број 54/92).

2.4.1.6. Управљање отпадом

На подручју општине Пожега примењиваће се регионални концепт управљања отпадом, којим ће се обезбедити контрола целокупног процеса система управљања комуналним отпадом од настанка отпада, преко сакупљања и транспорта, до третмана и одлагања отпада.

За санацију и етапну рекултивацију постојеће депоније у Годовику израђен је програм ревитализације градске депоније, којим су дефинисани: потребни капацитети, начин избора технологије третмана отпада, потребна средства, динамика и рокови реализације програма. Реализацијом програма ревитализације и санације постојеће депоније, ствара се услов за затварање исте и етапни прелазак на регионалну депонију у Дубоком на територији општине Ужице. Депонију у Дубоком заједно са још осам општина финансира и општина Пожега, чиме се у потпуности испуњава национална стратегија управљања отпадом.

2.4.2. Заштита од пожара

У структури насеља, зелене површине и водотокови имају и улогу задржавања појавних пожара.

Да би се обезбедила заштита од пожара потребно је примењивати следеће смернице:

- при изградњи објеката поштовати важеће прописе противпожарне заштите;
- правилним размештајем објеката на прописаним одстојањима од суседних објеката смањити опасност преношења пожара;
- обезбедити правилном диспозицијом објеката у односу на саобраћајнице несметан приступ противпожарних возила;
- у склопу изградње мреже водоводних инсталација реализовати противпожарне хидранте.

- лако запаљиве и експлозивне материје складиштити и чувати под законом прописаним условима уз одговарајућу сагласност надлежних органа на планиране мере заштите од пожара;

2.4.3. Заштита од елементарних непогода

Мере заштите од елементарних непогода обухватају превентивне мере за спречавање или ублажавање штетног дејства непогода, мере које се предузимају у случају непосредне безбедносне опасности или када наступе елементарне непогоде и мере ублажавања и отклањања последица, пре свега изазваних штета.

Реализација заштите од елементарних катастрофа и других облика угрожености у простору мора у потпуности да се заснива на поузданим подацима добијеним из перманентних општинских и секторских истраживања за подручје општине и шире подручје, као и на релевантној документацији и подлогама, кроз формирање посебне информационе основе (катастар појединачних хазарда у простору, карте општинских и појединачних ризика), у сарадњи са стручним службама надлежних (заинтересованих) локалних и републичких органа и институција.

Правовременим предвиђањем, откривањем, праћењем и предузимањем превентивних и заштитних мера смањује се ризик и последице ванредних и опасних **метеоролошких појава** (јаких пљускова кише и града, електричних пражњења и олујних ветрова) у пољопривредној производњи, насељима, привредним капацитетима и на далеководима.

Заштита од атмосферских непогода

У пролећним месецима а поготово с јесени постоји опасност од појаве провала облака. Карактеристика ове појаве је велика количина падавине (кише) у кратком временском року и на ограниченом локалитету. Штете од тога могу бити вишеструке нарочито на биљкама које имају мекше стабло јер оне буду тада сравњене са земљом и веома тешко или се уопште више не могу опоравити. Велике падавине, срушене на једном месту земља не може прихватити па се тиме стварају велике количине воде. Речна корита потока због испуњености речним наносима не могу прихватити сву воду и долази до изливања потока. Услед разлике у температури ваздух струји и ствара ветар. Он наноси штету (рушења) непосредно – његовом снагом и посредним путем. Може се десити да се услед рушења објекта појави пожар, који ветар шири даље. Могу се прекинути електроинсталације и друга средства везе уз појаву пожара у шумским комплексима.

Ветар и олуја могу да створе сметове, нагомилавање снега да изазову превијање усева, услед већих наноса земљишта, могу да изазову оштећење објекта и прекид саобраћајница, да нанесу затроване гасове и радио активне падавине.

Град и олуја могу да нанесу велике штете на пољопривредним културама. Највише могу страдати пшеница пред жетву, затим кукуруз, луцерка, воће и поврће.

МАТЕРИЈАЛНЕ И ДРУГЕ ПОТРЕБЕ И МОГУЋНОСТИ ЗА ОВУ ЗАШТИТУ

Са циљем да се смањи утицај провале облака на настајање штета потребно је одржавати, односно прочишћавати постојеће потоке и поред истих не подизати објекте – зграде и ограде, које ће ометати проток воде до ушћа у веће водотоке.

Основне заштитне мере против ветрова – олуја су превентивне, јер од њиховог правилног и благовременог извршења у многоме ће зависити ефикасност оперативних мера.

Грађевинско техничке мере се базирају на елементима ојачања, било при изградњи самих објеката или изградњом нових.

Дентролошка мера се примењује како за постојеће објекте тако и за објекте предвиђене за градњу. Планским засађивањем високог дрвећа у одређеном распореду и ширини појаса, постижу се врло добри резултати од заштите ветра.

Топографске мере се примењују за насеља и објекте који треба да се граде. Зато је потребно да се добро простудира конфигурација терена (испупчења, удубљења, надморска висина и сл.).

Метеоролошке мере као и услови треба да одиграју значајну улогу при одређивању локације за нове објекте. Зона ветра, јачина, временски периоди појављивања ветра у току годишњег доба и сл. су веома важни подаци, јер ветар посредним путем може да изазове велике штете (стварање наноса или лавина ако има снега).

Исто тако као важна мера је и систематско праћење наилазка ветра и благовремено упозоравање становништва о надлазећим опасностима како би се оно заштитило на време.

Заштита од земљотреса

Ово подручје Балканског полуострва представља сеизмички активно подручје. То је део Медитеранско-транс-Азијског појаса. Са гледишта форфогенетске анализе овај део терена и поред донекле постигнутог степена геоморфолошке зрелости још увек повремено и местимично трпи утицај егзогеодинамичких чинилаца.

Сеизмичке карактеристике терена и могуће повећање сеизмичке активности, наглашавају да, када се нешто гради у читавом овом подручју, сва сеизмичка правила треба да се поштују а ово захтева даље сеизмичке анализе за све грађевине које су саграђене.

Подручје плана генералне регулације се налази у сеизмичкој зони од 7° МКС.

Основне смернице које треба примењивати су следеће:

- обезбедити довољно слободних површина које прожимају урбане структуре, а посебно водити рачуна о габаритима, спратности, лоцирању и фундирању објеката;
- главне коридоре комуналне инфраструктуре потребно је водити дуж саобраћајница и кроз зелене површине и на одговарајућем одстојању од грађевина;
- обавезна је примена важећих сеизмичких прописа при реконструкцији постојећих и изградњи нових објеката.

Могућа заштита односи се на усклађен размештај функција и намена у простору и строго поштовање законских прописа о сеизмичким дејствима на конструкције, уз детаљно истраживање терена.

2.4.4. Заштита од техничко-технолошких несрећа

2.4.4.1. Заштита од акциденталних загађења

Акциденти се могу десити на станици за снабдевање горивом код непрописног складиштења, утовара, истовара или транспорта запаљивих материја и коришћења застареле технологије код претакања.

За ову врсту објеката обавезна је израда Анализе утицаја и свакодневна контрола примене прописаних мера заштите.

Акциденте могу изазвати и непрописно одлагање комуналног отпада, изливање непречишћених употребљених отпадних вода на отворене површине, као и код индустриских погона. Спречавање акциденталних удеса свих врста могуће је само уз одговорно извођење превентивних мера и мера строгог надзора и контроле.

У циљу побољшања заштите од акцидената потребна је израда мапе хазарда за територију плана генералне регулације.

2.4.4.2. Заштита од јонизујућег зрачења

Код изградње нових и разних видова реконструкције и ревитализације постојећих објеката и опремања читавог подручја плана, избегавати опрему са могућим јонизујућим зрачењем: Ра громобрани, јонизујући јављачи пожара, остали могући извори.

Контролу организовати сталним праћењем и израдом катастра радиоактивности у надлежним службама.

2.4.5. Услови заштите од ратних дејстава

Евакуација становништва, материјалних добара и организација производње у условима непосредне ратне опасности, задатак је надлежних служби Министарства одбране и цивилне заштите. Решењем система саобраћаја, пре свега, и планираним профилима саобраћајница, омогућена је израда ових планова и формирање алтернативних праваца.

У све сегменте плана уграђени су елементи заштите становништва и материјалних добара, који су дефинисани кроз:

- повезивање насеља са ПТТ системом и високонапонском електроенергетском мрежом из најмање два правца кроз прстенасто повезивање чиме се омогућује функционисање у случају разарања једног од праваца;
- прстен примарних саобраћајница обезбеђује у случају ратних разарања нормално функционисање насеља и могућност несметане евакуације становништва, коришћењем алтернативних праваца.

Заштита становништва и материјалних добара обезбеђује се уз поштовање следећих услова:

- планирана изградња и размештај објекта обезбеђује оптималну проходност у условима рушења и пожара, при чему се коридори саобраћајница својом ширином обезбеђују од домета рушења и пожара, а у склопу тога обезбеђене су слободне површине које прожимају изграђену структуру насеља;
- планирана мрежа саобраћајница обезбеђује несметан саобраћај уз могућност лаке и брзе промене праваца саобраћајних токова;
- да би се обезбедило поуздано функционисање инфраструктурне мреже (ПТТ линије, електроенергетска мрежа и водовод) у ванредним приликама;
- обезбедити што више објекта веће отпорности на утицаје борбених дејстава, уз изградњу ојачаних подрумских простора у деловима насеља у којима подземне воде не могу да имају негативан утицај.

При изради пројектно–техничке документације за склоништа, поштовати Закон о ванредним ситуацијама ("Службени гласник РС", бр.111/2009), Закон о изменама и допунама закона о ванредним ситуацијама ("Службени гласник РС", бр.93/2012) и Техничке прописе за изградњу склоништа и друге заштитне објекте ("Службени војни лист", бр.13/98).

2.5. МЕРЕ ЗАШТИТЕ КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКИХ СПОМЕНИКА И ЗАШТИЋЕНИХ ПРИРОДНИХ ЦЕЛИНА

2.5.1. ЗАШТИЋЕНА ПРИРОДНА ДОБРА

На подручју К.О. Тометино Поље налазе се два објекта који су стављени под режим заштите као строги резервати природе:

1. „Чалачки поток“ – строги природни резерват

„Чалачки поток“ налази се на подручју општине Пожега, на подручју Шумског газдинства Ужице, Шумске секције Косјерић господарске јединице Маљен – Ридови, одељење 15, катастарске општине Тометино Поље, на делу катастарске парцеле бр. 22, друштвена својина.

Заштићена површина има карактер строго природног резервата. Сходно томе на заштићеном подручју забрањено је вршити било какве промене које ометају спонтани природни развој животне заједнице и станишта као целине(Екосистема).

Површина резервата је 2,57 ha.

2. „Велика плећ“ - „Вражји вир“ – строги природни резерват

„Велика плећ“ – „Вражји вир“ налази се у горњем току реке Црне Каменице, у југоисточном делу масива Маљен, има укупну површину 28,64ха (део кат.пар. бр.261/1). Резерват обухвата високу мешовиту састојину црног бора.

Подручје обухвата главни изворишни део Црне Каменице са њеним горњим притокама. У клисурастом кориту ове реке, у североисточном делу резервата налази се мањи водопад, познат под именом „Вражји Вир“, који има карактер природног споменика. Као такав у склопу заштићеног подручја, ужива апсолутну заштиту и са истим чини јединствену целину.

Заштићени резерват се налази на подручју Шумског газдинства Ужице, Шумске секције Косјерић, господарске јединице Маљен – Ридови, одељење 16, Катастарске општине Тометино Поље, катастарска парцела 261-део, друштвена својина.

Ова два природна добра се налазе ван обухвата плана. Поменуто су и разматрана у Плану као могуће туристичке атракције овог подручја.

Заштићена природна добра: "Чалачки поток" и "Вражји вир" имају карактер строгог природног резервата. Сходно томе на заштићеном подручју забрањено је:

- вршити било какве промене које ометају спонтани природни развој животне заједнице и станишта као целине (Екосистема);
- забрањено је ма какво искоришћавање шуме, загађивање или одвођење воде, искоришћавање ма којих других природних извора;
- забрањено је сећи стабла, жбуње и примерке приземне флоре;
- вађење камена или одношење земље;
- вршити испашу стоке, смоларење, сакупљање стеља и траве и сл. Уклањање лежевина, трулих стабала, ветроизола, шушња, хумуса, маховине и сл;
- забрањен је сваки лов, убијање или уништавање било којих дивљих животиња, птица и инсеката као и пролаз гонича или истеривања дивљачи у циљу ловљења ван заштићеног подручја;
- забрањено је уношење страних врста дрвећа у шумски састав заштићеног подручја а нарочито егзота;
- уношење страних врста дивљачи чије би присуство могло да изазове не пожељне еколошке последице и измену живог света подручја;
- забрањено је изводити ма какве грађевинске, земљане и друге сличне радове који би могли непосредно или посредно да измене садашњи изглед и стање заштићеног подручја или доведу у питање његов даљи биолошки опстанак;
- исто тако, у делу заштитног појаса око резервата, забрањена је чиста сеча шуме и мењање основних природних карактера подручја.

2.5.2. НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА ДОБРА

На посматраном подручју нема утврђених културних добара већ само пар објеката са споменичким вредностима. То су објекти традиционалне архитектуре, остављени да пропадају. Ове објекте треба сачувати, евентуално обновити и ревитализовати, како би послужили као огледни примерци за будућу изградњу, како објеката за стално становање тако и викенд кућа.

Пошто се на овом подручју планира развој туризма, будућа изградња објеката може се условити стилем ове традиционалне архитектуре.

На основу евиденције и услова надлежног завода, на разматраном простору, утврђени су следећи археолошки локалитети, објекти и места са споменичким вредностима.

1. Локалитет Умка

На имању породице Албијанић смештеног на Умци некада је постојало старо гробље са аморфним споменицима који су временом због косидбе искрчени. Упамћена је и прича да су ту живели Грци који су због великог снега, који је пао у августу, ставили звона на псе и одселили се. Овакве или сличне приче налазимо у свим крајевима која су погођена Великом сеобом 1690., и који су почетком или током 19. века насељени становништвом из Црне Горе и Херцеговине. Досељеници који су наишли на остатке стамбених објеката или стара гробља повезивали су их или са фантастичним бићима или далеким народима (Римљанима, Грцима или Мађарима).

2. Кућа Радојевић Сава

Кућа грађена тридесетих година XX века као полубрвнара са *кућом*, просторијом у којој је огњиште, од талпи и две собе зидане циглом, испод којих је каменом зидани подрум. Четвороводни кров је покривен бибер црепом. Поред куће у окућници су помоћни објекти: зграда, кош, качара, кокошар.

Кућа Сава Радојевића, иако није објекат велике старости, грађена је традиционалним материјалима и техникама због чега треба извршити конзерваторско-рестаураторске радове и ревитализовати је кроз туристичку понуду Тометиног поља.

Будући да се на територији обухваћеној предметним Планом, због близине туристичког центра Дивчибаре, граде викенд куће, овај стамбени објекат може послужити као огледни пример за њихову градњу.

3. Домаћинство Стојановић Љубисава

Велико домаћинство сачињавају две куће, зграда, две качаре, кош за кукуруз, пушница за сушење воћа, кокошар и нужник. Једна кућа је полубрвнара, а друга зидана циглом и обе имају карактеристике грађанске архитектуре - компарimente и шембране. Кровови кућа су четвороводни и покривени бибер црепом и фалцованим црепом, као и на осталим објектима, осим пушнице која је покривена ћерамидом. Иако сада нема ограде око окућнице сачуване су две улазне капије, зидане циглом.

Како се у домаћинству Стојановића живи предлаже се извођење конзерваторско-рестаураторских радова са циљем представљања материјала и техника традиционалног градитељства на адекватан начин како би обогатили туристичку понуду предела означеног као изузетно вредан еколошки простор.

4. Домаћинство Обрадовић Милића

Домаћинство се састоји од куће, зграде, амбара и качаре, спојених надстрешницом испод које је зидана хлебна пећ, и тора за овце. Кућа, као средиште окућнице је тропросторна полубрвнара са подрумом испод соба, покривена бибер црепом.

Окућница Обрадовића је напуштена, у њој се не живи, тако да се предлаже конзервација и ревитализација кроз осмишљавања адекватних туристичких садржаја

5. Зграда Основне школе

Школска зграда у Тометиним пољу саграђена је око 1930. То је приземна грађевина на каменим темељима, основе облика слова Г, са сложеним кровом покривеним фалцованим црепом. На фасади се у правилном ритму понављају високи прозорски отвори. Фасадни зидови су равно малтерисани.

Сведочанство о животу и континуитету насељавања не представљају само објекти градитељског наслеђа, већ се као посебно значајни истичу надгробни споменици. На сеоским гробљима могуће је читавање историје подручја, правци и време миграција и досељавање и ширење појединачних породица, због чега је неопходно сачувати гробља

са свим старим споменицима - без обзира да ли имају натписе или не. Гробља у Тометиним пољу су, на основу сачуваних споменика, формирана у XVIII веку и на њима се сахрањивање обавља до савременог доба. Сачувани су споменици облика крста, направљени од мермера и камена пешчара, споменици тзв. драгачевског типа, облика квадера са заштитном каменом капом преко, на којима су сачувани занимљиви епитафи и геометријске, вегетабилне и антропоморфне декорације, веома често и бојене.

6. Гајевско гробље

7. Мандићко гробље

8. Албијанићко гробље

9. Споменици крајпуташи

На потезу изнад засеока Албијанићи, на путу према Умки, сачувано је неколико споменика *крајпуташи* постављених у знак сећања на војнике страдале у Првом светском рату.

