

# **ПЛАН ОПШТЕГ УРЕЂЕЊА ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО БАРЕ 2020**

Директор:  
Петар Арсенијевић,  
дипл.инж.грађ.

**ИНВЕСТИТОР**

**ОПШТИНА КНИЋ**

**НОСИЛАЦ ПОСЛА**

**ЈП ДИРЕКЦИЈА ЗА УРБАНИЗАМ - КРАГУЈЕВАЦ**

**ДИРЕКТОР ДИРЕКЦИЈЕ**

**Петар Арсенијевић, дипл.инж.грађ.**

**ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА**

**Весна Савић дипл.инж.арх.**

**РАДНИ ТИМ**

**мр Душан Минић, дипл.ецц**

**Весна Јовановић, дипл.хем.**

**Предраг Димитријевић, дипл.инж.геод.**

**Александар Ћатић, дипл.инж.грађ.**

**Никола Тимотијевић, дипл.инж.електр.**

**Милун Милићевић, дипл.инж.саобр.**

**Живорад Арнаутовић дипл.инж.маш.**

**САРАДЊА**

**Наташа Пантовић, СО Кнић**

## **СТРУЧНИ САВЕТ ЈП ДИРЕКЦИЈА ЗА УРБАНИЗАМ - КРАГУЈЕВАЦ**

**Одржан:** 10. 03. 2008. год.

**Назив плана:** ПЛАН ОПШТЕГ УРЕЂЕЊА ЗА  
НАСЕЉЕНО МЕСТО БАРЕ 2020

**Носилац посла:** Весна Савић , дипл.инж.арх.

**Инвеститор:** Општина Кнић

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА ЗА ПЛАНИРАЊЕ:

**Мирјана Ћирић, дипл.инж.арх.**

ОСТАЛИ ЧЛАНОВИ САВЕТА:

**Наташа Ивановић, дипл.инж.арх.**

**Весна Савић, дипл.инж.арх.**

**Соња Јовановић, дипл.инж.арх.**

# ПЛАН ОПШТЕГ УРЕЂЕЊА ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО БАРЕ 2020

## САДРЖАЈ

### ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

#### ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

##### 1. ОПШТИ ДЕО

1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ.....	1
1.2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНОВА ВИШЕГ РЕДА.....	1
1.3. ЦИЉЕВИ И ПРАВЦИ РАЗВОЈА.....	2
1.4. ПОДРУЧЈЕ ПЛАНА ОПШТЕГ УРЕЂЕЊА.....	5
1.5. ПОДЛОГЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ОПШТЕГ УРЕЂЕЊА.....	7

##### 2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

2.1. ОСНОВНА НАМЕНА ПРОСТОРА.....	8
2.2. ПОДЕЛА НА УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ.....	9
2.3. ГРАЂЕВИНСКИ РЕОН.....	10
2.3.1. ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ.....	11
Образовање, дечја заштита.....	11
Социјална заштита.....	12
Здравство.....	12
Култура и управа.....	12
Комунални објекти.....	13
Спорт и рекреација.....	14
Зеленило.....	14
Саобраћајна инфраструктура.....	15
Водоснабдевање, одвођење отпадних вода и регулација водотокова.....	16
Електроенергетска инфраструктура.....	17
Телекомуникације.....	18
Термоенергетска инфраструктура.....	21
2.3.2. ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ.....	21
Становање.....	21
Пословање.....	24
Порта.....	
2.4. ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ.....	27

##### 3. ПРАВИЛА И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

3.1. ЕКОЛОШКА ВАЛОРИЗАЦИЈА ПРОСТОРА.....	28
3.2. ЗАШТИТА И УНАПРЕЂЕЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ.....	32
3.3. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ И НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА.....	38
3.4. ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И РАТНИХ РАЗАРАЊА.....	39

##### 4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

4.1. ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ.....	41
4.2. ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ.....	45
Општа правила грађењ.....	45
Посебна правила грађења на осталом грађевинском земљишту.....	53
4.3. ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ.....	70

##### 5. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА ОПШТЕГ УРЕЂЕЊА..... 71

## ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

1. ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ОПШТИНЕ КНИЋ МРЕЖА НАСЕЉА. ....	1 : 100.000
2. ОРТОФОТО ПОДЛОГА СА ГРАНИЦОМ ЗАХВАТА ПЛАНА .....	1 : 5.000
3. ОСНОВНА НАМЕНА ПРОСТОРА .....	1 : 5.000
4. НАМЕНА ПОВРШИНА (ПЛАНИРАНА).....	1 : 5.000
5. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ .....	1 : 5.000
6. ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРЕ .....	1 : 5.000
7. ЕКОЛОШКА ВАЛОРИЗАЦИЈА ПРОСТОРА .....	1 : 5.000
8. ДИСПОЗИЦИЈА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА .....	1 : 5.000

## **ТЕКСТУАЛНИ ДЕО**

# 1. ОПШТИ ДЕО

## 1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

ПЛАНСКИ ОСНОВ за доношење Плана општег уређења насељеног места Баре:

- Просторни план Републике Србије
- Просторни план Општине Кнић
- Просторни план подручја посебне намене сливног подручја акумулације "Туцачки напер"

ПРАВНИ ОСНОВ за доношење Плана општег уређења насељеног места Баре:

- Закон о планирању и изградњи (Сл.гл.РС бр. 47/03 и 34/06)

## 1.2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНОВА ВИШЕГ РЕДА

### Просторни план Републике Србије

По опредељењима ППРС село треба да постане конкурент граду као животни амбијент. Циљеви уређења и планирања села према ППРС се свode на:

- Омогућавање друштвено економског и социјалног развоја
- Заустављање депопулације и својеврсну демографску обнову
- Активирање природних локалних потенцијала са циљем дугорочног проспективног развоја
- Побољшање комуналног и осталог стандарда
- Стварање услова за економску сигурност
- Очување и унапређење екологије села

Село треба ревитализовати, обновити а урбане садржаје тако конципирати да они буду пожељна средина за квалитетан живот.

### Просторни план подручја посебне намене сливног подручја акумулације "Туцачки напер"

Према Просторном плану посебне намене сливног подручја "Туцачки напер" захват Плана општег уређења за насељено место БАРЕ, налази се у широј зони заштите изворишта водоснабдевања, где се (према важећим прописима), забрањује: изградња инвестиционих објеката у гранама индустријске производње чије отпадне воде садрже опасне и штетне материје; изградња објеката становништва у насељима (септичке јаме, стаје и други пратећи објекти) без претходно прибављене сагласности и санитарне дозволе; складиштење и употреба отпадних штетних материја; сахрањивање угинулих животиња; бацање и депоновање отпада; вршење пољопривредне производње без успостављене контроле и надзора хемијског и биолошког састава подземне воде на контролним пунктовима.

### Просторни план Општине Кнић

Кроз ППО Кнић потенцирају се карактеристичне планске одреднице, које дугорочно дефинишу место, положај и значај насељеног места Баре у ширим просторним целинама које овај плански документ обухвата.

Баре је у мрежи насеља општине, према Просторном плану општине Кнић, сврстан у сеоски центар, са гравитационим подручјем које обухвата три села (Кикојевац, Кнежевац, Љуљаци) општине Кнић и Каменицу и Рогојевац ван територије општине Кнић, а у оквиру центра заједнице села Топоница и општине Кнић. Као сеоски центар поседује и развија одређени ниво јавних и комуналних функција.

### 1.3. ЦИЉЕВИ И ПРАВЦИ РАЗВОЈА ПРАВЦИ РАЗВОЈА

Насеље има **повољан и значајан положај** што битно и позитивно утиче на развој:

- налази се на раскрсници значајних путних праваца , на тремеђи општина Кнић, Г. Милановац и града Крагујевца
- насеље и непосредно окружење су простори очуване природе, што утичу не само на повољан и позитиван еколошки аспект, квалитетне животне услове већ и на специфични привредни посебно. туристички развој насеља

Природне карактеристике, благо заталасан рељеф, присојна експозиција, и климатске карактеристике овог краја представљају добар основ и потенцијал за даљи **развој пољопривредне делатности која ће и даље бити доминантна**, са тежњом да се обезбеде сопствене сировине за своје потребе, прераду и тржиште(уз низ мера у циљу стварања **стратегије даљег развоја пољопривреде**) а уз повољан географски положај, очуван амбијент и стање животне средине и за **развој сеоског туризма** који треба да буду један од основних развојних програма у наредном периоду. На подручју насеља Баре, обзиром на земљиште и разноврсност производње и других култура на отвореном простору, постоје могућности и за **неспецифичне видове производње**.

Поред овога Баре имају добру основу (један број постојећих капацитета) за **развој малих и средњих производних капацитета** а као **сеоски центар** има услове за даљи развој јавних, комуналних, терцијалних и привредних функција и **подизање друштвених делатности на виши ниво**. Очекује се интензивније запошљавање у **привредно-услужним делатностима**

Број становника у захвату је имао тенденцију континуалног опадања, уз погоршавање старосне структуре и виталних карактеристика популације. Уз оживљавање привреде и одговарајуће мере демографске и социјалне политике, очекује се **заустављање пада броја становника**. Очекивани број становника 2020. године износио би 370 становника. За планирање одређених активности и капацитета треба узети у обзир и суседна подручја (насеља Љуљаци, Гривац, Кикојевац, Кнежевац, Каменица, Кутлово, Рамаћа и Рогојевац). Процењује се да ће 2020. године гравитационо подручје Бара имати око 2.100 становника.

Развојне могућности с аспекта саобраћајне и комуналне инфраструктуре су позитивне тј. планиран је даљи развој који прати развој насеља и задовољи све његове потребе у планском хоризонту.



Ограничења се односе на степен заштите акумулације "Туцачки напер" и природне услове тј. могућност сеизмичких потреса. Од прворазредног значаја за све чиниоце у локалној самоуправи, када је ово сливно подручје у питању, је поштовање прописа у области заштите природних ресурса и животне средине, а посебно препорука, приоритета и методологије у области заштите вода, из Водопривредне основе Србије и Европске директиве о водама.

Све активности у простору које утичу на промену квалитета воде у водоносним слојевима или површинским токовима, морају бити усмерене на спречавање штетног утицаја и обезбеђивање захтеваног квалитета воде.

Принципи развоја подручја подразумевају опште принципе заштите животне средине који подразумевају спровођење Законских норми и стандарда заштите животне средине. Тиме се остварује одрживи развој подручја који се огледа у просперитетном напретку друштва уз очување и заштиту природе. Основни ресурсни потенцијали и тренутне производно прерађивачке делатности органских и неорганских сировина могуће је остварити уз примену одговарајућих мера заштите животне средине прописаних планом и мера из Студије о процени утицаја на животну средину (Закон о процени утицаја на животну средину (Сл.гласник РС 135/04) .

У планском периоду афирмисати квалитативне стране насељеног места Баре.

## **ЦИЉЕВИ ПЛАНА**

Основни циљ плана је да се моделира економски и еколошки рационалан развој насеља, усклађен са могућностима и ограничењима у располагању природним и створеним вредностима, и потребама дугорочног социјалног и економског развоја.

- планско одређење насеља, у оквиру општине Кнић, метрополитенског подручја Града Крагујевца, функционалног подручја Макрорегије Средишње Србије и Републике Србије, а у складу са Стратегијама просторног развоја ових подручја.
- Валоризација и планска подршка специфичним предностима ширег положаја насеља (посебно туристички и спортско рекреативни капацитети у окружењу омогућавају развој комплементарних делатности као и атрактивност понуде самог насеља Баре)
- Формирање услова за боље коришћење простора, природних потенцијала и створених структура у периоду реализације плана, као подршку програму развоја и заустављању пада потенцијала средине, демографског капацитета, друштвеног производа и традиционалних вредности; са условима за друштвену, урбану, привредну и еколошку обнову у складу са принципима одрживог развоја уз очување идентитета насеља
- Развој насеља у складу са критеријумима заштите природних ресурса у сливном подручју тј. планирати развој базиран на компаративним предностима подручја

- формирање јединственог грађевинског реона уз могућност флексибилног и вишенаменског коришћења простора и физичких структура, а пре свега у оквиру намене становања, ради проширења активности и запошљавања на ширем простору насеља. Реконструкција стамбеног фонда, са бољим коришћењем простора за виши стандард становања и пратеће пословне активности.
- очување објеката насељске опреме са проширењем, посебно за одговарајуће комуналне програме, програме јавних функција и служби, спорта и рекреације.
- очување простора, објеката и инфраструктуре производних комплекса и стварање услова за нове програме уз опредељење за развој малих и средњих предузећа, мале привреде и производног занатства,
- стварање пословног амбијента за јачање приватне иницијативе и поштовање традиционалних вредности,
- формирати услове који ће омогућити првенствено развој делатности усаглашен са потенцијалима ужег и ширег подручја- пољопривреде, сточарства, специфичних видова производње и туризма:

**Мере у циљу стварања стратегије даљег развоја пољопривреде и сточарства:**

**Посебни циљеви и мере у развоју ратарства :**

- обезбедити прехранбену сигурност и одређене количине квалитетних сировина за евентуалну прераду;
- употребљавати што квалитетније семенске сорте;
- очувати земљишне ресурсе, квалитет земљишта и елиминисати све негативне утицаје на животну средину;
- повећати сарадњу са стручним пољопривредним службама и институтима.

**Посебни циљеви и мере у развоју повртарства:**

- повећати површине у повртарској производњи,
- повећати приносе,
- подизати стакленике и пластенике,
- обезбедити виши степен прераде на месту настанка сировина (сушење, смрзавање, паковање, транспорт и сл.).

**Посебни циљеви и мере у развоју воћарства:**

- неопходно је садни материјал бирати према типовима земљишта, спровести санацију постојећих засада и крчење старих и дотрајалих уз заснивање нових,
- подизати засаде избором отпорнијих врста и сорти и др.

**Посебни циљеви и мере у развоју сточарства**

- утврдити посебну стратегију развоја сточарства за територију општине Кнић, где ће и насеље Баре наћи своје место;
- обезбедити довољне количине квалитетне хране првенствено на свом пољопривредном поседу, а затим на тржишту;
- користити услуге и савете ветеринарских служби;
- обезбедити повезивање са млекарима, кланицама, тј. повезивање примарне производње са прерађивачком индустријом;

- извршити адаптацију постојећих објеката, градити мини фарме, а за нове објекте користити наменске кредите за развој и градити их у више фаза и етапа реализације;
- уводити нова савремена научна сазнања у процес производње;
- пратити контролу квалитета сточне хране од улазних компоненти до готових крмних смеша;
- Израдити посебан програм ревитализације и унапређења сточарства за територију целе општине и дефинисати носиоце спровођења програма.
- Постоје и добри услови за развој овчарства, свињарства и коњарства.

#### **Стимулисати специфичне видове производње:**

Сагледати могућност производње и откупа, а уједно израдити и следећи програм:

- узгој зачинског и ароматичног биља;
- узгој лековитог биља;
- узгој цвећа.

Уз релативно мала улагања могли би се организовати разни видови производње у постојећим објектима, као основна или додатна делатност. Неки могући видови овакве производње су:

- гајење фазана у контролисаним условима;
- фармски узгој препелица;
- гајење пужева;
- узгој кунића;
- пчеларство

- реконструкција и развој саобраћајне мреже и система јавног превоза
- комплетирање и развој комуналне инфраструктуре, која обезбеђује квалитетне услове становања и одговарајуће стандарде услуга и рада.
- заштита и уређење животне средине, очување еколошког капацитета и дугорочно решење актуелних комуналних потреба.
- формирање планске основе за нови просторни, функционални, економски и еколошки систем, као подлоге за будуће стратегије развоја ширег простора у планском хоризонту.

## **1.4 . ПОДРУЧЈЕ ПЛАНА ОПШТЕГ УРЕЂЕЊА**

Подручје Плана општег уређења насељеног места Баре обухвата простор од 298,9 ха, у КО Баре и КО Кнежевац.

### **ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА ОПШТЕГ УРЕЂЕЊА**

Граница захвата ПОУ Баре почиње од тремеђе коју чине пут (заједнички објекат К.О. Баре - кп. бр. 180 и К.О. Кнежевац - кп. бр. 826/1), кп 4/2 и 4/3 обе у К.О.Баре. Од ове тремеђе граница иде кроз К.О. Баре граничним линијама:

кп бр. 4/2 са 4/3, прелази до 4/4 и скреће десно до кп 105/1

кп бр. 105/1 са 99/2, 105/2 и 99/3

кп бр. 104/1 са 106, 107/1, 112, 113 и 114

кп бр. 104/2 са 114 и 116

кп бр. 116 са 103 и 121/1  
кп бр. 121/1 са 118, 119 и 121/2  
кп бр. 122/1 са 122/2 и 124/1  
кп бр. 124/2 са 122/5 и 129  
кп бр. 129 са 130 и 128/1  
кп бр. 125 са 128/1, 128/2, 127/2, 127/3 и 126  
кп бр. 94/1 са 126 и 93/1  
кп бр. 94/2 са 93/1 и 92  
кп бр. 92 са 88/1, 89, 90 и 91/1 до пута Г. Милановац-Крагујевац, скреће путем лево 20-так метара и прелази пут до његове тремеће са кп бр. 166/1 и 167 одакле наставља граничним линијама  
кп бр. 166/1 са 167, 168 и 169  
кп бр. 166/2 са 169, 170, 162/1 и 162/3  
кп бр. 165 са 162/3 и 163/1  
кп бр. 163/1 са 164/1 и 158 где прелази пут кп бр. 178 до тремеће пута и кп бр. 160/1 и 160/2 и скреће десно граничним линијама  
кп бр. 178 са 160/1 и 159  
кп бр. 152 са 159 и 232  
кп бр. 232 са 146/1, 205 и 206  
кп бр. 206 са 231 пресеца кп бр. 224/1 и наставља даље  
кп бр. 224/1 са 224/2 и 208  
кп бр. 208 са 221 и 220  
кп бр. 217/2 са 220, 219 и 222/1  
кп бр. 223 са 222/1, 222/2 и 224/, пресеца пут кп бр. 336 и наставља  
кп бр. 339/1 са 340, 339/2 и 344  
кп бр. 344 са 341, 342, 343 и 365/2  
кп бр. 366 са 345 и 364  
кп бр. 364 са 367 и 377  
кп бр. 380 са 377, 378 и 399  
кп бр. 396 са 399 и 409  
кп бр. 409 са 395 и 394  
кп бр. 414/1 са 394, 393 и 366/2  
кп бр. 366/2 са 566/1, 565, 560 и 415 (пут) који пресеца до кп бр. 431 и скреће десно до кп бр. 554  
кп бр. 554 са 431, 547 и 549  
кп бр. 555 са 549 и 550  
кп бр. 550 са 556, 551/1, 552 и 558  
кп бр. 558 са 549, пресеца кп бр. 537 (пут), скреће десно дуж кп бр. 544 до кп бр. 461 (пут) који пресеца и долази до кп бр. 623 одакле наставља десно  
кп бр. 461 са 623, 622 и 602/1  
кп бр. 602/1 са 602/2, 604 и 605  
кп бр. 607 са 605, 606 и 600 (пут)  
кп бр. 608 са 600 и 599/1  
кп бр. 599/1 са 615 и 614/1  
кп бр. 598 са 614/1 и 610  
кп бр. 597 са 610 и 609/1  
кп бр. 609/1 са 1496 и 1494  
кп бр. 609/2 са 1494 и 1493

кп бр. 1493 са 1500 и 1490  
 кп бр. 1490 са 1492/4 и 1492/  
 кп бр. 1491 са 1492/1, 1492/6, 1492/9, пресеца кп бр. 1491 до кп бр. 1485/2 и наставља даље  
 кп бр. 1485/2 са 1491, 1486 и 1611/3  
 кп бр. 1611/4 са 1611/3, 1611/1 и 1610/1  
 кп бр. 1611/5 са 1610/1  
 кп бр. 1610/2 са 1611/2 и 1606/3  
 кп бр. 1605 са 1606/3, 1606/2 и 1606/1  
 кп бр. 1615/1 са 1614 и 1585 (пут) у дужини око 35м где пресеца пут и наставља даље  
 кп бр. 1652 са 1655/4, 1655/3, 1655/2, 1655/1, 1653, пресеца кп бр. 179 (пут) до кп бр. 1650 и наставља на север  
 кп бр. 1650 са 179 (пут) и 1651, пресеца кп бр. 1643 (пут) и даље  
 кп бр. 1641 са 1643, 1638/2 и 1635  
 кп бр. 1635 са 1640, 1639 и 1634  
 кп бр. 1633 са 1319 и 1318  
 кп бр. 1474 (пут) са 1318 и 1297/1  
 кп бр. 1297/2 са 1297/1, 1317 и 1298/3  
 кп бр. 1298/3 са 1298/2, 1300 и 1301  
 кп бр. 1335 са 1301, 1302/1 и 1303/3  
 кп бр. 1309/2 са 1303/1 и 1304  
 кп бр. 1304 са 1309/1, 1330, 1334/2 и 1308  
 кп бр. 1308 са 1305, 1306 и 1307  
 кп бр. 1334/2 са 1307 и 1474 (пут)  
 кп бр. 1336/7 са 1474 и 1336/1  
 кп бр. 1336/1 са 1336/8  
 кп бр. 1336/9 са 1336/8, 1336/6, 1336/5, 1336/4 и 1336/3  
 кп бр. 1416 са 1421, 1420/1, 1420/2, 1417 и 1415/2  
 кп бр. 1415/1 са 1415/2  
 кп бр. 1411 са 1412, 1415/2, 1413, 1414 и опет 1413, пресеца кп бр. 1475 (пут) до кп бр. 1410 и наставља на север  
 кп бр. 1475 (пут) са 1410, 1394, 1393 и 1339  
 кп бр. 1339 са 1338, 1340/1 и 1340/2  
 кп бр. 1340/2 са 1389 и 1341, пресеца кп бр. 1474 (пут) и скреће десно у дужини од око 34м одакле скреће лево и сече кп бр. 1344 по поништеној граничној линији ранијих кп бр. 1343/1 и 1344 до кп бр. 1347/2 где скреће лево  
 кп бр. 1347/2 са 1344 и 1352/1  
 кп бр. 1352/1 са 1351/1, 1351/2 и 1353/2  
 кп бр. 1352/2 са 1353/2  
 кп бр. 1353/1 са 1354 и 1353/3  
 кп бр. 1357/2 са 1353/3, 1356 и 1361  
 кп бр. 1361 са 1362, 1238/1, 1241 и 1242  
 кп бр. 1202 (пут) са 1242 и даље истом страном пута до кп бр. 185 (пут Г. Милановац-Крагујевац)  
 прелази пут Г. Милановац-Крагујевац, скреће десно граничном линијом пута и кп бр. 1093 и наставља истом страном пута до тремеђе са кп бр. 720 и КО Кнежевац

наставља даље кроз КО Кнежевац граничним линијама између кп бр. 843/4 са 846/1, 845/1, 843/3 и 843/2  
 кп бр. 843/2 са 843/1 и 840/2  
 кп бр. 842 са 840/2 и 840/1  
 кп бр. 771/3 са 840/1 и 838/3  
 кп бр. 838/1 са 771/1  
 кп бр. 838/2 са 771/2  
 кп бр. 772 са 837 и 834  
 кп бр. 773 са 834  
 кп бр. 833/1 са 773, 774, 775 и 776/2, пресеца кп бр. 291/1 (пут)  
 кп бр. 777 са 291/1, 832 и 788/3  
 кп бр. 788/6 са 777, 778, пресеца приступни пут и наставља граничним линијама са 779/1, 781 и 783  
 кп бр. 783 са 788/7 и 788/1  
 кп бр. 786 са 788/1 и 787/2  
 кп бр. 787/2 са 787/1 и 821  
 кп бр. 831 са 821 и 823/2  
 пресеца кп бр. 823/2 на север до јужне преломне тачке кп бр. 583/1 и наставља на север дуж  
 кп бр. 583/1 са 823/2 и 822/1  
 кп бр. 820 са 822/1 и 822/2  
 кп бр. 815/1 и 822/2  
 долази до кп бр. 826/1 (пут као заједнички објекат са КО Баре) скреће на север у дужини око 50м и пресеца пут до почетне тачке описа границе овог захвата.

