



ANĐELINALUČIĆPRBIROZAIZRADU
URBANISTIČKO-TEHNIČKEDOKUMENTACIJE
URBALČAJETINA
КњазаМилоша19/31310 Чајетина/тел.+381621789011/
е-mail:urb.alucic@gmail.com/МБ:6694277/ПИБ:
113602285/текућирачунпредузетника/NLBBanka/
205-529718-85

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД УЖИЦЕ



ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

за кат. парцеле

**251,252,253/1,242/2,254,255,256,253/2,253/3,25
3/4,258,259/2,260/2,259/1,260/1,261/5,261/4,261
/2,261/3,266/2 и 11432 све КО Кремна
ПОТЕС КОЊСКА РЕКА**

МАТЕРИЈАЛ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД

Фебруар, 2024. године, Ужице

ОПШТИ ПОДАЦИ

**НАРУЧИЛАЦ
ИЗРАДЕ ПЛАНА:** NUCLEUS TEAM DOO д.о.о.,
ул. Срете Зоркића бр.16, 11277 Угриновци,
Београд Земун

**НОСИЛАЦ
ИЗРАДЕ ПЛАНА:** ГРАДСКА УПРАВА ЗА УРБАНИЗАМ,
ИЗГРАДЊУ И ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ
ПОСЛОВЕ

**ОБРАЂИВАЧ
ПЛАНА:** ANĐELINA LUČIĆ PR BIRO ZA IZRADU
URBANISTIČKO-TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
URBAL ČAJETINA

**ОДГОВОРНИ
УРБАНИСТА:** Анђелина Лучић, маг. инж. урб. број
лиценце: 222 А265 21

РАДНИТИМ: Анђелина Лучић, маг. инж. урб

ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

На основучлана 46.и 51.6 Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр.,64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 -одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон 9/2020, 52/2021 и 62/2023),члана 32. став 1. тачка 5. Закона о локалној самоуправи („Сл. Гласник РС“, број 129/2007, 83/2014-др. закон, 101/2016-др. закон и 47/2018) и члана 60 став 1 тачка 6 Статута града Ужица („Сл.лист градаУжица“број4/19),Скупштина градаУжица,на седници одржаној 23.новембра 2023.године донела је Одлуку о приступању изради Плана детаљне регулације за кат. парцеле 251,252,253/1,242/2,254,255,256,253/2,253/3,253/4,258,259/2,260/2,259/1,260/1,261/5,261/4,261/2,261/3,266/2 и 11432 све КО Кремна потес Коњска река .

Циљ израде Плана је стварање планског основа за изградњу објеката стамбено туристичког комплекса и опремање земљишта комуналном инфраструктуром. Циљ израде Плана је такође и:

- Обезбеђивање планског основа за реализацију намена ускладу са планом вишег реда;
- Прикупљање информационе основе са елементима од значаја за израдуПДР-а;
- Сагледавање релевантних планских условљениости на предметном подручју и
- Процена развојних могућности са аспекта доступности грађевинског земљишта,неопходности и могућности опремања земљишта комуналном инфраструктуром,

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Правни основ за израду Плана детаљне регулације за кат. парцеле 251,252,253/1,242/2,254,255,256,253/2,253/3,253/4,258,259/2,260/2,259/1,260/1,261/5,261/4,261/2,261/3,266/2 и 11432 све КО Кремна потес Коњска река (у даљем тексту: План), представља:

- Закон о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр.,64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон 9/2020, 52/2021 и 62/2023)
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања(„Сл. гласник РС“, бр. 32/19) и
- Одлукао приступању израдиПлана детаљне регулације за кат. парцеле 251,252,253/1,242/2,254,255,256,253/2,253/3,253/4,258,259/2,260/2,259/1,260/1,261/5,261/4,261/2,261/3,266/2 и 11432 све КО Кремна потес Коњска река(у даљем тексту: Плана) усвојена на седници Скупштине града Ужица I Број 350-95/23 одржаној 23. новембра 2023. године.

- Други законски и подзаконски акти који регулишу услове уређења, грађења и заштите у оквиру обухвата Плана

Плански основ за израду Плана представља:

- Просторни план Града Ужица („Сл. лист Града Ужица“ бр. 22/2010)
- Просторни план подручја посебне намене Парка природе „Шарган – Мокра Гора“ („Службени гласник РС”, број 31/21)

Законом о планском систему Републике Србије дефинисана је хијерархија планских докумената и процес усаглашавања садржаја планских докумената и прописа са садржајем других планских докумената и прописа.

УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА

ПРОСТОРНИ ПЛАН РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ ОД 2010. ДО 2020. ГОДИНЕ („СЛУЖБЕНИ ГЛАСНИК РС”, БРОЈ 88/10)

У складу са Просторним планом Републике Србије од 2010. до 2020. године, у даљем тексту ППРС, због планског усмеравања даљег развоја, потребно је уредити грађевинско земљиште планинских подручја, што представља део концепције развоја високопланинских подручја. У зависности од брзине превазилажења развојних ограничења, створиће се услови за санацију, реконструкцију и даљи развој и заштиту високопланинских подручја од националног значаја (са средњепланинским окружењем), са изграђеним или иницираним туристичким центрима, међу које спада подручје Калуђерских Бара на Тари. За ово подручје је, у склопу туристичког кластера

„Средишња и Западна Србија” предвиђен је развој примарне туристичке дестинације „Дрина-Тара-Златибор“ (са знатним учешћем целогодишње понуде) и међународног друмског туристичког туринг правца на планираном аутопуту Е-761. С обзиром да подручје Калуђерских Бара припада сливном подручју Западне Мораве, тј. речног систему за коришћење, планира се уређење и заштита вода у оквиру западноморавско-рзавског регионалног система за снабдевање водом насеља (подсистем „Западна Морава” - акумулација „Врутци”). Саобраћајна доступност обезбедиће се како друмским: постојећи државни путеви из правца Бајине баште и Ужица, као и будући аутопут Е-761 (деоница Пожега-Ужице-Котроман), са међународним друмским туристичким туринг правцем на планираном аутопуту Е-761 (Појате – Крушевац – Краљево – Чачак – Пожега – Ужице – граница са БиХ (Котроман)). У близини је и аеродром „Поникве“ који је планиран за коришћење у цивилне сврхе. Прекогранична сарадња Републике Србије са БиХ обухвата трансграничну сарадњу дуж Дрине, са циљем заједничког уређивања, заштите и валоризације приграничног подручја (кластер заштићених подручја: Тара, Шарган - Мокра Гора и Златибор) и развоја туризма и саобраћаја, што подразумева и

повезивање примарних осовина развоја, са могућношћу продужетка пруге уског колосека "Шарганска осмица" према БиХ, у функцији туризма.

РЕГИОНАЛНИ ПРОСТОРНИ ПЛАН ЗЛАТИБОРСКОГ И МОРАВИЧКОГ УПРАВНОГ ОКРУГА („СЛУЖБЕНИ ГЛАСНИК РС”, БРОЈ 1/13)

У оквиру Регионалног просторног плана Златиборско и Моравичког управног округа а релевантно јеследеће:

- Национални парк „Тара“ и Парк природе „Шарган—Мокра Гора“ утврђени су као једна од најзначајнијих заштићених подручја у обухвату РПП и део су еколошке мреже Републике Србије, као важан туристички ресурс овог подручја.
 - планско опредељење је задржавање постојећих заштићених подручја, уз стална истраживања и ревизију стања тих подручја (кориговање граница и површина под заштитом). Планско подручје, као део туристичких рејона „Златибор-Златар-Пештер“ (туристички комплекс „Златибор-Ужице“) и „Тара-Ваљевско-подрињске планине-Рудник“ (туристички комплекс „Тара-Подриње - Бајина Башта“), представља примарну туристичку дестинацију са знатним учешћем целогодишње туристичке понуде, која ће у оквиру ширег туристичког простора имати значајну улогу у формирању интегрисане туристичке понуде. Ово подразумева интеграцију бројних туристичких ресурса, природних и културних вредности на планском подручју и у окружењу (Паркови природе "Шарган - Мокра Гора" и "Златибор"; Национални парк "Тара"; туристичка пруга уског колосека "Шарганска осмица"; туристичко насеље "Дрвенград" на Мокрој Гори; локално скијалиште "Ивер"; етно-село Кремна; туристички комплекси Златибора и Таре, на којој Калуђерске Баре представљају примарни туристички центар и др.).
- пољопривреда на планском подручју обухвата подручје заштићених добара и еколошки значајна подручја, као и зону заштите изворишта водоснабдевања, па се усмерава ка заштити биодиверзитета.
- Значајан развојни потенцијал представља могућност трансграничне сарадње са БиХ, са циљем интергалне заштите природног и културног наслеђа у дринском подручју (потези са комплементарним функцијама заштите природне баштине и туризма, на подручју које повезује Тару, Шарган-Мокру Гору и Дрину).
- културно наслеђе ће се штитити, уређивати и презентовати као развојни ресурс, на начин који ће допринети афирмацији регионалног и локалног идентитета. Очување, унапређење и заштита предела и амбијента око непокретних културних добара ће се вршити у оквиру комплексног уређења и презентације ових целина.

ПРОСТОРНИ ПЛАНОВИ ПОДРУЧЈА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ

Иако је Планско подручје обухваћено је Просторним планом града Ужица (*"Службенилист града Ужица", број 22/10*), за исто до сада није израђиван урбанистички план, већ је ова зона — шире посматрана као јужни део Калуђерских Бара плански разрађивана кроз Просторни план подручја посебне намене Парка природе „Шарган — Мокра Гора“ (*"Службени гласник РС", број 31/21*) и Просторни план подручја посебне намене слива акумулације „Врутци“ (*"Службени гласник РС", број 91/18*). С обзиром да Просторни план подручја посебне намене Парка природе „Шарган — Мокра Гора“ у себи садржи сва планска решења и правила поменутих планова, као и да је у делу о спровођењу дефинисао да ће се за Планско подручје на југу Калуђерских Бара, које припада ужичкој територији, радити планска документација на нивоу плана детаљне регулације за подручје туристичке зоне „Калуђерске баре — југ“, при изради овог ПДР-а даје се извод из наведена два ПППП-а јер су они једини плански документи који прописују планска решења и начин спровођења за подручје обухваћено овим ПДР-ом.

