

ПРЕДМЕТ: ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОЛОМ БАЊА

НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ: UNOPS-EUPROGES

ОРГАНИЗАЦИЈА И СПРОВОЂЕЊЕ ЈАВНОГ УВИДА: Општина Куршумлија

ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА: "ПЛАН УРБАН" Д.О.О. Нишка Бања, приведно друштво за
архитектонску делатност и инжењеринг

СТРУЧНИ ТИМ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ:

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Јелена Јовановић, дипл.инж.арх.

**РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ ИЗВЕШТАЈА О СТРАТЕШКОЈ
ПРОЦЕНИ УТИЦАЈА ПЛАНА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ:**

Јелена Јовановић, дипл.инж.арх.

УРБАНИСТА

Станислава Илић, дипл.инж.арх.

Слободан Гроздановић, дипл.инж.грађ.

САРАДНИЦИ

Јовица Поповић, дипл.инж.грађ.

Мирјана Милановић, дипл.инж.грађ.

Жељко Рајчић, маш.тех.

Саобраћај:

Слободан Гроздановић, дипл.инж.грађ.

Инфраструктура:

Бобан Илић, дипл.инж.ел.

Слободан Гроздановић, дипл.инж.грађ.

Геодезија:

Славољуб Ђурђановић, геометар

Техничка подршка:

Братислав Станковић, маш.тех.

Правна регулатива:

Аџић Слободан, дипл.прав.

Дејан Рајчић, дипл.прав.

ДИРЕКТОР:

Слободан Гроздановић, дипл.инж.грађ.

САДРЖАЈ

A/ ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА.....	6
B/ ТЕКСТУАЛНИ ДЕО	7
I ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ПЛАНА.....	8
1. УВОД	8
1.1. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА.....	8
1.2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ИЗРАДЕ ПЛАНА.....	8
1.2.1. Правни основ	8
1.2.2. Плански основ.....	9
2. ИЗВОД ИЗ УСВОЈЕНОГ КОНЦЕПТА ПЛАНА.....	9
3. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА.....	12
II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА.....	14
1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ТИПОЛОГИЈА КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ЗОНА И КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ЦЕЛИНА ОДРЕЂЕНИХ ПЛАНОМ	14
2. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ПОСЕБНЕ УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ.....	15
3. ПОДЕЛА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА НА ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ И ОСТАЛЕ НАМЕНЕ.....	16
3.1. ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНИХ НАМЕНА	16
3.1.1. Јавне службе.....	16
3.1.1.1. Основно образовање	16
3.1.1.2. Дечија заштита.....	17
3.1.2. Здравствена заштита.....	17
3.1.3. Култура и информисање.....	18
3.1.4. Администрација	18
3.2. Спорт и рекреација.....	18
3.3. Комунални објекти.....	19
3.3.1. Зелена пијаца.....	19
3.3.2. Објекти водоснабдевања.....	19
3.3.3. Постројења за пречишћавање отпадних вода	19
3.3.4. Резервоари воде.....	19
3.4. Јавне зелене површине.....	19
3.4.1. Парковске површине.....	19
3.4.2. Заштитно зеленило.....	20
3.2. ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА.....	20
3.2.1. Становање.....	20
3.2.1.1. Становање и туризам.....	20
3.2.1.2. Становања са пословањем.....	21
3.2.1.3. Становање руралног типа.....	21
3.2.2. Пословне и радне зоне	21
3.2.2.1. Комерцијални садржаји.....	21
3.2.2.2. Пословно-производни садржаји у функцији пољопривреде и експлоатације природних ресурса.....	21
3.2.3. Угоститељство и туризам.....	21
3.2.3.1. Бањско-здравствени садржаји.....	21
3.2.3.2. Туристичко-угоститељски садржаји.....	22
3.2.4. Спортско-рекреативни садржаји.....	22
3.2.5. Верски објекти.....	22
3.2.6. Социјална заштита.....	22
3.2.7. Мини-хидроелектрана.....	22
3.2.8. Зелене површине на осталом земљишту.....	22
3.2.8.1. Парк-шума.....	23

3.2.8.2. Заштитно зеленило.....	23
3.2.9. Земљиште изван грађевинског подручја	23
3.2.9.1. Пољопривредно земљиште.....	23
3.2.9.2. Шумско земљиште.....	23
3.2.9.3. Водене површине и водно земљиште	23
3.3. БИЛАНСИ ПЛАНИРАНИХ ПОВРШИНА ПО НАМЕНАМА	24
4. РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ УЛИЦА, ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ ЗА ЗОНЕ ЗА КОЈЕ НИЈЕ ПРЕДВИЂЕНА ИЗРАДА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ.....	25
5.НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ РАСКРСНИЦА УЛИЦА И ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ (НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН) ЗА ЗОНЕ ЗА КОЈЕ НИЈЕ ПРЕДВИЂЕНА ИЗРАДА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ	25
6. ТРАСЕ, КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ЗА САОБРАЋАЈНУ, ЕНЕРГЕТСКУ, КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ.....	25
6.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА.....	25
6.1.1. Постојеће стање.....	25
6.1.2. Планирано стање.....	26
6.1.2.1. Примарна и секундарна улична мрежа.....	26
6.1.2.2. Паркирање	27
6.1.2.3. Пешачки саобраћај.....	27
6.1.2.4. Аутобуско стајалиште.....	27
6.1.2.5. Саобраћајна површина.....	27
6.2. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА.....	27
6.3. ТЕЛЕФОНСКА МРЕЖА.....	28
6.4. ВОДОСНАДБЕВАЊЕ.....	29
6.4.1. Изворишта	29
6.4.2. Режији санитарне заштите изворишта.....	29
6.4.3. Резервоари.....	31
6.4.4. Водоводна мрежа.....	31
6.5. КАНАЛИСАЊЕ ОТПАДНИХ ВОДА.....	32
6.6. УРЕЂЕЊЕ ВОДОТОКОВА.....	33
6.7. МХЕ.....	34
7.МЕРЕ ЗАШТИТЕ КУЛТУРНО- ИСТОРИЈСКИХ СПОМЕНИКА И ЗАШТИЂЕНИХ ПРИРОДНИХ ЦЕЛИНА	34
7.1. Амбијентална заштита.....	34
7.2. Природна добра.....	35
7.3. Стратешка процена утицаја плана на животну средину.....	35
8. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЖИВОТА И ЗДРАВЉА	35
8.1. Заштита вода и земљишта.....	35
8.2. Заштита ваздуха и заштита од буке.....	35
8.3. Систем прикупљања и евакуација отпада.....	36
8.4. Услови заштите од елементарних и других већих непогода.....	36
8.5. Заштита од пожара	36
8.6. Посебни услове у којима се површине и објекти јавне намене чине приступачним особама са инвалидитетом, у складу са стандардима приступачности	37
8.7. Мере енергетске ефикасности изградње	37
9. ЗОНЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО ДОНОСИ ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СА ПРОПИСАНОМ ЗАБРАНОМ ИЗГРАДЊЕ ДО ЊЕГОВОГ ДОНОШЕЊА	38
10. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО ИЗРАЂУЈЕ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ, ОДНОСНО РАСПИСУЈЕ КОНКУРС	38

11. ПРЕДВИЂЕНИ РОКОВИ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СА ОБАВЕЗНО ПРОПИСАНОМ ЗАБРАНОМ ГРАДЊЕ НОВИХ ОБЈЕКТА (ИЗГРАДЊА ОБЈЕКТА КОЈИМА СЕ МЕЂА СТАЊЕ У ПРОСТОРУ) ДО УСВАЈАЊА ПЛАНА	39
III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА.....	39
1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА.....	39
1.1. Врста и намена објеката који се могу градити под условима утврђеним планом, односно врсте и намена објеката чија је изградња забрањена у појединачним зонама.....	39
1.2. Општа правила за формирање грађевинске парцеле.....	40
1.3. Начин обезбеђивања приступа парцели.....	40
1.4. Положај објекта у односу на регулациону и грађевинску линију.....	40
1.5. Положај објекта на грађевинској парцели.....	41
1.6. Грађевински елементи који могу прелазити грађевинску и регулациону линију.....	41
1.7. Максимална висина објеката	42
1.8. Кота приземља објеката.....	42
1.9. Индекс заузетости и индекс изграђености.....	42
1.10. Услови постављања оgrade	43
1.11. Изградња помоћних објеката.....	43
1.12. Одводњавање површинских вода.....	43
1.13. Подземне етаже.....	43
1.14. Услови заштите суседних објеката	43
1.15. Услови заштите животне средине, хигијенски, заштита о пожара, безбедности.....	43
1.16. Услови прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру.....	43
1.17. Услови за архитектонско и естетско обликовање објеката.....	44
1.18. Реконструкција постојећих објеката.....	44
2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ИНФРАСТРУКТУРНЕ ОБЈЕКТЕ.....	44
2.1. Општи услови изградње инфраструктуре.....	44
2.2. Правила грађења за водопривредну инфраструктуру.....	44
2.2.1. Водоводна мрежа.....	44
2.2.2. Канализациона мрежа.....	45
2.2.3. Регулација водотокова.....	45
2.3. Правила грађења за електроенергетску инфраструктуру.....	46
2.4. Правила грађења за телекомуникациону инфраструктуру.....	46
2.5. Заштитни појасеви линијских инфраструктурних објеката.....	47
3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО ЗОНАМА -НАМЕНАМА ПРОСТОРА	47
3.1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОВРШИНАМА ЈАВНИХ НАМЕНА	48
3.1.1. Основно образовање.....	48
3.1.2. Дечја заштита.....	49
3.1.3. Примарна здравствена заштита.....	50
3.1.4. Култура и информисање.....	51
3.1.5. Администрација	53
3.1.6. Спорт и рекреација.....	54
3.1.7. Комуналне делатности.....	56
3.1.8. Зелене и слободне површине.....	58
3.1.9. Централни трг.....	59
3.1.10. Саобраћајна површина	59
3.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОВРШИНАМА ОСТАЛИХ НАМЕНА.....	59
3.2.1. Стамбено-туристичка зона.....	59
3.2.2. Становање са пословањем.....	62
3.2.3. Рурално становање.....	64
3.2.4. Здравствено-бањски комплекс- секундарна здравствена заштита	66

3.2.5. Социјална заштита.....	67
3.2.6. Комерцијалне делатности.....	68
3.2.7. Туризам и угоститељство.....	70
3.2.8. Пословно-производне делатности.....	74
3.2.9. Верски објекти.....	76
3.2.10. Зелене и слободне површине.....	77
3.2.11. Мини хидроелектрана.....	78
3.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОЉОПРИВРЕДНОМ ЗЕМЉИШТУ.....	79
3.4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ШУМСКОМ ЗЕМЉИШТУ.....	79
3.5. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ВОДНОМ ЗЕМЉИШТУ.....	79
4. ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА.....	80
IV ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ.....	79
В/ ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО ПЛАНА.....	82

A/ ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

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

Б/ ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

На основу члана 35. став. 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/2012, 42/13, 50/13, 54/13 и 98/13) и члана 25. Статута општине Куршумлија („Службени лист општине“, број 5/02, 9/03, 08/07), Скупштина општине Куршумлија, на седници од _____. године, донела је

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОЛОМ БАЊА

I ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ПЛАНА

1. УВОД

1.1. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Изради Плана приступа се на основу Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/2012, 42/13, 50/13, 54/13 и 98/13) и Одлуке о изради Плана генералне регулације Пролом Бања број I-351-16/012 од 09.03.2012.год.

Подручје Пролом Бање захтева посебан третман како би се нагласиле туристичко-балнеолошке функције, с обзиром да је Просторним планом Републике Србије 2020. сврстана у категорију бањских туристичких места националног значаја.

Основни циљ израде Плана генералне регулације (у даљем тексту: "План") је стварање услова за уређење и изградњу подручја Пролом бање, при чему су испоштоване одреднице просторно-планске документације вишег реда. Планом ће се утврдити намена површина које се планирају, границе површина за јавне и остале намене, трасе и капацитети за саобраћајну, енергетску и комуналну инфраструктуру и услови за уређење простора у складу са наменом.

План представља основ за даљу урбанистичку разраду - израду планова детаљне регулације и урбанистичких пројеката као и за издавање информација о локацији и локацијских дозвола.

План генералне регулације Пролом бања састоји се из: Текстуралног дела, Графичког дела, и Документационог дела.

Текстуални део Плана садржи: Полазне основе Плана и Плански део.

Полазне основе Плана садрже Извод из текстуалног дела концепта плана.

Плански део садржи: Правила уређења и Правила грађења.

Правила уређења, правила грађења и графички део су делови Плана који се објављују, док се документациони део не објављује, али се ставља на јавни увид.

1.2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ИЗРАДЕ ПЛАНА

1.2.1. Правни основ

Правни основ за израду Плана чине:

- Закон о планирању и изградњи („Сл. гласник Републике Србије“, број 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/2012, 42/13, 50/13, 54/13 и 98/13),
- Закон о заштити животне средине ("Сл. гласник РС", бр. 135/04 и 36/09),

- Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената (у даљем тексту: Правилник - "Сл. гласник РС" бр. 31/10, 69/10, 16/11),
- Правилник о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања („Сл. гласник Републике Србије“, број 92/2008),
- Одлука о изради Плана генералне регулације Пролом Бања бр. I-351-16/012 од 09.03.2012. године,
- Одлука о измени и допуни одлуке о изради Плана генералне регулације Пролом Бања бр. I-02-23/013 од 22.02.2013. године,
- Одлука о измени и допуни одлуке о изради Плана генералне регулације Пролом Бања бр. I-02-60/013 од 25.03.2013. године.

Према Одлуци о измени и допуни одлуке о изради Плана генералне регулације Пролом Бања бр. I-02-60/013 од 25.03.2013. године за План генералне регулације Пролом Бање обавезна је израда Стратешке процене утицаја на животну средину.

1.2.2. Плански основ

Плански основ за израду Плана чине:

- Просторни план Републике Србије 2010-2020. (“Службени гласник Републике Србије” број 88/10.),
- Регионални просторни план за подручје Нишавског, Топличког и Пиротског управног округа (“Службени гласник Републике Србије” број 1/13),
- Просторни план подручја посебне намене Радан планине (“Службени гласник Републике Србије” број 110/14).

2. ИЗВОД ИЗ УСВОЈЕНОГ КОНЦЕПТА ПЛАНА

АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

▪ Постојећа изграђеност простора

Постојећа туристичка и рекреативна понуда, с обзиром на потенцијале, није довољно развијена и афирмисана. Потенцијали за развој сеоског туризма активирани су спорадично, и овај вид туризма недовољно је мотивски и организационо повезан са планинским, бањским, ловним и другим видовима туризма. Укупни смештајни капацитети су врло скромни и резултат су стагнације туристичких активности и недовољних инвестиција у модернизацију и изградњу туристичких објеката.

Становање

Села Велико Пупавце и Пролом су традиционална брдска села разбијеног типа. Пролом бања је густо изграђено насеље које је настало спонтаном, непланском изградњом око бањског лечилишта, што показује највећи број непрописно подигнутих објеката (преко 500). Најзаступљенији вид становања је породично мешовито становање, где се становање везује за тржишно усмерену делатност- трговину, угоститељство, најам смештаја.

Производне делатности

Привредне активности на планском подручју обавља предузеће „Планинка а.д.“ из Куршумлије кроз своје објекте Пунионице природне Пролом воде и занатске пиваре у издвојеном објекту.

Пословне делатности

Пословне делатности на планском подручју обухватају услужне, трговинске, угоститељске и занатске делатности директно везане за туризам као главну привредну грану на овим просторима: бањски лечилишно-угоститељског комплекс Радан у центру Пролом бање, два приватна хотела

мањих капацитета (у центру бање и у правцу села Велико Пупавце) и приватни смештај са око 1.700 лежајева у домаћој радности, пар ресторана и мањих трговинских објеката.

Јавни садржаји

Од јавних садржаја на планском подручју се налазе следећи објекти и површине:

- здравствена станица у Пролом бањи,;
- основна школа „Дринка Павловић“, издвојено четворазредно одељење у Пролом бањи;
- поштанска јединица Пролом бања која се налази у склопу објекта депаданса хотела Радан;
- од спортских садржаја на планском подручју постоје терени за кошарку и базен на отвореном који су у склопу хотелског комплекса;
- у централном делу бање уређена парковска површина са зеленим површинама и пешачким стазама;

Комунални садржаји- од комуналних садржаја на планском подручју налазе се:

- резервоари техничке воде за бањски комплекс на к.п.бр.1710 у к.о. Пролом,
- локално постројење за пречишћавање отпадних вода и простор за одлагање отпада бањско-лечилишног комплекса,
- површине на којима се налазе каптирани и уређени извори и бушотине минералне воде,
- површине на којима се налазе извори минералне воде који нису уређени и приведени намени у Великом Пупавцу и Пролом селу,
- Црпна станица се налази са десне стране пута Пролом Бања - Гајтан на к.п.бр.1899 у к.о.Пролом. Постојећа црпна станица је угашена.

Верски објекти- На планском подручју налазе се две цркве, и то:

- Црква Св. Петке у селу Велико Пупавце на к.п.бр. 1363/1 к.о. Велико Пупавце је евидентирано културно добро, и
- Новоизграђена црква Св. Преображења у близини бањског центра к.п.бр. 1895 у к.о. Пролом.

Неизграђене површине у оквиру постојећих грађевинских подручја се налазе у виду мањих енклава између већ изграђених површина, које остављају могућност за прогушћавање изградње у већ постојећем грађевинском подручју адекватним садржајима.