## **ОПИС ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКОГ РЕОНА**

( ПРИЛОГ Службе за катастар непокретности општине Кнић)

### **1.5. ПОДЛОГЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ОПШТЕГ УРЕЂЕЊА**

Као графичка основа за израду плана користе се следеће подлоге:

1. Катастарски план Р=1:2500
2. Ортофото план са вертикалном представом урађен за размеру 1: 5 000

## **2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**

### **2.1. ОСНОВНА НАМЕНА ПРОСТОРА**

**Подела простора обухваћеног планом на грађевински реон и остало земљиште**

Намена простора у захвату Плана општег уређења, заснована је на дугорочној пројекцији демографског и друштвено-економског развоја, могућностима које пружају природни и створени чиниоци простора и потребама насеља, а у складу са постављеним циљевима.

При планирању глобалних односа потребног земљишта за појединачне основне функције, примењени су познати нормативи и критеријуми, уз њихово прилагођавање специфичностима насеља Баре.

Основна намена простора (Територију Плана општег уређења) чини

**1. Грађевински реон:**

- јавно грађевинско земљиште.
- остало грађевинско земљиште.

**2. Остало земљиште:**

- пољопривредно земљиште.
- шуме

Основна намена простора	ПОУ 2020.	%
<b>ГРАЂЕВИНСКИ РЕОН</b>	213,0	71
Јавно грађ.земљиште	31,5	
Остало грађ.земљиште	181,5	
<b>ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ</b>	85,9	29
<b>УКУПНО територија ПОУ</b>	298,9	100
Број становника	370	

## 2.2. ПОДЕЛА НА УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ

Ради очувања карактера и специфичности простора у захвату плана, побољшања опште урбане и просторне структуре у грађевинском и осталом земљишту, одржања и побољшања укупног еколошког капацитета, извршена је подела на урбанистичке целине, које захтевају посебне услове и режиме заштите, уређења и коришћења земљишта.

Целине представљају препознатљиве урбанистичке и еколошке просторне јединице, дефинисане на основу положаја, природних карактеристика, створених вредности и планских поставки.

Према карактеру простора и изграђености, намени и међусобним везама, захват плана се детерминише кроз три урбанистичке целине:

**ЦЕЛИНА 1 - ЦЕНТАР** (површине око 101.0ха) обухвата површине које гравитирају путу Крагујевац - Г. Милановац. Целина има потенцијал и повољне услове за развој пословних намена (привреда, услуге..)

Основне планске интервенције у овој целини:

- у складу са постојећим стањем, целина је основ развоја привредног потенцијала насеља- развој привређивања, радних зона (комплекси

малих и средњих предузећа) и услуга првенствено у оквиру центара и мешовитих зона пословања и становања

- развој и уређење центара (насељски и линијски центар).
- уређење, надградња и развој јавних намена (површина, објеката, садржаја, функција и потреба):
- формирање вишенаменског простора -Сајамски простор- за јавне и комерцијалне намене у циљу презентације привреде овог краја
- опремање зона становања недостајућим функцијама
- уређење спортских и зелених површина са проширењем у просторном и функционалном смислу
- становање у линијском центру подразумева перманентну реконструкцију, надградњу, изградњу, промену намене у пословни простор.

### **ЦЕЛИНА 2 - ГАЈ** (површине око 91.0ха)

Обухвата југоисточни део насеља саобраћајно оријентисан на главну насељску саобраћајницу (пут ка Книћу)

Основне планске интервенције у овој целини:

- Зоне становања се организују претежно као сеоска домаћинства са стамбеним и економским делом и као мешовита домаћинства
- саобраћајна повољност за формирање мањих снабдевачких пунктова уз насељску саобраћајницу, усклађено са потребама становништва
- стимулисање делатности прилагођених захтевима планиране пољопривредне производње и туризма. Забрањене су све делатности које би, према процени утицаја, угрозиле животну средину и основну намену, са било ког аспекта.

### **ЦЕЛИНА 3 - СТАРО СЕЛО** (површине око 107.0ха)

Обухвата југозападни део насеља са сеоским домаћинствима, зонама пољопривредног земљишта и шума, мањим развојем викенд зона и неразвијеном саобраћајном инфраструктуром. са изузетним природним положајем и карактеристикама и потпуно очуваним еколошким капацитетом

Основне интервенције односе се на:

- опремање постојећих зона становања недостајућом инфраструктуром
- очување постојећег начина становања и традиције –сеоска газдинства са великим окућницама
- погодност зоне за развој туризма тј. потенцирање туристичких програма
- Заштита и одржавање шума
- Заштита пољопривредног земљишта
- проширење постојећег гробља

## **2.3. ГРАЂЕВИНСКИ РЕОН**

Површина грађевинског реона износи 213.0 ха. Већа потрошња грађевинског земљишта по становнику- последица је специфичности насеља (пољопривредно земљиште у оквиру основне намене становања)



Структуру коришћења грађевинског земљишта чини:

ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ.....31,5 ха  
Образовање и дечја заштита, здравство, управа, култура, спорт и рекреација, комунални објекти, мрежа и објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре.

ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ..... 181.5. ха

- становање

- пословање ( услуге ,привређивање -радне зоне, сајам, расадник, ветеринарска станица, шумарска кућа), порта

**УКУПНО** .....213.0 ха

У оквиру ових намена додатне намене су дозвољене под одређеним условима, кроз правила уређења и правила грађења.

### 2.3.1. ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Планиране јавне намене на територији обухваћеној Планом општег уређења, чине објекти и површине за јавну употребу, коридори и објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре.

Јавно грађевинско земљиште чине:

1. Образовање и дечја заштита
2. Здравство.
3. Култура и управа.
4. Објекти комуналних делатности
5. Спорт и рекреација
6. Мрежа и објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре.

Поред површина јавног грађевинског земљишта, јавне намене се могу развијати као вид комерцијалног пословања на погодним локацијама у оквиру осталог грађевинског земљишта, према важећим нормативима, и под условом да ни по једном аспекту не угрожавају основну намену у оквиру које се развијају.

#### **Образовање, дечја заштита**

Површине постојећег објекта и комплекса основне школе, према демографској пројекцији, задовољавају потребе основног и предшколског образовања у планском периоду

Школа се задржава на постојећој локацији уз побољшање услова рада кроз реконструкцију, адаптацију и опремање савременим средствима, према прописаним условима.

За потребе **дечје заштите** комплекс се проширује уз реализацију посебног објекта или доградњу и реконструкцију објекта основне школе а према демографској пројекцији, тј. функционалној добној групи предшколског узраста, и применом норматива:

- површина објекта.....8 - 10 м<sup>2</sup> /кориснику.

Осим обавезне "припреме за школу" предшколског узраста (5-6 година), дечја заштита обухватиће, пре свега, потребе мешовитог и непољопривредног становништва гравитационог подручја.

Укупна површина за ове комбиноване намене је 0,85ха

### **Социјална заштита**

Не планира се изградња објекта са овом доминантном наменом. Обзиром на старосну структуру насеља и гравитационог подручја пожељно је у оквиру јавних намена ( месне канцеларије, здравства и сл) обезбедити простор за повремено обављање рада службе за социјалну заштиту, првенствено у циљу бриге о старим и немоћним особама.

Ова намена (као јавна и као комерцијална), и као социјална заштита старих а посебно младих (одмаралишта, кампови), обзиром на повољне климатске и услове очуване природе и животне средине може се развијати на погодним локацијама у осталим наменама а у свему према прописима

### **Здравство**

Просторни капацитети здравства оствариваће се у области здравствене делатности на примарном нивоу.

Постојећа површина земљишта за ову намену задовољава потребе насеља и гравитационог подручја (2100 становника) и омогућава даљи развој и надградњу овог нивоа здравствене заштите у планском периоду.

Укупна површина земљишта (постојећа) за ову намену је око 0.30ха

### **Култура и управа**

Преко ових делатности, насеље Баре остварује контакте са гравитационим подручјем. Ови објекти саставни су део система централних насељских функција

Објекти јавних функција и служби лоцирани су у самом центру насеља, на раскрсници главних насељских саобраћајница.

Неки од објеката у функцији културе и управе могу да буду у оквиру других јавних и комерцијалних намена као и објеката становања( галерије, клубови, аматерска друштва...).

#### **Култура**

Према општим нормативима за објекте културе (0,2м2/становнику), постојећи наменски објекат Дома културе задовољава дугорочне потребе насеља Баре и гравитационог подручја. Планира се реконструкција објекта уз могућност надградње или доградње и увођења других јавних и комплементарних комерцијалних намена . Такође је потребно уредити простор испред Дома као централно место окуљања, трг, простор за културне и друге манифестације које презентују стваралаштво овог краја.

Од изузетног значаја је развој постојећих, традиционалних и нових културних манифестација (смотра изворног народног стваралаштва, афирмација КУД Баранка, организовања изложбе традиционалних рукотворина и сл.), које чувају идентитет насеља и којима се остварује развој који насеље чини значајним и препознатљивим у ширем окружењу, а посебно доприноси развоју туризма овог краја.

Површина ове намене је постојећа – 0,2ха

### Управа

Задржавају се све локације објеката управе (објекат **Месне канцеларије**, лоциран уз главну насељску саобраћајницу-у објекту су и просторије **МУП-а** чија станица је у оснивању. објекат **ПТТ** лоциран уз главну насељску саобраћајницу) уз могућност проширења капацитета за евентуалне недостајуће функције управе, али и остале компатибилне намене јавног и комерцијалног карактера. Површина ове намене је постојећа – 0,8ха

### Комунални објекти

Планираним садржајима степен комуналне опремљености биће подигнут на виши ниво.

### Гробље

Локација гробља је постојећа, планом предвиђена за проширење и следећим условима за уређење:

- обезбедити заштитну зону (појас) подизањем зеленила (жива ограда, појас декоративног дрвећа),
- уређење гробља, комуникација, гробних места, зеленила и пратећих садржаја мора бити на захтеваном нивоу

Површина гробља са зеленим појасом је 2,15ха

### Пијаце

У плану се формирају услови за уређење **зелене пијаце** у оквиру зоне мешовите намене "Сајам", за повремено снабдевање становништва у насељу, непосредном и ширем окружењу, уз посебне услове организације и виши ниво уређења:

- обавезно је поштовање санитарно-хигијенских услова и услове еколошке заштите.
- начин уређења прилагодити могућности вишенаменског коришћења простора.
- у оквиру овог простора, потребно је формирати издвојен простор за снабдевање становништва непољопривредним производима

**У оквиру сајма је** (изложбено продајни) простор и у сектору сточарства, уколико се у планском периоду укаже потреба могуће је формирати **и сточну пијацу**. Уређење простора сточне пијаце мора се ускладити са Законом прописаним условима.( основна (обавезни садржаји) опремљеност представља I фазу реализације и чини је уређени плато, обезбеђена комунална инфраструктура, ограђен простор, вага, ветеринарска служба, уз примену прописаних санитарних и еколошких услова

- потпуна опремљеност подразумева објекте и садржаје савремене сточне пијаце.)

Обзиром да се захват Плана налази у широј зони заштите изворишта водоснабдева нису планиране површине за трајно **одлагање комуналног и опасног као и укалњање анималног отпада** у захвату плана. Одлагање отпада обрађено је у поглављу Заштита и унапређење животне средине 3.2.8. Управљање отпадом.

**Ватрогасна станица:** није предвиђена изградња овог објекта, уколико се укаже неопходност, могуће га је градити у зони мешовите намене уз пут

Крагујевац -Г.Милановац, која омогућава изградњу комуналних објеката, а све према потребама Сектора за спасавање и заштиту од пожара, МУП-а Кнић.

### **Спорт и рекреација**

Спорт и рекреација заузимају површину 1.24ха. Овај простор је проширење постојећег фудбалског терена који има повољан положај по питању оријентације, експозиције и морфологије терена и основ је развоја садржаја спорта и рекреације у захвату плана. Садржаји спортско-рекреативног центра су: фудбалско игралиште терени за активну рекреацију (терени за мале спортове, специфичне спортове, спортске школе и клубови), садржаји пасивне рекреације становника свих узраста, уређено зеленило, и услуге у функцији спорта и рекреације. Могуће је и формирања мале спортске хале.

На локацији постојећег расадника, који се непосредно наслања на ову зону спорта и рекреације, за који је остављена могућност да се у планском периоду трансформише у уређену зелену површину као пратећа намена дозвољени су и пожељни садржаји спорта, рекреације и услуга

Рекреативне површине се развијају и у оквиру намене образовања.

### **Зеленило**

Главна карактеристика зеленила за подручје плана је присуство аутохтоних састојина, различитог флористичког састава, у облику фрагмената или мањих комплекса у границама плана и непосредном окружењу. Присутни су и вештачки засади. Заступљени су шумски и ливадски екосистеми.

Најзаступљенији примерци високог листопадног дрвећа (церм китњак и граб) припадају заједницама *Querceto – царпинетум сербицум рудски* и *Quercetum – цонферте – церис сербицум рудски*. Често су присутне разне варијације ових састојина, због нагиба, станишних услова и геолошке подлоге.

Вештачки подигнуте заједнице су мали шумски фрагменти четинарског типа у самом насељу (код школе) и оно се може третирати као јавно зеленило. Најзаступљенији су бели и црни бор. Постојање вештачких засада поред естетског значаја има и заштитну улогу од микролокацијског загађења ваздуха, заштиту од прашине и буке.

*Ливаде* се јављају у два облика – природне и вештачке. Природних има у долинама река и квалитативно су сиромашне корисним врстама биља, а доминира коров. Изнад зоне долињских ливада су брдске ливаде, које се махом користе као пашњаци иако обилују коровским биљем. Ливаде у подручју села Баре имају у свом саставу огромне количине љутића.

Воћнаци, виногради и оранице су вештачки формиран еко системи и углавном су у приватној својини.

Воћњаци су најчешће шљивари који се налазе у оквиру окућница, мање се гаје јабуке, орах, црвена детелина и сл. Винограда има занемарљиво мало, а оранице се врло често смењују у плодореду са вештачким ливадама. На њима се гаје пшеница, кукуруз, овас, јечам, раж и повртарске културе.

*Култивисаног режимског зеленила* (нпр.уз саобраћајне правце), у виду посебних заштитних зона и површина на подручју плана не постоји, или су занемарљиви.

Уређење и заштита целокупног зеленила је јако битан параметар како из урбанистичких тако и еколошких разлога. Стога је неопходно дефинисати обавезне мере озелењавања парцеле, као и јавних површина које се налазе у

контактној зони евидентираних или потенцијалних загађивача, што ће значајно условити смањење штетних негативних утицаја. Такође је неопходно спровести низ мера очувања и заштите укупне количине зеленила (посебно на шумском и пољопривредном земљишту).

На неколико локација је уочено је неколико очуваних групација или појединачних стабала храста, које је, уз интервенције Завода за заштиту природе Србије, неопходно валоризовати и предложити њихов даљи третман, односно статус заштите.

### **Структуру зелених површина у захвату плана чине:**

- Шуме (билансиране у оквиру осталог земљишта)

.....површине око 21,0 ха

- Расадник (билансиран у оквиру осталог грађевинског земљишта), делом се користи као воћњак а делом је потпуно запуштен и природно је станиште фазана. У планском периоду је могућа пренамена за уређене зелене површине са пратећим наменама спорта, рекреације, туризма и услуга, као и за узгој фазана.

.....површине око 3,2 ха

Укупно зелене површине у захвату плана заузимају површину 24,2ха.

### **Саобраћајна инфраструктура**

#### **Друмски саобраћај**

Централним подручјем плана пролазе два регионална пута (државна пута II реда) Крагујевац - Горњи Милановац Р-212 и Баре-Кнић Р-212В, који омогућавају квалитетно повезивање насељеног места Баре са местима у ближем и даљем окружењу.

У унутрашњости насеља егзистира већи број саобраћајница чија је основна функција непосредан приступ зонама становања, пољопривреде, централних садржаја и остваривање везе са регионалним путевима (пут II реда). Саобраћајнице унутар насеља немају асфалтиране коловозе. Реулациони профили појединих саобраћајница немогућавају формирање одговарајућих профила са диференцираним саобраћајним површинама.

Мрежа саобраћајница у захвату плана у највећем делу задржава постојећу структуру са новим деоницама нижег ранга, које представљају наставак већ започетих уличних праваца и омогућавају бољу повезаност унутар насеља. Преко главних насељских саобраћајница (државни путеви II реда) насељено место Баре повезује се на саобраћајнице вишег ранга и окружење, а ове саобраћајнице биће и у функцији јавног превоза путника.

На свим саобраћајницама планирано је проширење регулационих профила или прерасподела саобраћајних површина у оквиру постојећих саобраћајница.

Изузимајући планирану раскрсницу на стационажи 21+698 на регионалном путу Р-212 Крагујевац-Горњи Милановац, сва остала укрштања на регионалној мрежи путева у захвату плана су постојећа.

### **Стационарни саобраћај**

И у планском периоду највећи број захтева за паркирањем реализоваће се на индивидуалним парцелама. У коридору главних насељских саобраћајница и централних садржаја планирају се површине за паркирање.

### **Водоснабдевање, одвођење отпадних вода и регулација водотокова**

Водоснабдевање домаћинстава у селу Баре врши се преко сеоског водовода. Извориште сеоског водовода је копани бунар поред реке Груже. Из њега се вода потискује до резервоара запремине 150 м<sup>3</sup> и разводном мрежом дистрибуира до сеоских домаћинстава.

У оквиру водоснабдевања планира се реконструкција око 1,0 км постојеће мреже. Нове водоводне линије прикључити на постојеће водоводне линије.

За одвођење санитарних отпадних вода, Генералним пројектом сакупљања, одвођења и пречишћавања отпадних вода са територије општине Кнић, за Баре је предвиђена изградња мреже фекалне канализације и постројења за пречишћавање отпадних вода. Локација постројења за пречишћавање отпадних вода налази се ван границе плана. До реализације овог система санитарне отпадне воде из домаћинстава уводити у прописне септичке јаме. Уколико дође до изградње индустријских постројења која продукују технолошке отпадне воде, њих је потребно пречистити на самом комплексу.

Атмосферске отпадне воде површински одводити до најближих реципијената.

### **Правила за изградњу нових водоводних линија**

Трасе планираних водоводних линија водити постојећим и планираним саобраћајницама и по потреби слободним површинама.

Димензије нових водоводних линија одредити на основу хидрауличког прорачуна

Минимална дубина укопавања разводних водоводних линија је 1,0 м.

Новопроектване објекте прикључити на планиране водоводне линије.

Водоводне линије затварати у прстен, што омогућује сигурнији и бољи начин водоснабдевања.

Траса нових линија дата је на ситуацији.

### **Правила за изградњу фекалне канализације**

Трасе сабирне канализације водити постојећим и планираним саобраћајницама и по потреби слободним површинама.

Димензије нове фекалне канализације одредити на основу хидрауличког прорачуна. Уколико се прорачуном добије мањи пречник од ф 200 мм, усвојити пречник цеви ф 200 мм.

Минимална дубина укопавања треба да је таква да може да прихвати отпадне воде из свих објеката који су предвиђени да се прикључе на ову канализацију. За исправно функционисање фекалне канализације предвидети довољан број ревизионих окана, и водити рачуна о минималним и максималним падовима.

Положај предвиђене фекалне канализације дат је у ситуацији.

## Електроенергетска инфраструктура

У захвату плана постоји 5 трафостаница 10/0.4 кВ и далеководи 10кВ.

