

На основу Члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр.72/09,81/09, 24/11,121/12, 42/13-УС,50/13-УС и 98/13-УС) и члана 24. Статута општине Бојник ("Службени гласник града Лесковца" бр. 11/08; 023/08; 3/09 и 4/10) Скупштина општине Бојник, на седници одржаној, доноси: 10.03.2014.г

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА КОМЕРЦИЈАЛНО-ТУРИСТИЧКИ КОМПЛЕКС "РАДАН" У ОПШТИНИ БОЈНИК

План детаљне регулације за комерцијално-туристички комплекс "Радан" у општини Бојник, (у даљем тексту: План, План детаљне регулације - ПДР) састоји се из: текстуалног дела, графичког дела и документационог дела.

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

I. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ПЛАНА

1. ОСНОВА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

Правни основ за израду Плана детаљне регулације:

- Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр.72/09 и 81/09-исправка, 24/11,121/12, 42/13-УС,50/13-УС и 98/13-УС)
- Одлука о изради Плана детаљне регулације за комерцијално-туристички комплекс "Радан" у општини Бојник, бр 06-4/13 од 29.03.2013. год.
- Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената ("Службени гласник РС" бр.31/10, 69/10 и 16/11 – измене и допуне)
- Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“ бр. 50/11)
- Правилник о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда („Службени гласник РС“ бр. 58/12)
- Правилника о летиштимима и теренима („Службени гласник РС" бр.23/12 и 33/13)
- Правилник о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник РС", бр 18/97)
- Правилником о техничким стандардима приступачности ("Службени гласник РС" бр.19/12)

Плански основ за израду Плана детаљне регулације представља:

- Просторни план општине Бојник ("Службени гласник града Лесковца" бр. 29/11)
- Регионални просторни план општина Јужног Поморавља („Службени гласник РС“ бр. 29/11)

Планови чија су планска решења и смернице коришћени у изради ПДР-е су:

- Регионални просторни план за подручје Нишавског, Топличког и Пиротског управног округа („Службени гласник РС“ бр. 1/13)

- Просторни план подручја посебне намене Радан планине – фаза Нацрта плана

1.1 ПОДЛОГЕ КОРИШЋЕНЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

Подлоге које су коришћене за израду Плана су следеће:

1. Катастарски подлоге:

- дл 1, 6, 7 и 8 размере 1:2500 К.о. Ивање,

- дл 7, 8 К.О. размере 1:2500 Образда.

2. Вертикална представа терена предметне локације, еквидистанција $e=2.5\text{м}$

2. Ортофото карте листови број: 7X18-30, 7И18-21 И 7И18-22.

Катастарски план за цело подручје Плана у размери Р -1:2500 оверен је од стране Републичког геодетског завода

Из свега напред наведеног следи да су подлоге на којима се ради графички део Плана у складу са чланом 32 став 3 Закона о планирању и изградњи.

1.2 ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА КОНЦЕПТА ПЛАНА

У постојећем стању земљиште у планском обухвату је претежно шумско и пољопривредно. Од изграђених објеката постоји један мотел "Спомен дом" (који није у функцији), објекат ловачког дома, пар домаћинстава и око двадесетак викенд кућа, што све заједно чини свега око 4,0ha или 3,7% површине планског обухвата.

Основни циљ израде ПДР-е је стварање планског и правног основа за омогућавање развоја туризма, у смислу целогодишње туристичко-рекреативне понуде у простору, која ће допринети активности овог подручја у ширим размерама, али који неће угрозити природне капацитете и вредности подручја, и који ће повећати атрактивности простора за привлачење домаћих и страних улагача.

Западни део планског подручја, по Просторном плану општине Бојник, се налази у, предложеној, зони забрањене градње, а у том простору се углавном налазе већ изграђени објекти, Планом се углавном на том делу не планира нова изградња осим реконструкције постојећих објеката и реализације већ стечених урбанистичких обавеза.

Централни простор и главни планирани садржаји за развој туристичког центра на овом делу Радан планине се планирају у централном делу планског обухвата. Планом се предвиђа могућност изградње три нова хотелска комплекса, два апартманска комплекса, једно одмаралиште, забавни парк, комерцијални садржаји на четири мање локације, исто толико локација за етно села, као и разни садржаји и објекти у области спорта и рекреације (спортска академија, спортски центар, спортски терени, клупски спортови). Постојеће рурално становање се задржава уз могућност проширења. Постојећи објекти викенд становања се задржавају и планира се значајнија површина за ту врсту становања изван зоне забрањене градње.

Планом се целокупно планирано грађевинско подручје планира инфраструктурно опремити на начин да све грађевинске парцеле добију

могућност прикључка на јавну саобраћајну површину, да се реши питање њиховог квалитетног водоснабдевања, одводње и пречишћавања отпадних вода, одводње површинских вода, квалитетног електроенергетског снабдевања као и телекомуникационог покривања планираних простора.

У области заштите и унапређења животне средине планским решењима је неопходно унапредити постојеће стање основних медијума животне средине и умањити или у потпуности елиминисати постојеће изворе негативних утицаја на квалитет животне средине.

II ПЛАНСКИ ДЕО

1. ПЛАН УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ ПОДРУЧЈА ПЛАНА

У интересу и функцији развоја планинско-рекреативног и здравственог туризма на планини Радан неопходно је уређење простора са свим неопходним садржајима.

Повезивањем потенцијала Брестовачког језера са могућностима за развој планинско рекреативног центра на Радан планини повећавају се могућности за развој боравишног туризма. Због тога је као приоритетан издвојен туристички производ који се зове "планина и језеро" и који се састоји углавном од скупа различитих одморишно-рекреативних активности.

Туристички центри лоцирани на планинама и језерима имају основну предност у томе да располажу туристичким потенцијалима који омогућавају искоришћеност капацитета током целе године. Туристички производ планине и језера може се поделити на летњи и зимски.

Зимски програм састоји се од спортско-рекреативних активности везаних за период у току зимске сезоне и који се односи на развој зимских ски центара на Радан планини.

Планом Посебне Намене планине Радан туристичка понуда раданског подручја биће заокружена изградњом три ски стадиона ван насељених места. Од тога два ски стадиона својим ширим подручјем захватају и део општине Бојник:

- "Петрова Гора" - (територија општине Бојник) од 1320m.n.v. на исток ка Стругари, до 1282m.n.v. на североисток ка Доброј Води до 940m.n.v. са висинском разликом 342m' и дужином стаза од 1,7-2,0km; и
- "Радан" - (територија општина Куршулија. Прокупље, Медвеђа и Бојник) - од коте 1370m.n.v. на југозапад до 1050m.n.v. са висинском разликом 320 m' и дужином стаза 1,9km.

Укупан капацитет скијалишта је 2100 једновремених скијаша, што би створило услов за 3.000 туриста (50% боравишних и 50% излетничких). Предвиђене жичаре за потребе зимског туризма биће у функцији током летњег периода (парагладери, излетници, планинари и др).

Према Просторном Плану подручја посебне намене насеља која се налазе у гравитационој зони скијалишта на општини Бојник су: Боринце, Ображда, Ивање. Добра Вода и Магаш.

Повољни климатско - здравствени услови су такви да се за планину Радан каже да је ваздушна бања, потенцијално климатско лечилиште. Разноврсне ретке и ендемичне биљке на малом простору, природна и еколошки здрава храна органског порекла произведена у еколошки здравој и очуваној средини, стварају потенцијалне могућности за развој здравственог туризма.

Развој сеоског туризма доприноси очувању сеоске средине и економској мотивацији становништва да живи у сеоској средини, пре свега унапређењем квалитета живота људи на селу што доприноси и укупном привредно-економском развоју општине Бојник. Унапређење и развој сеоског туризма општине Бојник усмерен је на развој аутентичне понуде, кроз укључивање природних потенцијала, традиционалних вредности, занатских вештина, културно-историјског наслеђа. Општина Бојник може искористити изузетне природне ресурсе и потенцијале које поседује за развој различитих облика сеоског туризма: еко-туризам, рекреативни, ловно-риболовни, агротуризам. Подгорина Радан планине, са лепотом природе и пејзажа са потоцима, рекама, водопадима, изворима и старим воденицама представља огроман потенцијал за развој сеоског туризма. Повољан положај и изражена концентрација туристичких потенцијала издвајају као потенцијална туристичка места нарочито села Ивање, Добра вода и Магаш.

1.1 ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА

Граница Плана креће са севера од четворомеђе к.п. бр. 22, 41, 42 и 44 Ко Ивање и иде десним смером ободом к.п. бр. 44 до планиране регулације пута (к.п. бр. 4253), пресеца пут, наставља по северној планираној регулацији поменутог пута у дужини од око 2.1 km, до тромеђе к.п. бр. 3492, 3493 и 4253 (пут), поново пресеца к.п. бр. 4253 (пут), и наставља границом планираног пута (јужном регулацијом) у дужини од око 760 m пресецајући к.п. бр. 3577, 3581, 3578, 3654, 3655, 3659, 3658, 3661 Ко Ивање, и 255 и 254, Ко Обрежда.

Затим се граница одваја од регулације планираног пута и наставља границом између катастарских општина Ображда и Ивање у дужини од 245 m, одакле иде поклапајући се са јужном регулацијом планираног пута у дужини од око 450 метара пресецајући к.п. бр. 250, 249, 248, 245 и 242 Ко Обрежда и 3758, 3759 и поново 3758 у Ко Ивање. Граница Плана поново иде границом катастарских општина Ображда и Ивање у дужини од 530 метара, затим иде по спољашњим ободима к.п бр. 4021, 4022, 4024, 4027, 4070/3, 4067 све у Ко Ивање, сече к.п. бр. 4064 по граници културе, потом наставља јужном границом к.п. бр. 4061 и јужном и западном границом к.п. бр. 4060. Ту сече к.п. бр. 4056 дужином од око 8 метара до планиране регулације бициклистичке стазе. Затим наставља планираном јужном регулацијом бициклистичке стазе у дужини око 393 m, пресецајући парцеле 4056, 4094, 4092, 4090, 4089, 4088, 4087, и 4126. Потом граница пресеца к.п. бр. 4272 (пут), па иде по спољашњем ободу к.п. бр. 32, 31, 34, 36, 4082, 4083, 4079, 4077/1, 3969/1, 3968/2, 3968/1, 3964/2, 3964/3, 3964/4, 3964/5, 3964/6, 3963/4, 3963/5, 3963/1, 3946/3 и 3946/2, 3946/1, 3948, 3945, 3935, 3936 до тромеђе к.п. бр. 3936, 3954 и пута к.п. бр. 3938. Затим пресеца пут и к.п. бр. 3955 и 3956 идући до тромеђе к.п. бр. 3956, 50 и 46, наставља по спољашњем ободима к.п. бр. 50, 45, 41 до четворомеђе к.п. бр. 22, 41, 42 и 44 Ко Ивање одакле је опис и започет.

Горе наведене катастарске парцеле чијим ободом иде граница Плана налазе се унутар плана тј. у обухвату су.

Опис границе Плана и индетификација бројева катастарских парцела вршен је на скенираним катастарским подлогама, па у случају неслагања описа границе Плана и графичког прилога, важи графички прилог број 1. "Катастарски план са границом Плана".

Површина обухвата плана је **108,0ha**

1.2. ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ

Од укупне површине Плана 108,0ha планирано је грађевинско подручје од 98,6ha, што представља 91,4% његове површине.

Остатак простора заузимају површине које у својој претежној намени остају као шумске површине.

1.2.1. Опис границе грађевинског подручја

Граница грађевинског подручја креће са севера од четворомеђе к.п. бр. 22, 41, 42 и 44 Ко Ивање иде десним смером поклапајући се са границом Плана све до четворомеђе к.п. бр. 4069, 4068, 4067 и 4070/3, од четворомеђе граница наставља ободом к.п. бр. 4070/3, 4070/1, 4071/4, 4066, 4065, 4073/3, 4073/4, 4073/5 пресеца к.п. бр. 4072 до 4074 одакле је пресеца у правцу севера до планиране регулације бициклистичке стазе којом наставља даље до границе Плана, а затим наставља поклапајући се са границом Плана све до тромеђе к.п. бр. 26, 32 и 4272. Од тромеђе граница наставља планираном регулацијом саобраћајнице на југ у дужини од око 432 метра где скреће на север пресецајући к.п. бр. 3992/1, 3992/2 до 3992/3, а потом наставља ободом к.п. бр. 3992/3 и 4077/1 до границе Плана, а даље иде поклапајући се са границом Плана до к.п. бр. 3946/2. Од к.п. бр. 3946/2 иде ободом к.п. бр. 3946/2, 3946/3, 3830, 3827/4, 3827/6, 3827/3, 3827/1, 3828/2, до планиране регулације бициклистичке стазе по којој иде до к.п. бр. 3813, одакле наставља ободом к.п. бр. 3813, 3812 до планиране регулације саобраћајнице којом иде на север до границе Плана. Затим иде даље поклапајући се са границом Плана до четворомеђе к.п. бр. 22, 41, 42 и 44 одакле је опис и започет. Парцеле чијим ободом иде граница налазе се унутар грађевинског подручја.

1.2.2. Грађевинско земљиште – површине јавне намене

У грађевинском подручју су као површине јавне намене планиране све јавне саобраћајне површине, као и друге комуникационе површине у оквиру саобраћајних површина, вишенаменске површине тргова, уређене парковске површине и објекти техничке инфраструктуре (трафостанице).

Све површине и објекти јавне намене су одређени регулационом линијом. Регулациона линија је дефинисана линијама и кружним луковина и састоји се из постојеће и планиране парцелације.

Планиране површине јавних намена су пописане по парцелама јавне намене (у даљем тексту П.Ј.Н.) и приказане на графичком прилогу бр.4. „План регулације површина јавне намене са аналитичко геодетским елементима“, Р 1:2 500.

Површине јавних намена су подељене по парцелама (парцеле јавних намена-ПЈН) и има укупно 18 парцела.

