



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
„ЂУРКОВАЦ“
ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА

ЧАЈЕТИНА



ЈУГИНУС

Југословенски институт за урбанизам и становање ДОО
Београд, 2019. године

Наручилац : Општина Чајетина

Носилац израде: Општинска управа

Обрађивач : Југословенски институт за урбанизам и становање,
ЈУГИНУС ДОО
Београд, Андрићев венац 2/II

Директорка: Ивана Марковић, дипл.инж.грађ.

Руководилац израде: Валентина Јанковић, дипл. инж. арх.
одговорни урбаниста

Радни тим: Валентина Јанковић, дипл. инж. арх.
Ивана Марковић, дипл.инж.грађ.
Марија Станковић, дипл. инж. арх.
Дубравка Павловић, пр.планер
Милена Вуловић, дипл.инж.грђ.
Бата Рађеновић, дипл.инж.ел.

САДРЖАЈ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ЂУРКОВАЦ“

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1.0. ОПШТИ ДЕО

- 1.1. ПОВОД И ЦИЉ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА**
- 1.2. ОБУХВАТ ПЛАНА**
- 1.3. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ**
- 1.4. УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА**
 - 1.4.1. План генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – I фаза ("Сл. лист општине Чајетина" бр. 2/2012, 4/2016, 2/2017, 4/2017 и 8/2017)**

2. ПОСТОЈЕЋЕ КОРИШЋЕЊЕ ЗЕМЉИШТА

- 2.1. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ЗЕМЉИШТА**
- 2.2 ПРИРОДНА СВОЈСТВА ТЕРЕНА**
- 2.3. СТАЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ПРИРОДНИХ ВРЕДНОСТИ**
- 2.4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА**
- 2.5. БИЛАНС ПОСТОЈЕЋИХ НАМЕНА**

3.0. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

- 3.1. ЦИЉЕВИ УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ НА ПОДРУЧЈУ ПЛАНА**
- 3.2. ПРОСТОРНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ПРЕДЛОЖЕНОГ РЕШЕЊА**
- 3.3. ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ**
- 3.4. ПОПИС ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА И ДЕЛОВА ПАРЦЕЛА ЗА ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ**
- 3.5. САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ**
- 3.6. КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА**
 - 3.6.1. Хидротехничка инфраструктура**
 - 3.6.2. Електроенергетска инфраструктура**
 - 3.6.3. Телекомуникациона инфраструктура**
 - 3.6.4. Термотехничка инфраструктура**
 - 3.6.5. Услови за реализацију инфраструктуре са аспекта заштите простора**
 - 3.6.6. Парковска површина – зеленило**
- 3.7. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ И УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА**
 - 3.7.1. Услови и мере заштите животне средине**
 - 3.7.2. Урбанистичке мере за заштиту природних вредности и предела**
 - 3.7.3. Урбанистичке мере за заштиту културних добара**
 - 3.7.4. Мере заштите од елементарних и других већих непогода и услови од интереса за одбрану земље**
- 3.8. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ**
- 3.9. МЕРЕ ЗА ЕНЕРГЕТСКУ ЕФИКАСНОСТ ИЗГРАДЊЕ**

4.0. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

- 4.1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**
 - 4.1.1. Правила парцелације**

- 4.1.2. Положај објеката на парцели
- 4.1.3. Урбанистички показатељи
- 4.1.4. Паркирање на парцели
- 4.1.5. Услови и могућности фазне реализације
- 4.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ И ПОВРШИНЕ**
- 4.2.1. Правила грађења за стамбено туристичку зону
- 4.2.2. Правила грађења за хотелски туризам у центру
- 4.3. ЗАБРАЊЕНА ГРАДЊА**

5.0. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

5.1. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

- | | |
|----------------------------------------------------------------------------|---------|
| 1. ОРТОФОТО ПОДЛОГА И КАТАСТАРСКО ТОПЛОГРАФСКИ ПЛАН..... | 1: 1000 |
| 2. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА..... | 1: 1000 |
| 3. ПЛАН САОБРАЋАЈА НИВЕЛАЦИЈЕ И РЕГУЛАЦИЈЕ..... | 1: 1000 |
| 4. ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ ЈАВНИХ НАМЕНА | 1: 1000 |
| 5. ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА..... | 1: 1000 |
| 6. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА, ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА И ГАСОВОДНА
ИНФРАСТРУКТУРА..... | 1: 1000 |

ДОКУМЕНТАЦИЈА

Одлука о изради плана детаљне регулације „ЂУРКОВАЦ“ Општина Чајетина“ (“Службени лист Општине Чајетина”, број 6 /18).

- УСЛОВИ ЈКП И ОСТАЛИХ ИНСТИТУЦИЈА
- ИЗВЕШТАЈИ О СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ ПЛАНА
- Регистрација ЈУГИНУС-а и Лиценца одговорног урбанисте

Скупштина Општине Чајетина на седници одржаној 8.августа 2019. године, на основу Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије" број 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13 98/13, 132/14, 145/14, 83/18 и 31/19) и Статута Општине Чајетина ("Службени лист Општине Чајетина", број 39/08, 6/10 и 23/13) донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА „ЂУРКОВАЦ“, Општина Чајетина

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1.0. ОПШТИ ДЕО

1.1. ПОВОД И ЦИЉ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

Изради Плана се приступа на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације „ЂУРКОВАЦ“, Општина Чајетина 6/2018 (бр. 02-52/2018-01 од 26.07.2018. године)

Циљ израде Плана је стварање планског основа за дефинисање јавног интереса и формирање парцела јавне намене. Циљ израде Плана је такође и:

- Стварање услова за изградњу спортско рекреативних површина и пословно услужног објекта односно обезбеђивање планског основа за реализацију намена у складу са планом вишег реда;
- прикупљање информационе основе са елементима од значаја за израду ПДР-а;
- анализа и оцена постојећег стања на предметном подручју;
- дефинисање обухвата Плана са предлогом одређивања земљишта јавне намене;
- сагледавање релевантних планских условљености на предметном подручју и
- процена развојних могућности са аспекта доступности грађевинског земљишта, неопходности и могућности опремања земљишта комуналном инфраструктуром,
- дефинисање принципа поделе подручја на просторне целине према урбанистичким показатељима и типичним карактеристикама, за које ће Планом бити дефинисана посебна правила уређења и грађења.

1.2. ОБУХВАТ ПЛАНА

Границом Плана детаљне регулације обухваћен је централни део насеља Златибор, КО Чајетина. Прелиминарна граница почиње од међне тачке кат. парцела број 45771728,4577/129 и 4577/1 све у КО Чајетина, даље је дефинисана регулационом линијом из Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор - прва фаза ("Службени лист Општине Чајетина", бр. 212012,4/2016,2/2017,4/2017 и 8/2017) до крајње југоисточне тачке кат. парцеле 4577/27 КО Чајетина, даље пресеца кат. парцелу бр. 4577/1 КО Чајетина и наставља регулационом линијом из Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор - прва фаза ("Службени лист Општине Чајетина", бр. 2/2012,4/2016, 2/2017, 4/2017 и 8/2017), даље пресеца кат.парцелу бр. 4577/18 КО Чајетина, опет наставља регулационом линијом, затим пресеца кат. парцеле .бр. 4577/18 и 4577/19 обе у КО Чајетина. наставља

регулационом линијом до пресечне тачке са кат. пар целом бр. 4577/5 КО Чајетина. Даље иде јужном границом следећих кат. парцела: 4577/5, 4577/508, 4577/657 све у КО Чајетина. затим пресеца кат. пар целу 4577/657 КО Чајетина. даље иде јужном и западном границом кат. парцеле бр. 4577/144 КО Чајетина. затим јужном границом кат. парцеле бр. 4577/540 КО Чајетина. Даље иде западном границом кат. парцела бр. 4577П24 и 4577/291 обе у КО Чајетина, затим северном границом кат. парцеле бр. 4577/19 КО Чајетинаи северозападном границом кат. парцеле бр. 4577/18 КО Чајетина, затим пресеца кат. парцелу бр. 4577/18 КО Чајетина. Даље иде источном границом кат. парцеле бр. 4577/300 КО Чајетина, затим пресеца кат. парцелу бр. 4577/6 КО Чајетина. Даље наставља западном и јужном границом кат. парцеле бр. 4577/13 КО Чајетина, затим источном границом кат. парцела бр. 4577/20 и 4577/84 обе у КО Чајетина даље јужном границом кат. парцеле бр. 4577/84 КО Чајетина. па источном и јужном границом кат. парцеле бр. 4577/6 КО Чајетина, затим источном границом кат. парцеле бр. 4577/29 КО Чајетина, даље наставља западном и јужном границом кат. парцеле бр. 4577/23 КО Чајетина, затим западном границом кат. парцеле бр. 4577/2 КО Чајетина. Даље иде северном и западном границом кат. парцеле бр. 4577/30 КО Чајетина, па јужном границом кат. парцеле бр. 4577/113 КО Чајетина, даље истожном границом кат. парцела бр. 4577/114 и 4577/115 КО Чајетина, затим пресеца кат. парцелу бр. 4577/1 КО Чајетина, наставља северном и западном границом кат. парцеле бр. 4577/27 КО Чајетина, опет пресеца кат. парцелу бр.4577/1 КО Чајетина, даље наставља западном границом кат. парцеле бр. 4577/481 КО Чајетина, затим северном границом кат. парцеле бр. 4577/667 КО Чајетина, даље пресеца кат. парцелу бр. 4577/667 КО Чајетина, даље се пружа западном границом кат. парцеле бр. 4577/127 КО Чајетина, затим северном и западном границом кат. парцела бр. 4577/141 КО Чајетина, даље јужном границом кат. парцеле бр. 4577/1224 КО Чајетина, затим источном границом кат. парцеле бр. 4577/1728 КО Чајетина до почетне тачке.

Напомена: У случају неусаглашености пописа катастарских парцела у текстуалном делу и бројева катастарских парцела у графичком прилогу, меродавни су подаци са графичког прилога.

1.3. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Правни основ за израду Плана представљају одредбе:

- Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/09, 81/09, 64/10 и 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18 и 31/19),
- Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, бр. 64/2015),
- Одлука о приступању изради плана детаљне регулације „ЂУРКОВАЦ“ (бр. 02-52/2018-01 од 26.07.2018. год.)

Плански основ су:

- План генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – I фаза ("Сл. лист општине Чајетина" бр. 2/2012, 4/2016, 2/2017, 4/2017 и 8/2017);

1.4. УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА

- План генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – I фаза ("Сл. лист општине Чајетина" бр. 2/2012, 4/2016, 2/2017, 4/2017 и 8/2017);

ПГР насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор - I фаза ("Сл. лист општине Чајетина", бр. 2/2012, 4/2016, 2/2017, 4/2017 и 8/2017), као планом вишег реда, дата је могућност израде Плана детаљне регулације по дефинисаним целинама и/или подцелинама у складу са потребама општине

Израда планова детаљне регулације могућа у свим зонама у којима се за то укаже потреба у смислу увођења/дефинисања нових и редифинисања постојећих или планираних површина јавне намене, као и у случају потребе дефинисања регулације изграђених или нових саобраћајница.

У оквиру Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – I фаза ("Сл. лист општине Чајетина" бр. 2/2012, 4/2016, 2/2017, 4/2017 и 8/2017); дате су претежне намене и прописани услови за изградњу.

Табела: Претежне и компатибилне намене – могућности трансформације

ПРЕТЕЖНА НАМЕНА	КОМПАТИБ. НАМЕНА												
	Образовање	Здравство	Управа и администрација	Омладински културни центар	Спорт и рекреација	Саобраћајни објекти	Зеленило	Комуналне делатности и објекти комуналне инфраструктуре	Становање и туризам	Туризам	Центри и услуге	Верски објекти	Шуме, воде
Образовање	•	+	-	+	-	+	+	-	-	-	-	-	+
Здравство	+	•	+	+	-	+	+	+	-	-	-	-	+
Управа и администрација	+	+	•	+	+	+	+	+	-	+	+	+	+
Спорт и рекреација	+	+	+	+	•	+	+	+	-	-	+	+	+
Саобраћајни објекти	-	-	+	-	-	•	+	+	-	+	+	-	+
Зеленило	-	-	-	-	+	+	•	-	-	-	-	-	+
Комуналне делатности и објекти комуналне инфраструктуре	-	-	+	-	+	+	+	•	-	-	-	-	+
Становање и туризам	+	+	+	+	+	+	+	+	•	+	+	+	+
Туризам	+	+	+	+	+	+	+	+	-	•	+	+	+
Центри и услуге	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	•	+	+
Верски објекти	+	+	+	-	+	+	+	+	-	+	-	•	+
Шуме, воде	-	-	-	-	-	-	+	-	-	-	-	-	•

ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ И ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Саобраћајна инфраструктура

На територији насељс налазе се државни путеви IБ реда бр. 23 Појате - Крушевац - Краљево - Чачак - Пожега - Ужице - Чајетина - Нова Варош - Пријеполје - државна граница са Црном Гором и државни пут IIБ реда бр. 404, који представља везу државног пута IБ реда бр. 23 и Семегњева.

Државни пут IБ реда бр. 23 пружа се радијално у границама плана, по правцу североисток-југозапад тако да се комплетан транзитни саобраћај и највећи део изворно-циљног саобраћаја обавља овом саобраћајницом.

Део насеља западно од државног пута IБ реда бр. 23 знатно је више покривен уличном мрежом, а као најважнија улица издваја се улични правац који формира полупрстен по правцу државног пута IIБ реда бр. 404 (улице Миладина Пећинара и Рујанска) и улице Андрије Јевремовића и Ћалдов пут.

Основни недостатак уличне мреже је у неправилном концепту уличне мреже и недовољној развијености уличних профила.

На делу уличне мреже постоји пешачка инфраструктура неуједначених и недовољних ширина. У централној зони насеља (шира зона Краљевог трга) постоје комфорне пешачке површине.

Стационарни саобраћај обавља се доминантно на индивидуалним парцелама као и на издвојеним паркинг просторима и у регулационим профелима улица.

Аутобуска станица функционише на ободу пешачке зоне између улица Миладина Пећинара и Рујанске.

Западно изван границе плана налази се једноколосечна електрифицирана железничка пруга Београд - Пожега - Златибор - Пријеполје - државна граница са Црном Гором. Друмска веза насеља Златибор са железничком станицом Златибор остварује се преко државног пута према Семегњеви.

Друмски саобраћај

Планирана улична мрежа представља надоградњу постојећих уличних праваца у смислу завршетка започетих уличних праваца, проширења уличних профила као и планирање потпуно нових недостајућих уличних праваца у циљу побољшања веза између делова насеља и приступачности ка уличној мрежи вишег ранга.

На државном путу IБ реда бр. 23 поред постојећег кружног тока на раскрсници државних путева планиран је кружни ток на раскрсници државног пута IБ реда бр.23 и уличног правца према Сирогојну . Од државног пута IБ реда бр. 23 западним делом планског подручја планирана је улица до насеља Обудовица – улице Рујанске, односно државног пута према Семегњеви.

У источном делу подручја планирана је основна улична мрежа која интегрисе простор у овом делу плана и повезује на државне путеве. Предложеним решењима омогућена је и боља веза између насеља источно и западно од државног пута, преко планираних кружних токова и денивелисане раскрснице у северном делу на правцу улице Ћалдов пут (петља „Палисад“).

Циљ планираног система уличне мреже је да се простор интегрише локално и преко основних уличних праваца повеже на ближе и даље окружење. Приступне улице услед недостатка простора делом су планиране и као колско-пешачке површине.