Земљиште изван постојећег грађевинског подручја

Пољопривредно земљиште

Терен у оквиру планског подручја је брдовит (од 550 до око 670м.н.в.), тако да највећи удео пољопривредних површина чине културе- воћњаци, пашњаци и ливаде. Пољопривредно земљиште је углавном слабо коришћено или напуштено и представља недовољно искоришћену основу за развој квалитетног сточарства и воћарства.

Шумско земљиште

Планско подручје припада источним обронцима планине Радан (еколошка целина „Радан“) и јужним падинама планине Соколовице, и одликује се изузетним богатством флоре и фауне. Шумско земљиште се не користи у складу са прописаним законом и утврђеним основама газдовања шумама. Последица тога је мањи проценат деградираног шумског фонда.

Водно земљиште

Водно земљиште у планском обухвату чини: део тока Пролом реке, у коју се улива Дубовски поток (лева притока), Бањски поток у централном делу бање и већи број мањих потока. На планском подручју није изведена регулација наведених водних тела.

Трасе, коридори и регулација саобраћајница

Примарна путна мрежа планског подручја чине општински пут Спанце - Куршумлија - Кастрат - Пролом – Власово за који се планира реконструкција и изградња неизграђених и непроходних деоница

Кроз планско подручје пролази и планирана деоница општинског пута Л-33 преко Соколовице (деоница Пролом-Космача-Грабовница) и постојећи локални пут Пролом-Велико Пупавце-Соколовица.

Унутрашњу мрежу саобраћаја чине некатегорисани путеви, незадовољавајућих профила (подужни и попречни профили, и нагиба нивелета), и неадекватних коловозних конструкција. Учешће савременог-асфалтног коловоза у структури путева је мали (свега 30-так %), макадамских коловоза (око 30%) и остало чине земљани коловози.

▪ **Мреже и капацитети јавне комуналне инфраструктуре** **Снабдевање водом**

У планском подручју постоји делимично изведена водоводна мрежа.

Хотелски комплекс у Пролом бањи и део становништва бање снабдева се водом преко изграђеног бањског водовода. За сеоске водоводе не постоје неопходни претходни истражни радови у погледу издашности и квалитета изворишта, а дистрибутивна мрежа не испуњава законом прописане норме за несметано функционисање система.

Део становништва се снабдева водом индивидуално. Овај вид водоснабдевања је неорганизован, са импровизованих каптажа и индивидуалних бунара, а захваћене воде се користе без претходне дезинфекције.

Каналисање отпадних вода

На планском подручју постоји изведен систем за каналисање отпадних вода за бањски хотелски комплекс и мањи број приватних домаћинстава који је прикључен на овај систем. Остали део планског подручја не садржи канализациону мрежу већ се диспозиција употребљених вода врши у неадекватне септичке јаме, напуштене бунаре и у околне водотоке.

Атмосферска канализација

Планско подручје нема изграђену атмосферску канализацију.

Електроенергетска инфраструктура

На терену је евидентирана трафостаница капацитета 35/10 kV на к.п.бр. 1994 у к.о. Пролом и већи број трафостаница капацитета 10/0,4 kV из којих се напаја конзумно подручје електричном енергијом. Ови објекти тренутно задовољавају потребе потрошача.

Телекомуникациона инфраструктура

Увидом на терену постоји изведена телекомуникациона мрежа за садашње потребе корисника. У подручју обухвата налазе се базне станице за мобилну телефонију.

КОНЦЕПТ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА

▪ Предвиђено је да Пролом Бања настави свој развој као бањско и туристичко место, с обзиром да је важећим планским документима вишег реда сврстана у важнија бањско-туристичка насеља у Србији, а развојним програмима јединице локалне самоуправе као једно од основних развојних опредељења општине (туристичка понуда у виду здравствене рехабилитације, здравствене, опште и спортске рекреације).

Главни природни развојни ресурси планског подручја су лечилишни фактор (термоминералне воде, лечилишни ресурс, али и потенцијални извор обновљиве енергије, пелоид) и чист ваздух. Драгоцену допуну бањском туризму представљају природна и културна добра у окружењу, који интегришу неколико других видова туризма (као што су излетнички, еколошки, водни, културолошки, сеоски, ловни и др.).

Најважнија мера у будућем развоју насеља Пролом на пољу туризма је развој примарног туристичког-бањског места са широм понудом туристичких и њему блиских садржаја и делатности. У складу са датим предвиђено је уређење спортско-рекреативних простора (уређење постојећих и изградња нових) и рекреативних стаза.

У будућем развоју насеља Велико Пупавце на пољу туризма и рекреације приоритет чини развој туристичких делатности везаних за сеоски, еко- и ловни туризам. Као посебна планска мера планирано је трасирање рекреационе стазе кроз К.О., која би била веза између Куршумлије и Пролом бање.

- Површину обухваћену планом чини земљиште дефинисано као грађевинско подручје и земљиште изван грађевинског подручја.

Грађевинско подручје чини простор у оквиру које је планирано за уређење и изградњу у површини од 160,0 ha. У оквиру грађевинског подручја извршена је подела грађевинског земљишта на површине јавних и осталих намена.

а) површине јавних намена дефинисане су за уређење и изградњу објеката и површина од општег интереса, и планиране су за следеће намене:

- јавне службе: основно образовање, дечија заштита, култура, примарна здравствена заштита;
- комуналне делатности;
- саобраћајне површине: саобраћајнице свих категорија и површине за стационарни саобраћај;
- зелене и слободне површине: парковске површине, парк-шума, заштитно зеленило и спортско-рекреативне површине;

б) површине осталих намена планиране су за следеће намене:

- становање: становање у функцији туризма, становање са пословањем, становање руралног типа,
- пословно- производне садржаје;
- здравствено-бањски комплекс (секундарна здравствена заштита);
- туризам и угоститељство;
- спортско-рекреативне површине;
- верске објекте.

Земљиште изван грађевинског подручја чини шумско, пољопривредно и водно земљиште у површини од 104,0 ha.

- **Концепт просторне организације и подела на функционалне целине и зоне**

Према диспозицији на планском подручју, стеченим обавезама и истим или сличним урбанистичким показатељима, простор у граници Плана подељен је на 3 урбанистичке целине (I, II и III).

Целина I (површине 74,0 ha)– обухвата део к.о. Велико Пупавце, и то источни део насеља Велико Пупавце према Пролом бањи до Дубовског потока.

Целина II – обухвата део к.о. Велико Пупавце и део к.о. Пролом (део Пролом бања) у површини од 110,0 ha. У оквиру ове целине налази се Пролом бања и југоисточни део к.о. Велико Пупавце.

Целина III – обухвата део к.о. Пролом (део Пролом село) у површини од 80,0 ha. У оквиру ове целине налази се Пролом село са широм подручјем, према Пролом бањи.

- **Заштићена природна добра** –Целокупна површина планског подручја је поступку заштите III степена, у оквиру предела изузетних одлика „Радан планине“.
- **Споменици културе** - На подручју Плана осим евидентираног културног добра- цркве Св.Петке не постоје други објекти са споменичним вредностима.

3. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Планско подручје налази се у источном делу општине Куршумлија и обухвата грађевинско подручје насеља Пролом, и део грађевинског и ван грађевинског подручја села Велико Пупавце и села Пролом, у укупној површини од 266,60 ha.

У просторно-административном погледу, планско подручје обухвата делове КО Пролом и КО Велико Пупавце површине:

Обухват	Површина (ha)	Површина (%)
КО Пролом	167,30	62,75
КО Велико Пупавце	99,30	37,25

Укупно подручје Плана	266,60	100,00
-----------------------	--------	--------

Граница Плана утврђена је границама катастарских општина и катастарских парцела, и дефинисана је координатама преломних тачака.

Северна граница: почиње на троомеђи к.п.бр.475, 462 и 1472 КО Велико Пупавце (од преломне тачке бр. 66), затим сече к.п.бр.455 и наставља источном границом парцеле 455 (атарски пут), северном и источном границом к.п.бр. 454, западном и северном границом к.п.бр. 436, наставља ка северу источним границама к.п.бр. 437, 435, 433, 434, 420, 419, 418, 417, северном границом к.п.бр. 416 и 413, северном и западном границом к.п.бр.412 и источним границама к.п.бр. 424/2 и 428/2 све у ко Велико Пупавце, и даље ка југу источним границама к.п.бр. 1276 у КО Пролом (граница између КО Пролом и КО Велико Пупавце), 1279/1 и 1280, северним границама к.п.бр. 1292, 1293, 1294, 1305, 1308, 1309, 1325 и 1326 и наставља ка северу источним границама к.п.бр. 1327, 1328, 1340, 1341, 1345, 1346 и 1348 све у КО Пролом.

Источна граница: почиње од двомеђе к.п.бр. 1348 и 2258 у КО Пролом (од преломне тачке бр. 163), и ка југу наставља границом између КО Пролом и КО Власово (административном границом између општина Куршумлија и Прокупље) која иде Бањским потоком, затим северном и источном границом к.п.бр. 1361/1, 1361/2 и 1362/2, а затим северном регулацијом пута Пролом-Космача, источним границама парцела 1826, 1827/1, 1829 и 1837 и даље источном регулацијом постојећег пута на к.п.бр. 2272, источним границама к.п.бр.1861, 1862, 1864, 1865 и 1869, северном регулацијом улице Гајтанске, и даље северном регулацијом општинског пута Пролом-Власово на к.п.бр. 1099/1 до раскрснице са локалним путем ка Пролом селу, и даље наставља ка југу западном регулацијом локалног пута ка Пролом селу на к.п.бр.733, северном и источном границом к.п.бр. 816, и источним границама к.п.бр. 819, 820, 824, 826, 834, 835, 860 и 873 све у КО Пролом.

Јужна граница: почиње од двомеђе к.п.бр. 944 и 1108 у КО Пролом (од преломне тачке бр. 279), и иде правцем исток- запад планираном јужном регулацијом локалног пута кроз село Пролом до к.п.бр. 335, затим наставља ка североистоку југозападном границом к.п.бр.355/1 и западном границом к.п.бр.357, сече парцелу 1102, иде западном границом к.п.бр. 431 и даље иде западном планираном регулацијом локалног пута Пролом село-Пролом све до к.п.бр. 2176/3, и западним границама к.п.бр. 2176/3 и 2175 све у КО Пролом, даље наставља у правцу исток-запад границом између КО Пролом и КО Велико Пупавце (јужним границама к.п.бр. 1370, 1371, 1374/1, 1379, 1385, 1386, 1387, 1390, 1396, 1397), затим наставља јужном границом к.п.бр. 1397, сече к.п.бр. 1398- атарски пут, и даље иде јужним границама к.п.бр.1400,1403, 1404, 1406/2, 1405, источном границом к.п.бр.1414 (атарски пут), затим сече к.п.бр.1414, даље јужном границом к.п.бр. 1410 (поток), делом јужне границе к.п.бр.1481/1 (Пролом река), сече к.п.бр.1481/1, јужном границом к.п.бр.1086 и сече к.п.бр. 1086 и 1480/1 (државни пут ПА реда број 228 Рударе-Пролом-Гајтан-Негосавље) све у КО Велико Пупавце.

Западна граница: почиње од преломне тачке бр.448 и иде правцем правцем југ-север северном границом парцеле 1480/1 (државни пут), западним границама парцела 1171, 1177, 1176, 1169/4, сече парцелу бр.1174/3, затим иде јужном и западном границом к.п.бр.1171/6, западним границама парцела 1171/2 и 1171/5, сече парцелу 1169/1, наставља северном границом к.п.бр.1184, западном границом к.п.бр.1186 и 1190 (атарски пут) све до тормеђе к.п.бр.1190, 1189 и 1473/1, наставља западном границом к.п.бр.1473/1 (атарски пут) до тромеђе к.п.бр.1473/1, 1221 и 1199, даље иде западним границама к.п.бр.1221, 1209, 1215 и 1214, и даље правцем северозапад- југоисток северним границама к.п.бр.1214, 1216, 1217 и 1218, затим у правцу североистока наставља западном регулацијом локалног пута кроз село Велико Пупавце (на к.п.бр.502) све до к.п.бр.463, даље иде северним границама к.п.бр.463, 474 и 475, сече к.п.бр.1472 (Дубовски поток) и 455 све у КО Велико Пупавце (до почетне тачке описа границе-преломне тачке бр.66).

Планско подручје у тим границама обухвата грађевинско земљиште у оквиру планираног грађевинског подручја са укупном површином од 211,53 ha (79,35%) и земљиште ван грађевинског подручја са укупном површином од 55,07 ha (20,65%).

Грађевинско подручје чини изграђено земљиште и неизграђено земљиште (предвиђено за развој насеља, тј. за заштиту, уређење или изградњу објеката у планском

периоду). Граница планираног грађевинског подручја приказана је графички на прилогу бр.3. Граница плана и граница планираног грађевинског подручја насеља са претежном планираном наменом површина и дата координатама преломних тачака.

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ТИПОЛОГИЈА КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ЗОНА И КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ЦЕЛИНА ОДРЕЂЕНИХ ПЛАНОМ

Пролом Бања спада у једно од познатијих и посећенија бањска места у Србији. Пролом бања ће развијати и даље функцију бањског лечилишта и туристичког (спортско-рекреативног) насеља, али и неформалног средишта заштићених подручја Радан планине. У складу са том функцијом развијаће се и друге, комплементарне активности и услуге у овом и насељима у окружењу (производња аутохтоних пољопривредних производа и шумских плодова, производња и продаја сувенира и производа домаће радиности, развој електронских услуга, повећање асортиман услуга из сфере здравствене заштите, едукације, спорта и рекреације и др.).

Као бањско место, Пролом Бања ће развијати лечилишне функције, што подразумева искоришћење лековитог фактора, смештајних капацитета и остале пратеће инфраструктуре, као и стручног кадра и обезбеђење свих потребних капацитета за предвиђени ниво развоја.

Као туристичко место, Пролом Бања ће развијати могуће облике туризма, основне и допунске, и то:

1. Основни видови

- бањски туризам (здравствено-лечилишни, који ће користити потенцијале термоминералне воде велике издашности);
- конгресни (већ установљени савремени вид са потенцијалом да буде развијен);
- спортско-рекреативни туризам (ослањаће се на природне потенцијале, изграђене садржаје и на развојне потенцијале за излетнички, еколошки, планински, водни, културолошки, ловни туризам и др.);
- сеоски туризам.

2. Допунски видови:

- еколошко-образовни- школе природе и школе у природи, еколошки кампови, екскурзије, стручни и студијски боравци за одрасле;
- културно-манifestациони (са упориштем у културно-историјском и етнолошком наслеђу, етно-архитектури, и традиционалним манифестацијама);
- риболовни - (као допуна осталих видова туризма);
- транзитни (везан за потребе корисника саобраћајне инфраструктуре и постојеће и могуће компаративне предности овог простора: понуду здраве хране, производа домаће радиности, производа старих заната, културно-историјске мотиве).

Као насељено место, Пролом Бања ће развијати терцијарне привредне делатности, делатности јавних служби и комуналне делатности и обезбеђивати простор за њих. У просторном погледу, пословни садржаји, компатибилни са становањем, могу се формирати у оквиру зона становања, уколико у физичком и еколошком смислу не угрожавају околину или функцију суседних парцела.

Концепција и програмски елементи будућег привредног развоја утврђени су на основу сагледавања развојних потенцијала подручја Пролом Бање (природних и створених), досадашњих развојних тенденција, циљева и могућности будућег привредног развоја.

Основни приоритети чија ће реализација омогућити ревитализацију и динамизирање развојних процеса су:

- развој здравствено лечилишне функције, заснован на природним и створеним потенцијалима;

-развој туризма и угоститељства;

-развој мале привреде, занатства, услужних делатности и домаће радиности обезбеђењу просторног оквира за подстицај приватне иницијативе и смештај малих и средњих предузећа;

-изградња и опремање мреже и објеката инфраструктуре у складу са планираним потребама становника и свих насељских функција . Комунално опремање насеља претходи даљем туристичком развоју, како би се очувао статус бањског места и обезбедио високи еколошки стандард у насељу и непосредном окружењу;

-подизању нивоа квалитета живота и рада на укупном подручју плана адекватним опремањем грађевинског подручја, реконструкцијом и санацијом грађевинског фонда и релативизирањем изражених конфликта у коришћењу простора.

Изградња свих планираних капацитета мора се вршити уз строго поштовање мера заштите животне средине прописаних Законом и овим планом.

Утврђивање стауса бање вршиће се на основу Закона о бањама ("Службеном гласнику РС", бр. 80/92).

2. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ПОСЕБНЕ УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ

Према диспозицији на планском подручју, стеченим обавезама и истим или сличним урбанистичким показатељима, простор у граници Плана подељен је на 3 урбанистичке целине (I, II и III). Границе Плана и ознаке просторних целина приказане су у графичком приказу лист бр.01: Границе Плана са поделом обухвата плана на просторне целине.

Целина I – обухвата део к.о. Велико Пупавце, и то источни део насеља Велико Пупавце према Пролом бањи до Дубовског потока. За овај простор задржава се начелно постојећи размештај намена, уз груписање и прогушћавање постојеће изградње у оквиру пар грађевинских подручја. Целином I (површине 73,60 ha) обуваћено је претежно:

- становање руралног типа,
- становање у функцији туризма,
- становање са пословањем,
- пословно- производни саржаји у функцији пољопривреде и експлатације природних ресурса,
- комплекс мини-хидроелектране,
- комуналне делатности;
- верски објекат,
- зелене површине: заштитно зеленило,
- пољопривредно земљиште,
- шумско земљиште,
- водно земљиште.