Саобраћајнице

- ПЈН бр.1 део к.п.бр. 108, 20, 22, 44, 41, 45, 4253, 50, 51, 54, 3956, 3955, 3954, 3936, 3934, 3930, 3931, 55, 56, 57, 3933, 3928, 3925, 58, 240, 3924, 3923, 3909, 3910, 3922, 3911, 3921, 3912, 3920, 3913, 3919, 3914, 3891, 3887, 3886, 3885, 3915, 3850, 3871, 3872, 3873, 3883, 3882, 3880, 3874, 3879, 3875, 3636, 3876, 3635, 3634, 3630, 3629, 3406, 3416, 3386, 3385, 3422, 3623, 3628.
- ПЈН бр.2 део к.п.бр. 4253, 3934, 3949, 3945, 3948, 3832, 3826, 3825/1, 3822, 3819, 3816, 3812, 3807, 3808, 3804, 3803, 3793, 3802, 3794, 3772, 3771, 3770, 3753, 3755, 3752, 3756, 3747, 3758, 243, 245, 244, 242.
- ПЈН бр.3 део к.п.бр. 3945, 3944, 3943, 3939, 3922, 3929, 3927 3926, 3923.
- ПЈН бр.4 део к.п. бр. 3825/1, 3822, 3823, 3837, 3839, 3840, 3842, 3843, 3836, 3844, 3846, 3847, 3848, 3849, 3851, 3860, 3850, 3861.
- ПЈН бр.5 део к.п. бр. 3843, 3844, 3846, 3847, 3723, 3853, 3852, 3854, 3855, 3721, 3857, 3858, 3859, 3863, 3864, 3866, 3867, 3868, 3719, 3722, 3725, 3728, 3731, 3732, 3733, 3718, 3735, 3736, 3841, 3838, 3737, 3772, 3794, 3795, 3798, 3799, 3800, 3801, 3837, 3839, 3840, 3842.
- ПЈН бр.6 део к.п.бр. 3871, 3870, 3861, 3867, 3866, 3867, 3869, 3644, 3719, 3712.
- ПЈН бр.7 део к.п.бр. 3968/1, 3968/2, 3969/1, 3969/2, 3970/1, 3970/2, 3971/1, 3973/1, 3971/2, 3973/2, 3971/3, 3977, 3976, 3979, 3978, 3985, 3981, 3980, 3828/1, 3828/2, 3824/1, 3825/2, 3824/2, 3821, 3820, 4001, 3814, 3813, 4002, 3806, 3805, 3804, 3803, 3758, 3787, 3784, 3783/2, 4006, 4018, 4272, 3782, 3779, 3777, 3778, 3767, 3768, 3766, 4015, 4014, 3759, 4013, 3758, 242, 244, 245, 249, 248, 250, 3746, 3744, 3743, 3740, 3739, 3745, 3742, 3741, 3738, 3718, 3732, 3727, 3719, 3726, 3714, 3713, 3710, 3712, 3644, 3645, 3640, 3646, 3639, 3647, 3638, 3637, 3632, 3634, 3631, 3627, 3628, 3623, 3622, 3422, 3423, 3292, 4253.
- ПЈН бр.8 део к.п.бр. 4126, 32, 4272, 33, 4087, 4088, 35, 4089, 4090, 4092, 4082, 4081, 4080, 4094, 4056, 4079, 4060, 3992/1, 3994, 3995, 4061, 4074, 3996/2, 3997/6, 4072, 4073/5, 4073/2, 4073/1, 4065, 4066, 3997/7, 3998, 4005, 3999, 4003, 4004, 4006, 4002, 3785, 4018.
- ПЈН бр.9 део к.п.бр. 3769, 3771, 3760, 3758.
- ПЈН бр.10 део к.п.бр. 3679, 3678, 3673, 3672, 3677, 3680.
- ПЈН бр.11 део к.п.бр. 3640, 3645, 3644, 3712, 3711, 3704, 3650, 3653, 3703, 3969, 3695, 3692, 3690, 3691, 3687, 3685, 3682, 3680, 3677, 3674, 3669, 3668, 3667, 3588, 3664, 3663, 3660, 3579.
- ПЈН бр.12 део к.п.бр. 3718, 3717, 3715, 3719, 3716, 3708 3707, 3700, 3699, 3694, 3693, 3689, 3688, 3684, 3683, 3679, 3673, 3678, 3672, 3666, 3665, 3662, 254, 255, 3661, 3658, 3659, 3660, 3655, 3654, 3579, 3578, 3580, 3581, 3582, 3577, 3492, 3488, 3487, 3486, 3485, 3484, 3585, 3584, 3583, 3483, 3591, 3600, 3482, 3601, 3481, 3479, 3610, 3611, 3429, 3612, 3431, 3428, 3427, 3426, 3425, 3622, 3614, 3613, 3292, 4253.

Тргови

- ПЈН бр.13 део к.п.бр. 3844, 3845, 3843, 3842, 3840, 3839, 3837, 3801, 3800, 3838, 3841, 3736, 3737, 3735, 3730, 3731, 3732, 3728, 3729, 3725, 3724, 3723, 3723, 3853, 3722, 3852.
- ПЈН бр.14 део к.п.бр. 4003, 4002, 3785, 3805, 3804, 3803.

Уређено зеленило - паркови

- ПЈН бр.15 део к.п.бр. 3812, 3816, 3819, 3822.
- ПЈН бр.16 цела к.п.бр . 3872, 3873, 3874, 3636, 3635, 3634, 3631, 3630, 3629, 3828, 3623.
- ПЈН бр.17 део к.п.бр. 3871, 3870, 3643, 3642, 3641, 3640, 3637, 3638.

Инфраструктурне површине (ТС)

- ПЈН бр.18 део к.п.бр. 4001 и 4002,
- ПЈН бр.19 део к.п.бр. 4005,
- ПЈН бр.20 део к.п.бр. 3758,
- ПЈН бр.21 део к.п.бр. 3849.

1.2.3. Грађевинско земљиште – површине за остале намене

У планираном грађевинском подручју на грађевинском земљишту су од осталих намена планирани: туристички садржаји, спорт и рекреација, становање и зеленило.

Остале намене заузимају 83,43ха или 84,6% површине грађевинског подручја, односно 76,9 % укупне површине Плана.

1.2.4. Концепција уређења и типологија грађевинских зона

Простор је концепцијски Планом подељен на три урбанистичке зоне.

ЗОНА I: Туристички садржаји у зони забрањене градње

У овој зони, која захвата површину од 12,75ха или 12,9% површине грађевинског подручја, се налазе изграђени објекти викенд становања.

Пошто је ово зона која је Просторним планом општине Бојник дефинисана као зона забрањене градње, у њој се не планирају нове површине за изградњу већ се, већ започета, зона викенд становања попуњава и комплетира, у складу са стеченим урбанистичким обавезама (формирани грађевинске парцеле, решени приступи на јавну саобраћајницу, изграђена техничка инфраструктура).

Остатак површине заузимају парк шума (0,78ха), рекреативни простор (1,60ха), парк природе (2,06ха), школа у природи (0,34ха) и уз повремени водоток појас заштитног зеленила (0,13ха).

ЗОНА II: Туристички центар

Ово је зона, постојећих и највечим делом планираних туристичких садржаја, планирана на површини од 69,5ха. С обзиром да су сви туристички садржаји на овој површини, која чини 62,2% површине планираног грађевинског подручја, ова зона представља планирани туристички центар на Радан планини.

Постојећем објекту хотела, који је у лошем стању, дозвољава се реконструкција у оквиру његових катастарских парцела, на површини од 0,85ха.

Постојећи објекат ловачког дома се задржава на парцели површине 0, 03ха.

Од планираних садржаја ту су четири хотелска комплекса (4,48ха; 6,18ха, 3,8ха и 2,06ха), три апартманска насеља (2,67ха, 1,92ха и 2,47ха), једним одмаралиштем (0,87ха), четири локације етно села (0,43ха; 1,69ха, 0,43 и 0,5ха), један спортски клуб (0,77ха), спортска академија (3,15ха), забавни парк (1,38ха), спортски терени (1,86ха) са пратећим садржајима комерцијалних делатности на четири локације (0,18ха; 0,22ха; 0,14ха и 0,23ха),

Постојеће рурално становање се задржава на површини од 1,15ха.

У овој зони је планирана изградња једног новог викенд насеље на површини од 6,68ха.

Већи део постојећих шума се планира уредити као парк шума, на шест локација (5,45ха; 1,17ха; 1,0ха; 2,0ха, 0,75ха и 1,12ха), као и парковске површине на три локација (0,18ха; 0,51ха и 1,42ха) и спомен парком на планираном тргу-скверу (0,69ха) што представља површину од 2,84ха, односно 20,7% зеленила на нивоу најизграђеније II зоне, без зеленила унутар комплекса и парцела.

ЗОНА III: Хелиодром са пистом за лаке авионе

У трећој зони је као једини садржај планиран хелиодром и писта за лаке авионе на површини од 5,83ха.

Узимајући у обзир реалну удаљеност будуће туристичке дестинације од потенцијално најбројнијих корисника из других регија, намеће се потреба за планирањем брже и квалитетније комуникационе везе са окружењем.

Уз сву неопходну изградњу и рехабилитацију путних саобраћајних веза као потпуно оправдано, а просторно реално могуће, је планирање намене која би значајно подигла атрактивност и приступачност ове туристичке понуде широком кругу корисника.

1.3. ЗЕМЉИШТЕ ИЗВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Површина Плана је 108,0ха од чега је површина грађевинског земљишта 98,6ха или 92,4% површине Плана.

Остатак од 9,4ха или 8,6% чини шумско земљиште, пошто водотокови нису површински билансирани.

1.3.1. Шумско земљиште

Изван грађевинског подручја, у граници Плана, на шумском земљишту је остало шуме (1,85ха) и слободног зеленила (5,24ха), а планирани су парк природе (2,06ха) и школа у природи (0,34ха), без промене основне намене земљишта.

1.3.2. Водно земљиште

Кроз планско подручје, уз његову северну границу, протиче Ивањска река. Планско подручје пресеца више повремених водотокова.

Поменути водотокови нису катастарски утврђени тако да у билансу површина нема водног земљишта.

2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

Правила уређења се Планом утврђују за све планиране намене у складу са графичким прилогом бр.2. "Планирана намена површина".

2.1. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И МРЕЖЕ САОБРАЋАЈНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

2.1.1. Правила уређења за саобраћајне површине

Планским документом третирано подручје преводи се у комерцијално – туристички комплекс . У ту сврху планирају се неопходни капацитети инфраструктуре односно саобраћајница. Планира се нова мрежа саобраћајница којом се формирају блокови и великим неизграђеним површинама омогућава се излаз на јавну површину. Укупна дужина новопланираних саобраћајница је око 8,2km. Сва новопланирана мрежа саобраћајница ослања се на постојећи општински пут који је неопходно реконструисати.

Планирана мрежа саобраћајница се рангира у две категорије:

- саобраћајнице I реда;
- сабирне саобраћајнице;

Саобраћајнице I реда су улица која се поклапа са трасом општинског пута и новопланирана саобраћајница која се поклапа са трасом новопланираног општинског пута који повезује Ивање и Ображду. Ове саобраћајнице се настављају и ван граница плана и њима се остварује веза са окружењем.

Сабирне саобраћајнице су остале новопланиране саобраћајнице које повезују планиране намене и обезбеђујући својом ширином несметано обављање транспорта свих категорија. Сабирне улице у плану означене су ознакама С1-С13. Попречни профил саобраћајница, садржај и распоред намена унутар профила (генералне регулације), одређен је очекиваним саобраћајним оптерећењем, просторним могућностима и околном наменом. Овим саобраћајницама обезбеђује се приступ на површину јавне намене свих планираних намена. Њима се обезбеђују и коридори за постављање инсталација до крајњих корисника. Инсталациони системи се могу уклапати или постављати надземно у зависности од техничке документације која се може израдити за више или за сваки систем посебно водећи рачуна о техничким захтевима и међусобном односу инсталација.

Пешачки саобраћај је потенцијално веома заступљен у оквиру границе плана и у оквиру планираних хотелских и апартманских комплекса. У оквиру површина јавне намене а посебно у туристичким зонама планирани су тротоари као посебне површине резервисане за кретање пешака. У оквиру уређених зелених површина могу се градити пешачке стазе према техничкој документацији за партерно уређење тих површина.

Бициклистички саобраћај

Кроз планско подручје пролазе следећи бициклистички коридори :

- Европска трансвезала "Е7"- European long distance trail E7
- Велика МТБ тура – Big mountain bike tour
- траса Траговима Византије

Ове бициклистичке стазе планиране су у склопу профила саобраћајнице. Јавне паркинг површине планиране су у склопу саобраћајница око мотела Радан(око ПМ=95) и у профили саобраћајница С-7 и С-9(око ПМ=154). Остало паркирање се одвија у оквиру парцела власника према нормативу за паркирање.

2.1.2. Правила уређења за водопривредну инфраструктуру

ВОДОСНАБДЕВАЊЕ

Према намени површина и процењеном броју смештајних јединица (у првој фази) очекује се потрошачки конзум од око 3000 људи.

Потребне количине воде зависе и од коефицијената неравномерности потрошње воде у току године, односно у току дана, који износе:

$$K_{\max}^{\text{дн}}=1,50 \quad K_{\max}^{\text{час}}=1,50$$

На основу претходно изнетог за комплекс биће потребно да се обезбеде следеће количине пијаће воде:

Средњи годишњи протицај:	$Q_{\text{sr}}=3000 \times 400 / 86.400 = 13,9 \text{ l/s}$
Протицај у дану максималне потрошње:	$Q_{\max}^{\text{дн}}=13,90 \times 1,50 = 20,85 \text{ l/s}$
Максимални часовни протицај:	$Q_{\max}^{\text{час}}=20,85 \times 1,50 = 31,28 \text{ l/s}$

Просечна и максимална дневна потрошња се покривају из изворишта, док се максимални часовни протицај покрива из резервоара.

Регулациона запремина резервоара

Препорука је да специфична запремина резервоара износи 300 L/кор, односно према критеријумима међународне асоцијације за снабдевање водом (IWSA) 400 L/кор, потребна запремина резервоарског простора износи:

$$V_{\text{rez}}=3.000 \times 400 / 1000 = 1.200 \text{ m}^3$$

Разводна мрежа водовода

Планирана је водоводна мрежа прстенстог типа пречника $\varnothing 225\text{mm}$ и $\varnothing 160\text{mm}$, а секундарна мрежа је од цеви минималног пречника $\varnothing 110\text{mm}$, чиме се обезбеђује равномерни распоред притисака у дистрибутивној мрежи, поузданије водоснабдевање потрошача, као и противпожарно обезбеђење.

ФЕКАЛНА И КИШНА КАНАЛИЗАЦИЈА

Прикупљање, одвођење и пречишћавање отпадних вода

У комплексу је предвиђена канализациона инфраструктура по сепарационом типу, што значи да се посебним каналима одводе фекалне, односно атмосферске отпадне воде.

Предвиђена је мрежа од PVC материјала, минималног пречика Ø200, док је главни одводни колектор пречника Ø350.

Фекална канализација

Каналисање комплекса је планирано по сепаратном канализационом систему, па се одвојеном мрежом прикупљају и одводе фекалне отпадне воде до локације будућег постројења за пречишћавање отпадних вода, пре њиховог упуштања у реципијент.

Отпадне воде из ресторана и хотела где постоји могућност појаве масти и уља морају проћи кроз третман предпречишћавања (сепратор масти и уља) до нивоа квалитета фекалних отпадних вода.

Постројење за пречишћавање отпадних вода је планирано источно од комплекса, ван зоне обухваћене планом. Капацитет постројења треба димензионисати на 3000 ЕС.

Постројење за пречишћавање мора да обезбеди такав степен пречишћавања да не угрози низводне потрошаче воде и да квалитет воде не буде лошији од квалитета воде реципијента. Третман отпадних вода мора укључивати примарни (механичко третирање), секундарни (биолошко третирање) ниво пречишћавања. Технологију пречишћавања и димензионисање постројења извршити у свему према важећим законима, прописима, правилницима и препорукама из ове области.