Планиране су нове пешачке површине у регулационим профилима. На правцу планиране аутобуске станице, северно од кружног тока (чвора „Златибор“), планиран је пешачки пролаз кроз труп пута, денивелисано (испод) коловоза државног пута. Планом су задржани и денивелисани пешачки прелази.

На делу уличне мреже планиране су бицикличке стазе док се у осталим регулационим профилима улица бициклички саобраћај води интегрално са моторним саобраћајем.

Аутобуска станица планирана је у зони кружне раскрснице на правцу улице Миладина Пећинара. Положај планиране аутобуске станице повољан је с обзиром да се налази непосредно уз државни пут IB реда бр. 23, односно уз главни улазно-излазни правац за насеље Златибор.

Поред постојећих паркинга простора планиране су и три локације за паркинга гараже у захвату плана и то локација непосредно уз планирану аутобуску станицу према насељу „Јелена Анжујска“, локација уз улицу Миладина Пећинара, са супротне стране улице у односу на почетну станицу гондоле и локација уз ул. Миладина Пећинара северно од хотела „Мона“.

На подручју плана паркирање се реализује у границама комплекса према нормативима у зависности од намене и величине објекта, броја места за седење и сл. Минимални број паркинга места дефинисан је за сваку намену посебно у делу општа и посебна правила грађења.

Комуналне површине

Јавна паркиралишта и јавне гараже

Површине и објекти одређени за намене јавних паркиралишта и јавних гаража се користе за паркирање моторних возила са контролисаним уласком и изласком возила.

Планиране су и три локације за паркинга гараже у захвату ПГР-а и једна локација налази се на подручју предметног плана.

Приликом пројектовања објекта јавних паркиралишта и јавних гаража обавезно је задовољити правила и обавезе прописане Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Сл. лист СЦГ“, бр. 31/2005);

Паркови

Парковске површине су карактеристичне за шумске пределе на простору Златибора. Активирање минималним интервенцијама које су у складу са принципима одрживости, поспешује се могућност коришћења у рекреативне, едукативне и здравствене сврхе. Овакав вид рекреације као што су паркови, може међусобно повезивати посебне рекреативне зоне и површине у оквиру изграђених и неизграђених зона Златибора

Насељски паркови су мале површине парковског, блоковског, потезног зеленила и фрагменти пејзажно уређених шума. Основна функција овог зеленила је очување микроклиматских услова и интегрисање намена у окружењу.

Правила уређења :

- извршити валоризацију постојећег растиња и направити план уређења који ће бити у складу са постојећим врстама;
- уређење ових површина укључује (према капацитету): фонтана, приземних отворених партерних објеката – павиљона, увођење елемената урбане опреме: клупе, канте за смеће, расвета, користити природни материјал који ће носити препознатљив печат амбијенталности, детаље разрадити кроз детаљне планове уређења партера;

Водоприједна инфраструктура

Снабдевање водом:

За потребе водоснабдевања Златибора и околних насеља изграђен је водоводни систем који се састоји од: акумулације "Златибор-Рибница", цевовода сирове воде, постројења за пречишћавање, пумпне станице чисте воде, потисног цевовода, резервоара "Језеро", бетонског гравитационог цевовода до резервоара "Караула" на Златибору и разводне водоводне мреже. Садашњи капацитет постројења за пречишћавање воде износи 120 л/с.

У оквиру златиборског дистрибуционог водоводног система постоје следећи резервоари: "Језеро", "Караула" и "Чајетина". Укупна запремина резервоара износи 1.530 м³.

Извориште располаже већом издашношћу од садашњих потреба, постоји мањак резервоарског простора и потребно је извршити реконструкцију дела водоводне мреже због старости и недовољног пречника.

На основу планираног броја становника и процењене норме потрошње воде од 1000 л/тур/дан и 450 л/ст/дан, потребна количина воде за пиће на крају планског периода износи око Q_{дн} = 226 л/с.

Постојеће извориште водоснабдевања, акумулација "Златибор-Рибница", може да обезбеди ту количину воде. Постојеће постројење за припрему воде за пиће са проширењем имаће капацитет од 150 л/сек. Постројење треба проширити на капацитет од 300 л/с, колики је и капацитет изворишта водоснабдевања, јер се са овог водоводног система снабдева и насеље Чајетина.

У оквиру дистрибутивног система планирана је изградња нових цевовода, реконструкција постојеће мреже, као и проширење капацитета два постојећа резервоара.

За извориште водоснабдевања, као и објекте дистрибутивног система дефинисати и спровести мере санитарне заштите.

Одвођење отпадних вода

Систем за одвођење отпадних вода Златибора је сепаратан. Санитарне отпадне воде из највећег дела насеља одводе се примарним колектором ф 500 мм. До примарног колектора санитарне отпадне воде се доводе секундарним фекалним колекторима ф 250 до ф 400 мм и сабирном мрежом пречника ф 200 мм. Примарни колектор одводи санитарне отпадне воде без пречишћавања до потока Обудовица. Део санитарних отпадних вода одводи колектор ф 300 мм који се излива без пречишћавања у Честарски поток. У деловима где нема фекалне канализације, отпадне воде се увводе у појединачне или заједничке септичке јаме.

Нарочито велики проблем представља испуштање санитарних отпадних вода у потоке без пречишћавања, што је недопустиво обзиром на карактер насеља.

Систем за одвођење отпадних вода и даље ће се развијати као сепаратан. Да би се прикупиле санитарне отпадне воде са целе територије обухваћене планом потребно је изградити нову мрежу. Планира се пречишћавање отпадних вода пре испуштања у реципијенте. Конфигурација терена условљава изградњу више постројења за пречишћавање отпадних вода. Централно постројење за пречишћавање отпадних вода биће лоцирано на крајњем западном делу насеља, крај потока Обудовица. За пречишћавање санитарних отпадних вода из северозападног дела насеља треба изградити три компактна уређаја за пречишћавање отпадних вода. Степен пречишћавања отпадних вода зависиће од предвиђене категорије реципијента.

Мање групације објеката, које припадају засебним сливовима, а немају услова за прикључење на фекалну канализацију, санитарне отпадне воде одводиће у прописне индивидуалне или заједничке септичке јаме.

Атмосферска канализација изведена је само у централном делу насеља и уведена је у поток Обудовица.

За одвођење атмосферских отпадних вода планирана је изградња нове мреже кишне канализације.

Електроенергетска инфраструктура

Потрошачи у обухвату плана се снабдевају електричном енергијом из трафостанице 110/35/10 kV "Златибор 2", односно 35/10 kV "Златибор 1" и "Златибор 3" које су водовима 35 kV повезане са трафостаницама "Златибор 2", "Чајетина" и "Рибница".

У захвату се налазе, од електроенергетских водова далеководи 110kV, 35kV и 10kV, као и кабловски водови напона 10 kV и 1 kV.

Локација ТС 110/35/10 kV "Златибор 2" се налази са леве стране државног пута IB реда - пута Ужице - Нова Варош, на падинама испод врха Главуца. Изградњом ТС 110/35/10 kV "Златибор 2" решено је снабдевање електричном енергијом целог конзумног подручја, као и проблеми поузданости напајања преко постојеће средњенапонске мреже. Капацитет трафостанице је 31,5 MVA, а у коначној фази ће бити 2x31,5 MVA. Прикључење ТС 110/35/10 kV "Златибор 2" на 110 kV мрежу реализовано је увођењем постојећег далековода број 134/2 Сушица - Кокин Брод по принципу улаз-излаз.

Водови 35 kV у обухвату плана реализовани су као надземни, а мањим делом и као подземни. Планира се њихово каблирање, односно изградња нових кабловских водова 35 kV. Надлежна електродистрибуција, поред реконструкције и модернизације постојећих, планира и изградњу трафостанице 35/10kV "Златибор 4" на потезу од кружног тока ка Потоцима.

Електроенергетска мрежа напонског нивоа 10kV на подручју ПГР-А је изграђена подземно и надземно. Подземну мрежу чине каблови различитих типова и пресека, а надземна мрежа је изведена Al/Се ужадима и самоносивим кабловским сноповима на челично решеткастим и бетонским стубовима. Трафостанице 10/0,4 kV су изграђене као монтажно бетонске или зидане, типа "кула" или стубне, различитих инсталисаних снага. Све трафостанице су међусобно повезане одговарајућим електроенергетским водовима 10 kV. Трафостанице су смештене у подручјима потрошње и сагласно расту оптерећења могу се проширити до називне снаге за коју су изграђене.

Нисконапонска мрежа предметног подручја је изведена подземно и надземно. Тенденција је да се надземна мрежа замени кабловском, јер ствара велике проблеме у одржавању (честа атмосферска пражњења, дотрајалост и др.). Кабловска мрежа је типизирана на неколико пресека и рађена је искључиво кабловима са PVC изолацијом.

Електроенергетски систем у захвату плана потребно је реконструисати, проширити и модернизовати у складу са потребама оператора и конзума. Постојеће трафостанице 35/10kV као и 10/0.4kV потребно је реконструисати, заменити дотрајалу опрему и извршити повећање капацитета. Постојеће далеководе 35kV и 10kV у захвату плана потребно је каблирати, као и нисконапонску мрежу на деоницама које буду ометале изградњу нових објеката. Постојеће трафостанице 10/0.4kV које буду ометале изградњу нових објеката изместити на погоднију локацију у непосредној близини.

Неопходно је обезбедити да изградњу нових стамбених и пословних у потпуности прати изградња електроенергетских објеката одређивањем локација за изградњу нових трафостаница и коридора за каблове и далеководе до истих. Оријентационе локације планираних трафостаница приказане су на графичком прилогу, али се исте могу градити и на другим локацијама у складу са исказним потребама.

Телекомуникације

Подручје плана припада АТЦ "Златибор" која је повезана са надређеном централом у Ужицу дигиталним системом преноса преко оптичког кабла Ужице-Подгорица. Фиксна телекомуникациона мрежа предметног подручја састоји се од: аутоматске телефонске централе, дигиталног система преноса и подземне кабловске телефонске мреже која је смештена у објекту поште у центру насеља.

Већи део примарне мреже је изведен кабловима са ваздушно-папирном изолацијом и претплатничком петљом >1,5км што онемогућава широкопојасне сервисе са протоцима већих брзина. Извршена је њена реконструкција само у централној зони насеља. Разводна (секундарна) мрежа у великој мери не задовољава захтеве за поузданим степеном експлоатације и квалитетом преноса..

На територији Златибора присутни су сви оператори мобилне телефоније. Остварено је добро покривање насеља и околине нивоом сигнала довољним за неометано коришћење услуга (GSM, UMTS) како у објектима тако и на отвореном простору.

Потребно је извршити реконструкцију и проширење целокупне примарне тк мреже, а нарочито у средишњој и периферним зонама. уз замену постојећих каблова са ваздушно-папирном изолацијом, кабловима типа TK59 DSL и скраћењем пртплатничке мреже на 0,5 км што ће омогућити увођење нових широкопојасних услуга/сервиса.

Поред основних техничких услуга (аналогних тел. прикључака са постојећим сервисима) планира се примена нових дигиталних система преноса на бази xDSL технологије по постојећој и планираној приступној мрежи. Дигитална приступна мрежа треба да омогући пренос говорних сигнала, дигиталних сигнала података, широкопојасних сервиса, triple play сервиса, а након увођења локалних централа класе 5 (NGN мрежа) обезбеди нове сервисе (VOIP и сл). Планира се увођење CLL технологије (мобилни-фиксни приступ). У циљу проширења приступне мреже планирана је децентрализација мреже изградњом нових комутационих мултисервисних приступних чворова (MSAN/DSLAM) и tIPAN (приступни чвор преко интернет протокола).

Повезивање нових комутационих чворова са телекомуникационом мрежом извести оптичким кабловима.

Телекомуникационе водове полагасти у профилима постојећих и планираних саобраћајница, водећи рачуна о прописном растојању од других комуналних објеката.

На местима где су постојеће телекомуникационе инсталације угрожене изградњом планираних објеката изместити их на безбедно место. Измештање извршити тако да се обиђу површине планиране за будуће објекте.

Планирано је "увођење мобилних услуга заснованих на радио преносу". Сходно светским трендовима планира се интензиван развој мобилне телефоније у складу са законском регулативом која дефинише ову област. У том смислу, а у циљу бољег покривања и већег протока сигнала изградити потребан број базних станица за потребе мобилне телефоније.

Планира се развој КДС система у складу са захтеваним потребама и законском регулативом која дефинише ову област. Изградња КДС треба да омогућава коришћење низа услуга као што су: брзи интернет, кабловска ТВ, телеметрија, телемедицина, видео на захтев...

Планирана архитектура кабловског система треба да представља хибридную двосмерну мрежу са више хијерархијских нивоа. Планиране водове за потребе КДС изградити у коридору планираних и постојећих телекомуникационих водова телекомуникационе канализације. Планиране водове КДС постављати подземно у профилима постојећих и планираних саобраћајница...

Термоенергетска инфраструктура

Постојеће инсталације гасоводног система у обухвату ПГР су:

- транспортни гасовод од челичних цеви притиска до 50 bar, пречника $\varnothing 273$ mm, РГ 08-19 Ужице-Чајетина-Златибор;
- главна мерно регулациона станица (ГМРС) „Златибор“, $P_{ul}/P_{iz}=50/4$ bar, $Q=10\ 000\ m^3/h$, на кп. бр. 4469/2 КО Чајетина;
- дистрибутивна гасоводна мрежа од полиетиленских цеви притиска 4 bar, којом се природни гас дистрибуира до крајњих корисника;

Планирано је измештање ГМРС „Златибор“ на нову локацију у складу са развојним плановима ЈП „Србијагас“ и општине Чајетина, због оптималног коришћења простора у обухвату плана генералне регулације..

На локацији ГМРС „Златибор“, планирана је изградња мерно регулационе станице (МРС) „Златибор“ са карактеристикама: $P_{ul}/P_{iz}=16/4$ bar, $Q=10\ 000\ m^3/h$. На овај начин ће се транспортни гасовод од челичних цеви притиска до 50 bar.

Топлотна енергија за термоенергетске потребе постојећих и планираних објеката обезбеђиваће се из постојеће и планиране дистрибутивне гасоводне мреже од полиетиленских цеви максималног притиска 4 bar.

Прикључење објеката на термоенергетске дистрибутивне мреже вршило би се након добијања сагласности за прикључење од овлашћеног дистрибутера.

1.5. ПОДЛОГЕ И ПРАТЕЋА ДОКУМЕНТАЦИЈА

За израду овог ПДР-а биће коришћено следеће:

- Ортофото подлога, 10cm tiff
- Катастарско топографски план – израђен од стране геодетске радње "Ђенић" Чајетина

2.0. ПОСТОЈЕЋЕ КОРИШЋЕЊЕ ЗЕМЉИШТА

2.1. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ЗЕМЉИШТА

Планско подручје налази се у централној зони насеља Златибор.

Терен на коме се налази подручје плана, у морфолошком погледу је нагнут од севера ка југу. Коте терена су од 950 m н.в. до 975 m н.в. Нагиби терена су мали, углавном око 5-7%, па и мање, са микролокалним разликама, али генерално је терен у услоњу од југа ка северу.

Централним делом подручја Плана пролази државни пут II Б реда број 404 Златибор-Сегмењево који представља примарну саобраћајницу. Са источне стране пута налази се туристичких објекат и постојеће зеленило – шума док се у западном и северном делу налазе изграњени објекти становања са туристичким садржаје. Цео простор представља ужу централну зону изузетних туристичких потенцијала.

2.2 ПРИРОДНА СВОЈСТВА ТЕРЕНА

Геолошке карактеристике (на основу Аналитичко-документационе основе за ППО Чајетина, ЦИП, 2007.)