2.6. ПОСЕБНИ УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ

У складу са правилником ("Службени гласник РС", бр 18/97) дефинисани су услови за планирање простора јавних саобраћајних и пешачких површина, прилаза до објеката и пројектовање објеката (стамбених, објеката за јавно коришћење и др.), као и посебних уређаја у њима, којима се обезбеђује несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

Објекти за јавно коришћење, у смислу овог правилника јесу:

- Болнице
- Домови здравља
- Школе
- Домови за старе
- Рехабилитациони центри
- Спортски и рекреативни објекти
- Банке
- Поште
- Пословни објекти
- Саобраћајни терминали
- Објекти за потребе државних органа
- Верски објекти

Да би лица са посебним потребама у простору имала услов да се крећу тротоарима, пешачким стазама, трговима, шеталиштима, паркинг површинама, ове површине морају имати максимални нагиб од 5% (изузетно 8.3%).

Ради несметаног кретања особа у инвалидским колицима ширина тротоара и пешачких стаза треба да износи 180см изузетно 120см, док ширина пролаза између непокретних препрека износи најмање 90см. Ове површине треба да су чврсте, равне и отпорне на клизање.

У пешачким коридорима се не постављају стубови, рекламни панои или друге препреке, док се постојаће препреке видно обележавају. Делови зграда као што су балкони, еркери, доњи делови крошњи и сл, који се налазе непосредно уз пешачке коридоре уздигнути су најмање 250см у односу на површину којом се пешаци крећу.

Место пешачких прелаза је означено тако да се јасно разликује од подлоге тротоара. Пешачки прелаз је постављен под правим углом према тротоару. Пешачке прелазе треба опремити и светлосном и звучном сигнализацијом. За савладавање висинске разлике између коловоза и тротоара могу се користити закошени ивичњаци, ширине 45см са максималним нагибом закошеног дела од 20%.

Најмања ширина места за паркирање возила са посебним потребама у простору износи 350 см.

Паркинг површине које се предвиђају за потребе паркирања ових лица су:

- За јавне гараже, јавна паркиралишта, паркиралишта уз објекте за јавно коришћење и веће стамбене зграде, најмање 5% од укупног броја места за паркирање.
- На паркиралиштима са мање од 20 паркинг места који се налазе уз апотеку, пошту, вртић, амбуланту, преодавницу прехранбених производа, амбуланту, најмање једно место за паркирање.
- На паркиралиштима уз бензинске пумпе, ресторани и мотели, уз регионалне и магистралне путеве 5% од укупног броја места за паркирање, али не мање од једног места за паркирање.

За савладавање висинских разлика до 76 см између две пешачке површине и на прилазу до објекта врши се применом рампи тако да :

- Да нагиб рампе није већи од 1:20, изузетно 1:12
- Најмања чиста ширина рампе за једносмерни пролаз треба да је 90 см.
- Рампе треба да су заштићене ивичњацим висине 5 см, ширине 5-10 см.
- Рампа треба да је чврста, равна и отпорна на клизање.

Степенице и степеништа прилагођавају се коришћењу лица са посебним потребама у простору тако да :

- Најмања ширина степенишног крака треба да буде 120 см
- Најмања ширина базишта 30 см, а највећа дозвољена висина степеника је 15 см.
- Чела степеника у односу на површину базишта требало би да буду благо закошена, без избочења и затворена.
- Површина чела степеника треба да је у контрастној боји у односу на базишта
- Између одморишта и степеника у дну и врху степеника постоји контраст у бојама
- Приступ степеништу, заштитне ограде са рукохватима и површинска обрада степеника треба да испоштују услове који омогућавају безбедно кретање особама са посебним потребама.

Савладавање висинских препрека од и преко 90 см, када не постоји могућност савладавања ове висине рампама, степеницама врши се покретним рампама.

Стамбене зграде и објекти за јавно коришћење треба да задовоље све услове како би их користила лица са посебним потребама.

Знакови за оријентацију треба да су читљиви, видљиви и препознатљиви. Ти знакови су:

- Знакови за оријентацију(скице, планови, макете)
- Путокази
- Функционални знакови којима се дају обавештења о намени простора(гараже, лифтови, санитарне просторије)

Знакови се на зидовима постављају на висини од 140 см -160 см изнад нивоа пода или тла, или ако то није могуће на висини која је погодна за читање. Висина слова на знаковима не сме бити мања од 1.5 см за унутрашњу, односно 10 см за спољашњу употребу.

Препознавање врата, степеница, лифтова, рампи лифтова, опреме за противпожарну заштиту, опреме за спашавање и путева за евакуацију врши се употребом контрастних боја одговарајућим осветљењем и обрадом зидова и подова. Ради побољшања пријема звука за особе које користе слушне апарате, у јавним просторијама се могу поставити индукционе петље, бежични инфрацрвени системи или друга техничка средства за појачање звука.

2.7. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Инжењерскогеолошка својства неког терена су битна превасходно у подручјима предвођеним за изградњу. За одређивање погодности терена за изградњу насеља, дате методе се могу нешто модификоване, применити и на оцену погодности терена за изградњу уопште. Фактори који се овом приликом разматрају су геотехничке особине терена, односно пре свега његова носивост и стабилност, али и погодност за извођење радова.

Планина Маљен заједно са планинама Медведник, Јабланик, Повлен, Суворбор, спадају у рудне планине и оне су завршни масиви Динарског планинског система у Северозападној Србији, тзв. Ваљевске планине. Венац ових планина карактерише, са изузетком Маљена, међусобну тесну повезаност.

Највиши врхови Маљена су: Краљев сто (1104мнв), Црни врх (1096мнв), Велика плећа (1037мнв).

У морфолошком погледу запажају се облици добијени развојем јаружне и поточне ерозије као и облици добијени планарном ерозијом. На посматраном терену најмаркантнији облик је поток који се пружа централним делом терена са стрмим поточним странама и заобљеним и заравњеним превојима ка суседним поточним долинама.

Маљен и Суворбор су ниске веначне планине које припадају Динаридима. Геолошка подлога се састоји углавном од серпентинита, пешчара и аргилочиста.

Територију ове општине карактерише разноврсност земљишта по питању састава и квалитета што је опредељујући фактор за пољопривредну производњу.

СЕИЗМОЛОШКА ОБЕЛЕЖЈА ТЕРЕНА

На привременој сеизмолошкој карти СФРЈ (1982.год.) који приказује максимално догођене интензитета земљотреса за период до 1982.год. Тометино Поље се налази у зони 7 МЦС ° скале.

На сеизмолошкој карти публикованој 1987. године за повратне периоде 50, 100, 200, 500, 1000, и 10 000 година која приказује очекивани максимални интензитет земљотреса, са вероватноћом појаве 63%, подручје Тометино Поље се налази:

Табела бр.3:Могући максимални интензитет сеизмичности простора

на олеати за повратни период (година)	у зони интензитета МСК-64
50	6°
100	7°
200	7°
500	8°
1000	9°
10 000	9°

МИНЕРАЛНЕ СИРОВИНЕ

Пожега и добрињска котлина са својим алувијалним шљунковито песковитим наслагама пружа могућности експлоатације шљунка и песка али и глине, као грађевинског материјала. Значајна лежишта овог материјала су и у долинама Моравице, Скрапежа и Ђетине.

У реону села Љутица откривене су резерве доломита.

ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ

На подручју општине има локалних жаришта екцесивне ерозије (I категорије), као и јаке ерозије (II категорија) на јужним падинама Маљена, у горњем току Каменице и Беле Каменице и у челенки Добрињске реке. У осталим планинским зонама се најчешће ради о III категорији ерозије (средња), која се може санирати превасходно биолошким радовима, док се само у ређим случајевима морају применити биотехнички радови и објекти у коритима.

Антиерозиона заштита се остварује оптималном комбинацијом техничких, биотехничких и биолошких мера. Биотехнички радови имају задатак да смање продукцију наноса при површинском теку по оголелим падинама.

Антиерозионо уређење слива једино се може дугорочно еколошки и економски окончати реализацијом биолошких мера - пошумљавањем и мелиорацијом шума и пашњака.

На основу детаљних геолошких истраживања на условно стабилним теренима и умереним клизиштима треба утврдити мере санације, односно услове за осигурање постојећих објеката, кроз мере геолошког и техничког осигурања.

За зоне нестабилних терена и активних клизишта, поред потпуног ограничења изградње, треба утврдити превентивне мере заштите кроз обнову и засад нове вегетације, одводњавање терена и адекватно осигурање и уклапање у суседне зоне грађевинског земљишта.

За територију општине Пожега није рађен, па је неопходно да се уради, Елаборат геолошких истраживања, који би дефинисао састав и карактеристике земљишта, и дао инжењерско - геолошку реонизацију, на основу које би се планирала нова изградња и даље коришћење земљишта.

2.8. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

Мере за унапређење ЕЕ изградње објеката:

- Прелазак са грејања на електричну енергију
- Замена сијалица у домаћинствима и пословним објектима:
- Доношење нових прописа о спољним пројектним температурама:
- Доследна примена СРПС У J5.600 и других релевантних стандарда:
- Прелазак са паушалног на обрачун за грејање ТПВ према мерењу потрошње топлотне енергије
- Оснивање подстицајних фондова за побољшање топлотне заштите стамбених и нестамбених зграда
- Замена прозора
- Побољшање изолације зидова објеката
- Увођење прибављања сертификата ЕЕ за зграде

3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПРОСТОРА

3.1. ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ МОГУ ГРАДИТИ У ОКВИРУ ПОДРУЧЈА ПЛАНА

Подручје плана је организационо подељено на претежне намене које чине простор и које омогућавају функционисање различитих активности и остваривање различитих потреба уз максимално раздвајање, функционално и просторно, конфликтних намена, односно активности које се могу очекивати у њима.

Претежне намене су преовлађујуће намене, односно заузимају преко 50% означеног простора (блока или зоне). У оквиру одређене намене могу се наћи и друге компатибилне

и комплементарне намене у функцији основне намене као допунске или пратеће, или као самосталне.

Принцип организације намена и просторних целина на подручју Плана је извршен тако да су просторне целине заправо просторно одређене и заокружене компатибилне функције (намене). У оквиру просторне целине не могу се наћи намене које једна другу угрожавају својим функционисањем. Такође су целине формиране тако да се конфликти између суседних целина сведени на минимум.

Подручје плана подељено је на зоне и просторне целине, према положају, времену настајања, морфолошким и другим карактеристикама, у оквиру којих су прописана правила уређења и правила грађења за објекте јавне намене и за површине које нису јавног карактера. (графички прилог бр.5).

Зеленило и јавне службе се могу наћи као допунска или пратећа намена (парковко зеленило, заштитно, линијско..) уз све друге намене. Услуге се такође могу наћи уз већину намена.

У наредној табели је приказана компатибилност намена, односно која се намена као пратећа, допунска или основна може наћи у оквиру претежне намене, а да на графичком прилогу није приказана.

Табела бр.4: Компатибилност намена

	ПРЕТЕЖНА НАМЕНА \ ПРАТЕЋА ИЛИ ДОПУНСКА НАМЕНА	ЈАВНЕ СЛУЖБЕ	ЗЕЛЕНИЛО	СПОРТ РЕКРЕАЦИЈА	КОМУНАЛНИ ОБЈЕКТИ	САОБРАЋАЈНИ ОБЈЕКТИ	СТАНОВАЊЕ	ТУРИСТИЧКИ САДРЖАЈИ	УСЛУГЕ СНАБДЕВАЊЕ	ПРОИЗВОДНЕ ДЕЛАТНОСТИ	ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ	ПОЉОПРИВРЕДНО ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ
СА ОВОМ НАМЕНОМ ЈЕ КОМПАТИБИЛНА	ЈАВНЕ СЛУЖБЕ		X		X	X			X			
	ЗЕЛЕНИЛО	X		X	X			X	X		X	
	СПОРТ, РЕКРЕАЦИЈА	X	X					X	X		X	
	КОМУНАЛНИ ОБЈЕКТИ	X	X			X				X		
	САОБРАЋАЈНИ ОБЈЕКТИ	X	X		X				X	X		
	СТАНОВАЊЕ	X	X	X	X			X	X	X	X	X
	ТУРИСТИЧКИ САДРЖАЈИ	X	X	X			X		X		X	X
	УСЛУГЕ	X	X	X	X	X	X	X				
	ПРОИЗВОДНЕ ДЕЛАТНОСТИ	X	X	X					X			
	ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ	X	X						X			X
	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ	X	X					X			X	

3.2. ПАРЦЕЛАЦИЈА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Парцелација грађевинског земљишта у плану је дата:

- планом парцелације и
- правилима парцелације, препарцелације и исправке граница парцела

План парцелације је урађен за грађевинско земљиште планирано за јавне површине. Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела су дата за грађевинско земљиште планирано за остале намене које ће се на захтев власника парцелисати у складу са овим планом (чланови 65, 68 и 69 Закона о планирању и изградњи).

3.2.1. ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Парцелација грађевинског земљишта планираног за јавне намене се састоји од текстуалног и графичког дела.

У текстуалном делу су пописане све катастарске парцеле, и њихови делови, које обухватају планиране површине за јавне намене.

На графичком прилогу бр.4 "План парцелације површина јавних намена", у размери 1:2500, дат је план површина јавних намена.

3.2.2. ОПШТА ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Грађевинска парцела јесте део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђења за изградњу.

Парцела је дефинисана приступом на јавну површину, границама према суседним парцелама и преломним тачкама које су одређене геодетским елементима.

Грађевинска парцела је утврђена регулационом линијом према јавној саобраћајној површини, границама грађевинске парцеле према суседним парцелама и преломним тачкама које су дефинисане аналитичко-геодетским подацима.

Грађевинска парцела треба да има приближно облик правоугаоника или трапеза и бочним странама постављена управно на осовину јавне саобраћајнице.

Облик и величина грађевинске парцеле мора да омогући изградњу објекта у складу са решењима из плана, правилима о грађењу и техничким прописима.

Грађевинске парцеле се формирају уз поштовање имовинско-правних односа и постојећих међних линија.

Парцелација и препарцелација грађевинског земљишта се врши на захтев власника односно корисника земљишта.

Промена граница постојеће парцеле и формирање нових се врши на основу правила парцелације дефинисаних овим планом генералне регулације.

Подела постојеће парцеле на две или више мањих парцела се врши под следећим условима:

- подела се врши у оквиру граница парцеле
- приступ на јавну површину новоформираних парцела може се обезбедити и са сукорисничких површина

Спајањем парцела важећа правила изградње за планирану намену се не могу мењати, а капацитет се одређује према новој површини. Због боље организације и искоришћености простора он може бити већи од збира појединачних капацитета спојених парцела;

Спајањем се формира парцела на којој тип изградње без обзира на величину парцеле треба да буде у складу са непосредним окружењем, а у заштићеним подручјима у складу са условима заштите.

- Уколико је грађевинска парцела угаона, најмања ширина грађевинске парцеле се повећава за 20%.

- На постојећим, изграђеним парцелама, мањим од прописаних, могуће су реконструкција, адаптација и санација објеката са постојећим параметрима.

- Изузетно, за изграђене грађевинске парцеле минимални параметри за парцелацију се могу смањити до 10%.

На основу **пројекта препарцелације** на већем броју катастарских парцела може се образовати једна или више грађевинских парцела, на начин и под условима утврђеним у планском документу.

На једној катастарској парцели може се образовати већи број грађевинских парцела, на начин и под условима утврђеним у планском документу, на основу **пројекта парцелације**.

Спајање две или више постојећих парцела ради формирања једне парцеле се врши под следећим условима:

- спајање се врши у оквиру граница целих парцела;
- спајањем парцела важећа правила изградње за планирану намену и тип блока се не могу мењати, а капацитет се одређује према новој површини. Због боље организације и искоришћености простора он може бити већи од збира појединачних капацитета спојених парцела;
- спајањем се формира парцела на којој тип изградње без обзира на величину парцеле треба да буде у складу са непосредним окружењем, а у заштићеним подручјима у складу са условима заштите.

На предлог власника, односно закупца постојеће катастарске парцеле и уз сагласност власника суседне катастарске парцеле, врши се **исправка граница суседних парцела**, у циљу формирања грађевинске/их парцеле/а, као и одређивања границе површине јавне намене, под условом да је таква промена у складу са важећим урбанистичким планом.

Приликом утврђивања услова за исправку граница парцела мора се поштовати правило да катастарска парцела која се придодаје суседној парцели не испуњава услове за посебну грађевинску парцелу, као и да је мање површине од суседне парцеле.

Посебни случајеви формирања грађевинске парцеле

За грађење, односно постављање електроенергетских и телекомуникационих објеката или уређаја, може се формирати грађевинска парцела мање површине од површине предвиђене планским документом за ту зону, под условом да постоји приступ објекту, односно уређајима, ради одржавања и отклањања кварова или хаварије.

3.2.3. ОПШТА ПРАВИЛА РЕГУЛАЦИЈЕ

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

- урбанистичким показатељима (намена, индекс изграђености, индекс искоришћености, спратност објекта);
- урбанистичким мрежама линија (регулациона линија, грађевинска линија, осовинска линија саобраћајнице, гранична линија зоне);
- правилима изградње (постављање објекта, удаљеност објекта, висина објекта, постављање оgrade, паркирање и гаражирање и др.).
- Регулациона линија и осовина саобраћајнице јавног пута су основни елементи за утврђивање саобраћајне мреже.
- Регулациона линија и осовина нових саобраћајница утврђују се у односу на постојећу регулацију и парцелацију, постојеће трасе саобраћајница и функционалност саобраћајне мреже.
- Градска и насељска (примарна и секундарна) мрежа инфраструктуре (водовод, канализација, ТТ мрежа, гасна мрежа, даљинско грејање) поставља се у појасу регулације.
- Појаси регулације се утврђују за постављање инфраструктурне мреже и јавног зеленила (дрвореди, паркови) у зонама парцела карактеристичне намене (јавног пута) као и ван тих зона (далеководи, нафтоводи, магистрални гасоводи, топловоди и сл.).
- Грађевински објект поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом.
- Све грађевинске линије дефинишу максималне границе градње које одређују однос планираног објекта према објектима на суседним парцелама и у оквиру којих се лоцира габарит објекта. Габарит објекта може бити мањи у односу на максималне границе градње.