Целина II – обухвата део к.о. Велико Пупавце и део к.о. Пролом (део Пролом бања) у површини од 113,0 ha. У оквиру ове целине налази се Пролом бања и југоисточни део к.о. Велико Пупавце. За Пролом бању задржава се начелно постојећи размештај намена, уз груписање и прогушћавање постојеће изградње, изградња потребних јавних садржаја и комуналних објеката. Развој мреже услужних и туристичких садржаја предвиђен је до Пролом бање (југоисточни део К.О.Велико Пупавце).

Целином II обуваћено је претежно:

- јавне службе: основно образовање, дечија заштита, култура, примарна здравствена заштита, административне просторије ;
- трг;
- комуналне делатности;
- становање у функцији туризма,
- становање са пословањем,
- туризам и угоститељство,
- комерцијални садржаји,
- верски објекат,
- социјална заштита (дом за пензионере и стара лица);

- зелене површине: парковске површине, парк-шума, заштитно зеленило;
- спортско-рекреативне површине;
- водно земљиште.

Целина III – обухвата део к.о. Пролом (део Пролом село) у површини од 80,0 ха. У оквиру ове целине налази се Пролом село са широм подручјем, према Пролом бањи. За овај простор планирано је прогушћавање постојеће изградње са увођењем садржаја у функцији сеоског туризма.

Целином III обуваћено је претежно:

- јавне службе: култура,
- становање: становање руралног типа, становање са пословањем,
- комуналне делатности,
- туризам и угоститељство (сеоски туризам),
- спорт и рекреација,
- зелене површине: парковске површине, парк-шума, заштитно зеленило,
- пољопривредно земљиште,
- шумско земљиште,
- водно земљиште.

У оквиру просторних целина, грађевинско земљиште је подељено на карактеристичне урбанистичке зоне и подцелине, који имају заједничке морфолошке особености и карактер одређен преовлађујућим садржајима. Планом су дата правила грађења за сваку типичну урбанистичку зону, која обезбеђују континуитет урбаног развоја, а за неке предвиђена је постепена трансформација, у складу са планираном наменом.

На грађевинском земљишту осталих намена, планом су дата правила уређења и грађења за следеће типичне урбанистичке зоне:

- јавни садржаји-зона А1;
- комуналне делатности- зона А2;
- спортско-рекреативне површине- зона А3;
- зелене и слободне површине- зона А4;
- зона трга- зона А5;
- саобраћајне површине- зона А6;
- стамбено-туристичке зоне- зона Б1;
- становање са пословањем- зона Б2;
- рурално становање- зона Б3;
- комерцијални садржаји- зона В1;
- пословно-производни садржаји- зона В2;
- туристичко-угоститељски садржаји- зона В3;
- садржаји у функцији етно туризма- зона В4;
- здравствено-бањски комплекс- зона В5;
- верски објекти- зона Г1;
- социјална заштита- зона Д1;
- мини хидроелектрана-зона Е1.

3. ПОДЕЛА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА НА ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ И ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

3.1. ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНИХ НАМЕНА

На основу анализе постојећег стања и утврђивања могућности за развој на планском подручју, потребно је користити предложене нормативе, и то као препоруке за остваривање потребног нивоа опремљености и квалитета објеката, којима би се обезбедили задовољавајући услови њиховог функционисања.

Овим планом дефинисани су простори за изградњу објеката јавних служби и површина.

За објекте јавне намене могу се дефинисати и нове локације у оквиру зона компатибилних намена израдом урбанистичког пројекта, што се не сматра изменом плана.

Објекти јавне намене могу да се граде у зонама са претежно стамбеном и стамбено-пословном наменом. У тим случајевима, за изградњу објекта јавне намене важе урбанистички параметри за

зону у којој се граде, а планирани објекти морају да испуне стандарде и нормативе за изградњу објеката одређене јавне намене.

3.1.1. Јавне службе

3.1.1.1. Основно образовање

На планском подручју не постоје изграђени објекти образовања. Оно што је у планском периоду неопходно је изградња основне школе, опремање школа потребним садржајима (учионице, рекреативни садржаји) и инфраструктурно опремање школских објеката. Површина која је планом дефинисана за намену основно образовање налази се у оквиру целине II, зоне јавних садржаја A1 (подцелина 1.).

Изградња објеката образовања вршиће се у складу са демографским тенденцијама планског простора. Препоруке за израчунавање потреба за простором (земљиште и објекти) за изградњу нових објеката основних школа, за рад у једној смени су:

- Површина парцеле – 20-25 m² по ученику;
- Површина објекта - 6,5-7,5 m² /ученику БРГП по детету;
- Учионички простор - 2,0m² по ученику;
- Број ученика у одељењу - 25 до 30;
- Паркинг место: 1ПМ на једну учионицу;
- Зелене површине: мин. 30%;
- Фискултурне сале и игралишта- 5 до 7 m²/ученику на часу;
- Радијус гравитације – 2000m од места становања. За дистанце веће од 2000m обавезно организовање школског превоза.
- Ове комплексе је потребно уредити организовањем рекреативних садржаја, а слободне површине хортикултурно уредити;
- За постојеће објекте основних школа су неопходни радови на побољшању санитарно-хигијенских услова (један тоалет/15 ученика, одвојено за ученике и ученице), као и изградњи недостајућих садржаја - фискултурних сала и игралишта, кабинети (аудиовизуелне методе, лабораторијски часови, Интернет учионице), и др, као и одговарајуће опремање инфраструктуром. При реконструкцији школских објеката треба применити стандарде као за нове објекте.

3.1.1.2. Дечија заштита

У планском обухвату не постоје изграђени објекти дечје заштите. Површина која је планом дефинисана за намену дечија заштита налази се у оквиру целине II, зоне јавних садржаја A1 (подцелина 1.).

Препоруке за израчунавање потреба за простором (земљиште и објекти) за изградњу нових објеката дечије заштите су следећи:

- Површина парцеле – 20-25 m² по детету;
- Површина објекта - 6-8 m² /у детету БРГП по детету;
- Паркинг место: 1 ПМ/100 m²БРГП;
- Зелене површине: мин. 40%;
- Радијус гравитације- 600 – 1000 m од места становања;
- Ове комплексе је потребно уредити организовањем садржаја за игру деце, а слободне површине хортикултурно уредити;

Објекти и грађевинске парцеле дечјих установа треба да: омогућавају лак приступ корисницима и специјализованом превозу; имају пешачки пут ван саобраћајница са великим интензитетом промета; уколико су у делу објеката друге намене (претежно стамбених и стамбено-пословних), имају простор на грађевинској парцели од најмање 5 m²/детету за боравак и игру на отвореном; имају одговарајући ниво инфраструктурне опремљености.

3.1.2. Здравствена заштита

На планском подручју, у оквиру целине II постоји изграђен комплекс лечилишних објеката - стационара и здравствене станице. Комплекси се задржавају на постојећим локацијама, и за њих

је могућа реконструкција и доградња до дозвољених параметара, а у будућности треба тежити и њиховом осавремењивању. Уколико се јави потреба за изградњом нових објеката здравствене заштите, њих је могуће планирати у оквиру целине II, зоне јавних садржаја A1 (подцелина 1.). Приликом дефинисања потреба за изградњу нових објеката примарне здравствене заштите примењиваће се следећи стандарди:

- Површина парцеле – 0,05-0,12 m² по кориснику;
- БРГ Површина објекта – 0,005-0,1 m² БРГП по кориснику;
- Нормативи простора који је неопходан за рад изабраног доктора за поједине здравствене услуге су минимум: (а) 120m² за рад изабраног доктора за одрасле; (б) 130m² за рад изабраног педијатра; (в) 100m² за рад изабраног гинеколога; (г) 40m² за рад изабраног стоматолога;
- Паркинг место: 1 ПМ/70 m² корисне површине објекта;
- Зелене површине: мин. 20%;
- Слободне површине комплекса је потребно хортикултурно уредити;
- Код реконструкције и доградње постојећих здравствених објеката применити стандарде као за нове објекте.

3.1.3. Култура и информисање

На планском подручју не постоје објекти у којима постоји могућност организовања културних активности. Активација ових активности планирана је адаптацијом постојећег објекта старе школе у селу Пролом. Уколико се јави потреба за изградњом нових културних садржаја, њих је могуће планирати у оквиру целине II, зоне јавних садржаја A1 (подцелина 1.). За постојећи објекат је дозвољена доградња према параметрима датим за планирану намену.

3.1.4. Администрација

На планском подручју не постоје објекти за обављање административних активности. Површина која је планом дефинисана за намену администрација налази се у оквиру целине II, зоне јавних садржаја A1 (подцелина 4.).

У оквиру постојећих површина и објеката јавних намена, рационалнијом прерасподелом просторија, треба обезбедити услове за рад са лицима са посебним потребама, организовање клуба пензионера и слично. Изградња ових садржаја могућа је и у оквиру планиране зоне јавних садржаја A1 (подцелине 4.-администарција).

3.2. Спорт и рекреација

Плански концепт развоја спорта и рекреације на предметном подручју се заснива на унапређењу постојећих и изградњу нових спортских и рекреативних површина и објеката, и њихово оспособљавање за коришћење од стране спортиста, корисника лечилишних и туристичких услуга, и становника свих старосних доба.

Израђени спортско-рекреативни центри се задржавају. У оквиру њих дозвољене су грађевинске активности у функцији побољшање квалитета (изградња нових партерних и спратних објеката, доградња, надградња, реконструкција и адаптација, употпуњење новим спортским садржајима и мобилијаром).

Пожељна заступљеност одређених врста спортско-рекреативних садржаја:

- Мин. нето корисна површина отворених простора у стамбеном подручју 5 m²/ст,
- Мин. нето корисна површина основних и пратећих туристичких садржаја: отворених простора - 5 -8 m²/лежају, спортско-рекреативни садржаји у затвореном простору 0,4-0,5 m²/лежај;
- Површине за игру деце 1,2 m²/ст;
- Пешчаник 0,1 m²/ст, мин. површина 5 m²;
- Терени са справама 0,3 m²/ст, мин. површина 100 m²;
- Терени за игру 0,8 m²/ст, мин. површина 200 m²;
- Стазе и озелењени простори 2,8 m²/ст.

Просторни услови за спортске и рекреативне садржаје:

- Општи услови организације простора: заветрина, оријентација север, северо-исток, раван терен, у планинским условима пожељна је и осунчаност.
- тениски терен (20/40m, тј. за појединачну игру 8,23/23,77m, за игру парова 10,97/23,77m, огорађивање жичаном градом за један терен даје 36,6/18,3 m, бочно обезбедити слободну траку од 3,65m), обрада терена трава, асфалт, бетон, шљака;
- игралиште за кошарку (26/14 m, тј. потребно је 480m²), обрада терена земља, шљака, асфалт;
- игралиште за одбојку (18/9 m, 242 m²) обрада терена земља, шљака, асфалт;
- универзални терен – комплексно игралиште за мали фудбал, одбојку, кошарку и рукомет (40/20m), или 25/50m), обрада терена земља, шљака, асфалт;
- игралиште за фудбал (110/75m, 8250m², гледалиште још око 1000m²), обрада терена трава;
- групација игралишта за стони тенис (сто 2,74/1,52m, за један сто потребно око 40 m²);
- игралиште за бадминтон (игра појединачна 5,18/1,40 m², игра парова 6,10/13,40 m, око 120 m²), обрада терена трава, бетон, асфалт, шљака;
- боћање на отвореном простору (25-40/26,5m, око 110 m²), обрада терена шљака;
- билијар (столови 2-2,3/1-1,15m, околни простор 1,6, за један сто око 20m²);
- игралиште за мини голф (различите величине, а мин. 400m²);
- Клизалишта: могуће организовати у зимском периоду на локацији два тениска терена (20x40 m), раван, терен, заветрина.

3.3. Комунални објекти

3.3.1. Зелена пијаца

Планирана површина за зелену пијацу се налази у просторној целини I, у оквиру зоне комуналних садржаја на површини од 1,24 ha.

Пијаца треба да буде огорађена са контролисаним улазом. Део пијачног простора може бити наткривен. Дозвољава се изградња мањих пословно-продајних објеката (млечна пијаца, рибарница и сл). Комплекс мора бити саобраћајно приступачан, а улази за допремање робе, за купце и службени улаз одвојени. Садрже: продајни простор, интерне саобраћајнице и пешачке приступе, санитарни чвор, плато и јавну чесму, управу, заштитно зеленило. Паркирање за купце се предвиђа унутар комплекса.

3.3.2. Објекти водоснабдевања

У циљу заштите изворишта термоминералних вода на планском подручју од намерног или случајног загађивања, као и од других штетних дејстава која могу трајно утицати на хемијску и бактериолошку исправност воде и издашност изворишта, успостављају се зоне санитарне заштите око водоизворишта. За зоне санитарне заштите се утврђују мере под којима је могуће коришћење простора у циљу спречавања угрожавања квалитета вода у делу 6.5.2. Режимима санитарне заштите изворишта.

3.3.3. Постројења за пречишћавање отпадних вода

Постојеће локално постројење за пречишћавање отпадних вода за хотелски комплекс "Радан" на к.п.бр. 1933 у к.о. Пролом се задржава, и планира се изградња ППОВ у к.о. Велико Пупавце, у југозападном делу планског подручја, уз Проломску реку. За планирано постројење издвојена је површина од 1,52 ha, а положај објеката у оквиру комплекса ППОВ биће дефинисани изразом Плана детаљне регулације, а у зависности од усвојене технологије пречишћавања отпадних вода.

3.3.4. Резервоари воде се задржавају на постојећој локацији, на површини од 0,18 ha.

3.4. Јавне зелене површине

У области формирања и уређења зелених и слободних површина концепт развоја је стварање зона уређених, неизграђених површина за боравак у природи, рекреацију становништва, заштиту стамбених и јавних функција од транзитних саобраћајница, комуналних постројења и производних зона

Обезбеђење и уређење простора оствариће се кроз следеће намене:

- Парковско зеленило,
- Рекреативне површине- парк шуме,
- Заштитно зеленило.

3.4.1. Парковске површине су планиране у оквиру пет издвојених целина, у оквиру изграђеног стамбеног ткива, и то: уз десну обалу Дубовског потока на површини од око 1 ha, између леве обале Бањског потока и пуповачког пута на површини од 1,40ha, на десној обали Бањског потока на површину од 0,53ha и у Пролом селу на површини од 2,63ha.

При уређењу парковских површина, придржавати се следећих услова:

- парк опремити стандардном инфраструктуром и системом са хидрантском мрежом за одржавање зелених површина;
- парк опремити стандардним урбаним мобилијаром (клупе за одмор, корпе за отпатке, декоративно осветљење и слично);
- код нових парковских површина планирати водене површине (фонтане, каскаде) и просторе за игру деце;
- паркове уредити тако да проценат вегетације износи око 80%, а проценат поплочаних површина 5-20%. Претежно је заступљена висока вегетација аутохтоног типа и комбинацији са травнатим површинама на којима се могу постављати садржаји за игру деце;
- предлог врста које би могле наћи своју примену у парковском типу зеленила:

- Високи и средње високи лишћари:

Acer pseudoplatanus (јавор), *Fraginus excelsior* (јасен), *Sophora japonica* (софора), *Celtis australis* (копривић), *Quercus robur* (црвени храст), *Quercus robur* (лужњак), *Castanea sativa* (питоми кестен), *Betula alba* (бреза), *Platanus acerifolia* (платан), *Tilia sp.* (липа), *Robinia pseudoacacia* (багрем), *Gleditsia triacanthos* (гледичија) итд. Нижи лишћари: *Laburnum anagyroides* (зановет, златна киша), *Acer palmatum*, *A. ginnala* (јавори), *Catalpa bignonioides* (каталпа), *Cercis siliquastrum* (јудино дрво), *Rhus sp.* (руј) итд.

- Жбунасте врсте и форме лишћара:

Forsythia sp., *Spirea sp.* (сурочица), *Jasminum sp.* (јасмин), *Berberis sp.*, *Cotoneaster sp.* (дуњарица), *Hibiscus syriacus* (сиријска ружа) итд.

Високи четинари: *Abies alba*, *A. concolor* (јела), *Picea omorica* (Панчићева оморика), *Cedrus atlantica*, *C. deodara* (кедар), *Larix sp.* (ариш), *Pinus nigra* (црни бор) итд. Средње високи и нижи четинари: *Chamaecyparis sp.* (пачемпреси), *Cupressus sp.* (чемпреси), *Juniperus sp.* (клеке), *Taxus sp.* (тисе), *Thuja sp.* (тује) итд.

3.4.2. Заштитно зеленило

Заштитно зеленило на јавним површинама планирана је око постојећих водоизворишта. Заштитно зеленило планирано је у циљу формирања заштитног појаса око водоизворишта ради очувања здравствене исправности воде.

3.5. Зона трга

У централном делу бање планирана је површина за уређење у виду централног бањског трга, као недостајућег садржаја, на неизграђеном земљишту. Уређење простора је планирано у виду поплочања, постављања мобилијара и формирања зелених површина, а кроз израду урбанистичког пројекта.

3. 2. ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА

3.2.1. Становање

У области становања концепт развоја је: обезбеђење већег броја локација за становање прилагођених потребама становника за различиту врсту изградње, повећање стамбене површине по становнику; модернизација инфраструктуре и комуналне опремљености на оним просторима који су угрожени већом густином становања; побољшање инфраструктурне опремљености станова, санирање бесправно-изграђених подручја; обнова стамбеног фонда у изграђеним деловима бање.

Планом ће постојеће и нове стамбене зоне бити сагледане и дефинисане у оквиру следеће структуре:

3.2.1.1. Становање и туризам се јавља у целини II и као доминантна намена у оквиру целине III (Пролом бања). Планирана изградња у оквиру ове зоне подразумева доградњу и прогушћавање постојећег становања уз укључивање нестамбених садржаја, првенствено у функцији туризма. Могуће је учешће терцијарних активности као елемената основне функционалне опремљености насеља, као и елемената проширења понуде услуга у функцији туризма. Укупна површина за ову намену у оквиру планског подручја износи 34,52 ha (12,43% од укупне површине Плана).