Део Златибора у зони планског подручја изграђен је од мезозојских стена серпентинита, карактеристичних за златиборско подручје. На целом подручју основу терена изграђује магматске стене ултрабазичне магме – серпентинити, који представљају чврсте и тврде стене, у природним условима стабилне, у површинској зони распадања могуће су појаве спирања, јаружања, одроњавања и клижења, поготово на стрмијим теренима (карактеристичним на планинском златиборском подручју), али с обзром да је терен Планског подручја малих нагиба, ове појаве нису запажене. Ово су слабо водопропусне стене, у пукотинама и зонама површинског распадања формирају се плитке издани оскудне водом.

Генерално на златиборском подручју ултрабазичне магматске стене (*Se;se; sol; sdl*) које се појављују као једре, масивне и ушкриљене стене. Заузимају највећи део истражног простора. Оне су издељене у блокове веома различитих димензија и облика. Услед издељености изгледају привидно услојени. Физичко-хемијско распадање у овим теренима створило је кору распадања дебљине од око 0,5-3м. Елувијална распадина задржала се само на заравњеним деловима терена док је на стрмим падинама потпуно однета и исталожена при дну падине. Пукотински системи знатно утичу на инжењерскогеолошке и хидрогеолошке карактеристике терена.

У овим стенским масама су услови за рад повољни и спадају стабилне терене. При изради усека и засека мора се веома опрезно радити јер на необезбеђеним косинама може доћи до одроњавања. Једна од мера спречавања осипања и откидања стене је постављање заштитних мрежа. Код извођења подземних објеката свеже ископани серпентинити брзо и лако мењају приликом додира са ваздухом и променом температуре (стена се разлама, листа у ситније комаде и на крају обрушава). Према ГН-200 припадају V-VI категорији.

Сеизмолошке карактеристике

Према "Сеизмолошкој карти СФРЈ", размере 1:1.000.000. одређен је степен сеизмичког интензитета предметне локације за повратни период од 500 година, и он износи VIII° MCS скале.

Хидрогеолошке и хидролошке карактеристике

У зони Планског подручја терен је безводан, без површинских токова. Само после отапања снега и дуготрајних киша могуће је краткотрајно локално задржавање процедурних вода на на терену, али се после пар дана горњи део терена оцеди, а са саобраћајних површина ове воде се евакуишу кишном канализацијом читавог насеља Златибор. Терен се генерално дренира ка току Обудојевице, односно Црног Рзава.

Климатске карактеристике

Клима на Златибору је умерено – континентална и субалпска. Температурне разлике су минималне. Просечна годишња температура је 7,5 °С, а просечна дневна температура износи око 18°С. Најхладнији месец је јануар, са просечном температуром од око –2,5°С, а најтоплији је август, са око 15°С. Највиша дневна температура је била 33,6 °С 1962. године, а најнижа -23,1 °С 1954. године. Зиме су дуге и хладне па су негативне темературе у априлу и октобру сасвим нормална појава. Има око 100 снежних дана погодних за скијање, а снежни покривач достиже висину од 60 цм. Снег пада од октобра до маја. Лета су умерено топла са свежим вечерима и ограничена на период јун - септембар; најтоплији дани су у јулу и августу. Јесен је топлија од пролећа.

Магла није честа, нарочито у централном делу, и ако се појави не задржава се дуго. Међутим дешава се да се облаци спусте ниско и прекрију планинске врхове, који су вишљи од 1.000 метара. Релативна влажност ваздуха варира у току дана. Максимална је око 7 часова, а минимална око 14.

Од ветрова најјачи и најчешћи су североисточни ветрови и дувају током целе године али су најјачи од октобра до маја. Они снижавају температуру. Југозападни и јужни ветрови обично дувају од јесени до пролећа и доносе топлије ваздушне масе. Број сунчаних сати у току године, просечно је 1827,7, максимално 2002,6.

2.3. СТАЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ПРИРОДНИХ ВРЕДНОСТИ

Златибор представља осетљиво подручје изразитих еколошких вредности: шуме, вода, повољна ружа ветрова, који кумулативно и међузависно успостављају еколошку равнотежу која захтева много више од заштите појединачних природних елемената. Планско подручје се налази у туристичком насељу Златибор и као такво има све еколошке карактеристике урбанизоване зоне.

Стање квалитета воде и ваздуха

Водни ресурси Златибора су квалитетни, али вреди поменути нестручно коришћење истих и неправно каптирање и нерегулисано одвођење отпадних вода, што утиче на калитет подземних вода на ширем подручју. С обзиром да је Планско подручје опремљено канализационом мрежом за отпадне и атмосферске воде, загађивање вода у овој зони није од значаја.

На планском подручју нема извора загађења вода. Загађења се могу јавити једино са површина за паркирање уколико нису адекватно застрте и ли нису изведена одводњавања ових површина што је у зони Планског подручја ретко.

Ваздух у насељу Златибор највише загађује саобраћај на насељским улицама, као и продукти сагоревања чврстих и течних горива у котловима и индивидуалним ложиштима за грејање објеката у туристичком насељу на Златибору. Досадашња мерења квалитета ваздуха у зони насеља Златибор су показала да нема прекорачења граничних вредности за испитиване загађујуће материје (сумпор-диоксид, дим, азотни оксиди).

Стање земљишта, вегетације, пејзажа

Деградација земљишта у ширем окружењу предметне локације последица је више негативних фактора, углавном интензивне изградње и небриге о земљишту, било као природном ресурсу, било као елементу у простору који се мора уређивати и опремати. С обзиром да је последњих година изградња у овој централној зони Златибора веома динамична, исту не прати у потпуности и уређивање терена и озелењавање, који увек касне у односу на изградњу објеката. Земљиште се дерградира због неконтролисаних, често непланских изградњи, грађевинским радовима и материјалом који се не складишти и користи у складу са прописима, чиме се угрожава не само продуктивни слој земљишта и вегетација, него и пејзаж, одајући општи утисак неууређености, у ограниченим временским периодима током изградње. С обзиром да је ово централна зона туристичког места Златибор, овакво стање није повољно са аспекта како екологије, тако и туристичког развоја.

Стање буке

Доминанти извори буке у окружењу свакако су саобраћај на постојећим друмским комуникацијама, туристички и угоститељски објекти на Златибору, разне манифестације и скупови које окупљају велики број људи током туристичке сезоне, односно грађевински радови приликом изградње супраструктурних и инфраструктурних објеката.

2.4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА

У саобраћајном смислу, локација је са широм околином повезана преко државног пута II Б реда број 404 Златибор-Сегмењево који пролази централним делом подручја Плана. Он се у наставку укључује на државни пут I Б реда број 23 Појате-Крушевац-Краљево-Прелјина-Чачак-Пожега-Ужице-Чајетина-Нова Варош-Пријепоље -државна граница са Црном Гором (гранични прелаз Гостун) у чвору "Златибор на км 167+936

Мрежа осталих саобраћајница је у функцији приступа до појединачних парцела.

2.5. БИЛАНС ПОСТОЈЕЋИХ НАМЕНА

Табела 1: Структура основних намена у обухвату ПДР-а - упоредна табела:

Намена	Постојећа Површина (ha)	Процент. заступљеност (%)
Земљиште јавне намене		
Саобраћајне површине и саобраћајнице	0,68	7,26
Комунална површина	-	7,17
Парк - зеленило	0,85	10,2
Земљиште остале намене		
Стамбено туристичка зона	3,25	50,62
Хотелски туризам у центру	0,70	10,1
Неизграђено земљиште	0,94	14,64
Укупно	6,42	100%

3.0. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

3.1. ЦИЉЕВИ УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ НА ПОДРУЧЈУ ПЛАНА

Основни принципи на којима се заснива планирани концепт уређења предметног простора су:

- провера просторних могућности за реализацију планираних садржаја;
- дефинисање одговарајућих правила и услова за нову изградњу,
- усклађивање планираних интервенција са условима ЈКП-а и надлежних институција,
- унапређење планираног саобраћајног решења и усклађивање са фактичким стањем и нивелационим условима који су одређени природним нагибом терена,
- обезбеђење услова заштите животне средине.
- подстицање развоја туризма кроз планирану изградњу и
- уређење јавних зелених површина.

3.2. ПРОСТОРНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ПРЕДЛОЖЕНОГ РЕШЕЊА

Предложени концепт организације планираних намена и развоја овог простора је, полазећи од анализе постојећег стања, условљености из плана вишег реда и важећег Закона о планирању и изградњи, заснован на усклађивању започетих, реализованих и планираних промена на овом простору. Предвиђа се да се предметно подручје даље развија као зона стамбено - туристичких садржаја.

Табела 2: Структура основних намена у обухвату ПДР-а - упоредна табела:

Намена	Планирана Површина (ha)	Процент. заступљеност (%)
Земљиште јавне намене		
Саобраћајне површине и саобраћајнице	0,89	13,6
Комунална површина	0,47	7,17
Парк - зеленило	0,76	10,2
Земљиште остале намене		
Стамбено туристичка зона	3,71	57,2
Хотелски туризам у центру	0,77	11,78
Укупно	6,42	100%

3.3. ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Земљиште у обухвату Плана одређено је уређено грађевинско земљиште. На предменом простору су планиране следеће намене:

- земљиште јавне намене: саобраћајне површине (саобраћајнице и паркинг простор), комунална површина и зеленило- парковска површина
- земљиште остале намене: стамбено туристичка зона, Хотелски туризам у центру

3.4. ПОПИС ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА И ДЕЛОВА ПАРЦЕЛА ЗА ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Саставни део правила уређења је и попис катастарских парцела и делова катастарских парцела које су планиране за површине јавне намене.

Табела 4: Парцеле јавних намена

Ознака грађ. парцеле	Намена	Састоји се од катастарских парцела		Катастарска општина
		целе катастарске парцеле	делови катастарских парцела	
J1	Комунална површина	-	4572/16	Чајетина
J2	Парковска површина - зеленило		4572/16	Чајетина
J3	Парковска површина - зеленило		4572/16, 4572/78	Чајетина
C1	Саобраћајница државни пут		7358/4, 4577/1, 4577/440, 4577/746, 4577/5	Чајетина
C2	Саобраћајница		4572/16, 4572/78	Чајетина
C3	Саобраћајница		4577/746	Чајетина
C4	Саобраћајница државни пут		4577/657	Чајетина
C5	Саобраћајница		4577/766, 4577/723	Чајетина
C6	Саобраћајница		4577/18	Чајетина
C7	Саобраћајница		4577/18, 4577/19	Чајетина
C8	Саобраћајница		4577/657	Чајетина

У случају неслагања наведених бројева катастарских парцела и катастарских парцела датих у графичком прилогу, важи парцелација дата у графичком прилогу број 4: „План парцелације јавних намена са елементима за спровођење“ у Р 1: 1000.

3.5. САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

Саобраћајно решење је у складу са планираним наменама. Окосница је државни пут II Б реда број 404 Златибор - Сегмењево – улица Миладина Пећинара. Регулациона ширина ове саобраћајнице је 11,0м. У оквиру регулације је коловоз ширине 7,0м (две саобраћајне траке по 3,5м) и обострани тротоари ширине 2,0м. Са ове централне саобраћајнице се одвајају улице нижег реда којима је обезбеђен прилаз комплексима различите намене и прилази појединачним парцелама. Регулационе ширине свих осталих саобраћајница су максимално 8,7м (2X2,75м+2X1,6). Прилази до појединих парцела су планирани у ширини од 3,5м.

Паркирање је у оквиру парцеле.

Планирана гаража се налази изнад хотела „Мона“ са прилазом из улице Миладина Пећинара.

Саобраћајно решење са аналитичко – геодетским елементима за обележавање приказано је на графичком прилогу: 03 План саобраћаја, нивелације и регулације.

Трасе новопланираних саобраћајница у ситуационом и нивелационом плану прилагодити терену и kotaма изведених саобраћајница са одговарајућим подужним и попречним падовима.

Коловозну конструкцију планираних саобраћајница утврдити сходно рангу саобраћајнице, оптерећењу, као и структури возила која ће се њоме кретати. Коловозни застор треба да је у функцији саобраћајнице, подужних и попречних нагиба, као и начина одводњавања застора.

Кроз израду пројеката саобраћајница дозвољена је градња додатних инсталација под условом да се не угрози функционисање инфраструктурних система предвиђених овим планом. За све овакве промене неопходно је прибавити сагласност свих надлежних Јавних комуналних предузећа чије се инсталације налазе у профилу саобраћајница.

Кретање лица са инвалидитетом

У току разраде и спровођења плана применити прописе који регулишу наведену проблематику, у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старима („Сл.гласник РС“, бр.22/2015).

Сви јавни објекти морају имати обезбеђен приступ инвалидним лицима и лифт унутар објекта. На пешачким прелазима поставити оборене ивичњаке. На јавним површинама за паркирање, планиран је одређени број места за кориснике - особе са инвалидитетом у складу са горе поменутих правилником.

Бициклическе стазе

У захвату Плана нису планиране посебне стазе за бициклисте, али је бициклически саобраћај дозвољен на секундарној саобраћајној мрежи по правилима ЗОБС-а. Уз све објекте који су предмет интересовања бициклиста могу се поставити паркинзи за бицикле.

Услови за организацију саобраћајница

Овим Планом су утврђене саобраћајне површине које су услов за просторни развој, организацију и размештај садржаја у оквиру овог подручја. Приликом реконструкције постојећих саобраћајница као и пројектовања нових, пројектант је дужан да поштује важеће стандарде и техничке прописе, норме и одлуке везане за категоризацију улица и елементе попречних и подужних профила саобраћајница.

У нивелационом смислу обавезно је придржавати се прописа за ранг нових саобраћајница. Регулациони простор свих саобраћајница мора служити искључиво основној намени - неометаном одвијању јавног, комуналног, снабдевачког, индивидуалног и пешачког саобраћаја, као и за смештај комуналних инсталација.

Трасе планираних саобраћајница у ситуационом и нивелационом плану прилагодити терену и kotaма изведених саобраћајница са одговарајућим падовима.

Нивелацију планираних колских и пешачких површина ускладити са околним простором и садржајима као и са потребом задовољавања ефикасног одводњавања атмосферских вода. На местима пешачких прелаза упустити ивичњаке на тротоарима

у нивоу коловоза ради омогућавања несметаног саобраћаја колица за хендикепирана лица.

Урадити квалитетну расвету свих саобраћајница и саобраћајних површина.

Све елементе попречног профила који се међусобно функционално разликују одвојити одговарајућим елементима, као и поставити одговарајућу саобраћајну сигнализацију (хоризонтална и вертикална). Хоризонталну, вертикалну и туристичко-информативну саобраћајну сигнализацију урадити у складу са одредбама Закона о безбедности саобраћаја на путевима.

Услови за уређење и изградњу површина за паркирање

Проблем паркирања ако је могуће решити на сопственој парцели (на слободном делу парцеле или у гаражи), с тим што је приликом одређивања потребног броја места за смештај возила потребно поштовати нормативе који су усклађени са степеном моторизације

Минимално паркинг место, код управног паркирања, за путничко возило је ширине 2,3м и дужине 4,8м на отвореном, а код гаража дубина паркинг места је минимум 5м, а паркинг место које са једне подужне стране има стуб, зид или други вертикални грађевински елемент, ограду или опрему проширује се за 0,3 до 0,6м, зависно од облика и положаја грађевинског елемента.

Код подужног паркирања предвидети паркинг места димензија 5,5 x 2,0 м.

Минимална ширина комуникације за приступ до паркинг места под углом 90° је 5,5 м. За паралелно паркирање, димензија паркинг места је 2,00x6,00м, а ширина коловоза прилазне саобраћајнице 3,5 м.