### Преглед постојећих трафостаница

Р. бр.	Назив	Број	Капацитет ШкВАЋ	Тип	Степен искоришћења Ш%Ћ
1.	Водовод	2045	250	стубна	60
2.	Варошица	2046	400	кула	90
3.	Богићевићи	2123	160	стубна	80
4.	Школа	2125	250	стубна	90
5.	Гај	2124	160	стубна	90

Постојећа електроенергетска мрежа задовољава тренутне потребе конзума, мада поједине трафостанице раде у режиму у близини максималног оптерећења.

Планирано стање :

У насељеном месту Баре, ван граница захвата плана, а у непосредној близини истих, на катастарској парцели број 168, планирана је изградња трафостанице 35/10 кВ/кВ како би се побољшало напајање потрошача у Барама и околним местима. Ова трафостаница повезаће се 10 кВ самоносивим кабловским снопом са трафостаницом "Школа", број 2125, на чије се бетонске стубове може поставити и нисконапонска мрежа.

Планирана је изградња трафостанице 10/0.4 кВ/кВ у оквиру комплекса предузећа "Пак Промет" а за потребе истог.

Капацитете постојећих трафостаница које раде у режиму близу максималног оптерећења потребно је повећати и то:

- У ТС "Богићевићи", број 2123, потребно је извршити замену трансформатора новим, снаге 250 кВА,
- У ТС "Школа", број 2125, потребно је извршити замену трансформатора новим, снаге 400 кВА,
- У ТС "Гај", број 2124, потребно је извршити замену трансформатора новим, снаге 250 кВА.

Капацитете осталих трафостаница повећавати по потреби.

Уколико се у току реализације плана укаже потреба за изградњом нових трафостаница њихову изградњу условљавати у оквиру, или у близини објеката који исказу потребу за већом снагом него што могу обезбедити постојеће трафостанице у близини.

Прикључак објеката на електроенергетску мрежу извести ваздушно или одговарајућим нисконапонским кабловима у свему према техничким условима добијеним од надлежне електродистрибуције.

У насељеном месту Баре постоји инсталација јавног осветљења. Препорука је да се постојеће светилке са живиним изворима замене светилкама са натријумовим изворима високог притиска.

### **Телекомуникације**

У захвату плана постоје положени коаксијални, оптички каблови, као и каблови месне ТТ мреже (примарне и секундарне).

Тренутно је у току завршна фаза изградње нове месне мреже по чијем завршетку ће се задовољити потребе конзума за плански период.

Претплатници на подручју места Баре напајају се телефонским прикључцима из дигиталне телефонске централе Искра 58 ЦА која је инсталирана 1985. године. Број инсталираних прикључака у овој централни је укупно 200 од чега 170 директних и 30 двојника. Од овог броја укључено је 186 претплатника, од којих су 171 физичка, а 15 правна лица. Очекује се да изградњом нове месне мреже буду задовољене потребе свих досадашњих и будућих претплатника. Телефонска централа је са надређеном централом у Крагујевцу повезана оптичким каблом и одговарајућим системом преноса.

Постојећа месна ТТ мрежа (примар и секундар) је новоизграђена, а самим тим и њен квалитет је задовољавајући. Дужина секундарне ТТ мреже износи око 40 км.

На предметном подручју не постоји изграђена кабловска канализација. Постоји једна базна станица мобилне телефоније, оператера "Теленор", која се налази ван граница захвата плана.

На подручју насељеног места Баре налази се Пошта 34205 у којој су запослена три радника, од којих су два достављачи.

### **Планирано стање:**

Плански циљеви развоја телекомуникационих система насељеног места Баре су да се у току 2008. године заврши изградња нове телефонске централе која би требало да прихвати све претплатнике са новоизграђене приступне мреже чиме би поступак заокруживања изградње нових капацитета и решавање питања телефонизације у Барама био комплетно решен.

Све ТТ инсталације потребно је довести у регулацију саобраћајница. На местима где ТТ инсталације ометају изградњу нових објеката измештање истих обавити у складу са условима предузећа "Телеком" Србија.

Планира се изградња још три базне станице оператера "Теленор" и једне базне станице оператера "МТС".

Пошта не планира проширење постојећих капацитета.

### **Правила грађења за електроенергетске објекте**

Целокупну електроенергетску мрежу и трафостанице градити у складу са законима и важећим техничким прописима.

#### **Трафостанице**

Трафостаница мора имати најмање два одељења и то:

- одељење за смештај трансформатора
- одељење за смештај развода ниског и високог напона



Свако одељење мора имати независан приступ споља.

Кота трафостанице мора бити у нивоу околног терена са обезбеђеним приступним путем до најближе јавне саобраћајнице најмање ширине 3м, носивости 5 т.

Просторија у коју се смешта трафостаница мора испуњавати услове грађења из важећих законских прописа пре свега "Правилника о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређаја од пожара" ("Сл.лист СФРЈ" бр. 74/90).

Поред тога морају бити испуњени следећи услови:

Бетонско постоље у одељењу за смештај трансформатора мора да буде конструктивно одвојено од конструкције зграде. Између ослонца темеља трансформатора и трансформатора поставити еластичну подлогу у циљу пресецања акустичних мостова, остварити звучну изолацију просторије у којој је смештен трансформатор. Обезбедити сигурну звучну изолацију просторије за смештај трансформатора и блокирати извор структурног звука дуж бочних ивица просторије за смештај трансформатора на нивоу који задовољава.

Заштиту од недозвољеног електромагнетног зрачења извести према важећим техничким прописима и нормативима.

Пројектом грађевинског дела решити топлотну и звучну изолацију просторије.

У непосредној близини трафостаница не смеју се налазити просторије са лако запаљивим материјалом, котларница, складишта и сл.

Кроз просторије трафостанице не смеју пролазити инсталације водовода, канализације и парног грејања.

### **Подземни водови**

Дубина полагања планираних каблова је 0,8м у односу на постојеће и планиране нивелационе елементе терена испод кога се полажу.

При затрпавању кабловског рова, изнад кабла, дуж целе трасе, треба да се постави пластична упозоравајућа трака.

Након полагања каблова трасе истих видно обележити.

### **Укрштање енергетских каблова са саобраћајницама**

При укрштању са саобраћајницама, као и на свим оним местима где се очекују већа механичка напрезања тла каблови морају бити постављени у заштитне цеви на дубини 1,0 м, а угао укрштања треба да је око  $90^{\circ}$ , али не мањи од  $30^{\circ}$ .

Енергетски каблови се полажу у бетонским или пластичним цевима тако да минимални унутрашњи пречник цеви буде најмање 1,5 пута већи од спољашњег пречника кабла. Крајеви цеви морају бити означени стандардним кабловским ознакама.

### **Приближавање и укрштање енергетских и телекомуникационих каблова**

Дозвољено је паралелно вођење енергетског и телекомуникационог кабла на међусобном размаку од најмање (ЈУС Н. Ц0. 101):

0,5м за каблове 1 кВ и 10 кВ

Укрштање енергетског и телекомуникационог кабла врши се на размаку од најмање 0,5м. Угао укрштања треба да буде:

у насељеним местима: најмање  $30^{\circ}$ , по могућности што ближе  $90^{\circ}$ ;

ван насељених места: најмање  $45^{\circ}$ .

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 0,3м.

Размаци и укрштања према наведеним тачкама се не односе на оптичке каблове, али и тада размак не сме да буде мањи од 0,3м.

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 мањем од 0.2м.

### **Приближавање и укрштање енергетских каблова са цевима водовода и канализације**

Није дозвољено паралелно вођење енергетских каблова изнад или испод водоводних и канализационих цеви.

Хоризонтални размак енергетског кабла од водоводне и канализационе цеви треба да износи најмање 0,5м за каблове 35 кВ, односно најмање 0,4м за остале каблове.

При укрштању, енергетски кабл може да буде положен испод или изнад водоводне или канализационе цеви на растојању од најмање 0,4м за каблове 35 кВ, односно најмање 0,3м за остале каблове.

Уколико не могу да се постигну размаци према горњим тачкама на тим местима енергетски кабл се провлачи кроз заштитну цев.

На местима паралелног вођења или укрштања енергетског кабла са водоводном или канализационом цевом, ров се копа ручно (без употребе механизације).

### **Правила грађења за телекомуникационе објекте**

#### **Фиксна телефонија**

Сви планирани ТТ каблови се полажу у профилима саобраћајних површина ТТ мрежу градити у кабловској канализацији или директним полагањем у земљу.

На прелазу испод коловоза саобраћајница као и на свим оним местима где се очекују већа механичка напрезања тла каблови се полажу кроз кабловску канализацију (заштитну цев).

При укрштању са саобраћајницом угао укрштања треба да буде што ближе  $90^{\circ}$  и не мање од  $30^{\circ}$ .

Дозвољено је паралелно вођење енергетског и телекомуникационог кабла на међусобном размаку од најмање (ЈУС Н. ЦО. 101):

0,5м за каблове 1 кВ и 10 кВ

Укрштање енергетског и телекомуникационог кабла врши се на размаку од најмање 0,5м. Угао укрштања треба да буде најмање  $30^{\circ}$ , по могућности што ближе  $90^{\circ}$ ; 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 0,3м.

Размаци и укрштања према наведеним тачкама се не односе на оптичке каблове, али и тада размак не сме да буде мањи од 0,3м.

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 0,2м.

Дубина полагања каблова не сме бити мања од 0,80 м.

На делу трасе оптичких каблова која је заједничка за са кабловима месне мреже, обавезно полагати пластичне цеви у исти ров како би се кроз њих могао накнадно провући оптички кабл. Постављати оптичке каблове већих капацитета узимајући у обзир потребе великих корисника телекомуникационих услуга.

Дозвољено је паралелно вођење телекомуникационог кабла и водоводних цеви на међусобном размаку од најмање 0,6 м

Укрштање телекомуникационог кабла и водоводне цеви врши се на размаку од најмање 0,5м. Угао укрштања треба да буде што ближе  $90^{\circ}$  а најмање  $30^{\circ}$ .

Дозвољено је паралелно вођење телекомуникационог кабла и фекалне канализације на међусобном размаку од најмање 0,5 м

Укрштање телекомуникационог кабла и цевовода фекалне канализације врши се на размаку од најмање 0,5м. Угао укрштања треба да буде што ближе  $90^{\circ}$  а најмање  $30^{\circ}$ .

Од регулационе линије зграда телекомуникациони кабл се води паралелно на растојању од најмање 0,5м.

### **Термоенергетска инфраструктура**

Топлотна енергија обезбеђиваће се индивидуално по објектима. За сада нема предвиђених нити планираних заједничких изворишта, као ни инфраструктуре овакве врсте.

Енергенти грејања, требају бити: угаљ, течно гориво и електрична енергија. Треба увести евиденцију потрошње по енергентима и по врстама потрошача (широка потрошња, привреда, ванпривреда), како би се створил документациони основ за економске интервенције по питању енергетике и форсирања коришћења појединих горива. Гасификација је могућа у који је ван важности овог плана.

## **2.3.2. ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ**

### **СТАНОВАЊЕ**

Основни плански циљеви :

На основу анализе постојећег стања, размештаја и изграђености у зонама становања, могућности према валоризацији простора потребно је обезбедити:

- зоне становања опремити недостајућим насељским функцијама и комуналном инфраструктуром, уз интегрисање у саобраћајну матрицу насеља.
- Заокружење стамбених зона у континуитету са постојећим површинама становања
- Формирање услова за усаглашавање бесправно подигнутих објеката.
- Квалитетна реконструкција постојећег стамбеног фонда, (пренамена, санација) са бољим коришћењем простора и вишим стандардом становања и пратећих активности. У том смислу, тежи се испуњењу

норматива да свако домаћинство има стан одговарајући по величини и опремљености. Вишак планираних стамбених површина у односу на очекивани број домаћинстава у планском хоризонту, оставља простор за нове демографске (све израженије генерацијско раслојавање домаћинстава на селима) и привредне трендове (пренамена стамбеног у пословни простор, оживљавање мале привреде у функцији пољопривредне производње, развој туризма и др). Развој ових функција одвијаће се према правилима уређења и грађења дефинисаним Планом.

- У оквиру зона породичног становања, омогућити различите видове пословања, у циљу запошљавања и самозапошљавања становништва,
- Намену пословања у оквиру основне намене породичног становања, везати за услужне делатности (туризам, занатске услуге, трговина и сл.) и мешовито пословање-претежно терцијалне делатности (складишта, трговина на велико, сервиси и сл уз најважније путне правце, уз могућност организовања производње најнижег нивоа -производно занатство, тзв. "породична предузећа"). **Стимулисати оне делатности која су прилагођене захтевима планиране пољопривредне производње и развоја туризма**, у оквиру сличних модалитета развоја заснованих на коришћењу локалних ресурса. Забрањене су све делатности које би, према процени утицаја, угрозила животну средину и основну намену становања, са било ког аспекта.
- Дворишта сеоских домаћинстава могу се уређивати за пољопривредна домаћинства (опште и специјализоване производње) за мешовиту намену (са пословањем) у оквиру пољопривредног или непољопривредног домаћинства, и за непољопривредна домаћинства. Дворишта као основна ћелија села која заузимају највећу површину насеља, одређују његов карактер и изглед и мора да задовоље услове: удобност становања, функционалност производње, хигијену живота и рада, заштиту животне средине, и естетику.

Просторни размештај зона становања заснива се на различитим густинама и типовима становања, усаглашено са постојећим стањем.

Површине намењене становању су, према густини и типу становања и степену урбанизације, подељене на:

**Зоне мешовите намене 1 – стамбено пословна зона** (око 28,0 ха, Гс = 5 -10 станова/ха) - становање у центру насеља и линијском центру (Целина 1), које осим намене становања непољопривредног и пољопривредног становништва могу имати и друге садржаје – привређивање и комерцијалне функција.

Интервенције у овим зонама становања подразумевају ремоделацију, реконструкцију, промену намене (становање у комерцијалне/централне функције и радне комплексе), доградњу/надogradњу и нову изградњу. Ова трансформација одвија се у непосредном контакту са саобраћајницама. Парцеле могу бити стамбене, мешовите (пословање до улице, становање у делу до продуктивног земљишта) и са искључиво нестамбеном наменом.

Потребно је опремити зоне инфраструктуром која недостаје.

**Зоне мешовите намене 2 – стамбено пословна зона** (око 13,5 ха, Гс = 10 станова/ха)- зоне претежно породичних стамбених објеката (становање мешовитог становништва) на парцелама у ширем језгру насеља (Целина 1)

Обзиром да је у постојећем стању овај простор скоро потпуно неизграђен интервенције у овој зони становања подразумевају изградњу. Овај простор изузетно повољног положаја (у залеђу линијског центра), конфигурације и оријентације представља изузетан потенцијал за развој пратећих намена – јавних намена и пословања атрактивнијих садржаја.

Парцеле могу бити стамбене, мешовите и са искључиво нестамбеном наменом

Потребно је опремити зоне инфраструктуром која недостаје.

**Зоне руралног становања** (око 130,5ха, Гс = 5 -10 станова/ха) – простране **зоне сеоских домаћинстава** и породичних стамбених објеката са окућницама (заступљене у свим целинама, а доминантне у Целинама 2 и 3), на великим парцелама (и до 3ха) које осим основне намене (становање пољопривредног становништва у оквиру домаћинстава са стамбеним садржајем, економским делом, као и делом за обављање пољопривредне производње - воћњак, башта и обрадиве површине), могу развијати и различите програме пословања на парцелама претежно из пољопривредне и туристичке делатности.

Интервенције у овим зонама становања подразумевају првенствено реконструкцију у циљу вишег стандарда становања и пољопривредне и друге пратеће делатности, уз очување основне матрице насеља и основног типа намене руралног становања.

Потребно је опремити зоне инфраструктуром која недостаје.

#### **Повремено и викенд становање** (око 2,0ха)

Породично и викенд становање тј. начин становања који не подразумева пољопривредну производњу и начин организовања парцеле пољопривредног домаћинства. Планом су заокружене постојеће површине, уз напомену да се овај тип становања развија и може развијати и у осталим зонама сем у зони мешовите намене 1 (линеарни центар) . Ова зона не развија пратеће намене услуга

У планираној намени површина становање има највеће учешће и заузима око 174.00 ха, са великим учешћем нестамбених намена у оквиру ове површине (посебно у зонама центра). Основни тип изградње и даље ће чинити слободностојећи породични стамбени објекти, углавном пољопривредних домаћинстава, спратности до П+1(+Пк)..

## **ПОСЛОВАЊЕ**

**Привређивање**  
**Услуге, систем центара**  
**Сајам**  
**Расадник,**  
**Ветеринарска станица,**  
**Шумарска кућа**

### **Привређивање**

Основни циљ је пружити плански подстицај за оживљавање привреде кроз:

- Коришћење постојећих привредних капацитета уз ревитализацију, модернизацију
- Планирање простора за развој мањих производних и радних комплекса
- мала и средња преудећа
- Развој мале привреде и породичних фирми комбиновано са наменом становања и неким комплементарним функцијама у за то кроз план дефинисаним зонама становања

Избор делатности вршиће се према карактеру локације и потребама, а из свих зона се искључују делатности које загађују животну средину са било ког аспекта

Развој производних активности, оријентисаће се на груписање мањих комплекса малих и средњих предузећа у оквиру линијског центра и мешовите пословно стамбене зоне уз пут Крагујевац -Г.Милановац у континуитету са постојећим комплексима што представља повољност са аспекта саобраћајне и комуналне опремљености, и заштите животне средине. Осим доминантне намене - привредне делатности малих и средњих предузећа, могући су садржаји услужне делатности, складишта, трговине на велико, сервиси, производно занатство, и становање. Реализација ових потеза врши се уз максималну заштиту контактне зоне продуктивног земљишта. Стимулисати оне делатности која су прилагођене захтевима планиране пољопривредне производње, у оквиру сличних модалитета развоја заснованих на коришћењу локалних ресурса, под условом да (према процени утицаја) не угрожавају животну средину са било ког аспекта.

Привређивање (мала привреда, производно занатство, мали производни погони, "породична предузећа") се може развијати и у оквиру кроз план дефинисаних зона становања према условима датим за ове основне намене, и уз задовољавање услова заштите животне средине (процена утицаја, еколошка провера потенцијалних загађивача), саобраћајни, комунални услови (контролисан капацитет и начин изградње), и осталим условима дефинисаним кроз Правила грађења. Привређивање у овим зонама не сме угрозити основну намену у којој се развија ни са ког аспекта

### **Услуге, систем центара**

Концентрација услуга планирана је у центрима.

Комерцијални садржаји се планирају као пратећа делатност у оквиру свих намена (пословања, становања, јавних намена - посебно спорта и рекреације и културе).

Овом наменом обухваћене су школе, дечје установе, амбуланте, делатности спорта, рекреације, културе и сл. као вид комерцијалног пословања.

Избор делатности вршиће се према карактеру локације и потребама, а из свих зона се искључују делатности које не задовољавају параметре заштите животне средине, и угрожавају основну намену по било ком аспекту

### **Систем центара**

Центри представљају синтезу јавног и појединачног интереса, која на свим нивоима представља и развија насеље.

Систем центара планиран је у два нивоа:

- 1. Центар насеља**
- 2. Линијски центар**

**1. Центар насеља**, Обухвата простор око 4,0ха постојећег центра насеља на раскрсници главних насељских саобраћајница и садржи терцијалне делатности, објекте јавног интереса, зоне становања.

Овај простор је носилац централних функција и садржаја, културно и административно језгро. Остваривањем функција из области терцијалних и кварталних делатности у оквиру центра насеља, Баре остварује функцију сеоског центра за своје гравитационо подручје. Планира се ревитализација постојећих структура, делимична реконструкција објеката, промену намене (становање у комерцијалне/централне функције), изградња нових објеката у оквиру постојећих урбаних склопова уз очување формиране матрице, уређење отворених површина и простора окупљања, афирмација и презентација културних и традиционалних вредности, идентитета места и функције насеља Баре у мрежи насеља општине Кнић.

**2. Линијски центар**- Плански су подржане евидентиране тенденције формирања линијског пословног простора. Линијски центар се формира дуж коридора најважније саобраћајнице -пута Крагујевац – Г. Милановац. Развој се ослања на даљу концентрацију пословања (радних комплекса, трговине, занати и услуга) у оквиру пословно стамбене зоне, као мешовита или основна функција на парцелама.

Овај линијски центар проширује функције и пословни капацитет контактних зона породичног становања, са коришћењем грађевинског фонда за локално запошљавање.

Карактер насеља – центар, ексцентрично настао и формиран у односу на зоне становања, је повољан с аспекта очувања природе и животне средине али неповољан с аспекта доступности услуга и других комерцијалних намена становништву. ПОЈЕДИНАЧНИ САДРЖАЈИ И ПУНКТОВИ могући су у оквиру других намена, првенствено уз саобраћајницу ка Книћу, усаглашени са основном наменом, потребама околног становништва и условима заштите.

### **Сајам**

Сајам се формира на простору некадашње задружне штале. Овај простор је конципиран као вишенаменски са садржајима јавних и осталих намена .

Основна намена је сајамски (изложбено продајни) простор у сектору пољопривреде, сточарства, производног занатства са откупном станицом. У оквиру овог простора и намене уредити и зелену пијацу а уколико се у планском периоду укаже потреба могуће је формирати и сточну пијацу. Могуће је део организовати и као изложбено сајамски простор за традиционалне занате, рукотворине и сл.

Површина сајамског простора је 2,4ха

За потребе даљег развоја и надградње ове намене могуће је и делове контактне мешовите пословно- стамбене пренаменити у функцију сајма или комплементарних намена.

### **Расадник**

Постојећи расадник је у планском периоду могуће трансформисати у уређену зелену површину са елементима активне и пасивне рекреације и пратећим компаративним наменама услуга (првенствено туристичко угоститељске) и другим специфичним делатностима – гајење фазана у контролисаним условима, као условима вишенаменског одрживог коришћења зеленила.