3.2.1.2. Становања са пословањем планирано је у оквиру претежно изграђених стамбених простора на којима постоји тенденција развоја мреже комерцијално-услужних делатности (на просторима веће концентрације корисника) у укупној површини од 6,40 ha (2,46% од укупне површине Плана).

Планирана изградња у оквиру ове зоне подразумева доградњу и прогушћавање постојећег мешовитог становања стамбеним и нестамбеним садржајима компатибилним становању (трговина, пословање, услужне делатности, јавне намене, производно и услужно занатство, туризам, и сл.) без штетног утицаја на животну средину.

3.2.1.3. Становање руралног типа формирано је у оквиру целина ниске густине изграђености (просторна целина I и III). Планирана изградња у оквиру ове зоне подразумева задржавање и доградњу постојећих садржаја у функцији пољопривредног домаћинства, и укључивања нових садржаја у функцији сеоског туризма (туристичким и смештајним садржајима организованим на принципима еко-етно туризма, етно туризма, агротуризма и сл.). Ове зоне се формирају са циљем одржавања руралног карактера насеља, очувања природних и предеоних вредности и могућности одвијања примарне активности пољопривреде уз активацију туристичке понуде. Туристички садржаји су допунска намена сеоском домаћинству чија је основна делатност пољопривредна производња. Укупна површина за ову намену у оквиру планског подручја износи 35,10 ha (11,59% од укупне површине Плана).

3.2.2. Пословне и радне зоне

Циљеви и концепција развоја у овој области су обезбеђење просторних, саобраћајних и инфраструктурних услова за дугорочни привредни развој.

Пословно-производни комплекси на палнском подручју заступљени су кроз следеће намене:

3.2.2.1. Комерцијални садржаји планирани су на претежно неизграђеним површинама, на просторима веће концентрације корисника и местима добре приступачности. У оквиру ових зона планирана је изградња нестамбених садржаја у функцији трговине, услуге, угоститељства, забаве, спорта, културе у укупној површини од 1,50 ha.

3.2.2.2. Пословно-производни садржаји у функцији пољопривреде и експлоатације природних ресурса концентрисани су уз главни путни правац Рударе-Пролом бања, у оквиру к.о. Велико Пупавце. У оквиру ове зоне планирана је изградња пословно-производних и услужних делатности са „чистим“ технологијама. Основни концепт је да се у овом простору стимулише развој традиционалне и етно занатске производње, као и традиционалне и органске производње и прераде прехранбених производа (воћа, шумских плодова, меда, лековитог биља,..). Могућ је развој мањих индустријско-занатских погона, као што су објекти за прераду пољопривредних производа, минихладњаче, сушаре, млинови и слично, као и обављање осталих, постојећих делатности (фабрика природних сокова и пунионица воде) уз очување заштите природе и животне средине.

3.2.3. Угоститељство и туризам

Уређење постојећих и формирање нових простора и капацитета оствариће се кроз: обезбеђење пропратне супра и инфраструктуре за развој туризма, развој традиционалног и модерног угоститељства и развој туризма (излетнички, спортско - рекреативни, ловни, риболовни, пословни, транзитни, еколошки, сеоски), без угрожавања квалитета природног и створеног предела.

Планом ће постојеће и нове туристичке зоне бити сагледане и дефинисане у оквиру следеће

структуре:

3.2.3.1. Бањско-здравствени садржаји обухватају постојећи комплекс у центру насеља на површини од 1,90ха. Даљи развој и унапређење подразумева адаптацију и доградњу постојећих објеката бањског карактера уз увођење нових садржаја у оквиру којих се могу организовати: медицинско–рехабилитациони, терапеутско– релаксациони и смештајни туристичко–угоститељски садржаји.

3.2.3.2. Туристичко-угоститељски садржаји планирани су на претежно неизграђеном земљишту, у југоисточном делу к.о.Велико Пупавце. Планирна је изградња искључивообјеката и капацитета туристичког карактера (хотели, мотели, пансиони, одмаралишта, апартмани), угоститељски садржаји туристичких центара (ресторани, кафеи, „drive-in“ ресторани, експрес ресторани, и сл.) и осталих могућих садржаја туристичких центара (простори за негу тела и лепоте, рехабилитациони центри, амбуланта, спортско-рекреативни објекти и површине).

Садржаји у функцији сеоског туризма планирају се на подручјима руралног карактера (у оквиру целине I и II) у циљу активације сеоских подручја захваћених депопулацијом и очувања традиционалних делатности локалног становништва. У оквиру ових зона дозвољена је изградња туристичко-угоститељских садржаја у духу традиционалне архитектуре у функцији руралног, планинског и еко-туризма (етно-села, вајати, етно-ресторани, планинарски домови) и адаптација/реконструкција постојећих кућа са окућницом и пратећим објектима.

Намена "Угоститељство и туризам" захвата укупну површину од 18,90ха, што представља 7,15% подручја Плана.

3.2.4. Спортско-рекреативни садржаји на површинама осталих намене планирани су као допунски садржаји јавних и туристичких садржаја у укупној површини од 2,70 ха.

3.2.5. Верски објекти

Намена "Верски објекти" обухвата постојеће објекте и захвата укупну површину од 0,23ха. Мрежу верских објеката за испуњење духовних потреба религиозног становништва, пре свега православне вере која је већинска и процентуално најзаступљенија, треба допунити одређеним бројем објеката, тако да се покрије читаво подручје захвата плана. Верске објекте је могуће изградити у оквиру свих намена. Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене "Верски објекти" прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње.

Православна црква је исказала своје потребе за површином објеката око 0,10 m² по становнику гравитационог подручја парохијске општине и парцелом од 0,3-0,5 m²/становнику.

3.2.6. Социјална заштита

Објекти социјалне заштите планирану су у оквиру целине II, на површини која је издвојена за социјалну заштиту од 2,68 ха.

Приликом дефинисања потреба за изградњу нових објеката социјалне заштите примењиваће се следећи стандарди:

- Површина парцеле – 40-50 m² по кориснику;
- БРГ Површина објекта – 20-25 m² / БРГП по кориснику;
- Паркинг место: 1 ПМ/70 m² корисне површине објекта;
- Зелене површине: мин. 30%;
- Слободне површине комплекса је потребно хортикултурно уредити.

3.2.7. Мини-хидроелектрана

Енергетски објекат- мини хидроелектрана "Пролом" планирана је у југозападном делу планског подручја, на левој обали Проломске реке у циљу коришћења хидропотенцијала Проломске реке. Планирана мини хидроелектрана ослањаће се на акумулацију која би се формирала изградњом бране на Проломској реци, узводно од насеља, ван границе Плана. Површина која је издвојена за комплекс мини-хидроелектране износи 0,61 ха.

3.2.8. Зелене површине на осталом земљишту

Зелене површине на осталом земљишту формиране су као зоне уређених, неизграђених површина за боравак у природи, рекреацију становништва (парк-шума), као и за заштиту стамбених и јавних функција од транзитних саобраћајница и производних зона (заштитно зеленило).

Обезбеђење и уређење простора оствариће се кроз следеће намене:

- Рекреативне површине- парк шуме,
- Заштитно зеленило.

3.2.8.1. Парк-шума чини шумско земљишта, као природно окружење Пролом бање са којом је интегрисан у јединствен простор. Овај простор представља простор са великим потенцијалом за излетнички и спортско рекреативни туризам.

За потребе туристичко-рекреативног коришћења простора дозвољава се уређење за пешачке и бицикличке стазе, видиковце, пратеће објекте за одмор, туристичко рекреативне пунктове – излетишта, пратећи мобилијар и обележавање туристичком сигнализацијом, под условом организованог прикупљања и одвожења отпада, кроз израду урбанистичког пројекта.

3.2.8.2. Заштитно зеленило

Ради обезбеђења довољно уређених зелених површина у насељу и повезивања са зеленим површинама у окружењу, планом је предвиђено:

- формирање коридора заштитног зеленила ради раздвајања функција јавних намена од осталих намена (око водотокова и слично);
- очување постојећих и формирање нових коридора линеарног зеленила, уз саобраћајнице и водотокове;

Ова категорија зеленила поред естетске функције утиче на побољшање комфора током возње, санитарно – хигијенских и микроклиматских услова. За ову намену се предлажу високи средње високи лишћари аутохтоног типа: *Acer pseudoplatanus* (јавор), *Fraxinus excelsior* (јасен), *Sophora japonica* (софора), *Celtis australis* (копривић), *Quercus rubra* (црвени храст), *Quercus robur* (лужњак), *Castanea sativa* (питоми кестен), *Betula alba* (бреза), *Platanus acerifolia* (платан), *Tilia sp.* (липа), *Robinia pseudoacacia* (багрем), *Gleditschia triacanthos* (гледичија) итд. Нижи лишћари: *Laburnum anagiroides* (зановет, златна киша), *Acer palmatum*, *A. ginala* (јавори), *Catalpa bignonioides* (каталпа), *Cercis siliquastrum* (јудино дрво), *Rhus sp.* (пуј) итд.

Код реконструкције и подизања новог линеарног зеленила, придржавати се следећих услова:

- постојеће дрвореде обнављати врстом дрвећа која доминира, уз редовно одржавање (санитарна сеча, нега стабала са корекцијом крошње);
- код нових дрвореда, избор врста прилагодити висини и намени објеката у улици, са најмањим растојањем између садница од 5m а садњу усагласити са синхрон планом инсталација у улици.

3.2.9. Земљиште изван грађевинског подручја

3.2.9.1. Пољопривредно земљиште

У складу са потенцијалима, основна производна усмерења овог рејона која треба одржавати и унапредити су: развој пашњачког сточарства, ратарства и воћарства (посебно органске производње воћа, укључујући аутохтоне сорте), пчеларство, производња сточних производа, плантажна проиводњу лековитог и ароматичног биља, и сл. Изградња на пољопривредном земљишту вршиће се у складу са Законом о пољопривредном земљишту, уз примену мера за очување животне средине.

3.2.9.2. Шумско земљиште

Намена "Шумско земљиште" захвата укупну површину од 50,0 ха, што представља 18,90% подручја Плана. Улога шума на планском подручју се огледа у повезаности шума са другим делатностима, у највећој мери са туризмом. Потребно је унапређење постојећих шума и пошумљавање деградираног земљишта, очување, обogaћивање и контролисана експлоатација шумског фонда., уз коришћење аутохтоних врста дрвећа. Приоритетно је претварање ниских шума у високе, с обзиром да ниске шуме које чине значајан део природних шума имају

мање продукционе способности и мању естетску вредност. Индустриска експлоатација шума дозвољена је само на подручју где је урађена шумска основа.

Коришћење шумског фонда, планирање и изградња на шумском земљишту дозвољена је у складу са Законом о шумама („Сл.гласник РС број“ 30/10).

3.2.9.3. Водене површине и водно земљиште

Водене површине и водно земљиште захвата укупну површину од 16,80 ha, што представља 6,30% подручја Плана. Кроз подручје обухвата Плана највећи водоток је Проломска река са својим притокама: Дубовски поток (лева притока), Бањски поток у централном делу бање и већи број мањих потока који су у оквиру будућег заштићеног природног добра Радан, тако да је забрањена промена постојећег режима површинских вода. Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене "Водене површине и водно земљиште" прописани су Правилима грађења.

3.3. БИЛАНСИ ПЛАНИРАНИХ ПОВРШИНА ПО НАМЕНАМА

	НАМЕНА ЗЕМЉИШТА	ПОВРШИНА (ha)	ПОВРШИНА (%)
1.	ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ		
1.1.	ЈАВНИ ОБЈЕКТИ И ПОВРШИНЕ	42,25	15,85
	Објекти образовања и дечје заштите	0,41	0,15
	Објекти здравства	0,12	0,05
	Здравствена станица	0,12	0,05
	Објекти културе и информисања	0,23	0,09
	Вишенаменски објекат	0,23	0,09
	Администрација	0,07	0,02
	Спортско-рекреативни објекти и површине	4,25	1,60
	Комунални објекти	2,88	0,90
	Зелена пијаца	1,24	0,47
	Резервоари воде	0,27	0,10
	Пумпна станица	0,06	0,02
	Изворишта	0,47	0,18
	Постројење за пречишћавање отп.вода	1,52	0,57
	Зелене површине	6,92	2,61
	Паркови	5,60	2,11
	Заштитно зеленило	1,32	0,50
	Централни трг	0,47	0,18
	Саобраћајнице и саобраћајне површине	26,90	10,10
	Саобраћајнице	26,41	9,90
	Аутобуско стајалиште	0,07	0,03
	Саобраћајна површина	0,42	0,16
1.2.	ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА	152,95	57,37
	Стамбено-туристичка зона	34,52	13,02
	Становања са пословањем	6,40	2,46
	Становање руралног типа	46,20	17,42
	Комерцијални садржаји	1,49	0,56
	Пословно-производни садржаји	5,00	1,81
	Бањско-здравствени садржаји	1,94	0,73
	Туризам и угоститељство	12,32	4,65

	Спортско-рекреативни објекти и површине	2,71	1,02
	Верски објекти	0,23	0,09
	Социјална заштита	2,68	1,01
	Мини-хидроелектрана	0,61	0,23
	Зелене површине	38,85	14,57
	Заштитно зеленило	9,20	3,45
	Парк-шума	29,65	11,18
2.	ЗЕМЉИШТЕ ИЗВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА		
2.1.	Пољопривредно земљиште	4,60	1,73
2.2.	Шумско земљиште	50,00	18,75
2.3.	Водно земљиште	16,80	6,30
	УКУПНА ПОВРШИНА ПЛАНА:	266,60	100,0

4. РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ УЛИЦА, ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ ЗА ЗОНЕ ЗА КОЈЕ НИЈЕ ПРЕДВИЂЕНА ИЗРАДА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

У великој мери План генералне регулације преузима регулационе елементе улица, површина јавне намене и грађевинске линије постојеће изграђености. Задржана је регулатива већ изграђеног простора као и регулациони елементи улица, површина јавне намене и грађевинских линија.

5. НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ РАСКРСНИЦА УЛИЦА И ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ (НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН) ЗА ЗОНЕ ЗА КОЈЕ НИЈЕ ПРЕДВИЂЕНА ИЗРАДА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Подручје Плана генералне регулације у нивелационом смислу представља брдовито подручје. Нивелационе коте терена раскрсница улица и површина јавне намене у директној су корелацији са котама терена и постојећим нивелетама изведених саобраћајница и осталим површинама јавне намене.

Одступања од максималних нагиба су на местима где конфигурација терена и постојећа изграђеност условљавају нагибе који су изнад максималних.

Апсолутне вредности кота нивелете, подужни нагиби и дужине на којима су нагиби дефинисани приказани су на карти број 4. „Саобраћајно решење са регулационим линијама улица и нивелацијом“.

6. ТРАСЕ, КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ЗА САОБРАЋАЈНУ, ЕНЕРГЕТСКУ, КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ

6.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

6.1.1. Постојеће стање

У подручју захвата Плана налази се деоница регионалног државног пута ПА реда број 228 Рударе-Пролом-Гајтан-Негосавље (бивши Р-222), који је у складу са Уредбом о категоризацији државних путева („Сл.гласник РС“ број 14/2012) изгубио ранг државног пута, а затим Уредбом о категоризацији државних путева („Сл.гласник РС“ број 105/2013 и 119/2013) повратио ранг државног пута.

Насеље Пролом Бања повезано је са државним путем Iб реда број 35 Куршумлија - Рударе (бивши М-25) државним путем ПА реда број 228 Рударе-Пролом-Гајтан-Негосавље (бивши Р-222) преко

Рударе трасом уз Проломску реку у дужини од приближно 11 км. Неизграђена-непроходна деоница бившег државног пута II реда Р-222, југоисточним коридором даље наставља уз административну границу територија општина Куршумлија и Прокупље.

Ширина деонице регионалног државног пута ПА реда број 228 (бивши Р-222) која се налази у подручју захвата Плана износи 8,0 m, са асфалтним коловозом са две саобраћајне траке појединачне ширине $t_b=3,00$ m и банкинама са обе стране пута у ширини од $b=1,00$ m. Укупна дужина деонице у захвату Плана износи $km.3+261,10$. У подужном смислу нивелета осовине пута прати терен са више вертикалних прелома. Максимални подужни пад нивелете осовине пута износи 7,73% а минимални 0,66%. Просечни подужни пад нивелете осовине пута је 3,11%. Обиласком на терену и извршеним потребним геодетским мерењима у оквиру подручја захвата Плана у оквиру главног правца установљено је више прикључака и раскрсница у нивоу, нарочито у делу самог насеља Пролом Бања које по својим геометријским елементима не одговарају у потпуности прописаним. Такође, због хаотичне градње и деградације простора у планском смислу на терену се појављују колско пешачки прилази у већини случајева са деградираном носећом конструкцијом, неасфалтирани, са јако израженом деградацијом хоризонталних и вертикалних елемената пута. У већини случајева она се испољава у деградацији нормалних попречних профила пута са промењивом ширином коловоза који у моментима из колског прелази у пешачки саобраћај. Такође у појединим деловима урбанистичких целина и подцелина насеља изражени су јаки подужни нагиби нивелете осовина постојећих улица и колских прилаза који прелазе максималне дозвољене вредности за категоризацију градских улица.

Појединим парцелама и објектима на њима излаз на јавну површину-пут улицу није омогућен. У тим случајевима присутни су пешачки прилази или колско-пешачки прилази са промењивим карактером прилаза (једним делом је колски у наставку пешачки у појединим случајевима са степеницама) и јако израженом деградацијом нормалног попречног профила где он у делу задржава неке минималне ширине колског приступа а затим деградира до испод минималног приступа за пешака.