Код косог паркирања, под углом 30/45/60° дубина паркинг места (управно на коловоз) је 4,30/5,00/5,30 м, ширина коловоза прилазне саобраћајнице 2,80/3,00/4,7м, а ширина паркинг места 2,30 м.

Услови за изградњу гаража –J1 (комунална површна)

Општи услови грађења и смештаја гаража / гаражних грађевина:

- гаража мора имати осигуран приступ са улице нижег и/или вишег ранга;
- дозвољава се градња гараже као монтажне грађевине, а начин грађења није ограничен;
- градњу подземних етажа гараже, у делу према јавној површини (пешачкој, саобраћајној и зеленој), могуће је планирати и изван грађевинског дела грађевинске парцеле, до ивице грађевинске парцеле;
- број подземних етажа гараже није ограничен, већ зависи од мера сигурности од пожара и слично;
- надземне етаже гараже потребно је извести тако да возила нису видљива те је пожељно озелењавање фасада;
- грађевина мора осигуравати заштиту од буке и светлости у односу на суседне стамбене површине и грађевине;
- треба поштовати све важеће стандарде и техничке прописе и норме који дефинишу ову област.
- ширина праве рампе по возној траци мин. 2,75 м;
- подужни нагиб правих рампи, макс. 12% за откривене и 15% за покривене.

Уколико се у гараже планира приступ возила коришћењем ауто-лифта, унутрашње димензије платформе аутолифта морају бити минимално 5.5x2.5м. У лифт се мора улазити и излазити ходом унапред.

Гараже у којима се смештају само путнички аутомобили планирати са светлом висином већом или једнаком од 2,3м.

Број саобраћајних трака на улазу/излазу из гараже ускладити са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Сл.лист СЦГ“, бр.31/2005).

Места за смештај возила и простор за маневрисање приликом уласка/изласка возила (гаража или отворени паркинг простор), у зависности од угла паркирања (30° , 45° , 60° и 90°) и у зависности од бочних препрека (стубови, зидови, возила, гаражни механизми), димензионисати према нормативима, и то за управна паркинг (гаражна) места за путничке аутомобиле:

- за гаражни бокс: димензије не мање од 2,7m x 5,5m;
- за паркинг (гаражна) места са једностраном препреко: димензије не мање од 2,4m x 4,8m;
- за паркинг (гаражна) места са двостраном препреком: димензије не мање од 2,5m x 4,8m;
- за паркинг (гаражна) места без бочних препрека: димензије не мање од 2,3m x 4,8m.

Димензионисање места за подужна и паркирања возила под углом, урадити у складу са важећим нормативима и стандардима.

Приликом израде Техничке документације за изградњу подземних гаража (у објектима намењеним другим наменама, или као самосталним објектима) неопходно је предвидети мере обезбеђења постојећих објеката у непосредној близини планираних подземних гаража.

3.6. КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

3.6.1. Хидротехничка инфраструктура

На предметној локацији се налазе инсталације водовода и фекалне канализације. Постојећа хидротехничка инфраструктура је приказана на графичком прилогу бр. 5 Хидротехничка инфраструктура.

У границама Плана постоји водоводна мрежа, из правца резервоара „Караула“, у улици Миладина Пећинара – цевовод који се делом састоји од цевовода $\varnothing 300\text{mm}$ и делом од цевовода $\varnothing 225\text{mm}$ и у улици Зеленкада – цевовод $\varnothing 100\text{mm}$.

Водоводна мрежа треба да обезбеди снабдевање водом свих потрошача на овом подручју. Водоводну мрежу изградити у делу улице Миладина Пећинара, цев минималног пречника $\varnothing 150\text{mm}$, са прикључком у истој улици на постојећу водоводну цев.

Цевоводи за одвођење фекалне канализације постоје у улици Миладина Пећинара и то делом цеви пречника $\varnothing 400\text{mm}$ и делом цеви пречника $\varnothing 300\text{mm}$ у који се уливају цевоводи из околних улица.

Канализациони систем планиран као сепаратни, тако да се посебно прихватају атмосферске, а посебно отпадне воде.

Постојеће цеви фекалне канализације остају у употреби за постојеће и будуће прикључке. Планирани су нови цевоводи у делу улице Миладина Пећинара и Улице дринске дивизије минималног пречника $\varnothing 250\text{mm}$ који ће омогућити одвођење употребљених санитарних вода до постојеће цеви у улици Миладина Пећинара.

Атмосферска канализација треба да омогући одвођење атмосферских вода са саобраћајница, кровова и осталих уређених површина унутар посматраног простора,

помоћу уличних сливника са ливено-гвозденим решеткама. Минимални пречник атмосферске канализације је Ø 300 mm.

Урбанистичко технички услови

Код постављања траса треба водити рачуна о следећем:

- Да будући водовод и канализација не угрожавају објекте (и приликом изградње и када буду у погону).
- Да други објекти са њиховим пратећим дешавањем не угрожавају водовод у погону као и да омогуће њихово редовно одржавање.
- Да трасе водовода и канализације буду постављене тако да се под повољним условима на њих могу прикључити објекти које треба да опслужују.
- Да се траса водовода усагласи са осталим наменама терена.
- Да се води рачуна о геотехничким и хидрогеолошким карактеристикама терена, имајући у виду и грађење и погон са одржавањем.

Положај у односу на друге инсталације и објекте

Код одређивања траса водовода треба испунити захтеве у односу на друге инсталације и објекте. Ови услови произилазе из карактеристика појединих инсталација имајући у виду и изградњу и погон. Ови услови су базирани на прописима који важе у овој области и дати су у наредној табели.

Положај хидротехничке инфраструктуре у односу друге инсталације и објекте

Врста комуналне инсталације (објекта)	потребно минимално одстојање [m] ¹	
	водовод	канализација
до грађевинске линије ² (до темеља објекта)	5	5
енергетски каблови	1,0	1,0
телекомуникациони, сигнални каблови	1,0	1,0
гасовод ниског и средњег притиска	1,5	1,5
гасовод високог притиска	3,5	3,5
стуб уличног осветљења	1,5	1,5
ивичњак саобраћајнице	1,5	1,5
стабло дрвета(значајнијег)	2,0	2,0
водовод	-	1,5-2,0
канализација	1,5-2,0	-

По правилу, полазећи од објекта, ближа грађевинској линији постављају се плиће инсталације, а даље оне које се постављају на већим дубинама.

Код укрштања инсталација водити рачуна о:

- да водоводне цеви буду постављене изнад канализација, стим што по потреби може бити предвиђена заштита водовода (цев у цев)
- Код укрштања са електрокабловима треба водити рачуна о свим аспектима безбедности како код изградње, тако и у фазама које се појављују у погону.

¹ предвиђења растојања нису осовинска већ растојања од зида до зида. Назначена одстојања су минимална, што значи да треба тежити већим вредностима.

Ако се постављени захтеви не могу испунити онда је то посебно стање где треба предвидети посебно решење у пројекту, водећи рачуна о битним специфичностима водовода и канализације(посебно решење је, на пример, смештај у комуналну галерију итд.) .

² Ако се мора одступити морају бити дати докази да неће наступити штета.

Дубина укопавања код водовода произилази из захтева стабилности, т.ј. да цевовод не буде повређен, од саобраћаја. Оквирно, надслој изнад темена цеви треба да буде 1,5 m.

Дубина укопавања канализације мора бити таква да се на исправан начин може извршити прикључење објекта и подови морају бити такви да се обезбеде повољни хидраулични услови течења у каналима.

Избор материјала за водовод и канализацију врши се у пројекту. По правилу треба употребљавати материјал реномираних произвођача, где постоје дужи искуствени подаци да се ради оквалитетним материјалима. Погрешан је став ако се води рачуна само о ниској набавној цени. Важно је да се у оквиру једног система не употребљавају више врста материјала, јер то отежава одржавање.

Остала правила за пројектовање и извођење

Водоводну мрежу пројектовати и градити тако да се реализује циркуларни систем (прстенасти), да буду задовољени захтеви из противпожарне заштите (минимални пречник 100mm) и потребан минимални притисак.

За прикључке на водовод већих потрошача, где је пречник прикључка 50mm и већи треба решити са регуларним одвојцима са затварачем.

Водомер може бити смештен у подруму зграде или у посебном склоништу одговарајућих димензија, према прописима надлежног ЈКП-а. Потребно је:

- да водомер буде приступачан радницима комуналног предузећа ради читавања стања.
- да водомер буде заштићен од било каквих повреда.
- да буде заштићен од замрзавања код ниских температура.

На водоводној мрежи се постављају хидранти који могу служити за гашење пожара и прање улица. Хидранти могу бити подземни или надземни и постављају се на растојању до 80 m. Минималан притисак у водоводној мрежи не може бити мањи од 250 кра.

Ако се гашење пожара врши ватрогасним возилима мора бити омогућен приступ возилима око објекта који се штите. Потребно је одредити хидранте где се ватрогасно возило пуни водом.

Није дозвољено спајање водовода, који мора бити под санитарним надзором, са било којим другим водоводом, нити се дозвољава акумулација воде у резервоарима из којих се вода може повратити у водовод.

Дозвољава се диспонирање отпадних вода преко непропусних септичких јама.

Канализациона мрежа треба да буде опремљена објектима према прописима. Шахтови се морају обавезно предвидети на сваком споју канала, на местима промене правца трасе и на местима промене нагиба нивелете. У правцима, шахтове не треба постављати на већем растојању од 50m. Ревизиони силази треба да буду покривени округлим поклопцима. Код канала за отпадне воде на поклопцу треба да буде минимум отвора ради вентилације, како би се спречило уливање веће количине атмосферске воде које би оптерећивале канале и постројења за пречишћавање отпадних вода.

Забрањено је грађење сталних или постављање привремених објекта по траси (објектима) водовода и канализације који би сметали функционисању и одржавању објекта водовода и канализације.

Пројектовање и изградња објекта водовода и канализације, као грађевинских објекта, регулисано је техничким прописима које треба поштовати и код пројектовања и код изградње.

3.6.2. Електроенергетска инфраструктура

У захвату се налазе, од електроенергетских водова, кабловски водови напона 10 kV, 1 kV и 0,4 kV.

Електроенергетска мрежа напонског нивоа 10kV на подручју Плана је изграђена подземно и надземно. Подземну мрежу чине каблови различитих типова и пресека, а надземна мрежа је изведена Al/Се ужадима и самоносивим кабловским сноповима на челично решеткастим и бетонским стубовима. Трафостанице 10/0,4 kV су изграђене као монтажно бетонске или зидане, типа "кула" или стубне, различитих инсталисаних снага. Све трафостанице су међусобно повезане одговарајућим електроенергетским водовима 10 kV. Трафостанице су смештене у подручјима потрошње и сагласно расту оптерећења могу се проширити до називне снаге за коју су изграђене.

Нисконапонска мрежа предметног подручја је изведена подземно и надземно. Тенденција је да се надземна мрежа замени кабловском, јер ствара велике проблеме у одржавању (честа атмосферска пражњења, дотрајалост и др.). Кабловска мрежа је типизирана на неколико пресека и рађена је искључиво кабловима са PVC изолацијом.

Електроенергетски систем у захвату плана потребно је реконструисати, проширити и модернизовати у складу са потребама оператора и конзума. Постојеће трафостанице потребно је реконструисати, заменити дотрајалу опрему и извршити повећање капацитета. Постојеће далеководе 10kV у захвату плана потребно је каблирати, као и нисконапонску мрежу на деоницама које буду ометале изградњу нових објеката. Постојеће трафостанице 10/0.4kV које буду ометале изградњу нових објеката изместити на погоднију локацију у непосредној близини.

Неопходно је обезбедити да изградњу нових стамбених и пословних у потпуности прати изградња електроенергетских објеката одређивањем локација за изградњу нових трафостаница и коридора за каблове и далеководе до истих.

По потреби се могу градити додатне трафостанице уз сагласност надлежног предузећа за снабдевање електричном енергијом.

Урбанистичко технички услови

Услови за трансформаторске станице 10/0,4 KV:

- Планиране трансформаторске станице 10/0,4 KV изградити као посебне објекте/ слободностојеће/ или у склопу постојећих објеката.
- Трансформаторске станице морају имати два одвојена одељења и то: Одељење за смештај трансформатора и Одељење за смештај развода вишег и нижег напона
- Свако одељење мора имати несметан директан спољни приступ
- Развод вишег напона садржи три ћелије и то: две доводно одводне разводне ћелије и једну трансформаторску ћелију
- Развод нижег напона садржи два поља и то : прикључно и одводно поље

Потребно је енергетски трансформатор опремити одговарајућим зашитама од преоптерећења и кратких спојева. Локације трансформаторских станица 10/0,4 KV су дате на приложеним цртежима.

Услови за трансформаторске станице 10/0,4 KV у објекту:

- Просторије у које ће се сместити трансформаторске станице треба да својом величином и распоредом омогуће несметан смештај трансформатора и одговарајуће опреме. Ове просторије треба да задовоље услове из важећих прописа и захтева ПО "Електродистрибуције".

- Површина просторије за смештај трансформаторске станице треба да износи око 22 m².
- Просторије за смештај трансформаторске станице могу се градити само у нивоу околног терена у приземљу објекта. Бетонско постолје у одељењу за смештај трансформатора мора бити конструисано одвојено од конструкције зграде. Између ослонца темеља трансформатора и трансформатора поставити еластичну подлогу у циљу пресецања акустичних мостова (Преноса вибрације).
- Потребно обезбедити сигурну звучну изолацију таванице просторија за смештај трансформатора и блокирати извор структурног звука дуж бочних ивица просторија за смештај трансформатора.
- Звук који производи трансформаторска станица треба ограничити на 55db дању и 44 db ноћу рачунајући на граници објекта.
- Предвидети топлотну изолацију просторија трансформаторских објеката.
- Обезбедити прилаз трафостаници изградњом приступног пута најмање ширине 3m, са падом 3%, носивости 5t, до најближе јавне саобраћајнице.
- Нагиб околног терена и приступног пута треба да буде такав да се онемогући продор атмосферских падавина у просторије за смештај трансформаторске станице.
- Слободно стојеће трансформаторске станице 10/0,4 KV саградити по следећим условима: Применити слободно-стојећу монтажну-бетонску трансформаторску станицу 10/0,4 KV капацитета 1000 KVA димензија 4,5x3,5 m; око планираних трансформаторских станица засадити пригодно зеленило; трансформаторским станицама обезбедити колски прилаз минималне ширине 3m, до најближе саобраћајнице.

Услови за кабловску мрежу 10 и 1 KV

Ровови

Каблове 10 и 1 KV полагају слободно у ров дубине 0,8m. Ров копати 0,5m од грађевинске или регулационе линије. Ако се грађевинска и регулациона линија не поклапају каблови се могу полагају у ров између њих. Приликом копања рова сав употребљени материјал одвојити и поново користити (коцке, асфалт и слично)

Сливници, затварачи хидранта, олуци, кабловска окна и друго, приликом копања рова не смеју бити оштећени ни затрпавани. Препреке у рову (каблови, водоводне цеви, топоводи и сл.) морају пажљиво бити откопани и заштићени механички и статички. У току копања рова и полагања каблова мора се обезбедити несметано одвијање пешачког и моторног саобраћаја, а прилазе локалима и стамбеним објектима заштитити.

На свим местима где се очекују већа механичка напрезања (коловози, колски прелаз и сл.) предвидети кабловску канализацију од бетонских кабловица или ПВЦ цеви унутрашњег пречника 100мм.