Укупна површина земљишта за ову намену је око 3.2ха

### **Ветеринарска станица**

Задржава се на постојећој локацији и површини земљишта од 0,13ха, са наменом ветеринарска станица и службени станови. У сајамским данима везаним за сточарство обезбедити простор и стално присуство ветеринарске службе на овом простору. Уколико се у планском периоду формира сточна пијаца на простору сајма потребно је изместити ветеринарску службу на ову локацију. У том случају постојећу локацију пренаменити за намене у складу са локацијом у линијском центру.

### **Шумарска кућа**

Парцела површине 0,6ха лоцирана уз главну насељску саобраћајницу, непосредно уз расадник задржава своју намену за **Шумарску кућу** (управа и службени станови), уз могућност пренамене у планском периоду а у складу са локацијом у линијском центру.

### **ПОРТА**

У просторном средишту насеља је парцела порте са записом која представља место традиционалног окупљања становника са кога крећу сеоске Литије до осталих записа у насељу. Место је значајно за обичаје и традицију становништва као и презентацију у циљу развоја туризма. Записи, стабла храста којих у захвату плана има четири, представљају природне споменике народних и верских обичаја овог краја. Планира се партерно и пејзажно уређење простора уз могућност изградње верског објекта.

Задржава се постојећа намена и површина од 0,03ха

### **Верски објекти**

Не планира се простор са доминантном наменом- верски објекти. Уколико се у планском периоду укаже потреба за овом врстом објеката могуће их је градити у оквиру центра, порте и зоне становања као и мешовитих



стамбено пословних зона као пратећа функција уз поштовање прописаних норматива.

Уређење простора и изградња врши се према специфичним захтевима за ову врсту објеката, разрадом кроз урбанистички пројекат.

## 2.4. ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ

Остало земљиште заузима површину од 85,9 ха или 29% подручја плана и чини га:

2. ПРОДУКТИВНО ЗЕМЉИШТЕ које се користи као :

- земљиште под шумама \_\_\_\_\_ 21,0ха
- пољопривредно земљиште \_\_\_\_\_ 64,9ха

### Биланс површина

	Намена површина	Површина ха	Учешће у захвату плана %
	<b>ГРАЂЕВИНСКИ РЕОН</b>	<b>213,00</b>	<b>81</b>
	<b>ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ</b>	<b>31,50</b>	
1.	Образовање и дечја заштита	0,85	
2.	Здравство	0,32	
3.	Култура	0,20	
4.	Управа, ПТТ	0,80	
5.	Гробље	2,15	
6.	Спорт и рекреација	1,25	
7.	Објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре	25,90	
	<b>ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ</b>	<b>181,50ха</b>	
8.	Мешовита намена 1	28,00	
9.	Мешовита намена 2	13,50	
10.	Рурално становање	130,50	
11.	Повремено викенд становање	2,00	
	Привређивање (пост.комплекси)	0,65	
12.	Услуге (пост. површине)	0,30	
13.	Сајам	2,40	
14.	Порта	0,03	
15.	Расадник	3,20	
16.	Ветеринарска станица	0,13	
17.	Шумарска кућа	0,60	
	<b>ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ</b>	<b>85,90</b>	<b>29</b>
	Шуме	21,00	
	Пољопривредно земљиште	64,90	
	<b>УКУПНО ПЛАН ОПШТЕГ УРЕЂЕЊА</b>	<b>298,90</b>	<b>100</b>

## 3. ПРАВИЛА И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

### 3.1. ЕКОЛОШКА ВАЛОРИЗАЦИЈА ПРОСТОРА

#### 3.1.1. ПОДЕЛА НА ЕКОЛОШКЕ ЦЕЛИНЕ

На основу базних података о простору дата је процена оптерећености средине и просторни и функционални зонинг за даље коришћење простора у складу са одрживим развојем.

Валоризација простора са аспекта природних карактеристика и створених услова издваја целине са различитим еколошким капацитетом, које се поклапају са просторним целинама:

- Еколошка целина Центар
- Еколошка целина Гај
- Еколошка целина Старо село.

**Еколошка целина Центар** обухвата северни део планског подручја, и површине које гравитирају путу Крагујевац – Горњи Милановац. Поклапа се са урбанистичком целином 1. То је целина са релативно угроженим еколошким капацитетом, и представља основ развоја привредног потенцијала насеља - развој привређивања, радних зона (комплекси малих и средњих предузећа) и услуга, првенствено у оквиру центара и мешовитих зона пословања и становања.

Целину карактерише:

- мешовита намена – становање (сеоска газдинства, викенд становање), радни комплекси, пољопривреда, комерцијалне и јавне намене,
- присуство највећег броја потенцијалних извора загађивања свих медијума животне средине, (производни комплекси и регионални пут Крагујевац – Г.Милановац, који представља значајан извор аерозагађивања и буке), што угрожава еколошки капацитет ове зоне,
- низак степен комуналне хигијене,
- изражен недостатак уређених зелених површина.

Мере превенције, санације, заштите и унапређивања су услов за очување еколошког капацитета ове зоне. За све планиране активности у простору за које се процени да могу имати негативне утицаје на животну средину обавезна је процена утицаја на животну средину (на основу Закона о процени утицаја на животну средину (Сл.гл.бр.135/04)) и примена прописаних мера и услова у том документу.

**Еколошка целина Гај** просторно је смештена у југоисточном делу подручја плана и представља зону, која услед присуства главне насељске саобраћајнице (пут ка Книћу), има умањен еколошки капацитет, и у исто време представља подручје са потенцијалним еколошким оптерећењем. Поклапа се са просторном целином 2.

Целину карактерише:

- становање (сеоска газдинства),
- кроз целину пролази главна насељска саобраћајница,
- пољопривредно земљиште.

Услови за уређење еколошке целине Гај, са аспекта еколошке валоризације:

- максимално очување природних вредности санационим мерама заштите, пре свега регулисање проблема отпада и отпадних вода,

- стимулисање делатности прилагођених захтевима планиране пољопривредне производње и туризма, (производња здраве хране, без примене вештачких ђубрива, хербицида, инсектицида и сл. формирање екогаздинстава, могућност реализације мини фарми),
- туристичку понуду успоставити на нивоу домаћинства – етно туризам, што дозвољава пренамену постојећих домаћинстава у мини објекте за издавање, етно куће, воденице и сличне садржаје који не носе еколошки ризик, чак и у мини радионице за производњу домаће радиности,
- реализација рекреативних стаза и пункова са пратећим комплементарним садржајима – зелене стазе, коришћењем већ постојећих природних комуникација,
- обавезно пејзажно уређење окућнице у складу са постојећим амбијентом и микролокацијским условима,
- забрана свих делатности које би, према процени утицаја, угрозиле животну средину и основну намену, са било ког аспекта.

**Еколошка целина Старо село** поклапа се са просторном целином 3, обухвата југозападни део подручја плана, и има еколошку реперну тачку — шуму. Представља зону са изузетним природним положајем и карактеристикама и потпуно очуваним еколошким капацитетом.

Карактеристике целине:

- становање (сеоска домаћинства, мањи развој викенд зона),
  - зона пољопривредног земљишта и шума,
  - погодност зоне за развој туризма,
  - у овој целини лоцирано је гробље.
- Услови уређења са аспекта еколошке валоризације:
- извршити валоризацију постојећег зеленила,
  - примена мера заштите и одржавања шума и пољопривредног земљишта,
  - извршити картирање постојећег вредног зеленила и максимално сачувати предеону аутохтоност,
  - могућност формирања «стаза здравља» (пешачке, трим, шетне, бицикличке),
  - проширење гробља уз формирање заштитног зеленог појаса,
  - забрана свих делатности које би, према процени утицаја, угрозиле животну средину и основну намену, са било ког аспекта.

### 3.1.2. ВАЛОРИЗАЦИЈА ПРОСТОРА ЗА ДАЉИ РАЗВОЈ

Зонирање простора са аспекта даљег одрживог коришћења, засновано је на предлогу зона са мерама, условима и правилима:

I Зоне са посебним режимом заштите (извориште водоснабдевања, високопродуктивно пољопривредно земљиште, зона аутохтоне шуме)

II Зоне са мерама и условима према којима ће се простор користити и уређивати

III Зоне угрожене животне средине и локације са мерама санације и ревитализације.

## **I Зоне са посебним режимом заштите**

### **• Извориште водоснабдевања**

Извориште водоснабдевања је лоцирано ван захвата, али је од виталног значаја за подручје плана.

Водоснабдевање се врши преко сеоског водовода, чије је извориште копани бунар поред реке Груже. Из њега се вода потискује до резервоара запремине 150м<sup>3</sup> и разводном мрежом дистрибуира до сеоских домаћинстава.

Услови за извориште водоснабдевања:

#### **а) Утврдити зоне санитарне заштите**

За утврђивање граница зоне санитарне заштите потребно је урадити пројекат санитарне заштите и утврдити границе зона санитарне са мерама заштите према типу изворишта.

Зоне санитарне заштите:

1 – зона непосредне заштите (зона строгог надзора), обухвата ограђени простор око изворишта са свим објектима, постројењима и инсталацијама.

2 – ужа зона заштите (зона ограничења), је површина земљишта под санитарним надзором на којој није дозвољена изградња објеката, постављање уређаја и вршење радњи које могу на било који начин загадити воду. Ова зона мора бити видно означена. Површина уже зоне мора бити толика да обезбеди заштиту воде од микробиолошког, хемијског, радиолошког и свих других врста загађења.

3 – шира зона заштите (зона надзора) обухвата шире подручје у коме је забрањена изградња индустријских и других објеката чије отпадне воде и друге отпадне материје из технолошког процеса производње могу загадити извориште.

#### **б) Утврдити катастар загађивача**

На подручју истраживања евидентирати све потенцијалне изворе загађивања површинских и подземних вода:

- све врсте отпада и отпадних вода које посредно или непосредно могу угрозити извориште.

#### **в) Успоставити контролу режима рада изворишта**

Режим рада изворишта као и контрола квалитета воде, дефинисани су законским прописима и пратећим актима.

Општи услови и правила:

- за све активности у зонама изворишта водоснабдевања потребно је прибавити водопривредну сагласност,
- за објекте, радове који могу угрозити извориште водоснабдевања обавезна је израда процене утицаја на животну средину.

- **Зоне високопродуктивног пољопривредног земљишта уређиваће се:**

- -на начин и према условима за очување плодности и бонитетне класе, фаворизујући органску производњу без употребе пестицида и хербицида,
- -за оптимално коришћење ових површина потребно је извршити оптималну рејонизацију пољопривредног земљишта и обавезно подизање пољозаштитних појасева,
- -начин коришћења пољопривредних површина прилагодити условима терена у циљу производње биолошки вредне хране, избор врста према оптималној микрорејонизацији;

- **Зона аутохтоне шуме** уређиваће се/користити:

- на начин којим се максимално чува и штити шумски фонд, који има приоритетно заштитну функцију, на целом планском подручју,
- све активности које се планирају морају бити у складу са планом и програмом ЈП Србијашуме, Београд.

**II Зоне са мерама и условима према којима ће се простор користити и уређивати** представљају оне просторне јединице, чије се даље уређење и коришћење мора ускладити са капацитетом животне средине и условима појединачне просторне јединице:

- **Подручје еколошке целине Гај“ (зона 2.1.) и еколошке целине „Центар“ (зона 2.2.)** са микролокацијама и зонама (*становање са пратећим делатностима у склопу домаћинства, индивидуална ложишта, пољопривредне површине, пословање, спорт и рекреација* и сл.) које трпе одређена оптерећења, развијаће се према прописаним условима и мерама заштите:

- за планиране програме, пројекте, локације, промене намене и технологија, реконструкције, проширење капацитета и престанак рада објеката и технологија, који могу утицати на животну средину обавезан је поступак Процене утицаја на животну средину;
- коришћење пољопривредног земљишта за примарну пољопривредну производњу усагласити са условима терена, уз обавезну примену мера заштите загађења и очувања плодности као потенцијала за производњу биолошки вредне хране;
- искључити претварање пољопривредног земљишта високог бонитета у грађевинско, осим објеката искључиво у функцији пољопривредне производње,
- утврдити стање и успоставити сталну контролу квалитета и плодности земљишта, као и пољопривредне производње,
- све планиране и постојеће објекте прикључити на канализациону мрежу, а у међувремену користити прописно изграђене септичке јаме,
- у структури коришћења парцела обавезно је коришћење зеленила.

**III Зоне угрожене животне средине и локације са мерама санације и ревитализације** су локације у оквиру еколошке зоне "Центар" које захтевају санацију, ревитализацију или промену намене коришћења:

-*Зона регионалног пута* –извор загађења ваздуха и буке, захтева појас заштитног зеленила према становању као обавезну меру заштите и употребу еколошких типова енергената у саобраћају,

-*Зона линијског центра (са постојећим радним комплексима)* уз саобраћајни правац могу изазвати негативне промене у простору уколико се не спроведу мере:

- технолошко производни процеси морају бити у складу са стандардима и нормативима који су везани за чисте технологије,
- неопходно је инфраструктурно опремање – решења питања отпадних вода и отпада,
- адекватно озелењавања у оквиру комплекса,

-спровести мере заштите из Процене утицаја (Закон о процени утицаја Сл. гласник РС 135/04) за све пројекте и технологије, потенцијалне загађиваче.

-*Комунална зона*: сајмиште, сточна пијаца, откупна станица, гробље, локације за привремено одлагање комуналног отпада до реализације регионалне депоније и опасног отпада.

Ове зоне морају бити уређене и одржаване у складу са европским санитарним стандардима и прописима, у функцији заштите земљишта и вода.

-*Локације под дивљим депонијама* – захтевају потпуну санацију и рекултивацију земљишта, односно промену намене коришћења.

-*Сточне фарме* – могућност формирања фарми следећих максималних капацитета:

- испод 50 места за говеда
- испод 100 места за свиње
- испод 1000 места за бројлере
- испод 1000 места за живину (укључујући и ловну перад)
- испод 300 места за животиње са племенитим крзном.

За ове максималне капацитете, није обавезно приступити изради I фазе о потреби процене утицаја на животну средину, у складу са Законом о процени утицаја на животну средину и Уредбом о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину.

За сточне фарме обавезна је мера увођења:

- предтретмана за отпадне воде на локацији,
- адекватно складиштење и управљање стајњаком, према Правилнику ЕУ (Regulation №1774/2002) који регулише споредне производе животињског порекла – Animal By-Products (ABPs).

-*Пољопривредно земљиште* – ове зоне захтевају увођење:

- мера заштита пољопривредног земљишта према *Нутратној директиви (91/676/ЕЕС)*,
- у смеру транзиционих кретања неопходна је израда Нутриент менаџмент плана (НМП) у циљу остварења добре пољопривредне праксе, односно спечавање свих облика загађења у пољопривреди.

## 3.2. ЗАШТИТА И УНАПРЕЂЕЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Концепт заштите и унапређења животне средине сеоског насеља Баре, заснован је на успостављању одрживог управљања природним вредностима, превенцији, смањењу и контроли свих облика загађивања.

Одрживо управљање природним вредностима и заштите животне средине остварује се:

- доношењем и спровођењем одлука којима ће бити обезбеђења уравнотеженост између заштите животне средине и економског развоја насеља кроз интеграцију животне средине,

- планирањем и одрживим коришћењем природних ресурса и чиниоца животне средине (земљиште, ваздух, вода, шуме, флора и фауна),
- успостављањем мониторинга, контролом квалитета животне средине и сталним унапређивањем,
- ремедијацијом угрожених и оштећених зона,
- управљањем отпадом у складу са одрживим газдовањем отпадом на националном нивоу.

Мере за побољшање квалитета животне средине које се морају планирати при уређењу сеоских насеља, односе се пре свега на:

- водоснабдевање и канализацију,
- одлагање отпада,
- мелиорацију,
- озелењавање,
- асфалтирање улица.

Мере заштите имају за циљ спречавање угрожавања животне средине и здравља људи, тако што негативне утицаје на животну средину у оквиру планског подручја, свде у границе прихватљивости. Оне омогућавају развој и спречавају еколошке конфликте на датом простору, што је у функцији реализације циљева одрживог развоја.

### **3.2.1. ЗАШТИТА ЗЕМЉИШТА**

Заштита земљишта као необновљивог природног ресурса спроводиће се преко мера и услова за:

- заштиту земљишта од загађивања
- заштиту продуктивног земљишта.

Заштита земљишта од загађивања:

- обавезним прописивањем градње непропусних септичких јама као прелазне фазе до изградње канализационе мреже,
- забраном неконтролисаног депоновања свих врста отпада,
- поштовањем свих хигијенско – санитарних услова и обезбеђивање свих услова за сигурно складиштење стајњака:

- увођење "добре пољопривредне праксе" која подразумева пре свега адекватно складиштење и управљање стајњаком који може бити од велике користи и у исто време велики ризик, према Правилнику ЕУ –Регулацион Но 1774/2002 који регулише споредне производе животињског порекла – Анимал Бу-Продуцтс (АБПс),

- забраном сече и пошумљавањем еродибилних терена и терена отвореног вегетационог склопа на израженим нагибима,

Заштита продуктивног земљишта:

- строгим поштовањем изградње у оквиру грађевинских реона,
- контролом употребе хемијских препарата у циљу очувања плодности као услов за производњу еколошки вредне хране,
- побољшавањем технолошких поступака обраде земљишта,
- увођењем и применом савремене технологије производње, коришћењем савремене механизације, подизањем организације рада на виши ниво, повећањем нивоа знања и производних искустава становништва,

- обавезном израдом процене утицаја на основу Закона о процени утицаја на животну средину (Сл.гл.бр.135/04) за реализацију Пројеката за које се процени да могу имати негативне утицаје на животну средину.

### 3.2.2. ЗАШТИТА ВОДА

Баре се налази на простору очуване природе, у трећој, широј зони заштите сливног подручја акумулације "Туцачки Напер", у оквиру које је дозвољена обрада земљишта уз контролисану употребу агротехничких мера.

Водоснабдевање се врши преко сеоског водовода, чије је извориште копани бунар поред реке Груже. Насеље нема изграђену канализациону мрежу, па се отпадне воде одводе у обичне септичке јаме или у великом броју случајева, директно изливају у земљиште.

Услед неконтролисане употребе вештачких ђубрива, и неадекватног одлагања стајњака, повећава се степен загађености вода нитратима који представљају финални производ разлагања органских супстанци које садрже азот, процесима нитрификације и јако су токсични за људе, а посебно децу.

У циљу сачувања здравља људи, живих ресурса и акватичких екосистема, неопходно је смањити степен загађивања вода који је изазван или појачан нитратима из пољопривредних извора. Веће европских заједница, усвојило је 1991.године **НИТРАТНУ ДИРЕКТИВУ** која се односи на смањење загађења воде изазвано или индуковано нитратима из пољопривредних извора и даље спречавање таквог загађења.

Како се предметно подручје налази у заштићеној зони сливног подручја акумулације „Туцачки напер“, где се становништво претежно бави пољопривредом, неопходно је, у циљу смањења загађења вода, пре свега едуковати становништво и тежити ка усвајању и примени принципа добре пољопривредне праксе, која би требало да постане обавезна за све.

Заштита вода обухвата:

- Заштиту изворишта водоснабдевања,
  - Заштиту површинских вода,
  - Заштиту подземних вода.
- Заштита изворишта водоснабдевања спроводиће се:
    - утврђивањем зона санитарне заштите и спровођењем мера заштите
    - успостављањем контроле режима рада изворишта и сталне контроле квалитета воде за пиће.
  - Заштита површинских и подземних вода спроводиће се:
    - забраном упуштања отпадних вода у повремене водотокове, приобаља и „подземље“,
    - прописивањем обавезног третмана (пречишћавања) оппадних вода до захтеваног нивоа, пре упуштања у реципијент,
    - обавезног претходног третмана потенцијално зауљених атмосферских вода са свих манипулативних и осталих површина, преко сепаратора-таложника до захтеваног нивоа пре упуштања у реципијент на локацији,
    - обавезном проценом/прорачуном могућих и очекиваних количина и категорија отпадних вода, прописаним начином третмана и



- управљања отпадним водама при реализацији зона, локација и појединачних Пројеката,
- пошумљавањем и озелењавањем свих еродибилних површина,
  - изградњом канализационе мреже и постројења за третман фекалних отпадних вода,
  - изградњом водонепропусних септичких јама за појединачне Пројекте и издвојене локације, као прелазног решења до реализације канализационе мреже, и обавезног третмана отпадних вода до захтеваног нивоа за упуштање у реципијент,
  - увођење савремених постројења, различитих капацитета, за складиштење и третман отпадних вода и отпада животињског порекла (стајњака) – кроз изградњу **савремених лагуна** или **бетонираних непропусних базена** и одабир најпогодније технике коришћења органског ђубрива, са минималним штетним утицајем на подземне воде.
  - санација дивљих депонија комуналног отпада и проналажење најповољнијег решења за одлагања комуналног и опасног отпада до реализације регионалног система.

**За све активност у простору које могу бити потенцијални извор загађивања вода обавезна је процена утицаја на животну средину (на основу Закона о процени утицаја на животну средину (Сл.гл.бр.135/04)) и примена прописаних мера и услова у том документу.**

### **3.2.3. ЗАШТИТА ВАЗДУХА**

Контролу квалитета и степен загађености ваздуха на подручју плана пратити систематски и спроводити мере:

- кроз израду катастра аерозагађења,
- успостављањем мониторинга за континуирано праћење квалитета ваздуха,
- посебне контроле загађености на угроженим местима, пре свега, у зони регионалних путева Крагујевац – Горњи Милановац Р-212, и Баре – Кнић Р-212В и зони радних комплекса,
- укључивање у јединствен концепт локалног и регионалног мониторинга за праћење степена загађености ваздуха,
- избором најбоље понуђених решења загревања објеката и еколошки прихватљивих енергената за загревање објеката и комплекса,
- обавезном проценом утицаја Пројеката (постојећих и планираних), потенцијалних извора аерозагађења, на стање и квалитет ваздуха (имисија, емисија).