Просторни план подручја посебне намене Парка природе „Шарган – Мокра Гора“ („Службени гласник РС”, број 31/21)

Планско подручје овог ПДР-а налази се изван подручја Парка природе „Шарган – Мокра Гора“, на подручју квалитетне животне средине, на подручју за које је устновљена посебна намена која се односи на:

- воде и водно земљиште јер је обухвату Просторног плана део слива изворишта водоснабдевања - акумулације „Врутци“, која припада Западноморавско- рзавском регионалном систему за снабдевање водом насеља, односно регионалном подсистему „Западна Морава“. Овај слив (река Ђетиња са притокама) представља део западноморавског речног система за уређење, коришћење и заштиту вода, док остатак планског подручја (слив Белог и Црног Рзава са притокама) припада дринском сливу, који представља део речног система „Дрина са Лимом и Увцем“.
- туризам - планско подручје припада туристичком кластеру „Средишња и Западна Србија“, односно туристичком простору „Западна Србија“, а на граници је туристичких рејона „Златибор - Златар - Пештер“ и „Тара - Ваљевско
- подрињске планине - Рудник“, односно туристичких комплекса „Тара - Подриње
- Бајина Башта“ и „Златибор - Ужице“. Планинско подручје Шаргана и Мокре Горе представља део примарне туристичке дестинације „Дрина – Тара – Златибор“ (са знатним учешћем целогодишње туристичке понуде) и деоницу будућег међународног друмског туристичког туринг правца (Е-761). Одрживи развој интегрисане туристичке понуде, стратешко је питање привредног и социјалног развоја Западне Србије. Овај развој ће се базирати на презентацији и одрживом коришћењу природних и културних вредности, развоју туристичке инфраструктуре и ресурса, и

интегрисању у шире туристичке просторе (туристичка дестинација; туристички комплекс / рејон / простор / кластер).

С обзиром на шумско окружење планирање нове изградње мора бити уз максимално вођење рачуна о очувању и заштити шумског фонда и његово унапређење у што је више могућој мери, уклапање нове узградње у постојећи пејзаж и вегетацију коју треба минимално крчити за потребе изградње нових објеката.

С обзиром на значај Калуђерских Бара као главног центра туристичког развоја на Тари, изузетно је важно нагласити повољан положај планског подручја овог ПДР-а у непосредној близини раскрсница путева који из центра Калуђерских Бара воде ка Бајиној Башти и долини Дрине, Митровцу, Кремнама и даље ка Златибору и Ужицу итд, а локална саобраћајница уз коју се налази Планско подручје планирана је за туристички пут који повезује главне туристичке зоне на Тари и даље води ка Пониквама где се налази аеродром (туристички пут у два правца: Калуђерске Баре – Брезик – Ђуровина – Митровац и Калуђерске Баре – Застраница – Поникве).

Дуж „туристичког“ пута планирана је пешачка и бициклистичка стаза.

Снабдевање водом предвиђено је и надаље из „Тарског“ водовода (пречник главног магистралног цевовода је 250 до 400 mm) из акумулације "Крушчица" на Белом Рзаву. Овај водовод пројектованог капацитета 80 l/s (еквивалент 20.000 корисника) далеко превазилази процењени број становника, туриста и осталих корисника на простору који покрива, па дугорочно задовољава потребе (тренутне потребе процењене на око 30 l/s).

Планирано је и постројење за пречишћавање отпадних воде на које ће се повезати сви објекти на Калуђерским барама, а локација је изван Планског подручја овог ПДР-а, као и изван зоне III санитарне заштите акумулације „Врутци“, а у сливу реке Пилице, делу који се налази изван подручја Националног парка „Тара“. До трајног решења проблема каналисања и пречишћавања отпадних вода, за индивидуалне објекте (или групу индивидуалних објеката) обавезна је изградња непропусних септичких јама (или септичких резервоара) одговарајуће запремине, као и непропусних јама за осоку и отпадне воде са пољопривредних домаћинстава и фарми. За јавне и објекте туристичке супраструктуре, обавезна је изградња одговарајућих уређаја са непропусним системима који ће се празнити (или са комплетним пречишћавањем), до изградње насељског система пречишћавања отпадних

Снабдевање електричном енергијом је могуће са постојеће и планиране мреже трафостаница 10/0,4kV и 10kV и нисконапонске мреже, све из правца ТС35/10kV

„Кремна“, а изградња нове мреже ради ће се према потреби.

Могуће је и препоручује се коришћење обновљивих извора енергије и то: соларне, биомасе и геотермалне (на ширем подручју ППППН-а, а у истом нису прецизиране локације потенцијалних система који користе ОИЕ. Ове системе могуће је градити у складу са прописима који се односе на ову врсту објеката и инсталација и препорукама произвођача опреме, а након претходних еколошких евалуација, техноекономских анализа и мерења, које ће показати оправданост коришћења ОИЕ и избора локација за изградњу ових система, уз неопходан предуслов њиховог

прикључења на преносну електроенергетску мрежу одговарајућег капацитета). Обновљиве изворе енергије користити у складу са условима заштите природних вредности и животне средине.

Са аспекта заштите животне средине Планско подручје овог ПДР-а припада *подручјувалитетне животне средине*- овој категорији припадају подручја где је у малој мери дошло до промене животне средине: подручје ван Парка природе, (шумско подручје); туристичке зоне и руралне средине контролисаног развоја, шира зона заштите изворишта водоснабдевања. За ову категорију предвиђају се таква решења којима се умањују постојеће и негативне, а повећавају позитивне утицаје, као компаративна предност у планирању развоја. Заштита ваздуха, воде, земљишта и вегетације, као и заштита од буке и вибрација, јонизујућег и нејонизујућег зрачења, као и заштита природних вредности и пејзажа и евентуалних културних вредности на које наиђе приликом изградње, су приоритети и морају се обезбедити у мери као да се ради о заштићеном подручју, јер је ово непосредна контактна зона Националног парка „Тара“ (граница на ционалног парка води се верном границом Планског подручја и у овој контактної зони успостављен је режим заштите природе III степена), као и зона III санитарне заштите акумулације „Врутци“, те основне вредности овим подручја не смеју бити нарушене. Туристичка намена зоне „Калуђерске Баре — југ“ додатно потенцира спровођење мера заштите животне средине, природних вредности и пејзажа, како би се очувале све туристичке вредности и потенцијали овог подручја.

Стратешка концепција развоја туризма. Једна од основних развојних шанси подручја које је обухваћено овим планом је развој *одрживог туризма*. Он подразумева развој туристичке привреде у складу са капацитетима природне и животне средине. Развој туризма треба да буде заснован на природним предиспозицијама планског подручја, али никако не сме да угрози еколошки уравнотежене целине нити квалитете предела. Неопходно је поштовање природних вредности и културног наслеђа, што захтева искључивање негативних утицаја туризма (и привреде) на природна и културна добра, као и на квалитет животне средине.

Калуђерске Баре – југ спадају у примарне туристичке дестинације интегрисане туристичке понуде, са могућношћу целогодишње туристичке сезоне и понуде. Сврстане су у туристичку целину / зону, као ресурсну основу подручја Таре за развој туризма, која представља просторно-функционалну целину обједињене туристичке понуде са туристичким дестинацијама сродних карактеристика, као и са обухваћеним сегментима кружних и линеарних туристичких праваца и секундарним туристичким просторима.

Правила уређења и изградње за грађевинско земљиште (у оквиру туристичке зоне „Калуђерске Баре — југ“) односе се на изградњу објеката планираних садржаја и успостављање заштитних зона и појасева око саобраћајних и инфраструктурних објеката и мрежа. Иако планирани „туристички“ пут до сада није имао категоризацију, по његовој реконструкцији уз њега ће важити заштитни појас од 5 метара са обе стране пута од спољне ивице путног земљишта (ивица путног земљишта је на удаљењу од минимум 1,0 m у односу на крајњу тачку попречног профила) општинског пута — 5 m.

У овом непосредном појасу заштите успоставља се режим ограничене и строго контролисане изградње и уређења простора следећим основним правилима:

- забрањује се изградња објеката који нису у функцији инфраструктурног система који се штити, тј. озакоњење, реконструкција и доградња постојећих и изградња нових објеката;
- дозвољава се изградња функционалних и пратећих садржаја, објеката, постројења и уређаја у функцији инфраструктурног система;
- дозвољава се постављање планиране паралелно вођене трасе осталих инфраструктурних система, објеката и постројења на минималном међусобном растојању, на основу закона и прописа донетих на основу закона, а под условима и на начин који утврди надлежно јавно предузеће, односно управљач јавног инфраструктурног система;
- изводе се потребни радови и спроводе мере заштите окружења од негативних утицаја инфраструктурног система на природне вредности и животну средину, као и потребне мере заштите инфраструктурног система;
- ограде, дрвеће и засади поред јавних путева подижу се тако да не ометају прегледност јавног пута и не угрожавају безбедност саобраћаја;
- успоставља се режим ограничене и строго контролисане изградње и уређења простора у непосредном појасу заштите далековода, у складу са условима издатим од надлежног предузећа електродистрибуције;
- у заштитном појасу јавног пута забрањена је изградња грађевинских или других објеката, отварање рудника, каменолома и депонија отпада и смећа, као и постављање постројења, уређаја и инсталација, осим изградње саобраћајних површина пратећих садржаја јавног пута, постројења, уређаја и инсталација који служе потребама јавног пута и саобраћаја на јавном путу;
- у заштитном појасу јавног пута, у складу са законом, може да се гради/поставља, водовод, канализација, гасовод и други сличан објекат, као и телекомуникациони и електро водови, инсталације, постројења и сл, по претходно прибављеној сагласности управљача јавног пута која садржи саобраћајно-техничке услове;
- у заштитном појасу јавног пута, може се одобрити озакоњење и реконструкција постојећих објеката у изграђеном простору насеља, на основу одговарајуће планске документације, као и техничке документације за доградњу, реконструкцију, рехабилитацију или изградњу јавног пута.
- Непосредни појас заштите јавног пута, због емисија аерозагађења, повећане буке и загађивања земљишта, представља зону веома великог еколошког оптерећења животне средине.

Изградња ће се првенствено усмеравати на изграђено и неизграђено грађевинско земљиште у оквиру грађевинских подручја насеља и других грађевинских подручја дефинисаних Просторним планом (у складу са датим описом грађевинског подручја), а на основу следећих смерница:

- обезбедити минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром;

ограничити изградњу у заштитном појасу и појасу контролисане изградње јавних путева, ускладу са законом;

- приоритет дати ревитализацији, обнови и очувању целина са амбијенталним вредностима, са постојећим грађевинским фондом, пресега објеката традиционалне архитектуре, и традиционалним начином уређења окупације;
- архитектонску обраду нових објеката (чија се изградња усмерава на не изграђен простор у оквиру постојећег грађевинског подручја) ускладити са традиционалним архитектонским мотивима и материјалима изграђеног ткива, уз очување амбијенталних вредности;
- делатности области производње, пословања и услуга усмерава тина агро комплекс, прераду пољопривредних производа и одрживо коришћење природних ресурса, без негативног утицаја на животну средину и заштићено подручје;
- евентуална мањепроширење грађевинског подручја вршити у односу на конфигурацију терена, бонитетне карактеристике земљишта и планираног садржаја везане за развој туризма, организацију и уређење туристичких и рекреативних простора, ускладу са овим Просторним планом.