Ров за кабловску канализацију је одговарајуће дубине и ширине. Бетонске кабловице се полажу на бетонску постелу дебљине 10cm од бетона МБ 10. На крајевима кабловица извести навоз продужењем бетонске постелу и обликовати га тако да се онемогући ошећење каблова приликом увођења у кабловску канализацију. У ров се полаже потребан број бетонских кабловица, водећи рачуна да, ако је градско ткиво, остане потребан број резервних отвора. Кабловице треба да пређу коловоз 0,5 до 1,0m. Спојеве бетонских кабловица заливати бетоном.

Део рова изнад кабловица се затрпава крупно зрнастим шљунком. У случајевима када није могуће извести кабловску канализацију бетонским кабловицама дозвољава се употреба пластичних цеви унутрашњег пречника 100мм. На местима скретања кабловске канализације и на правом делу после 40m прави се обавезно кабловско окно према прописима и препорукама ЕД. Накнадне оправке услед слегања терена и слично падају на терет извођача радова.

Јавно осветљење

Јачина осветљаја

На предметном простору предвидети осветљење саобраћајница, пешачких стаза и паркинга прописном јачином осветљаја.

За главне саобраћајнице предвидети јачину сјајности 1,5 cd / m².

За осветљење паркинга 20 Lx.

За осветљење пешачких стаза 20 Lx.

Стубови

Стубови морају бити израђени према техничкој документацији. Сви отвори за пролаз каблова и смештај прибора морају бити обрађени без оштрих ивица да не би дошло до оштећења каблова. Уколико носе само елементе јавног осветљења стубови се постављају на 0,6 m од ивице коловоза.

При постављању стубова мора са водити рачуна о симетрији стубних места у односу на околину и могућности најбољег искоришћења светлосног флукса.

Сви стубови морају бити вертикално постављени, а у праволинијском делу и у линији. Стуб мора бити постављен тако да му отвори са поклопцем (ослабљени део стуба) буде увек на супротној страни од смера вожње.

Светилке

Светилке морају бити отпорне према свим атмосферелијама. Конструкција светилке мора да обезбеди нормално паљење и гашење од - 30° С до + 20° С . При одабирању светилки треба водити рачуна да јој просторни распоред светлосног флукса буде најоптималнији за конкретно дате услове.

За јавно осветљење није дозвољена употреба сијалица са ужареном нити.

Напајање и командовање

Напајање јавног осветљења врши се из постојеће мреже ЈО. Паљење и гашење може бити преко фото релеа или из једног командног центра.

Примена светилки са два или више извора светлости омогућује да се Јавно осветљење смањује у току ноћи и да се у потпуности сачува једноликост осветљености.

Остала правила за изградњу електроенергетске мреже

Основна правила за изградњу електроенергетске мреже и усклађивање са другим инфраструктурним системима произилази из њиховог односа у простору (локација укрштање и паралелни положај) као и примена важећих закона, техничких прописа и услова заштите животне средине. Каблове полагаати, по могућности, у зеленим површинама поред јавних саобраћајница и пешачких стаза на удаљености мин. 1,0m од коловоза. Дубина укопавања каблова не сме бити мања од 0,8m. Електроенергетску мрежу полагаати најмање 1,0m од темеља објеката.

Потребна површина за изградњу TS 10/0,4 kV 30÷40 m²

Према Закону о енергетици (Сл.гласник РС 145/14 и 83/18) „Заштитни појас за надземне електроенергетске водове, са обе стране вода од крајњег фазног проводника, има ширину за напонски ниво 35 kV, 15 метара“, односно 7,5m обострано од хоризонталне пројекције далековода. А за вод 10kV: ширина коридора најмање 5,0m обострано од хоризонталне пројекције далековода.

При укрштању са саобраћајницом кабл мора бити постављен у заштитну цев, а угао укрштања треба да буде око 90°. При паралелном вођењу енергетских и телекомуникационих каблова најмање удаљеност мора бити 0,50 m за каблове

напона до 1 kV односно 1,0m за каблове напона преко 1 kV. Угао укрштања треба да буде 90°.

Паралелно полагање електроенергетских каблова и цеви водовода и канализације дозвољено је у хоризонталној равни при чему хоризонтална удаљеност мора бити већа од 0,5m. Није дозвољено полагање електроенергетског кабла изнад цеви водовода или испод цеви канализације. При укрштању електроенергетских каблова са гасоводом вертикална удаљеност мора бити већа од 0,3m, а при приближавању и паралелном вођењу 0,5m.

3.6.3. Телекомуникациона инфраструктура

У границама Плана налазе се ТК канализација и Тк каблови примарне приступне мреже за потребе корисника у границама обухвата и правцем север за корисике на ободу Плана.

У оквиру граница Плана нема постојећих ни планираних базних станица мобилне телефоније.

Измештање каблова примарне и разводне мреже, уколико је угрожено изградњом и ли реконструкцијом објеката, је дозвољено на прихватљиву локацију у јавним површинама, у непосредној близини, у сврху обезбеђења прикључака постојећих корисника.

Правила грађења за телекомуникационе објекте

Фиксна телефонија

- ТК мрежу градити оптичким као и xDSL кабловима са термопластичном изолацијом пресека бакарних проводника 0,4mm. ТК каблове полагати у профилима саобраћајница испод тротоарског простора и испод зелених површина, а изузетно у коловозу. На прелазу испод коловоза као и на свим местима где се очекује веће механичко напрезање тла, каблове обавезно полагати кроз кабловску канализацију (заштитну цев).
- Телекомуникациони кабл се полаже у ров димензија 0.4*0.8m, а на прелазима улица 0.4*1m уз постављање заштитних PVC цеви Ø110mm
- При укрштању са саобраћајницом угао укрштања треба да буде 90°
- Дозвољено је паралелно вођење енергетског и телекомуникационог кабла на међусобном размаку од најмање (ЈУС Н. Ц0. 101): 0,5m за каблове 1 KV и 10 KV; 1m за каблове 35 KV.
- Укрштање енергетског и телекомуникационог кабла врши се на размаку од најмање 0,5m. Угао укрштања треба да буде: у насељеним местима: најмање 30°, по могућности што ближе 90°; ван насељених места: најмање 45°. Енергетски кабл, се по правилу, поставља испод телекомуникационог кабла.
- Уколико не могу да се постигну захтевани размаци на тим местима се енергетски кабл провлачи кроз заштитну цев, али и тада размак не сме да буде мањи од 0,3m.
- Размаци и укрштања према наведеним тачкама се не односе на оптичке каблове, али и тада размак не сме да буде мањи од 0,3m.
- Телекомуникациони каблови који служе искључиво за потребе електродистрибуције могу да се полажу у исти ров са енергетским кабловима, на најмањем размаку који се прорачуном покаже задовољавајући, али не мање од 0.2m.
- Дубина полагања каблова не сме бити мања од 0,80m.

- На делу трасе оптичких каблова која је заједничка са кабловима месне мреже, обавезно полагати полиетиленске цеви у исти ров како би се кроз њу могао накнадно провући оптички кабл.
- Дозвољено је паралелно вођење телекомуникационог кабла и водоводних цеви на међусобном размаку од најмање 0,6m. Укрштање телекомуникационог кабла и водоводне цеви врши се на размаку од најмање 0,5m. Угао укрштања треба да буде што ближе 90° а најмање 30°.
- Дозвољено је паралелно вођење телекомуникационог кабла и фекалне канализације на међусобном размаку од најмање 0,5m. Укрштање телекомуникационог кабла и цевовода фекалне канализације врши се на размаку од најмање 0,5m. Угао укрштања треба да буде што ближе 90° а најмање 30°.
- Дозвољено је паралелно вођење телекомуникационог кабла и гасовода на међусобном размаку од најмање 0,4m. Угао укрштања треба да буде што ближе 90° а најмање 30°.
- Од регулационе линије објекта телекомуникациони кабл се води паралелно на растојању од најмање 0,5m.

Поштански саобраћај

Постављање поштанских објеката је могуће свуда где се процени реална потреба за овим објектима.

Нову организациону структуру поштанског саобраћаја прилагодити савременим тенденцијама развоја и таквим циљевима који би утицали на повећање ефикасности и ефективности система што би у крајњој линији довело и до квалитетнијег задовољења потреба корисника за поштанским услугама као и бољег остваривања циљева пословања овлашћених предузећа, уз поштовање важеће законске регулативе.

3.6.4. Термотехничка инфраструктура

У обухвату предметног плана налази се изведена ДГМ Златибор. Постојеће инсталације гасоводног система приказане су на графичком прилогу 06 Електроенергетска, телекомуникациона и гасоводна инфраструктура.

Дистрибутивна гасоводна мрежа је од полиетиленских цеви пречника ПЕ25, ПЕ40, ПЕ63 и ПЕ90.

Дистрибутивна гасоводна мрежа је од полиетиленских цеви, за максималан радни притисак од 4 бар-а. За ову врсту гасовода важе одредбе о минималним дозвољеним растојањима, у односу на друге подземне и надземне инсталације и објекте које су дефинисане одредбама Правилника о техничким нормативима за пројектовање и полагање дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви за радни притисак до 16 бар-а („Службени лист РС, број 86/2015).

Приликом издавања локацијских услова морају се испоштовати следећа минимална дозвољена растојања доле наведених инсталација од гасоводне инсталације :

- Водовод и канализација од гасовода, минимално растојање је 0,4m,
- Топловоди од гасовода, минимално растојање је 0,5m,
- Нисконапонски и високонапонски каблови од гасовода, минимално растојање је 0,4m,
- Телекомуникациони каблови од гасовода, минимално растојање је 0,4m,
- Шахтови и канали до гасовода, минимално растојање је 0,3m,

- Објекти морају бити минимално 1m удаљени од гасовода,
- Високо зеленило не сме се садити над гасоводом, на краћем растојању од 1,5m.

Измештање енергетског објекта за који је добијена употребна дозвола и прибављене сагласности надлежних институција (Министарства енергетике, Инспекције судова под притиском, Противпожарне полиције...), врши се по поступку и на начин предвиђен Законом и техничким прописима предвиђеним за изградњу енергетских објеката, који подразумевају пре свега нову документацију, прибављање сагласности надлежних инспекција и организацију рада на измештању примарног крака. Измештање енергетског објекта се процењује као нерационално, због великих трошкова и времена за измештање. Уколико је Инвеститор сагласан да прихвати трошкове измештања дистрибутивне гасне мреже, неопходно је да се пре издавања грађевинске дозволе обрати „Златибор гасу“ и добије потврду о евентуалном измештању.

3.6.5. Услови за реализацију инфраструктуре са аспекта заштите простора

- Дуж инфраструктурних траса обезбедити стабилност тла, тако да не дође до промена инжењерскогеолошких карактеристика тла;
- Цевоводску мрежу на читавој траси изоловати тако да у потпуности буде непропусна;
- Носилац израде пројектне документације је дужан да обезбеди ефикасан мониторинг система транспорта прикупљених вода, уз могућност брзе интервенције у случају акцидентних ситуација;
- Вентилациони шахтови морају испуњавати техничке услове прописане правилником;
- Утицај непријатних мириса који би се евентуално ширио из вентилационих шахтова, не сме утицати на оближња насеља;
- Цевоводску мрежу прописно укопати на одговарајућу дубину и обезбедити од смрзавања воде;
- Пројектовани цевовод поставити тако да траса буде вођена, што је могуће више, уз постојеће путеве и стазе; тамо где то није могуће, поставити цевовод тако да се уклопи у постојећи амбијент;
- Приликом постављања цевовода и свих других радова, хумусни слој уклонити и депоновати посебно, како би се могао вратити на првобитно место и искористити за санацију и затрављивање;
- Предвидети стандардне материјале који се користе при изградњи инфраструктурних водова.

3.6.6. Парковска површина – зеленило

Парковска површина – зеленило је парковско зеленило и фрагменти пејзажно уређених шума. Основна функција овог зеленила је очување микроклиматских услова и интегрисање намена у окружењу. Налази се на простору од 0,77ха у непосредном окружењу хотелског комплекса и стамбено туристичке зоне и оплемениће простор и смањити негативни утицај на окружење услед повећане фреквенције саобраћаја.

У Парку најмање 90% површина намењених парку треба да буде под зеленилом.

Парк треба опремити екстерним мобилијаром, стандардном инфраструктуром и по потреби системом за наводњавање. За озелењавање користити аутохтоне врсте. Основу треба да чине четинари, лишћари (високе и средње висине), и украсно шибље. Приликом распоређивања дендролошког материјала нарочиту пажњу

обратити на то да се не угрози ни саобраћајна прегледност ни подземне инсталације које ће се постављати.

Пре подизања зелених површина треба завршити све земљане радове, претходно положити све подземне инсталације. Пре садње треба још извршити прихрањивање земљишта, односно по потреби користити квалитетно хумусно земљиште.

Правила уређења :

- извршити валоризацију постојећег растиња и направити план уређења који ће бити у складу са постојећим врстама;
- уређење ових површина укључује (према капацитету): фонтана, приземних отворених партерних објеката – павиљона, увођење елемената урбане опреме: клупе, канте за смеће, расвета, користити природни материјал који ће носити препознатљив печат амбијенталности, детаље разрадити кроз детаљне планове уређења партера;

3.7. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ И УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

Реализација планираног развоја у складу са циљевима заштите животне средине оствариће се *применом принципа смањења негативног утицаја на животну средину*, као основног модела који интегрално разматра утицај планских решења на природне и створене вредности. Концепција развоја у области заштите животне средине заснива се на унапређењу постојећег стања основних медијума животне средине, што ће се остварити изградњом недостајућих инфраструктурних објеката и система у функцији заштите животне средине, поштовањем стандарда и норматива законске регулативе, формирањем базе података о локалним загађивачима и успостављању еколошки одговорног понашања свих правних и физичких лица чије активности могу у извесној мери допринети деградацији животне средине.

У поступку израде Плана, добијени услови Завода за заштиту природе Србије бр. 03-380-164/18 од 25.03.2019.године, уграђени су планска решења.

3.7.1. Услови и мере заштите животне средине

Реализацијом планских решења и функционисањем планираних намена и објеката не сме си нарушити чистоћа и квалитет ваздуха, вода и земљишта на Пласком подручју и околини.

С обзиром да заштита животне средине подразумева поштовање свих општих мера заштите животне средине и природе и прописа утврђених законском регулативом, 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 оквиру граница прихватљивости, а са циљем спречавања угрожавања животне средине и здравља људи.