Кишна канализација

Планиран је систем за прикупљање атмосферских вода дуж саобраћајница у урбанизованијим деловима комплекса. Пре испуштања сакупљене кишнице у водоток мора се поставити одговарајући уређај за третман отпадних атмосферских вода (сепаратори уља и масти) чиме би се одстранили нечистоће доспеле спирањем са коловоза.

За одређивање количине атмосферских вода користити меродавне кише (повратног период 2 или 5 година), са одговарајућим коефицијентима отицаја. Минимални пречник уличног колектора не би требало да буду мањи од Ø300 mm.

2.1.3. Правила уређења за електроенергетску инфраструктуру

Да би се задовољиле будуће потребе потрошача електричне енергије потребно је извршити реконструкцију примарних 35/10kV „Бојник“ и „Бојник2“ у циљу повећања снаге са 1x4MVA на 1x8MVA.

Такође је потребно изградити и нову ТС 35/10kV „Бијник 3“ снаге 2x12,5MVA са прикључним двоструким далеководом из правца постојећег 35kV далековада који повезује ТС 110/35kV „Јабланица“ са ТС 35/10 kV „Житни поток“ а који пролази кроз територију општине Бојник, и на кога су прикључене постојеће ТС 35/10kV „Бојник 1“ и „Бојник2“.

Нове ТС 10/0.4kV у зони планског подручја означене на графичком плану са ТС I, ТС II, и ТС III, ће се напајати 10 kV водовима из правца „Добра вода“ сагласно условима које издаје надлежна електродистрибуција.

Нове ТС 10/0.4kV зависно од врсте објеката који ће се градити а имајући у виду намену површина земљишта у зони плана, треба градити као МБТС снаге 630kVA са уграђеним трансформаторима одговарајуће снаге.

Електроенергетску мрежу 10kV и 1kV у зонама спорта и рекреације, зонама намењеним за изградњу хотела, хелидрома и централним зонама насеља треба градити као кабловску са кабловима 10 kV типа ХНЕ49/А или NPO 13/А одговарајућег пресека, односно са кабловима 1kV типа рроо/А или хр00/А, одговарајућег пресека.

У осталим зонама, намењеним становању, викенд становању, апартманским насељима, у етно селу и сл. нисконапонска мрежа се може градити као надземна на бетонским стубовима са кабловским снопом ниског напона типа хроо/А 3x50+54,6+2x16mm².

У свим саобраћајницама треба да постоји савремена јавна расвета са натријумовим светилкама високог притиска или металхалогене светилке одговарајуће снаге, зависно од значаја саобраћајница. Светилке се по правилу уграђују на стубове надземне нисконапонске мреже.

Активности на повећању енергетске ефикасности, значајно ће утицати на смањење потреба за електричном енергијом.

2.1.4. Правила уређења за телекомуникациону инфраструктуру

Према условима надлежног предузећа у планском подручју нема изграђених јавних телекомуникационих капацитета али је подручје добро покривено сигналом мобилне телефоније чије сс базне станице налазе изван планског подручја.

За планиране намене и капацитете у планском подручју неопходно је изградити подземни оптички кабл на релацији планирани MSAN – Бојник као квалитетну телекомуникациону везу планског подручја са надређеном равни, како је то приказано на графичком прилогу бр.5 "Синхрон план инфраструктуре".

Од планираног MSAN подземним кабловима типа DSL потребно је изградити нову телефонску мрежу, како је то приказано на графичком прилогу бр.5 "Синхрон план инфраструктуре".

2.1.5. Јавне зелене површине

Јавне зелене површине представљају уређене зелене површине – паркови.

Паркови су планирани на четири локација, унутар зоне II, на површини од 2,84ha, што представља 2,6% површине грађевинског подручја.

Централна зона сваког туристичког центра се уређује и негује са посебном пажњом. Јавне зелене површине су планиране као уређене јавне парковске површине са одговарајућом опремом (клубе, сеници и сл), стазама, расветом, цветним, воденим и каменим аранжманима као и опремом за дечију игру.

На централном месту, на простору планираних туристичких садржаја, планиран је нови трг са парковском површином која би се уредила као спомен парк, који би представљао реперну тачку самог туристичког центра.

Јавна парковска површина се уређује са следећим садржајима:

- стазама и одмориштима са засторима од природног материјала (дрво, камен);
- дрвеним парковским мобилијаром (клубам, сеницима и сл);
- воденим, цветним и каменим аранжманима аутохтоног биља;
- јавним тоалетима;
- одговарајућом парковском амбијенталном расветом стаза као и цветних и камених аранжмана;
- зона за дечију игру са опремом;
- у јавним парковима дозвољено је постављање по једног објекта аутохтоне архитектуре, као музејског примерка по избору надлежног Завода за заштиту споменика културе површине до 50m². Минимална парцеле 60а. Намена ових објеката може бити: галеријска, изложбена, књижарска, сувенирска исп.

Степен минималне комуналне опремљености на зеленим површинама

При постављању инсталација на територији Плана, треба обратити пажњу на одговарајућу удаљеност садница дрвећа и грмља од подземних инсталација.

Табела бр. 1: Минимална одстојања водова инфраструктуре у односу на саднице

Подземна инсталација	удаљеност од	
	дрвета (m')	грма (m')
водовод	2	1
топловод	3	2
електроинсталације	3	2
тт инсталације	2	2
колектор	2	2
фекална канализација	2	1
кишна канализација	1	0.5
дренажа под земљом	2	1

2.2. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛИХ НАМЕНА

У грађевинском подручју од површина осталих намена су планирани:

1. туристички садржаји:
 - хотели
 - апартмани
 - етно села
 - одмаралишта

- забавни парк
- 2. спорт и рекреација:
 - спортска академија
 - спортски центар
 - клупски спортови
 - спортски терени
 - рекреативне површине
- 3. становање:
 - рурално становање
 - викенд становање
- 4. зеленило:
 - парк шуме
 - заштитно зеленило

2.2.1. Туризам

У планираном туристичком центру на овом делу Радан планине се ствара могућност изградње најразноврснијих туристичких садржаја које један овакав туристички центар може да има.

Планом се дају претежне, основне намене које уз све, њима компатибилне намене, остављају могућност за изградњу свих намена у функцији туризма на начин да су међусобно усаглашене и не угрожавају животну средину.

Уз постојећи објекат хотела планирана су још четири хотелска комплекса, укупне површине од 16,08ха. На планираним површинама могућа је изградња 192 960m² корисне грађевинске површине (КГП). Садржај, стандарди и капацитети комплекса зависе од планиране категорије хотела.

Планирана су два апартманска насеља, површине 7,16ха, са могућом изградњом 57 280m² КГП као и једна локација за одмаралиште на површини од 0,87ха, са могућом изградњом 5 220m² КГП.

Као део услужне и угоститељске понуде планирани су на четири локације угоститељски објекти типа "етно села", укупне површине 3,02ха на којима је могуће изградити 12 080m² КГП.

2.2.2. Услужне делатности

Услужне делатности се јављају као саставни и пратећи део сваке озбиљније туристичке понуде.

Планом се на пет локација, у обе зоне, планира могућност изградње објеката комерцијалних услужних делатности.

Са једном локацијом у зони I и три локације у зони II, на укупној површини од 0,77ха оставља се могућност за изградњу објеката најразноврсније намене у оквиру услуга (трговина, занатство, агенције, банке, пошта и сл.), укупне површине 9 240m² КГП.

Осим ових локација у непосредној близини већих туристичких капацитета и у централном делу планираних туристичких садржаја планирана је, у јужном делу комплекса, једна издвојена локација за комерцијалне садржаје који могу бити

променљиве и повремене намене, означене као забавни парк, значајније површине од 1,38ha.

2.2.3. Становање

Постојеће становање се задржава на површини од 1,19ha, као рурално становање имплементирано са планираним околним наменама.

Уз постојеће формирано и делом изграђено викенд насеље Планом се даје могућност за формирање једног новог викенд насеља, што укупно износи 13,12ha планираног овог типа становања.

Са просечном парцелом од 0,2ha то би значило оријентациону изградњу нових педесетак објеката.

2.2.4. Спорт и рекреација

Саставни део туристичке понуде туристичког центра представљају садржаји дати у виду комплекса, објеката и површина намењених за професионално али и рекреативно бављење спортским активностима

Планирана је изградња спортске академије на површини од 3,15ha, затим спортског центра површине 2,66ha, клупских спортова на површини од 0,77ha као и спортских терена на површини од 1,86ha.

За потребе рекреације планирано је и уређење рекреативне површине од 1,60ha као и уређење шума у облику парк – шуме у површини од 11,57ha.

2.2.5. Остало зеленило

У источном делу планског обухвата, у зони забрањене градње, задржава се претежна постојећа намена шумског земљишта као парк шуме. У оквиру њих се даје могућност уређења у рекреативне сврхе (стазе и партерни мобилијар).

Пошто је грађевинско подручје пресечено повременим, бујичним водама и по северном ободу тече Ивањска река у свом природном кориту, Планом се око њих формира заштитни појас заштитног зеленила променљиве ширине, у коме је забрањена изградња. Око планираног хелиодрома и писте за лаке авионе планирана је површина заштитног зеленила.

На нивоу планског обухвата, као део грађевинског подручја или изван њега, укупна површина зеленила је 30,47ha, што чини 28,2% површине Плана.

У грађевинском подручју, као део површине земљишта осталих намена, налазе се парк шуме (11,57ha) и заштитно зеленило (12,93ha)

2.3. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНОГ И КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА, ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ

2.3.1. Услови и мере заштите природног наслеђа

На основу достављених условаа Завода за заштиту природе Србије и увидом у Централни регистар заштићених природних добара Србије, утврђено је да се подручје обухвата Плана детаљне регулације за комерцијално-туристички комплекс „Радан“:

1. налази на подручју природног добра - Предео изузетних одлика - „Радан“, чија заштита је у поступку. Предметно подручје се налази у оквиру режима заштите III степена.
2. налази у оквиру еколошки значајног подручја Републике Србије Радан (бр.89);
3. налази у оквиру међународно препознатог подручја и то - одабраног подручја за дневне лептире Радан (класификациони код RS0000060) - PBA / Prime Butterfh Area);
4. налази у оквиру потенцијалног подручја Емералд мреже Радан (класификациони код 26);
5. нема објекта геонаслеђа, према Инвентару објекта Геонаслеђа Србије (2005. 2008);

Еколошку мрежу чине:

- 1) еколошки значајна подручја;
- 2) еколошки коридори који повезују еколошки значајна подручја на простору Републике Србије,
- 3) заштитна зона тамо где је потребна да штити еколошки значајна подручја и еколошке коридоре од могућих штетних спољних утицаја.

Еколошком мрежом управља се на начин који обезбеђује очување повољног стања

осетљивих, ретких, угрожених и типова станишта од посебног значаја за очување и

популација строго заштићених и заштићених дивљих врста, од националног и међународног значаја, као и одржање и унапређење функционалне и просторне повезаности њених делова.

Под управљањем еколошком мрежом подразумева се управљање појединачним еколошки значајним подручјима и еколошким коридорима, ради одржавања и унапређивања функционалне целовитости еколошке мреже.

Заштита еколошке мреже обезбеђује се спровођењем прописаних мера заштите ради очувања биолошке и пределе разноврсности, одрживог коришћења и обнављања природних ресурса и добара и унапређења заштићених подручја, типова станишта и станишта дивљих врста у складу са законом којим се уређује заштита природе, и другим прописима, као и актима о проглашењу заштићених подручја и међународним уговорима:

- забрањено је уништавање и нарушавање станишта као и уништавање и узнемиравање дивљих врста;
- забрањена је промена намена површина под природном и полуприродном вегетацијом (ливаде, пашњаци, тршњаци итд.)
- забрањена је промена морфолошких и хидролошких особина подручја од којих

- зависи функционалност коридора;
- планирањем намене површина, као и активним мерама заштите очувати и унапредити природне и полуприродне елементе коридора у складу са предеоним и вегетацијским карактеристикама подручја;
- стимулисати традиционалне видове коришћења простора који доприносе очувању и унапређивању биодиверзитета;
- предузети мере којима се обезбеђују спречавање, односно смањење, контрола и санација свих облика загађивања;
- унапредити еколошке коридоре унутар грађевинских подручја успостављањем континуитета зелених површина чија структура и намена подржава функције коридора;
- на местима укрштања еколошких коридора са елементима инфраструктурних система који формирају баријере за миграцију врста, обезбедити техничко-технолошка решења за неометано кретање дивљих врста;
- изван зоне становања насеља забрањена је изградња објеката чија намена није директно везана за воду на растојању мањем од 50 m од обале стајаћих вода, односно линије средњег водостаја водотока.

Мере заштите

- зоналним распоредом урбано-руралних садржаја, применом одговарајућих техничко-технолошких и других решења елиминисати или ублажити негативне утицаје на живи свет;
- забрањено је обављање активности које могу довести до продирања и ширења инвазивних врста из окружења;
- приликом коришћења природних ресурса потребно је обезбедити очување хидролошког режима неопходног за функционалност еколошки значајног подручја и/или еколошког коридора;
- стимулисати подизање заштитног зеленила дуж граница еколошког коридора у складу са потребама врста и станишних типова подручја.

2.3.2. Услови и мере заштите културног наслеђа

Према условима Завода за заштиту споменка културе, Ниш бр.1019/2 од 23.08.2013. закључено је да на подручју које је обухваћено Планом детаљне регулације за комерцијално-туристички комплекс "Радан" нема утврђених непокретних културних добара.

Не постоје подаци о постојању објеката који уживају претходну заштиту, али је у близини предметног подручја констатовано постојање остатака аквадукта (Саопштења бр.44 за 2012 – „Акведукт Царичиног града - Јустинијане Приме“ Вујадин Иванишевић стр.13-31), односно, археолошког локалитета који је у статусу претходне заштите.

Неопходно је спровести посебне мере заштите предмета и објеката на које се може наићи у току извођења земљаних радова:

- за све будуће планиране објекте потребно је прибавити посебне услове, за сваки објект појединачно,
- пре почетка земљаних радова инвеститор је у обавези да о томе благовремено обавести Завод за заштиту споменка културе, Ниш и омогућити њихово несметано праћење,
- извођач је дужан да у случају проналаска археолошких налазишта или археолошких предмета, без одлагања прекине радове и предузме мере да се налаз не уништи, не оштети и да се сачува на месту и положају на коме је откривен и да о томе благовремено обавести Завод;
- у случају проналаска археолошких налазишта или археолошких предмета инвеститор објекта дужан је обезбедити средства за истраживање, конзервацију и презентацију откривених добара.

2.3.3. Услови и мере заштите животне средине – стратешка процена утицаја

Извештај о стратешкој процени утицаја на животну средину ради се на основу Одлуке о приступању изради Извештаја о Стратешкој процени утицаја на животну средину Плана детаљне регулације за комерцијално-туристички комплекс „Радан“ на планини Радан у општини Бојник (бр.501-6/2013-06 од 01.04.2013год.).

Заштита животне средине подразумева поштовање свих општих мера заштите животне средине и природе и прописа утврђених законском регулативом. У том смислу се, на основу анализираних стања животне средине у планском подручју и његовој околини и на основу процењених могућих негативних утицаја, дефинишу мере заштите. Мере заштите имају за циљ да утицаје на животну средину у оквиру планског подручја сведу у оквире граница прихватљивости, а са циљем спречавања угрожавања животне средине и здравља људи. Мере заштите омогућавају развој спречавају конфликти на датом простору што је у функцији реализације циљева одрживог развоја.