Грађевинско подручје насеља уређује се заразличитенамене:

- становање у централним (са директним приступом на главна насељска обраћајнице, што отвара могућност бављења пратећим услужним делатностима) или бодним насељима и деловима насеља (са претежно заступљеним економским објектима окупацијама);
- површине и објекти јавне намене (образовање и васпитање, здравствена и социјална заштита, спортирекреација, култура и наука, управа и администрација, комуналне делатности, јавно зеленило), са дистрибуцијом ускладу са планираним мрежом насеља и јавних служби дефинисаном Просторним планом, односно просторним планом јединица локалне самоуправе;
- производне делатности и пословање — агрокомплекси, фарме, прерада пољопривредних производа и друге делатности, уз одрживо коришћење природних ресурса и без негативног утицаја на животну средину и заштићено подручје;
- саобраћајнице — одржавање постојећих и изградња нових, у зависности од потреба и уз поштовање пропозиција из Просторног плана.

Правила уређења предела

У циљу очувања слике и доживљаја предела, као основне вредности подручја, Просторним планом ће се штитити: посебне природне вредности и реткости; природно блиски хабитати са њиховом специфичном разноврсношћу врста; културно-историјски вредни предели; природни елементи који граде структуру подручја; подручја са високом структурном разноврсношћу и разноврсношћу намена; геолошке, геоморфолошке и хидролошке особености; начини градње типични за регион; споменици културе и њихова околина; и изразити морфолошки пејзажни облици. Правила и мере заштите, неге и уређења предела на планском подручју, дефинишу се према утврђеним типовима биотопа, а у циљу заштите биотопа, унапређења услова опстанка врста и њихових станишта.

Правила грађења на грађевинском земљишту

С обзиром на исказану иницијативу за привођење предметних парцела на Планском подручју овог ПДР-а туристичкој намени, из ППППН-а се даје приказ правила грађења за туристичку супраструктуру и инфраструктуру, која се користе при изади урбанистичких планова на предметном Планском подручју које обухвата овај ПДР.

Општа правила

Услови за формирање грађевинске парцеле: грађевинска парцела може се делити парцелацијом до правилима утврђеног минимума. Новоформирана грађевинска парцела треба да има што правилнију геометријску форму, прилагођену терену и типу изградње. Приступ новоформиране парцеле на јавну површину може се обезбедити и преко сукорисничких површина. Промена постојеће границе парцеле може да се врши и у корист јавне површине. Може да се врши спајање две или више постојећих парцела ради формирања грађевинске парцеле. Препарцелација није дозвољена на парцелама које су предвиђене за јавне намене, на којима се налазе споменици културе и објекти од јавног интереса, осим у случају када се предметни простор увећава и уређује.

Позиционирање објеката на грађевинској парцели: дефинише се у односу на регулациону линију (грађевинском линијом) и на границу суседних парцела, као и на основу позиције изграђених објеката, односно типологије градње. За постојеће објекте чија су међусобна и растојања од граница суседних парцела од вредности утврђених правилима, у случају реконструкције, на суседним странама није дозвољено постављати отворе стамбених просторија. Грађевинске линије морају бити дефинисане тако да не представљају сметњу за функционисање објеката на парцели и постављање мреже и објеката инфраструктуре.

Међусобна удаљеност слободностојећих и објеката у прекинутом низу, износи најмање половину висине вишег објекта, али не мање од 4,0 m. Удаљеност се може смањити на четвртину, ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже отворе на просторијама за становање или пословање. Слободностојећи објекат не може заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.

Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом на грађевинској парцели, или се налази на растојању утврђеном правилима. Подземна грађевинска линија може се утврдити и изван габарита објекта, као и у појасу између регулационе и грађевинске линије, ако не представља сметњу у функционисању објекта или инфраструктуре.

Урбанистички параметри: Постојеће грађевинске парцеле на којима су урбанистички параметри (индекси заузетости и изграђености грађевинске парцеле, спратности висина објеката) већи од правилима утврђених вредности, задржавају постојеће параметре, без могућности доградње.

Висина објекта је: на релативно равном терену - растојање од меродавне котетерена до котеслемена; на стрмом терену са нагибом према улици (навише) - растојање од меродавне коте терена до коте слемена; на стрмом терену са нагибом одулице (наниже) - растојање од коте нивелете пута до коте слемена. *Меродавна кота терена* (нултатачка објекта) је најнижа тачка пресека вертикалне фасадне равни објекта и планираног уређеног терена. *Планирани уређени терен* представља природни терен преизградње уз дозвољену интервенцију на терену (могућно ст модификације терена у односу на постојећи терен) до мах 0,90 m, која се регулише нивелацијом терена. За веће објекте и сложене структуре, меродавна кота терена се утврђује за сваку дилатацију.

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног/приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то: кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног/приступног пута; кота приземља може бити највише 1,60 m виша од нулте коте; за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), кота приземља може бити највише 1,60 m нижа од коте нивелете јавног пута; за објекте који у приземљу имају нестамбену намену, кота приземља може бити максимално 0,30 m виша од коте тротоара (де нивелација се савладава унутар објекта).

Испадина објекту (хоризонтална пројекција испада) не могу прелазити регулациону линију више од 1,20 m и то на делу објекта више од 4,50 m, односно грађевинску линију више од 1,60 m.

Испадни грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то: излози локала - 0,30 m, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3 m; транспарентне браварске конзолне надстрешнице узони приземне етажне - 2 m по целој ширини објекта са висином изнад 4 m; платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1 m од спољне ивице тротоара на висини изнад 4 m; конзолне рекламе - 1,20 m на висини изнад 4 m.

Испадни грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то: на делу објекта према предњем дворишту - 1,20 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља; на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања од 1,50 m) - 0,60 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља; на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања од 2,50 m) - 0,90 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља; на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од задње линије суседне грађевинске парцеле од 5 m) - 1,20 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% задње фасаде изнад приземља.

Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 3,00 m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90 m. Отворене спољне степенице које савлађују висину преко 0,90 m улазе у габарит објекта. Отворене спољне степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу имати пролаз и друге функције дворишта.

Грађевински елементи испод коте тротоара (подрумска етажа) — могу прећи регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испода), и то: стопе темеља и подрумски зидови - 0,50 m; шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1 m. Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

Висина надзатка стамбене поткровне етаже износи највише 1,80 m, рачунајући од коте пода најниже поткровне етаже до тачке прелома вертикалне фасадне равни и косине крова. *Поткровље* је свака етажа под кровном косином (у зависности од нагиба кровних равни може се формирати више ових етажа), са или без надзатка, која на једном свом делу има чисту висину до таванице.

Ограђивање грађевинске парцеле може се вршити зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m. Зидане и друге врсте ограде постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на улици ограденог усотварити ван регулационе линије.

Зидана нетранспарентна ограда између парцела подиже се до висине 1,40 m уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле, или транспарентном оградом до висине од 1,40 m, која се поставља тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Грађевинска парцела се може преграђивати у функционалне целине (стамбени део, економски део, економски приступ, стамбени приступ, окућница и сл.), с тим да висина унутрашње ограденог не може бити већа од висине спољне ограде.

Одводњавање површинских вода са парцеле врши се слободним падом према риголама, односно према улици, са најмањим падом од 1,5%. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. Површинске и друге отпадне воде из економског дворишта одводе се регулисано до ђубришне јаме.

Архитектонско обликовање: спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје, архитектонски детаљи и други архитектонски елементи, треба да су ускладу са амбијентом и да доприносе очувању визуелног идентитета и унапређењу естетских вредности простора. Не користити елементе и композиције као што су нападни фолклоризам, радикални еклектицизам, мансардни кровови и сл. Нови објекти својим пропорцијама и архитектуром треба да чине обликовну целину са суседним објектима и простором, посебно у оквиру простора изражених амбијенталних вредности, који треба планирати у стилу традиционалног наслеђа, уз обнову историјски вредних објеката.

Коришћење поткровних етажа је обавезно, уколико је посебним правилима прописано да је поткровље завршна етажа објекта (уколико поткровље није завршна етажа, објекат се завршава косим кровом).

Услови заштите суседних објеката, животне средине и други услови: У току извођења радова и при експлоатацији, водити рачуна о техничким и еколошким условима на суседним парцелама (према техничким и другим нормативима за одређену врсту објекта), као и о безбедности објеката изграђених на њима (при ископу темеља, одводњавању површинске воде, гаражирању возила, изношењу пута, смећа и др.). Услови заштите животне средине, санитарни и хигијенски услови (емисија буке, аеро и других врста загађења), услови заштите од пожара, геомеханички, хидрогеолошки и други безбедносни услови, у складу су са одговарајућим прописима и нормативима и позитивном законском регулативом која дефинише утицај објекта и делатности на животну средину.

Стандард приступачности и енергетска ефикасност: Несметано кретање особа са посебним потребама, деце и старијих особа мора бити обезбеђено за објекте јавне намене и остале објекте за јавно коришћење, у складу са прописима и нормативима из ове области. Сви објекти у зависности од врсте и намене, морају бити пројектовани, изграђени, коришћени и одржавани на начин којим се обезбеђују позитивном законском регулативом прописана енергетска својства објекта.

Објекти стамбене намене – посебна правила

Основне карактеристике планинског типа сеоских насеља су: релативна разбијеност, мање парцеле неправилног облика, већа искоришћеност и изграђеност парцеле, мања међусобна удаљеност суседних (стамбених и економских) објеката и заступљеност више типова сеоских домаћинстава (пољопривредног, мешовитог и непољопривредног). На развој села и организацију сеоског становања највећи утицај имају: опште економско стање локалне заједнице, месне прилике самог насеља (близина центара и важних комуникација), конфигурација терена и природно окружење (шумско подручје, природна добра, водотокови). Генерално, за села на планском подручју карактеристична је: релативна удаљеност од важних комуникација, мала насељеност, смањивање контингента радно способног становништва, велика старост становника и др. Правила за зоне становања примењују се како за централне (компактне) делове сеоских насеља, тако и за изграђене, започете или инициране насељске целине ванкомпактног насељског ткива.