### **3.2.4. ЗАШТИТА ШУМЕ**

У циљу заштите шума на подручју плана, потребно је:

- картирање и валоризација постојећег стања;
- успостављање мера неге и заштите које ће укључивати обавезне мере забране сече ради експлоатације;
- реконструкција, нега и пошумљавање, обликовање аутохтоним врстама;

- планирани радови захтевају обавезно мишљење надлежних институција из области заштите,
- евидентирати угрожене припаднике флоре и фауне у оквиру шумских екосистема и спровести организовану заштиту истих кроз програме (краткорочне и дугорочне) и пројекте заштите.

### **3.2.5. ЗАШТИТА ОД ЈОНИЗУЈУЋЕГ И НЕЈОНИЗУЈУЋЕГ ЗРАЧЕЊА**

Нису предвиђене мере заштите, с обзиром да не постоји опасност од зрачења оваквог типа на подручју плана, јер је познато да ни садржаји ни активности неће емитовати овакав вид зрачења.

### **3.2.6. ЗАШТИТА ОД БУКЕ И ВИБРАЦИЈА**

У циљу заштите од буке и вибрација, предлаже се:

- утврдити најугроженија подручја, мерењем интензитета буке на местима где се очекује, укључујући буку као параметар мониторинг система,
- спровести мере заштите у зонама под буком преко дозвољених граница.

### **3.2.7. ЗАШТИТА ОД УДЕСА**

Обухвата следеће мере:

- планирање, организовање и предузимање превентивних и других мера од настанка удеса било које врсте, на основу анализа опасности од удеса у току појединих активности,
- поступање са опасним материјама у употреби, транспорту, промету, складиштењу и одлагању, спроводити на начин да се не доведе у опасност живот и здравље становништва и животна средина,
- забрана свих активности и поступака који могу продукovati опасне материје.

### **3.2.8. УПРАВЉАЊЕ ОТПАДОМ**

Концепт очувања и заштите природе захтева одрживо управљање отпадом. Основна концепција и принципи управљања отпадом за подручје Плана су:

- **укључивање у систем поузданог одлагања отпада усвајањем принципа регионализације,**
- превенција и смањење стварања и настајања отпада минимизирањем укупних количина отпада,
- решавање проблема отпада на извору, месту настајања,
- одвојено прикупљање и сортирање отпада,
- повећање типова и врста отпада сакупљених у циљу рециклаже и поновне употребе,
- побољшање организације сакупљања и транспорта,
- постављање модерних судова за одвојено сакупљање отпада и увођење савремене специјализоване опреме за транспорт,
- увођење тенденције сакупљања и чувања отпада до коначног транспорта у затвореним објектима или просторијама, које су за то предвиђене,
- увођење распореда и динамике за сакупљање кабастог комуналног отпада,
- успостављање мониторинга и система контроле стања у области управљања отпадом.

За подручје Плана, проблем третмана **комуналног отпада** решаваће се у складу са Националном стратегијом управљања отпадом, и одређењем локалне самоуправе за организовање система за рационално управљање отпадом. Пошто је захват плана у широј зони заштите акумулације "Туцачки напер", забрањено је трајно депоновање отпада. Могуће је привремено одлагање комуналног отпада у прихватним контејнерима, на више локација у коридорима насељских саобраћајница. Овај отпад би се, на основу уговора са ЈКП "Комуналац", одвозио на депонију у Книћу, до коначног решења регионалне депоније комуналног отпада.

Смернице за уклањање комуналног отпада:

- потребно је изградити „објекте-нише“ за смештај судова-контејнера за прикупљање и привремено одлагање отпада;
- нише морају бити положајно доступне – уз саобраћајнице, за прилаз возила и ограђене,
- судови/контејнери морају бити диференцирани према врсти отпада како би се отпад рециклабилних својстава у старту одвајао од нерциклабилних врста отпада,
- уклањање отпада из радног комплекса вршиће се према врсти и категорији објекта, сагласно важећој Законској регулативи.

Пошто је састав отпада у сеоским насељима разноврстан (стајско ђубриво, отпаци биљног порекла, амбалажа за пестициде, хербициде, фунгициде, инсектициде, семенску робу и др), потребно је предвидети посебну локацију - сабирни центар за привремено одлагање течног и чврстог **опасног отпада** (посебно избетониран, ограђен и покривен простор, са специјалним контејнерима), до коначног решења републичке депоније опасног отпада. Реализација ових сабирних центара укључује израду комплетне пројектне документације сабирних места, правила понашања и план за случај опасности.

Захват плана је у широј зони заштите акумулације "Туцачки напер", где се забрањује сахрањивање уинулих животиња, локација за безбедно уклањање **анималног отпада** није планирана. Као меру безбедног уклањања анималног отпада потребно је предвидети простор за изградњу прихватне станице (ограђен и заштићен простор, опремљен хладњаком), који ће користити највише два сеоска насеља, где ће се вршити прихват отпада и одакле ће се специјалним возилима превозити до регионалног центра за прераду и спаљивање. Обзиром на чињеницу да је сточарство у Барама слабо заступљено, и да се подручје плана налази у широј заштити акумулације "Туцачки напер", потерба за формирањем ове намене не постоји.

**Одређивање локација за ову намену, део је стратегије националног и регионалног планирања и уређења простора, уз основну смерницу да се локације дефинишу ван насељених места.**

За реализацију ових програма обавезна је израда **Плана управљања свих врста отпада за подручје плана** који ће садржати:

- начин прикупљања, сортирања, паковања, изношења и одвожења отпада са предвиђеним временским терминима,
- обавезу изградње посебних простора који ће бити у функцији привременог одлагања отпада са карактеристикама опасног отпада, (пре свега се мисли на амбалажу за пестициде, хербициде, фунгициде, инсектициде, семенске

робе), до коначног решења депоније опасног отпада у Републици Србији, кроз правила и услове,

- обавезу изградње посебних простора који ће бити у функцији прихватне станице за анимални отпад, кроз правила и услове,
- план прикупљања и одлагања отпада у осталим (удаљеним) зонама (специјализоване посуде са затвореним поклопцем, на одговарајућим локацијама).

### **3.3. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ И НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА**

#### **ПРИРОДНА ДОБРА**

Према условима Републичког завода за заштиту и Завода за заштиту природе на територији обухваћеној планом општег уређења нема заштићених природних добара.

Обзиром на евидентирана очувана стабла храста потребно их је валоризовати и на основу тога предложити њихово даље чување.

#### **НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА ДОБРА**

У границама захвата Плана према подацима надлежног Завода за заштиту културе Крагујевац нема утврђених споменика културе и археолошких локалитета као ни евидентираних добара која уживеју претходну заштиту. На територији насељеног места Баре, а у захвату Плана, налазе се валоризовани објекти градитељског наслеђа:

1. Споменик НОБ-а
2. Споменик Драгише Витошевића
3. Кућа Ђорђевића
4. Кућа брвнара, Лекић Милана
5. Кућа Вуковић Миломира
6. Старо гробље

#### **Мере заштите за наведене валоризоване објекте градитељског наслеђа:**

- препорука је да се у изворном облику задрже валоризовани објекти градитељског наслеђа
- могућа је пренамена, адаптација или ревитализација валоризованих објеката и изградња нових на парцели, са претходно прибављеним мишљењем надлежне службе заштите
- могуће је преуређење околног простора са адекватном презентацијом простора и самих објеката, уз примену савремене инфраструктуре и опреме
- За сваки појединачни случај било каквих интервенција на неком од валоризованих објеката или њихове околине (адаптације, реконструкције, ревитализације, премештање објеката и др.) Завод ће издати нове, посебне и конкретне услове.

#### **Општи услови за целокупан простор Плана:**

Ако се у току извођења радова наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, Извођач је дужан да одмах без одлагања прекине радове и обавести надлежни Завод за заштиту споменика културе. Након валоризације ових добара могуће је предложити промену режима заштите и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и

положају у коме је откривен (члан 109 Закона о заштити културних добара Сл.гл. 2 бр.71/49)

### **3.4. ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И РАТНИХ РАЗАРАЊА**

Заштита од елементарних непогода регулисана је Законом о заштити од елементарних и других већих непогода (Сл. гл. СРС бр. 20/77).

#### **3.4.1. ЗАШТИТА ОД ПОПЛАВА**

Подручје плана није угрожено од поплава

#### **3.4.2. ЗАШТИТА ОД КЛИЗИШТА**

За потребе израде ППО Кнић урађени су основни елементи о инжењерско-геолошким карактеристикама терена, који су коришћени и при изради овог плана. За потребе израде овог плана није урађен Елаборат о инжењерско геолошким карактеристикама терена

Код већих инвестиционих радова неопходно је извршити детаљнија истраживања са аспекта микросеизмике и инжењерске геологије. На основу детаљних геолошких истраживања, утврдиће се услови за изградњу нових и осигурање постојећих објеката (кроз мере геолошког и техничког осигурања), као и евентуалне мере санације и заштите кроз обнову и засад нове вегетације и одводњавање терена.

#### **3.4.3. ЗАШТИТА ОД ЗЕМЉОТРЕСА**

Сеизмичност простора обухваћеног планом зависи од могућности појаве земљотреса одређене јачине и инжењерскогеолошких и физичко-хемијских особина геолошких формација које изграђују простор плана.

За подручје плана није вршена микросеизмичка реонизација. Као показатељ сеизмичности узима се податак са опште карте Југославије.

У грађевинарству се данас примењују следећи правилници о сеизмичним дејствима на конструкције:

1. Правилник о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (Сл. лист СФРЈ бр. 31/81; 49/82, 29/83; 52/90) по коме су основа за планирање и пројектовање сеизмички интензитет приказан на карти за повратни период од 500 година.

2. Правилник о техничким нормативима за пројектовање и прорачун инжењерских објеката у сеизмичким подручјима (1986.- нема законску снагу).

На привременој сеизмолошкој карти СФРЈ (1872 год) која приказује максимално догођене интензитета земљотреса за период до 1982 године Баре се налази у зони **9 °МЦС скале**.

На сеизмолошкој карти публикованој 1987 год. за повратни период од 500 година очекивани максимални интензитет земљотреса , са вероватноћом појаве 63% је **8 °МЦС скале**.

Догођени максимални сеизмички интензитет на подручју Бара је био 8°МСК-64 као манифестација земљотреса Рудник. Жаришта која одређују ниво сеизмичке угрожености на простору Баре су Рудник, Мионица, Свилајнац.

За подручје плана није вршена микросеизмичка реонизација. Простор је у захвату регије која је изразито трусно подручје. Приликом извођења и изградње

већих инвестиционих захвата, неопходна су детаљнија инжењерско-геолошка и микро-сеизмичка испитивања, која су прописана за такву врсту објеката

#### **3.4.4. ЗАШТИТА ОД ПОЖАРА**

Пожар је честа техничка непогода, а настаје свакодневним коришћењем објеката, али и као последица других елементарних непогода (земљотреса, експлозије и сл.). Заштита од пожара регулисана је Законом о заштити од пожара (Сл. гл. РС бр. 37/88, 37/89, 53/93, 92/93 и 48/94).

Заштита од пожара подразумева превентивне мере у циљу спречавања настанка пожара и мере за сузбијање пожара које се примењују се у случајевима када пожар настане:

##### **Превентивне мере заштите:**

- спровођење законских прописа којима је обезбеђено учешће службе противпожарне заштите у изради урбанистичке и пројектне документације, кроз давање услова и сагласности.
- израда одговарајуће документације - плана заштите од пожара.

**Мере за сузбијање пожара** подразумевају брзу и квалитетну интервенцију, а то се постиже кроз ефикасно деловање ватрогасне службе, организоване од стране надлежног Сектора МУП за заштиту и спасавање.

У оквиру мера заштите од пожара на подручју Плана општег уређења, потребно је обезбедити следеће:

- објекти морају бити изведени у складу са чл.10 и 11 Закона о заштити од пожара (Сл. гл. РС бр. 37/88).
- објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређење платоа за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара (Сл. лист СРЈ бр. 8/95).
- електроенергетска постројења и водове извести у складу са Правилником о техничким нормативима за погон и одржавање електроенергетских постројења и водова (Сл. лист СРЈ бр. 41/93).
- хидрантску мрежу извести у складу са Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара (Сл. лист СФРЈ бр. 20/70 и 23/71).
- у процесу евентуалне гасификације насеља, неопходно је урадити план заштите од пожара за зоне обухваћене гасификацијом.
- приликом пројектовања саобраћајница треба поштовати планиране регулационе ширине, а кроз пројекте уређења партера поштовати услове противпожарне заштите.

#### **3.4.6. ЗАШТИТА ОД РАТНИХ РАЗАРАЊА**

Према условима Министарства одбране за израду плана а у циљу прилагођавања потребама одбране земље:

- На подручју плана нема комплекса посебне намене, нити се подручје плана налази у зони просторне заштите ових комплекса (зоне забрањене или контролисане градње).

- За подручје Плана општег уређења, Министарство одбране нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

Заштита од ратних разарања спроводи се у складу са важећим законским и подзаконским актима који се односе на заштиту људи и материјалних добара,

као и општинским актима о степену угрожености насељених места и употреби Цивилне заштите, који регулишу надлежности у ванредним ситуацијама. Планирана улична мрежа и регулационе ширине основних саобраћајних праваца омогућавају несметано функционисање цивилне заштите у случају опасности.

## 4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Правила се примењују за издавање извода из плана, израду урбанистичких пројеката, као и израду детаљних урбанистичких планова. Сви елементи урбанистичке регулације који нису обухваћени овим Правилима грађења дефинишу се према важећем Правилнику о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима и поступку издавања акта о урбанистичким условима за објекте за које одобрење за изградњу издаје општинска, односно градска управа.

### 4.1. ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

ОБРАЗОВАЊЕ и ДЕЧЈА ЗАШТИТА, ЗДРАВСТВО, КУЛТУРА и УПРАВА, ОБЈЕКТИ КОМУНАЛНИХ ДЕЛАТНОСТИ, СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА, МРЕЖА И ОБЈЕКТИ САОБРАЋАЈНЕ И КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Изградња јавних објеката од општег интереса вршиће се на локацијама у оквиру јавног грађевинског земљишта, према планираној намени простора, али (према потреби) и на погодним локацијама у оквиру осталог грађевинског земљишта, које задовољавају све услове у складу са функцијом (нормативе и критеријуме за одговарајућу делатност), непосредним окружењем и планираном наменом простора.

Објекти јавних функција градиће се према условима из поглавља 2 и 3 и следећим општим и посебним правилима:

#### 4.1.1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ЈАВНОМ ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ

**Основна намена:** јавне површине и објекти дефинисани у поглављу 2.3.1.

**Могуће пратеће намене:** друге јавне површине и намене, објекти услужних делатности комплементарне намене и одговарајући пратећи објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре (паркинзи, трафо станице...)

**Забрањена је намена:** све намене чија би делатност угрозила животну средину и основну намену.

**Индекси заузетости и индекси изграђености** произлазе из прописаних норматива за површине објеката и површине комплекса сваке намене (поглавље 2.3.1.);

**Спратност и тип објеката** зависи од његове намене, а мора бити прилагођен условима локације и функцији при чему је максимална спратност објеката П+2;

**Реализација објеката и уређење комплекса** врши се на основу прописа и техничких услова и нормативе за одговарајућу намену

**Комплекс (парцела)** мора бити уређен тако да буде у складу са наменом објекта и окружењем; Основно уређење обухвата нивелацију, партер, зелену површину парцеле и одводњавање. Максимално сачувати постојећи зелени фонд на локацији. Обавезан је план пејзажног уређења парцела.

Обезбедити одговарајући број паркинг места на јавним паркиралиштима, или у оквиру комплекса и одговарајући саобраћајни и противпожарни приступ.

При пројектовању и извођењу свих јавних површина и намена обавезна је примена важећег Правилника о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

**Обликовање** примерено намени, условима локације и окружењу, уз савремен третман архитектонске традиције и употребу природних материјала и тонова.

**Прикључење објеката на инфраструктуру** врши се на основу правила плана и услова овлашћених комуналних предузећа и организација.

**Основни услови заштите животне средине** остварују се применом мера заштите из поглавља 3.1, реконструкцијом и изградњом објеката у складу са техничким и санитарним прописима, прикључењем на насељску инфраструктуру и уређењем локације и парцеле; односно уређењем јавних површина, а посебно саобраћајних и зелених површина.

Такође, потребно је да одговарајуће службе контролишу изградњу, уређење јавних површина, комунални отпад, снабдевање водом, канализацију и пречишћавање отпадних вода и др.

**Основни безбедносни услови** везани су за примену сеизмичких и противпожарних прописа. Код већих инвестиционих радова потребно је извршити испитивања стабилности терена.

**Реализација** ће се вршити урбанистичким пројектима на основу планова детаљне регулације у складу са претходно израђеним програмом.

На формираним парцелама ове намене уређење и изградња као и реконструкција, доградња, надградња и опремање инфраструктуром врши се Урбанистичким пројектом на основу овог плана и јасно дефинисаног програма.

#### **4.1.2. ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ЈАВНОМ ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ**

##### **ОСНОВНО ОБРАЗОВАЊЕ И ДЕЧЈА ЗАШТИТА**

Задржава се на постојећој локацији уз услов побољшавања општег стандарда објекта, реконструкцију доградњу или/и надградњу за потребе проширења капацитета као и за простор за потребе дечје заштите. Површина за потребе дечје заштите може се реализовати и у оквиру посебног објекта на парцели. Обавезна је израда програма којим ће се дефинисати најпогоднија варијанта.

**Могуће пратеће намене:** култура, наука, зеленило, спорт и рекреација, одговарајући пратећи објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре, пословно становање (стан управитеља)

**Индекс заузетости и изграђености** произилазе из норматива за обе намене према демографским пројекцијама и гравитационом подручју.

**Висина објекта:** максимална П+2,



У оквиру дворишта обезбедити простор за игру деце из вртића  
Сва вредна стабла и зеленило задржати.

### **ЗДРАВСТВЕНА ДЕЛАТНОСТ НА ПРИМАРНОМ НИВОУ**

Задржава се на постојећој локацији уз услов побољшавања општег стандарда објекта уз могућност реконструкције, доградње или/и надградње за потребе проширења капацитета.

**Намена** : Примарна здравствена заштита – амбуланта у склопу Дома здравља Кнић и пословно становање (службени станови запослених)

**Могуће пратеће намене**: зеленило, услужне делатности и одговарајући пратећи објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре

**Индекс заузетости** : максимални 40%

**Индекс изграђености** максимални 0,8

**Висина објекта**: максимална П+2

### **УПРАВА , АДМИНИСТРАЦИЈА, ПТТ**

Објекти ових намена се задржавају на постојећим локацијама уз услов побољшавања општег стандарда објекта уз могућност реконструкције, доградње или/и надградње за потребе проширења капацитета.

**Могуће пратеће намене**: зеленило, култура, информисање, услужне делатности, просторије МУП-а и друге јавне намене и одговарајући пратећи објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре

**Индекс заузетости** : максимални 40%.

**Индекс изграђености** максимални 0,8.

**Висина објекта**: максимална П+2

### **КУЛТУРА**

Задржава се на постојећој локацији уз услов побољшавања општег стандарда објекта уз могућност реконструкције, доградње или (и) надградње за потребе проширења капацитета.

**Могуће пратеће намене**: јавно информисање, образовање, зеленило друге јавне намене, услуге компатибилних намена, одговарајући пратећи објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре

**Уређење**:

Парцела се ка јавним површинама не ограђује

Неизграђена површина испред објекта уређује се као трг за манифестације, окупљање, презентације. Решити јавну расвету, завршну обраду партера комбинацијом природних и префабрикованих материјала, као и одговарајући мобилијар и опрему.

**Индекс заузетости** : максимални 40%.

**Индекс изграђености** максимални 0,8.

**Висина објекта**: максимална П+2

### **КОМУНАЛНИ ОБЈЕКТИ**

**Гробље**

**Могуће пратеће намене**: услужне делатности, зеленило, администрација и пратећи објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре.

Део гробља –Старо гробље је валоризован објекти градитељског наслеђа подлеже мишљењу и мерама заштите надлежног Завода за заштиту споменика културе.

#### **Уређење:**

Обезбедити заштитну зону (појас) подизањем зеленила (жива ограда, појас декоративног дрвећа),

Уређење гробља, комуникација, гробних места, зеленила и пратећих садржаја мора бити на захтеваном нивоу

**\*Остали комунални објекти (пијаце) дати су у оквиру намене САЈАМ обрађени су кроз правила уређења и правила грађења за Сајам поглавље 4.2.2.**

### **СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА**

Планирано је проширење и даље уређење и опремање постојећег комплекса свим потребним садржајима који ће омогућити развој различитих видова спортских и рекреативних активности тј.

Планирају се:

- отворени спортски терени,
- пратећи објекат за опремање и услуге,
- затворени спортски објекат

**Могуће пратеће намене:** зеленило, образовање, специјализоване школе или клубови или спортски кампуси. друге јавне намене, услуге, одговарајући пратећи објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре

**Услови уређења** ове зоне су:

- постојеће садржаје (фудбалски терени) подићи на виши степен уређења
- могу се градити отворени спортски терени, тенис, одбојка, кошарка и сл. и затворен спортски објекат.
- нови садржаји за спортско-рекреативне активности морају бити комплементарни постојећим;
- терене са завршном обрадом од бетона свести на најмању могућу меру
- травнате терене подићи од комбинације трава отпорних на гажење,
- сви терени морају бити адекватно ограђени,
- озелењавање простора урадити на основу плана пејзажног уређења усклађеног са околним простором;
- пешачким комуникацијама спортски центар повезати са окружењем.
- обезбедити одговарајући број паркинг места

### **Правила грађења за објекте:**

**пратећи објекат** (постојећи објекат у изградњи, могућа је доградња и надградња):

- намена - пратеће намене у директној функцији отворених терена (просторије за одржавање, техничке, санитарне и помоћне просторије, свлачионице, клубске просторије и сл.)
- услужне комплементарне намене (продаја, изнајмљивање, одржавање опреме, угоститељски садржаји )
- висина објекта, мах П+1

**затворени спортски објекат :**

- намена: хала за мале спортове, према потребама насеља са пратећим намена
- висина објекта условљена је специфичним захтевима врсте спорта,
- растојање грађевинске линије од регулационе линије главне насељске саобраћајнице је мин.10,0м.