Дефинисање мера заштите извршено је на основу анализе стања животне средине, процене могућих утицаја Плана на животну средину и фактора животне средине за које је утврђено да могу бити изложени највећем утицају.

Мере заштите ваздуха

- увести мерна места за контролу квалитета ваздуха на подручју Плана детаљне регулације за комерцијално-туристички комплекс „Радан“,
- обезбедити доступност резултата испитивања и праћења стања квалитета ваздуха,
- подићи степен комуналне хигијене,
- обавезно је постављање филтера у објектима у којима се врши термичка обрада хране (свих врста),
- изградити локални регистар извора загађивања животне средине у складу са Законом о заштити животне средине,
- на основу локалних потенцијала за коришћење обновљивих облика енергије (соларна и еолска енергија...) одговарајућим програмима треба стимулисати употребу ових извора енергије као битну компоненту одрживог развоја насеља,

- спречити градњу објеката који могу угрозити околину, односно који користе токсичне, или у процесу производње производе опасне материје, буку, непријатне мирисе и сл...

Мере заштите воде

- постројење за пречишћавање отпадних вода треба да представља најрационалнији прилаз решавању проблема коришћења и заштите воде,
- обавезна је изградња канализационих система за санитарне и атмосферске воде,
- отпадне воде из ресторана и хотела где постоји могућност појаве масти и уља морају проћи кроз третман предпречишћавања (сепратор масти и уља) до нивоа квалитета фекалних отпадних вода
- неопходно је применити принцип "загађивач плаћа" у процесу приватизације, власници на време морају да знају све економске последице на том плану (улагање у заштитне системе за пречишћавање) или плаћање надокнаде које морају да буду веће од ефективних трошкова пречишћавања отпадних вода;
- неопходна је едукација становништва и потрошача ради смањења примарног загађења, увођењем контроле квалитета воде за пиће из локалних изворишта од стране стручних служби.

Мере заштите земљишта

- обавезно прописивање изградње водонепропусних септичких јама до изградње канализационе инфраструктуре,
- изградњом канализације на предметном простору смањиће се опасност од потенцијалног загађивања тла и подземних вода од стране планираних намена;

Мере заштите шума

- забрањено је крчење и сеча шума која није у складу са редовним обнављањем шума,
- правовремено уклањање осушених стабала четинара, у циљу спречавања развоја поткорњака и ширења истих на здрава стабла,
- забрањено је одлагање смећа и штетних и опасних материја и отпадака, као и загађивање шума на било који начин,
- обавезна је примена биоинжињерских мера, које предвиђају заштиту терена од ерозије и заштита сталних и повремених водотокова од засипања стенским или земљаним материјалом,
- забрањена је сеча здравих стабала, пре него што се одреде позиције објеката које морају бити у највећој могућој мери прилагођене постојећем високом зеленилу,
- забрањено је паљење отворене ватре у шуми и на земљишту у непосредној близини шуме, на удаљености мањој од 200 метара од руба шуме,
- за озелењавање слободних површина и реконструкцију постојећих користити претежно аутохтоне врсте дрвећа,
- обавезан је континуирани надзор заштићеног подручја.

Мере за управљање отпадом

У циљу ефикасног управљања отпадом на подручју Плана утврђују се следеће мере:

- обавезно је укључивање планског подручја у систем сакупљања, одвожења и депоновања отпада,
- обезбедити највиши ниво комуналне хигијене спречавањем неадекватног одношења отпада,
- у зони планираних туристичких комплекса дефинисати позиције и капацитете контејнера за одлагање чврстог отпада,
- потенцирати и стимулисати разврставања комуналног отпада од стране локалног становништва на месту одлагања;
- едукација становништва, јавних служби и бизнис сектора о значају и начинима исправног поступања са отпадом.

Мере заштите од буке

Бука је, физички посматрано, емитована енергија која се преноси таласима кроз ваздух. Људско ухо другачије препознаје, код истог нивоа буке, ниске фреквенције од високих. Високе фреквенције код истог нивоа буке више сметају. Мерење и вредновање јачине буке прилагођено је функцији човечијег чула слуха. Јачина буке се мери у децибелима, односима логаритама вредности датог нивоа буке и нивоа буке на прагу чујности (dB) и редукује на еквивалетну фреквенцију (A) – dB(A).

Заштита од буке у животној средини засниваће се на спровођењу следећих правила и мера заштите:

- поштовањем граничних вредности о дозвољеним вредностима нивоа буке у животној средини у складу са прописима;
- подизањем појасева заштитног зеленила и техничких баријера на најугроженијим локацијама.

Законски нормативи у вези заштите становништва од штетног дејства буке доносе се у облику максимално дозвољеног нивоа меродавног параметра или параметара који представљају полазну обавезу испуњења услова везаних за проблематику буке.

Највиши нивои буке утврђени су Правилником о методологији за одређивање акустичних зона („Сл.гласник РС“ бр.72/10). Граничне вредности индикатора буке дате су у наредној табели, а прописани Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини („Сл. гласник РС“, бр.75/2010). Граничне вредности се односе на укупну буку која потиче од свих извора буке на посматраној локацији.

Табела бр.2: Највиши дозвољени нивои спољашње буке

	Намена простора	Највиши дозвољени ниво спољашње буке dB(A)	
		Дан	Ноћ
I	Подручја за одмор и рекреацију, болничке зоне и опоравилишта, културно - историјски локалитети, велики паркови	50	40
II	Туристичка подручја, мала и сеоска насеља, кампови и школске зоне	50	45
III	Чисто стамбена подручја	55	45
IV	Пословно-стамбена подручја, трговинско - стамбена подручја, дечја игралишта	60	50
V	Градски центар, занатска, трговачка, административно - управна зона са становима, зоне дуж аутопутева и магистралних саобраћајница	65	55
VI	Индустријска, складишна и сервисна подручја и транспортни терминали без становања	На граници зоне бука не сме прелазити нивое у зони са којом се граничи	

Заштита од нејонизујућих зрачења – обухвата услове и мере заштите здравља људи и заштите животне средине од штетног дејства нејонизујућих зрачења, услове коришћења извора нејонизујућих зрачења и представљају обавезне мере и услове при планирању, коришћењу и уређењу простора.

Опште мере заштите од нејонизујућег зрачења прописане су Законом о заштити од нејонизујућих зрачења („Сл.гласник РС” бр. 36/09):

- прописивање граница излагања нејонизујућим зрачењима;
- откривање присуства и одређивање нивоа излагања нејонизујућим зрачењима;
- одређивање услова за коришћење извора нејонизујућих зрачења од посебног интереса;
- обезбеђивање организационих, техничких, финансијских и других услова за спровођење заштите од нејонизујућих зрачења;
- вођење евиденције о изворима нејонизујућих зрачења од посебног интереса;
- означавање извора нејонизујућих зрачења од посебног интереса и зоне опасног зрачења на прописани начин;
- спровођење контроле и обезбеђивање квалитета извора нејонизујућих зрачења од посебног интереса на прописани начин;
- примена средстава и опреме за заштиту од нејонизујућих зрачења;
- контрола степена излагања нејонизујућем зрачењу у животној средини и контрола спроведених мера заштите од нејонизујућих зрачења;
- обезбеђивање материјалних, техничких и других услова за систематско испитивање и праћење нивоа нејонизујућих зрачења у животној средини;
- образовање и стручно усавршавање кадрова у области заштите од нејонизујућих зрачења у животној средини;
- информисање становништва о здравственим ефектима излагања нејонизујућим зрачењима и мерама заштите и обавештавање о степену изложености нејонизујућим зрачењима у животној средини.

Посебно су дате препоруке за дефинисање мера заштите од утицаја енергетске инфраструктуре, који су табеларно приказани.

Табела бр. 3: Препоруке за дефинисање мера заштите од утицаја инфраструктуре¹

Електромрежа и објекти		
Мрежа / објекат	Заштитна зона / појас	Правила / могућност изградње
Далековод 110 kV	Минимум 25m, обострано од хоризонталне пројекције далековода.	Забрањена је изградња стамбених, угоститељских и производних објеката, а евентуална изградња испод и у близини далековода условљена је Техничким прописима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 kV до 400 kV ("Службени лист СФРЈ", број 65/88).
Далековод 35 kV	Минимум 10m, обострано од хоризонталне пројекције далековода.	Обавезна је израда елабората, у коме се даје тачан однос предметног далековода и објекта који ће се градити, уз задовољење техничких прописа. За градњу објеката испод и у близини далековода потребна је сагласност "Електромрежа Србије" или надлежног електродистрибутивног предузећа.
Далековод 10 kV	Минимум 5m, обострано од хоризонталне пројекције далековода.	
ТС 110/x kV	Минимум 2-3 ha.	Забрањена је изградња стамбених, угоститељских и производних објеката, а евентуална изградња у близини Разводног постројења (ТС) условљена је Техничким прописима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 kV до 400 kV ("Службени лист СФРЈ" бр. 65/88).
ТС 35/x kV	Минимум 1 ha.	Обавезна је израда елабората, у коме се даје тачан однос предметног далековода и објекта који ће се градити, уз задовољење техничких прописа. За градњу објеката у близини постројења потребна је сагласност "Електромрежа Србије" или надлежног електродистрибутивног предузећа.

2.3.4. Општи и посебни услови и мере заштите живота и здравља људи

Заштита од пожара

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

- при изградњи објеката треба примењивати важеће прописе противпожарне заштите;
- треба смањити опасност преношења пожара правилним размештајем објеката на прописаним одстојањима од суседних објеката;
- несметан приступ противпожарних возила потребно је обезбедити правилном диспозицијом објеката у односу на саобраћајнице;
- лако запаљиве и експлозивне материје могу бити складиштене и чуване према законом прописаним условима уз одговарајућу сагласност надлежних органа на планиране мере заштите од пожара;
- за шумска земљишта потребно је одредити противпожарне трасе са планираним противпожарним баријерама.
- у склопу изградње мреже водоводних инсталација неопходно је постављање противпожарних хидраната;
- неопходно је обезбедити простор за изградњу објеката за потребе ватрогасно-спасилачких јединица, добровољних ватрогасних друштава, као и специјализованих јединица.

¹ Препоруке су дате за све енергетске системе различитих енергетских система, тако да имају општи (универзалини) карактер и у том смислу коресподентни су планираним објектима и инфраструктурним мрежама

- неопходно је обезбедити капацитет градске водоводне мреже са сталном, довољном количином воде за гашење пожара.

Заштита од земљотреса

У циљу заштите од земљотреса треба примењивати следеће смернице:

- обавезна примена важећих сеизмичких прописа при реконструкцији постојећих и изградњи нових објеката;
- обезбедити довољно слободних површина које прожимају изграђене структуре, водећи рачуна да се поштују планирани проценти изграђености парцела, системи изградње, габарити, спратност и темељење објеката;
- главне коридоре комуналне инфраструктуре треба водити дуж саобраћајница и кроз зелене површине, кроз за то планиране коридоре и на одговарајућем одстојању од грађевина

Заштита од опасности у рату

На основу услова и захтева за прилагођавање Плана потребама одбране земље добијеним од надлежног Министарства одбране Републике Србије (инт.број 2468-4 од 17.09.2013. г.), у складу са Одлуком о врстама инвестиционих објеката и просторних и урбанистичких планова значајних за одбрану земље, ("Службени лист СРЈ", број 39/95) **нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.**

Опште мере заштите живота и здравља људи

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

- повезивање подручја плана са ПТТ системом и високонапонском електроенергетском мрежом из најмање два правца кроз прстенасто повезивање чиме се омогућује функционисање у случају разарања једног од праваца;
- обезбеђивање система саобраћајне мреже која обезбеђује кретање, нормално функционисање насеља и несметану евакуацију становништва у условима разорене физичке структуре.

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

- планирана изградња и размештај објеката 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.

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

У складу са Правилником о техничким стандардима приступачности ("Службени гласник РС" бр.46/2013) 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, а налазе се у оквиру Плана јесу: сви објекти туристичких садржаја намењени за јавно коришћење као и саобраћајни објекти.

Прилаз до објекта предвиђа се на делу објекта чији је приземни део у нивоу терена или је мање уздигнут у односу на терен. Савладавање висинске разлике између пешачке површине и прилаза до објекта врши се:

- 1) рампама за пешаке и инвалидским колицима, за висинску разлику до 76 cm;
- 2) спољним степеницама, степеништем и подизним платформама, за висинску разлику већу од 76 cm.

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

- Да нагиб рампе није већи од 5%(1:20), а изузетно може износити 8.3%(1:12) за кратка растојања до (до 6m);
- Највећа дозвољена укупна дужина рампе у посебном случају износи 15m;
- Рампе дуже од 6m, највише до 9m у случају да су мањег нагиба, раздвајају се одмориштима најмање дужине 150cm;
- Најмања чиста ширина рампе за једносмерни пролаз износи 90 cm, а уколико је двокрака чиста ширина рампе износи минимум 150 cm, са подестом од минимум 150 cm.
- Рампе треба да су заштићене ивичњацим висине 5 cm, ширине 5-10 cm и опремљене са обе стране двовисинским рукохватима подесног облика за прихватање на висини од 70 cm, односно 90 cm.
- 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 cm;
- Најмања ширина базишта 33 cm, а највећа дозвољена висина степеника је 15 cm;
- 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 базишта испуњавају услове предвиђене за рампе, према члану 7.наведеног правилника

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

Подизна платформа предвиђа се као плато величине најмање 110 cm до 140cm са погонском механизацијом, ограђена заштитном оградом до висине од 120cm, пресвучена и опремљена материјалом који не клизи, опремљена прекидачима за позив и сигурносним уређајем.

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%, а изузетно до 8,3%.

Ради несметаног кретања особа у инвалидским колицима ширина **тротоара** и пешачких стаза треба да износи 180cm изузетно 120cm, док ширина пролаза између непокретних препрека износи најмање 90cm.

Ове површине треба да су чврсте, равне и отпорне на клизање.

Највиши попречни нагиб уличних тротоара и пешачких стаза управно на правац кретања износи 2%.

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 250cm 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 користите се закошени ивичњаци који се изводе у ширини пешачког прелаза и у нивоу коловоза, са максималним нагибом закошеног дела до 8,3%, а ако је технички неизводљиво у изузетним случајевима до 10%. Површина пролаза кроз пешачко острво изводи се са тактилним пољем безбедности/упозорења, на целој површини кроз острво.

Места за паркирање возила која користе особе са инвалидитетом у простору предвиђају се у близини улаза у стамбене зграде, објекта за јавно коришћење и других објекта и означавају се знаком приступачности.