Врста и намена објеката који се могу градити: објекти намењени становању (препоручују се типови објеката доминантни у постојећој физичкој структури – углавном слободностојећи породични стамбени објекти), економски и помоћни, односно пратећи објекти. Могуће је градити економске објекте, уз услов да буду задовољени сви хигијенски захтеви и прописи везани за заштиту животне средине. Економски објектису: објекти за гајење домаћих животиња (стаје за коње и магарце, штале за говеда и биволе, живинарници, свињци, овчарници, козарници, објети за гајење кунића, голубова и украсних птица), пратећи објекти за гајење домаћих животиња (испусти за стоку, објекти за одлагање чврстог стајњака и скупљање

осоке),објекти за складиштење сточне хране и пољопривредних производа (сеници, магацини за сточну храну,сило-јаме и сило-тренчеви;амбари и кошеви) и остали објекти у функцији пољопривредног газдинства (објекти за машине и возила,пушнице,сушионице,млекар, санитарни пропусник и сл.). Могуће је градити помоћне или пратеће објекте у функцији објеката намењених становању(гараже,летње кухиње,септичке јаме,бунари,цистерне за водуи сл.).

Компатибилни садржаји и врсте објеката:трговина,услуге и сервиси,услужно

и производно занатство, угоститељство, туристичке услуге у сеоском домаћинству, каои мањи производни и пословни објекти из домена прераде пољопривредних и шумскихпроизвода,одрживог коришћења природних ресурсаи сл.,под условом да немају негативног утицаја на животну средину. Ови садржаји могу бити у оквиру основног(стамбеног) објекта (најчешће у приземљу) или у оквиру помоћног или пратећег објектана парцели.

Врста и намена објеката чија је изградња забрањена:индустријске, производне, складишне и друге делатности које имају негативни утицај на животну средину и основну намену (делатности које угрожавају околину буком, вибрацијама, гасовима,мирисима,отпадним водама и другим штетним дејствима).

Условизаформирањеграђевинскепарцеле:узависностиодтипадомаћинства, грађевинска парцела има: стамбени део парцеле (стамбено двориште),економски део парцеле (економскодвориште) и башту.Минимална парцела пољопривредног домаћинства садржи:стамбени део-300m²,економски део-400m² и башту-300m²(укупно1000m²,при чему стамбени и економски део могу да буду на посебним парцелама). Минимална парцела мешовитог домаћинства садржи: стамбенидео-300m²,нестамбенидео-400m²(укупно700m²).Минималнапарцеланепољопривредног(стамбеног)домаћинств а:300m².Минималнаширинафронтаграђевинске парцеле према типу домаћинства: пољопривредна домаћинства – 20 m;мешовита домаћинства – 16 m; непољопривредна (стамбена) домаћинства – 12 m. Наформираној грађевинској парцели чија је површина или ширина мања од минималнеповршине или ширине, може се предвидети изградња или реконструкција објеката,поштујући посебна правила зоне становања и ограничења парцеле. Код изграђенихпарцела могуће је вршити парцелацију по дубини, са обезбеђењем колског пролазаминималнеширине3,5м.

Положај објеката у односу на регулациону линију: Минимално растојање између грађевинске линије објекта (без обзира да ли се ради о изградњи, доградњи или реконструкцији) и границе парцеле јавног пута (регулациона линија) је 5 m. Од овог правила је могуће одступити само у циљу очувања амбијенталне вредности насеља. У зони у којој постоје изграђени објекти, претходно растојање утврђује на основу позиције већ и неизграђених објеката. Грађевинска линија помоћног или пратећег објекта не може да буде испред грађевинске линије основног објекта, осимако конфигурација терена не условљава другачији положај. На парцели са нагибом терена од јавног пута наниже, услучају нове изградње,стамбено двориште се поставља на највишој коти уз јавни пут,а економско двориште иза стамбеног дворишта на нижој коти. На парцели са нагибом терена ка јавном путу, у случају нове изградње, стамбено двориште се поставља на највишој коти, па економско двориште може бити испред стамбеног дворишта, уз јавни пут, уз увећање

претходно утврђеног растојања између грађевинске и регулационе линије за мин 3,0 m зеленог заштитног појаса. Положај објеката у односу на границе грађевинске парцеле: Минимално растојање габарита слободностојећег стамбеног објекта од границе бочне суседне парцеле износи: 1,5 m на делу бочног дворишта северне оријентације; 2,5 m на делу бочног дворишта јужне оријентације. За изграђене објекте чије је растојање до границе суседне (бочне или задње) парцеле мање од претходно утврђених вредности, у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати отвори за осветљавање стамбених просторија. За економске и помоћне објекте, минимално удаљење од границе бочне суседне парцеле износи 1,5 m. За изграђене економске и помоћне објекте чије је растојање до границе суседне (бочне или задње) парцеле мање од претходно утврђене вредности, у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати отвори за осветљавање просторија. Минимално удаљење септичке јаме од границе суседне (бочне или задње) парцеле је 3m.

Међусобна удаљеност објеката: Минимална међусобна удаљеност стамбених објеката на истој грађевинској парцели, или на суседним парцелама, износи 4,0 m. За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4,0 m, у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори за осветљавање стамбених просторија. Слободностојећи стамбени објекат не може заклањати директно осунчање другом стамбеном објекту више од половине трајања директног осунчања. Минимална међусобна удаљеност економских и помоћних објеката на истој грађевинској парцели, или на суседним парцелама, износи 3 m. Међусобно растојање објекта за гајење домаћих животиња од стамбеног објекта је мин. 15,0 m. Међусобно растојање ђубришта и пољског клозета од стамбеног објекта, бунара, односно живог извора воде је најмање 20 m и то само на нижој коти. Минимално удаљење септичке јаме од стамбеног објекта је 6 m. Организација економског дворишта мора бити таква да се прљави садржаји (сточне стаје, ђубришта, септичке јаме, пољски клозети) постављају на најудаљенијим деловима економског дворишта и само низ ветар у односу на чисте садржаје. Бунаре градити на вишој коти од коте економских објеката прљавих садржаја, на прописаној удаљености од њих. Положај, габарит и локација економског објекта мора бити прилагођена просторним могућностима економског дворишта, уз обезбеђен лак приступ и везу са другим објектима и добру организацију економског простора.

Урбанистички параметри: Код израчунавања урбанистичких параметара на грађевинској парцели, узимају се у обзир сви објекти на парцели. Стамбени део грађевинске парцеле: индекс заузетости = мах 30%; индекс изграђености = мах 0,6; уређено зеленило = мин 30%. Економски/нестамбени део грађевинске парцеле: индекс заузетости = мах 40%; индекс изграђености = мах 0,6; уређено зеленило = мин 20%.

Спратност и висина објеката: Максимална спратност стамбених објеката на парцели је П+1+Пк, а максимална висина 10,0 m. Могућа је изградња подрумских или сутеренских просторија, уколико не постоје сметње геомеханичке и хидрогеолошке природе. Максимална спратност економских и помоћних објеката је П+Пк, а максимална висина 7,0m.

Услови за изградњу других објеката на грађевинској парцели: Могућа је изградња других стамбених објеката у стамбеном делу парцеле, као и економских објеката у економском делу парцеле. Дозвољена је и изградња помоћних или пратећих објеката у функцији стамбених или економских објеката, као и у функцији садржаја компатибилних зони становања, који не угрожавају основну намену и немају негативних утицаја на животну средину.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и паркирања возила:

За паркирање возила за сопствене потребе, возила везаних за обављање делатности компатибилних са основном наменом парцеле, помоћних возила и прикључних апарата, власници објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута. Број неопходних паркинг места се одређује у зависности од врсте објекта и то једно паркинг место за сваки стан, односно једно паркинг место на 70 m² корисне површине за не стамбене намене. Свака грађевинска парцела мора да има одговарајућу везу са јавним путем или приступним саобраћајницама. Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавном путу не може бити мања од 2,5 m (стамбени пут), односно 3,5 m (економски пут).

Архитектонско обликовање: Архитектонску обраду стамбених, економских, помоћних и пратећих објеката прилагодити традиционалној архитектури народног градитељства ит радиционалном начину организације и уређења парцеле, али и потребама корисника и савременом квалитету живљења. Изградњу објеката и уређење парцела у процесу ревитализације централних делова насеља и изграђених насељских целина, прилагодити предеоном лику планинског подручја. Применити аутохтоне грађевинске материјале и архитектонски израз (препоруча: кров— кос, вишеводан, максималног нагиба 45°; кровни покривач— плоче шкриљаца и шиндре, или традиционални покривач од сламе; фасада — малтерисана (беле боје), опека и/или дрво).

Туристичка супраструктура и инфраструктура— посебна правила

Посебна правила грађења за зону туристичке супраструктуре и инфраструктуре примењују се у зони директног спровођења Просторног плана, у складу са планским решењима Просторног плана (*Реферална карта 3: Природни ресурси, заштита животне средине, природних и културних добара*). Она су обавезујућа и за усклађивање, измене и допуне донетих просторних планова јединица локалне самоуправе и урбанистичких планова, израду нових урбанистичких планова и пројеката на простору опредељеном за потребе посебне намене, у складу са смерницама за спровођење Просторног плана.