**МРЕЖА И ОБЈЕКТИ САОБРАЋАЈНЕ И КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ**

Правила грађења за објекте и мрежу инфраструктуре, дата су обједињено са правилима уређења (поглавље 2.3.1).

**4.2. ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ****СТАНОВАЊЕ, МЕШОВИТЕ НАМЕНЕ, ПОСЛОВАЊЕ**

Објекти ових намена градиће се према условима из поглавља 2 и 3 и следећим општим и посебним правилима:

**4.2.1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА НАМЕНУ СТАНОВАЊЕ (према карти намене површина као и за стамбене објекте у оквиру мешовитих намена)**

**Основна намена** - становање

**Пратеће намене** могу се градити под условом да парцела својом величином, обликом, конфигурацијом терена и условима за прикључак на саобраћајну и комуналну инфраструктуру пружа те могућности, уз услов обезбеђења свих функција објекта у оквиру основне парцеле као и намена у окружењу. Могу се градити: услужне делатности (занатске услуге, трговина на мало, трговина на велико, складишта, сервиси, туристичке услуге), јавни објекти од општег интереса (образовање, дечја и социјална заштита, здравство, култура и информисање, рекреација - у јавном и приватном власништву, под условом да задовоље све нормативе и критеријуме за одговарајућу делатност, као и услове непосредног окружења), производња најнижег нивоа (мала привреда, производно занатство, т.ј. мали производни погони, тзв. "породична предузећа" - посебно делатности прилагођене захтевима пољопривредне производње, у оквиру сличних модалитета развоја заснованих на коришћењу локалних ресурса). Дозвољене пратеће делатности дефинисане су посебним правилима грађења у зависности од карактера целине.

Изградња објекта пратеће намене у свему подлеже правилима грађења за основну намену (Урбанистички параметри, висина објекта, удаљења од граница парцела... сем уколико посебним правилима није наглашено другачије).

Пратећа намена ни по ком аспекту не сме угрозити основну намену у оквиру које се развија.

**Није дозвољена намена објекта** који могу да угрозе Основну намену са било ког аспекта. Забрањене су све делатности које би угрозиле животну средину буком, вибрацијама, гасовима, мирисима, отпадним водама, и другим штетним дејствима, као и објекти који по архитектонско грађевинском склопу не одговарају карактеру захвата.

**Новоформирана грађевинска парцела** мора да има облик и површину који омогућавају грађење према правилима.

**Урбанистички параметри:** у обрачун урбанистичких параметара улазе сви објекти на парцели (основни, економски, помоћни и пратећи). Подрумска етажа се не обрачунава у БРГП. За постојеће парцеле, у случају да је неки од урбанистичких параметара већи од датих максималних вредности, задржава се постојећа изграђеност без могућности повећања.

### **Хоризонтална регулација**

#### Удаљеност грађевинске линије објекта од регулационе линије:

Објекат поставити тако да не угрожава сигурност саобраћајног кретања и прегледност раскрсница.

Растојање грађевинске линије од регулационе линије главних насељских саобраћајница (наставака регионалних путева) је мин.10,0м.

Растојање грађевинске линије од регулационе линије осталих насељских саобраћајница је мин.5,0м.

У зони изграђених стамбених објеката растојање се утврђује на основу позиције преко 50% изграђених објеката.

Уколико постојећи објекат (квалитетан) делом излази испред планом дефинисане грађевинске линије, задржава се уз могућу реконструкцију, адаптацију и санацију, уколико не омета саобраћајну прегледност или суседа на планираној грађевинској линији, а доградња, изградња и надоградња су могуће само иза планом дефинисане грађевинске линије.

Када се економски део формира до пута економски објекти се постављају на грађевинској линији мин 8.0 м у односу на регулациону линију. У оквиру распона 8.0м грађевинске од регулационе линије обезбедити најмање 3.0м зелене фронталне линијске површине

Помоћни објекат се гради иза грађевинске линије основног објекта.

За објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза грађевинска линија се утврђује кроз извод из плана

#### Удаљеност грађевинске линије објекта од границе суседне парцеле:

Минимална удаљеност слободностојећег објекта, односно његових делова од границе суседне парцеле је 3,0 м. Балкони, терасе и отворена степеништа такође се не могу градити на мањој удаљености од прописане.

Функционално удаљење објеката од суседне парцеле, при отварању прозора основних стамбених просторија је 3,0 м, при чему се мора обезбедити међусобно удаљење објеката од 4,0 м.

Код усаглашавања постојећих објеката, минимално удаљење од суседа не може бити мање од 2,0 м уколико просторије имају прозорски отвор високог парапета (мин.1,60м), односно мин.1,0 м ако нема прозорских отвора ка суседној парцели.

Уколико је постојећи укњижен објекат на међи, доградња мора бити удаљена од суседне парцеле мин.2,0 м, уз услов да у делу доградње прозори буду високог парапета (мин.1,60м).

За изграђене објекте чије је растојање до границе парцеле мање од утврђених вредности, при реконструкцији се не могу на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

Помоћни објекат се гради на удаљеношћу од суседне парцеле мин. 2,0 м.

Ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање нових економских објеката од границе парцеле је минимално 1,0 м.

Оставе за складиштење сточне хране или другог запаљивог материјала, морају бити удаљене минимум 3,0м од границе суседне парцеле.

### Међусобна удаљеност објеката на парцели:

Минимална удаљеност објеката основне и пратеће намене на истој парцели износи најмање 1/2 висине вишег објекта

За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 3,0 м не могу се на суседним странама предвиђати отвори.

Хигијенска удаљеност објеката:

- Стамбени објекат - сточна стаја = мин 15м
- стамбена зграда - ђубриште = мин 25м
- бунар - сточна стаја = мин 20м
- бунар - ђубриште = мин 25м

Ови параметри односе се на објекте на истој парцели као и кад се економски део једног домаћинства –парцеле граничи са стамбеним делом другог домаћинства-парцеле

Међусобна растојања економских објеката различите врсте зависе од организације економског дворишта, с тим да се прљави објекти могу постављати само низ ветар у односу на чисте објекте.

### **Висинска регулација**

Висина етажа се одређује према намени .

Кота пода приземља је мин 0,2м од меродавне коте терена а мах 1,2м од највише коте терена (највиша тачка пресека вертикалне фасадне равни објекта и природног терена пре изградње).

Према условима локације сви објекти могу формирати подрумску и сутеренску етажу уз услове примене мера које се односе на геолошке, хидрогеолошке и геомеханичке карактеристике терена, искључиво за помоћни или пословни простор.

Подрум је етажа чија је таваница на мах 1,0м од најниже коте терена уз објекат.

Сутерен је етажа која се формира према нагибу терена, чија је таваница на одстојању већем од 1,0м од најниже коте терена уз објекат.

### **Други објекат на грађевинској парцели**

Према величини на парцели се може лоцирати два или више објеката основне и пратеће намене у оквиру степена изграђености и искоришћености земљишта, поштујући сва остала правила грађења .

Минимална удаљеност објеката на истој парцели износи најмање 1/2 висине вишег објекта.

### **Архитектонско-грађевинска структура и обрада**

Грађевинска структура објеката је стандардна, Пратећи програми се уклапају у основну структуру , које је носилац програма зона. Код већих објеката пратеће намене грађевинска структура и обрада прилагођавају се карактеру намене и локације.

Објекти се обликују уз примену традиционалних елемената архитектуре.

Код објеката или парцела који су под режимом заштите градитељског наслеђа, фасада и обрада објекта се обавезно прилагођавају условима заштите, уз обезбеђење функција у оквиру објекта и парцеле.

Кровови - коси, вишеводни. Нагиби кровних равни до 45 степени. Кровни покривачи цреп, ћерамида, тегола, шиндра. Обавезно формирање стрехе.

Обрада: природни материјали у комбинованој обради (малтер, камен, дрвена столарија, потпуно дрвена структура објекта, тремови исл.) и бојено у природним тоновима.

Главно степениште (за савладавање спратних висина) може бити искључиво унутар објекта.

Искључена је:

- изградња равних и мансардних кровова
- примена фасадне циогле и бетонских зидова као завршне обраде
- примена камених, бетонских и сл. балустрада на спољашњим степеништима и балконима
- примена античких и других неаутентичних стилских редова у обради фасадне пластике и стубова

За сложене програме постоји могућност фазне реализације целине, уз анализу дефинитивне изграђености што се дефинише Урбанистичким пројектом. Фазно реализовани објекти и комплекси морају представљати јединствену архитектонску целину.

### **Обнова и реконструкција објекта**

Реконструкција објекта подразумева све интервенције по дефиницији (Закону) тј. извођење грађевинских и других радова на објекту у циљу прилагођавања објекта правилима грађења, промене намене, хигијенским, обликовним условима плана и условима заштите животне средине тј. повећању стандарда и квалитета основног и пратећег програма.

При реконструкцији постојећих објекта који су на растојању мањем од прописаног могу се формирати само отвори високог парапета или делови зида од стаклене опеке или стаклене призме.

### **Заштита суседних објекта**

Радови на објекту, не смеју угрозити стабилност како објекта на коме се изводе радови, тако и суседних објекта, са аспекта геотехничких, геолошких и сеизмичких карактеристика тла и статичких и конструктивних карактеристика објекта.

Заштита суседних објекта се врши правилном организацијом градилишта и контролисањем откопа при изградњи, прикупљањем и контролисањем атмосферских вода, уређењем партера, нивелацијом, озелењавањем и применом хигијенских стандарда.

### **Приступ и смештај возила**

Смештај возила за основну и пратећу намену искључиво на парцели уз препоруку да се претежни капацитет реализује у оквиру објекта (основног или помоћног) у циљу растерећења отворених површина према нормативу:

- 1 ПМ /1 стамбена јединица,
- за пословни простор терцијалне делатности: 1 паркинг место на 70м<sup>2</sup> нето површине,
- за објекте туризма 1ПМ/ 20% броја смештајних јединица (соба).
- за возила за обављање делатности привређивања према нормативу за сваку делатност.

- за возила за обављање пољопривредне делатности – у помоћном објекту у економском делу дворишта

Паркинг просторе радити комбиновано са високим зеленилом уз могућност извођења пергола.

Овај објекат не сме угрозити квалитет намене на суседним парцелама.

**Прикључење објеката на инфраструктуру** врши се према плану и на основу услова овлашћених Комуналних предузећа и организација.

### **Заштита животне средине, технички, санитарни и безбедносни услови**

Основни **услови заштите животне средине** остварују се применом правила и мера заштите из поглавља 3, уређењем простора, реконструкцијом и изградњом објеката у складу са Правилима уређења и грађења, техничким и санитарним прописима, прикључењем на насељску инфраструктуру, са искључењем из програма реализације свих оних који по условима коришћења и заштите, не одговарају карактеру основне намене и могуће пратеће намене, као и уређењем јавних површина, а посебно саобраћајних површина на локацији.

Основни **безбедносни услови** везани су за примену сеизмичких и противпожарних прописа. Код већих инвестиционих радова неопходно је извршити детаљнија истраживања са аспекта микросеизмике и инжењерске геологије.

### **Уређење парцеле**

Изградња објеката подразумева уређење парцеле према основној и пратећој намени. Основно уређење обухвата нивелацију, партер и зелену површину парцеле

Парцелу уређивати на традиционалан начин, проштујући обликовне вредности предела уз употребу аутохтоног зеленила. Максимално задржати постојећи фонд зеленила. *Минимални проценат зелених површина на парцели прописан је у оквиру посебних правила грађења за сваку намену.*

Обрада, избор материјала и обликовање партерних површина и објеката, према намени, усклађено са окружењем уз максималну примену природних материјала.

Терен се уређује уз максимално очување конфигурације, а у случајевима неопходног каскадирања примењивати терасе, шкарпе, насипе и потпорне зидове обрађене природним материјалима уз услов да не мењају природно отицање воде на штету суседних грађевинских парцела и објеката.

Парцеле се ограђују према суседу и према јавној површини сем уколико правилима није посебно наглашено другачије.

### **Организација парцеле**

На површинама становања и мешовитих намена парцела може бити уређивана за непољопривредно, пољопривредно, мешовито домаћинство или са основном наменом пословања.

На парцелама свих величина у дну парцеле иза основних објеката могуће је градити помоћне објекте (летња кухиња, трем, оставе за огрев, гаража)

**1. Непољопривредно домаћинство** садржи породични стамбени објекат (или објекте) према величини породице и помоћне објекте. Овом категоријом обухваћени и објекти за одмор и повремено (викенд) становање. *Помоћни објекти* се постављају у дну дворишта, иза

грађевинске линије основног објекта, уз формирање јединствене архитектонске целине (повезивање тремом или надстрашницом и сл). Помоћни објекти уз стамбени објекат су: летња кухиња, магацин хране за сопствену употребу, гаража, котларница и сл. Помоћни објекат је приземне спратности, без могућности формирања подрумске и поткровне етаже. Површина помоћног објекта улази у обрачун индекса изграђености и заузетости на парцели. Помоћни објекат не сме угрозити основну намену на парцели, као и на парцели суседа.

Део парцеле се може уређивати као окућница.

## **2. Пољопривредна домаћинстава:**

Парцела мора да задовољи две основне функције: становање и производњу (узгој стоке, обрада и прерада производа, њихово чување...) и има издвојене следеће делове:

**стамбени део** – уређује се у свему према претходном

**економски део** – намењен раду и производњи, уређује се према врсти пољопривредне производње са економским објектима и помоћним објектима уз економске објекте:

*Економски објекти* (у функцији обављања пољопривредне делатности) су: објекат за држање стоке, ђубришна јама, нужник, објекат за смештај сточне хране и пољопривредне механизације, магацини хране, млекара, санитарни пропусник и сл. Објекти за држање стоке и нужници морају да имају санитарно исправну септичку јаму, уз обезбеђено одвођење воде или њено биолошко пречишћавање. Ђубришне јаме морају, осим санитарно исправне септичке јаме, да имају и осочару.

*Помоћни објекти уз економске објекте* су: пушница, сушница, кош, амбар, надстрешница за пољопривредне машине и возила и сл.

*Економски објекти и помоћни објекти уз њих* постављају се према хигијенским условима удаљености. не смеју угрозити основну намену на парцели, као и на парцели суседа.

Економски део колском везом везати са јавним путем и пешачком везом са стамбеним двориштем.

**окућница** (уређује се као башта, воћњак или повртњак, а у највећем броју домаћинстава обухвата и обрадиве површине-оранице и сл). У оквиру окућнице формирати простора за одлагање кабасте сточне хране (сена и сл.). Могућа је изградњу *пољопривредних објеката* - стакленика, расадника, фарме пужева и сл. Величина окућнице се не дефинише.

Организација дворишта пољопривредног домаћинства према теренским условима (на парцели са нагибом терена стамбено двориште се поставља на највишој коти, т.ј. економско двориште се поставља на нижој коти од стамбеног дворишта):

### 1, Објекат испод пута:

- Стамбени део до пута а иза њега економски део и окућница
- Посебан колски прилаз економском делу - мин 3,0м

### 2, Објекат изнад пута:

- Економски део до пута а иза њега стамбени део и окућница
- Посебан колски прилаз стамбеном делу - мин 2,5м



Организација и формирање економског дела може бити, са бочне стране ка регулацији, уз услов посебне организације економских објеката поштујући правила грађења, међусобна растојања објеката од стамбеног дела и суседних домаћинстава.

### **3. Мешовито домаћинство:**

Поред становања које подразумева породичне стамбене објекте пољопривредних и непољопривредних домаћинстава (тј. организацију парцеле у свему према претходном ставу) садржи и објекте везане за пословање.

Намена пословања може бити:

- туристичко-смештајне услуге
- остале услуге -комерцијалне делатности ( подразумева се и комерцијално обављање јавних делатности)
- производне делатности- према условима заштите животне средине

Могуће је комбиновати намене пословања под условом да су комплементарне.

#### **Становање са услугама**

Услуге се организују у оквиру стамбеног дела дворишта у оквиру основног и /или других објеката тј. обавезно је функционално раздвајање од стамбеног дела - услужне делатности у делу објекта са посебним улазом или у посебном/ другим објектима.

#### **Становање са услугама туризма**

Туристичко смештајне услуге се организују у оквиру стамбеног дела дворишта у оквиру основног и /или других објеката тј. обавезно је функционално раздвајање стамбеног и пословног дела објекта без обавезе формирања посебног улаза (раздвајање унутар објекта- на посебној етажи, у посебном тракту...)

#### **Становање са привређивањем (производним делатностима):**

Привређивање се одвија у оквиру другог (других) објекта на парцели у стамбеном или економском делу парцеле формирањем посебне функционалне зоне уколико делатност није сродна основној делатности економских објеката ( стаје и сл.).

Обавезно је функционално раздвајање од намене становања - у посебном објекту.

Избор делатности према условима зоне у којој се програм развија

### **4. Пословање**

- Туристичко-смештајном функцијом - према Закону о туризму
- Остале услуге - комерцијалне делатности које подразумевају и комерцијално обављање јавних намена
- Привређивање (производне делатности) -према условима заштите животне средине.

#### **Посебни услови:**

##### **ПОСЛОВАЊЕ у зонама становања:**

##### **ПРИВРЕЂИВАЊЕ у зонама становања**

Може се развијати као мешовита намена (са становањем у другом објекту) или самостално.

За наведену изградњу мора бити урађен програм, пројектна документација, урбанистички пројекат тј. реализација је могућа уз следеће услове:

- **израда елабората заштите животне средине**, са свим елементима заштите у оквиру објекта, инсталација, опреме, парцеле и захвата са искључењем из реализације свих оних који по условима коришћења и заштите, односно намени, не одговарају карактеру целине

- **саобраћајне услове** : могу се реализовати намене које не ометају функцију основне намене (на локацијама које имају повољне саобраћајне везе уз искључење тешког транспорта из стамбених - приступних улица) са паркирањем искључиво у оквиру парцеле без ометања јавних површина.

- **комуналне услове** - захтеви за комуналним опремањем намене привређивања не смеју угрозити опремање основне намене зоне (контролисан капацитет и начин изградње).

- **Урбанистички показатељи** према правилима зоне становања у оквиру које се програм реализује

- **Остали услови** у свему према условима за зону у оквиру које се програм реализује

#### **УСЛУГЕ у зонама становања**

Комерцијалне, занатске, услужне и друге терцијалне делатности развијају се у свим зонама и густинама становања, зонама привређивања и осталим наменама према потребама окружења, уз услов да не смеју угрозити основну намену у оквиру које се развијају тј. уз:

- **еколошку проверу за потенцијалне загађиваче** (обавезно се дефинише карактер програма и мере заштите на локацији, односно по потреби ради процена утицаја објекта на животну средину, са свим елементима заштите у оквиру објекта, инсталација, опреме, парцеле и захвата.

- **саобраћајне услове** који не ометају функцију основне намене са паркирањем искључиво у оквиру парцеле без ометања јавних површина

- **комуналне услове** ( захтеви за комуналним опремањем не смеју угрозити опремање основне намене зоне) (контролисан капацитет и начин изградње).

- **услове обликовања** који се усклађују са условима обликовања сеоског амбијента

- **урбанистичке показатеље** према правилима зоне становања у оквиру које се програм реализује

- **За сложеније програме услуга са специфичним захтевима и условима обавезна је разрада кроз урбанистички пројекат.**

Овом наменом обухваћене су и јавне делатности као комерцијални вид пословања (у приватном власништву).

## 4.2.2. ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ОСТАЛОМ ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ

### 4.2.2.1. СТАНОВАЊЕ

**1 Становање Гст до 5ст/ха**

#### Целина 2

#### **Намена објеката и простора**

**Основна намена** - становање: породични стамбени објекти пољопривредних и непољопривредних домаћинстава

**Пратеће намене** : услужне делатности, јавне намене, туризам, привређивање, објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре

Услужне делатности развијају се као мешовиту намену са становањем (у приземљу основног објекта или у оквиру посебног објекта на парцели) или као основна намена на парцели, и то: снабдевање и дневне потребе насеља, продају домаћих производа, услужно занатство у функцији потреба насеља и развоја туризма, и развијенији програми- занатске услуге, трговине и сервиси уз главну насељску саобраћајницу.

Туристичко смештајне услуге подразумевају мешовиту намену са становањем и то: собе за издавање у основном или посебном објекту(објектима) на парцели и пансионске услуге. Не планирају се објекти туризма као искључива намена на парцели. Максимални капацитет- 30 лежајева.

Намена привређивања - намене везане за пољопривредну делатност и делатност у функцији развоја туризма и занатска производња која подразумева домаћу радиност развија се као мешовита намена (са становањем у другом објекту), а уз главну насељску саобраћајницу и мали производни погони - производно занатство као мешовита намена (са становањем у другом објекту) или самостално као основна намена на парцели,

**Искључују се све намене** које могу да угрозе животну средину буком, вибрацијама, гасовима, мирисима, отпадним водама, и другим штетним дејствима, као и објекти који по архитектонско грађевинском склопу не одговарају карактеру захвата.

**Основни тип изградње** - Објекти се граде као слободностојећи

#### **Величина парцеле**

Минимална површина новоформиране парцеле је 6,0ари.