Услови и мере заштите ваздуха

С обзиром да планско подручје карактеришу групације комерцијалних и стамбених објеката који могу допринети нарушавању основних вредности квалитета ваздуха, побољшање његовог квалитета оствариће се спровођењем следећих мера, а у складу са Законом о заштити ваздуха („Сл. гласник РС“, бр. 36/09 и 10/13):

- успостављањем редовне контроле мерења, тј. мониторинга (једном у току године) основних загађујућих материја, према одредбама Правилника о граничним вредностима, методама мерења имисије, критеријумима за успостављање мерних места и евиденцији података („Сл. гласник РС“, бр. 54/92, 30/99 и 19/06) на подручју насеља Златибор у складу са планом мониторинга и мерних места;
- уградњом система за пречишћавање ваздуха (филтера) у објектима у којима се врши термичка обрада хране (ресторани, мањи угоститељски објекти, итд.) ради елиминације непожељних мириса;
- прикључењем индивидуалних потрошача на постојећу и планирану гасоводну мрежу на планском подручју, односно стварање техничких могућности за прелазак на овај еколошки прихватљив енергент као извор енергије у индивидуалним или централизованим системима грејања појединих објеката, да би се елиминисала могућност отварања локалних котларница на чврсто гориво, мазут и остале енергенте неповољне са аспекта квалитета ваздуха;
- коришћење расположивих видова обновљиве енергије за загревање / хлађење објеката, као што је соларна енергија и сл.
- формирањем дрвореда дуж постојећих и планираних саобраћајница где год постоје просторне могућности за то, а при избору садног материјала водити рачуна да изабране врсте не изазивају алергијске реакције, да су отпорне на услове животне средине и да су прилагодљиве условима станишта (клима, педологија и др.), односно су аутохтоне врсте;
- озелењавањем планираних паркинг површина у зонама комерцијалних делатности, садњом дрворедних садница високих лишћара;
- спровођењем одговарајућих прописа из домена забране држања домаћих животиња у стамбеном ткиву и централном подручју насеља Златибор;
- приликом грађевинских радова на изградњи објеката током летњих месеци посебну пажњу усмерити ка смањењу запрашености честицама грађевинског отпада местимичним заливањем површина на којима је депонован грађевински шут и остали отпад;
- у случају изградње локалних котларница за загревање предметних објеката планирати:
 - адекватан избор котла, којим се обезбеђују оптимални услови сагоревања;
 - довољну висину димњака, прорачунату на основу потрошње енергената, метеоролошких услова и граничних вредности емисије гасова (продуката сагоревања);
 - адекватан избор резервоара за одабрани енергент за потребе грејања (предност дати гасу), припадајућу мернорегулациону и сигурносну опрему, у складу са прописима којима се уређује изградња ове врсте објеката, а у циљу смањења опасности од загађења животне средине, односно смањења ризика од удеса и акцидената.

Услови и мере заштите вода

- обезбедити несметани отицај површинских вода и потпун и контролисан прихват зауљених атмосферских вода са саобраћајних површина, њихов третман у сепаратору масти и уља и контролисано одвођење у канализациони систем; таложник и сепаратор масти и уља димензионисати на основу сливне површине и меродавних падавина;
- прикупљање и ефикасно пречишћавање свих комуналних вода, односно достизање и одржавање пројектованог квалитета ефлуента који задовољава критеријуме прописане за испуштање у реципијент – канализациону мрежу насеља Златибор;

- пречишћавање отпадних вода које настају одржавањем и чишћењем простора угоститељских објеката у којима се врши припрема намирница (кухиња ресторана и сл.) третирати на таложницима – сепараторима и сепаратору масти и уља;
- избор материјала за изградњу канализације извршити у складу са обавезом да се спречи свака могућност неконтролисаног изливања отпадних вода у околни простор, што подразумева адекватну отпорност цевовода и прикључака на све механичке, климатске и хемијске утицаје, укључујући и компоненту обезбеђења одговарајуће флексибилности, имајући у виду услове геолошке средине у подлози цевовода;
- до изградње целовитог канализационог система евидентирати сва домаћинства која поседују септичке јаме, а које нису непропусне и условити изградњу непропусних; предвидети санацију свих неконтролисаних излива отпадних вода;
- санацију свих неконтролисаних излива отпадних вода;
- изградњу саобраћајних површина (интерне саобраћајнице, паркинзи и сл.) вршити са водонепропусним материјалима отпорним на нафту и нафтне деривате и са ивичњацима којима ће се спречити одливање воде са саобраћајаних површина на околно земљиште приликом њиховог одржавања или за време падавина;
- атмосферске воде са условно чистих површина (кровови, надстрешнице) могу се без претходног пречишћавања слободно испуштати у околне зелене површине;
- додатну заштиту подземних вода извршити постављањем непропусне танкване за прихват опасних материја из трансформатора трафостаница;

Услови и мере заштите земљишта

Заштита грађевинског и земљишта остале намене ће се постићи спровођењем следећих мера:

- законским регулисањем и заустављањем процеса градње објеката на површинама које нису планиране за изградњу, како би се спречила деградација пољопривредног земљишта;
- изградњом недостајуће канализације на предметном простору смањиће се опасност од потенцијалног загађивања тла и подземних вода;
- приликом израде пројектне документације за одвођење атмосферских вода с паркинга и других саобраћајних површина потребно је предвидети сепараторе за масти и уља;
- регулацијом саобраћаја смањиће се аерозагађење, као и таложење чврстих материја из ваздуха на тле;
- забраном одлагања грађевинског и осталог чврстог отпада на за то неподвиженим површинама и локацијама;
- обавезним управљањем комуналним отпадом на основу плана управљања отпадом и локалних нормативних аката и у складу са важећом законском регулативом
- рекултивацијом и санацијом свих површина у претходно стање, а које су деградиране током грађевинских радова за потребе изградње планираних објеката и инфраструктурних система;
- израдом Пројекта озелењавања и уређивања зелених површина, уз претходно извршену валоризацију постојеће вегетације и задржавање свих вредних стабала у границама предметног плана;
- ако при извођењу радова дође до удеса на грађевинским машинама или транспортним средствима, односно изливања уља и горива у земљиште,

извођач је у обавези да одмах прекине радове и изврши санацију, односно ремедијацију загађене површине.

Услови и мере заштите од буке и вибрација

Емитовање буке из планираних објеката не сме прекорачити законске норме дефинисане „Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животnoj средини“ („Сл. гласник РС“, бр. 75/10).

Такође, Правилима уређења овог Плана дефинисана је заузетост сваке парцеле под зеленим површинама, што такође доприноси смањивању евентуално негативних утицаја повишеног нивоа буке у животnoj средини.

При пројектовању, односно изградњи објеката намењених становању или смештају туриста, а нарочито ако је део стамбеног или смештајног објекта објекта намењен пословању, односно делатностима у којима се може јавити виши ниво буке (музика нпр.), применити техничке услове и мере звучне заштите помоћу којих ће се бука у просторијама за становање и смештај туриста свести на дозвољен ниво, а у складу са Техничким условима за пројектовање и грађење зграда (Акустика у зградарству) СРПС 3.Ј6.201:1990.

Код изградње нових стамбених објеката и објеката за смештај туриста најбоље је уградити двоструке преградне зидовове, ради боље изолације од негативног утицаја саобраћајне буке.

На површинама намењеним становању са делатностима није дозвољено одвијање делатности које производе буку изван граничних вредности дефинисаних законском регулативом.

Услови за одлагање и третман отпада

Отпад генерисан на планском подручју и у наредном периоду ће се транспортовати ка општинској трансфер станици на локацији Сушица, одакле ће се отпад транспортовати ка регионалној санитарној депонији "Дубоко" у Ужицу, а у складу са Регионалним планом управљања комуналним отпадом за два града и седам општина Златиборског и Моравичког УО (градови Ужице и Чачак и општине Чајетина, Пожега, Косјерић, Лучани, Ариље, Ивањица и Бајина Башта) из 2012. године и Локалним паном управљања отпадом за општину Чајетина из 2014. године.

Планирани објекти свих категорија који имају туристичку и комерцијално-услугну намену, морају имати посебне просторије за привремено одлагање смећа (комуналног отпада). Величина просторије утврђује се према броју корисника. Просторије се налазе у оквиру објекта, као засебне просторије, без прозора, са електричним осветљењем, са тачећим местом са славином, холендером и Гајгер сливником са решетком. Приступ овом простору мора бити везан за приступни пут (преко рампе за приступ комуналног возила).

Тамо где није могуће организовати посебну просторију за привремено одлагање комуналног отпада, обавеза је градње објеката за смештај судова за привремено одлагање комуналног отпада. Минималне габаритне димензије објеката за привремено одлагање комуналног отпада (кућног смећа), за смештај једног контејнера износе 2,50 x 2,00m, чисте унутрашње висине 2,20m. Објекат се поставља на бетонску подлогу, подигнут од подлоге минимално 15cm због прања. Конструкција, зидови, кровна конструкција и покривач су дрвени. Фасадна облога је од дрвених талпи, постављених тако да штите од ветра, а да омогућавају проветравање. Објекте за контејнере за новопланиране објекте лоцирати у склопу дела парцеле према јавној површини саобраћајнице, при чему ће се њихов положај

на парцели утврдити приликом израде техничке документације. Локације нових судова за смеће уз новопланиране објекте утврдити на основу санитарно-хигијенских прописа и заштитити их од атмосферских падавина и ветра, тако што ће бити смештени у нишама ограђеним оградом од незапаљивог материјала.

На слободним зеленим површинама за сакупљање отпадака предвидети корпе (од материјала који се примењују за ову врсту урбаног мобилијара у насељу Златибор).

За сакупљање отпадака на предметном подручју планира се постављање судова – контејнера, запремине 1,1 m³. Стандард за сакупљање отпада, карактеристика комуналног отпада (кућно смеће), је суд-контејнер, запремине 1100 литара, габаритних димензија 1,37x1,45x1,45m. Апроксимативно, један контејнер се поставља на 800m² корисне површине (1000m² бруто површине за стационарну намену). Приступ судовима за смеће мора бити неометан, тако да подлога за гурање контејнера мора бити од чврстог материјала без иједног степеника и са највећим нагибом од 3%. Максимално удаљење контејнера од приступне саобраћајнице не сме бити веће од 25,0 м, а минимално 5,0 м, при чему је максимално ручно гурање 15,0 м.

Контејнере за сепаратно одлагање отпада („рециклажна острва“) поставити дуж приступних саобраћајница у оквиру спортско-рекреативних површина.

На појединим микролокацијама комунални отпад ће се прикупљати постављањем корпи за смеће, које ће се предвидети на слободним зеленим површинама (корпе могу бити бетонске, или од неког другог материјала: дрво, пластика, жица, бронза).. Размештај корпи за смеће вршиће се према плану надлежних комуналних служби за постављање истих, где су битне локације значајног окупљања, одморишта, паркинзи, шетне стазе и остали пунктови.

У случају генерисања опасних и штетних отпадних материја, забрањује се да се исте одлажу у посуде и контејнере за одлагање комуналног и осталог инертног отпада. Грађевински отпад који може да настане приликом реализације инфраструктурних инсталација, саобраћајница и осталих објеката, обавезно је уредно прикупити на локацији, разврстати и класирати по карактеру и пореклу, до момента преузимања од стране Јавног комуналног предузећа.

3.11.2. Услови и мере за заштиту природних вредности и предела

На основу документације Завода за заштиту природе Србије и Централног регистра заштићених природних добара, утврђено је да се предметно подручје не налази у заштићеном природном добру, као и да на предметном подручју нема заштићених природних добара или оних добара која су предвиђена за заштиту.

Општи услови и мере и услови за планиране објекте које је предметним Решењем за овај ПДР прописао Завод за заштиту природе су испоштовани и инкорпорирани у планска решења и услове и мере заштите. Овде се, с обзиром на посебне вредности вегетације и живог света наглашава обавеза поштовања следећих услова:

- обезбеђење високог процента зеленила на парцели а озелењавање око објеката урадити искључиво аутохтоним врстама, типичним за предметно подручје, провереног порекла и квалитета, брзорастућих, које имају изражене естетске вредности; избегавати алергене и инвазивне врсте;
- редовним одржавањем партерног зеленила и слободних површина, сузбијати и контролисати алергене и инвазивне врсте, а нарочито амброзију;
- сачувати свако постојеће вредно стабло или групацију високе вегетације;

- ако се због изградње уништи постојеће јавно зеленило, оно се мора надокнадити под посебним условима и на начин на који одређује јединица локалне самоуправе;
- прибавити сагласност надлежних институција за извођење радова који изискују евентуалну сечу одраслих, вредних примерака дендрофлоре, како би се уклањање вегетације svelo на најмању могућу меру;
- обезбедити санацију и уређење свих деградираних површина, а геолошки, грађевински и остали материјал настао приликом радова депоновати на локацији коју одреди надлежна комунална служба;
- предвидети мере за очување стабилности терена, као и одговарајуће биоинжењерске мере које предвиђају заштиту терена од ерозије и сталних и повремених водотокова од засипања стенским или земљаним материјалом
- спроводити све планиране мере заштите у акцидентним ситуацијама уз обавезу обавештавања надлежних инспекцијских служби и установа;

Уколико се током радова наиђе на геолошко-палеонтолошке или минералошко-петролошке објекте, за које се претпоставља да имају својство природног добра, сходно Члану 99. Закона о заштити природе («Службени гласник РС», бр. 36/09 и 88/10) извођач радова је дужан да обавести Министарство природних ресурса, рударства и просторног планирања, односно предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

3.7.3. Услови и мере за заштиту културних добара

Према документацији Завода за заштиту споменика културе Краљево, предметно подручје није утврђено за културно добро, не налази се у оквиру просторно историјске целине, не ужива статус добра под претходном заштитом и не налази се у оквиру претходно заштићене целине. Такође, у оквиру границе Плана нема евидентираних археолошких налазишта и локалитета.

Уколико се у току извођења радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести надлежну институцију. Завод за заштиту споменика културе ће сачинити план и програм истраживања у складу са Законом о заштити културних добара („Сл. гласник РС“, бр. 71/94, 52/11-др.закон, 99/11-др.закон).

3.7.4. Услови и мере заштите од елементарних и других већих непогода и услови од интереса за одбрану земље

При изградњи на предметном простору, скупом урбанистичких и грађевинских карактеристика треба задовољити потребе заштите, и то пре свега тако да се смање дејства евентуалног разарања објеката и простора. Због тога је, на овом простору обавезно обезбедити могућност примене и реализације мера заштите од елементарних и других већих непогода. У том смислу, са аспекта заштите на предметном простору биће разрађене и спроведене мере и дати параметри повредивости.

Због заштите људи, материјалних и других добара од ратних разарања, елементарних и других непогода и опасности у миру укупна реализација, то јест планирана изградња објеката мора бити извршена уз примену одговарајућих законских и других прописа, нарочито Закона о одбрани ("Службени лист СРЈ", број 88/2009).

Осим ових услова потребно је надлежној управи противпожарне полиције МУП-а Србије доставити на сагласност Главне пројекте за изградњу објеката ради провере примењености изнетих услова (у складу са Законом о заштити од пожара "Службени гласник РС Србије", бр.111/09).

Заштита од земљотреса

Ризик од повредљивости при сеизмичким разарањима може се смањити примењујући одређене принципе планирања, организације и уређења простора, у првом реду за привреду и инфраструктуру, као основне компоненте предметног простора.

Превентивне мере заштите у смислу сеизмичности подразумевају:

- поштовање степена сеизмичности од око 8⁰ MCS приликом пројектовања, извођења или реконструкције објеката, или оног степена сеизмичности за који се посебним сеизмичким истраживањима утврди да је меродаван за планско подручје,
- поштовање регулације саобраћајница и међусобне удаљености објеката,
- обезбеђење оних грађевина чија је функција нарочито важна у периоду после евентуалне катастрофе.

Ради заштите од потреса објекти морају бити реализовани и категорисани према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Сл. лист СФРЈ“, бр 31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90 и 59/90) а код пројектовања предвиђених надградњи и доградњи одредби „Правилника о техничким нормативима за санацију, ојачање и реконструкцију објеката високоградње оштећених земљотресом и реконструкцију и ревитализацију објеката високоградње („Сл. лист СФРЈ“, бр. 52/85). Поред тога, на свим теренима са смањеном стабилношћу обавезно се спроводе посебна инжењерско - геолошка, сеизмичка и геофизичка испитивања терена на којима ће се градити поједини објекти.

Приликом утврђивања регулације саобраћајница, грађевинских линија и услова за изградњу објеката, обезбедити услове проходности у случају зарушавања објеката.

Управљање последицама од хемијских удеса

Последице хемијских удеса у току транспорта опасних материја директно утичу на величину ризика по животну средину и људе. Због тога су мере заштите које се предузимају у домену саобраћаја и пројектовања саобраћајница (у склопу пројектовања атмосферске канализације и утврђивања режима вођења саобраћаја) у функцији заштите животне средине и људи од хемијских удеса.