Општа правила за површине и објекте туристичке супраструктуре

Површине и објекти туристичке супраструктуре су доминантни у туристичком простору. Да би се формирао и обликовао туристички простор у складу са изабраним концептом туризма, неопходно је извршити правилан избор одговарајућих програма, садржаја и обликовних елемената, који ће одредити неопходне интервенције у оквиру туристичког простора, што пре свега подразумева изградњу одговарајуће туристичке супраструктуре (Законом о туризму, дефинисан је појам туристичке супраструктуре: угоститељски објекти, као и галерије, изложбени, конгресни и забавни објекти, који су у непосредној вези са угоститељским објектима и објектима спортско- рекреативног садржаја, или са њима чине јединствену целину). Ове интервенције обухватају: уређење, изградњу и

коришћење простора за различите туристичке намене (нова изградња у духу традиционалне архитектуре, која доприноси очувању континуитета са постојећим вредностима у простору); ревитализацију (уз мање проширење капацитета) и комерцијализацију постојећих објеката (пре свега у оквиру сеоских домаћинстава и домаће радиности), које су формом, структуром, габаритом, просторним склопом и архитектонским обликовањем прилагођене наслеђеној структури;

Површине и објекти туристичке супраструктуре у *туристичким локалитетима* које се налазе у подручју саражевом заштите III степена, као и ван подручја саражевом заштите, уређиваће се и градити према следећим општим правилима:

- при уређењу и изградњи у туристичким локалитетима, водити се принципом што мањег угрожавања шумског фонда и компензационог пошумљавања за посечену шуму, као и интеграције са локалним комплементарним активностима (пољопривреда, шумарство, ловна привреда, одрживо коришћење традиционалних грађевинских материјала, занатство, домаћа радиност). Такође, придржавати се посебних режима, услова и мера заштите, прописаних овим просторним планом, релевантним законским прописима из области заштите природе, културних добара и животне средине, саобраћаја и водопривреде, као и актима управљача Парка природе и других надлежних институција.
- Нови садржаји туристичке супраструктуре у туристичким локалитетима планирају се и уређују на погодним теренима (геолошки стабилним, осунчаним, заклоњеним од ветра, са препорученим нагибом до 15%), са обезбеђивањем приступа свим садржајима и уз формирање мирних зелених зона између зона туристичког смештаја и других садржаја;
- планирана туристичка инфраструктура и спортско-рекреативни садржаји имају приоритет у односу на садржаје туристичког смештаја и друге туристичке супраструктуре у туристичким локалитетима;
- препоручује се комбинован начин уређења туристичких локалитета — хомогене урбане структуре око мањих тргова, компактни низови дуж улица, претежно слободностојећи објекти, концентрисане традиционалне групације етно-објеката и сл. Туристички локалитети се партерно уређују, ради функционалне и обликовне интеграције смештајних, јавних, спортско-рекреативних и других садржаја;
- неопходно је минимално опремање туристичких локалитета планираном саобраћајном и комуналном инфраструктуром — јавне саобраћајнице и паркинзи, водоснабдевање, организовано одвожење талога отпадних вода на пречишћавање (до реализације система за прикупљање/одвожење/пречишћавање отпадних вода), електроснабдевање и основне ТТ инсталације. Такође, потребно је одстранити или ублажити транзитни саобраћај из туристичког ткива (изградња обилазних саобраћајница; формирање зоне заштитног зеленила дуж транзитних саобраћајница; лоцирање јавних паркинг простора у приступним зонама, одакле се успостављају добре пешачке везе ка туристичким садржајима), чиме се избегава просторни дисконтинуитет који умањује туристички квалитет простора.
- На нивоу туристичког локалитета, утврдити обавезу детаљног испитивања микро-природних услова (инжењерско-геолошких, климатских и др.), као

исоцио-економске оправданости и еколошке прихватљивости изградње објектатуристичкесупраструктуре;

- категоризација и специјализација угоститељских објеката, односно стандардизација смештајних објеката, утврђује се на основу важећег *Правилника о стандардима за категоризацију угоститељских објеката за смештај* („Службени гласник РС”, број 83/16 и 30/17) и *Закона о туризму*;
- архитектонски облици свих објеката туристичке супраструктуре у туристичким локалитетима, развијаће препознатљиви локални архитектонски израз, са енергетски рационалним просторима заштићеним од негативних екстрема планинске климе, оптимално отвореним према микро-амбијентима природног предела и са доминантном употребом изворних материјала овог поднебља, уз прилагођавање познатим узорима етно-архитектуре овог краја и уклапање у природни амбијент и морфолошке облике тла (ниске просторне структуре, уз могућност формирања реперних објеката, ради постизања визуелног композиционог акцента);
- уређење, изградња и коришћење простора за различите туристичке намене (туристички смештаји друга туристичка супраструктура) на неизграђеним грађевинским парцелама, могућа је, уз очување континуитета са постојећим вредностима у простору, испуњавање прописаних санитарно-хигијенских и комуналних услова, и услова заштите природе, културних добара и животне средине, као и доказану социо-економску оправданост реализације на нивоу туристичког локалитета (ово подразумева и доступност јавних служби и сервиса од интереса за туризам);
- у складу са изабраном концепцијом туристичког развоја (дефинисано у одељку III 1.5. *Туризам*) и валоризацијом туристичких потенцијала који предодређују коришћење појединачних туристичких локалитета за развој појединих видова туризма, могуће је планирати туристичку супраструктуру следећег садржаја: *програми wellness туризма* (смештај; трим, теретана, фитнес и сл.; козметички медицински третмани; здрава и контролисана исхрана); *образовни и научни програми* (рекреативна настава; стручне екскурзије, студијски и истраживачки боравци); *програми културног и верског туризма* (везани за културно-историјске споменике, верске објекте, етнолошке и друге антропогене вредности); *програми етно-туризма* (етно-села, етно-паркови); и други програми осмишљени према циљним групама туриста, који се реализују у туристичким локалитетима, и којима се обезбеђује интеграција расположивих туристичких ресурса планског подручја у јединствену туристичку понуду.

Посебна правила за површине објектатуристичкесупраструктуре

Врста и намена објеката који се могу градити: Објекти туристичке супраструктуре, различитог типа и садржаја. Ови објекти се могу реализовати као самостални објекти на парцели (основна намена) или мешовито са наменом становања (у стамбеном делу дворишта, у оквиру стамбених или пратећих објеката на парцели, као ревитализовани постојећи објекти или новоизграђени објекти у функцији туризма), према правилима за површине и објекте туристичке

супраструктуре, односно за зонестановања. Најчешће су то угоститељски објекти за смештај (са или без исхране) и исхрану. Планиране врсте туристичког смештаја обухватају: сеоско туристичко домаћинство и домаћу радиност (соба/стан за издавање-"гостинска смештајна јединица", "гостинска кућа", туристички апартман, етнообјекат-"еколоц"исл.), пансион, мотел, хотел, апартмански блок, етно-насеље, планинарски и ловачки дом, шумарске, ловачке и планинарске куће, одмаралиште и сличне објекте.

Табела 22: Планиране врсте туристичког смештаја

врста смештаја	смештајна јединица	просторна организација смештаја	максимални капацитет
сеоско туристичко домаћинство,	соба	у једном или више објеката	30 лежаја/комплекс
домаћа радиност	туристички апартман	у једном или више објеката	30 лежаја/комплекс
	стан	у једном или више објеката	30 лежаја/комплекс
	кућа	у једном или више објеката	30 лежаја/комплекс
	етно-објекат (еколоц)	у једном или више објеката	30 лежаја/комплекс
пансион	соба	у једном објекту	50 лежаја/објекат
мотел	соба	у једном објекту	100 лежаја/објекат
апартмански блок	туристички апартман	у једном објекту	100 лежаја/објекат
хотел	соба	у једном објекту	150 лежаја/објекат
	апартман		
етно-насеље	етно-објекат	у више објеката	150 лежаја/комплекс
планинарски дом, ловачки дом	соба	у једном објекту	30 лежаја/објекат
шумарска кућа, ловачка кућа, планинарска кућа	соба	у једном или више објеката	30 лежаја/комплекс
одмаралиште	соба	у једном или више објеката	60 лежаја/објекат

- број смештајних јединица (соба, апартман), као и њихов однос у оквиру смештајних објеката или комплекса, није дефинисан овим Просторним планом, већ само максимални број лежаја по туристичком комплексу или објекту.
- Код изградње туристичких смештајних капацитета оријентисати се на категорије ***, **** и више (могућа и категорија ** за смештај у сеоским туристичким домаћинствима и домаћој радиности).
- При изградњи нових, реконструкцији и адаптацији постојећих објеката за

смештај туриста и пренамени постојећих објеката друге намене у објекте за смештај туриста, препоручује се оријентација на објектима мањег смештајног капацитета ("породични" хотели, пансиони и сл., до 30 лежаја), ниже спратности и развијене основе, који су формом и габаритом погоднији за уклапање у предео.

– Објекти типа "еколои" представљају врсту туристички смештаја која: штити природне и културне компоненте свог окружења, тако што се максимално уклапа у предео и специфични контекст окружења; током изградње и експлоатације врши минималан утицај на животну средину; користи одржива средства која обезбеђују смањену потрошњу воде; задовољава своје енергетске потребе кроз енергетски ефикасну изградњу у комбинацији са савременим решењима примене, „чисте“ енергије (где год јетомогуће); обезбеђује пажљив третман отпада и отпадних вода (коришћење биоразградивих нетоксичних средстава, рециклажа и др.); даје допринос државном развоју локалне заједнице.

Компатибилни садржаји и врсте објеката: Становање, компатибилне јавне и услужне намене (објекти у функцији заштићених подручја, јавне службе и сервиси од интереса за туризам) и други комплементарни садржаји туристичке супраструктуре (изложбени простори, просториза информисање, предах, снабдевање, рекреацију, едукацију и забаву туриста).

Врста и намена објеката чија је изградња забрањена: Све делатности које угрожавају основну намену и животну средину негативним утицајима (бука, вибрације, гасови, мириси, отпадне воде и другаштетна дејства).

Услови за формирање грађевинске парцеле: Парцела се формира (увећава или дели) према просторним могућностима, у циљу прилагођавања величине парцеле ускладу са прописима и одговарајућим техничким нормативима за конкретну туристичку намену, односно потребним условима за одговарајућу врсту и категорију туристичког смештаја. За просторе нове изградње и реконструкције, при формирању парцеле, обавезно се обезбеђује нормативни однос површине парцеле и смештајног капацитета од минимум 80m^2 /лежају. Минимална величина грађевинске парцеле: етно-насеље— 10.000m^2 ; хотел/мотел— 3.000m^2 ; апартмански блок/пансион— 2.000m^2 ; остали објекти туристичког смештаја (самостално, или мешовито са наменом становања, у оквиру стамбеног дела дворишта) и остали угоститељски објекти— 1.000m^2 . Најмања ширина грађевинске парцеле— 20m .

Положај објеката односно регулациону линију: Минимално растојање између грађевинске и регулационе линије је 5m . У зони у којој постоје изграђени објекти исте намене, растојање између грађевинске и регулационе линије утврђује се на основу позиције већине изграђених објеката. Грађевинска линија пратећег објекта не може да буде испред грађевинске линије основног објекта на парцели. Удаљеност грађевинске линије објекта од регулационе линије државног пута, одређује се на основу прописаних заштитних појаса ускладу са *Законом о путевима*.

Положај објеката односно границе грађевинске парцеле: Најмање дозвољено растојање габарита објекта и границе бочне суседне грађевинске парцеле, износи - за слободностојећи објекат на делу бочног дворишта северне оријентације = 2m ; за

слободностојећи објекат на делу бочног дворишта јужне орјентације = 3 m; запрви или последњи објекат у непрекинутом низу, или двојни објекат у прекинутом низуна бочном делу дворишта = 4 m. За изграђене објекте чије је растојање до границесуседне(бочнеилизадње)грађевинскепарцелемањеодпретходноутврђенихвредности, у случају реконструкције, не могу се на суседним странама предвиђатиотворисмештајнихистамбенихпросторија.