- Уколико се правила дају за посебно значајна подручја дефинисане су и дворишне унутрашње грађевинске линије.
- Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом на грађевинској парцели или се налази на растојању одређеном овим планом. Само у изузетним случајевима одређена је постојећом грађевинском линијом и њене координате дате су табелом у графичком пилогу бр.6
- У плану су грађевинске линије одређене као:
 1. планирана грађевинска линија паралелна регулационој линији нумерички дефинисана ;
 2. постојећа (претежна) грађевинска линија одређена габаритом постојећег објекта на парцели
 3. грађевинска линија која је идентична са регулационом линијом (која је дефинисана аналитичко-геодетским елементима) графички приказана као посебан тип линије

Намене дефинисане графичким прилогом "План намене површина" представљају преовлађујућу, доминантну намену на том простору, што значи да заузимају најмање 50% површине блока и урбанистичке целине у којој је означена та намена.

Свака намена подразумева и друге компатибилне намене.

На нивоу појединачних грађевинских парцела намена дефинисана као компатибилна може бити и доминантна или једина. У случају изградње појединачних објеката компатибилне намене **важе правила грађења као за основну намену.**

На основу правила уређења, урбанистичких показатеља и правила грађења (постављање објеката, удаљеност објеката, спратност и висина, капацитет за паркирање, зелене површине, ограде...) добијају се услови уређења и капацитет парцеле (блока).

Постојећи објекти који имају параметре (спратност, индекс искоришћености, индекс изграђености) веће од максимално прописаних у плану, се задржавају, уз могућност реконструкције у постојећим параметрима.

3.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОВРШИНАМА ЈАВНИХ НАМЕНА

3.3.1. ОПШТА ПРАВИЛА

Примарна и секундарна мрежа инфраструктуре (водовод, канализација, електро мрежа, итд.) се постављају у појасу регулације јавних саобраћајница или у приступном путу ако је сукорисничка или приватна својина.

Подземни водови комуналне инфраструктуре, мреже телекомуникационих и радиодифузних система постављају се испод јавних површина и испод осталих парцела уз предходно регулисање међусобних односа са власником (корисником) парцела.

Водови подземне инфраструктуре се морају трасирати тако да:

- не угрожавају постојеће или планиране објекте, као и планиране намене коришћења земљишта,
- да се подземни простор и грађевинска површина рационално користе,
- да се поштују прописи који се односе на друге инфраструктуре,
- да се води рачуна о геолошким особинама тла, подземним водама.
- укрштај са путем врши се постављањем инсталације кроз прописано димензионисану заштитну цев, постављеном подбушивањем управно на осу пута. Заштитна цев је на дубини од 1.35 m од коте коловоза а дужина је за по 3.0 m већа од крајњих тачака попречног профила пута
- паралелно вођење је могуће на 3.0 m од крајњих тачака попречног профила пута или од ивица коловоза или мање уз пројекат мера заштите пута од хаварије

Објекти који се налазе у **заштитном појасу** инфраструктурних коридора обилазнице или појасу далековаода остају у својим (постојећим) габаритима, без могућности доградње или изградње у том појасу.

За све што није дефинисано у плану посебним правилима, важе општа правила урбанистичке регулације из важећег Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник РС" бр.50/2011).

ИЗЛАЗ НА ЈАВНУ САОБРАЋАЈНИЦУ

Грађевинска парцела мора имати **излаз на јавну саобраћајницу** односно трајно обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу.

Ако се грађевинска парцела не ослања директно на јавну саобраћајницу, њена веза са јавном саобраћајницом се остварује преко приступног пута оптималне дужине 50m и минималне ширине 3,5m.

Ако се приступни пут користи за једну грађевинску парцелу, може се формирати у оквиру те парцеле, а ако се користи за повезивање две или више грађевинских парцела са јавном саобраћајницом, формира се као посебна парцела.

3.3.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ ЈАВНИХ НАМЕНА

Планом је планирана изградња канцеларије месне заједнице, пошто ће постојећа бити потопљена планираном акумулацијом, поште и амбуланте.

За објекте јавне намене предвиђене су парцеле бр. 271/1 и 271/2.

Уколико се јави потреба за још неким садржајима, јавни објекти ће се градити на локацијама у оквиру центра насеља и стамбеним зонама.

Могућа је и реконструкција или доградња постојећих објеката како би се задовољиле потребе становника и побољшао квалитет живота.

Реконструкција постојећих објеката је дозвољена по правилима за изградњу нових објеката, и то:

- грађевинске парцеле за сваку појединачну планирану јавну намену је дефинисана на графичком прилогу "План парцелације површина јавне намене".
- положај објекта према регулационој линији је одређен грађевинском линијом, како је то приказано на графичком прилогу "План изградње и регулације"
- могућа изградња подрума, уз предходну проверу нивоа подземних вода;

Општи услови за изградњу објеката јавне намене:

- поштовање локација свих планираних садржаја јавне намене
- јавни објекти својом архитектуром и обликовањем представљају репере у простору и дају препознатљив печат насељу,
- поред физичких структура у формирању просторно - функционалних целина важну улогу треба да имају и отворени простори и паркови.
- обезбедити приступ лицима са посебним потребама на коту приземља спољњим или унутрашњим рампама, минималне ширине 90 cm

Величина објекта мора бити у складу са важећим прописима и нормативима за одговарајуће јавне делатности, која ће се обављати у објекту.

Спратност и тип објекта зависи од његове функције и мора бити прилагођен условима локације (спратности до П+1 зависно од функције).

Комплекс мора бити уређен тако да буде у складу са функцијом објекта и прилагођен условима локације и окружењем.

- Собзиром на садашњи број корисника план не предвиђа даље проширење јавних објеката, међутим уколико се јави потреба за неким видом доградње или евентуалне изградње новог објекта на парцели важе следећа правила грађења:

Могуће пратеће намене у оквиру парцеле:

Друге јавне површине и јавни објекти, зеленило, спортско-рекреативни садржаји мањег обима (терени за мали фудбал, кошарку, одбојку и сл.), комерцијални садржаји (али само као пратеће намене основној намени).

Намена објекта чија је градња забрањена:

је изградња у оквиру комплекса било каквих објеката (објекта мешовитог пословања и привређивања), који би могли да угрозе животну средину и основну намену (Процена ризика).

Забрањено је обављање делатности:

у објектима које вибрацијама, буком, гасовима, мирисима, отпадним водама и другим штетним дејствима могу да угрозе околину и не представљају намену компатибилну основној намени.

ТАБЕЛА 5. Дозвољена је доградња или изградња нових објеката до следећих урбанистичких параметара на нивоу комплекса:

Ред. Број	Врста функција	Површ. парцеле (ha)	Спратност објекта	Индекс заузетости %	Индекс изграђености
1.	Јавне функције и службе (месна канцеларија)	0,44	До П+1	До 70	1.8
2.	Образовање- Основна школа	1.1	До П+1	До 35	До 0.7
3.	Здравство –Амбуланта	0.43	До П+2	До 30	До 0.6

Грађевинска линија:

Минимално удаљење грађевинске линије објекта у односу на регулациону линију приказано је на графичком приказу "Правила изградње и регулације",

Најмања удаљеност објекта од границе суседне парцеле износи 3.5m.

Најмања медусобна удаљеност објеката у оквиру парцеле је за минимално половину висине вишег објекта.

Врста објекта с обзиром на начин изградње је:

- слободностојећи (објект не додирује ни једну линију грађевинске парцеле).

Услови за изградњу других објеката на парцели:

Дозвољена је изградња више објеката у склопу планираног комплекса.

Дозвољена је изградња помоћних објеката у склопу планираног комплекса, али искључиво у складу са планираном наменом.

Архитектура и обликовање:

Савремено архитектонско решење које треба да је у складу са његовом функцијом и непосредним окружењем, али уједно да задовољава све потребне нормативе датих у правилима уређења.

Стандарди приступачности:

У процесу пројектовања придржавати се Правилника о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих и хендикепираних и инвалидних лица.

Паркирање:

Број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности и то по 1 паркинг место (пм) на следећи начин:

- пошта – 1пм на 150 m² корисног простора,
- банка, здравствена, пословна, образовна или административна установа – 1пм на 70 m² корисног простора.

3.3.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЈАВНОГ ЗЕЛЕНИЛА**Парк (Целина I-1.)****Доминантна намена:**

Парк

Тип објекта у оквиру парковског простора ће свакако зависити од његове функције, али он мора бити прилагођен условима локације (музички павиљон, отворени објект у виду надстрешнице, галерија, итд.).

Намена објеката чија је градња забрањена у овој целини:

Све намене чија би делатност угрозила животну средину и основну намену.

У оквиру парковске површине не могу се градити објекти чија је функција супротна парковској и наведеним садржајима.

Дозвољени урбанистички параметри:

Степен заузетости	до 10%
Индекс изграђености	до 0.1

Висина и спратност објекта

- највећа дозвољена апсолутна висина објекта 7m
- спратност објекта је до П+0 (могуће формирање галерије П+Гал)

Кота приземља објекта у односу на ниво јавног пута:

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

- кота приземља нових објеката не може бити нижа од коте нивелете јавног пута,
- кота приземља може бити виша од коте тротоара за највише 0,20 m. Свака већа денivelација, али не већа од 1,2m, савладава се унутар објекта.

Грађевинска линија:

Објекте лоцирати у оквирима задатих грађевинских линија, датим у графичком прилогу "ПЛАН ИЗГРАДЊЕ И РЕГУЛАЦИЈЕ " Р: 1:2500.

Положај објеката на грађевинској парцели као и њихов број и распоред ће се одредити Урбанистичким пројектом водећи рачуна о уређењу зелених површина и стаза.

Врста објеката с обзиром на начин изградње је:

- слободностојећи (објект не додирује ни једну линију грађевинске парцеле).

Зеленило:

У укупном билансу парка, алеје, путеви и стазе треба да заузму до 30% површине. Најмање 60% површине парка треба да буде под зеленилом.

Ограђивање:

Парцела се не ограђује

Архитектонско-грађевинска структура и обликовање:

Примена савремених материјала и приступа обликовању. Обезбедити висок ниво обликовања. Поплочавање пешачких стаза материјалима отпорним на хабање.

Парцела се уређује према карактеру локације. Основно уређење обухвата нивелацију, зеленило, партер и одводњавање површинских вода.

По архитектури објекти треба да буду препознатљиви и уочљиви.

Реализација (спровођење) :

Обавезна је израда Урбанистичког пројекта уз поштовање свих урбанистичких параметара и норматива задатих овим планом.

Пожељно је организовати конкурс пејзажно-хортикултурног уређења.

У оквиру комплекса се дозвољава, у свим сегментима, фазна изградња.

3.3.4 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

3.3.4.1 ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ САОБРАЋАЈНИЦА

Коловоз је од асфалта. Обрачун коловозне конструкције је за осовинско оптерећење меродавног возила од 115 KN (за све саобраћајнице основне уличне мреже) а min 60 KN за споредну уличну мрежу. Материјали и процедуре при производњи и уградњи у свему према пројекту и техничким нормативима и стандардима.

Коловоз се изводи са ивичњацима са стране.

Уз коловоз се поставља вертикална саобраћајна сигнализација на прописан начин да не угрози слободни профил чија прегледност мора бити обезбеђена у сваком тренутку. Знаци се постављају по пројекту сигнализације и одржавају у пуном броју и врсти.

Хоризонтална сигнализација се такође поставља по пројекту сигнализације и редовно одржава.

Сва постављена саобраћајна сигнализација мора да задовољи прописане стандарде.

Коловоз на правцу државног пута је према пројекту државног пута односно као и ван насеља.

Саобраћајна сигнализација, осим семафорске, на правцу државног пута је у власништву ЈП Путеви Србије.

Све измене у профилу, режиму и семафоризацији на улици којом је и правац државног пута могу се планирати и изводити само уз сагласност ЈП Путеви Србије.

Тротоари су посебне површине намењене за кретање пешака. За градске улице не могу бити мање ширине од 1.5 m. У случају да извођење тротоара захтева рушење објекта, тротоар се не изводи или се изводи до објекта. Свака нова градња која подразумева рушење старог објекта се изводи по правилима грађења за конкретан случај.

Постављају се са стране коловоза од којег су одвојени високим ивичњацима. Ивичњаци су бетонски или камени димензија 24/18 (за основну мрежу) или 20/18 (за споредну мрежу).

На тротоарима је могуће постављање урбаног мобилијара (корпе за отпатке, клупе, жардињере, запреке према коловозу и сл). Тип је одређен одлуком СО или посебним пројектом.

Могуће је садња пунктуалног зеленила на тротоарима са ширином од 2.5 m или више.

На тротоарима се постављају и елементи саобраћајне сигнализације према пројекту и техничким нормативима.

При постављању урбаног мобилијара, саобраћајне сигнализације или садње мора се очувати минимална ширина тротоара од 1.80 m, односно мин 0.90 m између покретних и непокретних објеката на тротоару.

На пешачким прелазима прелаз са коловоза на тротоар извести са рампом минималне ширине 1.8 m, дужине мин. 0.45 m и са мин. нагибом од 20% (рампа је посебно и видно обележена).

Тротоарске површине уредити према одредбама које дефинише законска и техничка регулатива која се односи на кретање лица са посебним потребама и инвалидна лица.

Паркирање може бити јавно и паркирање за сопствене потребе. Јавно паркирање спроводи се на површинама, у објектима и у профилу саобраћајница уз коловоз. Услуга јавног паркирања је по правилу временски ограничена и са наплатом. Паркирање за сопствене потребе спроводи се на парцели власника (корисника) као индивидуално или колективно.

Број паркинг места димензионише се као минималан према броју корисника и то:

- за стамбене објекте 1 паркинг место по стамбеној јединици или на 100 m² површине стамбене јединице,
- за административне, трговинске, објекте мале привреде, производне објекте 0,25 места по запосленом, или 1 паркинг место по локалу (или 1 паркинг место на 70 m² пословног простора),
- за спортске, објекте културе и друге објекте масовног окупљања по 1 паркинг место на сваких 6 посетиоца.
- за смештајне капацитете и угоститељске објекте по 0,3 паркинг места по смештајној јединици (за мотел 1 паркинг место по смештајној јединици) односно 0,3 паркинг место по посетиоцу ресторана,
- за објекте услужне намене и стоваришта најмање 2 додатна паркинг места за кориснике
- за мегамаркете и сличне објекте 1 паркинг место на 70m² пословног простора за потребе корисника услуга.

Посебан прорачун се спроводи за запослене а посебан за кориснике услуга (посетиоце) при чему се посебно обележавају места за службена лица.

Обрада површина може бити као и на коловозу или са посебном обрадом, према пројекној документацији.

Једно паркинг место за управно паркирање је димензија 2.5x5.0 m а ширина коловоза саобраћајнице је 5.5 m. За паралелно паркирање уз коловоз паркинг место је димензија 2.0x6.0 m а ширина коловоза је мин 3,5 m.

На паркиралишту мора да се обезбеди и видно обележи најмање 1 паркинг место за лица са инвалидитетом или 1 место на сваких 20 возила (5% од укупног броја паркинг места). Паркинг место за возило за лица са инвалидитетом је димензија 3.5x6.0 m.

Коловоз улица које се поклапају са правцем државног или општинског пута који пролази кроз насеље сматрају се деловима тих путева заједно са саобраћајном сигнализацијом (осим светлосне) и задржавају техничке и експлоатационе карактеристике тог јавног пута.

Правац или промену правца државног пута који пролази кроз насеље одређује Скупштина општине по претходно прибављеној сагласности надлежног министарства. Све измене у профилу, режиму и семафоризацији на улици којом је и правац државног пута могу се планирати и изводити само уз сагласност управљача државног пута.

Подужни падови саобраћајница изводе се са максималним падом до 10 (12)% али изузетно могу се извести и са већим падом (на крајој деоници) уколико су услови на терену такви да би ублажавање нагиба нивелете захтевало велике радове или знатне објекте.

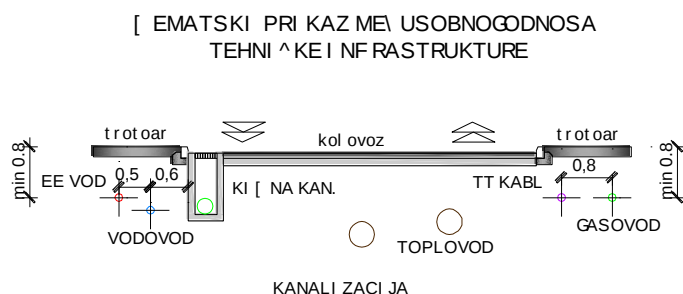
Прихват и евакуација атмосферских падавина спроведи се затвореним системом (кишна канализација).

На раскрсници или укрштају, у утврђеним зонама потребне прегледности забрањена је свака градња или подизање постројења, уређаја и засада, или било каква активност којом се омета прегледност. Управљач има право да од власника или непосредног држаоца захтева да се уклоне објекти који ометају потребну прегледност.

Улице које имају прекинут саобраћајни ток (следе улице) завршавају се окретницом према техничким карактеристикама за маневар окретања троосовинског комуналног или ватрогасног возила. Окретнице се дефинишу техничком (пројектном) документацијом и одговарајућом урбанистичком. Окретница може да изостане уколико је дужина улице мања од 25 m.