Код препарцелације по дубини минимална ширина пролаза је 3.00 метра

На парцелама преко 7,0 ари могуће је градити више објеката основне или пратеће намене ( за пољопривредна домаћинства овај услов се односи се на стамбени део дворишта)

Парцела може бити уређивана за непољопривредно, мешовито, пољопривредно домаћинство или са основном наменом пословања.

Минимална ширина новоформиране парцеле је стамбене и мешовите намене 15,0м

Минимална ширина новоформиране парцеле са основном наменом привређивања је 20,0м

#### **Хоризонтална регулација**

Минимално удаљење грађевинске линије од регулационе главне насељске саобраћајнице је 10,0 м.

Минимално удаљење грађевинске линије од регулационе линије осталих саобраћајница је 5,0м.

Минимално удаљење помоћних објеката од границе парцеле 2,0м  
 Минимално удаљење економских објеката од суседне парцеле је 2,0м  
 (поштујући хигијенске минимуме удаљености)

**Урбанистички параметри** на нивоу парцеле су:

Степен изграђености - мах 0.5

Степен заузетости - мах 30%

### **Висинска регулација**

Максимална висина објеката основне и пратеће намене је П+1

Спратност помоћних објеката - приземље

### **Архитектонско-грађевинска структура и обрада**

Сви програми и објекти морају носити одлике своје намене уз обавезну примену традиционалних елемената архитектуре и природних материјала у завршној обради.

Објекти привређивања треба да буду функционално и савремено опремљени, уз примену савремене технологије.

### **Други објекат на грађевинској парцели**

Други објекат на парцели гради се у оквиру урбанистичких показатеља прописаних за зону као слободностојећи објекат. Обавезно обезбедити прилаз ка јавној површини минималне ширине 2,5м. Максимална висина објекта је П+1.

### **Услови уређивања и ограђивања парцеле**

Дворишта се уређују према основној и пратећој намени

Парцеле свих намена се ограђују

Економски део и окућница се такође ограђују.

Зелене површине- минимум 50% површине парцеле.

Остало према општим правилима грађења

### **Заштита животне средине, технички, санитарни и безбедоносни услови**

Код увођења програма пословања, обавезно се дефинише карактер програма и мере заштите на локацији, са свим елементима заштите у оквиру објекта, инсталација, опреме, парцеле и захвата. са искључењем из програма реализације свих оних који по условима коришћења и заштите, односно намени, не одговарају карактеру целине, односно према потреби се ради документација са аспекта заштите животне средине.

### **Посебни услови**

За објекте привређивања важе услови обавезног опремања грађевинске парцеле за зоне привређивања уз усаглашавање са основном наменом

**Остали елементи регулације - према општим правилима грађења**

## **Становање Гс = до 5 станова/ха**

### **Целина 3**

Сеоска домаћинстава и породични стамбени објеката са окућницама на великим парцелама

### **Намена објеката и простора**

**Основна намена** - становање: породични стамбени објекти пољопривредних и непољопривредних домаћинстава

**Пратеће намене** : услужне делатности, јавне намене, туризам, објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре

Услужне делатности подразумевају мешовиту намену са становањем и то: снабдевање и дневне потребе насеља, продају домаћих производа,

услужно занатство у функцији потреба насеља и развоја туризма и пољопривредне делатности. Ове делатности се развијају у приземљу основног објекта или у оквиру посебног објекта, према условима парцеле.

Туристичко смештајне услуге подразумевају мешовиту намену са становањем и то: собе за издавање у основном или посебном објекту (објектима) на парцели и пансионске услуге. Не планирају се објекти туризма као искључива намена на парцели. Максимални капацитет је 30 лежајева.

Намена привређивања – намене везане за пољопривредну делатност и делатност у функцији развоја туризма и занатска производња која подразумева домаћу радност, могу се развијати као мешовита намена (са становањем у другом објекту)

**Искључују се све намене** које могу да угрозе животну средину буком, вибрацијама, гасовима, мирисима, отпадним водама, и другим штетним дејствима, као и објекти који по архитектонско грађевинском склопу не одговарају карактеру захвата.

**Искључују се све намене за које надлежни орган утврди потребу израде одговарајућег елабората заштите животне средине.**

**Основни тип изградње** - Објекти се граде као слободностојећи

**Величина парцеле**

Минимална површина новоформиране парцеле је 6,0ари.

Код препарцелације по дубини минимална ширина пролаза је 3.00 метра

Парцела може бити уређивана за непољопривредно, мешовито, пољопривредно домаћинство или са основном наменом пословања:

Зелене површине- минимум 60% површине парцеле.

**Други објекат на грађевинској парцели**

Други објекат на парцели гради се у оквиру урбанистичких показатеља прописаних за зону као слободностојећи објекат. Обавезно обезбедити прилаз ка јавној површини минималне ширине 2,5м. Максимална висина објекта је П+1

**Остали елементи регулације** - према правилима за Становање Гст до 5ст/ха у Целини 2 и према општим правилима грађења

## **2 Повремено и викенд становање**

**Намена објеката и простора**

**Основна намена** - становање: породичне стамбене објекте за повремено и стално становање непољопривредних домаћинстава.

**Пратеће намене:** јавне намене, објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре

**Искључују се све намене** које могу да угрозе животну средину буком, вибрацијама, гасовима, мирисима, отпадним водама, и другим штетним дејствима, као и објекти који по архитектонско грађевинском склопу не одговарају карактеру захвата.

**Основни тип изградње** - Објекти се граде као слободностојећи

**Величина парцеле**

Минимална површина новоформиране парцеле је 6,0ари.

Код препарцелације по дубини минимална ширина пролаза је 3,0м

На парцелама преко 6,0 ари могуће је градити више објеката .

**Минимална ширина новоформиране грађевинске парцеле је 10,0м;**

**Хоризонтална регулација**

Минимално удаљење грађевинске од регулационе линије је 5,0м.

**Урбанистички параметри** на нивоу парцеле су

Степен изграђености мах 0.4

Степен заузетости мах 25%

**Висинска регулација**

Максимална висина објеката је П+1

**Други објекат на грађевинској парцели**

Други објекат на парцели гради се у оквиру урбанистичких показатеља прописаних за зону као слободностојећи објекат. Обавезно обезбедити прилаз ка јавној површини минималне ширине 2,5м. Максимална висина објекта је П+1.

Објекти морају носити одлике своје намене уз обавезну примену традиционалних елемената архитектуре и природних материјала у завршној обради.

Не постоји обавеза оградавања парцела

Зелене површине –минимум 60%површине парцеле

**Остали елементи регулације - према општим правилима грађења****4.2.2.2. МЕШОВИТЕ НАМЕНЕ****1 Мешовита намена 1 – стамбено пословна зона****Целина 1****Намена објеката и простора**

**Основна намена** – становање и пословање

**Пратеће намене** - јавне намене и пратећи објекти инфраструктуре.

**Искључују се све намене** које могу да угрозе животну средину буком, вибрацијама, гасовима, мирисима, отпадним водама, и другим штетним дејствима, као и објекти који по архитектонско грађевинском склопу не одговарају карактеру захвата.

Врста и намена објеката који се могу градити

Могу се градити :

- стамбени објекти
- стамбено пословни објекти
- пословни објекти

Стамбени објекти су објекти породичног становања пољопривредних и непољопривредних домаћинстава. Густина становања Гс = 5 -10 станова/ха.

Пословање подразумева :

- Производне
- Услужно комерцијалне
- Јавне намене

У оквиру ове намене могу се реализовати откупна станица, комунални објекти и остале намене које захтевају првенствено добру саобраћајну приступачност.

Производне намене – мала и средња предузећа за намене дефинисане према условима заштите животне средине, реализују у свему према урбанистичким параметрима ( степен изграђености мах 0.8 и степен заузетости мах 40%) ове зоне и осталим правилима из поглавља .....**Привређивање**.

Услужно комерцијалне намене за делатности према потребама насеља као и мешовито пословање (складишта, трговина на велико, сервиси и сл уз главну насељску саобраћајницу).

Јавне намене се реализују као јавно или остало грађевинско земљиште.

Пословни простор реализује се у приземним, али и у другим деловима објеката, као други објекат на парцели или као искључива намена на парцели.

Може се одобрити промена намене грађевинских парцела са стамбеном и стамбено-пословном наменом у производну намену на основу одговарајуће еколошке провере, под условом да се обезбеди заштитно растојање од суседних парцела и објеката и предузму предвиђене мере заштите животне средине на парцели.

Интервенције у овим зонама становања подразумевају ремоделацију, реконструкцију, промену намене (становање у комерцијалне/централне функције и радне комплексе), доградњу/надogradњу и нову изградњу.

**Основни тип изградње** - Објекти се граде као слободностојећи или двојни  
**Организација парцеле:**

Парцеле могу бити стамбене, мешовите и са искључиво нестамбеном наменом са следећом организацијом парцеле:

- Пословање до улице
- Стамбени садржаји у делу ка продуктивном земљишту

Обзиром на релативно повољан нагиб терена у односу на главну саобраћајницу у овој зони у делу линијског центра искључује се организација парцеле пољопривредног домаћинства са економским делом до главне насељске саобраћајнице.

### **Величина парцеле**

Минимална површина новоформиране парцеле за изградњу једног стамбеног објекта (тј. стамбеног дела пољопривредног домаћинства) је 4,0ара, за изградњу двојног стамбеног објекта је 3,0ара (за једну парцелу).

Минимална површина новоформираних грађевинских парцеле пољопривредног домаћинства (стамбени и економски део) је 10,0 ари

На парцелама преко 5,0 ари могуће је градити више објеката основне или пратеће намене ( за пољопривредна домаћинства овај услов се односи се на стамбени део дворишта)

Минимална површина новоформиране парцеле са наменом привређивања је 15,0 ари.

На парцелама свих величина могуће је поред основних објеката градити и помоћне објекте искључиво иза основног објекта на парцели.

**Минимална ширина новоформиране грађевинске парцеле** за стамбени објекат непољопривредног домаћинства је 10,0м;

**Минимална ширина новоформиране грађевинске парцеле** за стамбени објекат пољопривредног домаћинства је 15,0м;

**Минимална ширина новоформиране грађевинске парцеле** са наменом привређивања је 18,0м;

Код препарцелације и парцелације по дубини минимална ширина пролаза 3.00 метара.

### **Хоризонтална регулација**

Минимално удаљење грађевинске линије од регулационе линије главне насељске саобраћајнице (наставак регионалног пута) је 10,0м

Минимално удаљење грађевинске линије од регулационе линије осталих саобраћајница 5,0м

Могућа је реконструкција или усаглашавање постојећих објеката који у мањој мери одступају од планиране или претежне грађевинске линије потеза, уколико не постоје сметње техничке или функционалне природе (саобраћајна прегледност, угрожавање суседа на основној грађевинској линији и сл.)

**Урбанистички параметри** на нивоу парцеле су

- степен изграђености мах 0.8
- степен заузетости мах 40%

### **Висинска регулација**

Максимална висина објеката је П+2

### **Други објекат на грађевинској парцели**

Други објекат на парцели гради се у оквиру урбанистичких показатеља прописаних за зону као слободностојећи објекат. Минимална удаљеност објеката на истој парцели износи најмање 1/2 висине вишег објекта. Уколико се други објекат ради иза основног објекта (у дубини парцеле) обавезно обезбедити прилаз ка јавној површини минималне ширине 2,5м. Максимална висина другог објекта на позицији до улице је П+2, као други објекат у дубини парцеле П+1

### **Архитектонско грађевинска структура и обрада**

Сви објекти морају носити одлике своје намене уз примену традиционалних елемената архитектуре и природних материјала у завршној обради

Објекти привређивања треба да буду функционално и савремено опремљени, уз примену савремене технологије.

Остало према општим правилима грађења

### **Обнова и реконструкција објеката**

Према општим правилима грађења

### **Заштита суседних објеката**

Према општим правилима грађења

### **Приступ и смештај возила**

Према општим правилима грађења

### **Услови уређивања и ограђивања парцеле**

Изградња објеката подразумева уређење парцеле према основној и пратећој намени. Основно уређење обухвата нивелацију, партер, зелену површину парцеле и одводњавање ван суседа. Зелена површина мора чинити најмање 30% површине парцеле.

Парцеле свих намена се ограђују.

### **Прикључење објеката на инфраструктуру**

Према општим правилима грађења



### **Заштита животне средине, технички, санитарни и безбедоносни услови**

Код увођења програма пословања, обавезно се дефинише карактер програма и мере заштите на локацији, са свим елементима заштите у оквиру објекта, инсталација, опреме, парцеле и захвата. са искључењем из програма реализације свих оних који по условима коришћења и заштите, односно намени, не одговарају карактеру целине, односно према потреби се ради одговарајући елаборат заштите животне средине.

#### **Посебни услови**

За објекте привређивања важе услови обавезног опремања грађевинске парцеле за зоне привређивања .

За све намене привређивања и сложеније програме услуга са специфичним захтевима и условима, обавезна је израда Урбанистичког пројекта са урбанистичко архитектурским решењем, анализом капацитета и приказом прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру, приказом уређења парцеле у свим елементима, и анализом односа према суседу.

### **Остали елементи регулације - према општим правилима грађења**

## **2 Мешовита намена 2 – стамбено пословна зона**

### **Целина 1**

Интервенције у овој зони подразумевају изградњу. Овај простор изузетно повољног положаја (у залеђу линијског центра), конфигурације и оријентације представља изузетан потенцијал за развој пратећих намена –јавних намена и пословања атрактивнијих садржаја.

#### **Намена објеката и простора**

**Основна намена** – становање и пословање

**Пратеће намене** - јавне намене и пратећи објекти инфраструктуре.

**Искључују се све намене** које могу да угрозе животну средину буком, вибрацијама, гасовима, мирисима, отпадним водама, и другим штетним дејствима, као и објекти који по архитектурско грађевинском склопу не одговарају карактеру захвата.

#### **Врста и намена објеката који се могу градити**

Могу се градити :

- стамбени објекти
- стамбено пословни објекти
- пословни објекти

Пословни простор реализује се у приземним, али и у другим деловима објеката, као други објекат на парцели или као искључива намена на парцели.

Стамбени објекти су објекти породичног становања пољопривредних и непољопривредних домаћинстава, Гс = до 10 станова/ха.

Пословање подразумева :

- Производне
- Услужно комерцијалне
- Јавне намене

Производне намене за делатности везане за пољопривредну производњу, специфичне облике производње (цвеће, зачинско биље, ...) према условима заштите животне средине, делатности у функцији развоја туризма и

занатска производња која подразумева домаћу радиност. Могу се развијати као мешовита намена (са становањем у другом објекту) или самостално као основна намена на парцели

Услуге – комерцијалне намене, услужно занатство, јавне намене као комерцијално пословање, и туризам. Могу се развијати као мешовита намена (са становањем у другом објекту) или самостално као основна намена на парцели.

Туризам на овој површини подразумева туристичко смештајне намене као:

- мешовиту намену са становањем и то: собе за издавање у основном или посебном објекту на парцели и пансионске услуге.

- и искључиву намену на парцели .

Максимални капацитет - 40 лежајева

**Основни тип изградње** - Објекти се граде као слободностојећи .

### **Величина парцеле**

Минимална површина новоформиране парцеле непољопривредног домаћинства тј. стамбеног дела пољопривредног домаћинства је 4,0ара.

Минимална површина новоформираних грађевинских парцеле пољопривредног домаћинства (стамбени и економски део) је 12,0ари

Минимална ширина парцеле стамбеног дела је 10.0м, а функционална 15.0м.

Минимална ширина економског приступног пута на парцели је 3.00м.

Најмања ширина приступног стамбеног пута је 2.5 м

Код препарцелације по дубини минимална ширина пролаза је 3,0м

На парцелама преко 5,0 ари могуће је градити више објеката основне или пратеће намене ( за пољопривредна домаћинства овај услов се односи се на стамбени део дворишта)

Парцеле могу бити стамбене, мешовите и са искључиво нестамбеном наменом.

### **Хоризонтална регулација**

Минимално удаљење грађевинске линије од регулационе линије је 5,0м

Минимално удаљење помоћних објеката од границе парцеле 2,0м

Минимално удаљење економских објеката од суседне парцеле је 2,0м (поштујући хигијенске минимуме удаљености)

**Урбанистички параметри** на нивоу парцеле су

Степен изграђености мах 0.6

Степен заузетости мах 35%

### **Висинска регулација**

Максимална висина објеката основне и пратеће намене је П+1+Пт

Спратност помоћних објеката приземље.

### **Други објекат на грађевинској парцели**

Други објекат на парцели гради се у оквиру урбанистичких показатеља прописаних за зону као слободностојећи објекат. Минимална удаљеност објеката на истој парцели износи најмање 1/2 висине вишег објекта. Обавезно обезбедити прилаз ка јавној површини минималне ширине 2,5м. Максимална висина објекта је П+1

### **Архитектонско грађевинска структура и обрада**

Сви објекти морају носити одлике своје намене уз примену традиционалних елемената архитектуре и природних материјала у завршној обради.

Објекти привређивања треба да буду функционално и савремено опремљени, уз примену савремене технологије.

### **Услови уређивања и ограђивања парцеле**

Парцеле свих намена се ограђују

Дворишта се уређују према основној и пратећој намени

Зелене површине –минимум 40%површине парцеле

### **Прикључење објеката на инфраструктуру**

За објекте привређивања важе минимални услови уређења и опремања према поглављу ...Привређивање

### **Заштита животне средине, технички, санитарни и безбедоносни услови**

Код увођења програма пословања, обавезно се дефинише карактер програма и мере заштите на локацији, са свим елементима заштите у оквиру објекта, инсталација, опреме, парцеле и захвата. са искључењем из програма реализације свих оних који по условима коришћења и заштите, односно намени, не одговарају карактеру целине, односно према потреби се ради процена утицаја на животну средину.

### **Остали елементи регулације - према општим правилима грађења**

#### **4.2.2.3. ПОСЛОВАЊЕ**

- 1 Привређивање**
- 2 Услуге, систем центара**
- 3 Расадник**
  - Шумарска кућа
  - Ветеринарска станица
- 4 Сајам**

#### **1 Привређивање**

##### **Целина 1**

**Основна намена** – привређивање (**постојећи радни комплекси**): мала и средња предузећа (МСП)

**Пратеће намене** - услужне делатности, комуналне делатности, јавне намене, зеленило, објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре. Услуге не подразумевају туристичко смештајне услуге.

**Намене које нису дозвољене** - све намене које према процени утицаја са било ког аспекта угрожавају животну средину и нису у складу са посебним условима прописаним у оквиру шире зоне заштите изворишта водоснабдевања.

Могуће је Увођење производних и услужних програма, просторно и производно декомпоновање постојећих комплекса према захтевима тржишта, уз примену технологије која не ремети еколошке услове окружења.

За проширење или промену програма користити максимално постојећи квалитетан грађевински фонд уз могућност адаптације, надгарадња или доградње постојећих објеката.

Могућа је **фазна реализација** само по изради УП-а и сагледаних програма за целе комплексе.

**Минимална површина новоформиране парцеле** је 12,0 ари.

**Минимална ширина новоформиране грађевинске парцеле** је 18,0м;

При парцелацији по дубини **приступни пут** за везу са јавним путем је минималне ширине 5,0 м с радијусом кривине прикључка од минимум 10-12,0 м;

**Минимално удаљење грађевинске линије од регулационе линије** главне насељске саобраћајнице је 10,0м.

**Удаљење објеката** (грађевинских линија новоизграђених објеката или доградњи) **од границе суседних парцела** са наменом становања је минимум 6,0 м са заштитним зеленим појасом, а са осталим наменама  $\frac{1}{2}$  висине објекта ако је задовољен противпожарни услов.

На парцели може бити више објеката основне или пратеће намене.

**Минимално удаљење објеката на истој парцели** је  $\frac{1}{2}$  висине објекта, уз задовољење технолошких, противпожарних и осталих услова.

**Урбанистички параметри** на нивоу парцеле:

Степен заузетости                    мах 50%

Степен изграђености                мах 1.0

У обрачун урбанистичких параметара улазе сви објекти на парцели (основни ,помоћни објекти...) Подрумска етажа се не обрачунава у БРГП.

**Спратност** према делатности а мах П+2. Максимална спратност у делу објекта (објекту) до улице.

**Смештај возила** (теретних и путничких) на парцели уз обезбеђење манипулативног простора. Могућност формирања заједничког паркинга за више комплекса. Број паркинг места према нормативу за сваку делатност.

**Прикључење објеката на инфраструктуру** врши се на основу услова овлашћених комуналних предузећа и организација.

**Уређење и организација на парцели** према намени. Основно уређење обухвата нивелацију, партер, зелену површину парцеле и одводњавање ван суседа. Минимални проценат зелене површине на парцели је 20%. Парцеле се ограђују.

**Обавезно опремање грађевинске парцеле** подразумева обезбеђење следећих инфраструктурних објеката:

- приступни пут,
- водоснабдевање,
- прикупљање и пречишћавање отпадних вода,
- прикључак на електроенергетску и телекомуникациону мрежу
- уређење манипулативног простора, паркинга за различите врсте возила,
- уређење посебне просторије или ограђеног простора са посудама за прикупљање отпада;
- предузимање предвиђених мера заштите животне средине.
- обезбедити заштитно растојање од суседних парцела и објеката и подизање заштитног зеленог појаса у границама грађевинске парцеле према суседним парцелама са стамбеном наменом;

### **Архитектонско-грађевинска структура и обрада**

Архитектонско грађевинска структура стандардна. Обликовање према намени. Позиција зоне у линијском центру захтева виши ниво обликовања, обраде и уређења.

Објекти привређивања треба да буду функционално и савремено опремљени, уз примену савремене технологије.

### **Заштита животне средине, технички, санитарни и безбедоносни услови**

Основни **услови заштите животне средине** остварују се применом правила и мера заштите из поглавља 3., уређењем простора, реконструкцијом и изградњом објеката у складу са Правилима уређења и грађења, техничким и санитарним прописима, прикључењем на насељску инфраструктуру, са искључењем из програма реализације свих оних који по условима коришћења и заштите, не одговарају карактеру основне намене, као и уређењем јавних површина, а посебно саобраћајних површина на локацији.