Међусобна удаљеност објеката: Минимална међусобна удаљеност објеката(слободностојећих или упрекинутом низу) наистојилинасуседнимграђевинскимпарцелама,износиполовинувисиневишегобјекта ,анемањеод5m,уззадовољавањепротивпожарногуслова.Заизграђенеобјектечијамеђусобнаудаљеност износи мање од 5 m, у случају реконструкције не могу се на суседнимстранамапредвиђатинаспрамниотворизаосветљавањесмештајнихистамбенихпросторија. Слободностојећи објекат не може заклањати директно осунчање другомобјекту вишеодполовинетрајања директногосунчања.

Урбанистички параметри: Код израчунавања урбанистичких параметара награђевинскојпарцели, узимају се у обзир сви објекти на парцели.За грађевинскепарцеле се утврђује максимални индекс заузетости до 30% и индекс изграђености до0,6 (индекс заузетости до 40% и индекс изграђености до 0,9, за туристичке целине инасељасаизраженимтуристичкимфункцијама).Минималнипроцентуређенозеленила на парцели износи 20% површине парцеле. Отворени терени за рекреацијунеулазеу проценатуређенозеленила.

Спратностивисинаобјеката:Максималнаспратностновихобјекататуристичког смештаја и угоститељства на парцели изузетно П+1+2Пк или П+2+Пк, уциљуформирањарепернихобјеката,радипостизањаавизуелногкомпозиционогакцента.Одступањеуодносунатдефинисануспратност(доизузетнемаксималнеспратности и висине), а у циљу висинског акцентовања делова објеката, дозвољено јенамаксимално15%површинеосновесвихобјекатауграђевинскомкомплексу.Максимална спратност пратећих објеката на парцели је П+Пк (максимална висина = 7m). Могућа је изградња подрумских или сутеренских просторија, уколико не постојесметње геомеханичке и хидрогеолошкеприроде.

Услови за изградњу других објеката на грађевинској парцели: Могућа јеизградњавишеобјекатаосновнеидопунскенамененапарцели.Дозвољенајеизградња пратећих објеката у функцији основних објеката на парцели, архитектонскиусклађених сањима.

Условиначинобезбеђивањаприступапарцелиипаркирањавозила: Свака грађевинскапарцела мораиматиизлазна јавну површину(саобраћајницу),непосредно или преко приступног пута. Приступ на јавну саобраћајну површину морабити такав да се не угрози одвијање саобраћаја на њој. Могуће је остварити вишеприступа на грађевинску парцелу (јавни, службени и др.). Простор за паркирање уоквируграђевинскепарцеле(аизванповршинејавногпута),морадаимафункционалну везу са приступном саобраћајницом. На овом простору се обезбеђујепаркирање возила: за сопствене потребе власника објеката на парцели, за потребекорисника смештајног капацитета реализованог на парцели, за потребе угоститељскихидругих(услужних,јавнихилистамбених)објекатанапарцели.Паркира

њена парцели се може реализовати на отвореном паркингу и у гаражи (затвореној или делимично отвореној, потпуно или делимично укопаној). Осим путничких возила, на парцели јер могуће обезбедити и паркирање минибуса, аутобуса и других возила за потребе организованог туристичког превоза. Потребан број паркинг места нормирати у складу са категоријом туристичког објекта (на основу *Правилника о стандардима за категоризацију угоститељских објеката за смештај*, „Службени гласник РС”, бр. 83/16 и 30/17), односно према претходно утврђеном стандарду за одговарајућу намену, али не мање од једног паркинг места по јединици смештајног капацитета, односно једног паркинг места на 70 m² корисне површине објекта.

Архитектонско обликовање: Изградња и реконструкција објекта треба да допринесе квалитету, препознатљивости и јединствености предела. При томе, треба максимално користити обликовне, пропорцијске, микроурбанистичке и остале елементе локалног градитељског наслеђа (као кроз обнову постојећих објеката, тако и кроз реинесценцију архитектуре народног градитељства у модерном архитектонском изразу, али и кроз коришћење традиционалног склопа и начина уређења парцеле). Подразумева се коришћење локалних природних материјала за обраду фасада (малтерисање и бојење у бело; облагање зидова и тримова дрветом; облагање подрумских и сутеренских делова и сокли каменом и сл), прозора (дрвени капци и сл), кровова (кровни покривач од камене или дрвене шиндре и сл), отворених површина (камене плоче, гранитне коцке, растер елементи и озелењавање, а што мање бетонирања, асфалтирања и савременог поплочавања) и др. Максимално користити еколошки прихватљиве грађевинске материјале и могућности локације за био климатско пројектовање објекта.

Општа правила за објект туристичке инфраструктуре

Да бисе формирао туристички простор који представља интегрисану и функционалну целину, неопходна су интервенције у циљу формирања привлачних обележја (атракција) у оквиру туристичког простора, што подразумева изградњу одговарајуће туристичке инфраструктуре (*Законом о туризму*, дефинисан је појам туристичке инфраструктуре: објекти за информисање, предах, снабдевање, рекреацију, едукацију и забаву туриста).

Туристичка инфраструктура планског подручја обухвата:

- *пунктове за различите спортско-рекреативне активности и контролисана авантуре* – у циљу развоја програма туризма активног одмора (трекинг, авантуристичке и јахање туре, планински бициклизам, слободно пењање, параглајдинг, планинарење, оријентиринг, посматрање птица, фотографисање природе, турноскијање, риболов и сл.). Ово подразумева максимално коришћење природних потенцијала, уз формирање пунктова/полигона одговарајућим природним локацијама, са обезбеђеним приступом са јавних и некатегорисаних путева и стаза;
- *стазе које масе интензивирају туристичка кретања* – интензитет туристичких кретања повећава се са обрађајном повезаношћу природних и антропогених туристичких мотива и других туристичких пунктова, са важним

путним правцима (има утицаја на величину контрактивне зоне). Ове стазе обухватају: пешачке стазе (излетничке, трекинг, планинарске), бициклистичке стазе (планински бициклизам), стазе за јахање, стазе за турно и нордијско скијање, риболовне стазе (на риболовним водама) и сл. Уређују се истовремено у функцији туризма, рекреације, заштите и презентације природних и културних вредности. Могуће их је трасирати и у подручју режима заштите II и III степена, по правилу на планинским пашњацима и шумском земљишту без просека кроз шуму, претежно на трасама шумских и пашњачких путева и стаза,

уз отварање нових траса само на неопходним краћим деоницама. Уређење стаза по др. азумева: обавезну сигнализацију (путокази, мерна места, маркације стаза, информативна табле и др.), пратеће објекте на атрактивним локацијама у облику туристичких мотива (видиковци, отворена одморашта и наткривена склоништа са ватриштима, биваци и мања логоришта за ноћење у шаторима) и друге мањим објекте и опрему (мобиљар, елементи за рекреацију и сл.) - ови објекти се граде ка мањи, приземни, рустични објекти од приручних материјала, у духу локалне традиционалне архитектуре, максимално уклопљени у предео. Профил стаза је минимум 1,6m (пешачке), односно 2,25m (бициклистичке), са максималним нагибом до 30%, задвосмерно кретање (кружне трасе). Није неопходна додатна обрада подлоге пешачких стаза, док је за бициклистичке стазе неопходно одговарајуће сабијање подлоге и оивичење (природним материјалима, који по изгледу, димензији и начину постављања, значајно не одступају од окружења). Премошћавање препрека (вода, јаруга и сл.) врши се постављањем одговарајућег конструкције од дрвета.

- *допунске, спортске и рекреативне садржаје у оквиру туристичких целина и насеља са израженим туристичким функцијама* (према просторним могућностима) - отворени терени са мањим пратећим објектима (помоћне просторије, спортска опрема, спортски клубови, школски спорт и пратеће услуге); затворени спортски објекти (мање спортске дворане са пратећим садржајима); акватички комплекси (базени за рекреацију, затворени базени) и сл. Спортско-рекреативни садржаји морају бити приступачни, функционално и пејзажно уклопљени у предео, адекватно обележени, обезбеђени и опремљени. Предност дати теренима са травнатом подлогом, а бетонску подлогу свести на најмању могућу меру.

Посебна правила за објекте туристичке инфраструктуре (било да су у функцији заштите или других подручја, или не), а на основу општих правила за објекте туристичке инфраструктуре овог Просторног плана, дефинисаће урбанистички планови и пројекти, ускладу са мерницама за спровођење Просторног плана.

Саобраћај и техничка и комунална инфраструктура

УПППН- дата су посебна правила за саобраћајнице и објекте и мреже инфраструктуре која се имају поштовати при изради урбанистичких планова и техничке документације, као и изградњи и експлоатацији објеката. Овде се наводе

само посебна правила грађења за туристичке путеве, пешачке и бицикличке стазе.

Посебна правила за општинске и туристичке путеве

Општински пут је јавни пут који повезује поједине делове јединице локалне самоуправе са центрима и зонама активности и листановања, или је одпосебно значаја за саобраћај на њеној територији. Општински путеви су намењени јавном и индивидуалном путничком саобраћају, могу се повезивати на мрежу државних путева, а пролазе ван грађевинског подручја насеља или кроз изграђени простор насеља или туристичког локалитета. Туристички пут повезује туристичке локалитете и пунктове, међусобно и са непосредним окружењем. Основне техничке карактеристике ових путева:

- оријентациона ширина појаса регулације износи мин. око 15 m (у насељу мин. око 10m);
- минимална ширина коловозних трака: 2x2,75m у насељу, а у насељу 3m (изузетно 2,75m, уз оивичење и вичним тракама ширине 0,25m);
- минимална ширина коловоза: 5,5-6m (изузетно 5m);
- минимална ширина заштитне траке (банкине): 2x1.2 m (изузетно 1 m), са тврдим застором (у насељу – разделне траке/заштитно зеленило, исте ширине);
- минимална ширина тротоара (у регулационом појасу пута у насељу): 2x1,5 m, са вичњацима (изузетно једностранитротоар ширине мин. 2m). Физичко раздвајање саобраћаја моторних возила од немоторизованог (пешачког) саобраћаја треба омогућити разделним тракама.

Посебна правила за пешачки саобраћај

Пешачке површине (тротоари) су саставни елементи попречног профила саобраћајнице у насељима, а намењене су искључиво за саобраћај пешака. Оне се физички издвајају у посебне површине, којима се обезбеђује заштита од осталих видова моторног саобраћаја, изузев код интегрисаних улица. Ширина тротоара зависи од намене и атрактивности околног простора и интензитета пешачких токова, а усклађу са важећим *Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута* ("Службени гласник РС" број 50/11, поглавље 3, одељак 3.5.7. *Бициклички и пешачки саобраћај*).