Ако постојећи јавни пут, односно његов део, треба изместити због грађења другог објекта, јавни пут, односно његов део који се измешта, мора бити изграђен са елементима који одговарају категорији тог пута. Трошкове измештања јавног пута, односно његовог дела, сноси инвеститор објекта због чије изградње се врши измештање јавног пута, односно његовог дела, ако се другачије не споразумеју инвеститор и управљач јавног пута.

Пример распореда инфраструктурних капацитета у профилу код изградње нове или реконструкције постојеће саобраћајнице или инфраструктурног система у насељу:



3.3.4.2 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ ВОДОВОДНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Водовод и канализација се морају трасирати тако:

- да не угрожавају постојеће и планиране објекте, као и планиране намене коришћења земљишта
- да се подземни простор и грађевинско земљиште рационално користе,
- да се поштују прописи који се односе на друге инфраструктуре,
- да се води рачуна о геолошким особинама тла и подземним водама.

Водовод трасирати једном страном коловоза, супротној од фекалне канализације, на одстојању 1,0 m од ивице коловоза.

Хоризонтално растојање између водоводних и канализационих инсталација и зграда, дрвореда и других затечених објеката не сме бити мањи од 2,5m.

Растојање водоводних цеви од осталих инсталација (гасовод, топловод, електро и телефонски каблови) при укрштају не сме бити мање од 0,5m.

Тежити да водоводне цеви буду изнад канализационих, а испод електричних каблова при укрштању.

Уколико није могућа траса у оквиру регулативе саобраћајнице, водовод или канализацију водити границом катастарски парцела уз сагласност оба корисника међних парцела.

Минимална дубина укопавања цеви водовода и канализације је 1,0 m од врха цеви до коте терена, а падови према техничким прописима у зависности од пречника цеви.

Минимално растојање ближе ивице цеви од темеља објекта је 1,50m. Минимално дозвољено растојање при паралелном вођењу са другим инсталацијама износи:

- међусобно водовод и канализација 0,40m
- до електричних и телефонских каблова 0,50m

Минимални пречник уличне водоводне цеви треба да буде Ø100mm (због противпожарне заштите објекта). Водоводну мрежу градити у прстенастом систему, где је то могуће.

Минимални пречник уличне фекалне канализације је Ø250mm, а кућног прикључка је Ø150mm.

Избор материјала за изградњу водоводних канализационе мреже, као и опрема, извршити уз услове и сагласност надлежног Јавног комуналног предузећа.

На канализационој мрежи код сваког рачвања, промене правца у вертикалном и хоризонталном смислу, промене пречника цеви, као и на правим деоницама на приближном размаку од 160Д, постављају се ревизиони силази од бетонских цеви Ø1000mm са дном у облику бетонске кинете и шахт поклопцима од ливеног гвожђа, отпорним на планирано саобраћајно оптерећење.

Појас заштите око главних цевовода износи најмање по 2,5m од спољне ивице цеви. У појасу заштите није дозвољена изградња објеката, ни вршења радњи које могу загадити воду или угрозити стабилност цевовода.

Забрањена је изградња објеката и сађење засада над разводном мрежом водовода и канализације. Власник непокретности која се налази испод, изнад или поред комуналних објеката (водовод или канализација) не може обављати радове који би ометали пружање комуналних услуга.

Водомер мора бити смештен у посебно изграђени шахт и испуњавати прописане стандарде, техничке нормативе и норме квалитета, а поставља се на мах 2,0m од регулационе линије.

Уколико у близини објеката не постоји улична атмосферска канализација, прикупљене атмосферске воде са локације се могу упустити у отворене канале поред саобраћајница или у затрављене површине у оквиру локације.

Забрањена је изградња понирућих бунара.

Забрањено је извођење физичке везе градске водоводне мреже са мрежама другог изворишта: хидрофори, бунари, пумпе и тд.

Код пројектовања и изградње обавезно је поштовање и примена свих важећих техничких прописа и норматива из ове области.

3.3.4.3 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ ОБЈЕКТЕ

Изградња и реконструкција електроенергетских објеката предвиђених овим планским документом (изузев напојних 10kV далеководова) може се вршити без издавања грађевинске дозволе, на основу прибављене информације о локацији и решења којим се одобрава извођење радова, које издаје надлежни орган СО Сагласно чл.53 и 145 „Закон о планирању и изградњи“ /сл.гласник РС бр.72/2009).

Извођење радова се врши на основу одобрене техничке документације израђене сагласно техничким условима надлежне ЕД и уз поштовање важећих прописа за ову врсту објеката и техничких препорука ЕД Србије и то:

„Правилнику о техничким нормативима за изградњу нисконапонских водова („Сл.лист СФРЈ бр.6/92).

„Правилником о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих ТС („Сл.лист.СФРЈ бр.13/78“ и „Сл.лист СРЈ бр.37/95“).

Техничким препорукама ЕД Србије тп1а тп3 и тп13.

Код укрштања приближавања и паралелног вођења, стубови надземне мреже ниског напона могу се постављати уз саму ивицу коловоза саобраћајница или коских улаза.

Енергетски кабловски водови се могу полагати уз услов да су обезбеђени потребни минимални размаци од других врста инсталација и објеката и то:

0,4m .. у односу на цеви водовода и канализације

0,5m.... у односу на телекомуникационе каблове и у односу на локалне и сервисне саобраћајнице

0,6m... од спољне ивице канала за топловод

0,8m... у односу на гасовод у насељу

1,2m.. од гасовода ван насеља

Ако се потребни размаци не могу обезбедити, енергетски каблови се полаже у заштитну цев, дужине најмање 2m са обе стране места укрштања или целом дужином код паралелног вођења, при чему најмање размак не може бити мањи од 0,3m.

Није дозвољено код паралелног вођења, полагање енергетског кабла изнад или испод цеви водовода и канализације, гасовода и топловода.

Код укрштања са телекомуникационим каблом енергетски кабл се полаже испод истог, а угао укрштања треба да је најмање 30°, што ближе 90°.

На прелазу преко саобраћајница енергетски кабл се полаже у заштитну цев на дубини минимално 0,8m испод коловоза.

3.3.4.4 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНУ МРЕЖУ

Телекомуникациони водови могу да се постављају и кроз заштитне цеви и канализацију других инфраструктурних система, ако то одговарајући прописи дозвољавају, уз сагласност власника.

Подземни телекомуникациони водови транспортне, приступне, КДС мреже и телекомуникационе канализације постављају се испод јавних површина (тротоарски простор, слободне површине, зелене површине, пешачке стазе, паркинг простор и изузетно саобраћајница) и испод грађевинских парцела уз сагласност власника-корисника. Подземни телекомуникациони каблови полажу се у ров ширине 0,4 m на дубини од 0,8 до 1 m према важећим техничким прописима за полагање ТТ каблова у ров.

Код приближавања и укрштања ТТ каблова са осталим инфраструктурним објектима потребно је остварити следеће минималне размаци:

- са водоводном цеви код укрштања 0,5 m, а код паралелног вођења 0,6 m,
- са канализационом цеви код укрштања 0,5m, а код паралелног вођења 0,5 m,
- са електроенергетским каблом од 10 кВ код укрштања 0,5 m, а код паралелног вођења 1 m,
- од регулационе линије 0,5 mm,
- од упоришта електроенергетских водова до 1 kV 0, 8 m.

3.3.5 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА КОМУНАЛНИХ ОБЈЕКТА

Постојећи комунални објект (трафостаница...) се задржава на постојећој локацији уз потребу уређења комплекса и повећања врста услуга, а могуће су реконструкција постојећег објекта, доградња и евентуална изградња новог објекта до параметара:

Макс. индекси заузетости 15%
Макс. индекси изграђености 0.15
Максимална спратност објекта П+0.

3.3.6 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА АКУМУЛАЦИЈА

(1) **Акумулација "Бела Каменица"** формира се браном оквирне дужине у круни око 140 m, висине успора око 7 m. Правила грађења за ту акумулацију су следеће.

▪ Пројектант има слободу да одабере тип бране који ће се на најбољи начин естетски и функционално уклопити у постављен циљ - естетско оплемењавање тог

простора и формаирање сталне и стабилне акваторије. То могу да буду следећи типови брана:

(а) Бетонска гравитациона брана, са централно постављеним преливом и слапиштем.

(б) Насута брана од каменог набачаја, или комбинована камено-земљана брана, чија ће низводна косина у обе варијанте бити посебно заштићена, хумузирана и затрављена, да се складно уклопи у пејзаж високих естетских вредности. У случају бране од каменог набачаја није дозвољено остављање низводне косине у необрађеном стању да се види камени набачај.

У случају насуте диспозиције бира се прикладан прелив који се што боље уклапа у окружење. Могуће варијанте прелива су: # бочни прелив са брзотоком и слапиштем, # шахтни прелив, уз узводни бок бране (да својим положајем што мање ремети слободну акваторију за туристичко и спортско коришћење, # прелив типа "пачји кљун" складно уклопљен у простор. У свим варијантама мора се реализовати и слапиште у виду умирујућег басена.

У случају насуте бране размотрити глинени екран са филтрима и бетонски екран на узводној косини. Те варијанте треба вредновати економски, али у случају приближних коштања предност дати бетонском екрану, јер се боље уклапа у постављене циљеве објекта који служи туризму и рекреацији на води. У случају насуте бране која нема узводни бетонски екран задња два метра узводне косине треба да буду обрађена посебно ређаним каменом, јер ће се и тај део непосредно уз брану користити за купање и рекреацију, а треба побољшати и естетски угођај.

▪ Пројектом бране и акумулације предвидети стабилну акваторију, по принципу да се вода која дотиче пропушта преко прелива. Варијације нивоа нису дозвољене. Кота нормалног успора је приближно једнака коти круне прелива.

▪ Оквирна кота нормалног успора је 597 мнм, али пројектант има слободу да подизањем и спуштањем успора за 1÷2 м складно уклопи стабилну акваторију у развој осталих просторних садржаја који се смештају око те акумулације.

▪ Прелив срачунати да може без угрожавања (преливања) бране да пропусти велику воду вероватноће 1% (стогодишња вода), То подразумева да бране не сме да буде преливена при поводњу вероватноће 0,1%, са интервалом поверења 50%. Испитати могућност да се обликовањем терена, без нарушавања функционалности осталих планираних садржаја у близини бране, обезбеди помоћни растеретни ('emergency') прелив за евентуална кризна хидролошка стања (врх таласа већи од $Q_{0,1\%}$).

▪ Обавезно предвидети темељни испуст који омогућава повремено потпуно пражњење акумулације које би имало следеће функције: повремено механичко чишћење (багеровање) и одношење исталоженог наносног материјала из акумулационог простора, ако процеси засипање почну да ометају туристичке намене акумулације; чишћење дна и обала од вегетације уколико се и поред мера заштите појаве процеси еутрофикације који ометају туристичке и рекреационе функције.

▪ Пошто ће бити неопходно повремено механичко чишћење акумулације у циљу обезбеђивања високог квалитета воде и акваторије за предвиђене туристичке намене, предвидети коридоре за приступ механизације и возила до обале који треба да изврше чишћење и изношење материјала из зоне акумулације.

▪ Слапиште прелива бране треба пројектовати тако да има двонаменску функцију: # да обезбеди пуну хидрауличку стабилност прелива бране; # да својим обликом и диспозицијом може да се користи као плитак базен за рекреацију, посебно деце, те у том складу треба предвидети стабилну акваторију тог басена, као и могућност његовог пражњења, да би се повремено обезбедило његово механичко чишћење од наноса и наплавине, као и одржавање. Слапиште треба тако лоцирати да се непосредно на њега надовезује даљи наставак успора низводне акумулације Каменице.

▪ Уколико се излаз из темељног испуста не завршава у слапишту прелива, предвидети осигурање излаза да се спречи флувијална ерозија корита у тој зони.

▪ У случају решења евакуатора великих вода у виду чеоног прелива или шахтног прелива предузети диспозиције мере које физички онемогућавају да струја воде повуче из горње воде у слапиште неко пловило или купача у случају неопрезности.

▪ Срачунати потенцијални просечни пронос наноса до протицајног профила бране и одредити морфолошке промене акумулације услед засипања. У циљу успоравања

процеса засипања дозвољено је на реци Белој Каменици изградити бујичне преграде на току ван граница зоне плана. Пројекат бујичних преграда и антиерозионе заштите слива Беле Каменице урадити посебним пројектом антиерозионе заштите слива горњег тока Каменице.

- Ширину бране у круни, независно од одабраног типа бране предвидети за пешачки саобраћај, са заштитним оградама са обе стране. Уколико се предвиђа коришћење круне бране и за аутомобилски саобраћај, ширину круне бране прилагодити том захтеву, са обавезним пешачким стазама са обе стране.

(2) **Акумулација "Каменица"** формира се браном оквирне дужине у круни око 140 m, висине успора око 15 m. Макро локација бране је у суженом делу долине Каменице низводно од споја Беле и Црне Каменице, тако да контролоше протоке обе реке. Правила грађења за акумулацију "Каменица" су следеће.

- Пројектанту се дозвољава да одабере тип бране који ће по економским и конструкцијским параметрима бити најпогоднији. Међутим, диспозиција бране и начин избора њених пратећих садржаја (прелив, испусти, обрада видљиве низводне и горње површине бране) треба да буду примерени чињеници да су брана и акваторија објекти који треба да оплемене визуелне вредности тог простора. То могу да буду следећи типови брана:

(а) Бетонска гравитациона брана, са централно постављеним преливом и слапиштем.

(б) Лучна брана, по потреби са гравитационим опорцима на обе обале, са централно лоцираним преливом и слапиштем, непосредно на споју са низводним током реке Каменице (низводни ток Каменице истиче из слапишног базена).

(в) Насута брана од каменог набачаја, или комбинована камено-земљана брана. У обе варијанте пројектант је у обавези да предвиди заштиту, хумузирање и затрављивање низводне косине, како би се потпуно складно уклопила у пејзаж. Из тих разлога у случају избора варијанте бране од каменог набачаја није дозвољено остављање низводне косине у необрађеном стању јер се видљив камени набачај не уклапа у захтеване високе естетске критеријуме објекта бране као туристичког објекта.

У случају диспозиције насуте бране одабрати прикладан прелив који се што боље уклапа у окружење. Могуће варијанте прелива су: # шахтни прелив, који својим положајем не треба да ремети слободну акваторију за туристичко и спортско коришћење, # бочни прелив са брзотоком и слапиштем, # прелив типа "пачји кљун" складно уклопљен у простор. Евакуационе органе је пожељно лоцирати на левој обали, јер је на десној обали простор хотела и његових пратећих садржаја.

У свим варијантама предвидети слапиште у виду умирујућег басена, тако лоцираног да је низводни ток реке Каменице непосредно спојен са њим (рака даље наставља из умирујућег базена. Предвидети осигурање корита Каменице низводно од умирујућег басена, да се избегне флувијална ерозија која се развија на том месту.

У случају насуте бране размотрити глинени екран са филтрима и бетонски екран на узводној косини. Те варијанте вредновати економски, али у случају приближних коштања предност дати бетонском екрану, јер је боље уклапа у постављене циљеве објекта који служи туризму и рекреацији на води. Уколико се не одабере та варијанта, предвидети да се задња два метра до круне бране реализују са посебно ређаним обрађеним каменом, због естетских захтева, али и због погоднијег коришћења тог дела уз брану за купање.

- Због туристичке намене акваторије треба објект решити тако да се формира стабилна акваторије, по принципу да се вода која дотиче пропушта преко прелива. То је диспозиција када се коте круне прелива и коте нормалног успора практично подударају (разлика је само мала висина преливног млаза). У нормалним условима експлоатације акумулације, посебно у топлом делу године, нису дозвољена обарања нивоа испод коте нормалног успора.

- Оквирна кота нормалног успора је 600 mнм, али пројектант има слободу да подизањем и спуштањем успора за 1÷2 m складно уклопи стабилну акваторију у развој осталих просторних садржаја који се смештају око те акумулације. То коти условљава положај платоа испред хотела "Каменица" који је предвиђен на десној обали језера у непосредној близини бране.

- Прелив срачунати да може да пропусти велику воду вероватноће 0,1% (хиљадугодишњу вода). То подразумева да бране не сме да буде преливена при поводњу вероватноће 0,1%, са интервалом поверења 95%.

У случају избора типа насуте бране хидрауличку и конструкцијску сигурност бране треба повећати планирањем пуног парапетног зида дуж узводне ивице круне бране, висине до 1 m, који би имао двојну функцију: • елиминисао би могућност преливања круне бране, • обезбеђивао би сигурност пешака који прелазе преко круне. Парапетни зид треба продужити све до косина на обе обале. Тај зид на десној обали, на којој се предвиђа хотел "Каменица" треба повезати са осталим објектима којима се формира плато око хотела (потпорни зид), тако да буде обезбеђена пуна безбедност хотела и у случају појаве крајње неповољних хидролошких стања (евакуација поводања ређе вероватноће од 1%). На левој обали непосредно низводно од бране треба испитати могућност да се при евентуалној појави поводања и ређих вероватноћа од капацитета прелива (0,1%) слободним преливањем по терену реализује нека врста резервног ("emergency") прелива. Смисао тих мера је подизање на највиши ниво хидрауличке поузданости бране у случају појаве екстремно великих поводања.

- Предвидети темељни испуст који омогућава повремено потпуно пражњење акумулације које би имало следеће функције: повремено механичко чишћење (багеровање) и одношење исталоженог наносног материјала из акумулационог простора, ако процеси засипање почну да ометају туристичке намене акумулације; чишћење дна и обала од вегетације уколико се и поред мера заштите појаве процеси еутрофикације који ометају туристичке и рекреационе функције.