Пешачки саобраћај није решен у склопу постојећих саобраћајница. Све саобраћајнице у захвату подручја Плана су изведене без пешачких стаза и тротоара.

Стационарни саобраћај постоји кроз пар организованих паркинга у самом центру Бање око хотела и у оквиру хотела.

У већем случају не постоји атмосферска путна канализација. Одводњавање са саобраћајних површина усмеравано гравитационо у природне рецепијенте и околни простор.

6.1.2. Планирано стање

6.1.2.1. Примарна и секундарна улична мрежа

У фази израде планских решења саобраћаја, регулације и нивелације у Плану генералне регулације Пролом Бања је даље разрађена основна концепција решења из Концепта Плана који је на седници комисије за планове општине Куршумлија одржане дана 13.09.2013. год. у Куршумлији прихваћен без примедби, усвојен и упућен у даљу процедуру израде нацрта Плана.

Сходно захтеву број 350-38/11 од 25.06.2013г. Општине Куршумлија - Одељења за привреду и локални развој, служба за урбанизам и грађевинарство упућеном ЈП „Путеви Србије“ за издавање услова и података за израду Плана, у фази израде и усвајања Концепта Плана достављено је обавештење од ЈП „Путеви Србије“ број 953-10659/13-1 од 25.07.2013. год. да се у оквиру назначене границе Плана налазе бивши државни путеви II реда, регионални путеви Р-222 и Р-123 и да у складу са Уредбом о категоризацији државних путева („Сл. гласник РС“ број 14/2012) ови путеви више нису у надлежности ЈП „Путеви Србије“ и да су наведеном категоризацијом изгубили ранг државних путева. У међувремену донета је нова Уредба о категоризацији државних путева („Сл. гласник РС“ број 105/2013 и 119/2013) којом је општинском путу Рударе-Пролом Бања-Пролом-Гајтан-Негосавље (бивши Р-222) поново враћена категорија државног пута ПА реда са ознаком 228. Приликом израде Плана, односно израде фазе саобраћај, регулација и нивелација, тежило се испуњењу основних планских решења у даљем развоју насеља Пролом Бање и околине у оквиру утврђене границе подручја захвата Плана.

Утврђивање ширине регулације дела регионалног правца Рударе-Пролом Бања-Пролом-Гајтан-Негосавље (дела државног пута ПА реда ознаке 228) са свим, Планом траженим хоризонталним и вертикалним елементима пута, одређивању прикључака са елементима пресечних тачака осовина

(ознаком тачке и апсолутном висином тачке) као и подужним нагибима нивелете осовине пута по сегментима. Приликом утврђивања регулације односно ширине пута, усвојена је постојећа траса са мањим корекцијама осовине у смислу одређивања квалитетнијих возно динамичких елемената пута. Већина постојећих прикључака и раскрсница у нивоу са постојећим регионалним правцем је задржана а регулација на истим планирана у складу са могућностима што квалитетнијег уклапања са затеченим стањем.

Мрежом приступних и сабирних саобраћајница, као и колско-пешачким и пешачким прилазима у оквиру ње, различитих ширина регулације и различитих нормалних профила, покривене су урбанистичке зоне, целине и подцелине у оквиру планираних намена, у већем делу коришћењем постојећих некатегорисаних сеоских и атарских праваца у оквиру границе подручја захвата Плана.

Затечено стање у смислу већ формираних приступних и сабирних саобраћајница, мањим делом асфалтираних а већим делом неасфалтираних са јако израженом деградацијом подлоге и осталих основних елемената улице, Планом је разрађена мрежа једносмерних приступних улица у већини са наметнутом минималном ширином регулације, као и мрежа сабирних улица које су где је то било могуће планиране као двосмерне улице са минималним ширинама саобраћајних трака.

6.1.2.2. Паркирање

Стационарни саобраћај је планиран у оквиру постојећих локација за паркинг, поред паркинга у делу путног правца Рударе-Пролом Бања-Пролом-Гајтан-Негосавље- укупно 11 паркинг места за путничка возила, као и 11 паркинг места за путничко возило у ул.Нишка. Додатни број паркинг места јавног карактера је могуће обезбедити у оквиру планиране саобраћајне површине у централном делу бање, а што ће се дефинисати урбанистичким пројектом. Привремено паркирање аутобуса планирано је на постојећој локацији-у центру бање, и то за 4 паркинг места.

Приликом изградње нових објеката примењивати нормативе за број паркинг места који су дата у Плану за сваку планирану намену (у делу Правила грађења), а уколико постоји било каква могућност предвидети и већи број од прописаног нормативима и на тај начин постепено повећавати површине за паркиралишта у граду.

6.1.2.3. Пешачки саобраћај

Пешачки саобраћај је планиран дуж свих планираних сабирних улица за двосмерни саобраћај у нормалном профилу 3, 3',6, 7, 12 са укупном ширином тротоара заједно са издигнутим ивичњаком од 1,50 м', као и у делу путног правца Рударе-Пролом Бања-Пролом-Гајтан-Негосавље-од планираног аутобуског стајалишта до центра бање.

Такође, дуж границе намена: основна намена ЗЕЛЕНИЛО-Парк шума и ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ - шумског земљишта, у укупној дужини приближно 1700 м, планирана је пешачка стаза у укупној ширини регулације за нормални профил број 14 = 2,50 м'(ПС-пешачка стаза) и нормални профил број 16=4,50 м'(ПС-пешака стаза+ОД-одмаралиште).Коначни потребни број, положај и садржај одмаралишта са ознаком нормалног профила број 16 одредиће се израдом урбанистичко техничке односно техничке документације. У случају потребе, код већих падова подужне нивелете планирати степениште са одмаралиштима.

6.1.2.4. Аутобуско стајалиште

За потребе аутобуског превоза путника предвиђена је локација у близини фабрике воде у виду аутобуског стајалишта са површином за потребне садржаје (продаја карата, чекаоница и сл.) на неизграђеном земљишту.

6.1.2.5. Саобраћајна површина у центру бање издвојена је као површина на којој ће се даљом изградом- израдом ПДР-е дефинисати колски, пешачки и стационарни саобраћај са пратећим јавним зеленилом, а према потребама и накнадним условима надлежних предузећа.

6.2. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА

У границама захвата плана генералне регулације Пролом Бање постоје изграђени 10 кV електроенергетски водови и објекти који су власништво Е.Д. "Југоисток" Д.О.О.Ниш-огранак Е.Д. Прокупље.

Према условима надлежног предузећа за дистрибуцију електричне енергије, у општини Куршумлија планира се изградња 35кV далековод као и нова ТС 35/10кV Пролом Бања у две фазе.

У првој фази развоја мреже планирана је изградња 35кV далековода на потезу између ТС 35/10кV Куршумлија 2 и ТС 10/0,4кV Пролом Бања Хотел, који ће у овој фази развоја мреже радити под напоном 10кV. Пуштање у погон овог вода је само прва фаза у изградњи нове ТС35/10кV Пролом Бања, која ће ући у погон у 2014 год. Овај вод у етапи развоја мреже до краја 2013 год. омогућује само делимичну резерву у подручју Пролом Бање при испаду напојног 35 кV вода на ТС 35/10 Косаничка Рача. У току ове етапе развоја планира се изградња и нове ТС 35/10 кV Пролом Бања, чију су изградњу условиле врло лоше напонске прилике у постојећем стању на изводу Пролом Бања у ТС 35/10 кV Косаничка Рача, као и могућност обезбеђења резервног напајања у случају испада напојног 35 кV вода на ТС 35/10 кV Косаничка Рача. Нова трафостаница била би напајана из ТС 110/35 кV Куршумлија надземним водом 35 кV који је изграђен у претходној етапи. Због заштитних електроенергетских појаса који се утврђују у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских објеката који износе за надземни вод 10кV -6m и за надземни вод 35кV -15m, те се због намене површина (становање, становање са пословањем, туристички садржај, производња,...) где су већ објекти изграђени или у фази изградње, није могуће извршити њихову изградњу у зони заштитних коридора те се планирани 35кV измешта на планирану трасу, а у тачки МР 35кV планирати место преласка са ваздушног на кабловски 35кV вод, а до новопланиране ТС35/10кV Пролом Бања чиме би се заобишло насељено подручје, а функционалност у ЕД мрежи задржала.

У другој фази развоја у новој ТС 35/10 кV Пролом Бања планира се уградња енергетског трансформатора снаге 2,5 MVA и остале пратеће опреме за уклапање на 35 кV мрежу.

Из ових трафостаница се планира уклапање на постојећи систем 10 кV система са постојећим и новопланираним ТС 10/0,4 кV. Постојећи систем 10 кV расплета надземним водом заменити планираним подземним 10 кV смештеним у заштитним коридорима или тротоарима саобраћајница. Свака градња условљена је „Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 до 400 кV, као и правилником о границама излагања о нејонизујућим зрачењима.

У границама захвата плана генералне регулације Пролом Бање планира се и изградња мини хидроелектране МНЕ чије се уклапање у електроенергетски систем врши преко 10 кV напонског нивоа, а у ТС 10/0,4 кV ПБ Фабрика и у те сврхе извршити реконструкцију и адаптацију исте.

Планирање потреба за електричном енергијом извршено је према техничким препорукама бр. 14 (Пословна заједница Електродистрибуције Србије). На основу ових прорачуна за потрбу снабдевања нових потрошача, потребно је изградити пет нових трафостаница 10/0,4 кV , четири BSTS, и једна MBTS, чије ће се локације ближе одредити Урбанистичким пројектом за изградњу. Начин повезивања (техничко решење), трафостаница биће условљено редоследом градње и условима надлежне Електродистрибуције Куршумлија. Трасе напојних водова су у тротоарском делу саобраћајница. Инсталисану снагу у трафостаници дефинисати локацијском дозволом, према конкретној намени објекта, по захтеву инвеститора, а на основу врсте, категорије и локације потрошача, као и потребне снаге за исте. Локација ТС се одређује поред улице (на приступном месту) и што ближе центру потрошње ел. енергије. Мрежа 0,4кV је кабловска са типом и пресеком кабла дефинисаним главним пројектом.

Из тих ТС-а са поља јавне расвете предвидети уличну расвету. Инсталацију осветљења саобраћајнице извести у простору тротоара. Избор врсте и висине стубова и типова светиљки прпушта се пројектанту инсталације осветљења.

6.3. ТЕЛЕФОНСКА МРЕЖА

На потезу захвата плана генералне регулације Пролом Бање постоји фиксна телефонска мрежа, као и базна МТС централа.

Овим планом је предвиђена уградња оптичког кабла од ТКЦ Мердаре до ТКЦ Пролом Бања и планиране нове АТЦ централе, одакле би се градила примарна и секундарна ТТ мрежа, а за потребе наставка инфраструктуре за будуће објекте, као и напајање привредно радне зоне преко комутационог ПСТН чвора где би се вршио прелаз на бакарне каблове од комутационог чвора до корисника.

С обзиром на угроженост оптичког и приступних каблова, неопходно је приликом израде пројекта за изградњу улица планирати и израду пројекта за заштиту и измештање постојећих каблова. Планиране потребе су исказане и уцртане на коридорима дуж саобраћајница. Планирана телекомуникациона инфраструктура, АТЦ централе, КРОС ормани и привод биће условљене према конкретној намени објекта по захтеву инвеститора, а на основу врсте, категорије и локације потрошача, а према издатим условима надлежног предузећа Телекома Србије.

Уколико дође до укрштања или паралелног вођења осталих подземних инсталација са ТТ инсталацијама морају се поштовати минимална растојања и то:

Врста објекта	Хоризонтална удаљ. (m)	Вертикална удаљ.(m)
Гасовод средњег и ниског притиска	0.4	0.4
Енергетски кабл до 10 kV	0.5	0.5
Енергетски кабл преко 10kV	1	0.6
Вододводне цеви	3	0.3
Цевоводи одводне канализације	0.6	0.5

Циљ планирања изградње оваквог типа приступне мреже нове генерације НГН мрежа треба да обезбеди дигиталне линије различитих протока, брзи приступ интернету, интегрисани пренос гласа, података и видео сигнала, бежичне приступне мреже, једноставно одржавање и експлоатацију, компактност и поузданост.

Такође се планира и изградња две нове базне МТС централе, а ради обезбеђивања везе мобилне телефоније са јавном телефонском мрежом.

6.4. ВОДОСНАДБЕВАЊЕ

6.4.1. Изворишта

Постојеће извориште термоминералне воде "Пролом бања" припада пукотинском типу издани. Издан се прихрањује на рачун инфилтрације атмосферских талога, и генерални правац кретања подземних вода је од севера ка Проломској реци и изворишту „Пролом бања“. Поред самоизливних бунара на изворишту, пукотинска издан под притиском се дренира дуж раседне зоне, односно у Проломску реку. На основу осматрања режима и хидродинамичких тестирања, налазиште "Пролом бања" може се третирати као јединствено са два међусобно слабо повезана дела. Део који се експлоатише преко бушотина Б-1, Б-2, Б-3 и Б-4 назива се "Бања", а део који се експлоатише преко Бп-5 је "Пупавце". Елаборатом о резервама изворишта термоминералних вода "Пролом бања", оверене су резерве од 5,7 L/s, природне термоминералне воде, хидрокарбонатно-натријског типа, са сувим остатком око 150 – 170 mg/L, температуре 29 – 33 °С. Поменути количине од 5,7 L/s могу се сматрати билансним и сврстане су у "Б" категорију, према важећим критеријумима из Правилника о категоризацији и класификацији резерви подземних вода и вођењу евиденције о њима (Сл. лист СФРЈ бр 34/79), Потврда о резервама бр. 310-02-00021/2009-02 од 09.04.2009. год. Решењем Министарства животне средине и просторног планирања бр.310-02-00274/2010-03 од 16.11.2010. год, дата је сагласност на **Пројекат коришћења природног ресурса термоминералних вода изворишта у Пролом Бањи**, којим је дефинисан простор и капацитет захватања (5,7 L/s) и коришћења подземних вода.

6.4.2. Режији санитарне заштите изворишта

У циљу заштите изворишта термоминералних вода “Пролом бања” од намерног или случајног загађивања, као и од других штетних дејстава која могу трајно утицати на хемијску и бактериолошку исправност воде и издашност изворишта, успостављају се следеће зоне санитарне заштите:

- 1) зона непосредне санитарне заштите (зона I)
- 2) ужа зона санитарне заштите (зона II) и
- 3) шира зона санитарне заштите (зона III).

зона I) Зона непосредне заштите је издвојена и обележена око свих бунара изворишта "Пролом Бања". Три бунара (Б-1, Б-2 и Б-4) се налазе у бањском парку на парцели 1994 КО Пролом, око бунара Б-3 који се налази на парцели 1994 КО Пролом је изграђена зелена површина ограђена живом оградом, а бунар Б-5 се налази ван насеља на парцели 1305/6 КО Пупавце, која је ограђена. У овој зони дозвољен је приступ само овлашћеним лицима из предузећа које врши експлоатацију, а који су под здравственим надзором.

зона II) Ужа зона санитарне заштите дефинисана је координатама преломних тачака полигона од 1 – 9, који обухвата простор од 500 m од бунара Б-3, Б-4, и Б-5 у правцу тока термоминералних вода.

Координате преломних тачака зоне II

Тачка	Y	X
1	7 531 800	4 767 450
2	7 531 800	4 767 200
3	7 532 000	4 767 000
4	7 532 700	4 767 000
5	7 533 050	4 766 700
6	7 533 650	4 766 700
7	7 533 650	4 767 150
8	7 533 250	4 767 550
9	7 532 000	4 767 550

У II зони санитарне заштите није дозвољена изградња објеката, коришћење земљишта нити вршење других радњи које могу на било који начин довести до загађења воде, и то:

- 1) стамбена изградња без адекватног одвођења употребљених вода;
- 2) употреба хемијског ђубрива, течног и чврстог стајњака;
- 3) употреба пестицида, хербицида и инсектицида;
- 4) узгајање, кретање и испаша стоке;
- 5) камповање, вашари и друга окупљања људи без адекватног одвођења отпадних вода;
- 6) изградња и коришћење спортских објеката без адекватног одвођења отпадних вода;
- 7) изградња и коришћење угоститељских и других објеката за смештај гостију без адекватног одвођења и пречишћавања отпадних вода;
- 8) продубљивање корита и вађење шљунка и песка;
- 9) формирање нових гробаља и проширење капацитета постојећих и
- 10) изградња или употреба објеката и постројења, коришћење земљишта или вршење друге делатности наведене у оквиру зоне III.

Ужа зона заштите мора бити видно обележена.

зона III) За пукотинску издан под притиском шира зона санитарне заштите обухвата 1000 m од водозахватног објекта у правцу тока. Зона је дефинисана координатама преломних тачака полигона од А до I у табели:

Координате преломних тачака зоне III

Тачка	Y	X
A	7 531 600	4 767 850
B	7 531 600	4 767 400
C	7 532 000	4 767 000
D	7 532 700	4 767 000

E	7 533 050	4 766 700
F	7 533 850	4 766 600
G	7 533 850	4 767 500
H	7 533 250	4 768 000
I	7 532 000	4 768 000

У зони III не могу се градити или употребљавати објекти и постројења, користити земљиште или вршити друге делатности, ако то угрожава здравствену исправност воде на изворишту, и то:

- 1) трајно подземно и надземно складиштење опасних материја и материја које се не смеју директно или индиректно уносити у воде;
- 2) производња, превоз и манипулисање опасним материјама и материјама које се не смеју директно или индиректно уносити у воде;
- 3) комерцијално складиштење нафте и нафтних деривата;
- 4) испуштање отпадне воде и воде која је служила за расхлађивање индустријских постројења;
- 5) изградња саобраћајница без канала за одвод атмосферских вода;
- 6) експлоатација нафте, гаса, радиоактивних материја, угља и минералних сировина;
- 7) неконтролисано депоновање комуналног отпада, хаварисаних возила, старих гума и других материја и материјала из којих се могу ослободити загађујуће материје испирањем или цурењем;
- 8) неконтролисано крчење шума;
- 9) изградња и коришћење ваздушне луке;
- 10) површински и подповршински радови, минирање тла, продор у слој који застире подземну воду и одстрањивање слоја који застире водоносни слој, осим ако ти радови нису у функцији водоснабдевања;
- 11) одржавање ауто и мото трка.