ОПИС ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА

Материјалом за рани јавни увид утврђује се прелиминарна граница Плана, а коначна граница биће дефинисана нацртом Плана.

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА КАТ. ПАРЦЕЛЕ
251,252,253/1,242/2,254,255,256,253/2,253/3,253/4,258,259/2,260/2,259/1,260/1,261/5,261/4,261/2,261/3,266/2 И
11432 СВЕ КО КРЕМНА ПОТЕС КОЊСКА РЕКА

Ширим обухватом Плана обухваћене су следеће кат. Парцеле 251,252,253/1,242/2,254,255,256,253/2,253/3,253/4,258,259/2,260/2,259/1,260/1,261/5,261/4,261/2,261/3,266/2 и 11432 све КО Кремна - потез ка укључењу на Државни пут II А реда Кремна – Бајина Башта тако да је прелиминарни обухват површине 112311 m²

КОРИШЋЕНЕ ПОДЛОГЕ

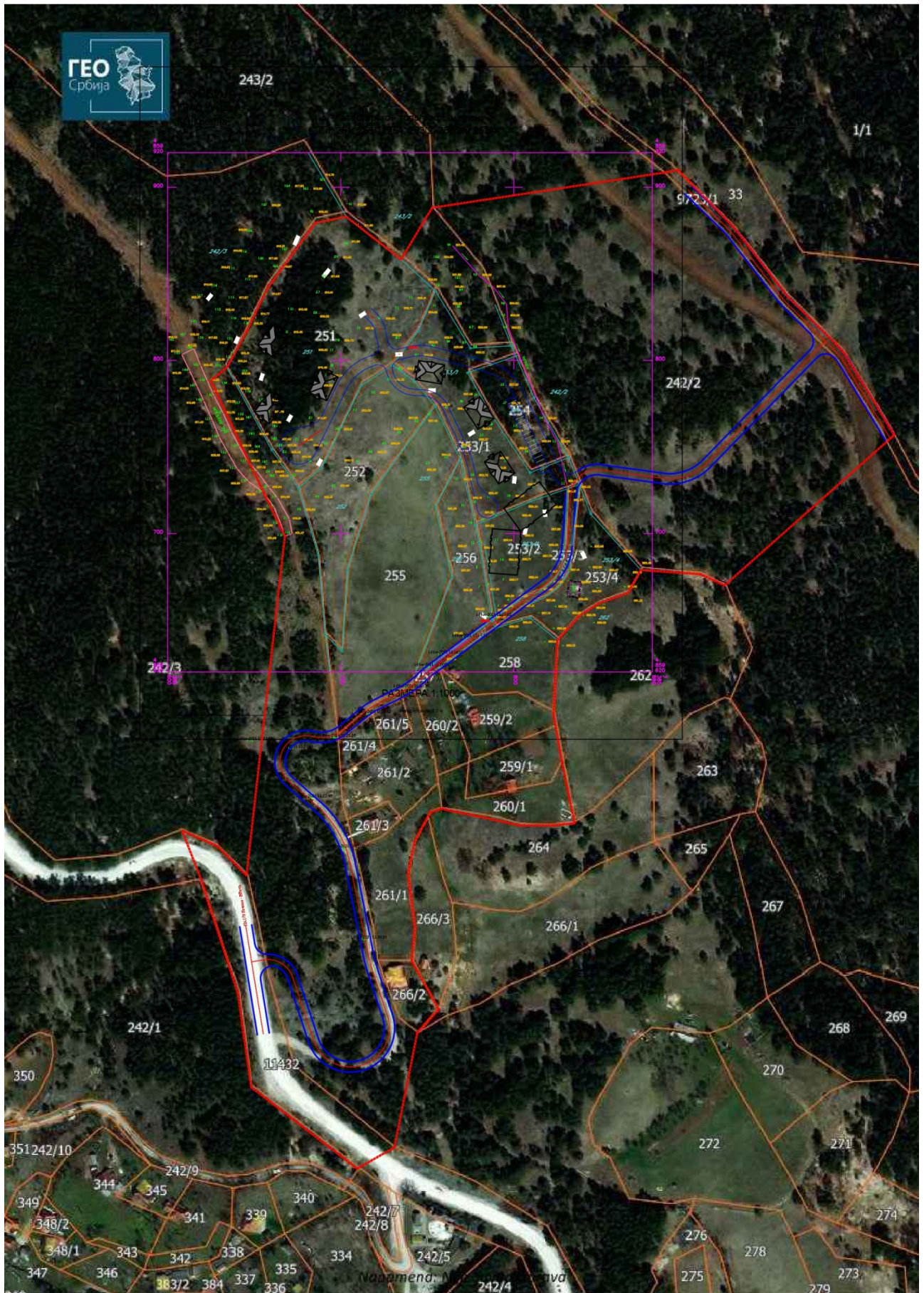
Материјал за рани јавни увид урађен је делимично на орто-фото снимку иовереном катстарско-топографском плану док ће нацрт Плана бити урађен на овереном катастарско-топографском плану.

Граница Измена и допуна Плана је приказана на графичком прилогу број 1:

ГРАНИЦА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ И ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА.

Слика бр. 1 – Предметно подручје у односу на шире окружење

ПЛАН ДЕТАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА КАТ. ПАРЦЕЛЕ
251,252,253/1,242/2,254,255,256,253/2,253/3,253/4,258,259/2,260/2,259/1,260/1,261/5,261/4,261/2,261/3,266/2 И
11432 СВЕ КО КРЕМНА ПОТЕС КОЊСКА РЕКА



2. АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Предметна локација налази се на југоиточном делу планине Тареоко 1,5 км од насеља Калуђерске барена подручја у обухваћеном Просторним планом посебна мена Шарган — Мокра гора и одређена је делимично за пољопривредно а делимично за шумско земљиште у оквиру туристичких локалитета.

3. Парцеле које су предмет детаљне урбанистичке разраде су неизграђене, прекривене вегетацијом, делом четинарским дрвећем које је сконцентрисано највише у северозападном делу парцеле. Планирано је задржавање постојеће шумске вегетације на југозападном делу парцеле и садња новенауређеним зеленим површинама у оквиру партерног уређења комплекса.
4. Непосредно окружење је изграђено у главном објектима заповремено боравак — викендицама што је довело до потребе за унапређењем квалитета уређености и опремљености постојећих простора, саобраћајне мреже за пешачки, бициклистички и моторни саобраћај.

ПРИРОДНА СВОЈСТВА ТЕРЕНА

Топографија терена је нагнута од северозапада ка југу и југоистоку, анагибису најмањи у делу Планског подручја (око 15%) Коте терена у обухвату плана су од око 911 (на северу) до око 886 m н.м (на заравњеној платоу у близини пута уз источну границу Планског подручја). Терен је генерално експониран ка југу.

Локални инжењерско геолошке условне репрезентују услови карактеристични за вулканоседиментне стене јурске старости — харцбургите дијабаз — рожначке формације. Ово су скоро водонепропусне стене са дисолуцијском порозношћу које у површинској зони изражавају порозностау дубљим слојевима суводонепропусне. Дубљи водоносни слојеви испод њих изграђени су од кречњака, прихрањују се инфилтрацијом атмосферских вода кроз наведене вишљедијабаз — рожначке творевине, а подземне воде из тих дубљих издани излазе на површину терена преко извора, изван Планског подручја (накојем нема извора). Без обзира на слабију водопрпусност слојева дијабаз-ројначке формације, обавезно треба имати у виду да је Планско подручје узони III акумулације „Врутци”, због чега прикупљање и евакуација отпадних вода мора бити прописно изведено у складу са законским прописаним правилима за ову зону саниране заштите изворишта заводу снабдевање акумулације „Врутци”.

Натерену нема појаване стабилности и других геомеханичких процеса који би представљали ограничење за реализацију објекта породичног становања.

Клима Таре у целини се карактерише свежим до прохладним летом, доста хладном зимом и доста незнатним годишњим колебањем температуре ваздуха. Средња јануарска температура се не спушта испод -4°C , а јулска односно, августовска се не пење изнад $20,3^{\circ}\text{C}$. Лето је практично продужено и на прве јесење месеце, а јесен је у целини топлија од пролећа — октобар је топлији од априла. Падавине су обилније

и чешће улетњој половини године, нарочито у каснопролеће, споредним максимумом падавина

а је у касну јесен, зима је прилично сува, а минимум падавина је при крајузиме. Зима је на Тари увек снежна. Снег почиње да пада почетком новембра, а каткади раније, а задржава се на тлу и до маја. Просечна дужина трајања снежног покривачана тлу је 106 дана, уз могуће варијације с обзиром на експозицију терена. Дебљинаснежног покривача достижепросечно 100cm. Просечнаколичина падавина је828mm/m2.Мајјенајкишовитијимесеца99mm/m2афебруаримартсумесецисанајмањ ом количном падавина 49 mm. Овакав комплекс климатских карактеристикаодређујережимконтиненталнепланинскеклиме,којасеприближавасуб алпскојклими,алињенонештовлажнијојваријанти.Упоређењусамногимдругимпланин амауРепублициСрбији,Тараимаизраженијупланинскулимусасвежијимлетимаихлад нијим зимама. Висока влажност ваздуха одлика је целог подручја Таре (од 80%током лета до 84% током зиме), а нарочито њеног северозападног дела, док је у зониКалуђерскихБараоназанеколикопроцентанижа,зависноодгодишњегдоба.

РужаветроваподручјапланинеТарепоказуједасунајчешћисевероисточнииијугозападни ветрови.Одветроломанајвишестрадајела,смрча,букваанајјачиветровисејављајууфебруари и марту.

ОсунчавањенаТарисетакођеразликујеодоногнадругим,пачакиблискимпланинама.Он о јеу просекугодишњезаоко60часовамање негонанајближимпланинамаисточнеБоснеиХерцеговине,аза308часовагодишњемање негонаЗлатибору(високеповршиимајунајвишесунчанихсати— око1700).Захваљујућирежиму релативне влажности ваздуха и одсутности прашине изражено једифузноосветљавањеумноговећојмери,штосеветомаповољноогледанаразвојнизазна чајнихпредставникааутохтоневегетације,посебнореликата.