- Биће неопходна повремена механичка чишћења акумулације од наноса и наплавине, у циљу обезбеђивања високог квалитета воде и акваторије за предвиђене туристичке намене. Да би се то могло реализовати у плану намене површина предвидети коридоре за приступ механизације и возила који треба да изврше чишћење и изношење материјала из зоне акумулације. Коридором предвидети могућност приступа акумулацији, не ужи од 5 m, као и везу тог приступа са неком комуникацијом, ради пролаза машина и возила за одношења очишћеног материјала. Имати у виду чињеницу да без таквих повремених чишћења акумулација може због процеса засипања и еутрофикације да изгуби своје планиране перформансе акваторије највишег квалитета, када је једино и могућа њена планирана туристичка валоризација.

- Уколико се излаз из темељног испуста не завршава у слапишту прелива, предвидети осигурање излаза да се спречи флувијална ерозија корита у тој зони.

- Слапиште треба пројектовати тако да има двонаменску функцију: # да обезбеди хидрауличку стабилност прелива бране; # да својим обликом и диспозицијом може да се користи као плитак базен за рекреацију, посебно деце, те у том складу треба предвидети стабилну акваторију тог басена, као и могућност његовог пражњења, да би се повремено обезбедило његово механичко чишћење од наноса и наплавине и одржавање.

- У случају решења евакуатора као чеоног прелива или шахтног прелива предузети диспозиције мере које физички онемогућавају да неко пловило или купача у случају неопрезности струја воде повуче из горње воде у слапиште, јер такав догађај може да има фатални исход.

- Одредити оквирни потенцијални просечни пронос наноса до протицајног профила бране и одредити морфолошке промене акумулације услед засипања. У циљу успоравања процеса засипања дозвољено је да се на рекама Белом и Црној Каменици изграде бујичне преграде ван граница зоне плана. Посебним пројектом антиерозионе заштите предвидети мере антиерозионе заштите, да се не би десило да због засипања и деградације акумулације не би обезвредила читава концепција туристичког центра "Тометино Поље".

3.4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОВРШИНАМА ОСТАЛИХ НАМЕНА

3.4.1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

У случају изградње објеката компатибилних намена **важе правила грађења као за ту целину** у којој се ови објекти налазе-односно за врсту становања, осим ако нису објекти са

неком специјалном функцијом која захтева мању спратност (нпр. објекти за јавну употребу и сл.).

Ограничења у грађењу простора

Објекти који се налазе у заштитном појасу инфраструктурних коридора обилазнице или појасу далековода остају у својим (постојећим) габаритима, без могућности доградње или нове градње у том појасу.

3.4.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА СТАНОВАЊЕ

3.4.2.1. ОПШТА ПРАВИЛА ЗА СТАНОВАЊЕ

- Постојећи објекти који премашују урбанистичке параметре:

Код интервенције на постојећим објектима који не испуњавају неке од услова везаних за неопходна растојања од граница парцела и од суседних објеката, као и оних који прелазе спратност и индексе изграђености и степен заузетости, могуће су измене без промене габарита (адаптација, санација као и претварање таванског простора у користан простор) и отварања нових просторија на делу где не постоје прописана растојања.

Основна намена објеката:

Претежна намена објеката која је приказана на графичким прилозима је **становање**. Као основне намене дозвољене су: породично (рурално) и двојно становање (викенд куће са могућношћу издавања) и њима компатибилне намене (услуге, пословање, објекти за јавну употребу и објекти од општег интереса, спорт и рекреација, зеленило и сл.).

Мешовито пословање и евентуално мањи облик производње (зависно од целине) је забрањен у оквиру "зоне центра".

Врста и намена објекта:

У оквиру **становања**, могу се градити:

- **породични стамбени објекти,**
- **стамбено-пословни објекти,**

Породични стамбени објекти - намена искључиво становање.

У зони породичног становања је дозвољена изградња породичних стамбених објеката са највише 4 стамбене јединице организоване у једном или више стамбених објеката.

Максимална спратност породичних објеката износи П+1+Пк.

Могуће интервенције за породично становање у простору су:

- Доградња постојећих објеката до максималне висине предвиђене овим планом (до П+1+Пк)
- Доградња постојећих објеката до максималне заузетости парцеле површином под објектом
- Нова изградња на незаузетим парцелама
- Замена постојећег грађевинског фонда под условима који важе за нову изградњу

Стамбено-пословни и пословно-стамбени објекти

Поред стамбених садржи и пословне, односно радне просторије, функционално одељене од стамбеног дела објекта.

Изградња пословних објеката:

Обављање делатности на парцелама становања је дозвољено у саставу стамбеног или другог објекта на парцели, делатност се може обављати и у другом објекту на парцели, до дозвољеног максималног степена искоришћености, односно изграђености.

Обим делатности у објекту треба да је усаглашен са просторним и функционално-техничким условима организације пословних садржаја у објекту, и да се уклапа у капацитете локације - парцеле.

Објекти комерцијалних садржаја, су саставни део зона становања и за њих применити услове за парцелацију, регулацију и изградњу као за целине, у зависности у којој се налазе.

Дозвољене пословне делатности у оквиру породичног становања су из области:

- **трговине** (продавнице прехранбене, робе широке потрошње и др.),
- **услужног и производног занатства** (обућарске, кројачке, фризерске и др.)
- **услужних делатности** (књижара, копијарница, видеотека, и др.),
- **угоститељства** (ресторан, кафе бар, пицерија и сл.),
- **здравства** (апотека, опште и специјалистичке ординације и сл.),
- **социјалне заштите** (сервиси за чување деце, играонице за децу, и др.)
- **културе** (галерије, читаонице и др.),
- **забаве** (билијар, салони видео игара, и др.),
- **спорта** (теретане, вежбаоне, аеробик и др.),
- **административних делатности** (представништва, агенције, и др.)
- **пољопривреде** (пољопривредна аптека и сл.).

Нису дозвољене пословне и производне делатности које могу угрозити животну средину и услове становања разним штетним утицајима: буком, гасовима, отпадним материјама или другим штетним дејствима, односно за која нису предвиђене мере којима се у потпуности обезбеђује околина од загађења.

У оквиру становања могу се градити и **помоћни објекти** (уз стамбени објекат – гаража, оставе, летња кухиња...) и економски објекти у оквиру становања ниских густина.

3.4.2.2. ПОСЕБНА ПРАВИЛА ЗА СТАНОВАЊЕ

Посебна правила изградње објеката основ су за реализацију у оквиру целине односно грађевинске парцеле одређене целине.

И пословна и стамбена намена објекта могу бити као основна или претежна намена објекта у оквиру грађевинске парцеле. У оквиру сваке стамбене целине планирају се компатибилне намене. На појединачним парцелама у оквиру целина компатибилна намена може бити доминантна или једина.

У наредном поглављу дат је скуп правила грађења која ће се примењивати за изградњу нових објеката и за све могуће интервенције на постојећим објектима под условима који су дефинисани у поглављу III-3.4. „УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА СА ИСТИМ ПРАВИЛИМА ГРАЂЕЊА“.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ДВОЈНО СТАНОВАЊЕ

(У зони I –целина I-2)

Основна намена објеката

Двојно становање (викенд куће са могућношћу издавања) са компатибилним наменама.

Врста и намена објеката који се могу градити:

спорт и рекреација, зеленило, услужне делатности и пословање (занатски, трговачки, угоститељски и сл.).

Овакви садржаји се могу се градити у оквиру стамбеног објекта или као засебни објекти, односно као основна или претежна намена објекта.

Уз стамбени објект се могу градити и помоћни објекти у виду летње кухиње, гараже, оставе и друго, максималне спратности П+Пк, а максималне висине 6.0m до коте слемена.

Врста и намена објекта чија је изградња забрањена

На подручју Плана забрањена је изградња објекта који би својом функцијом угрозили основну намену простора, односно становање.

За све објекте важе прописи везани за заштиту земљишта и ваздуха. Забрањене су све намене за које се, на основу процене утицаја, установи да угрожавају животну средину и основну намену.

Тип изградње:

- као слободностојећи и двојни објекти

Ширина фронта:

Најмања ширина фронта становања грађевинске парцеле, у зависности од начина изградње, износи:

- слободностојећи објект 12 m
- двојни објект.....(2x8) 16 m

Величина грађевинских парцела:

Простор за становање (ниво парцеле)	макс.	100% површине
Простор за пословне и централне функције (ниво парцеле)	макс.	100% површине
Величина грађевинске парцеле		
за слободностојеће објекте	Мин.	400 m ²
за двојне објекте	Мин.	(2x300m ²) 600
Величина грађевинске парцеле за комерцијалне садржаје (у оквиру ових целина) је иста као и за двојно становање.		

Дозвољени индекси земљишта (на парцели):

Степен заузетости	макс.	30%
Индекс изграђености	макс.	0.9
Уређене зелене површине	на парцели	мин. 35%

Спратност двојног становања	максимално	П+1+Пк
Висина објекта		метара
до коте слемена	максимално	12.0 m
до коте венца	максимално	8.6 m

Спратност и висина објекта:

Максимална спратност објекта становања може бити до П+1+Пк.

Висина објекта породичног становања износи максимално 8,6m мерено од коте заштитног тротоара објекта до коте венца, односно максимално од коте заштитног тротоара објекта до коте слемена 12,0m, уз могућност формирања пословног простора у приземљу.

Максимална висина надзитета стамбене подкровне етажe износи 1,60m, рачунајући од коте пода поткровне етажe до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

Изградња подрумских и сутеренских просторија се дозвољава тамо где не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Кота приземља у односу на ниво јавног пута

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

- кота приземља нових објеката не може бити нижа од коте нивелете јавног пута,
- кота приземља може бити највише до 1,2 m од нулте коте објекта,
- за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити највише до 1,2 m од коте нивелете јавног пута.
- за објекте на стрмом терену са нагибом који прати нагиб јавног пута, примењују се правила дата у претходним тачкама овог става.
- за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (делатност) кота приземља може бити виша од коте тротоара за највише 0,20 m. Свака већа денивелација, али не већа од 1,2m, савладава се унутар објекта.

Положај објекта на парцели:

- Удаљеност новог објекта двојног становања од другог објекта, било које врсте изградње или нестамбеног објекта, може бити најмање 4 m, односно 1/2 висине вишег објекта.

- Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) **објекта двојног становања** и линије суседне грађевинске парцеле је за:

1.	слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације	1.50m
2.	слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације	2,50m
3.	двојне објекте на бочном делу дворишта	4,00m

За изграђене стамбене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од дозвољених вредности, не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

Положај објекта у односу на регулациону линију је одређен грађевинском линијом како је то приказано на графичком приказу бр. 6: "Урбанистичка регулација са грађевинским линијама".

Паркирање

Паркирање и гаражирање возила за потребе власника односно корисника породичних стамбених објеката свих типова изградње, обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели изван површине пута.

Потребан број паркинга и гаражних места се одређује по критеријуму: једно паркинга место по једној стамбеној јединици, једно паркинга место за сваких 70m² пословног простора односно, уколико је пословни простор мање површине, по једном објекту пословања обезбедити једно место за паркирање (или гаражирање) по једном пословном простору.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА РУРАЛНО СТАНОВАЊЕ

(делови целина I-1 и I-2)

Основна намена објеката:

Породично становање са компатибилним наменама.

Врста и намена објеката који се могу градити- могуће пратеће намене:

објекти јавних намена и служби, зеленило, услужне делатности и пословање (занатски, трговачки, угоститељски и сл.), и евентуално мала привреда под одређеним условима и уколико испуњавају све услове заштите животне средине. Овакви садржаји се могу градити у оквиру стамбеног објекта или као засебни објекти, односно као основна или претежна намена објекта.

Врста и намена објекта чија је изградња забрањена:

Забрањене су све намене за које се, на основу процене утицаја, установи да угрожавају животну средину и основну намену.

За постојеће становање на посматраном подручју важе правила грађења као за рурално становање (важи за обе фазе реализације).

Тип изградње:

- као слободностојећи објекти

Најмања **ширина фронта** грађевинске парцеле износи:

– слободностојећи објект10 m

Величина грађевинских парцела:

Простор за становање (ниво парцеле)	макс.	100% површине
Простор за пословне и централне функције (ниво парцеле)	макс.	100% површине
Величина грађевинске парцеле породичног становања		
за слободностојеће објекте	Мин.	400 m ²
Величина грађевинске парцеле за комерцијалне садржаје (у оквиру ових целина) је иста као и за породично становање.		

Дозвољени индекси земљишта (на парцели):

Степен заузетости	макс.	40%
Индекс изграђености	макс.	0.4
Уређене зелене површине	на парцели	мин. 30%

- До коначне реализације плана (његових намена и изградње саобраћајница) постојећи објекти се задржавају и могуће су мање измене без промене габарита (адаптација, санација, као и претварање таванског простора у користан простор). Ово правило примењује се и код интервенције на постојећим објектима који не испуњавају неке од услова везаних за неопходна растојања од граница парцеле и од суседних објеката, или се премашују прописани индекси за изградњу земљишта, као и код објеката предвиђених за рушење и оних који се налазе између две регулационе линије.

Спратност и висина објекта:

Максимална спратност објекта може бити до П+1+Пк.

Максимална **висина надзитета** стамбене подкровне етаже износи **1,60m**, рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

Спратност стамбених објекта	максимално	П+1+Пк
Висина објекта		метара
до коте слемена	максимално	10.0 m

Изградња подрумских и сутеренских просторија се дозвољава тамо где не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Грађевинска линија:

Растојање између регулационе и грађевинске линије је по правилу минимално 3 m, осим када се изградња врши у регулисаном делу улице у коме се регулациона и грађевинска линија поклапају (подручје које већ има формирану регулацију).

Положај објекта на парцели:

Положај објекта у односу на регулациону линију	
За све улице	дефинисано на графичком прилогу бр. 6.
Удаљења од суседних објеката	
слободностојећи	минимум 4 m

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

1.	слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације	1,50m
2.	слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације	2,50m

За изграђене стамбене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од дозвољених вредности, не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

Ограђивање:

Грађевинске парцеле породичног становања могу се ограђивати зиданом оградом до висине 0.90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1.4m. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2m а код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од 0,9 m.

Висина ограде на углу не може бити виша од 0,9m од коте тротоара због прегледности раскрснице.

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле (разграничење стамбеног и пратећег дела парцела, стамбеног и пословног/производног дела парцеле) уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1.4m која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Врата и капије се не могу отварати ван регулационе линије.

Услови за изградњу других објеката на парцели:

Уколико при изградњи објекта, парцела није искоришћена до максималног индекса изграђености односно заузетости, могу се градити и други објекти до потпуног искоришћења парцеле у границама дозвољених индекса.

Уз стамбени објекат се могу градити помоћни и економски објекти максималне спратности П+Пк, а максималне висине до 4,6m од коте заштитног тротоара објекта до венца.

- **Помоћни објекат** – гаража, остава, летња кухиња, водонепропусна бетонска септичка јама (прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу), бунар, цистерне за воду и слично.

Помоћни објекти могу се градити на парцели уз услов да њихови габарити улазе у обрачун степена изграђености и заузетости и у складу са прописаним одстојањима.

- **Економски објекат** – сточне стаје, испусти за стоку, ђубришта, пољски клозети, пушнице, сушнице, кош, амбар, надстрешница за машине и возила, магацини хране, објекти намењени исхрани стоке, млекара, санитарни пропусник, магацин хране за сопствену употребу и др. Ови објекти се могу градити у економском делу парцеле.

Међусобна удаљеност стамбеног и помоћног објекта зависи од организације дворишта као и самих објеката у дворишном простору и на удаљености од 1,5 m од суседа. Објекат може бити и на граници парцеле уз сагласност суседа.

Паркирање

Паркирање и гаражирање возила за потребе власника односно корисника породичних стамбених објеката свих типова изградње, обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели изван површине пута.

Потребан број паркинг и гаражних места се одређује по критеријуму: једно паркинг место по једној стамбеној јединици, једно паркинг место за сваких 70m² пословног простора односно, уколико је пословни простор мање површине, по једном објекту пословања обезбедити једно место за паркирање (или гаражирање) по једном пословном простору.

3.4.3 УСЛУГЕ, ТУРИЗАМ И УГОСТИТЕЉСТВО

ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА УСЛУЖНИХ ДЕЛАТНОСТИ

Комерцијални садржаји обухватају трговину (прехранбена, конфекцијска, уређаји и бела техника ..., али и књижаре, продајне галерије...), услуге (банке, мењачнице, агенције, бирои...), занатство (јувелнирнице, фризерске, оптичарске, сајцијске радње..) и угоститељство (ресторани, кафеи и посластичарнице).

Услужно-комерцијални садржаји могу се формирати као засебни објекти или у оквиру стамбеног објекта са засебним улазом.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА УСЛУГЕ- КОМЕРЦИЈАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ

(зона I – целина I-1)

Оснавна намена:

Комерцијалне делатности

Преовлађују централни садржаји (првенствено услужних и трговинских делатности).

Могуће пратеће намене:

Све врсте услужних делатности, објекти за јавну употребу, спорт и рекреација, зеленило, становање.

Однос пословања према осталим наменама преко 70% на нивоу просторне целине.

Намена објеката чија је градња забрањена у овим целинима:

је изградња у оквиру комплекса било каквих објеката који би могли да угрозе животну средину и основну намену (Процена ризика).

Пословна намена ни на који начин не сме да угрожава становање и околину (бука, испарења, вибрације, било какве штетне материје - моторна уља, детерџенти.....).