Како су количине воде постојећег изворишта ограничене на 5,7 L/s а процењене потребе за снабдевање становништва и планираних садржаја око 12 L/s, постојеће извориште користиће се за потребе фабрике за флаширање воде и у терапијске сврхе. Становништво и сви планирани садржаји подручја у захвату Плана снабдеваће се из тока Проломске реке, са водозавхата који је предвиђен око 4,5 km узводно од насеља, изнад цркве Лазарица, на коти терена 736 mnm. На основу хемијске и бактериолошке анализе воде на месту будућег водозавхата (растворени кисеоник, РН- вредност, суви остатак, фенол и тешки метали) потврђена је I односно II класа водотока Проломске реке.

6.4.3. Резервоари

Постојећи резервоари налазе се на узвишењу изнад хотелског комплекса, на катастарској парцели бр.1710 КО Пролом, и то:

Стари од 60 m³, са котом прелива на 624 mnm у који се допрема вода из Проломске реке и који се користи за одржавање зеленила и

Нови, запремине 250 m³, у који се доводе термоминералне воде из раније наведених бушотина изворишта "Пролом Бања". Нови резервоар задржава постојећи начин коришћења док ће стари преузети улогу прекидне коморе.

Нови резервоарски простор запремине 500 m³ (2× 250 m³), у који ће се допремати вода са планираног водозавхата изнад цркве Лазарица, налази се ван границе Плана на коти терена између 685 mnm и 687 mnm. Кота дна резервоара је 684 mnm а кота прелива 688 mnm.

6.4.4. Водоводна мрежа

Појас заштите формира се око постојећих цевовода којима се вода транспортује од бунара до фабрике за флаширање, резервоара и осталих бањских објеката, као и око планираног везног цевовода и износи најмање 2,5 м лево и десно од цевовода. У појасу заштите није дозвољена изградња објеката, постављање било каквих уређаја и вршење радњи које могу загадити воду или угрозити стабилност цевовода.

С обзиром на то да денивелација терена најниже (530 mnm) и највише (700 mnm) тачке у грађевинском подручју износи 170,0 метара, формираће се три висинске зоне водоснабдевања: I

висинска зона до коте 600 mm, I висинска зона до коте 670 mm и III висинска зона изнад коте 670 mm.

Од локације планираног резервоара до постојећег старог резервоара запремине 60 m³, који преузима улогу прекидне коморе у систему водоснабдевања, вода се транспортује везним цевоводом, укупне дужине око 750 m. Цевовод је планиран дуж планираних и постојећих саобраћајница (Бачијска улица), са прикључцима секундарне мреже дуж трасе. У прекидној комори (стари резервоар) врши се умањење притиска како би се омогућило снабдевање I висинске зоне док се на почетку треће зоне планира бустер станица.

Планирана секундарна мрежа је претежно прстенаста минималног пречника Ø100 mm.

У циљу квалитетног снабдевања водом свих становника на подручју Плана уз поштовање рационализације потрошње висококвалитетне воде, неопходно је предузети следеће активности:

- Реконструисати постојећу мрежу мањег профила од Ø100 mm.
- Изградити јавну мрежу дуж свих саобраћајница на подручју Плана.
- Повезати мрежу тако да се формира прстенаст тип мреже где год је то могуће.
- Пројектовати независне инсталације за санитарну и хидрантску мрежу у пословним и вишепородичним објектима.
- Свака функционална целина мора имати посебан водомер за санитарну воду.
- Хидранте поставити према Правилнику о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара.

Врста и класа цевног материјала за водоводну мрежу који ће бити уграђен, треба да испуни све потребне услове у погледу очувања физичких и хемијских карактеристика воде, притиска у цевоводу и његове заштите од спољних утицаја, како у току самог полагања и монтаже, тако и у току експлоатације. Изградњу и реконструкцију јавне водоводне мреже ускладити са изградњом планираних саобраћајница односно реконструкцијом постојећих. Положај мреже приказан је на графичком прилогу "Мреже и објекти инфраструктуре – водоснабдевање и канализација отпадних вода" и обично је у коловозу на хоризонталном одстојању од 0,5-1,0 m у односу на ивицу коловоза. Уколико постојећа мрежа излази из регулационе ширине саобраћајнице, потребно је приликом реконструкције мреже или коловоза положити нови цевовод у складу са овим правилима а постојећи укинути. Минимална дебљина надслоја земље изнад горње ивице цеви не сме бити мања од 1,0 m. Планирану водоводну мрежу у зони постојеће и планиране регулације водотокова изводити у мостовској конструкцији са адекватном заштитом.

Постојећу мрежу приликом извођења радова на регулацији потока обезбедити од оштећења у току изградње и урадити адекватну заштиту за период експлоатације. Уколико је неопходно изместити у конструкцију моста.

6.5. КАНАЛИСАЊЕ ОТПАДНИХ ВОДА

На планском подручју постоји изведен систем за канализацију отпадних вода за хотелски комплекс "Радан". Третман отпадних вода пре упуштања у Пролом реку врши се у локалном уређају за пречишћавање отпадних вода (типа "биорол"). Мањи број приватних домаћинстава је прикључен на овај систем. Остали део планског подручја не садржи канализациону мрежу већ се диспозиција употребљених вода врши у неадекватне септичке јаме, напуштене бунаре и у околне водотоке.

Како се велики део подручја Плана налази у осетљивој зони (II и III зона санитарне заштите изворишта за водоснабдевање) приоритет је адекватно решавање отпадних вода изградњом канализационог система. Канализација отпадних вода са подручја Плана развијаће се као сепаратни канализациони систем, који је оцењен као најпогоднији у зависности од морфолошких услова евакуационог подручја и карактера реципијента.

За одвођење употребљених вода неопходно је изградити канализациону мрежу дуж свих саобраћајница, тако да се омогући прикључак свих постојећих и планираних објеката. Главни колектор, који је планиран дуж државног пута II реда број 228 (Рударе-Пролом-Гајтан-Негосавље), треба да прихвати све употребљене воде и одведе их до локације постојећа за пречишћавање отпадних вода (ППОВ), планирано у југозападном делу Плана. Планирано ППОВ могуће је градити фазно, у зависности од реализације планираних намена.

Грађевинске линије и положај објеката у оквиру комплекса ППОВ биће дефинисани израдом плана детаљне регулације у зависности од усвојене технологије пречишћавања отпадних вода.

Реализацију канализационе мреже ускладити са изградњом планираних саобраћајница односно реконструкцијом постојећих као и са реализацијом планираних намена. Канализациону мрежу за употребљене воде полагати у осовини саобраћајница, а све као на на графичком прилогу (мреже и објекти инфраструктуре - каналисање).

Одвођење атмосферских вода у већем делу подручја је површинско или са отвореним каналима према водотоцима. Планира се изградња канализације за атмосферске воде дуж свих саобраћајница. Положај планиране атмосферске канализационе мреже је у осовини коловозне траке са стране супротне положају водовodne мреже. Изградњу канализационе мреже за атмосферске воде ускладити са изградњом планираних саобраћајница односно реконструкцијом постојећих, као и са изградњом канализационе мреже за употребљене воде.

Са свих паркинга и манипулативних површина планирано је пречишћавање сакупљених атмосферских вода као и вода употребљених за прање ових површина пре упуштања у јавну мрежу. Потребна је уградња сепаратора уља на свим бензинским станицама на подручју плана. Положај планираних сепаратора уља дефинисаће се израдом пројектне документације. Техничким решењем омогућити пречишћавање загађеног дела атмосферских вода пре испуста у водоток. Одвођење атмосферских вода са кровних површина вршиће се приључком на планирану канализациону мрежу без претходног третмана. Профил и капацитет мреже пројектоваће се у складу са сливним површинама и утврђеним плувиметријским фактором.

До изградње канализационе мреже за употребљене воде дозвољава се изградња водонепропусних септичких јама са организованим пражњењем. Индустијске отпадне воде, које садрже опасне материје, подвргаваће се предтретману пре упуштања у јавне канализационе системе. Општина Куршумлија ће донети Правилник о санитарно-техничким условима за упуштање отпадних вода у јавну канализацију, чиме ће се обезбедити поуздан рад планираног ППОВ-а и осталих објеката система. Након реализације целокупног система потребно је донети општински пропис којим би се наложило обавезно прикључење на канализацију и затварање свих водопропусних септичких јама у циљу спречавања даљег загађивања подземних вода и очувања категорије површинских вода.

6.6. УРЕЂЕЊЕ ВОДОТОКОВА

Активности у области заштите од вода треба да омогуће, са одговарајућим нивоом прихватљивог ризика, безбедност насеља и других друштвених и привредних објеката, земљишта, других добара и зона од посебног значаја у историјском, археолошком, биолошком или геолошком погледу, од штетног дејства вода.

Заштиту од поплава и уређење водотока, спроводити комбинацијом пасивних и активних мера заштите с једне стране и превентивних мера заштите (мере ограничења) с друге стране.

Кроз подручје обухвата Плана највећи водоток је Проломска река са својим притокама: Дубовски поток (лева притока), Бањски поток у централном делу бање и већи број мањих потока који су у оквиру будућег заштићеног природног добра Радан, тако да је забрањена промена постојећег режима површинских вода. Поред тога Проломска река са својим приобаљем представља елемент еколошке мреже Републике Србије утврђен Уредбом о еколошкој мрежи што намеће обавезу очувања биолошке и предеоне разноврсности.

Код свих радова на заштити од вода и уређењу водотока очувати склад између природе и техничких радова и мера уз побољшање естетског изгледа водотока и непосредне околине. Уређење корита треба спроводити тако да буде уклопљено у природни амбијент што подразумева употребу природних материјала као што су земља, камен, зелени појасеви зелене вегетације и сл.

Детаљно чишћење корита свих водотокова од наноса и осталог материјала на делу изведене регулације и дуж целог природног, нерегулисаног корита у насељу представља приоритет и основу за уредно одвођење вода.

Забрањено је:

- градити објекте којима се смањује пропусна моћ корита,
- одлагати чврсти отпад и опасан и штетан материјал,

-складиштити дрво и други чврст материјал на начин којим се ремете услови проласка великих вода,

-садити дрвеће на одбрамбеном насипу, у инундацијском појасу ширине најмање 10m од небрањене ножице насипа према водотоку, а у брањеној зони супротно издатим водним условима;

-прати возила и друге машине.

За уређење Дубовског потока, Бањског и пар потока кроз планирано грађевинско подручје плана предвиђена је даља урбанистичка разрада.

6.8. МХЕ

Катастром малих хидроелектрана из 1987. године планирана је МХЕ "Пролом" која се ослања на акумулацију која би се формирала изградњом бране на Проломској реци, узводно од насеља, ван границе Плана. Од акумулације до резервоара на коту око 610 mm(ван границе плана) планира се деривација под притиском дужине око 2,5 km а од резервоара до локације МХЕ "Пролом" гравитациони цевовод дужине око 0,5 km. Планом је дата оријентациона траса деривације и гравитационог цевовода која ће се разрадити планом детаљне регулације, уз претходну проверу решења с обзиром на дужину планираног довода, старост хидролошких података, чињенице да би се оваквим решењем директно утицало на природан режим воде у Проломској реци што је у супротности са постулатима заштићеног природног добра Радан.

Објекат мале хидроелектране мора се градити тако да после искоришћене енергије вода буде враћена истог квалитета у водоток, да не умањује степен заштите и не отежава спровођење мера заштите од штетног дејства вода, не погоршава услове санитарне заштите и не угрози биолошки минимум у водотоку. Приликом израде урбанистичко-техничке документације за МХЕ "Пролом" неопходно је прибавити водне услове као и услове и мишљење Завода за заштиту природе Србије, који ће оценити да ли се такво техничко решење уклапа у планиране режиме заштите, у хидрографске, еколошке и амбијанталне вредности водотока и његове шире околине.

Критеријуме енергетске ефикасности треба уважити код пројектовања и избора опреме постројења, а касније и приликом коришћења и одржавања објеката МХЕ.

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

На планском подручју постоји евидентирано културно добро- Црква Св.Петке, које је могуће у планском периоду увести у поступак заштите. Евидентирано културно добро у поступку заштите биће утврђено по испуњавању свих услова утврђених Законом о културним добрима („Сл.гласник РС“ бр. 71/94, 52/2011 и 99/2011).

За евидентирано добро ће се истражити подаци, прикупити документација и извршити валоризација споменичких вредности, са израдом графичких приказа. На основу тога ће се за објекат утврдити посебни услови заштите, са дефинисањем граница заштите и заштићене околине.

За објекте утврђене или евидентирание као културно добро за све интервенције на објекту или парцели обавезно је прибављање услова од надлежног завода за заштиту споменика културе.

7.1. Амбијантална заштита, предвиђа се за амбијанталну целине: целина Б.1.3 (у оквиру стамбено-туристичке зоне, у просторној целини II) и целина Б.3.2 (у оквиру зоне руралног становања, у просторној целини III), са очуваним карактеристичним објектима народног градитељства и подразумева очување просторних габарита, архитектуре и карактеристичних елемената у простору. За ову целину предвиђају се додатна истраживања, а корекције, мање доградње и нова изградња су могуће, али формом, структуром, габаритом, просторним склопом и архитектонским обликовањем прилагођене наслеђеној структури и околном амбијенту. У циљу очување просторног идентитета забрањује се измена структуре и типологије постојећих објеката и спајање у веће просторне склопове. Нови објекти својим пропорцијама и архитектуром треба да чине обликовну

целину са суседним објектима и зоном у целини.

Мере и услови заштите и очувања амбијенталних целина предвиђају:

- Обавезу власника на активно очување старих руралних објеката (стамбених и привредних) и амбијенталних целина;
- Релоцирање највреднијих објеката у етно-паркове, уз неопходне интервенције за уређење и заштиту објеката. Паралелно са овим, треба да се одвија континуална заштита кроз документацију
- За објекте у оквиру амбијенталних целина за све интервенције на објекту обавезно је прибављање конзерваторских услова од надлежног завода за заштиту споменика културе.

7.2. Природна добра

Целокупно планско подручје налази се у границама природног добра које је у поступку заштите- подручја Предела изузетних одлика „Радан“, и то у режиму заштите III степена. У оквиру режима III степена успоставља се селективно и контролисано коришћење природних ресурса и унапређење заштићеног подручја уз стварање услова за одржив социоекономски развој. Изградња објеката и друге активности у простору су прихватљиве, уз услов одржања високог квалитета животне средине, биолошке, геолошке и пределе разноврсности и повезаности међу стаништима.

У насељима неопходно је комунално опремање. На изграђеним локацијама код којих се на било који начин могу угрозити изданске и површинске воде, мора се обезбедити санитарно безбедно прикупљање и пречишћавање или одвођење отпадних вода, што условљава: реализацију канализационих система и одговарајућих ППОВ, односно, тамо где то није рационално ни изводљиво, изградњу и уређење непропусних септичких јама уз организовање службе која ће се старати о њиховом пражњењу, или постављање минипостројења за пречишћавање за индивидуалне или групне објекте.

Подручје које се налази у обухвату Плана је у складу са одредбама Уредбе о еколошкој мрежи („Сл.гласник РС“ бр. 102/2010) представља део еколошке мреже- Емералд подручје са класификационим кодом RS0000060 (европске мреже за очување дивље флоре и фауне и њихових станишта) и одабрано подручје за дневне лептире (РВА 26).

Кроз планско подручје протиче Проломска река која са својим приобаљем представља елемент еколошке мреже Републике Србије, утврђен Уредбом о еколошкој мрежи.

7.3. Стратешка процена утицаја плана на животну средину

У складу са Одлуком о измени и допуни одлуке о изради Плана генералне регулације Пролом Бања бр. I-02-60/013 од 25.03.2013. године за План генералне регулације Пролом Бање ради се Стратешка процена утицаја на животну средину.

„Извештај о стратешкој процени Плана генералне регулације Пролом бања на животну средину“ се односи на планска решења из овог плана.

Сваки пројекат мора бити усклађен са Законом о заштити животне средине ("Сл. гласник РС", бр. 135/04 и 36/09), Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину ("Сл. гласник РС", бр. 114/08).

8. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЖИВОТА И ЗДРАВЉА

8.1. Заштита вода и земљишта

Земљиште у подручју заштите водоснабдевања и термоминералних вода мора бити заштићено од намерног или ненамерног загађивања и других утицаја који могу негативно утицати на здравствену исправност воде. Неопходно је изградња канализационе мреже, а посебну пажњу

обратити на планирање и изградњу адекватне кишне канализације на свим подручјима који су подложни стварању бујичних токова. Обавезно је пречишћавање отпадних вода са штетним материјама пре њиховог упуштањ у водотокове.

8.2. Заштита ваздуха и заштита од буке

Обезбедити услове за методолошко и технолошко унапређење система мониторинга квалитета животне средине у складу са европском праксом и стандардима. За садржаје који неповољно утичу на квалитет ваздуха, као и стварање прекомерне буке неопходна је израда детаљне процене утицаја на животну средину и спровођење свих неопходних мера како би се негативан утицај на животну средину свео на минимум.