Заштита од удара грома

Заштита од удара грома треба да се обезбеди постављањем громобранске инсталације, која ће бити правилно и прописно распоређена, постављена и уземљена.

Заштита од пожара

Објекте реализовати у складу са Законом о заштити од пожара ("Сл.гласник РС", бр.111/09 и 20/2015), Законом о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима („Службени лист РС“ бр. 54/2015) и Правилника о техничким нормативима

за заштиту складишта од пожара и експлозија ("Службени лист СФРЈ", бр.24/87).. За све објекте изградити одговарајућу хидрантску мрежу, која је по притиску и протоку пројектован у складу са Правилником о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара ("Сл. лист СФРЈ" бр. 30/91).

Такође, потребно је испоштовати процедуру за Пројекте за извођење објеката који подлежу сагласности према Закону о заштити од пожара („Сл.гласник РС“ бр.111/09 и 20/15) пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објеката за употребу ради усклађивања са осталим планским актима (Закон о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13 98/13, 132/14, 145/14 и 83/18) и Правилник о поступку спровођења обједињене процедуре 113/15).

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

Објекте реализовати у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона ("Сл. лист СФРЈ", бр.53 и 54/88 и 28/95), Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Сл. лист СРЈ", бр.11/96),

Системе вентилације и климатизације предвидети у складу са Правилником о техничким нормативима за вентилацију и климатизацију ("Сл. лист СФРЈ", бр.87/93, Правилником о техничким нормативима за системе за одвођење дима и топлоте насталих у пожару ("Службени лист СФРЈ", бр.45/85), Правилником о техничким нормативима та пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству. Обезбедити сигурну евакуацију конструкцијом одговарајуће отпорности на пожар, постављањем врата са одговарајућим смером и начином отварања, са одговарајућом дужином путева евакуације.

Применити одредбе Правилника о техничким нормативима за пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству ("Сл. лист СФРЈ" број 21/90). Електроенергетски објекти и постројења морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређаја од пожара ("Сл. лист СФРЈ", бр.87/93), Правилником о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница ("Сл. лист СФРЈ" број 13/78) и Правилником о изменама и допунама техничких норматива за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница („Сл. лист СФРЈ“, бр.37/95).

Објекте реализовати у складу са техничким препорукама СРПС ТП 21;-обезбедити потребну отпорност на пожар конструкције објекта, сходно СРПС.У.Ј1.240.

Предвидети употребу материјала и опреме за које се могу обезбедити извештаји и атестна документација домаћих акредитованих лабораторија и овлашћених институција за издавање атеста.

Пројектовање и извођење громобранске инсталације за заштиту објеката од атмосферског пражњења, извршити на основу прорачунатог нивоа заштите и урадити у складу са Законом о заштити од пожара, Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Сл.лист СРЈ“ бр. 11/96) и стандарда СРПС ИЕЦ 1024-1 и СРПС ИЕЦ 1024-1-1.

Уколико се предвиђа изградња гаража за путничке аутомобиле, пројектну документацију урадити у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Сл.лист СЦГ“ бр.31/05).

Уколико се планира гасификација реализовати објекте у складу са Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница ("Службени лист СФРЈ", бр.10/90), Правилником о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације ("Службени лист СРЈ", бр.20/92 и 33/92) и Правилником о техничким нормативима за пројектовање и полагање дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви за радни притисак до 4 бара ("Службени лист СРЈ", бр.20/92) и другом важећом регулативом.

Уколико се предвиђа фазна изградња објеката, обезбедити да свака фаза представља техничко-економску целину.

Обезбедити сигурну евакуацију људи употребом негоривих материјала (СРПС У.Ј1.050) у обради ентеријера и избором конструкције одговарајуће отпорности на пожар, као и постављањем врата на објектима са одговарајућим смером и начином отварања.

Предвидети и друге мере заштите од пожара предвиђене важећим прописима и техничким нормативима када су у питању чување експлозивних материја, течности и гасова, начин смештаја уља и других нафтних деривата, заштита нисконапонских мрежа и припадајућих трансформаторских станица и слично.

Услови и мере обезбеђења за потребе одбране земље

На основу услова Министарства одбране који су достављени за потребе израде предметног ПДР-а (бр. 4182-23 од 28.2.2019 год.) констатује се да нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

Регулација јавних површина и позиција грађевинских линија у односу на исту, треба да омогуће несметано функционисање свих служби у случају елементарних непогода, пожара и ратних услова. Елементи саобраћајница у смислу зависности од зарушавања и могућности прилаза објектима у фази спасавања, дефинисање могућности прилаза местима за водоснабдевање противпожарних јединица као и други значајни елементи са аспекта заштите и спасавања људи и материјалних добара су уграђени у урбанистичко решење ПДР-а.

Приликом изградње објеката са подрумима, сходно Закону о ванредним ситуацијама ("Сл.гласник РС", бр.111/09, 92/11) и Закону о изменама и допунама Закона о ванредним ситуацијама (Сл.гласник РС, број 93/12.), над подрумским просторијама гради се ојачана плоча која може да издржи урушавања објекта. До доношења ближих прописа о начину одржавања склоништа и прилагођавања комуналних, саобраћајних и других подземних објеката потребама склањања становништва, димензионисање ојачане плоче изнад подрумских просторија вршити према тачки 59. Техничких прописа за склоништа и друге заштитне објекте ("Сл. Војни лист СРЈ", број 13/98) односно према члану 55. Правилника о техничким нормативима за склоништа ("Сл. лист СФРЈ", број 13/98)".

3.8. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

У складу са законом, приликом израде техничке документације за реализацију објекта планираних овим ПДР-ом, потребна је израда посебних геомеханичких елабората којим ће се утврдити детаљни услови терена за сваки објекат, с обзиром да на подручју обухвата нису рађена детаљна инжењерско-геолошка истраживања за потребе израде овог ПДР-а. Када је у питању изградња објекта у оквиру Плана, потребно је накнадно утврдити потребу за додатним геомеханичким истраживањима, у зависности од нивоа и обима техничке документације, као и од поседовања документације о претходно извршеним геомеханичким испитивањима тла.

За даљу израду геолошке документације неопходне за ниво израде техничке документације за изградњу појединачних објеката, а у циљу дефинисања стварних инжењерско-геолошких и хидрогеолошких услова простора обухваћеним планом, потребно је да се, поред познатих података, обавезно изведу и допунска-наменска детаљна геотехничка испитивања терена, са израдом одговарајућег броја засека и раскопа уз извођење потребног броја истражних бушотина и испитивања извађеног језгра.

3.9. МЕРЕ ЗА ЕНЕРГЕТСКУ ЕФИКАСНОСТ ИЗГРАДЊЕ

Енергетска ефикасност поразумева примену енергетски ефикасних уређаја који имају мале губитке приликом трансформације једног вида енергије у други. Исто тако, области енергетске ефикасности припадају и обновљиви извори у оквиру потрошње енергије, односно они извори који се не прикључују на дистрибутивну електроенергетску мрежу, а користе се у сектору зградарства (биомаса, сунчева енергија). То се пре свега односи на системе грејања и хлађења простора, као и загревање санитарне воде. Основне мере за повећање о обезбеђење енергетске ефикасности се односе на правилан избор омотача зграде (кров, зидови, прозори), грејање објекта (котларница, подстаница), регулацију - положај (оријентацију) објекта и осветљење и слично.

За планирану изградњу на подручју Плана, примењивати начин пројектовања и изградње објекта са ниским степеном потрошње енергије. Основу овог начина изградње представља употреба обновљивих врста енергије (сунчева енергије, био маса) за грејање објекта у зимском периоду, односно смањење потребе за хлађењем просторија током лета спречавањем упада сунчевог зрачења. Код изградње објекта, већ у фази идејног пројекта предвидети све што је неопходно да се добије квалитетан и оптималан енергетски ефикасан објекат:

- анализирати локацију, оријентацију и облик објекта,
- применити висок ниво топлотне заштите комплетног спољашњег омотача објекта,
- искористити топлотне добитке од сунца и заштитити објекте од претераног осунчања;
- користити енергетски ефикасне системе грејања, хлађења и вентилације и комбиновати их са обновљивим изворима енергије.
- одредити оптималан волумен објекта због смањења топлотних губитака,
- приликом пројектовања груписати просторије сличних функционалних захтева и унутрашње температуре, односно помоћне просторе лоцирати на северу, а дневне на југу.
- обезбедити оптималну топлотну заштиту: правилан избор спољашњег омотача објекта, обавезна топлотна изолација крова, односно плафона према негрејаном таванском простору и пода према терену, правилан положај отвора у спољашњим

зидовима, чиме се у великој мери спречавају топлотни губици у току ниских спољашњиј температура,

- приликом пројектовања посебну пажњу посветити заштити од претераног осунчања, као и прихвату сунца (зеленило, стрехе, надстрешнице, ролетне, рефлектујућа стакла и фолије, елементи унутар стакла за заштиту од сунца и усмеравања светла)

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

4.0. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
Претежна намена	<p>Могуће је грађење објеката остале намене и уређење простора према планираној претежној намени земљишта која је дефинисана Графичким прилогом бр.3 - Планирана претежна намена земљишта;</p> <p>Могућа намена објеката (начин коришћења објеката) дефинисана је за сваку планирану претежну намену земљишта према посебним правилима уређења и правилима грађења;</p>
Компатибилна намена	<p>Могуће компатибилне намене су дефинисане за сваку појединачну претежну намену у табели <i>Претежне и компатибилне намене</i>;</p> <p>Процентуални однос претежне и компатибилне намене може бити максимално у односу 50:50; Изузетно могуће је да компатибилна намена буде заступљена са више од 50% површине, уз обавезну израду Урбанистичког пројекта;</p>
Забрањена намена	<p>Забрањено је грађење свих објеката који би својом наменом угрозили животну средину и планирану претежну намену;</p> <p>Није могуће грађење објеката који у прописаној процедури не обезбеде сагласност на процену утицаја објекта на животну средину према важећој Уредби, а који су наведени у Листи пројеката за које је обавезна процена утицаја или Листи пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину.</p>
Типологија објекта	<p>Могуће је грађење објеката према Типологији објеката која је дефинисана за сваку намену посебно, положајем објекта према бочним границама грађевинске парцеле:</p> <ul style="list-style-type: none">- слободностојећи објекти - објекат не додирује ни једну границу грађевинске парцеле;- објекти у прекинутом низу(први или последњи објекат у низу), двојни објекат – објекат на парцели додирује једну бочну границу грађевинске парцеле;- објекти у низу - објекат на парцели додирује обе бочне границе грађевинске парцеле;

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
Услови за формирање грађевинске парцеле	<p>Могуће је формирање једне или више грађевинских парцела поступком препарцелације и/или парцелације уз обавезно задовољење свих урбанистичких услова дефинисаних у делу 2.8.Посебна правила уређења и правила грађења на површинама остале намене;</p> <p>Свака грађевинска парцела која настаје поступком парцелације или препарцелације мора имати минималну површину парцеле за зону и врсту објекта која се на њој гради;</p> <p>Изузетно могуће је формирање парцела израдом пројекта парцелације површине мање од минимално прописане за зону и врсту објекта само у случајевима решавања имовинско правних односа власника двојних објекта и сувласника предметне парцеле према затеченом стању на терену;</p> <p>Свака грађевинска парцела, мора имати обезбеђен приступ јавној саобраћајној површини;</p> <p>Минимална ширина парцеле приступног пута је 3,5 m за једносмерни саобраћај и 5,5 m за двосмерни саобраћај; Изузетно ширина парцеле приступног пута може бити ужа од 3,5 m уколико се ради о постојећем фактичком и катастарском стању;</p> <p>1. Исправка граница суседних парцела може се вршити на основу фактичког стања на терену, водећи рачуна о затеченој, просечној регулацији суседних парцела;</p> <p>Формирање парцела приступних путева и јавних саобраћајница могу се радити на основу планова детаљне регулације односно на основу урбанистичких пројекта у зависности од обухвата и својинских односа;</p>
Положај објекта (хоризонтална регулација)	<p>Положај објекта на парцели дефинисан је:</p> <ul style="list-style-type: none"> - предњом грађевинским линијом у односу на регулациону линију минимум 3,0m уколико нема паркирања, а минимум 6,0m уколико има паркирања; - минималним одстојањем од граница грађевинске парцеле (према посебним правилима); - у односу на друге објекте на парцели (према посебним правилима); <p>Графички прилог бр.4 – План регулације и грађевинских линија;</p> <p>За грађевинске парцеле које имају индиректну везу са јавном саобраћајном површином преко приступног пута, грађевинска линија се утврђује кроз локацијске услове, а према правилима за планирану претежну намену;</p> <p>Уколико постојећи објекат делом излази испред планом дефинисане грађевинске линије, објекат се може задржати уколико не прелази регулациону линију; Реконструкција, адаптација, санација могућа је у габариту и волумену објекта; Изградња, доградња и надградња могуће је само иза планом дефинисане грађевинске линије;</p> <p>Подземна грађевинска линија објекта може да одступа од грађевинске линије објекта, под условом да се избором начина и коте фундација објекта, обезбеде постојећи темељи суседних објекта;</p>
Спратност објекта	<p>2. Максимална дозвољена спратност објекта изражена је у укупном броју надземних етажа приземља и спратова укључујући и поткровље</p>

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
	<p>коју је могуће остварити уколико се задовоље сви други урбанистички параметри.</p> <p>Максимална дозвољена спратност објекта дефинисана је за сваку посебну намену у делу Посебна правила грађења;</p> <p>3. Етажа је функционални ниво у згради са максималним одступањем у висини пода од 1,5 m;</p> <p>4. Простор приземља се налази изнад подрума и/или сутерена, а испод пода спрата или крова;</p> <p>5. Галерија је додатни корисни ниво у оквиру приземне или последње етажне који се користи за становање, боравак и рад људи, чија се површина рачуна у бруто развијену грађевинску површину. Површина под галеријом може бити максимално 50% бруто површине приземне односно последње етажне. Максимална светла висина приземне и последње етажне са галеријом износи 5,4 m, с тим да минимална светла висина простора галерије износи 2,2 m;</p> <p>6. Сутерен је део објекта чији се простор налази испод пода приземља, обавезно укопан 30 - 50% свог волумена у коначно уређени и заравнати терен. Етажа сутерена може се користити као корисан простор за становање, боравак и рад људи уколико се задовоље сва правила о безбедном коришћењу по питању архитектонске физике;</p> <p>7. Подрум је део објекта чији се простор налази испод нивоа приземља, односно сутерена, који је укопан више од 50% свог волумена у коначно уређени и заравнати терен; Етажа подрума не може се користити као корисан простор за становање, боравак и рад људи;</p> <p>8. Спрат је део објекта чији се простор налази између два пода, изнад приземља;</p> <p>9. Поткровље је део објекта чији се простор налази изнад последњег спрата, а непосредно испод косог, односно заобљеног крова који је могуће користити као користан простор за становање, боравак и рад људи;</p> <p>10. Таван је приступачни део објекта који се налази непосредно испод косог, односно заобљеног крова без надзида, који се не користи - нема намену;</p> <p>11. Могуће је грађење објекта до максималне дозвољене спратности објекта, а према стандардима, нормативима и правилницима за сваку јавну намену;</p> <p>Број спратова зграде чији су поједини делови различите спратности исказан је бројем спратова највишег дела зграде. Број спратова у згради на нагнутом терену исказан је према оном делу зграде који има највећи број спратова;</p> <p>Могућа је изградња поткровља са надзитком висине до 1,6 m, са кровним прозорима, излазима на кровну терасу или лођу, и кровним бацама (мах.висина од коте пода етажне поткровља, до преломне линије баце је 3,0 m);</p>