Дозвољени урбанистички параметри за комерцијалне делатности:

Степен заузетости	до 40%
Индекс изграђености	до 1.0

Спратност објекта пословања	максимално	П+1+Пк
Висина објекта до коте слемена	максимално	12m
Паркирање	на парцели	1ПМ/70m ² простора
Проценат озелењених површина	Минимално 30%	

Врста објекта с обзиром на тип (начин) изградње

слободностојећи објекти

Минимална величина грађевинске парцеле

слободностојећи објекат 400 m²

Најмања ширина фронта грађевинске парцеле за објекте пословања и услуга:

слободностојећи објекат15 m

Грађевинска линија:

Удаљење грађевинских линија објекта у односу на регулациону линију износи минимално према растојањима одређеним на графичком прилогу бр 6.

Положај објекта на грађевинској парцели:

Растојање основног габарита (без испада) пословног објекта од линије суседне грађевинске парцеле износи минимално 2.5m.

Најмања удаљеност објекта на парцели до објекта на суседним парцелама износиминимално 4,0m,

Најмања медусобна удаљеност објекта у комплексу:

износи минимално 4.0m, односно минимално половину висине вишег објекта (потребно је усвојити већу добијену нумеричку вредност).

Услови за изградњу других објекта на парцели:

Уз пословне објекте, у оквиру грађевинске парцеле а у оквиру дозвољеног процента изграђености могу се градити и помоћни објекти који су у функцији основног објекта и пратећих делатности, уз поштовање правила изградње прописаних за пословне објекте. Помоћни објекти су спратности до П+0 у дворишном делу парцеле иза главног објекта и на удаљености минимално 1,5m од границе суседне парцеле.

Паркирање:

Паркирање и гаражирање, возила је обавезно у оквиру грађевинске парцеле у односу 1 паркинг на 70m² корисног простора или једну пословну јединицу уколико је пословна јединица мања од 100m² бруто површине, односно у складу са потребама запослених и технолошког процеса, за трговине на мало – 1пм на 150 m² корисног простора. Возила могу бити паркирана и у гаражама које могу бити у објекту и на парцели испод и изнад нивоа терена.

Ограђивање:

Грађевинске парцеле пословних објекта се не ограђују.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ТУРИЗАМ И УГОСТИТЕЉСТВО

(зона I – целина I-1)

Основна намена:

Туристичко-угоститељске делатности

Преовлађују садржаји у функцији туризма (пословно-туристички садржаји- хотели.), као и разни угоститељски објекти.

Могуће пратеће намене:

Све врсте услужних делатности, објекти за јавну употребу, спорт и рекреација, зеленило, становање и евентуално културно-друштвени садржаји

Минимална површина смештајне јединице износи 4m². У склопу објекта хотелско апартманског карактера с више од 25 смештајних јединица дозвољена је изградња до 20% смештајних јединица типа апартмани (дозвољене површине веће од 40 m².)

Све смештајне јединице морају бити у саставу хотела као јединствене употребне целине у смислу функционисања, управљања и одржавања.

Хотел може садржати и:

Конгресни центар: са повећаном потребом за простором. Централни хол је мултифункционалан, погодан за семинаре, флексибилан, има могућност за успостављање контаката, мрежу информација, изложбе, активности за време паузе, пића, бифе. Повезан са складиштем за намештај и столице.

Просторије за оптички визуелне медије, имају опрему за: аудио, пројекције, симултано превођење, затим фотокопир апарате, теле-факс, телекс, телефон, огласно-информативне паное, прикључке у свим просторијама, замрачивање, табле, платно, биро за састанке, биро за референте, складиште за канцел./радни материјал.

Просторије за предавања евент.спајањем више просторија, за до 100 особа, редови са столицама 0,8-1,0 m²/особи, столови у редовима 1,5-2,0 m²/особи, табла, платно медијске пројекције. Семинарске просторије за по 15-20 особа 2,5 m²/особи и 20 m² зоне активности = укупно 70 m². Системски столови; Столице на слагање са наслоном. На сваку семинарску просторију пожељне 2 групе радних просторија 15 m² 5-10 особа. Светло сијалица неутрал 300-500 Луц "Диммер". Довод и одвод вазуа по могућству преко прозора. Повећана потреба за паркинг простором за путничке аутомобиле.

Рента виле су новија врста понуде, посебно у ски центрима. Насеља рента вила су увек у склопу хотела . Објекти рента вила имају 4 или 6 соба ако су категорије са две звезде, а 2 или 4 собе категорије са четири звезде.

Намена објеката чија је градња забрањена у овим целинима:

је изградња у оквиру комплекса било каквих објеката који би могли да угрозе животну средину и основну намену (Процена ризика), као и намене са посебним просторним, технолошким, заштитним и саобраћајним условима, који се не уклапају у ужи и контактни захват, односно ремете регулацију и коришћење простора

Дозвољени урбанистички параметри:

Степен заузетости	до 35%
Индекс изграђености	до 1.0

Спратност објеката	максимално	П+2+Пк
Висина кровног венца (метара)*	максимално	16m
Паркирање	на парцели	1ПМ/80m ² простора

Проценат озелењених површина	Минимално 30%
------------------------------	---------------

Однос пословања и осталих делатности	Преко 60%
--------------------------------------	-----------

Дозвољена спратност и висина објеката:

Максимална спратност објеката **до П+2+Пк** .

Намена етажа објекта утврђује се у односу на функцију и начин коришћења објекта.

Врста објекта с обзиром на тип (начин) изградње:

- слободностојећи објекат

Величина грађевинске парцеле:

Минимална величина грађевинске парцеле600m²

Ширина фронта грађевинске парцеле (минимална):25m

Грађевинска линија:

Минимално удаљење грађевинских линија објекта у односу на регулациону линију приказано је на графичком прилогу бр 6.

Положај објекта на грађевинској парцели:

Растојање основног габарита (без испада) објекта од линије суседне грађевинске парцеле износи минимално 5,0m.

Уколико је фронт објекта већи од 25m растојање основног габарита објекта од линије суседне грађевинске парцеле износи минимум 4 m .

Најмања удаљеност објекта на парцели до објекта на суседним парцелама износи 6,0m, односно мин. половина висине вишег објекта.

Најмања међусобна удаљеност објекта у комплексу

Најмања међусобна удаљеност објекта у комплексу (уколико их је више од једног) износи минимално 5.0m, односно минимално половину висине вишег објекта (потребно је усвојити већу добијену нумеричку вредност).

Хотелски објекат не сме директно заклањати осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.

Услови за изградњу других објекта на парцели:

Уз хотелски објекат, у оквиру грађевинске парцеле а у оквиру дозвољеног процента изграђености могу се градити и помоћни објекти који су у функцији основног објекта и пратећих делатности, уз поштовање правила изградње прописаних за пословне објекте. Помоћни објекти су спратности до П+0 на удаљености минимално 2,5m од границе суседне парцеле.

Паркирање

Паркирање и гаражирање, возила је обавезно у оквиру грађевинске парцеле у односу 1 паркинг место на 80m² бруто грађевинске површине или:

- код угоститељских објекта - 1паркинг место на користан простор за 8 столица
- код хотелских установа - 1паркинг место на користан простор за 10 кревета

Ограђивање

Грађевинске парцеле туристичко-угоститељских објекта се не ограђују.

3.4.4. СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА СПОРТСКО-РЕКРЕАТИВНУ НАМЕНУ (Зона I)

У зависности од облика рекреативне, односно спортске активности туриста (потенцијалних корисника), ови објекти се деле у две категорије:

- спортске површине за активности усмерене на рекреацију која се изводи самостално - спонтана рекреација: шетња, забава, игра, разонода, одмор у природи, пливање и сунчање и сл. и
- спортске површине за активне облике рекреације, односно спорта, који се одвијају у спортским и другим организацијама или за то посебно уређеним површинама, просторијама и објектима.

У прву категорију спадају оне спортске површине и простори који не изискују посебно изграђене и опремљене површине и објекте.

Ове активности се одвијају у оквиру: јавних зелених површина, шума, паркова, резервата природе, излетишта.

За све наведене просторе императив је очување природе. За потенцијалне кориснике степен атрактивности квалитативно се увећава пажљиво одабраним садржајима који би се инкорпорирали или афирмисањем затечених природних потенцијала који би се учинили лако доступним: видиковци и осматрачнице, терени за лов и риболов, каптирани извори, историјски и етнографски значајна места, споменици природе, трим стазе, стазе здравља, стазе за рекреативни бициклизам, национални ресторани, планинарски и ловачки домови, уређени кампови.

За овај облик спортско-рекреативних активности посебно су значајни шумски комплекси.

У другу категорију спадају спортски објекти, спортска игралишта, фитнес центри и сале, теретане и простори за рекреацију, обучавање, тренинге, припреме за такмичења, као и такмичења на свим нивоима.

Могу бити отворени, затворени, специјализовани за одређени спорт или поливалентни.

Могу бити у оквиру спортско-рекреативних центара или других намена (становање, услуга) и садрже игралишта за фудбал, тенис, кошарку, рукомет и сл., спортске хале, базене, стони тенис, куглање и друго.

Организација и уређење комплекса намењеног изградњи објеката и пратећих садржаја у функцији спорта и рекреације је условљено прописаним нормативима за величину спортских терена на отвореном и затвореном простору у зависности од врсте планиране спортске активности.

Доминантна намена:

Спорт и рекреација, у функцији туризма

Врста и намена објеката

У оквиру целине дозвољава се изградња објеката спорта и рекреације, комерцијалних и туристичко-угоститељских садржаја са смештајним капацитетима, као пратећих садржаја основне намене комплекса.

Садржаји у оквиру зоне су:

- спортски терени : терени за мале спортове, тениски терени, голф терени(са 9 а касније 18 рупа), плаже, базени, акватички парк и сл.
- простори за специјализоване школе или клубовове: тениски клуб, параглајдинг клуб, веслачки клуб, једриличарски-сурф клуб, АТВ (all terrain vehicle), клуб, 4x4 клуб, планински бицикл клуб
- остали садржаји (трим стазе, стаза здравља, шеталишта, бицикличке стазе, стазе за теренска возила, стазе за јахање, жичаре, справе за вежбање у природи, површине за играње деце, простори за одмор и сл.)
- паркинг простор и друге манипулативне површине

Простор са смештајним капацитетима туристичко-угоститељских објеката –смештајне јединице максимално 30% површине објекта.

Могуће пратеће намене:

пословне и комерцијалне делатности (угоститељство, услуге), објекти за јавну употребу (култура и сл), туристичко-угоститељских објеката са смештајним капацитетима, објекти са угоститељско-забавним садржајима, етно садржаји, зеленило.

Намена објеката чија је градња забрањена у овој целини:

је изградња у оквиру комплекса било каквих објеката, који би могли да угрозе животну средину и основну намену (Процена ризика).

Забрањени су објекти привређивања и мешовитог пословања.

У целини није дозвољена изградња објеката услужног и производног занатства и других делатности рада, комерцијалних објеката типа робно-тржних центара, veleprodajних објеката, као ни објеката сервисно - услужних делатности (бензинске и гасне станице, праонице возила, заједничке гараже и сл.).

Дозвољени урбанистички параметри:

Степен заузетости	до 30%
Индекс изграђености	до 0.85

- Степен заузетости:
 - за затворене објекте до 25%
 - за отворене објекте до 50%
- Укупан степен заузетости, рачунајући објекте и спортске терене је максимално 50% (отворени и затворени објекти и терени).
- Максимални степен искоришћености парцеле је **60%** (рачунајући све објекте и платое са саобраћајницама, стазама и спортским теренима). Проценат учешћа зеленила у склопу ове целине је мин **40%**.

Спратност објеката	максимално	П+1+Пк
--------------------	------------	--------

Максимална спратност објеката спорта је **П+1+Пк** (трибине, свлачионице, клубски простори, услужни објекти, могућност изградње надктивених терена), где је приземље са технолошком висином спортке хале.

Паркирање	1ПМ/100m ² комплекса
Проценат озелењених површина	Минимално 40%

Грађевинска линија:

Објекте и терене у оквиру спортско-рекреативног центра лоцирати у оквирима задатих грађевинских линија, датим у графичком прилогу бр.6

Удаљење грађевинске линије објеката у односу на регулациону линију реке износи минимално 5m.

Најмања медусобна удаљеност објеката у овој зони је 4,0 m, односно минимално половину висине вишег објекта.

Врста објеката с обзиром на начин изградње је:

- слободностојећи (објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле).

Услови за изградњу других објеката на парцели:

Могућност изградње помоћних објеката у склопу планираних комплекса (надстрешнице уз базен, наткривене терасе (сенице) и сл.) Површина других објеката на парцели се урачунава у индекс заузетости и изграђености.

- обликовање:

Савремено архитектонско решење које треба да је у складу са његовом функцијом и непосредним окружењем.

- оградавање:

Парцеле се могу оградити транспарентном оградом висине до 3m, у зависности од врсте спортске и рекреативне активности, односно према условима које одреди надлежни орган ради контролисаног приступа корисника.

Грађевинске парцеле могу се оградивати функционалном и естетском оградом чија висина може бити највише до 1,8 m.

- озелењавање:

Све слободне површине у склопу целине спорта и рекреације треба да су парковски озелењене и уређене, а учешће зелених површина у комплексима намењеним спорту и рекреацији мора да буде минимално 40% укупне површине комплекса.

- паркирање:

потребан број паркинг места решити у оквиру припадајуће парцеле, изван површине јавног пута, по критеријуму 1пм/100 m² укупне површине објекта или:

- код спортских хала – 1пм на користан простор за 40 гледалаца

Правила грађења за скијалишта:

-минимална надморска висина испод које није саветно постављати скијалишта је 900 мнм (осим изнимних климатских депресија);

- оријентација ски стаза треба да је поглавито према северу (северо-исток, север и северо-запад);

- препоручује се садња шумских тампон зона на правцима јужних ветрова (ветроуставе), ради заштите снега на ски-стазама од дејства јужног ветра.

Да би се одредио тачан положај новопланираних скијашких стаза, жичара и осталих садржаја који су у тесној вези да омогуће функционисање зимских спортова, потребно је урадити План детаљне регулације, којим би се прецизирали сви потребни садржаји, капацитети и параметри по смерницама из овог плана.

Предвиђено је да изградња и експлоатација скијалишта буде препуштена заинтересованим инвеститорима, тако да се ски стазе и жичаре које улазе у састав скијалишта могу појединачно решавати изградом Урбанистичких пројеката. Тачне локације и капацитети скијалишта треба да се накнадно утврде.

Општи услови за опремање скијалишта

Скијашка информатика: Према Закону о скијалиштима, обавеза инвеститора је да скијалишта опреми информационим паноима:

1. На улазу у скијалиште поставити информациону таблу са приказом скијалишта, позицијом пунктова различитог садржаја (ресторана за одмор и освежење, ресторана са храном, позицијама тоалета и прве помоћи, и сл); времену рада скијалишта;
2. Скијашку стазу обележавати прописаном сигнализацијом и упозорењима, правилима понашања и одговорностима, као и другим елементима из предметног закона.

Службене просторије - билетарница:

1. објекта за смештај службених лица са билетарницом за издавање ски-паса укомплексу;
2. објекат мора да садржи по функцији: ветробран, билетарницу 40m², канцеларију за запослене са санитарним чвором 20m², технички блок 5m², локал ски опреме 50m²; степениште 10m², више службени апартмана за запослене;
3. БРГП у основи 300m², БРГП 350m²;

4. спратност објекта П+Пк;
5. висина до 8m од приземља до слемена;
6. угао кровне равни 45 степени са кровом од шиндре;
7. тип објекта монтажна брвнара;

Оснежавање стаза: Стазе опремити воденим топовима и разводном инсталацијом за вештачки снег.

Планирана су више алтернативних решења захвата воде:

- водоакумулацијом планиране на току реке Бела Каменица. Постројење и црпну станицу поставити у непосредном окружењу;
- потребна количина воде може се депоновати у резервоарима без обзира на извор;
- за потребе оснежавања могуће је потребну воду користити из подземних извора на локацији, или,
- свако друго техничко решење које се примењује у пракси а овде није наведено.

Расвета: Планирати обострану одговарајућу расвету за ноћно скијање.

Помоћни објекат - хангар:

4. објекат за смештај табача (димензија табача 5.60 x 9.10m) и службених наменских возила (један комби за превоз запослених и једно теренско возило), смештај опреме за ремонт и текуће одржавање жичара.
5. објекат је типски, монтажни од префабрикованих елеманата (од ребрастог лима), димензије 25x16 метара, БРГП 400m².
6. висина објекта до слемена 8.20 метара;

Санитарни објекти: Скијалиште се опрема санитарним тоалетима (према минималним стандардима у односу на број корисника). Санитарни објекти могу бити централизовани у једном објекту, у више мањих објеката или уз објекте за одмор и освежење са посебним улазом. Могу бити са класичном инсталацијом прикљученом на градску канализацију или еколошки где то није могуће а постоји потреба.

Сакупљање отпада: Врши се на микролокацијама, уз објекте за одмор и освежење, опремање довољним корпама за отпад. Смеће у услужним објектима мора бити у затвореном наменском простору, најмање 4m². Стандард за израчунавање количине смећа (типа кућног смећа) је: 1 контејнер на 750m² БРГП за пословање (контејнери од 1100л).

Вегетација: За потребе привођења намени планираног садржаја свака исечена садница се замењују са двоструким бројем нових.

Посебни услови безбедности: Све делове зоне које представљају потенцијалну опасност, обезбедити заштитним оградама и баријерама са видним упозорењима као и обезбеђивање горске слижбе.

Скијашки мостови: За оне скијашке стазе које су пресечене било којом врстом саобраћајнице, потребно је изградити, или, дрвене скијашке мостове са довољном висином, или, режимом саобраћаја (рампама) осигурати безбедност скијаша (односи се на саобраћајнице нижег ранга).