Посебним програмом штедње треба даље унапредити енергетску ефикасност домаћинстава низом подстицајних мера за набавку и уградњу квалитетних изолационих материјала и грађевинске столарије у нове и постојеће објекте. Спровести мере планског озелењавања јавних површина изградњом нових паркова и спортско рекреативних терена, дечијих игралишта и нових дрвореда.

8.3. Систем прикупљања и евакуација отпада

За скупљање отпада састава кућног смећа поставити судове-контејнере на локацијама које ће бити прецизиране у пројекту уређења слободних површина. Ове локације треба да су:

- максимално удаљене од улаза за припадајући објекат 25m, а мин. 5m.

- подлога за гурање контејнера мора бити од чврстог материјала (бетон-асфалт) без степеника и са максималним падом од 2%, и могућим гурањем 15 m.

- судови визуелно скривени зеленилом или у боксовима заштићени од атмосферских падавина (зеленилом или зидом висине до 1,20m).

Број и положај потребних контејнера одредити према нормативу за одређену врсту активности, а уз претходно дат налаз и мишљење надлежне санитарне инспекције.

Потребно је обезбедити директан и несметан приступ површинама за смеће.

Њихово пражњење се врши према склопљеном уговору са овлашћеном службом за одвоз отпада до предвиђене депоније, ван планског подручја.

8.4. Услови заштите од елементарних и других већих непогода

У случају природних несрећа, техничких катастрофа и евентуалног ратног разарања, људи и материјална добра склањају се у склоништа и друге заштитне објекте, у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу склоништа ("Сл. лист СФРЈ", бр. 55/83). У поступку спровођења Плана, приликом издавања одобрења за изградњу обавезна је примена свих прописа, смерница и стручних искуства као и Уредбе о организовању и функционисању цивилне заштите ("Службени гласник РС", бр. 21/92).

Заштита становништва и материјалних добара од ратних разарања обезбеђује се према Закону о одбрани ("Сл. гласник РС", бр. 116/07 и 88/09) и Уредби о организовању и функционисању цивилне заштите ("Сл. гласник РС", бр. 21/92).

На предметном подручју забрањена је употреба техника и технологија које могу угрозити окружење. На површинама јавне намене обавезна је употреба атестираних инфраструктурних објеката и мрежа, а њихова уградња мора бити извршена од стручних и овлашћених лица.

Систем заштите и спасавања од елементарних непогода, техничко-технолошких несрећа - удеса и катастрофа, последица тероризма, ратних и других већих несрећа, уређује се Законом о ванредним ситуацијама ("Сл. гласник РС", бр. 111/09).

8.5. Заштита од пожара

Заштита од пожара се обезбеђује изградњом планираног система водоснабдевања и хидрантске, противпожарне мреже, као и профилима саобраћајница, који омогућавају несметано кретање противпожарних возила.

Опште мере заштите од пожара обухватају изградњу објеката према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима:

- Законом о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 111/09);

- Законом о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима ("Сл. гласник СРС", бр. 44/77, 45/84 и 18/89);

- Правилник о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара ("Службени лист СФРЈ", бр. 7/84);
- Правилник о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређење платоа за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара ("Сл. лист СРЈ", бр. 8/95);
- Правилник о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ", бр. 30/91);
- Правилник о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона ("Службени лист СФРЈ", бр. 53 и 54/88 и 28/95) и Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Службени лист СРЈ", 11/96);
- Правилник за стабилне инсталације за дојаву пожара („Службени лист СРЈ“, број 87/93);
- Правилник о техничким нормативима за заштиту складишта од пожара и експлозије („Службени лист СФРЈ“, број 24/87);
- Правилником о техничким нормативима за пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству ("Сл. лист СФРЈ", број 21/90).

Осим наведеног, овај План обавезује на:

- обезбеђење потребне отпорности на пожар конструкције објекта (зидова, међусpratне таванице, челничних елемената...), сходно ЈУС У.Ј1 240;
- поделу објеката у пожарне сегменте и секторе; поједине просторије посебно пожарно издвојити (технички блок, вентилационе коморе, електроенергетски блок, машинске просторије лифта, посебне специфичне просторије, просторије са стабилним инсталацијама за гашење пожара, магацине, администрацију и сл.);
- реализовање објекте у складу са техничким препорукама ЈУС ТП 21:2003;
- употребу материјала и опреме за коју се могу обезбедити извештаји и атестна документација домаћих акредитованих лабораторија и овлашћених институција за издавање атеста;
- реализацију гаража у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозије ("Сл. лист СЦГ", број 31/05);

8.6. Посебни услови у којима се површине и објекти јавне намене чине приступачним особама са инвалидитетом, у складу са стандардима приступачности

Потребно је омогућити неометано и континуално кретање инвалидних лица у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник Републике Србије", бр.18/97).

У складу са стандардима приступачности осигурати услове за несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старијим особама на следећи начин:

- на свим пешачким прелазима висинску разлику између тротоара и коловоза неутралисати обрањем ивичњака;
- у оквиру сваког паркиралишта или гараже обавезно предвидети резервацију и обележављање паркинг места за паркирање возила инвалида;
- минималне ширине рампи за приступ објектима морају бити 90цм, а нагиб од 1:20 (5%) до 1:12 (8%);
- највиши попречни нагиб уличних тротоара и пешачких стаза управно на правац кретања треба износити 2%.

8.7. Мере енергетске ефикасности изградње

Неопходно је спровести мере на подстицању примене енергетски ефикаснијих решења и технологија при грађењу објеката, коришћењу обновљивих извора енергије. Енергетска ефикасност изградње објеката обухвата: реализацију соларних система и максимално коришћење сунчеве енергије за загревање објекта; топлотну изолацију зидова, кровова, подних површина,

замену/санацију прозора и врата; уређење савремених система грејања и припреме санитарне топле воде.

Објекте пројектовати и реализовати у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда (Сл. гласник РС бр. 61/11) који дефинише енергетске захтеве за нове и постојеће објекте.

У планском периоду треба интензивирати коришћење обновљивих извора енергије.

Коришћење сунчеве енергије је могуће и у зонама стамбене изградње (у виду соларних панела, претежно за добијање топле потрошне воде) док ће се шира примена коришћења сунчеве енергије остварити изградњом соларних електрана. Други алтернативни извори топлотне енергије (топлотне пумпе, енергија ветра, геотермална енергија) могу практичном применом значајно да допринесу у уштеди примарног горива.

Ови објекти су у надлежности локалне самоуправе, која је дужна да за исте обезбеди потребне локације и капацитете, уз услов да не угрожавају животну средину. Планови локалне самоуправе су саставни део Плана и могу се градити без ограничења, уз поштовање важећих прописа.

9. ЗОНЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО ДОНОСИ ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СА ПРОПИСАНОМ ЗАБРАНОМ ИЗГРАДЊЕ ДО ЊЕГОВОГ ДОНОШЕЊА

Зоне за које је обавезна израда Плана детаљне регулације јесу зоне за које је због специфичности обухвата неопходна детаљнија разрада. План детаљне регулације мора бити у сагласности са Планом генералне регулације. Концепт плана детаљне регулације јесте извод из Плана генералне регулације.

Зоне за које је обавезна израда Плана детаљне регулације дефинисана је на графичком прилогу: - Начин спровођења плана генералне регулације даљом урбанистичком разрадом.

Планови детаљне регулације израђују се за:

1. Регулацију делова водотока (Бањског потока, Дубовског потока, и осталих потока према графичком прилогу бр.7 „Начин спровођења плана даљом урбанистичком разрадом“),
2. Постројење за пречишћавање отпадних вода (у оквиру просторне целине I),
3. Мини хидроелектрану „Пролом“,
4. Уређење централног трга и саобраћајних површина у центру бање (зона А5 и зона А6-подцелина 1),
5. Трасу деривационог канала за мини хидроелектрану „Пролом“ од планиране акумулације до планираног резервоара за мини хидроелектрану,
6. Трасу планираног надземног вода напона 35kV

Обухват сваког појединачног плана детаљне регулације биће прецизно одређен доношењем одлуке о његовој изради.

Поред ових Планом дефинисаних простора за израду планова детаљне регулације, на иницијативу надлежне општинске управе могућа је израда Плана детаљне регулације и за остала подручја у захвату Плана (саобраћајнице, инфраструктурни објекти и комплекси) која нису предвиђена за даљу разраду, што се неће сматрати одступањем од Плана.

10. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО ИЗРАЂУЈЕ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ, ОДНОСНО РАСПИСУЈЕ КОНКУРС

Планом генералне регулације дефинисани су простори за које постоји обавеза израде урбанистичког пројекта, где се урбанистичком и архитектонском разрадом може доћи до најквалитетнијих решења.

Локације за које је обавезна израда урбанистичког пројекта приказани су на графичком прилогу: Начин спровођења плана генералне регулације даљом урбанистичком разрадом.

Урбанистички пројекти израђују се за:

1. Комплекс планиран за основно образовање, дечју заштиту и културу и информисање (у оквиру просторне целине II, зоне јавних садржаја А1, подцелина 1);

2. Комплекс социјалне заштите (у оквиру просторне целине II, зоне социјалне заштите Д1);
3. Парк-шуме (у оквиру зоне зеленила А4, подцелина А.4.3);
4. Туристичко-угоститељске комплексе (за подцелине В.3.1. означене на графичком прилогу за део спровођења Плана),
5. Спортске терене и комплексе (у оквиру просторних целина II и III, зоне А3, за подцелине означене у графичком прилогу за део спровођења Плана),
6. Комплексе у функцији етно туризма (за све урбанистичке подцелине В.3.2),
7. Зелену пијацу (зона А2, подцелина 2).

Локације за које је предвиђено расписивања јавних архитектонских или урбанистичких конкурса: Парковске површине (у оквиру просторне целине II и целине III).

Поред Планом дефинисаних локација, обавезна израда урбанистичких пројеката се предвиђа за:

1. Дефинисање нових простора за изградњу верских објеката;
2. Дефинисање нових простора за изградњу објеката јавних намена;
3. Пословно-производне комплексе површине веће од 2000m²;
4. За изградњу трафостанице капацитета 35/10 kV.

У случају фазне изградње, урбанистички пројекат се ради за целину комплекса са јасно назначеним фазама изградње које се могу реализовати на начин да свака фаза може да функционише самостално и као део целине.

11. ПРЕДВИЂЕНИ РОКОВИ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СА ОБАВЕЗНО ПРОПИСАНОМ ЗАБРАНОМ ГРАДЊЕ НОВИХ ОБЈЕКТА (ИЗГРАДЊА ОБЈЕКТА КОЈИМА СЕ МЕЊА СТАЊЕ У ПРОСТОРУ) ДО УСВАЈАЊА ПЛАНА

Плановима детаљне регулације, у складу са планском концепцијом, разрадиће се делови урбанистичких зона у којима је због специфичности обухвата неопходна детаљна разрада. Рокове за израду ових планова треба дефинисати општинским програмима уређења простора непосредно по усвајању предметног плана.

Све започете активности (уређење простора и изградња), које су у супротности са планским условима, обуставиће се до усаглашавања са одредницама Плана или ће се од њих потпуно одустати. У оквиру дефинисане регулације нове површине јавне намене, дозвољено је само текуће одржавање објеката.

Све започете активности на уређењу простора, изградњи и реконструкцији делова планског подручја на којима је предвиђена даља разрада плановима детаљне регулације, обуставиће се до усаглашавања са одредницама Плана или ће се од њих потпуно одустати.

За просторе за које се предвиђа даља планска разрада (плановима детаљне регулације и урбанистичким пројектима), до доношења тих планова и привођења простора планираној намени, уколико је простор нападнут затеченом градњом, дозвољава се искључиво текуће и инвестиционо одржавање.

III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Правила грађења дата су по зонама (наменама) и представљају основ за директну примену плана, осим за подручја где је прописана даља планска разрада. За подручја која су одређена за даљу планску разраду, правила су усмеравајућег карактера.

Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник РС", број 50/11) примењује се за подручје Плана у случајевима, односно деловима који нису разрађени и дефинисани Планом генералне регулације.

1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

1.1. Врста и намена објеката који се могу градити под условима утврђеним планом, односно врсте и намена објеката чија је изградња забрањена у појединачним зонама

На подручју Плана могућа је изградња објеката у складу са Планом предвиђеном основном односно допунском наменом. На графичком приказу број 3. „Граница плана и граница планираног грађевинског подручја са претежном планираном наменом површина“ приказане су претежне намене грађевинског земљишта јавних и осталих намена.

На нивоу појединачних парцела у оквиру зоне, компатибилна намена може бити доминантна или једина.

У случају изградње више објеката на парцели (других објеката, као и пратећих и помоћних објеката који су у функцији коришћења главног објеката) не смеју се прекорачити урбанистички параметри за одређени тип изградње и намену парцеле.

Није могућа изградња објеката чија би делатност угрозила животну средину и основну планирану намену.

1.2. Општа правила за формирање грађевинске парцеле

Облик и величина грађевинске парцеле за изградњу нових објеката, доградњу и реконструкцију постојећих објеката одређује се у складу са правилима парцелације и изградње датих Планом генералне регулације.

Пројектом парцелације, препарцелације и исправке границе суседних парцела врши се формирање нових парцела од постојећих парцела у сагласности са Планом генералне регулације, уз поштовање положаја регулационе линије, намене и минималних површина грађевинске парцеле. Дозвољава се формирање нове грађевинске парцеле спајањем целих или делова две или више катастарских парцела, без ограничења величине парцеле. Дозвољава се деоба катастарских парцела до утврђеног минимума за формирање нових грађевинских парцела датих Планом. Најмања грађевинска парцела за изградњу утврђује се према врсти и типу објеката, односно зони којој припада. Приликом формирања грађевинске парцеле, од прописаних вредности у погледу величине парцеле може се одступити до 5%.

Све постојеће катастарске парцеле на којима се може градити у складу са наменом и правилима парцелације и регулације из овог Плана постају грађевинске парцеле.

1.3. Начин обезбеђивања приступа парцели

Све новоформиране парцеле морају имати приступ на јавну површину. Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ на јавну површину не може бити мањи од 2,5m. Ако се приступни пут користи за једну парцелу, може се формирати у оквиру те парцеле, а ако се користи за повезивање две или максимално три грађевинске парцеле са јавном саобраћајницом, формира се као посебна парцела минималне ширине 3,5 m. Уколико приступни пут користи више од три грађевинске парцеле, мора бити минималне ширине 5,0 m. Изузетно, ширина приступног пута може износити 2,5 m у случају када је објекат ближи од 25 m од регулације и приступни пут (за највише 2 грађевинске парцеле) се може обезбедити путем конституисања службености пролаза до јавне саобраћајнице.

Постојећи прилази задржавају постојећу ширину, док се за нове примењују горе наведена правила.

1.4. Положај објекта у односу на регулациону и грађевинску линију

Грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно, унутар простора оивиченог грађевинском линијом и границама грађења које чине прописана удаљења од граница суседних парцела и суседних објеката.

Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом на грађевинској парцели или се налази на растојању које је за поједине врсте објеката утврђено Планом генералне регулације. Објекти могу бити увучени у односу на грађевинску линију предвиђену овим планским документом, уколико постоје разлози функционалне или естетске природе.

Подземна грађевинска линија за подземне објекте (делови објеката, склоништа, гараже и сл) може се утврдити и у појасу између регулационе и грађевинске линије, као и унутрашњем дворишту изван габарита објекта (до граница парцеле и до регулационе линије), ако то не представља сметњу у функционисању објекта или инфраструктурне и саобраћајне мреже.

Није дозвољено грађење између регулационе и грађевинске линије. За постојеће објекте, изграђене од трајних материјала, који се налазе између регулационе и грађевинске линије, може се вршити реконструкција, адаптација и санација (без промене спољног габарита и волумена објекта) и текуће/инвестиционо одржавање, уколико задовољавају услове саобраћајне прегледности и безбедности.

За објекте изграђене, односно реконструисане до дана ступања на снагу овог Плана, а изграђене односно реконструисане између планске регулационе линије и планске грађевинске линије дозвољава се издавање грађевинске и употребне дозволе у поступку легализације у постојећим габаритима уколико су објекти изграђени од трајних материјала и испуњавају услове у смислу стабилности објекта. За објекте изграђене, односно реконструисане између регулационе линије државног пута и планске грађевинске линије дозвољава се издавање грађевинске и употребне дозволе у постојећим габаритима у поступку легализације, уз добијање сагласности надлежног предузећа ЈП „Путеви Србије“.

Уколико регулациона линија утврђена овим Планом прелази преко (или делимично) постојећег објекта са одступањима до 0,4 m, регулациона линија се може кориговати према геодетском снимку кроз пројекат парцелације/препарцелације.

1.5. Положај објекта на грађевинској парцели

У зависности од намене, објекат може бити постављен на грађевинској парцели у непрекинутом низу, прекинутом низу, као слободностојећи и као полуатријумски. Код постављања објекта на међи, неопходна је сагласност суседа.

Положај објекта према регулационој линији саобраћајница одређен је грађевинском линијом. Положај објекта према бочним странама парцела дефинисан је минималном удаљеношћу објекта од граница парцела и минималном удаљеношћу објекта од суседних објеката. Примењује се строжи параметар.

1.6. Грађевински елементи који могу прелазити грађевинску и регулациону линију

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску линију (рачунајући у хоризонталној пројекцији од основног габарита објекта), и то:

- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже – 2,00m по целој ширини објекта са висином изнад 3,00m;
- платнене надстрешнице са браварском конструкцијом – 1,00m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00m а у пешачим зонама према конкретним условима локације;
- конзолне рекламе - 1,20m на висини изнад 3,00m.