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
	Могућа је изградња подрумске или сутеренске етаже уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе;
Индекс изграђености грађевинске парцеле	Могуће је грађење објекта до максималног индекса изграђености грађевинске парцеле; Максимални дозвољени индекс изграђености дефинисан је за сваку планирану претежну намену земљишта у делу Посебна правила грађења; У обрачун индекса изграђености улазе сви објекти на грађевинској парцели.
Други објекти на грађ. парцели	Могућност изградње више објеката на истој грађевинској парцели дефинисана је за сваку планирану претежну намену земљишта у делу Посебних правила грађења; Уколико је дефинисана ова могућност, други објекти на истој грађевинској парцели се граде у оквиру претежне и компатибилних намена;
Помоћни објекти	На истој грађевинској парцели могу се градити помоћни објекти који су у функцији главног објекта (гараже породичних стамбених објеката, оставе, стазе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду, платои, дечја игралишта, и други слични објекти); Грађевинска линија помоћног објекта се поставља иза предње грађевинске линије основног објекта на парцели; Правила за изградњу помоћног објекта (гараже) у оквиру сваке намене додатно су дефинисана за сваку намену у делу Посебна правила грађења;
Кота пода приземља објекта	Кота пода приземља објекта може да буде максимално 1,20 а минимално 0,30 m, виша од пресека највише коте терена пре изградње и вертикалне фасадне равни објекта са те стране;
Минимални степен комуналне опремљености	Обавезан је минимални степен комуналне опремљености парцеле, у складу са посебним правилима уређења и правилима грађења; Минимални степен комуналне опремљености за изградњу објеката остале намене, додатно је дефинисан за сваку планирану претежну намену према посебним правилима грађења
Прикључење објеката на инфраструктуру	Прикључење објеката на саобраћајну и другу комуналну инфраструктуру врши се на основу правила овог плана и услова овлашћених комуналних предузећа и организација;
Зелене површине у оквиру парцеле	Обавезано је обезбеђивање минималне уређене површине под зеленилом у оквиру парцеле; Зелене површине су они простори у оквиру грађевинске парцеле који се обавезно уређују вегетацијом у директном контакту са тлом, (минимални слој земље за раст и развој биљака дебљине 0,80 m); У зелене површине не рачунају се асфалтиране, бетониране и поплочане површине, бехатон и бетонске растер подлоге, засрте површине песком, шљунком, туцаником, дробљени камен и други тампони, гумене и друге подлоге на којима није могућ раст и развој биљака; Минимални обавезан проценат површина под зеленилом дефинисан је за сваку претежну намену земљишта у делу Посебна правила грађења;
Интервенције у природном терену	Уколико геотехнички услови локације дозвољавају, могућа је минимална интервенција ради изградње објекта у природном терену

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
	(насип или усек): - за нагиб до 10% до 1,0м у тлу у односу на постојеће стање; - за нагиб од 10-20% до 1,5м у тлу у односу на постојеће стање; - за нагиб преко 20% до 2,0м у тлу у односу на постојеће стање;
Одводњавање површинских вода	Обавезно је одводњавање атмосферских вода са парцеле; Атмосферске воде са једне грађевинске парцеле је забрањено усмеравати према парцели суседа. Атмосферске воде се одводе са парцеле слободним падом, риголама и каналима за прикупљање воде према сабирном окну атмосферске канализације, најмањим падом од 1,5%; Уколико постоје услови за прикључење на систем комуналне инфраструктуре кишне канализације обавезно је поштовање услова прикључења према условима овлашћених комуналних предузећа и организација;
Ограђивање	Могуће је ограђивање грађевинске парцеле тако да елементи ограде (стубови, жица, панели, зеленило, темељни зид ограде, парапет и капије) буду у оквиру грађевинске парцеле која се ограђује и да се врата и капије на уличној огради не могу отворати ван регулационе линије; Могућа врста и висина ограде дефинисна је за сваку претежну намену земљишта посебно; Приликом ограђивања, врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије;
Паркирање	Обавезно је обезбеђивање довољног паркинг простора у оквиру парцеле објекта или у оквиру јавног паркинга ван површине јавне саобраћајнице. <i>Обавезан минимални број паркинг места је за:</i> <ul style="list-style-type: none"> - стамбни објекти: 1 ПМ за сваки стан; - угоститељске објекте за смештај: 1 ПМ за сваких 4 кревета; - угоститељске објекте за исхрану и пиће: 1 ПМ за сваких 12 столица; - објекти трговине: 1 ПМ за сваких 100 м²; - пословне и административне објекте: 1 ПМ за сваких 70 м²; - складишта: 1 ПМ за сваких 200 м²; - верски објекти: 1 ПМ за сваких 70 м²; За објекте осталих намена обавезна је примена важећих правилника. Изузетно прописани број паркинг места може се обезбедити изван грађевинске парцеле на другој парцели у оквиру јавног паркинга ван површине јавне саобраћајнице.

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
Заштита животне средине, непокретног културног добра, технички, санитарни и безбедоносни услови	<p>Приликом пројектовања и изградње у зависности од врсте објекта обавезна је примена услова и мера из поглавља:</p> <p>3.1. Мере заштите животне средине (заштита ваздуха, заштита вода, заштита земљишта, заштита од буке и вибрација, заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења, заштита од удеса);</p> <p>3.2. Мере заштите природних добара;</p> <p>3.3. Мере заштите непокретних културних добара;</p> <p>3.4. Мере заштите од елементарних непогода и других несрећа (заштита од елементарних непогода, заштита од поплава и ерозија, заштита од клизања тла, заштита од земљотреса, заштита од пожара заштита од временских непогода, заштита од техничко-технолошких несрећа (удеса);</p> <p>3.5. Мере енергетске ефикасности;</p> <p>3.6. Мере приступачности особама са инвалидитетом, деци и старим особама;</p>
Услови грађења у зони заштитног појаса инфраструктурних коридора	<p>Забрањена је изградња објеката у зони инфраструктурних коридора електроенергетске, водопривредне, гасоводне и друге инфраструктуре.</p> <p>Изузетно уколико се грађевинска парцела налази у зони заштитног појаса инфраструктурног коридора електроенергетске, гасоводне, водопривредне и друге комуналне инфраструктуре грађење је могуће према техничким условима и уз сагласност надлежног управљача објекта инфраструктуре.</p>
Услови грађења у зони заштићеног непокретног културног добра	<p>У случају да се грађевинска парцела налази у зони заштићеног непокретног културног добра грађење је могуће према техничким условима и уз сагласност надлежног Завода за заштиту споменика културе;</p>
Услови за грађење стамбених зграда и станова	<p>Приликом грађења стамбених зграда и станова обавезно је поштовање правила из важећег Правилника о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова;</p>
Услови за објеката за обављање одређене делатности	<p>Приликом грађења објеката за обављање одређене делатности обавезно је поштовање важећих правилника о минималним техничким условима за обављање одређене врсте делатности која ће се обављати у објектима;</p>
Архитектонско обликовање, материјализација, завршна обрада и колорит	<p>Фасада објекта (грађевинска обрада и елементи) треба да испуњава услов поштовања контекста природног амбијента и претежног архитектонског стила;</p> <p>Препорука је да се приликом пројектовања избегава примена архитектуре "радикалног еклектицизма", "псеудо-постмодернизма" и "нападног фолклоризма" и сл.</p> <p>Обрада објеката треба да буде високог квалитета, савременим материјалима у складу са начелима унапређења енергетске ефикасности која се односе на смањење потрошње свих врста енергије, уштеду енергије и обезбеђење одрживе градње применом техничких мера и стандарда;</p> <p>Могуће је грађење еркера, надстрешница без стубова, балкона, лођа, под условом да не заузимају више од 50% површине фасадног платна објекта и да се налазе се на делу објекта вишем од 3,0 m;</p>

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
	<p>Испади на објекту (еркери, балкони, лође, надстрешнице без стубова и сл) могу прелазити:</p> <ul style="list-style-type: none"> - грађевинску линију до 1,50 m, уколико је грађевинска линија повучена од регулационе линије, мин 3,0 m, односно до 0,6 m уколико је грађевинска линија удаљена мање од 3,0 m; - регулациону линију до 1,00 m, уколико је мин ширина тротоара 1,50 m и то само на делу објекта вишем од 4,00 m; <p>За задњу и бочне фасаде објекта обавезно је задовољење правила минималне удаљености свих грађевинских елемената објекта од границе суседне парцеле;</p> <p>Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе линије мин 3,0m, могуће је грађење надстрешница са и без стубова, максимално 1,5m испред грађевинске линије објекта;</p>
Кровне равни и венац крова	<p>Могуће је формирање двоводних и вишеводних класичних косих кровова, мансардних кровова уз поштовање одговарајућих правилника и стандарда; Минимални нагиб кровних равни је 30°</p> <p>Могуће је формирање венца крова (препуста крова, стрехе) у ширини до 1,0m;</p> <p>Венац крова (препуст крова, стреха) не сме прелазити границу суседне парцеле;</p>
Заштита животне средине, непокретног културног добра, технички, санитарни и безбедоносни услови	<p>Приликом пројектовања и изградње у зависности од врсте објекта обавезна је примена услова и мера из поглавља:</p> <p>3.1. Мере заштите животне средине (заштита ваздуха, заштита вода, заштита земљишта, заштита од буке и вибрација, заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења, заштита од удеса);</p> <p>3.2. Мере заштите природних добара;</p> <p>3.3. Мере заштите непокретних културних добара;</p> <p>3.4. Мере заштите од елементарних непогода и других несрећа (заштита од елементарних непогода, заштита од поплава и ерозија, заштита од клизања тла, заштита од земљотреса, заштита од пожара заштита од временских непогода, заштита од техничко-технолошких несрећа (удеса);</p> <p>3.5 Мере енергетске ефикасности;</p> <p>3.6 Мере приступачности особама са инвалидитетом, деци и старим особама;</p>
Санитарни услови	<p>Обавезно је прибављање санитарних услова и примена прописаних мера које морају да испуне објекти, просторије, постројења, уређаји и опрема која подлежу санитарном надзору, са циљем заштите здравља становништва према Закону о санитарном надзору („Сл. гласник РС“, бр. 125/2004).</p>
Урбанистичко спровођење	<p>Обавезна је израда урбанистичког пројекта за изградњу свих објеката преко 1000 м² БРГП;</p> <p>Обавезна је израда урбанистичког пројекта за изградњу објеката или дела објекта компатибилне намене, уколико је компатибилна намена заступљена са више од 50% површине основне намене;</p>

4.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ И ПОВРШИНЕ

4.2.1. Правила грађења стамбено туристичку зону

Претежна намена	<p>Зона становања и туризма обухвата просторе који се користе за становање и туризам у централној зони насеља Златибор, високих густина - до 300 становника/ха. Ово су зоне препознатљиве архитектуре објеката високог квалитета;</p> <p>У оквиру планиране претежне намене земљишта могуће је је грађење објеката следеће намене:</p> <ul style="list-style-type: none"> - стамбени објекти са максимално три стана; - стамбени објекти са више од три стана; 	
Компатибилна намена	<p>За парцеле преко 600м² могућа је изградња објеката или дела објекта компатибилне намене:</p> <ul style="list-style-type: none"> - угоститељски објекти за смештај, исхрану и пиће (хотел, гарни хотел, апарт хотел, ресторан и сл.); - објекти трговине; - објекти пословања; 	
Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:	<p>Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри;</p> <p>Минимално одстојање објеката на истој грађевинској парцели је 1/2 висине вишег објекта али не може бити мање од 3,5 m;</p>	
Типологија објеката	<p>Могућа је изградња слободностојећих, објеката у прекинутом низу и објеката у низу;</p>	
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле	<p>Минимална површина за формирање грађевинске парцеле за изградњу је:</p> <ul style="list-style-type: none"> - за слободностојећи објекат 400м²; - за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 300м²; <p>Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је:</p> <ul style="list-style-type: none"> - за слободностојећи објекат 15,0 m; - за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 12m; 	
Положај објекта у односу на границу суседне парцеле	<p><i>Минимално одстојање објеката од границе суседне парцеле:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - са прозорским парапетом нижим од 1,6 m 3,0 m; - са прозорским парапетом вишим од 1,6 m 1,0 m; 	
Спратност објекта	<p>Максимална дозвољена спратност објекта: П+4;</p> <p>Максимална дозвољена спратност за објекте хотела: П+6;</p>	
Индекс изграђености грађевинске парцеле	за стамбене објекте	1,4
	за објекте хотела	2,90
	за објекте гарни хотела	2,50
	за објекте апарт хотела	2,25
	за објекте мотела и пансиона	1,90
	за објекте туристичког одмаралишта	2,10
	за објекте туристичких кућа - вила	1,30

5.0. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

5.1. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

План представља плански основ за за формирање грађевинских парцела јавне намене, израду пројеката препарцелације, издавање информација о локацији, локацијских услова и формирање грађевинских парцела за површине јавне намене све у складу са правилима овог Плана и у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13 98/13, 132/14, 145/14 и 83/18).

До реализације планираних решења инфраструктурних мрежа дозвољена је примена техничких решења, уз прибављање одговарајућих услова и сагласности надлежних институција и предузећа пре издавања локацијских услова.

Дозвољава се могућност реализације Плана по фазама, по карактеристичним деловима Плана и деоницама комуналне и саобраћајне инфраструктуре. Могуће извршити прераспodelу елемената попречног профила у оквиру Планом дефинисане регулације улица без измена предметног плана.

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКТИ се обавезно раде за изградњу и уређење:

- Објекта јавне намене;
- Објекта са преко 1000m² БРГП;
- Објекта компатибилне намене, уколико је компатибилна намена заступљена са више од 50% површине основне намене;
- Објекта у зони локалних центара и специјализованих центара у дисперзији;
- Туристичких насеља;
- Зона рекреације са додатним садржајима;
- Саобраћајница и приступних путева.

Саставни део Плана детаљне регулације су и:

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

1. ОРТОФОТО ПОДЛОГА И КАТАСТАРСКО ТОПЛОГРАФСКИ ПЛАН..... 1: 1000
2. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА..... 1: 1000
3. ПЛАН САОБРАЋАЈА НИВЕЛАЦИЈЕ И РЕГУЛАЦИЈЕ..... 1: 1000
4. ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ ЈАВНИХ НАМЕНА1: 1000
5. ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА..... 1: 1000
6. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА, ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА И ГАСОВОДНА
ИНФРАСТРУКТУРА..... 1: 1000

ДОКУМЕНТАЦИЈА
ОДЛУКА О ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ЂУРКОВАЦ“, ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА
УСЛОВИ ЈКП И ОСТАЛИХ ИНСТИТУЦИЈА
ИЗВЕШТАЈИ О СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ ПЛАНА
Регистрација ЈУГИНУС-а и Лиценца одговорног урбанисте

Овај План детаљне регулације ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у Службеним листу Општине Чајетина.

Број:

Дана: 08.08.2019. године

ПРЕДСЕДНИК СКУПШТНЕ
ОПШТИНЕ ЧАЈЕТИНА
Милоје Рајковић

Одлука о изради плана детаљне регулације „ЂУРКОВАЦ“, Општина Чајетина

УСЛОВИ ЈКП И ОСТАЛИХ ИНСТИТУЦИЈА

ИЗВЕШТАЈИ О СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ ПЛАНА

Регистрација ЈУГИНУС-а и Лиценца одговорног урбанисте и Изјава одговорног урбанисте