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

- 1) најмања укупна површина места за паркирање возила која користе особе са инвалидитетом износи 370cmx480cm;
- 2) место за паркирање за два аутомобила које се налази у низу паркиралишних места управно на тротоар величине је 590x500cm, са међупростором ширине 150 cm.
- 3) За јавна паркиралишта, јавне гараже, као и паркиралишта уз објекте за јавно коришћење и веће стамбене зграде, најмање 5% од укупног броја места за паркирање, а најмање једно место за паркирање.
- 4) На паркиралиштима уз бензинске пумпе, ресторане и мотеле поред магистралних и регионалних путева 5% од укупног броја места за паркирање, али не мање од једног места за паркирање.
- 5) На паркиралиштима са мање од 20 места која се налазе уз амбуланту, апотеку, продавницу прехранбених производа, пошту, ресторан, дечји вртић, најмање једно паркинг место.
- 6) На паркиралиштима уз домове здравља, болнице, домове старих и друге веће здравствене и социјалне установе, најмање 10% места од укупног броја места за паркирање, а најмање два места за паркирање.
- 7) Свако паркиралиште које је обележено мора имати најмање једно приступачно место за паркирање.

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 cm -160 cm 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 cm за унутрашњу, односно 10 cm 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 у јавним просторијама постављају се асистивни слушни системи.

Тактилна поља безбедности треба да се постављају испред свих опасних зона (наилазак на степенице, наилазак на опасне фиксне препреке и слично), укључујући и употребу на пешачким прелазима и пешачким острвима.

2.5. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

У складу са концептом одрживог развоја, а у вези очувања и унапређења еколошких капацитета простора односно животне средине, мере унапређења енергетске ефикасности у зградарству представљају један од кључних фактора.

Унапређење постојећег грађевинског фонда и изградња нових објеката и урбаних структура морају бити засновани на принципима енергетски ефикасне градње и постизања минималних услова комфора боравка у објектима, и усклађени са привредно-економским, друштвеним и техничко-технолошким активностима у оквиру укупног развоја, где се на принципима одрживости користе природне и створене вредности и ресурси овог подручја водећи очувању и унапређењу квалитета животне средине.

План увођења мера енергетски ефикасне изградње подручја у захвату Плана заснован је на:

- одрживом коришћењу природних и створених ресурса и вредности,
- изградњи новог и обнови постојећег грађевинског фонда у складу са прописаним енергетским својствима објеката,
- превенцији и контроли потенцијалних облика и извора загађивања.

Мере енергетске ефикасности (ЕЕ) у зградарству подразумевају континуирани и широк опсег делатности којима је крајњи циљ смањење потрошње свих врста енергије уз исте или боље услове у објекту. Мерама унапређења енергетске ефикасности у зградарству утиче се на смањење потрошње конвенционалних-фосилних енергената (добитених из необновљивих извора енергије) и тиме доприноси смањењу емисије штетних гасова и загађења животне средине, односно штити животна средина, смањују глобалне климатске промене и подстиче одрживи развој земље.

Унапређење енергетске ефикасности јесте смањење потрошње свих врста енергије, уштеда енергије и обезбеђење одрживе градње применом техничких мера, стандарда и услова планирања, пројектовања, изградње и употребе објекта.

Енергетска својства објекта јесу стварно потрошена или оцењена количина енергије која задовољава различите потребе које су у вези са стандардизованим коришћењем објекта, што укључује грејање, припрему топле воде, хлађење, вентилацију и осветљење.

Објекти високоградње, у зависности од врсте и намене, потребно је да буду пројектовани, изграђени и одржавани на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства.

Прописана енергетска својства утврђују се издавањем сертификата о енергетским својствима објекта, који чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе, а издаје га овлашћена организација која испуњава прописане услове за издавање сертификата о енергетским својствима објекта.

Како би се обезбедила прописана енергетска својства, при пројектовању, изградњи и одржавању објекта високоградње потребно је поштовати актуелне прописе и стандарде који се односе на:

- техничке захтеве у погледу рационалне употребе енергије и топлотне заштите које треба испунити приликом пројектовања и грађења нових објекта, као и током употребе постојећих објекта, који се греју на унутрашњу температуру вишу од 12°C,
- техничке захтеве у погледу рационалне употребе енергије и топлотне заштите које треба испунити приликом пројектовања реконструкције постојећих објекта који се греју на унутрашњу температуру вишу од 12°C,
- остале техничке захтеве за рационалну употребу енергије и топлотну заштиту у зградарству,
- техничка својства и друге захтеве за неке грађевинске производе који се уграђују у објекат у сврху рационалне употребе енергије и топлотне заштите и оцењивање усклађености тих производа с наведеним захтевима,
- одржавање објекта у односу на рационалну употребу енергије и топлотну заштиту.

Обавезно је поштовање техничких захтева за рационалну употребу енергије и топлотну заштиту у објектима којима се прописују:

- највећа допуштена годишња потребна топлотна енергија за грејање по јединици корисне површине објекта, односно по јединици запремине грејаног дела објекта,
- највећи допуштени коефицијент трансмисије топлотног губитка по јединици површине омотача грејаног дела објекта,
- спречавање прегревања просторија објекта због деловања сунчевог зрачења током лета,
- ограничења ваздушне пропустљивости омотача објекта,
- највећи допуштени коефицијенти пролаза топлоте појединих грађевинских делова омотача објекта,
- смањење утицаја топлотних мостова на омотачу грађевине,
- највећа допуштена кондензација водене паре унутар грађевинског дела објекта,
- спречавање површинске кондензације водене паре, ако регулативом није другачије одређено.

3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПРОСТОРА

У циљу обезбеђивања реализације планских циљева потребно је одредити урбанистичке критеријуме и услове за изградњу и реконструкцију свих планираних садржаја обухваћених овим Планом.

- Конструкцију објекта прилагодити осцилацијама изазваним земљотресом јачине 7°МК скале.
- За све евентуалне радове на обухваћеним објектима и локалитетима који подлежу мерама заштите на основу Закона о културним добрима обавеза је прибављање дозволе надлежног Завода за заштиту споменика културе.
- Спроводити мере и услове заштите природних и радом створених вредности животне средине у складу са законом о заштити животне средине.
- При пројектовању и грађењу обавезно се придржавати одредби Закона о заштити од пожара.

3.1. ОПШТА ПРАВИЛА

Правила за регулацију блока

Регулација блока, односно његова величина и облик, дефинишу се одређивањем регулационих линија. Планом је графички дефинисана мрежа блокова према расположивим катастарским подлогама и ортофото снимку. Регулациона линија блока је линија која раздваја површине јавне намене (улице, тргови, приступи) и остале површине блока.

У даљој детаљнијој урбанистичкој разради могуће је уситњавање површине блока, увођењем саобраћајница у ткиво блока које, у том случају, немају карактер јавне саобраћајне површине.

Правила за парцелацију и препарцелацију у блоку

Услови за могуће трансформације (парцелацију и препарцелацију) парцела ближе су дефинисани у оквиру правила грађења за појединачне планиране намене.

Постојеће парцеле чији је фронт према саобраћајници мањи од 6,0m, парцеле неправилног облика, као и парцеле површине мање од 150m², не представљају парцеле на којима је могућа изградња. За овакве парцеле треба применити поступак укрупњавања са суседним парцелама ради формирања парцеле у складу са правилима парцелације и препарцелације и стварања могућности за нову изградњу.

Промена граница постојеће парцеле и формирање нових се врши на основу општих правила за парцелацију и препарцелацију и на основу посебних правила за одређену намену, дефинисаних овим правилима грађења. Новоформиране парцеле треба да имају геометријску форму што ближе правоугаонику или другом облику који је прилагођен терену, планираној намени и типу изградње.

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

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

- поделом се не могу формирати парцеле које су субстандардне у погледу величине и начина градње у односу на планирани тип изградње.

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

- спајање се врши у оквиру граница целих парцела, а граница новоформиране парцеле обухвата све парцеле које се спајају;
- 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;

Парцелацијом и препарцелацијом две или више постојећих катастарских парцела могу се формирати две или више грађевинских парцела по правилима за спајање парцела и поделу парцела.

На парцелама које су планиране као површине јавне намене дозвољено је и фазно формирање грађевинске парцеле. Парцелација и препарцелација се врши одговарајућим урбанистичким документима у складу са Законом.

Правила за положај објеката у блоку

Положај објекта у блоку регулише се дефинисањем грађевинских линија на парцели у односу на: регулацију блока, бочне суседне парцеле и унутрашњу суседну парцелу.

Правила за регулацију парцеле за нову изградњу, у планираним блоковима, дефинишу се на основу детаљније урбанистичке разраде, при чему не треба примењивати минималне вредности регулације парцеле.

Све грађевинске линије у границама парцеле морају бити постављене тако да:

- не представљају сметњу функционисању објекта на парцели,
- не представљају сметњу при постављању мреже инфраструктуре,
- не смеју да угрозе функционисање и статичку стабилност постојећих објеката на суседним парцелама.

Грађевинска линија даје максималну границу градње, у коју се уписује основа објекта. Основа објекта може бити мања од максималне границе градње.

Однос грађевинске линије према регулационој линији блока одређује се растојањем од регулационе линије блока. Одстојање грађевинске линије од регулације блока исказује се нумерички (текстуално или графички).

Грађевинска линија може да буде на одговарајућој регулационој линији блока, или да буде повучена од регулационе линије ка унутрашњости блока (парцеле).

За сваку намену са истим правилима грађења дефинисано је у посебним правилима минимално растојање грађевинске линије планираних објеката од регулационе линије блока.

Грађевинске линије према суседним парцелама дефинишу концепт изградње у блоку.

У односу на суседне парцеле, објекти могу бити постављени:

- у непрекинутом низу (двострано узидани објекти),

- у прекинутом низу (једнострано узидани објекти) и
- као слободностојећи.

Растојање грађевинске линије планираног објекта према задњој линији парцеле је минимално $\frac{1}{2}$ висине објекта али не мање од 5,0m.

Према дефиницији грађевинске линије, све подземне и надземне етаже објекта налазе се унутар вертикалних равни дефинисаних грађевинским линијама.

Излог трговинске радње може бити препуштен у односу на грађевинску линију максимално 30 cm, под условом да је минимална ширина тротоара 3,0m.

Објекти

Под објектима се подразумевају изграђени делови парцеле у функцији основне намене и компатибилних намена парцеле.

Габарит објекта

Габарит објекта је одређен грађевинским линијама и максималном спратношћу које су условљене:

- висином објекта у односу на ширину улице,
- у односу на суседне парцеле и објекте (регулација парцеле),
- индексом заузетости или индексом изграђености
- капацитетом парцеле за паркирање за одређену намену,
- амбијенталним и естетским критеријумима.

Однос постојећих и планираних објеката

Постојеће грађевинске линије изграђених објеката се задржавају. Уколико постојећи објекат не испуњава неке од услова дефинисаних Планом, који су везани за неопходна растојања од граница парцела и од суседних објеката, постојеће грађевинске линије се задржавају за постојећи габарит објекта и мање измене (претварање таванског простора у користан без промене габарита). Уколико се врши замена објекта или радикална реконструкција, објекат се мора градити по свим условима за нове објекте.

Планирани објекти се увек налазе у границама своје грађевинске парцеле. Није дозвољено планирање и изградња једне зграде и њених делова на више грађевинских парцела. За постојеће објекте који се налазе на више парцела, уколико се задржавају, неопходно је извршити препарцелацију (за планиране интервенције на објекту, решавање имовинско-правних односа и др.).

Могуће је планирање и изградња више објеката на једној парцели:

- уколико су објекти функционална целина везана за заједничко коришћење једне парцеле,
- уколико је то предвиђено посебним правилима за ту намену.

Ако се планира више објеката на парцели, укупни капацитети за изградњу парцеле се не могу прекорачити и морају се поштовати сви други услови везани за растојања објеката од граница парцеле, а међусобна одстојања објеката не могу бити мања него што је то код објеката на одговарајућим суседним парцелама.

За породично становање у унутрашњости парцеле дозвољава се и изградња помоћних објеката (гаража, остава и сл). Уколико је објекат са предбаштом повучен у односу на регулациону линију, гаража може бити у унутрашњости парцеле, на истој линији са објектом, или на регулационој линији. Маневарски простор за приступ паркинг местима мора бити на парцели. Остали помоћни објекти не могу бити на регулационој линији. Неопходна растојања која важе за стамбени објекат важе и за помоћне објекте, осим ако је у постојећем стању другачије или ако постоји сагласност суседа на такву диспозицију објекта.

Помоћни објекти на парцели улазе у обрачун урбанистичких параметара. Ово правило се односи на надземне објекте, односно не односи се на септичке јаме, бунаре, цистерне и сл.

У оквиру парцеле дозвољена је изградња надстрешница, сеника, базена, стакленика и зимских башти, које не улазе у обрачун урбанистичких параметара.

Одређивање висине објекта

Правила о висини објекта важе за изградњу нових зграда, за надградњу и за доградњу постојећих зграда.

Висина објекта је удаљење венца последње етаже објекта, у равни фасадног платна, од коте приступне саобраћајнице. Код грађевинских парцела у нагибу висина се дефинише удаљењем од коте средње линије фронта грађевинске парцеле. Изражава се у метрима дужним.

Одређивање коте приземља

Кота приземља планираних објеката може бити максимум 1,2m виша од нулте коте.

Кота приземља планираних објеката на равном терену не може бити нижа од нулте коте.

Кота приземља планираних објеката на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од нивелете јавног пута, може бити максимум 1,2m нижа од коте нивелете јавног пута.

Кота приземља планираних објеката на стрмом терену са нагибом ка улици (навише), уколико је кота терена више од 2.0m виша од нивелете јавног пута, може бити максимум 3.2m виша од коте нивелете јавног пута.

На стрмом терену са нагибом, који прати нагиб саобраћајнице, кота приземља се одређује у тачки са које је остварен прилаз објекту, а према наведеним елементима.

Ако парцела на стрмом терену излази на два могућа прилаза (горњи и доњи), одређују се и две коте приземља од којих се утврђује дозвољена спратност посебно за делове зграде оријенисане на горњу и доњу прилазну зону. Друга правила грађења важе у потпуности и за овај случај.

Код објеката у чијем приземљу се планира нестамбена намена (пословање) уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају, кота приземља може

бити максимално 0,2m виша од нулте коте, при чему се висинска разлика решава денивелацијом унутар објекта.

Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља нестамбене намене је максимално 1.2m виша од нулте коте, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.

Код изграђених објеката задржавају се постојеће коте приземља.

Обликовање завршне етаже и крова

Последња етажа се може извести као пуна, са косимса одговарајућим кровним покривачем и атиком до дозвољене висине венца, као поткровље, мансарда или повучена етажа.

Поткровље: висина назитка поткровне етаже износи највише 1.6m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача.

Мансардни кров мора бити искључиво у габариту објекта (без препуста) пројектован као традиционални мансардни кров уписан у полукруг, максимална висина прелома косине мансардног крова износи 2.2m од коте пода поткровља.

Прозорски отвори на поткровљу и мансардном крову се могу решавати као кровне баце или кровни прозори. У оквиру кровне баце могу се формирати излази на терасу или лођу. Облик и ширина баце морају бити усклађени са елементима фасаде.

Правила за интервенције на постојећим објектима

Све интервенције (радови) на објектима морају бити у складу са правилима овог плана и мерама заштите уколико постоје за предметни простор.