За санитарне чворове:

- 1 санитарни чвор на 50 жена у односу на број корисника;
- 1 санитарни чвор на 60 мушкараца у односу на број корисника;
- санитарни чвор може бити и у једном објекту;
- подови тоалета могу бити искључиво гумени противклизни, или, од челичне мреже са окцима са дуплим подом за прикупљање снега;

За паркирање:

Број паркинг места треба обезбедити за најмање:

- 40% корисника;
- 60% скијаша су, или, стационарни туристи, или, корисници јавног, односно, организованог колективног транспорта.

Општи услови и смернице за скијашке стазе

Трасе скијашке инфраструктуре - жичара : Најмања ширина трасе износи 10m.

Скијашке стазе : Најмања ширина скијашке стазе, износи 50m.

Скијашки путеви: Најмања ширина скијашких путева, износи 10-20m.

Површина скијашких стаза и путева: Најмања површина по скијашу, износи 200m².

Нивелација: Радијуси кривина и падови скијалишта се усаглашавају са стандардима и прописима. Нивелациона решења дефинишу се подужним и попречним нагибима.

Стазе за бордер и екстрим спортове: Према Закону о јавним скијалиштима, број 46/06, члану 19. ски-стазе се класификују и маркирају (штаповима одређених боја) према степену тежине и то:

1. лака стаза - **зелена боја**;
2. срење тешка стаза - **плава боја**;
3. тешка стаза - **црвена боја**;
4. екстремно тешка стаза - **црна боја**;

Смернице: С обзиром на интензиван развој скијашке технологије, у случају замене опреме, ширине и површине стаза и путева, поширују се према правилима и стандардима за повећани број корисника.

3.4.5. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Собзиром да се зелене површине преплићу по свим зонама у овом поглављу су дата правила грађења на оним површинама на којима је то допуштено.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА КОД УРЕЂЕНОГ ЗЕЛЕНИЛА

Уређено зеленило-шеталиште представља линијски коридор дуж водотокова.

Пратеће намене:

У оквиру немене дозвољена је минимална изградња објеката искључиво у функцији туризма и угоститељства, културе, спорта и рекреације. Објекат у оквиру парцеле мора бити прилагођен условима локације тако да не нарушава природни амбијент.

Постојећи стамбени и пословни објекти који се налазе у оквиру ове зоне остају у својим габаритима без могућности даље доградње и реконструкције објекта. Могуће су евентуална санација и адаптација објекта.

Намена објеката чија је градња забрањена у овој целини:

Све намене чија би делатност угрозила животну средину и основну намену.

Дозвољени урбанистички параметри:

Дозвољена је мања изградња, водећи рачуна о постојећој валоризацији стабала и слободним површинама и то максимално:

Степен заузетости	до 10%
Индекс изграђености	до 0.10

Висина и спратност објекта:

- највећа дозвољена висина до коте слемена износи 6m.
- спратност објекта је до П+0.

Грађевинска линија:

Објекте лоцирати на удаљености 5m од регулације реке и минимално 3m од регулационе линије саобраћајнице, а у свему према граф. прилогу бр.6.

Врста објекта с обзиром на начин изградње је:

- слободностојећи (објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле).

Зеленило:

У укупном билансу површине комплекса алеје, путеви, платои и стазе треба да заузму до 20% површине. Најмање 70% површине комплекса треба да буде под зеленилом.

Избор преовлађујућих врста дрвећа и шибља треба да одговара природној потенцијалној вегетацији; на местима где је то могуће формирати визуалне тачке;

Ограђивање:

Парцела се не ограђује осим за објекте у функцији туризма, културе, спорта и рекреације (и постојећи стамбени или пословни објекти).

Архитектонско-грађевинска структура и обликовање:

Висок ниво обликовања. Поплочавање пешачких стаза материјалима отпорним на хабање. Основно уређење обухвата нивелацију, зеленило, партер и сл.

3.5. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА СА ИСТИМ ПРАВИЛИМА ГРАЂЕЊА

Општа правила изградње објеката, основ су за реализацију у оквиру просторних целина "за иста правила грађења", односно грађевинске парцеле. Услови који се разликују по просторним целинама су посебно обрађени.

3.5.1. ПАРКИРАЊЕ И ГАРАЖИРАЊЕ ВОЗИЛА

Паркирање и гаражирање возила за потребе власника односно корисника објеката свих типова изградње, обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели изван површине пута. Смештај возила се може вршити у оквиру објекта или у засебном објекту максималне спратности П+Пк или П+0 (у одређеним целинама нису дозвољене колективне гараже).

- Код стамбених објеката, у оквиру објекта гараже се могу планирати и просторије за оставу.

- Уколико су испод или ван габарита надземног објекта са пуном својом корисном висином испод нивоа терена њихова површина не улази у обрачун степена искоришћености парцеле.

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

- Паркирање возила за сопствене потребе власници **вишепородичног стамбеног објекта**, свих врста изградње, по правилу обезбеђују на грађевинској парцели изван површине јавног пута и то једно паркинг или гаражно место на један стан, односно једно место на 70 m² корисне површине. Од потребног броја паркинг места 50% планирати за гаражирање. Површине гаража вишепородичних стамбених објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели, ван објекта, урачунавају се при утврђивању индекса или степена изграђености, односно степена искоришћености грађевинске парцеле.

- Паркирање у оквиру **пословног комплекса**, решавати изван површине јавног пута, у складу са условима прикључка на јавну саобраћајницу.

- Паркирање и гаражирање, возила је обавезно у оквиру грађевинске парцеле у односу 1 паркинг на 70 m² нето грађевинске површине пословног дела или једну пословну јединицу уколико је пословна јединица мања од 70 m² површине.

- за административне, трговинске, објекте мале привреде, производне објекте 1 паркинг место по 80 m² пословног простора или по 1 паркинг место за сваког запосленог радника,

- за магацинске објекте 1 паркинг место по 120 m² бруто површине,

- за спортске и културне објекте по 1 паркинг место на свака три посетиоца спортске или културне приредбе.

Гаражирање службених возила је у оквиру објекта или на парцели, изнад нивоа терена.

- На парцелама са нестамбеном наменом мора постојати најмање једно паркинг место за теретно возило. Смештај возила – камиона за набавку решавати искључиво на припадајућој парцели, у складу са условима организације и уређења парцеле.

Параметри за паркирање су представљени у оквиру сваке појединачне целине, а у оквиру овог поглавља су дати општи услови за поједине намене.

3.5.2. АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ

•ИСПАДИ

Испади код објеката који су на регулационој линији дозвољени су само у виду фасадне пластике – максимум 30см, и балкони до 80см и то на висини преко 4 m. Код осталих случајева делови објеката са испадима већим од 1,20 m не могу прелазити грађевинску линију. Хоризонтална пројекција испада поставља се на грађевинску линију.

•СПОЉНЕ СТЕПЕНИЦЕ

-Отворене спољне степенице могу се поставити на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 3m увучена у односу на регулациону линију и ако савладавају висину до 0,90 m.

- Отворене спољне степенице које савладавају висину већу од 0,90 m, постављају се на грађевинску линију, односно улазе у габарит објекта.

Код објеката на регулационој линији нису дозвољене спољне степенице.

•СТРЕХЕ И ЗАБАТИ

Најмање растојање хоризонталне пројекције стрехе од линије суседне грађевинске парцеле износи 0,90 m.

Решењем косих кровова суседних објеката који се додирују обезбедити да се вода са крова једног објекта не слива на други објекат.

Изградњом крова не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле а одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Код постојећих објеката који се реконструишу, а не може се обезбедити услов из става 1 ове тачке, није дозвољено постављање стрехе.

Забатни зид не сме прећи висину суседног објекта и не сме по габариту бити већи од суседног објекта.

•СПОЉНИ ИЗГЛЕД ОБЈЕКТА (ОБРАДА) И АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ

Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом.

Фасаде објеката могу бити малтерисане, у боји по жељи Инвеститора, од фасадне опеке, камене или керамичке облоге или у комбинацији ових материјала и стаклених површина.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле и на нивоу блока, односно дуж потеза регулације.

Кровни покривач је у зависности од нагиба кровне конструкције.

Калкански зидови не могу бити према улици.

Висина надзетка поткровне етаж

Висина надзетка поткровне етаж износи највише 1,6m рачунајући од коте пода поткровне етаж до тачке прелома кровне косине, одређује се према конкретном случају. Нису дозвољена два нивоа поткровних етажа.

Кота приземља у односу на ниво јавног пута

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

- кота приземља нових објеката не може бити нижа од коте нивелете јавног пута,
- кота приземља може бити највише до 1,2 m од нулте коте објекта,
- за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити највише до 1,2 m од коте нивелете јавног пута
- за објекте на стрмом терену са нагибом који прати нагиб јавног пута, примењују се правила дата у претходним тачкама овог става.
- за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (делатност) кота приземља може бити виша од коте тротоара за највише 0,20 m. Свака већа денивелација, али не већа од 1,2m, савладава се унутар објекта.

- **ОГРАДА**

Грађевинске парцеле **породичног становања** могу се оградити зиданом оградом до висине 0.90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1.4m.

Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2m а код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од 0,9 m.

Висина ограде на углу не може бити виша од 0,9m од коте тротоара због прегледности раскрснице.

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се оградјује.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле (разграничење стамбеног и пратећег дела парцела, стамбеног и пословног/производног дела парцеле) уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде. Суседне грађевинске парцеле могу се оградити живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1.4m која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Врата и капије се не могу отворати ван регулационе линије.

Објекти **вишепородичног становања** у отвореном типу блока се не могу оградити, осим уколико се одвајају од постојећег, породичног становања.

3.5.3. МОГУЋЕ ИНТЕРВЕНЦИЈЕ НА ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА

Постојећи изграђени објекти, и објекти за које је издато одобрење за изградњу, а који имају параметре веће од максимално датих у плану, се не могу доградити или надградити (задржавају постојеће параметре, као наслеђену урбанистичку обавезу у време израде плана). Односно, могуће су мање измене без промене габарита (реконструкција, адаптација, санација и као и претварање таванског простора у користан простор).

Постојећи квалитетни објекти се могу реконструисати, извршити доградњу али у складу са дозвољеним параметрима.

Све интервенције на објекту могу се извести под следећим условима:

- у случају када се у постојећем стању на парцели испуњени сви параметри не дозвољава се доградња објекта

- све интервенције на објектима и изградња нових објеката не смеју да угрозе стабилност и функционалност других објеката.
- интервенције на објектима извести у складу са законима који третирају изградњу објеката, одржавање објеката, заштиту споменика културе, заштиту објеката и ауторство.

Код постојећих објеката када прелазе дозвољене параметре, задржава се постојеће стање, и не дозвољава се повећање капацитета постојећег објекта.

Код замене постојећег објекта новим, примењују се параметри и услови за новоизграђене објекте.

ТАБЕЛА 6. На постојећим објектима могуће је извршити следеће интервенције:

доградњу нових етажа	– до дозвољене максималне висине;
доградњу објекта	доградња објекта може се извести до максималних урбанистичких параметара прописаних овим планом уколико то не нарушава стабилност објекта
доградњу крова изнад равне терасе објекта	– ради санације равног крова; – без нарушавања венца; – макс. нагиб до 30 степени
реконструкцију крова са променом геометрије у циљу формирања новог корисног простора	– без повећања висине објекта и промене геометрије крова уколико се прелазе параметри – реконструкцију или доградњу крова извести са надзитком максималне висине 1,8 m мерено од коте пода до прелома косине крова – баце - под условима као за нове објекте
реконструкцију фасаде објекта у циљу побољшања термо и звучне изолације	– дозвољава се
реконструкцију фасаде објекта у смислу затварања балкона и лођа	– дозвољено је код породичних обј. – код вишепородичних обј. само на нивоу целог објекта, једнообразно
доградњу вертикалних комуникација (степениште...)	– дозвољава се
реконструкција објеката (санација, фасаде, конструкције, инсталација, функционална реорганизација)	– дозвољава се

3.5.4. БРОЈ ОБЈЕКТА НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

На једној грађевинској парцели није ограничен број објеката, у границама дозвољеног индекса заузетости и изграђености за одређену намену.

Уз стамбене објекте, у оквиру грађевинске парцеле, могу се градити и објекти других садржаја који су у функцији компатибилној становању, као и помоћни објекти у зависности од целине у којој се налазе (летња кухиња, остава, гаража и сл.). Економски објекти су дозвољени искључиво код становања ниске густине.

У случају изградње више објеката на парцели не смеју се прекорачити урбанистички показатељи и морају се поштовати сви други услови дефинисани посебним правилима за одређени тип изградње и намену парцеле.

3.6. ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

За постојеће објекте изграђене изван планираних граница грађевинских подручја, дозвољена је:

- Доградња и надградња постојећег стамбеног објекта са максималним урбанистичким параметрима за део стамбеног дворишта:
 - спратност објекта.....П+1+Пк
 - индекс заузетости стамбеног дворишта40%
 - индекс изграђености стамбеног дворишта...0,8
 - постојећа грађевинска линија
- Изградња и реконструкција објеката економског дворишта са максималним урбанистичким параметрима:
 - спратност објекта.....П+1
 - индекс заузетости стамбеног дворишта40%
 - индекс изграђености стамбеног дворишта...0,5
 - међусобна одстојања објеката и одстојања од границе парцеле у складу са важећим правилником
- Постојећи објекти нестамбене намене могу се реконструисати за потребе постојеће и компатибилне намене уз максималну доградњу:
 - За објекте до 200,0m² до 20% постојећег габарита и са максималном спратношћу од П+1
 - За објекте веће од 200,0m² до 10% постојећег габарита и са максималном спратношћу од П+1.
 - Изузетно више од 20% у случају да је у питању производни објекат па је доградња неопходна за функционисање основне намене

Обавезни услов за функционисање објекта нестамбене намене је решавање одводње отпадних вода, на еколошки прихватљив начин, унутар властите парцеле, или у складу са условима надлежног предузећа.

- Величина потребне грађевинске парцеле (у случају потребног одвајања грађевинског земљишта из пољопривредног) је:
 - за стамбени објекат без економског дворишта.....максимално 600m²
 - за стамбени објекат са економским двориштем.....максимално 1000m²
 - за објекте нестамбене намене.....оптимално 1 000-1500m²

3.6.1. ПРАВИЛА КОРИШЋЕЊА ШУМСКОГ ЗЕМЉИШТА

На шумском земљишту је забрањена изградња објеката који нису у функцији одржавања и побољшања шумских ресурса.

Дозвољена је **изузетно**:

- изградња објеката у функцији приоритетног коришћења,
- поправка и доградња постојећих стамбених, спортских и смештајних објеката,
- изградња објеката инфраструктуре у складу са планом,
- изградња објеката у функцији становања, туризма, рекреације и ловства се може дозволити тамо где за то постоје амбијентални и урбанистички предуслови, и уз предходну проверу и анализу односа према непосредном и ширем окружењу изразом одговарајуће урбанистичке документације (урбанистичког пројекта), према

- решењима за која се добије сагласност надлежних органа и предузећа које газдује шумама, али не више од 10% изграђености,
- изградња објеката у функцији шумске привреде

Крчење шума је дозвољено у следећим случајевима:

- ради промене врста дрвећа или узгојних облика,
- изградње објеката који служе газдовању шумама,
- изградње објеката који обезбеђују унапређивање коришћења свих функција шума (ретензија и др.)
- објекти туристичког, ловног или рекреативног карактера,
- објекти за одржавање и експлоатацију шума,
- приступне саобраћајне површине и пратећа инфраструктура,
- спровођења комасације и арондације пољопривредног земљишта и шума у случајевима када то захтева општи интерес утврђен на основу закона.
- у случају крчења шуме, за подизање нових или доградњу постојећих спортских и смештајних објеката, плаћа се једнократна накнада за искрчену шуму у висини десетоструке вредности шуме. Надокнада се уплаћује на рачун јавног предузећа које газдује шумом.

Санитарне сече шуме се подразумевају као мера неге шуме.

Ради обнове постојећег и стварања новог фонда пожељне су следеће интервенције:

- претварање монокултура у мешовиту шуму,
- садња жбуња, нарочито на ивици шуме и
- садња декоративног дрвећа и шибља (на ивици шуме, на окукама пута, на ливадама као појединачни примерци или групе).

Правила за изградњу објеката:

- величина објекта : у складу са наменом
- висина објекта до П+Пк
- максимални надзидак подкровља је 0,8m.
- материјали за изградњу прилагођени шумском окружењу.

Објекти који могу да се граде на шумском земљишту, али искључиво на непошумљеним површинама (чистине, пропланци, девастиране површине уз пут и сл.) су:

- објекти за туристичко-рекреативне сврхе;
- пратећи објекти (шанк-барови, настрешнице, одморишта, просторије за опрему и сл.); и
- партерно уређење (одморишта, стазе и сл.).

За изградњу објеката и уређење површина обавезно употребљавати искључиво природне материјале (дрво, камен, шиндра) и традиционалне форме усклађене са окружењем.

Пратећи објекти (шанк-барови, одморишта, просторије за опрему и сл.) могу бити површине до 40 m², максималне спратности П+Пк.

Највеће дозвољене висине настрешница су 7 m.

Објекти за туристичко-рекреативне сврхе могу бити максималне површине 400 m², максималне спратности П+1+Пк (уз услов да је изградња ових објеката утврђена планом развоја шумског подручја).

Изградња отворених садржаја у функцији рекреације на шумском земљишту (шумске пешачке или трим-стазе, видиковци, одморишта у виду клупа и надстрешница и сл.) може се реализовати директно на основу одредби овог Плана, издавањем локацијске дозволе, и то уколико такви објекти не захтевају посебне инфраструктурне услове.