СТАЊЕЖИВОТНЕСРЕДИНЕ,ПРИРОДНИХИКУЛТУРНИХВРЕДНОСТИ

НапросторупредметногПланастањеживотнесрединејеубичајенозаподручјепланине Таре и њених огранака — изузетан квалитет ваздуха, воде, тла и вегетације (дакле до сада мање изграђена),класификујуовоподручјеуподручјаса квалитетном животном средином, неизмењеном људским деловањем.

Са аспекта заштите природе и непокретних културних добара, према подацима изважећих ППППН-ова за Национални парк,Тара“ и Парк природе „Шарган — МокраГора“, Планско подручје се не налази унутар заштићеног подручја природе на њему нема заштићенихприроднихдобаразакојејеспроведенилипокренутпоступакзашт ите и није у обухвату еколошке мреже, нити су на њему до сада заштићена нитиевидентирана културна добра,. Напомиње се да се Планско подручје, према ППППНсливаакумулације,„Врутци“налазиузониШакумулације,„Врутци”,закојујеусп остављен режим контролисане изградње и коришћења простора, који обезбеђујезаштитуквалитетаводаиздравственуисправностводеизворишта.

За предметни План, на основу кога је Одлуком о изради Плана детаљне регулације е потес Коњска река КО Кремна ("Сл. ЛистградаУжица",број41/231)утврђенодасенеприсућаизрадистратешкепроценеути цаја планиранихнаменанаживотнусредину.

5. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Реализацијом планираних активности обезбедиће се оптимални услови за реализацију планског решења, као и функционисање целокупног простора.

Принципинакојимасезаснивапланираниконцептуређењапредметногпросторасу:

- проверапросторнихмогућностиzareализацијупланиранихсадржаја;
- дефинисањеправилаиусловазановуизградњу
- усклађивање планираних интервенција са условима ЈКП-а и надлежнихинституција,
- дефинисањеусловазановупарцелацијунаовомпростору,
- изградњановекомуналнеинфраструктуреињеноприкључењенапостојећумрежу;
- обезбеђење потребне саобраћајне везереализацијом новихсаобраћајнихповршина.
- обезбеђењеусловазаштитеживотнесредине.

5. ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ

ПЛАНИРАНАМЕНЕИНАЧИНКОРИШЋЕЊАЗЕМЉИШТА

Грађевинскепарцелезаизградњустамбенотуристичкогкомплексаформирасеодк.п.251, 253/1,253/3,254 КО Кремна представљају детаљну урбанистичку разраду. Укупна површина парцела износи 1,9ха са фронтомпреманекатегорисаномпутуодоко800м

Напредметнојграђевинскојпарцелипланиранајеизградњастамбено -туристичког комплексакојисесастојиодвишеобјеката

Компатибилни садржаји и врсте објеката: Становање, компатибилне јавне и услужненамене (објекти у функцији заштићених подручја, јавне службе и сервис од интересаза туризам) и други комплементарни садржаји туристичке супраструктуре (изложбенипростори,просториза информисање,предах,снабдевање,рекреацију,едукацију изабавутуриста).

Врстаинаменаобјекатачијајеизградњазабрањена:Сведелатностикојеугрожавају основну намену и животну средину негативним утицајима (бука, вибрације,гасови,мириси,отпадневодеидругаштетна дејства).

Услови за формирање грађевинске парцеле: Парцела се формира (увећава илидели) према просторним могућностима, у циљу прилагођавања величине парцеле ускладусапрописимаиодговарајућимтехничкимнормативимазаконкретнутуристичку

намену, односно потребним условима за одговарајућу врсту и категорију туристичког смештаја. За простореновеизградње и реконструкције, при формирању парцеле, обавезно се обезбеђује нормативни однос површине парцеле и смештајног

капацитета од минимум 80m^2 /лежају. Минимална величина грађевинске парцеле: етно-насеље — m^2 ; хотел/мотел — 3.000 m^2 ; апартмански блок/пансион — 2.000 m^2 ; остали објекти туристичког смештаја (самостално, или мешовито са наменом становања, у оквиру стамбеног дела дворишта) и остали угоститељски објекти — 1.000 m^2 . Најмања ширина грађевинске парцеле — 20m .

Положај објеката у односу на регулациону линију: Минимално растојање између грађевинске и регулационе линије је 5m . Грађевинска линија пратеће објекта не сме да буде испред грађевинске линије основног објекта на парцели.

Положај објеката у односу на границе грађевинске парцеле: Најмање дозвољено растојање габарита објекта и границе бочне суседне грађевинске парцеле, износи

— заслободностојећи објекат на делу бочног дворишта северне оријентације — 2m ; заслободностојећи објекат на делу бочног дворишта јужне оријентације — 4m ; за први или последњи објекат у непрекинутом низу, или двојни објекат у прекинутом низу на бочном делу дворишта — 5m .

Међусобна удаљеност објеката: Минимална међусобна удаљеност објеката (слободностојећих или у прекинутом низу) на истој или на суседним грађевинским парцелама, износи половину висине вишег објекта, а не мање од 5m , уз задовољавање противпожарног услова. За изграђене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 5m , у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори за осветљавање смештајних стамбених просторија. Слободностојећи објекат не може заклањати директно осунчање другог објекту више од половине трајања директног осунчања.

Урбанистички параметри: Код израчунавања урбанистичких параметара на грађевинској парцели, узимају се у обзир сви објекти на парцели. За грађевинске парцеле се утврђује максимални индекс заузетости до 30% . Минимални проценат уређеног зеленила на парцели износи 20% површине парцеле. Отворени терени за рекреацију не улазе у проценат уређеног зеленила.

Спратност објеката: Максимална спратност нових објеката туристичког смештаја и угоститељства на парцели је П+2+Пк или П+2+2Пк, због великог нагиба ауциљу формирања реперних објеката, ради постизања визуелног композиционог акцента. Одступање у односу на дефинисану спратност (до изузетне максималне спратности и висине), а у циљу висинског акцентовања делова објеката, дозвољено је најмаксимално 15% површине основних објеката у грађевинском комплексу. Максимална спратност пратећих објеката на парцели је П+Пк (максимална висина = 7m).

Могућа је изградња подрумских или сутеренских просторија, уколико не постојесметње геомеханичке и хидрогеолошке природе.

Услови за изградњу других објеката на грађевинској парцели: Могућа је изградња више објеката основне и допунске намене на парцели. Дозвољена је изградња паратеџних објеката у функцији основних објеката на парцели, архитектонски усклађених са њима.

Услови иначино обезбеђивања приступа парцели и паркирања возила: Свака грађевинска парцела мора имати излаз на јавну површину (саобраћајницу), непосредно или преко приступног пута. Приступ на јавну саобраћајну површину мора бити такав да се не угрози одвијање саобраћаја на њој. Могуће је остварити више приступа на грађевинску парцелу (јавни, службени и др.). Простор за паркирање у оквиру грађевинске парцеле (а изван површине јавног пута), мора да има функционалну везу са приступном саобраћајницом. На овом простору се обезбеђује паркирање возила: за сопствене потребе власника објеката на парцели, за потребе корисника смештајног капацитета реализованог на парцели, за потребе угоститељских и других (услужних, јавних или стамбених) објеката на парцели. Паркирање на парцели се може реализовати на отвореном паркингу и у гаражи (затвореној или делимично отвореној, потпуно или делимично укопаној). Осим путничких возила, на парцели је могуће обезбедити и паркирање минибуса, аутобуса и других возила за потребе организованог туристичког превоза. Потребан број паркинг места нормирати у складу са категоријом туристичког објекта (на основу *Правилника о стандардима за категоризацију угоститељских објеката за смештај*, „Службени гласник РС”, бр. 83/16 и 30/17), односно према претходно утврђеном стандарду за одговарајућу намену, али не мање од **једног паркинг места по јединици смештајног капацитета**, односно једног паркинг места на 80 m^2 корисне површине објекта.

Архитектонско обликовање: Изградња и реконструкција објеката треба да допринесе квалитету, препознатљивости и јединствености предела. Притоме, треба максимално користити обликовне, пропорцијске, микроурбанистичке и остале елементе локалног градитељског наслеђа (кроз реминесценцију на архитектуру народног градитељства умодерном архитектонском изразу, али и кроз коришћење традиционалног склопа иначина уређења парцеле). Подразумевасе коришћење локалних природних материјала за обраду фасада (малтерисање и бојење у бело; облагање зидова и тремова дрветом; облагање подрумских и сутеренских делова и сокли каменом и сл), прозора (дрвени капци и сл), кровова (кровни покривач од камене или дрвене шиндре и сл), отворених површина (камен плоче, гранитне коцке, растер елементи и озеленјавање, а што мање бетонирања, асфалтирања и савременог поплочавања) и др. Максимално користити еколошки прихватљиве грађевинске материјале и могућности локације за биоклиматско пројектовање објеката.

Условизаштитеживотнесредине,техничке,хигијенске,заштитеодпожара,безбедн оснеидруге услове

Изградња објеката, односно извођење радова може се вршити под условом да се неизазовутрајноштећења,загађивањеилинадругиначиндеградирањеживотнесредине. Заштитаживотнесрединеобухватамерекојимаћесезаштититивода,ваздухи земљиште од деградације. На свакој парцели вишепородичног становања мора се обезбедити бетонирани просторза постављање контејнера (канти) за комунални отпад. Лоцирање бетонираног простора за контејнере на парцели мора да буде тако да се омогућилакприступнадлежне комуналне службе.

Одвођење фекалних вода решити затвореним канализационим системом који ће сеприкључитина насељскуканализациону мрежу.

Објекти туристичног становања морају се прикључити на насељску канализацију. На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити минимално 30% озелењених површина. Сви објекти морају бити изграђени (реконструисани) у складу са важећим Законом и Правилницима који регулишу конкретну област.

При пројектовању извођењу радова на објектима имајући у виду специфичност функционалне амене објекта (простора) са становишта коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно-хигијенских услова. Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите. При пројектовању и изградњи вишепородичних стамбених објеката морају се обезбедити услови за сигурну евакуацију људи у случају пожара и уређаји и средства за гашење пожара

САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

Планско решење саобраћајних површина и развоја саобраћајне инфраструктуре је формирано у складу са постојећим начином коришћења простора и планираним наменама и условима. Заснива се на задржавању постојеће саобраћајне матрице, као и ситуациони и нивелациони елементи постојеће уличне мреже.

Колски прилаз према тротоару треба омеђити обореним вичњацима (без нагледне нивелације) како би било омогућено несметано кретање пешака тротоаром,

Уколико се на колском прилазу поставља контролна баријера (рампа или потапајући стубови) она не може бити испредефинисана грађевинске линије; Постојећи саобраћајним решењем комплекса приступа јавној саобраћајници Државном путу II А реда Кремна – Бајина Башта