Надзиђивање постојећих објеката је могуће ако се истраживањима утврди да је исти фундиран на одговарајући начин и да увећање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по објекат. Доградња постојећих објеката захтева правилан избор дубине и начина темељења. Постојеће објекте, односно њихове темеље штитити адекватним геотехничким мерама.

Уколико објекат не испуњава нека од правила везане за неопходна растојања од граница парцела и од суседних објеката, постојеће грађевинске линије се задржавају за постојећи габарит објекта и могућа је само реконструкција објекта. Реконструкција се дозвољава у оквиру постојећег габарита, без његове измене или било каквог проширења.

Дозвољава се пренамена простора простора у објекту као и побољшавање услова коришћења објекта (изградња купатила, замена инсталација, увођење централног грејања и сл.).

Дозвољава се пренамена постојећих таванских простора и помоћних простора у објекту адаптирањем у корисни простор, без промене висина и других геометријских одлика крова.

У случају надградње, доградње, реконструкције, пренамане таванског или помоћног простора, као и остале интервенције на објекту које имају за

последицу увећавање његовог капацитета мора се обезбедити потребан број паркинг места према нормативима за сваку нову функционалну јединицу.

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

На графичком прилогу „План намене површина” приказане су зоне претежних намена. Овим планом утврђене су следеће намене и типови изградње:

3.2.1. Намена објекта

Правила грађења и уређења утврђени су за планиране типове изграђености комерцијалне стационарне намене:

1. туристичка услуга хотелског типа;
2. туристичка услуга апартманског типа у компактном објекту;
3. клубска стационарна туристичка услуга апартманског типа са више објекта у комплексу и обавезујућин начином изградње аутохтоне архитектуре;
4. етно клубска стационарна туристичка услуга апартманског типа са више објекта у комплексу са обавезујућин начином изградње аутохтоне архитектуре;
5. објекти за одмор индивидуалног некомерцијалног типа са обавезујућин начином изградње аутохтоне архитектуре;
6. спортски објекти (академија, центар исл.) комерцијалног типа;
7. објекти за спорт и рекреацију комерцијално услужног клубског типа;
8. објект рекративног центра комерцијално услужног типа;
9. објекти за спорт и рекреацију комерцијално услужног клубског типа;

Шумске и зелене површине ван грађевинског подручја

10. шумске површине забрањене градње;
11. слободне зелене површине забрањене градње;

3.2.2. Компатибилност намена

Намене дефинисане у графичком прилогу бр. 2 "Планирана намена површина" представљају претежну, доминантну намену на том простору, што значи да заузимају више од 50% планиране површине комплекса.

Свака намена подразумева и друге компатибилне намене, према табели „Компатибилност намена“ и одговарајућим условима. На нивоу појединачних парцела, у оквиру комплекса, намена дефинисана као компатибилна не може бити доминантна или једина, и она се реализује по урбанистичким параметрима утврђеним за основну намену.

Наведена компатибилност намена примењује се у складу са табелом „Компатибилност намена“.

Табела бр. 4: Компатибилност намена

		КОМПАТИБИЛНА НАМЕНА									
		Саобраћајне површине	Инфраструктурни објекти и комплекси	Комуналне површине	Јавне зелене површине	Објекти и комплекси јавних служби	Спортски објекти и комплекси	Становање	Комерцијални садржаји	Верски објекти и комплекси	Остале зелене површине
ДОМИНАНТНА НАМЕНА	Саобраћајне површине	□	X	O	X	X	O	O	X	O	X
	Инфраструктурни објекти и комплекси	X	□	X	X	O	X	O	X	O	X
	Комуналне површине	X	X	□	X	O	O	O	O	O	X
	Јавне зелене површине	X	X	O	□	O	O	X	X	X	X
	Објекти и комплекси јавних служби	O	O	O	X	□	X	X	X	O	X
	Спортски објекти и комплекси	O	X	O	X	X	□	X	X	O	X
	Становање	O	O	O	X	X	X	□	X	X	X
	Комерцијални садржаји	X	O	X	X	X	X	X	□	X	X
	Верски објекти и комплекси	O	O	O	X	X	O	O	X	□	X
	Остале зелене површине	X	X	X	X	X	X	X	X	X	□

Објашњење:

- — идентична намена
 O – није компатибилно
 X - компатибилно

3.3. ПАРЦЕЛАЦИЈА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Парцелација грађевинског земљишта у Плану је дата :

- парцелацијом површина јавне намене и
- правилима парцелације

3.3.1. Парцелација површина јавне намене

Парцелација површина јавне намене се односи на грађевинско земљиште планирано за јавне површине.

Планирана парцелације која је приказана као линија је дефинисана тачкама за које су дате координате, а планирана парцелација која је приказана као лук је дефинисана са две тачке (координате на почетку и крају лука) и радијусом који је приказан на графичком прилогу бр.4. „План парцелације површина јавне намене са аналитичко-геодетским елементима“, Р 1:2 500.

- у текстуалном делу су пописане све катастарске парцеле, и њихови делови, које обухватају планиране површине за јавне намене.
- на графичком прилогу бр. 4. „План регулације површина јавне намене са аналитичко геодетским елементима", у размери 1:1000, дат је план парцелације са геодетско-аналитичким подацима за све граничне тачке потребне за формирање грађевинских парцела, односно, одређивање границе планираних јавних намена (регулационе линије).

3.3.2. Општа правила парцелације

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

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.

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 детаљне регулације.

Подела постојеће парцеле на две или више 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, могућа је реконструкција објекта са постојећим параметрима у постојећим габаритима.

3.3.3. Посебна правила парцелације

Посебна правила парцелације су дефинисана у складу са одређеном планираном наменом.

Правила парцелације и изградње односе се на формирање грађевинских парцела, за изградњу нових објеката, доградњу, надградњу и реконструкцију постојећих и планираних објеката на осталом земљишту за остале намене, комплексе на којима се налази више објеката, на изграђеном, односно на неизграђеном земљишту.

Кроз правила изградње овог Плана у приоритету је комерцијална категорија туристичких услуга (хотелска, апартманска и клубска стационарна услуга) са пројекцијом 2/3 капацитета, док се викенд изградња ограничава (као најскупљи вид туризма, али и најнепузданији) ограничава на 1/3 капацитета центра.

Основна правила

Дозвољено је грађење на свакој катастарској парцели на којој се формира грађевинска парцела (од једне или више катастарских парцела) која одговара правилима парцелације, а на основу правила изградње из овог плана и то на постојећим катастарским парцелама у грађевинском подручју.

Правила парцелације и изградње, одређена су према зонама и важе за сваку појединачну парцелу.

Величина и облик парцеле

Облик и величина парцеле одређује се тако да се на њима могу изградити објекти у складу са правилима парцелације и изградње.

Дозвољава се формирање нове грађевинске парцеле спајањем делова две или више катастарских парцела без ограничења (површине) величине парцела.

Дозвољава се деоба катастарских парцела до утврђеног минимума за формирање нових парцела, односно дозвољава се грађење на новоформираним парцелама.

Табела бр.5:Дозвољене минималне величине грађевинских парцеле

тип изградње	најмања дозвољена грађевинска парцела ha
хотели	0,5
апартмани	0,2
одмаралиште	0,4
викенд становање	0,1
клубови	0,3
етно село	0,4
комерцијални објекти	0,02
спортски објекти	1,0
рекреативни објекти	1,5

3.4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

3.4.1. 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, односно у складу са посебним условима надлежног предузећа.

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 минималне ширине 3,5 m.

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.

На графичком прилогу бр.4 „План регулације површина јавне намене са аналитичко геодетским елементима" приказане су површине јавних намена.

3.4.2. Саобраћајне површине

ДРУМСКИ САОБРАЋАЈ

Саобраћајнице се изводе унутар регулационих линија које представљају и границу катастарске парцеле површине јавне намене за саобраћај. У појасу регулације, катастарске парцеле пута, смештени су сви конструктивни елементи доњег и горњег строја саобраћајнице.

Саобраћајнице у појасу регулације изводе се са савременом коловозном површином намењеном моторном саобраћају. Коловоз је од асфалта израђен

из два слоја (горњи је хабајући). Обрачун коловозне конструкције је за осовинско оптерећење меродавног возила од мин 115 KN. Материјали и процедуре при производњи и уградњи су у свему према пројекту и техничким нормативима и стандардима.

Коловоз се изводи са ивичњацима или ивичним тракама са стране према техничким нормативима.

У случају просторних ограничења могуће је да изостане једна страна тротоара или оба када се улица користи за мешовити саобраћај (колско-пешачка) и то само на појединим улицама из ранга осталих.

У појасу регулације улица (по правилу испод тротоара) смешта се и сва потребна инфраструктура према условима и техничким захтевима који важе за конкретну инфраструктуру а који се односе и на међусобан однос различитих инфраструктурних капацитета и међусобна ограничења.

Вођење инсталација могуће је подземно или надземно у парцели саобраћајница свих осталих саобраћајница по препоруци у оквиру тротоара (банкине) на прописаној дубини али и на други начин према техничком решењу за конкретну инфраструктуру

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 што се доказује атестима.

ПЕШАЧКИ САОБРАЋАЈ

Тротоари су посебне површине намењене за кретање пешака. За улице не могу бити мање ширине од 1.5 m. Постављају са стране коловоза од којег су одвојени ивичњацима, издигнути за 12 cm у односу на коловозну површину. Ивичњаци су бетонски или камени димензија 24/18 или 20/18 са атестима којим се потврђује усаглашеност са стандардима за ову врсту производа.

На тротоарима је могуће постављање урбаног мобилијара (корпе за отпатке, клупе, жардињере, запреке према коловозу и сл) уз очување минималног профила од 0.9 m. Могуће је постављање и других покретних или непокретних предмета са минималним слободним профилем од 1,8 m.

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 уз поштовање услова о очувању минималног слободног профила.

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.

СТАЦИОНАРНИ САОБРАЋАЈ

Паркирање се обавља на посебно обележеним површинама хоризонталним линијама и означеним хоризонталним вертикалним сигналним знацима. Обрада површина може бити као и на коловозу или са посебном обрадом.

Једно паркинг место за управно паркирање је димензија 2.5x5.0m а саобраћајница је ширине коловоза минимално 5.5m. За паралелно паркирање уз коловоз паркинг место је димензија 2.0x6.0 m а саобраћајница ширине коловоза минимално 3.5m. 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 3.5x6.0m.

ЛЕТИЛИШТЕ - ПОЛЕТНО-СЛЕТНА СТАЗА (ПСС) ЗА ЛАКЕ АВИОНЕ

Дужина полетно-слетне стазе летишта се одређује на основу номограма произвођача ваздухоплова или корекцијом референтне дужине полетно-слетне стазе и не може да износи мање од 300 m.

Корекција референтне дужине полетно-слетне стазе подразумева продужавање референтне дужине полетно-слетне стазе за:

- (а) 7 % на сваких додатних 300 m релативне надморске висине локације;
- (б) 1 % за сваки додатни степен целзијуса разлике референтне температуре летишта и температуре у стандардној атмосфери на тој надморској висини;
- (в) 10 % на сваки додатни проценат нагиба полетно-слетне стазе чија је дужина 900 m и више; и
- (г) 20 % за травнату подлогу.

Ширина полетно-слетне стазе летишта

Ако је дужина полетно-слетне стазе летишта мања од 800 m, њена ширина не може да износи мање од 20 m, односно 18 m за полетно-слетне стазе са асфалтним и бетонским застором.

Ако је дужина полетно-слетне стазе летишта између 800 m и 1.200 m њена ширина не може да износи мање од 23 m, а ако је дужина преко 1.200 m њена ширина не може да износи мање од 30 m.

Димензије основне стазе полетно-слетне стазе летишта

Основна стаза полетно-слетне стазе летишта се пружа испред прагова полетно-слетне стазе, у дужини од најмање 30 m.

Основна стаза полетно-слетне стазе летишта се пружа са сваке стране осе полетно-слетне стазе и њене продужене осе, читавом дужином стазе, до удаљености од осе од најмање 20 m, односно 30 m за полетно-слетне стазе чија је дужина преко 800 m.

Минималне димензије ПСС су 300x20m, а око ПСС се налази основна стаза минималних димензија 360x40m.

Подручје око планираног летишта потребно је заштитити од постављања објеката који могу да представљају препреку за безбедност ваздушног саобраћаја. То се постиже успостављањем **система имагинарних површи** за ограничење препрека и то:

- 1) унутрашња хоризонтална гранична површ - успоставља се на висини од 45m у односу на референтну тачку летишта (геометријски центар ПСС) са полупречником од најмање 1.000m;
- 2) прилазна и одлетна површ - почињу од спољне ивице основне стазе која је нормална на осу полетно-слетне стазе, са нагибом од 5 % и дивергенцијом бочних ивица од 10 % на дужини од 900m;
- 3) прелазна површ - почиње од бочне ивице основне стазе са нагибом од:
- 25 % на осталим летиштима, и простире се до унутрашње хоризонталне површи.

Ограничење препрека у околини летишта

У близини летишта не могу да се налазе објекти који могу да представљају препреку за безбедност ваздушног саобраћаја.

Граничне висине за објекте који могу да буду постављени у зони летишта се одређују успостављањем следећих површи за ограничење препрека:

- 1) унутрашња хоризонтална гранична површ - успоставља се на висини од 45 m у односу на референтну тачку летишта са полупречником од најмање 1.000 m;
- 2) прилазна и одлетна површ - почињу од спољне ивице основне стазе која је нормална на осу полетно-слетне стазе, са нагибом од 5 % и дивергенцијом бочних ивица од 10 % на дужини од 900 m;
- 3) прелазна површ - почиње од бочне ивице основне стазе са нагибом од:
- 50 % на летиштима чија је основна стаза полетно-слетне стазе ширине најмање 60 m,
- 25 % на осталим летиштима.

ХЕЛИОДРОМ - ЛЕТИЛИШТЕ ЗА ХЕЛИКОПТЕРЕ

Димензије потребне за слетање и полетање хеликоптера се одређују у зависности од типа хеликоптера који ће се користити, Најмање димензије зоне слетања и узлетања са заштитном зоном износе 30x30m или је то круг пречника 30m (за хеликоптере дијаметра 15m),

Зона завршног прилажења и полетања

На летишту које је намењено за полетање и слетање хеликоптера мора да се налази најмање једна зона завршног прилажења и полетања, довољно велика да се у њу уцрта круг чији пречник износи најмање:

- 1) један „D" највећег хеликоптера, за хеликоптере чије су перформансе класе 1;
- 2) један „D" највећег хеликоптера чија је максимална маса на полетању већа од 3.175 kg, односно 0,83 „D" највећег хеликоптера чија је максимална маса на полетању мања од 3.175 kg, за хеликоптере чије су перформансе класе 2 или 3, при чему „D" представља највећу укупну дужину хеликоптера који ће се користити на летишту (меродавни хеликоптер).

Средњи нагиб зоне завршног прилажења и полетања у било ком смеру не сме да износи више од 3 %, с тим да ниједан део те зоне не сме да има нагиб већи од 5 % за хеликоптере чије су перформансе класе 1, односно 7 % за хеликоптере чије су перформансе класе 2 или 3.