Основни **безбедносни услови** везани су за примену сеизмичких и противпожарних прописа који су обавезни код пројектовања и изградње објеката .

Код већих инвестиционих радова неопходно је извршити детаљнија истраживања са аспекта микросеизмике и инжењерске геологије.

#### **Посебни услови**

За све интервенције (реконструкција, доградња, изградња, промена намене...) обавезна је израда Урбанистичког пројекта са урбанистичко архитектонским решењем, анализом капацитета и приказом прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру, приказом уређења парцеле у свим елементима, и анализом односа према суседу. Израду урбанистичке документације прати обавезна одговарајућа документација са аспекта заштите животне средине.

## **2 Услуге, систем центара**

### **Целина 1**

#### **Центар насеља**

##### **Линијски центар**

Вишенаменски простори - намене су дефинисане према карти намене површина.

**Центар насеља:** Услуге, објекти и површине јавне намене, простори окупљања, становање. (према карти - Намена површина)

**Намене које нису дозвољене** - У оквиру центара није могуће градити објекте који по свом карактеру и капацитету не одговарају основној и могућој пратећој намени, објекте са посебним просторним, технолошким, заштитним и саобраћајним условима који се не уклапају у ужи и контактни захват, ремете регулацију и коришћење простора, све намене које са било ког аспекта могу угрозити животну средину

**Основна правила грађења (минимална површина новоформиране парцеле, урбанистички показатељи, приступ возила, паркирање...) примењују се према наменама заступљеним у захватима центра (према карти намене површина)**

Могућа је функционална организација објеката- услужне делатности у приземљу јавне намене за погодне делатности (култура, управа и сл.) на спратним етажама. Становање се у делу ка јавним површинама организује на вишим етажама и унутар парцеле, што значи да се објекти у центру насеља, у делу ка јавној површини, реконструишу и пројектују са најмање приземном етажом за пословни простор, уз могућност изградње пословних објеката у целисти.

**Минимално удаљење грађевинске линије од регулационе линије** главне насељске саобраћајнице је 10,0м.

Урбанистички параметри **дефинисани су у оквиру сваке намене према карти намене површина.**

**Спратност – мах П+2**

У центру насеља не може се реконструисати нити градити објекти уз главне насељске саобраћајнице са спратношћу мањом од П+1. (сем специфичних објеката и јавних делатности)

**Смештај возила** на парцели. Број паркинг места према нормативу за сваку делатност.

**Прикључење објеката на инфраструктуру** врши се на основу услова овлашћених комуналних предузећа и организација.

**Уређење и организација на парцели** према намени. Основно уређење обухвата нивелацију, партер, зелену површину парцеле и одводњавање ван суседа. Обавезно партерно уређење и адекватна опрема захвата.

Обезбедити прилазе и услове за несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица према важећем Правилнику .

**Архитектонско-грађевинска структура и обрада**

Архитектонско грађевинска структура стандардна. Обликовање према намени.

**Заштита животне средине, технички, санитарни и безбедоносни услови**

Основни **услови заштите животне средине** остварују се применом правила и мера заштите из поглавља 3., уређењем простора, реконструкцијом и изградњом објеката у складу са Правилима уређења и грађења, техничким и санитарним прописима, прикључењем на насељску инфраструктуру, са искључењем из програма реализације свих оних који по условима коришћења и заштите, не одговарају карактеру центра, као и уређењем јавних површина, а посебно саобраћајних површина на локацији.

Основни **безбедносни услови** везани су за примену сеизмичких прописа и противпожарних прописа

### **Линијски центар**

Пословање (услуге, привређивање), становање, објекти и површине јавне намене

**Намене које нису дозвољене** - све намене које са било ког аспекта угрожавају животну средину.

**Основна правила грађења (минимална површина новоформиране парцеле, урбанистички показатељи, приступ возила, паркирање...)** примењују се према наменама заступљеним у захватима центра (према карти намене површина).

Услужне и привредне делатности јављају се као доминантна функција на парцели или као пратећа функција становања /привређивања . Пословни простор реализује се у приземним, али и у другим деловима објеката, као други објекат на парцели или као искључива намена на парцели. На парцели може бити више објеката основне или пратеће намене.

Може се одобрити промена намене грађевинских парцела са стамбеном и стамбено-пословном наменом у производну намену под условом да се обезбеди и предузму предвиђене мере заштите животне средине. За програме пословања, обавезно се дефинише карактер програма и мере заштите на локацији, односно по потреби ради процена утицаја објекта на животну

средину, са свим елементима заштите у оквиру објекта, инсталација, опреме, парцеле и захвата, Интервенције у овим зонама становања подразумевају ремоделацију, реконструкцију, промену намене (становање у комерцијалне/централне функције и радне комплексе). Ова трансформација одвија се у непосредном контакту са саобраћајницама.

Локације су погодне за мешовито пословне центре које се баве терцијалним делатностима: трговина на велико, салони, већи сервиси, представништва, специјализоване продавнице, угоститељски објекти, и друге комерцијалне делатности, за откупне станице и магацине, и за радне комплексе (мала и средња предузећа) за делатности које не угрожавају животну средину. Радни комплекси се реализује у свему према правилима грађења из поглавља **Привређивање.**

Могућа је функционална организација објеката- услужне делатности у приземљу јавне намене за погодне делатности (култура, управа и сл.) на спратним етажама.

Обзиром на релативно повољан нагиб терена у односу на главну саобраћајницу у овој зони се искључује организација парцеле пољопривредног домаћинства са еконимским делом до главне насељске саобраћајнице.

**Минимално удаљење грађевинске линије од регулационе линије** главне насељске саобраћајнице је 10,0м.

**Урбанистички параметри** дефинисани су у оквиру сваке намене према карти намене површина и примењују се параметри ових намена

У обрачун параметара улазе сви објекти на парцели (основни, помоћни и економски)

Подрумска етажа се не обрачунава у БРГП.

За постојећу изграђеност, а у случају да постојећи проценат изграђености парцела (или други урбанистички параметар) већи од датих максималних вредности, задржава се постојећа изграђеност без могућности повећања.

**Спратност објеката до П+2.**

**Архитектонско-грађевинска структура и обрада**

Грађевинска структура и обрада објеката је стандардног и вишег нивоа прилагођена намени. Ово се односи и на изградњу, и на реконструкцију постојећих објеката.

Код већих објеката пословања и јавних намена обавезан је сервисни, а код свих одговарајући противпожарни приступ. Паркирање на парцели (отворено, односно објекат или део објекта затвореног паркирања) Број паркинг места према нормативу за сваку делатност. Број паркинг места за намену становања 1пм на две стамбене јединице.

**Прикључење објеката на инфраструктуру** врши се на основу услова овлашћених комуналних предузећа и организација.

**Уређење и организација на парцели** према намени. Основно уређење обухвата нивелацију, партер, зелену површину парцеле и одводњавање ван суседа.

Обавезно партерно уређење јавне површине (главне насељске саобраћајнице) и адекватна опрема захвата.

### **Заштита животне средине, технички, санитарни и безбедоносни услови**

Основни **услови заштите животне средине** остварују се применом правила и мера заштите из поглавља 3., уређењем простора, реконструкцијом и изградњом објеката у складу са Правилима уређења и грађења, техничким и санитарним прописима, прикључењем на насељску инфраструктуру, са искључењем из програма реализације свих оних који по условима коришћења и заштите, не одговарају карактеру центра, као и уређењем јавних површина, а посебно саобраћајних површина.

Основни **безбедносни услови** везани су за примену сеизмичких прописа и противпожарних прописа.

### **3 Расадник, Шумарска кућа , Ветеринарска станица**

За намене **Расадник, Шумарска кућа и Ветеринарска станица** у оквиру линијског центра примењују се Правила грађења за линијски центар и следећа посебна правила за сваку намену посебно:

#### **Шумарска кућа**

##### **Целина 1**

**Намена:** становање и услуге. Потребно је побољшавања општег стандарда објекта, могуће је повећање капацитета према програму корисника. Могућа је промена намене дела или у целости за пословање и привређивање у свему према условима зоне у оквиру које се развијају (мешовита намена 1-линијски центар). За проширење или промену програма користити максимално постојећи квалитетан грађевински фонд уз могућност адаптације, надградња или доградње постојећих објеката. На парцели може бити више објеката основне и пратеће намене.

**Пратеће намене** - јавне намене, зеленило, објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре.

**Намене које нису дозвољене** - све намене које са било ког аспекта угрожавају животну средину.

**Минимална површина новоформиране парцеле** је 15 ари.

**Минимална ширина новоформиране грађевинске парцеле** је 15,0м;

**Минимално удаљење грађевинске линије од регулационе линије** главне насељске саобраћајнице је 10,0м.

**Удаљење објеката** (грађевинских линија новоизграђених објеката или доградњи) **од границе суседних парцела** је минимум 3,0 м

На парцели може бити више објеката основне или пратеће намене.

**Минимално удаљење објеката на истој парцели** је  $\frac{1}{2}$  висине објекта

**Урбанистички параметри** на нивоу парцеле:

Степен заузетости                    мах 30%

Степен изграђености                мах 0,6

У обрачун урбанистичких параметара улазе сви објекти на парцели (основни ,помоћни објекти...) Подрумска етажа се не обрачунава у БРГП.

**Спратност** мах П+2. Максимална спратност у делу објекта (објекту) до улице.

Минимални проценат зелене површине на парцели је 40%. Парцела се ограђује. Уређење уз очување формираног амбијента.

Остало према правилима грађења за линијски центар.



## **Ветеринарска станица**

### **Целина 1**

**Ветеринарска станица и становање** (службени станови)

**Пратеће намене** –услуге, јавне намене и друге према условима линијског центра

**Намене које нису дозвољене** - све намене које са било ког аспекта угрожавају животну средину

Потребно је побољшање општег стандарда објекта. уз могућност повећања капацитета објеката. За проширење или промену програма користити максимално постојећи квалитетан грађевински фонд уз могућност адаптације, надградња или доградње постојећих објеката.

Ако се у планском периоду створе услови за измештање ветеринарске станице на локацију сајам пратеће намене становања задржавају се на постојећој локацији са могућношћу пренамене дела или у целости за пословање и привређивање у свему према условима зоне у оквиру које се развијају (мешовита намена 1- линијски центар).

На новој локацији Сајам реализација ветеринарске станице подлеже у свему важећим прописима, санитарним, хигијенским и условима заштите животне средине

**Минимално удаљење грађевинске линије од регулационе линије** главне насељске саобраћајнице је 10,0м.

**Удаљење објеката** (грађевинских линија новоизграђених објеката или доградњи) **од границе суседних парцела** је минимум **4,0 м**.

На парцели може бити више објеката основне или пратеће намене.

**Минимално удаљење објеката на истој парцели** је  $\frac{1}{2}$  висине објекта.

**Урбанистички параметри** на нивоу парцеле:

Степен заузетости                    мах 30%

Степен изграђености                мах 0,6

У обрачун урбанистичких параметара улазе сви објекти на парцели (основни ,помоћни објекти...) Подрумска етажа се не обрачунава у БРГП.

**Спратност** мах П+2. Максимална спратност у делу објекта (објекту) до улице.

Минимални проценат зелене површине на парцели је 40%. Парцела се ограђује и према суседу и према јавној површини.

Остало према правилима грађења за линијски центар.

## **Расадник**

### **Целина 1**

**Намена** : шумски и воћни расадник

У планском периоду је могућа пренамена дела или целог простора за уређене зелене површине, спорт и рекреацију, специјализоване школе или клубови, културу, туризам и услуге, као и за узгој фазана и одговарајући пратећи објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре.

Обавезна је израда Урбанистичког пројекта на основу јасно дефинисаног програма.

Минимална новоформирана парцела износи 30,0ари

**Минимално удаљење грађевинске линије од регулационе линије** главне насељске саобраћајнице је 10,0м.

**Урбанистички параметри** на нивоу намене расадник:

Степен заузетости	мах 20%
Степен изграђености	мах 0,4

#### **Архитектонско-грађевинска структура и обрада**

Архитектонско грађевинска структура стандардна. Обликовање према намени уз примену традиционалних елемената архитектуре. Минимални проценат зелене површине је 60%.

## **4 Сајам**

### **Целина 1**

Вишенаменски простор са наменама јавног и комерцијалног карактера.

**Могуће намене** – откупна станица, услуге, занати, комуналне делатности (зелена, кванташка, шарена, сточна пијаца, ветеринарска служба..), отворени изложбени и продајни простори, јавне намене, зеленило, објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре.

**Намене које нису дозвољене** - све намене које са било ког аспекта угрожавају животну средину

Могуће је просторно декомпоновање постојеће површине према захтевима тржишта.

Валоризовати постојећи грађевински фонд и максимално га користити уз могућност адаптације, надградња или доградње постојећих објеката.

Могућа је **фазна реализација** само по изради УП-а и Програма за цео комплекс.

**Минимално удаљење грађевинске линије од регулационе линије** главне насељске саобраћајнице је 10,0м.

**Удаљење објеката** (грађевинских линија новоизграђених објеката или доградњи) **од границе суседних парцела** са наменом становања према санитарно хигијенским и противпожарним условима, а мин 6,0м.

На парцели може бити више објеката основне или пратеће намене.

**Минимално удаљење објеката на истој парцели** је 1/2 висине вишег објекта. уз задовољење осталих услова и прописа.

**Минимално удаљење објеката на истој парцели** је 1/2 висине објекта, уз задовољење технолошких, противпожарних и осталих услова.

**Урбанистички параметри** на нивоу површине намене Сајам :

Степен заузетости	мах 30%
Степен изграђености	мах 0.4

У обрачун урбанистичких параметара улазе сви објекти на парцели (основни ,помоћни објекти...) Подрумска етажа се не обрачунава у БРГП.

**Спратност** -Приземље, мах П+1. Могуће је изводити подрум уз примену мера које се односе на геолошке, хидрогеолошке и геомеханичке карактеристике терена. Могуће је надкривање пратећих и функционалних садржаја, надстрешницом савременог архитектонског решења.

**Смештај возила** (теретних и путничких) на парцели уз обезбеђење манипулативног простора. Број паркинг места према нормативу за сваку делатност.

**Прикључење објеката на инфраструктуру** врши се на основу услова овлашћених комуналних предузећа и организација.

**Уређење и организација на парцели** према намени. Основно уређење обухвата нивелацију, партер, зелену површину парцеле и одводњавање ван суседа. Минимални проценат зелене површине на парцели је 20%. Парцела се

ограђује и према суседу и према јавној површини.

**Обавезно опремање грађевинске парцеле**, подразумева обезбеђење следећих инфраструктурних објеката:

- водоснабдевање,
- прикључак на електроенергетску и телекомуникациону мрежу
- уређење отвореног простора, паркинга за различите врсте возила,
- уређење посебне просторије или ограђеног простора са посудама за прикупљање отпада;
- предузимање предвиђених мера заштите животне средине.
- обезбедити заштитно растојање од суседних парцела и објеката подизањем заштитног зеленог појаса (мин 5,0м) према суседним парцелама са стамбеном наменом;

#### **Архитектонско-грађевинска структура и обрада**

Архитектонско грађевинска структура стандардна. Обликовање према намени.

Објекти треба да буду функционално и савремено опремљени и да чине јединствену архитектонску целину.

Основни **услови заштите животне средине** остварују се применом правила и мера заштите из поглавља 3., уређењем простора, реконструкцијом и изградњом објеката у складу са техничким и санитарним прописима, прикључењем на насељску инфраструктуру, са искључењем из програма реализације свих оних који по условима коришћења и заштите, не одговарају карактеру основне намене, као и уређењем јавних површина, а посебно саобраћајних површина на локацији.

Основни **безбедносни услови** везани су за примену сеизмичких прописа и противпожарних прописа.

#### **Посебни услови за комуналне делатности (пијаце, ветеринарска служба) у оквиру намене Сајам:**

- платое и објекте уредити према санитарним захтевима и условима,
- формирати заштитну зону зеленила према окружењу,
- отпадне воде са платоа евакуисати и пре упуштања у канализациони систем третирати,
- отпад настао у овој зони, према типу и врсти одлагати у посебне судове/еколошке нише или просторије посебно димензионисане за одлагање отпада и одвозити преко овлашћеног Јавног комуналног предузећа,
- просторија за привремено одлагање комуналног отпада мора бити у оквиру објекта, као засебна, без прозора са електричним осветљењем и тачећим местом са славином, холендером, сливником и решетком и мора имати адекватан приступ за комунално возило;

#### **Пијаце**

**зелена пијаца** за повремено снабдевање уз посебне услове организације и виши ниво уређења:

- обавезно је поштовање санитарно-хигијенских услова и услове еколошке заштите.
- начин уређења прилагодити могућности вишенаменског

коришћења простора.

- у оквиру овог простора, потребно је формирати издвојен простор за снабдевање становништва непољопривредним производима (шарена пијаца), излагање и продају производа домаће радиности, друге услуге, администрацију и сл.

**изложбено продајни простор** и у сектору сточарства који се у планском периоду може трансформисати у **сточну пијацу**

Уређење простора мора се ускладити са Законом прописаним условима.

Основна (обавезни садржаји) опремљеност представља I фазу реализације и чини је:

- уређени плато,
- обезбеђена комунална инфраструктура,
- ограђен простор,
- вага
- простор за ветеринарску станицу,
- уз примену прописаних санитарних и еколошких услова

Потпуна опремљеност подразумева објекте и садржаје савремене сточне пијаце.

#### **Кванташка пијаца**

- обавезно је поштовање санитарно-хигијенских услова и услове еколошке заштите.
- начин уређења прилагодити могућности вишенаменског коришћења простора, према темпу и потребама развоја насеља и окружења може прерасти у дистрибутивни центар
- *откупну станицу* лоцирати уз кванташку пијацу.

#### **Посебни услови за локацију Сајам**

Реализација објекта и уређење комплекса врши се на основу прописа, техничких услова и норматива за одговарајућу намену.

Урадити програм и утврдити потребне просторне капацитете за сваку од функција, као и потребну урбанистичку документацију и документацију везану за заштиту животне средине

Обавезна је израда Урбанистичког пројекта са урбанистичко архитектонским решењем, анализом капацитета и приказом прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру, приказом уређења парцеле у свим елементима, и анализом односа према суседу.

Уколико се делови простора реализују као јавно грађевинско земљиште ради се План детаљне регулације.

### **4.3. ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ**

Остало земљиште чини пољопривредно и шумско земљиште, чије се коришћење заснива на примени правила уређења (глава 2) и мера заштите (глава 3) из Плана општег уређења, а у складу са Законом о пољопривредном земљишту (Сл.гл. РС број 62/2006) и Законом о шумама (Сл.гл.РС број 46/91, 83/92, 53/93, 54/93, 60/93, 67/93, 48/94, 54/96, 101/2005)

## 5. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА ОПШТЕГ УРЕЂЕЊА

У складу са важећим Законом о планирању и изградњи, спровођење Плана општег уређења вршиће се на основу правила уређења, правила и мера заштите и правила грађења (поглавља 2, 3 и 4) дефинисаних Планом:

1. Новим урбанистичким плановима- Плановима детаљне регулације за објекте од општег интереса. На формираним парцелама ове намене уређење и изградња као и реконструкција, доградња, надградња и опремање инфраструктуром врши се директно на основу плана. У том случају обавезна је израда Урбанистичког пројекта на основу јасно дефинисаног програма. Израда планова регулације могућа је и у осталим зонама у којима се за то укаже потреба (увођења нових јавних површина и намена (приликом парцелације или уситњавања комплекса и сл).
2. Директно на основу правила уређења, правила и мера заштите и правила грађења дефинисаних Планом:
  - кроз издавање Извода из Плана
  - кроз израду Урбанистичких пројеката који се раде као:
    - Урбанистички пројекти са урбанистичко архитектонским решењем, приказом уређења парцеле у свим елементима и приказом прикључка на насељску инфраструктуру обавезни су за намене привређивања, сајам, расадник, сложене програме услуга, за објекте од општег интереса, за све намене за које се установи обавеза израде одговарајућих елабората заштите (на основу претходно прибављеног мишљења и одлуке надлежног органа). Сложени програми се могу реализовати фазно уз обезбеђење услова и мера заштите животне средине у првој вази.
    - Урбанистички пројекти за потребе парцелације и препарцелације

Израда плана детаљне регулације, његов садржај и процедура доношења, морају бити у складу са важећим Законом о планирању и изградњи и подзаконским актима.

Приликом израде Плана детаљне регулације и урбанистичких пројеката неопходно је испуњавање свих обавеза и критеријума који су дефинисани позитивном законском регулативом из области управљања и заштите животне средине, као и поштовање мера заштите животне средине које су дефинисане Планом општег уређења

Спровођење Плана општег уређења обухвата и:

- трајно праћење проблема заштите, уређења и развоја планског простора и редовно извештавање локалне самоуправе.
- дефинисање развојних пројеката ради конкурисања код домаћих и европских фондова.
- покретање иницијативе за измену и допуну Плана општег уређења, према потреби.

- преиспитивање (ревизија) Плана, у складу са важећим законом, а у координацији са новим Просторним планом општине Кнић.

**Приоритети у реализацији:**

- Решавање проблема санитарно-фекалних отпадних вода насеља,
- Решавање проблема технолошких отпадних вода (реализација уређаја у сваком производном погону за предtretман технолошких отпадних вода)
- Решавање проблема и даљег третмана комуналног отпада у складу са Националном стратегијом управљања отпадом и одређењем локалне управе и организовање система за рационално управљање отпадом
- Решавање проблема дивљих депонија
- Решавање отпада са опасним и штетним својствима,
- Решавање проблема анималног отпада,
- Проширење гробља,
- Уређење саобраћајница