Изградњу објеката инфраструктуре на шумском земљишту могуће је реализовати директно на основу одредби овог Плана, под условом да се трасе инфраструктуре воде парцелама некатегорисаних шумских или јавних путева, односно уз регулисане правно-имовинске односе, у складу са Законом, на земљишту изван ових парцела (на бази закупа,

права службености пролаза и сл.). Изградња ових објеката се реализује на основу урбанистичких и других услова за изградњу објеката и површина јавне намене у овом Плану.

За изградњу туристичких и спортских комплекса, преко 2ha. обавезна је израда Плана детаљне регулације.

3.6.2. ПРАВИЛА КОРИШЋЕЊА ВОДНОГ ЗЕМЉИШТА

Водно земљиште. У складу са Законом о водама РС и ППРС водно земљиште у овом случају чине: површина акваторије оба језера, са којом које би се остварила у условима пропуштања преко прелива тзв. стогодишње велике воде (1%), увећану за појас од 50 m по целом ободу око тако дефинисане трајекторије. У том појасу који је део водног земљишта не могу се градити стални објекти, али се може користити за разне туристичке садржаје који не захтевају сталне објекте (парковске и зелене површине, плаже, спортске терене, кампинг простори, итд.). Водном земљишту припада и појас око реке Каменице низводно од бране "Каменица": обострано по 50 m од уреза воде при пропуштању велике воде вероватноће 1%. И у том појасу није дозвољена градња сталних објеката, али се дозвољавају сви други видови коришћења (пашњаци, ливаде, воћњаци, пошумљавање, спорт, рекреација, реализација риболовних стаза и других линијских система туристичке намене). У појасу водног земљишта не дозвољава се подужно вођење саобраћајних и инфраструктурних система. У случају да такви линијски инфраструктурни системи пресецају водно земљиште мора се обезбедити њихова заштита од велике воде вероватноће 0,5% (двестагодишња велика вода).

(1) Уређење тока Каменице. Део тока Каменице низводно од бране "Каменица" може се регулисати искључиво методама тзв. природне регулације. То подразумева да се не дозвољава кинетирање корите бетонским облогама. За регулацију се могу користити само природни материјали (камен, дрво). У случају фиксирања корита попречним праговима исти се морају реализовати као природна преграда, са направљеним рибљим стазама, такође од природних материјала, за пролаз риба.

(2) Не предвиђа се реализација рибљих стаза на предвиђене две бране, јер би оне у условима туристичког центра биле злоупотребљаване. Међутим, порибљавање обе акумулације је дозвољено и пожељно, али се сме обављати само на бази ихтиолошких студија и пројеката урађених од стране за то лиценцираних институција. Није дозвољено да се тај посао обавља самоиницијативно од стране риболовачких друштава.

(3) У сливу Каменице, ван разматраног подручја ПГР дозвољена је и пожељна изградња малих акумулација, које не мењају укупне водне билансе, а могу их донекле побољшати по времену (извесно мање ублажавање поводања, повећање малих вода). Мале акумулације се могу градити само заједно са реализацијом антиерозионих радова. Могу се градити и хладноводни салмонидни проточни рибњаци, под условом да се све манипулације са хранивима обављају на контролисан начин и да се стриктно поштује санитарна дисциплина у зони рибњака, како нутријенти не би неконтролисано доспевали у реку и не би стварали услови за развој процеса еутрофикације у акумулацијама на Каменици.

(4) Имајући у виду да реализација објеката на рекама узводно и низводно од центра утиче на његове циљеве, не може се дозволити реализација малих хидроелектрана са деривационим шемама. На Белој и Црној Каменици, као и на Каменици низводно од центра може се дозволити реализација МХЕ, само под следећим условима:

- дозвољена је само прибранска шема МХЕ,
- мора се обезбедити рибља стаза, реализована од природних материјала, у склопу природног уређења тог дела реке (видети методолошки приступ таквим решењима у часопису "Водопривреда", бр. 252-254, 2011.),
- у зони рибље стазе и МХЕ најстрожије забранити риболов, да би се спречила злоупотребе тих објеката за незаконити риболов, пошто су рибе на таквим објектима најнезаштићеније;

-машинске зграде треба реализовати у стилу мањих објеката националне архитектуре (објекти типа воденице), како би се уклопиле у амбијенталне вредности тог простора.

(5) При пројектовању хотела лоцираних непосредно крај акумулација водити рачуна о положају укопаних и приземних просторија, јер ће доћи до подизања нивоа подземних вода, посебно у периодима евакуације поводања. Укопане садржаје смештати на вишим котама, да би се обезбедила њихова поуздана заштита од подземних вода и вода површинског отицаја.

(6) Наменским објектима и мерама заштите спречити да се при кишама јаког интензитета испирају саобраћајне и друге приобалне површине у зони око акумулација и да загађујући ефлуенти доспевају у акумулацију, јер су они узрочник развоја процеса еутрофикације. Те мере су: кишна канализација, одговарајуће банке, обликовање терена у виду таложница које се уредно чисте и одржавају, одвођење кишних вода низводно од акумулација, итд. Заштитом посебно заштитити угроженије зоне, као што је простор аутокампа, паркинзи, итд.

За изградњу објеката у водном земљишту, на простору за који се не планира израда урбанистичких планова, потребна је израда процене утицаја на животну средину.

Мале хидроелектране су један од алтернативних извора енергије, снаге од 1 000KW до 10 000KW (од 1MW до 10 MW), које омогућавају производњу електричне енергије капацитета који се дистрибуира у електроенергетски систем. За изградњу малих хидроелектрана се прибавља претходна енергетска сагласност надлежног Министарства и дозволу за изградњу издаје надлежно Министарство.

Планом се омогућава изградња малих хидроелектрана под условима да се:

- Локација мале хидроелектране добије од надлежног Министарства;
- Добије претходна сагласност надлежног Министарства;
- Реше имовинско – правни односи за локацију;
- Прибави сагласност локалне управе да планирана изградња МХ не угрожава постојећу инфраструктуру и изграђеност простора;
- Добију услови и претходна сагласност на енергетски прикључак енергетског система;
- Прибаве услови надлежног министарства које управља водама и водопривредног предузећа чијем сливном подручју припада водоток;
- Прибаве услови Завода за заштиту природе;
- Уради урбанистички план или урбанистички пројекат локације мале хидроелектране;
- Уради одговарајући докуменат о процени утицаја мале хидроелектране на животну средину;
- Локацијска дозвола за изградњу малих хидроелектрана не може се добити директном применом Просторног плана општине Пожега или директном применом овог ПГР-а.

Изградња МХЕ се могу градити и на пољопривредном земљишту уз претходно прибављену сагласност министарства надлежног за послове пољопривреде.

3.6.3. ПРАВИЛА КОРИШЋЕЊА ПОЉОПРИВРЕДНОГ ЗЕМЉИШТА

Пољопривредно земљиште се састоји од површина намењених пољопривредној производњи: оранице, баште, воћњаци, виногради, ливаде, пашњаци, плантаже, расадници, стакленици и пластеници, рибњаци, вишегодишњи засади и сл.

На пољопривредном земљишту је могућа изградња само под одређеним условима:

- На пољопривредном земљишту на коме је завршена комасација могућа је изградња само објеката инфраструктуре уз поштовање чл. 31-37 Закона о пољопривредном земљишту;
- За изградњу објеката инфраструктуре и објеката за производњу у функцији пољопривредне производње и прераде са листе 1 Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може

захтевати процена утицаја на животну средину ("Службени гласник РС" бр. 114/2008), претварање пољопривредног земљишта у грађевинско земљиште је могуће само изградом Плана детаљне регулације.

- За изградњу објеката у функцији пољопривредне производње, чувања, прераде и пласмана пољопривредних производа: магацини репроматеријала (семе, вештачка ђубрива, саднице и сл.), објекти за смештај пољопривредне механизације, објекти за производњу воћа и поврћа у затвореном простору (стакленици, пластеници), објекти за производњу гљива, рибњази, сушаре за воће и поврће, хладњаче, објекти за финалну прераду пољопривредних производа и објекти намењени за интензиван узгој стоке и пераду (фарме, кланице и сл.) дозвољена је изградња без промене намене пољопривредног земљишта у складу са чл.26 Закона о пољопривредном земљишту („Сл.гл. РС број 62/06 и 65/08 и 41/09) и условима прописаним овим Планом.
- Парцелација и препарцелација пољопривредног земљишта је могућа у складу са Законом о државном премеру и катастру и Закону о изменама и допунама закона о државном премеру и катастру („Сл. гласник РС“ бр. 72/09 и 18/2010).
- У случају формирања зона повремених становања (викенд становања), зона се не може формирати за мање од десет објеката и за њу је обавезна израда Плана детаљне регулације
- Изградња мреже и објеката инфраструктуре као и објеката у функцији објеката инфраструктуре је дозвољена у коридорима саобраћајница уз сагласност надлежног предузећа за путеве
- Објекти туристичких и пратећих садржаја на парцелама непосредно наслоњеним на саобраћајницу, површине максимално до 0,5 ha, са решеним приступом на јавну саобраћајну површину, изградом Урбанистичког пројекта. Становање је дозвољено само као пратећа намена, за властите потребе, уз основну намену на парцели са површином габарита стамбеног објекта, или дела, до 10% од укупно дозвољеног индекса заузетости на парцели.
- Стамбени објекти у функцији пољопривредне производње, изван грађевинског подручја, могу се градити само за властите потребе у функцији обављања пољопривредне делатности, а у складу са Законом о пољопривреди.
- Без промене намене пољопривредног земљишта, дозвољена је изградња или реконструкција породичног стамбеног објекта пољопривредног домаћинства или у случају природног раздвајања пољопривредног домаћинства највише до 200 m² стамбеног простора.

• Објекти и комплекси примарне пољопривредне производње

У оквиру пољопривредног земљишта друге намене не смеју да угрозе основну намену, односно пољопривреду, могу се дозволити само компатибилне намене као допунске основној намени простора – пољопривреди.

Величина производног комплекса утврђује се зависно од врсте и интензитета производње. За све пољопривредне производне комплексе на површинама већим од 0,5 ha потребна је израда одговарајуће планске или пројектне документације. За производне комплексе (објекте и пољопривредне културе која се узгајају) оптимална величина парцеле дата је у следећој табели:

Табела 7 : Производни комплекси

пољопривредни објекти	оптимално потребна површина
виноград и објекти на поседу	0,5 ha
расадник цвећа и објекти	0,5 ha
воћњак или повртњак и објекти	1 ha
ратарска производња и објекти	2 ha
сточна фарма	5 ha

Објекти намењени пољопривредној производњи су слободностојећи објекти или групације објеката међусобно функционално повезаних.

○ **Урбанистички параметри**

Дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле је:

- за производне пољопривредне комплексе максимално 30%
- за туристичко-услугне намене максимално 40%
- за објекте повремених становања максимално 20%
- за рурално становање (пољопривредна домаћинства) по ободу грађевинског подручја по правилима датим у урбанистичком плану за зону становања на коју се парцела непосредно наслања.

Монтажно-демонтажни објекти (стакленици, пластеници, кошеви, настрешнице и сл.) се не обрачунавају индексом заузетости.

Дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле је:

- за производне комплексе максимално 0,6
- за туристичко - услугне намене максимално 1
- за објекте повремених становања максимално 0,3
- за рурално становање (пољопривредна домаћинства) по ободу грађевинског подручја по правилима датим у урбанистичком плану за зону становања на коју се парцела непосредно наслања

Дозвољена спратност објеката је:

- за производне објекте у складу са производним процесом
- за туристичко-услугне садржаје максимална спратност је П+2+Пк
- за објекте повремених становања максимална спратност је П+Пк
- за објекте руралних становања максимална спратност је П+1+Пк

Положај објекта и позиционирање производног комплекса

Минимална заштитна растојања која се морају испоштовати при формирању нових производних комплекса или објеката за пољопривредну производњу су:

- од насељеног места – грађевинског подручја 500,0 м', у случају интензивнијег коришћења хемикалија-пестицида не мање од 800,0 м'
- од водотокова 100,0 м'
- од државних путева 200,0 м'

Минимална заштитна одстојања између границе комплекса сточне фарме и објеката у суседству су:

- од стамбених зграда, државних путева, као и речних токова – 200,0 м'
- од изворишта водоснабдевања - 800,0 м'.

Наведена растојања могу бити и већа ако то покаже процена утицаја на животну средину за фарме са преко 500 условних грла.

Минимални капацитет основне производње уз који може да се одобри изградња објекта примарне дораде или прераде (кланица, хладњача, и сл.) износи 100 условних грла.

4. УПОРЕДНИ БИЛАНС ПЛАНИРАНИХ ПОВРШИНА

Табела бр. 8 Биланс површина по намени:

ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ	ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА		ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА	
	П(ha)	П %	П(ha)	П %
Јавни садржаји	0,8	0,03	3,93	0,17
Планиране акумулације	/	/	88,44	3,92
Парк	/	/	7,74	0,34
Саобраћајне површине	10,5	0,46	26,6	1,18
	11,3	0,49	126,71	5,61
ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ	П(ha)	П %	П(ha)	П %
Туристички садржаји	/	/	24,68	1,09
Спортско-рекреативни садржаји	/	/	34,03	1,51
Рурално становање	21,42	0,95	172,8	7,67
Двојно становање	41,62	1,84	41,62	1,85
Заштитно зеленило	/	/	18,3	0,81
Зеленило	24,57	1,09	24,57	1,09
Шуме	37,49	1,66	12,91	0,57
Пашњаци	358,9	15,93	/	
ПДР Скијалиште	/	/	39,38	16,33
	484,0	21,48	368,29	21,47
Укупно I фаза:	495,3	21,97	495,3	21,97
Мешовите намене у функцији туризма (могућност изградње до 5% укупне површине (79,9 ha), све остало шуме, пашњаци, ливаде и обрадиво земљиште)	/	/	1757,7	78,01
Рурално станиовање	130,51	5,79	/	/
Водно земљиште	17,99	0,79	/	/
Шуме	522,36	23,18	/	/
Пољопривредно(обрадиво зем.пашњаци, ливаде)	1086,84	48,34	/	/
Укупно II фаза:	1757,7	78,01	1757,7	78,01
ПОВРШИНА ПЛАНА	2253,0	100	2253,0	100,0

III СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

План генералне регулације ће се, на територији његовог обухвата, спроводити:

За I фазу реализације

1. Директно на основу правила уређења и грађења из ПГР-а.
2. Израдом Урбанистичких пројеката за комплексе:
 - хотелске комплексе
 - спортско – рекреативне комплексе (голф комплекс, коњички комплекс, тениски комплекс, комплекс терена за мале спортове, комплексе разних клубова...)
 - туристичке садржаје (кампове, плажа језера, акватички парк...),
 и објекте инфраструктуре.
3. Израдом Плана детаљне регулације за планирано скијалиште и планиране акумулације.

Спровођење Плана у II фази реализације је на основу правила овог плана дефинисаних за пољопривредно, шумско и водно земљиште као и за рурално становање.

У складу са Законом о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“, бр.72/09, 81/09-исправка, 64/10 – УС, 24/11), у границама Плана генералне регулације предоне целине Тометино поље се могу, по потреби, на основу Одлуке надлежних органа, радити Планови детаљне регулације или измена и допуна Плана генералне регулације.

За израду Плана детаљне регулације правила уређења и грађења дата ПГР-ом су усмеравајућа и могу се прилагођавати конкретним условима појединачних локација али без могућности одступања од основне намене простора – туризам и без угрожавања околних туристичких намена.

IV ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Ступањем на снагу Плана генералне регулације предоне целине Тометино поље, СО Пожега има обавезу да све пратеће Одлуке усагласи са мерама и условима из Плана генералне регулације предоне целине Тометино поље.

Организовање урбанистичких или архитектонских конкурса у складу са ПГР-ом, за урбанистичке целине или објекте, за које ПГР-е пружа могућности, обезбеђује Општина преко својих стручних служби.

План генералне регулације предоне целине Тометино поље је урађен у аналогном облику у три (3) истоветна примерка и у четири (4) примерка у дигиталном облику.

План генералне регулације предоне целине Тометино поље ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у Службеном гласнику општине Пожега.

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ПОЖЕГА

03 број: 350-6/09 од 26.12.2013.године

Председник Скупштине Општине,

V ПРИЛОЗИ

ПРИЛОГ 1: ЕЛЕМЕНТИ КРИВИНА САОБРАЋАЈНИЦА СА
АНАЛИТИЧКО - ГЕОДЕТСКИМ ЕЛЕМЕНТИМА ЗА
ОБЕЛЕЖАВАЊЕ

ПРИЛОГ 2: КООРДИНАТЕ ГРАНИЧНИХ ТАЧАКА ПОВРШИНА ЈАВНИХ
НАМЕНА

VI ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

1. Граница плана и обухват постојећег грађ. подручја
са основном наменом површина Р 1:10000
2. Постојећа намена површина Р 1:10000

ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ

1. Катастарски план са границама	P 1:10 000
2.а,б,в,г,д. План регулације површина јавних намена.....	P 1:2 500
3.а План саобраћаја	P 1:5 000
3.б План саобраћаја	P 1:5 000
4. План намене површина.....	P 1:10 000
5.а. Подела простора на урбанистичке зоне и просторне целине.....	P 1:5 000
5.б. Подела простора на урбанистичке зоне и просторне целине.....	P 1:5 000
6.а. Урбанистичка регулација са грађевинским линијама	P 1:5 000
6.б. Урбанистичка регулација са грађевинским линијама	P 1:5 000
7.а. План мреже и објеката комуналне инфраструктуре.....	P 1:5 000
7.б. План мреже и објеката комуналне инфраструктуре.....	P 1:5 000
8. Спровођење плана генералне регулације	P 1:20 000