Површина зоне завршног прилажења и полетања мора да буде стабилизвана, без препрека, отпорна на утицај ваздушног струјања услед рада ротора и такве носивости да може да издржи статичко оптерећење хеликоптера.

Зона слетања и узлетања

На летилишту које је намењено за полетање и слетање хеликоптера мора да се налази најмање једна зона слетања и узлетања, која може да буде неправилног облика, али довољно велика да се у њу уцрта круг чији је пречник најмање 0,83 „D“ највећег хеликоптера који ће се користити на летилишту.

Нагиби на зони слетања и узлетања морају да буду такви да онемогуће скупљање воде на површини зоне и не смеју да износе више од 2 % у било ком смеру.

Површина зоне слетања и узлетања мора да буде стабилизвана, отпорна на утицај ваздушног струјања услед рада ротора и такве носивости да може да издржи динамичко оптерећење хеликоптера.

Заштитна зона

Заштитна зона мора да се пружа на растојању од најмање 3 m или 0,25 „D“ (у зависности шта је веће) за хеликоптере чије су перформансе класе 1, односно од најмање 3 m или 0,5 „D“ (у зависности шта је веће) за хеликоптере чије су перформансе класе 2 или 3, у односу на границу зоне завршног прилажења и полетања.

Ако је зона завршног прилажења и полетања правоугаоног облика, свака спољна ивица заштитне зоне мора да буде дугачка најмање 2 „D“, а ако је кружног облика пречник заштитне зоне мора да буде најмање 2 „D“. У заштитној зони не смеју да се налазе непокретни и покретни објекти, осим непокретних ломљивих објеката који због своје намене морају да буду у заштитној зони.

Нагиби у заштитној зони не смеју да износе више од 4 % од ивице зоне завршног прилажења и полетања.

На растојању до 10 m од ивице заштитне зоне мора да постоји заштитна површ под углом од 45° коју не смеју да пробијају препреке.

Површина заштитне зоне мора да буде стабилизвана и отпорна на утицај ваздушног струјања услед рада ротора, а прелаз између зоне завршног прилажења и полетања и заштитне зоне мора да буде нивелисан.

Ограничење препрека у околини летилишта које користе хеликоптери

На летилишту које је намењено за полетање и слетање хеликоптера за неинструментални прилаз успостављају се прилазна и одлетна површ за ограничење препрека.

Прилазна површ је коса површ или комбинација више површи са нагибом од краја заштитне зоне који износи:

- 1) највише 8 % у првом сектору (који почиње од спољне ивице заштитне зоне у дужини од 245 m и са дивергенцијом од 10 %);
- 2) највише 12,5 % у другом сектору (који се наставља на први сектор са

дивергенцијом од 10 % до тачке где је ширина сектора седам ширина пречника ротора);

3) највише 15 % у трећем сектору (који се наставља на други сектор до тачке где прилазна површ достиже висину од 150 m у односу на спољну ивицу заштитне зоне).

Одлетна површ је коса површ или комбинација више површи са нагибом од краја заштитне зоне који износи:

- 1) највише 4,5 % у првом сектору, за хеликоптере чије су перформансе класе 1, односно највише 8 % за хеликоптере чије су перформансе класе 2 или 3,
 - 2) највише 4,5 % у другом сектору, за хеликоптере чије су перформансе класе 1, односно највише 15 % за хеликоптере чије су перформансе класе 2 или 3,
 - 3) највише 15 % у трећем сектору, за хеликоптере чије су перформансе класе 2 или 3,
- при чему се сектори одређују на исти начин као код прилазне површи.

3.4.3. Комунална инфраструктура

ВОДОСНАБДЕВАЊЕ

Водовод се мора трасирати тако:

- Да не угрожавају постојеће и планиране објекте, као и планиране намене коришћења земљишта
- Да се поштују прописи који се односе на друге инфраструктурне системе и објекте
- Минимална дубина укопавања цеви водовода је 0,8 m од врха цеви до коте терена, односно тако да цев буде заштићена од дејства мраза и саобраћајног оптерећења
- У случају да извориште има такав капацитет да у моменту вршне потрошње не може да задовољи потражњу, предвидети изградњу резервоара за изравнање потрошње
- Минимални пречник уличне водоводне цеви треба да буде $\varnothing 100\text{mm}$ (због противпожарне заштите објекта). Водоводну мрежу градити у прстенастом систему, где је то могуће због повољнијег хидрауличног рада система
- Предвидети постављање противпожарних хидраната на прописаном растојању у свему према важећем правилнику о против пожарној заштити. Хидранти треба да буду надземни, видно обележени и постављени тако да увек буду приступачни.
- Притисак у мрежи не би смео да пређе 7 бара због могућих кварова а ако негде и буде већи предвидети уградњу регулатора притиска
- 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
- Тежити да водоводне цеви буду изнад канализационих, а испод електричних каблова при укрштању.
- Избор материјала за изградњу водовода као и опрема која се уграђује врши се уз услове и сагласност надлежног Јавног комуналног предузећа, и морају да задовољавају све прописане стандарде и поседује атесте сертификационих кућа које контролишу квалитет истих

- 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. Власника непокретности која се налази испод, изнад или поред комуналних објеката (водовод или канализација) не може обављати радове који би ометали пружање комуналних услуга.
- Прикључење на јавни водовод врши се искључиво према условима које одреди надлежно комунално предузеће
- 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.
- Забрањено је извођење физичке везе градске водоводне мреже са мрежама другог изворишта: хидрофори, бунари, пумпе итд.
- Приликом градње цевовода и објеката водовода строго се придржавати прописа о безбедности и здравља на раду

ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА

Канализација се мора трасирати тако:

- Да не угрожавају постојеће и планиране објекте, као и планиране намене коришћења земљишта
- Да се поштују прописи који се односе на друге инфраструктурне системе и објекте
 - Колекторе за сакупљање и одвођење фекални отпадних вода трасирати дуж осовине саобраћајнице, а водовод на супротној страни у односи на колекторе атмосферских вода.
 - Максимална дубина укопавања колектора канализационе мрежа је 6 m (изузетно 7 m). Минимална дубина треба да буде таква да цевовод буде безбедан у односу на темена оптерећења
 - Ревизиона окна морају се постављати на:
 - местима споја два колектора
 - ако се мења правац колектора који спроводи фекалну отпадну воду на правцима на растојању највише 160D
 - при промени пречника колектора
 - Гранично ревизионо окно извести 1,5 m унутар регулационе линије и у истом извршити каскадирање. Прикључке из ревизионог окна до канализационе мреже извести са падом од 2 – 6 %, управно на улични канал, искључиво у правој линији без хоризонталних и вертикалних ломова.
 - У правцу тока не сме се ни код једне врсте коректора са прикупљање и одвођење отпадних вода вршити презалаз са већег на мањи пречник колектора.
 - Минимални пречник уличне фекалне канализације је Ø200mm, а кућног прикључка је Ø150mm.
 - Главне одводнике из објекта, где год је то могуће, по правој линији одвести из објекта ка уличној канализацији.
 - У деловима града где је канализација извршена по сепарационом систему забрањено је увођење фекалних отпадних вода у колекторе атмосферских вода.
 - У деловима града где је канализација извршена по сепарационом систему забрањено је увођење атмосферске воде у колекторе фекалних вода.

- Квалитет отпадних вода које се испуштају у канализациони систем мора да одговара Правилнику о техничким и санитарним условима за испуштање отпадних вода у градску канализацију.
- При упуштању индустријских отпадних вода у систем градске канализације, уколико је потребно, предтретманом довести квалитет индустријских отпадних вода на ниво квалитета отпадних вода из домаћинства.
- Прикључење гаража, сервиса моторних возила и других објеката, који производе отпадну воду са садржајем уља, масти, нафтних деривата вршити преко таложника и сепаратора уља и масти.
Код пројектовања и изградње обавезно је поштовање и примена свих важећих техничких прописа и норматива из ове области.
- Постојеће постројење реконструисати да по капацитету и по ефикасности може да задовољи потрошњу за пројектни период
- Квалитет воде који се испушта у реципиент мора да одговара Правилнику и не сме да буде квалитета нижег него у реципенту

АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА

Атмосферска канализација се гради по сепарационом систему. Због непосредне близине водотока воде се са површина са индивидуалном стамбеном изградњом и зелених површина одводе директно у њих. Код осталих објеката: хотели, паркинг простори, главне саобраћајнице треба се придржавати следећег:

- Минимални пречник уличне атмосферске канализације је Ø300mm.
- Прикључење кишних и дренажних вода објеката извршити преко таложника пре граничног ревизионог силаза.
- 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.
- Пре испуста у реципијент колектора који спроводе атмосферске отпадне воде предвидети уређај за пречишћавање ових вода (таложник, сепаратор уља и масти).
- Приликом изградње атмосферске канализације важе иста правила као и код фекалне канализације

3.4.4. Електроенергетска инфраструктура

Постојећа нисконапонска мрежа је надземна. Потребно ју је сукцесивно реконструисати заменом дотрајалих елемената и повећањем пресека проводника .

Прикључак нових ТС 10/0.4kV у зони плана „Радан“ ће се вршити преко 10kV далековода које треба изградити из ТС 35/10kV сагласно условима које издаје надлежна електродистрибуција.

Нове ТС 10/0.4kV зависно од врсте објеката и намене површина треба градити као МБТС или зидане, а у мање насељеним деловима подручја као БСТС одговарајуће снаге.

Електроенергетску мрежу 10kV и 1kV у зонама спорта и рекреације , зонама намењеним за изградњу хотела, хелидрома и централним зонама насеља треба градити као кабловску са кабловима ХНЕ49/А 3х150mm² или NPO 13/А 3х150, 10kW односно са кабловима РР00/А или ХР00/А , 1kV одговарајућег пресека.

У осталим зонама, намењеним становању, викенд становању, апартманским насељима, у етно селу и сл. мрежа се може градити као надземна на бетонским стубовима са кабловским снопом ниског напона типа $\text{XRoO/A } 3 \times 50 + 54,6 + 2 \times 16 \text{ mm}^2$, односно са снопом 10kV типа $\text{XHE48/0-A3x(1x50)+50mm}^2$.

У свим саобраћајницама треба да постоји расвета са савременим светлосним изворима као што су натријумове светиљке високог притиска или металхалогене светиљке одговарајуће снаге.

Светиљке се по правилу уграђују на стубове надземне мреже, а у саобраћајницама где надземна мрежа не постоји светиљке се уграђују на челичним канделабре са кабловским напајањем из најближе ТС 10/0.4kV.

Изградња електроенергетских објеката на планском подручју се може вршити на основу одобрене техничке документације уз поштовање важећих прописа и техничких услова надлежних институција.

Грађевинска дозвола се издаје на основу израђене техничке документације

Инвеститор може приступити изградњи објеката на основу добијене грађевинске дозволе, уз услов да 8 дана пре почетка радова изврши пријаву почетка радова надлежном органу који је издао грађевинску дозволу и грађевинској инспекцији на чијој се територији налазе објекти који се граде.

Код изградње надземних средњенапонских и високонапонских водова на планском подручју у заштитним коридорима истих се не могу градити објекти било које врсте.

Заштитни коридори износе:

10m... за далеководе 10 KV

15m... за далеководе 35 KV

При томе се морају поштовати и други услови дефинисани „Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 KV до 400 KV“ (сл.лист СФРЈ 65/88, сл.лист СРЈ 18/92).

Надземни нисконапонски водови се могу градити према одредбана „Правилника о техничким нормативима за изградњу надземних нисконапонских водова (сл.лист СФРЈ бр.6/92).

За потребе нових Т.С. 10/0.4 KV расположиви простор треба да износи минимално 10x10m уз обезбеђени приступ са главне саобраћајнице.

За кабловске водове, услови полагања и избор истих ће се дефинисати важећим прописима и одредбама техничке препоруке бр.3 ЕД Србије „Избор и полагање енергетских каблова у ЕД мрежама 1kV, 10kV, 20kV и 35kV.“

Електроенергетски каблови се могу полагати уз услов да су обезбеђени минимални размаци од других инсталација и објеката који износе:

0,4m... од цеви водовода и канализације

0,5m... од телекомуникационих каблова и зидова односно темеља градских објеката.

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

3 m.... код паралелног вођења

Ако се потребни размаци не могу постићи кабл се полаже у заштитну цев, дужине најмање 2 метра са обе стране места укрштања или целом дужином код паралелног вођења, при чему најмањи размак не сме бити мањи од 0,3 m.

Није дозвољено паралелно полагање електроенергетског кабла изнад или испод гасовода, топловода и цеви водовода и канализације.

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

На прелазу преко саобраћајница кабл се полаже кроз заштитне цеви или бетонске кабловице, на дубини минимално 0,8 m испод површине коловоза, зависно од категорије саобраћајнице.

3.4.5. Телекомуникациона инфраструктура

У свим постојећим и планираним саобраћајницама, у тротоару, односно у оквиру регулације улице, је потребно предвидети полагање бакарних и/или оптичких каблова, а прелазе саобраћајница предвидети код сваке раскрснице или укрштаја и на правцу саобраћајнице на којој нема раскрснице на дужини од 100m'.

Телекомуникациона мрежа се планира увести у мини IPAN уређаје који замењују класичне МСАН/ДСЛАМ уређаје. Активна опрема се смешта у типске ормане за унутрашњу монтажу за на зид и за спољну монтажу на АБ ПТТ стуб, на ниско бетонско постоље габарита хоризонталне пројекције не веће од 0,33m², или на зид.

Активни уређаји ће се на вишу раван телекомуникационе мреже повезивати оптичким кабловима без металних елемената чија оптичка влакна одговарају међународној препоруци ИТУ-З Г652.Д. Овај уређај се напаја монофазном струјом 230V/50Hz/10A а на начин из услова надлежног електродистрибутивног предузећа. Уређај може бити са батеријама или без њих.

Од уређаја до корисника се полажу бакарни каблови (ДСЛ каблови) који су пројектовани и израђени за примену у широкопојасним дигиталним електронским комуникационим мрежама.

3.5. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛИХ НАМЕНА

Правила изградње површина и објеката осталих намена су утврђена урбанистичким параметрима по појединачним наменама и то: максималним индексом заузетости, максималним индексом изграђености, положајем и врстом грађевинске линије, минималним међусобним растојањем између објеката, минималном удаљеношћу од границе суседне парцеле и објеката на суседној парцели, максималном висином и спратношћу објекта, условима за архитектонско обликовање објекта, условима ограђивања парцеле и минималним стандардима паркирања на властитој парцели.

3.5.1. Индекс заузетости

Индекс заузетости земљишта сматра се процентуални износ површине парцеле под објектима (укључујући све објекте) у односу на површину грађевинске парцеле.

Површина под спортским теренима, отвореним базенима и отвореним тремовима не рачуна се у површину парцеле под зградама. Под зградама се рачуна хоризонтална пројекција зграде.

Табела бр.6: Дозвољени максимални индекси заузетости

тип изградње	мах индекс заузетости %
хотели	30
апартмани	20
одмаралиште	25
викенд становање	10
клубови	30
етно село	20
комерцијални објекти	60
спортски објекти	35
рекреативни објекти	10
За локације за које је прописана обавезна израда УП ови индекси су оријентациони	

3.5.2. Индекс изграђености

Индекс изграђености земљишта сматра се однос изграђених површина објекта (укључујући све објекте) у односу на површину грађевинске парцеле. Површина под спортским теренима, отвореним базенима и отвореним тремовима не рачуна се у површину парцеле под зградама. Под зградама се рачуна хоризонтална пројекција зграде.

Табела бр.7: Дозвољени максимални индекси изграђености

тип изградње	мах индекс изграђености
хотели	1.2
апартмани	0.8
одмаралиште	0.6
викенд становање	0.2
клубови	0.4
етно село	0.4
комерцијални објекти	1.2
спортски објекти	0.5
рекреативни објекти	0.2
За локације за које је прописана обавезна израда УП ови индекси су оријентациони	

3.5.3. Грађевинске линије

Грађевинска линија до које је дозвољено грађење, приказана је на графичком прилогу бр. 6. "План регулације и изградње".

Грађевинска линија је на графичком прилогу дата као:

- ♦ постојећа (не котира се)
- ♦ планирана (искотирана је) и
- ♦ идентична са регулационом линијом (не котира се).

За локације за које је прописана обавезна израда УП положај грађевинске линије се утврђује УП-ом.

Објекти се постављају тако да:

- ♦ се обезбеди најмања могућа сеча и заштита стабала,
- ♦ се обезбеди обавезно растојање између објеката од 5,0m.
- ♦ се због геологије или морфологије објекат постави на најповољнију позицију,
- ♦ позиција новог објекта треба да буде у складу са већ постојећим објектима,
- ♦ објекат не заклања визуре,
- ♦ се обезбеди најповољнија инсолација.

Реконструкција постојећих објеката врши се у складу са овим правилима из Плана.

3.5.4. Међусобно одстојање зграда

Објекти на истој парцели и према суседним парцелама се постављају на прописаном растојању из Плана из разлога противпожарне заштите, заштите од обрушавања снегова и атмосферских вода, урбанистичке и архитектонске регулације простора.

Објекти се постављају на међусобном растојању од минимум 5m а према објектима на суседним парцелама од минимум 10m.

3.5.5. Одстојање објекта од границе парцеле

Табела бр.8: Минимално одстојање објекта од границе парцеле

тип изградње	минимално одстојање објекта од међе
хотели	10,0
апартмани	5,0
одмаралиште	10,0
викенд становање	2,5
клубови	5,0
етно село	5,0
комерцијални објекти	2,5
спортски објекти	2,5
рекреативни објекти	2,5

Минимална удаљеност објекта од границе суседне парцеле је 2,5m'
Није дозвољено постављање објеката на међи.

3.5.6. Висина објекта

Висина објекта утврђује се у метрима (од коте приземља до коте слемена) и не може бити већа од 16m'.

Табела бр.9:Максималне висине објекта

тип изградње	максимална спратност и висина објекта / m'
хотели	П+2+Пк или мах 16,0
апартмани	П+2 или мах 12,0
одмаралиште	П+2 или мах 12,0
викенд становање	П или мах 7,0
клубови	П+2 или мах 12,0
етно село	П +Пк или мах 7,0
комерцијални објекти	П+2 или мах 12,0
спортски објекти	П +Пк или мах 7,0
рекреативни објекти	П или мах 7,0

3.5.7. Архитектонско обликовање објекта

Сви планирани објекти у границама Плана треба да су усклађени са посебним захтевима градње, а то су:

- постављање објекта у складу са морфологијом терена, која не ремети драстично постојећу нивелацију,
- волумен и габарит објекта, прилагодити условима окружења, водећи рачуна о очувању аутентичности предела у којем се објекат гради,
- примењени материјали морају бити природни и могу се применити за обраду фасаде само: дрво (нарочито у комбинацији већ препознатљиве обраде фасада са белим површинама фасадног платна), малтерисана бела фасада, шиндра или даска као кровни покривач;
- облик крова четвороводан или вишеводан; кров без надзидка;
- кровне равни треба да буду са нагибом од 45%, где то омогућава решење објекта, са јасном концепцијом доминације тог архитектонског елемента. Најмањи дозвољени угао 35 степени. Употреба надстрешница, у функцији наглашавања планинске архитектуре, нарочито су препоручљива. Исподи стреха, треба да буду најмање 1,20m, због заштите објекта од снегова. из истог разлога прозори треба да буду обезбеђени дрвеним капцима;
- максимални еркери и исподи на објектима могу бити до 1,20m, на прописаној висини од терена на минимум 3,0m, уколико је еркер већи од ове димензије, усклађује се према грађевинској линији, односно, граници парцеле;
- није дозвољена употреба других боја на фасади осим браон и беле односно пориродних нијанси дрвене структуре. Сви дрвени делови фасаде морају бити заштићени браон, сивом или безбојним лазурним прелазима;
- није дозвољена употреба вештачких материјала;
- зидови подрумских етажа, сутерена или подзида који су видни, обрађују се облогом од ломљеног камена. Није дозвољена употреба бетонских зидова као завршне облоге;
- свака афирмација стварања архитектонске аутентичности, базиране на грађевинској традицији поднебља је препоручљива.

3.5.8. Ограђивање парцеле

Објекти руралног становања се ограђују оградом од природних материјала, максималне висине до 1,4m.

Објекти викенд становања се могу ограђивати оградом од природних материјала, максималне висине до 1,0m.

Ограђивање објеката туристичких садржаја, намењених за јавно коришћење, није дозвољено.

Посебно је забрањено ограђивање простора зеленим оградама било којом врстом засада.

Изузетак од овог правила су јавни објекти са потребном контролом уласка у њих, као и објекти који по својој садржини представљају опасност по безбедност људи, као што су објекти ТС, базне станице мобилне телефоније, гасна постројења као и све врсте објеката који овде нису набројани а по закону морају бити ограђени или заштићени.

3.5.9. Паркирање и гаражирање возила

Код објеката осталих намена паркирање и гаражирање возила корисника објекта мора бити решено на властитој парцели.

Минимални стандарди који се морају поштовати су дати у наредној табели.

Табела бр.10: Стандарди за паркирање и гаражирање возила

Врста делатности	категорија	ПМ или ГМ
трговина		60m ² нето корисне површине
пословање		60 m ² нето корисне површине
викенд објекти		1ПМ/ по објекту
биоскопи, концерт.дворане		7-10 седишта
спортски објекти		8-10 гледаоца
угоститељство	*	10% од броја столова
угоститељство	**	20% од броја столова
угоститељство	***	30% од броја столова
угоститељство	****	30% од броја столова
хотели	*	10% од броја соба
хотели	**	20% од броја соба
хотели	***	40% од броја соба
хотели	****	60% од броја соба
хотели	*****	60% од броја соба
хотели	*****	60% од броја соба
одмаралишта	*	10% од броја соба
одмаралишта	**	20% од броја соба
туристички апартмани	*	60% од броја апармана
туристички апартмани	**	60% од броја апармана
туристички апартмани	***	60% од броја апармана
туристички апартмани	****	60% од броја апармана

3.5.9. Приступни пут

Приступ грађевинској парцели може се обезбедити на три начина према могућностима сваке појединачне постојеће и планиране парцеле и то:

1. или, директним излазом на јавни пут (обавезно за све објекте јавног коришћења;
2. или, преко приватних прилаза;
3. или путем уговора о службености.

Право приватних прилаза или путем уговора о службености (ставке 2.и 3.) могу се примењивати и односити, по потреби, на више парцела, али искључиво за објекте становања.

Минимална ширина пролаза износи 3.5m. .

3.6. ПРАВИЛА КОРИШЋЕЊА ПАРК ШУМА

Основна намена је шума и шумско земљиште.

Као пратећа намена може, на делу, да буду спорт и рекреација

У парк шуми се могу уредити и организовати:

- Пешачке стазе, трим стазе, бициклистичке стазе
- Простори за одмор (клубе, надстрешнице, излетиште...)
- Простори за вежбање у природи са справама за одрасле и децу (у оквиру планираних платоа за ову врсту спортско-рекреативних садржаја)

За парк шуме се не прописује минимални степен комуналне опремљености.

Као уређене површине користити искључиво природне платое и пропланке који имају директан приступ јавним саобраћајним површинама. Пожељно је опремити улазне зоне у ове платое струјом, односно осветљењем, евентуално водом са по једном чесмом.

Неопходно је постављање информативних табли са путоказима дуж пешачких стаза и канти за отпатке уз све садржаје на платоима и уз одморишта дуж стаза.

Није дозвољена изградња објеката; организовање делатности или било које друге активности која може да наруши стање животне средине; девастирање простора и нарушавање природног амбијента; одлагање отпада или било ког материјала.

Све планиране садржаје треба извести тако да се не наруши природни амбијент.

Сечу дрва, крчење и уређење терена свести на минималну меру.

Све незастрте површине се морају уређивати и одржавати у свом природном стању.

Поплочане површине (полазни делови стаза – око 5 m, одморишта – око 30% површине одморишта) пројектовати тако да се уклопе у природни амбијент, са коришћењем искључиво природних материјала за завршну обраду (дрво, камен, опека).

Обавезно је постављање сигурносних ограда на деловима одморишта и стаза који су небезбедни, односно према стрмој страни нагиба преко 45°. Ограде се изводе од природних материјала, дрвета, висине 1 m.

Веће планиране површине („платои“) за интензивније коришћење и опремање који су повезани пешачким и бициклистичким стазама могу се делимично уредити као излетиште (са клупама, столовима, просторима за паљење ватре). Простор за паљење ватре уредити у складу са законом о заштити од пожара („Сл. Гласник РС“ бр. 111/2009), чл.45, 46 и др.

Пешачке стазе и бициклистичке стазе су оријентационо трасиране тако да повезују све садржаје унутар шуме међусобно, али и са приступним саобраћајницама. Ове стазе морају да буду тако трасиране да се не обара ни једно дрво. На појединим местима могу се формирати проширења са клупама, надстершницама, која могу бити поплочана природним материјалом (камен, дрво). Растојања између одморишта су од 50-150 m.

3.7. ПРАВИЛА КОРИШЋЕЊА ВОДНОГ ЗЕМЉИШТА

Једини стални водоток у планском подручју је Ивањска река, која нема своју катастарску парцелу. Планом је река евидентирана са појасом ширине 5,0m и планираним заштитним појасом зеленила од минимално 5,0m.

Тамо где су евидентирани повремени бујични токови планирано је зеленило у циљу заштите и онемогућавања евентуалне изградње.

4. БИЛАНС ПЛАНИРАНИХ НАМЕНА ПОВРШИНА

Табела бр. 11 : Биланс површина по намени

НАМЕНА ПРОСТОРА	Планирана површина (ha)	Планирана површина (%)
ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ		
ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ		
тргови	1,46	1,35
ловачки дом	0,03	0,03
инфраструктурни објект - ТС	0,01	0,01
уређене зелене површине - паркови	2,84	2,63
саобраћајне површине	11,40	10,55
УКУПНО	15,74	14,57
ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ		
хотели	17,37	16,08
апартмани	7,19	6,66
одмаралишта	0,87	0,81
комерцијални садржаји	0,77	0,71
забавни парк	1,38	1,28
рурално становање	1,16	1,07
викенд становање	13,12	12,19
етно село	3,02	2,80
спортска академија	3,15	2,92
спортски центар	2,66	2,46
спортски терени	1,86	1,72
клубски спортови	0,77	0,71
хелиодром	5,83	5,40
рекреативне површине	1,60	1,48
заштитно зеленило	12,93	9,63
парк шуме	11,57	10,72
УКУПНО Σ	82,76	76,63
УКУПНА ПОВРШИНА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА	98,5	91,20
ЗЕМЉИШТЕ ИЗВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА		
шумско земљиште	1,86	1,72
слободне зелене површине	5,24	4,85
парк природе	2,06	1,90
школа у природи	0,34	0,30
УКУПНА ПОВРШИНА ОСТАЛОГ ЗЕМЉИШТА	9,50	8,77
УКУПНА ПОВРШИНА ПЛАНА	108,0	100

III СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

2. НЕПОСРЕДНО СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Локацијска дозвола и информација о локацији се издаје на основу Плана детаљне регулације и издаје је надлежни општински орган у складу са одредбама Плана.

Грађевинска дозвола се издаје у складу са законском регулативом на основу техничке документације у складу са одредбама Плана.

Правила изградње и регулације се дефинишу појединачно за сваки објект на грађевинској парцели.

Парцелација и препарцелација грађевинског земљишта се ради на захтев власника/корисника земљишта, у складу са правилима парцелације датим у Плану.

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА КОМЕРЦИЈАЛНО-ТУРИСТИЧКИ КОМПЛЕКС "РАДАН" У ОПШТИНИ БОЈНИК СЕ СASTOЈИ ОД:

- ♦ **ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА ПЛАНА**
- ♦ **ГРАФИЧКИХ ПРИЛОГА**

1. Катастарско – топографски план са границом плана.	Р 1:2 500
2. Планирана намена површина	Р 1:2 500
3. Саобраћајно и нивелационо решење	Р 1:2 500
4. План парцелације површина јавне намене са аналитичко-геодетским елементима.....	Р 1:2 500
5. Планирана подела на зоне	Р 1:5 000
6. План регулације и изградње.....	Р 1:2 500
7. Спровођење плана.....	Р 1:5 000
8. Синхрон план инфраструктуре	Р 1:2 500

- ♦ **ДОКУМЕНТАЦИОНЕ ОСНОВЕ ПЛАНА**

1. Одлуке
2. Услови надлежних предузећа
3. Концепт плана
4. Извештај о стратешкој процени утицаја Плана на животну средину
5. Стручна контрола Плана

3. ПОДРУЧЈА ЗА КОЈА ЈЕ ПОТРЕБНА ИЗРАДА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

За објекте и комплексе приказане на графичком прилогу бр. 7. "Спровођење плана" за које је прописана израда Урбанистичког пројекта на основу Плана детаљне регулације за комерцијално-туристички комплекс "Радан" се издаје само **Информација о локацији** на основу које се ради Урбанистички пројекат.

Урбанистички пројекат урађен, у свему, у складу са Законом о планирању и изградњи и оверен од стране надлежног општинског органа је, уз План, основ за издавање **локацијске дозволе**.

Грађевинска дозвола се издаје у складу са законском регулативом на основу техничке документације у складу са Планом и Урбанистичким пројектом.

Правила изградње и регулације се дефинишу појединачно за сваки објект на грађевинској парцели.

Урбанистички пројекат се ради за функционалну целину и њиме се утврђује, евентуална, могућност његове фазне реализације.

IV ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

План детаљне регулације за комерцијално-туристички комплекс "Радан" у општини Бојник урађен је у аналогном (3 примерка) и дигиталном облику (4 примерка).

План детаљне регулације за комерцијално-туристички комплекс "Радан" у општини Бојник ступа на снагу након објављивања у "Службеном гласнику града Лесковца"

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ БОЈНИК

02 Број: 06 – 2/14

Бојник, 10.03.2014.године

**Председник скупштине општине,
Небојша Радоњић**