Испади на објекту могу да прелазе регулациону линију на нивоу приземља највише до 0,60m и то на делу објекта вишем од 3,00m, уколико је ширина тротара већа од 1,50m.

Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, конзоле, улазне надстрешнице без стубова и сл.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта):

- на делу објекта према предњем дворишту до регулационе линије – 1,60m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације – 0,60m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације – 0,90m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према задњем дворишту (ако је растојање до задње линије суседне грађевинске парцеле од 5,00m) – 1,20m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% од задње фасаде изнад приземља.

Грађевински елементи на нивоу првог спрата не могу да прелазе регулациону линију.

Отворене спољне степенице се могу поставити на предњој фасади објекта ако је грађевинска линија увучена 3,0m у односу на регулациону линију и ако степениште савлађује

висину до 0,90m. Степенице које савладавају висину већу од 0,90m улазе у габарит објекта, а самим тим морају се поставити тако да поштују Планом предвиђену грађевинску линију.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже - могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

1) стопе темеља и подрумски зидови - 0,15m до дубине од 2,6 m испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50m;

2) шахови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,00m.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

1.7. Максимална висина објеката

Висинска регулација објеката дефинисана је прописаном висином објеката по зонама, односно наменама.

Висина објекта је:

1) на релативно равном терену - растојање од нулте коте до коте слемена (за објекте са косим кровом), односно венца (за објекте са равним кровом).;

2) на стрмом терену са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута мање или једнако 2,00m - растојање од нулте коте до коте слемена, односно венца;

3) на стрмом терену са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута веће од 2,00m - растојање од коте нивелете јавног пута до коте слемена (венца) умањено за разлику висине преко 2,00m;

4) на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), кад је нулта кота објекта нижа од коте јавног или приступног пута - растојање од коте нивелете пута до коте слемена (венца);

5) на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице, висина објекта утврђује се применом одговарајућих напред наведених ставки.

6) За случај да до објекта постоји приступни пут преко приватног пролаза који је под нагибом при чему је разлика од нулте коте до коте нивелете приступног пута већа од 2,0m растојање од нулте коте јавног пута до коте слемена се умањује за разлику висине преко 2,0m. Висина објекта се не умањује у случају да је разлика између нулте коте јавног пута и коте нивелете прилазног пута мања од 2,0m.

Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.

Верикална оса објекта је вертикала кроз тежиште основног габарита објекта.

Максимална висина надзидка поткровне етаже може бити 1,6m, рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

1.8. Кота приземља објеката одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то:

1) кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;

2) кота приземља може бити највише 1,20m виша од нулте коте;

3) за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити највише 1,20m нижа од коте нивелете јавног пута;

4) за објекте на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице кота приземља објекта одређује се применом одговарајућих напред наведених тачака;

5) за објекте који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, кота приземља утврђује се актом о урбанистичким условима и применом одговарајућих тачака овог пасуса;

6) за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља може бити максимално 0,20m виша од коте тротоара (денivelација до 1,20m савладава се унутар објекта).

1.9. Индекс заузетости и индекс изграђености

Појединачним правилима грађења дата су оба индекса, при чему је један од индекса обавезујући. Примењује се параметар по избору пројектанта.

У обрачун индекса изграђености не улазе подземне етаже, које се користе за помоћни и гаражни простор. Површина гаража које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса изграђености.

Приликом изградње већег броја објеката на парцели, у обрачун индекса улазе сви објекти који су планирани.

1.10. Услови постављења ограде

Грађевинске парцеле се могу ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90m или транспарентном оградом до висине од 1,40m. Зидана ограда се поставља на регулационој линији тако да стубови ограде буду на грађевинској парцели која се ограђује. Могуће је уз сагласност власника суседне парцеле поставити зидану ограду на граници са суседом до висине од 1,40m.

Парцеле посебе намене ограђују се на начин на који одреди надлежни орган.

Грађевинске парцеле на којима се налазе производни и пословни објекти радних зона (складишта, радионице и сл.) могу се ограђивати зиданом оградом висине до 2,20m.

Парцеле за објекте од општег интереса ограђују се на начин утврђен у претходном пасусу. Изузетно, приликом ограђивања спортских терена и комплекса, могуће је изградити транспарентну ограду и веће висине, од прописане, у функцији одвијања спортских активности.

1.11. Изградња помоћних објеката

Помоћни објекат јесте објекат који је у функцији главног објекта, а гради се на истој парцели на којој је саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду и сл.). Помоћни објекат се поставља на међи или на растојању од 0,50m од међе, исти могу имати раван или кос кров максималног нагиба кровних равни до 15° са обавезним одводњавањем воде са кровних равни у своју парцелу. Висина венца помоћног објекта не може прећи 3,0m од нулте коте терена.

1.12. Одводњавање површинских вода са парцеле врши се слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5%. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. Површинске и друге отпадне воде из економског дворишта у сеоским насељима одводе се регулисано до ђубришне јаме, када се економско двориште налази уз јавни пут.

1.13. Подземне етаже

Могућа је изградња подземних етажа уколико не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе. Због повећаног ризика од високог нивоа подземних вода, не препоручује се изградња подрумских и сутеренских просторија у близини водотока, а првенствено Проломске реке.

У случају изградње подземних етажа, оне могу прећи грађевинску линију, али не и регулациону линију, као ни линију суседне грађевинске парцеле. Обавезна је заштита суседних објеката, у случају изградње подземних етажа.

1.14. Услови заштите суседних објеката

У току извођења радова и при експлоатацији, водити рачуна о техничким и еколошким условима на суседним парцелама и о безбедности објеката изграђених на њима (при ископу темеља, одводњавању површинске воде, гаражирању возила, изношењу шута, смећа и др).

У фази пројектовања урадити детаљна геолошка истраживања терена, која ће дефинисати дубину и начин безбедносни фундаирања објеката, као и заштиту суседних објеката и постојеће инфраструктуре

1.15. Услови заштите животне средине, хигијенски, заштита о пожара, безбедносни

Мере заштите према нормативима и прописима за конкретну област. У фази пројектовања урадити детаљна геолошка истраживања терена, која ће дефинисати дубину и начин фундирања објеката, као и заштиту суседних објеката и постојеће инфраструктуре.

1.16. Услови прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру вршиће се у складу са условима надлежних комуналних и осталих предузећа.

1.17. Услови за архитектонско и естетско обликовање објеката

Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним, односно главним архитектонским пројектом, и треба да су у складу са амбијентом и да доприносе очувању визуелног идентитета и унапређењу естетских вредности простора.

Приликом надзиђивања не мењати стилске карактеристике објекта. Нови објекти својим пропорцијама и архитектуром треба да чине обликовну целину са суседним објектима и блоком у целини.

Спољни изглед објекта који је евидентирано културно добро, као и објекта који се штити урбанистичким мерама заштите (вредни објекти стамбене архитектуре, и објекти у урбанистичкој целини посебних културних вредности), усклађује се са конзерваторским условима.

На решење архитектонских пројеката за објекте који се налазе у оквиру амбијенталне целине.

Код изградње објеката у непрекинутом и прекинутом низу (код било које намене), нагиби кровних равни (код косих кровова) морају бити ка улици и дворишту, а никако ка суседима, ради несметаног одводњавања воде са кровних равни.

Није дозвољено формирање поткровља у више нивоа. Дозвољено је формирање вертикалних отвора у поткровљу, са висином од коте пода поткровне етаже до преломне линије отвора максимално 2,2m чиме се обезбеђују излази на балкон или лођу у поткровљу. Облик и ширина отвора морају бити усклађени са елементима фасаде и пратити ритам отвора на нижим етажама.

Тавански простор је није могуће користити у сврху становања.

1.18. Реконструкција постојећих објеката

Обнова и реконструкција изграђених објеката се врши у складу са наведеним условима за нове објекте. Могуће је задржавање постојећих урбанистичких параметара и карактеристика објеката.

За изграђене објекте који својим параметрима прекорачују дозвољене, могуће је задржавање постојећих урбанистичких параметара и карактеристика објеката. У том случају дозвољено је реконструкција, адаптација, санација и текуће/инвестиционо одржавање без промене габарита и волумена објеката.

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ИНФРАСТРУКТУРНЕ ОБЈЕКТЕ

2.1. Општи услови изградње инфраструктуре

Све инфраструктурне мреже налазиће се у регулационом појасу саобраћајница са распоредом који је дефинисан планом сваке инфраструктурне мреже. Промена положаја инфраструктурних мрежа у регулационом профилу саобраћајнице се дозвољава у случајевима када је то неопходно због ситуације на терену, и не сматра се изменом Плана, уз поштовање важећих техничких услова о дозвољеним растојањима код паралелног полагања и укрштања инфраструктурних водова. Дозвољено је вршити реконструкцију и санацију постојећих инфраструктурних инсталација истим или већим пречницима (капацитетима), у зависности од потреба, али по постојећим трасама. Могуће је полагање инфраструктурних мрежа кроз остало грађевинско земљиште у сврху прикључења објеката, а уз сагласност корисника земљишта. Уколико се приликом изградње нових саобраћајница постојеће инфраструктурне мреже (електроенергетска, гасоводна, тт) нађу у делу коловоза (испод саобраћајница), неопходно је извршити њихово измештање или одговарајућу заштиту. Уколико се нађу у осталом земљишту, извршити њихово измештање у регулациони појас саобраћајнице.

2.2. Правила грађења за водопривредну инфраструктуру

2.2.1. Водоводна мрежа

Прикључне везе за објекте треба да задовоље потребне количине за санитарном и противпожарном водом. Од шахта за водомер, који треба поставити на 1,5 m од регулационе линије ка објекту, независно пројектовати мреже за: санитарну воду стамбеног дела, санитарну воду пословног дела и противпожарну воду. Инсталације за санитарну воду пројектовати тако да свака тржишна целина има сопствени водомер, смештен тако да буде доступан стручној служби предузећа за дистрибуцију воде за читавање потрошње у сваком тренутку.

Врста и класа цевног материјала за водоводну мрежу који ће бити уграђен, треба да испуни све потребне услове у погледу очувања физичких и хемијских карактеристика воде, притиска у цевоводу и његове заштите од спољних утицаја, како у току самог полагања и монтаже, тако и у току експлоатације. Избор грађевинског материјала од кога су начињене цеви, пад цевовода и остале техничке карактеристике одредиће се пројектом а у зависности од статичких и динамичких утицаја, слегања терена, агресивности околног земљишта и других техно-економских параметара и у складу са важећим санитарним прописима али не мањег пресека од $\varnothing 100$ mm за јавну мрежу.

Минимална дебљина надслоја земље изнад горње ивице цеви не сме бити мања од 1,0 m. Минимално одстојање цевовода од објеката је 3,00m.

Монтажу цевовода извршити према пројекту са свим фазонским комадима и арматуром. Након монтаже извршити испитивање цевовода на пробни притисак. Пре пуштања у експлоатацију, извршити испирање и дезинфекцију цевовода. Шахте за смештај арматуре и фазонских комада урадити на за то потребним местима од бетона МВ 30, на основу статичког прорачуна.

Број и распоред противпожарних хидраната одредити на основу Закона о заштити од пожара и Правилника о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара.

Приликом паралелног вођења цевовода или његовог укрштања са постојећим објектима инфраструктурних мрежа треба поштовати међусобна хоризонтална и вертикална одстојања.

Пре израде пројектне документације за појединачне објекте неопходно је прибавити услове надлежног ЈКП за водовод и канализацију.

2.2.2. Канализациона мрежа

Опсеги укопавања канализационих колектора, због корисника система: $N_{min} = 1,8$ m, $N_{max} = 5$ m. При пројектовању и извођењу канализационе мреже мора се водити рачуна о међусобним како вертикалним тако и хоризонталним одстојањима појединих инсталација. Међусобно хоризонтално одстојање паралелног водовода и канализације у нивоу је минимум 1,50 m, ако је пречник водовода мањи од - 200 mm или минимум 3,00 m ако је пречник водовода већи или једнак - 200 mm. Код укрштања водовода и канализације међусобно одстојање обезбедити минимум 0,40 m у случају да је водовод изнад канализације. Одстојање канализације од објеката при гравитационом одводу је минимум 3,00 m.

Избор грађевинског материјала од кога су начињене цеви, пад цевовода и остале техничке карактеристике, одређују се на основу хидрауличког прорачуна а у зависности од статичких и динамичких утицаја, слегања терена, агресивности околног земљишта и других техно-економских параметара.

За контролу рада канализације и могућност благовремене интервенције, на месту вертикалног прелома цевовода, промене хоризонталног правца пружања цевовода и улива бочног огранка, предвидети ревизионе силазе.

Радове око ископа рова, разупирања зидова рова, полагања и међусобног повезивања цеви, затрпавања цевовода и рова песком и ископаним материјалом, испитивања цевовода и пуштања у рад, извршити на основу важећих техничких прописа и услова за ову врсту радова и инсталација.

2.2.3. Регулација водотокова

На местима укрштаја водотокова са планираним саобраћајницама треба обезбедити неопходан протицајни профил испод трупа саобраћајница, тако да доња ивица конструкције саобраћајнице буде минимум 1,0m изнад коте меродавне рачунске велике воде.

Планиране изливе атмосферске канализације предвидети пројектном документацијом.

Уколико се радови на регулацији врше фазно, на крају трасе регулисане деонице предвидети грађевину која ће бити тако обликована да не изазива штетне последице на нерегулисану деоницу низводно, као и на саме регулисане грађевине.

У случају да се јавља дубинска и бочна ерозија у зони мостовских стубова или ослонаца, предвидети решење којим ће се осигурати ослонци и стубови и стабилизovati речно дно.

Пројектовати уздужну диспозицију регулације (падови дна регулисаног корита) и попречни профил корита тако да режим воде и наноса буде стационаран тако да нема ерозије дна и обала, односно засипања корита.

Пројектом организације радова на изградњи регулације обезбедити услове којима се неће угрозити стабилност и функционисање грађевинских објеката у непосредној близини водотока.

Сва евентуална оштећења настала у току изградње, морају се санирати и довести у првобитно функционално стање на терет инвеститора.

Грађевинске линије за изградњу или реконструкцију објеката морају бити удаљене минимално 5,0 m од ножице насипа у брањеном делу као и од обале мајор корита или од обале једногубог корита ако је висина обале виша од нивелете пројектованог насипа.

За изградњу нових или реконструкцију постојећих објеката, као и за извођење других радова који могу утицати на промене у водном режиму, обезбедити водне услове и водну сагласност у складу са Законом о водама.

2.3. Правила грађења за електроенергетску инфраструктуру

Изградња електроенергетских објеката за напајање објеката у планском подручју, врши се на основу одобрене техничке документације, усаглашене са техничким условима надлежне електродистрибуције, важећим прописима, техничким препорукама Електродистрибуције Србије и прибављеном грађевинском дозволом.

Изградња или реконструкција надземне нисконапонске мреже може се вршити сагласно одредбама Правилника о техничким нормативима за изградњу нисконапонских надземних водова („Службени лист СФРЈ“, број 6/92). Израда спољашњег кабловског развода за напајање објеката могућа је у услов да се обезбеде минимални потребни размаци у односу на друге врсте инсталација и објеката, као што су телефонски каблови, водовод и канализација, грађевински објекти и слично.

Минимални потребни размаци код паралелног вођења, приближавања и укрштања енергетског кабла са другим врстама инсталација, саобраћајницама и објектима дефинисани су одредбама Техничких препорука број 3. Електродистрибуције Србије „Избор и полагање енергетских каблова у електродистрибутивним мрежама 1 kV, 10 kV, 20kV и 35 kV“. Код полагања енергетских каблова, потребно је обезбедити минималне размаке од других врста инсталација и објеката, који износе:

- 0,4 m од цеви водовода и канализације;
- 0,5 m од телекомуникационог кабла;
- 0,6 m од спољне ивице топловода;
- 0,8 од гасовода у насељу;

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

Није дозвољено паралелно вођење енергетских каблова изнад или испод цеви водовода и канализације. Код укрштања енергетског кабла са телекомуникационим каблом, енергетски кабл се полаже испод телекомуникационог, а угао укрштања треба да је најмање 30°, односно што ближе 90°.

У односу на темеље и зидове објекта, минимални размак енергетског кабла треба да је 1 m, не мање од 0,3 m. На прелазу преко саобраћајница, енергетски кабл се полаже у заштитним цевима, одговарајућег пречника, на дубини 0,80 m испод површине коловоза. У пешачким стазама, енергетски кабл се полаже у каналима или цевима, с тим да се исти не могу користити за одвод атмосферске воде.

2.4. Правила грађења за телекомуникациону инфраструктуру

Сви главни и дистрибутивни каблови полажу се у слободне цеви кабловске канализације. Сви положени каблови су типа TK59 GM.

Сви приводни каблови (од окана кабловске канализације до увода у објекте) су типа ТК59 GM и слободно су положени у земљу у складу са важећим техничким условима ЗЛПТТ.

Сви изводи у месној мрежи у зонама већих капацитета су унутрашњи изводи потребног капацитета који се димензионишу по принципу:

- на 6 m² пословног простора један телефонски прикључак,
- по једној стамбеној јединици – један телефонски прикључак.

Сви изводи у зонама породичног становања су спољашњи изводи - ТТ стубићи са подземним разводном мрежом до сваког објекта појединачно.

Приликом полагања телекомуникационих каблова, неопходно је, у свему се придржавати важећих техничких прописа ЗЛПТТ око паралелног вођења и укрштања са другим инфраструктурним објектима, као и других прописа који регулишу ову материју. Водове кабловског дистрибутивног система (КДС-а), обавезно полагати у заједничком рову са кабловима телекомуникационе мреже, по условима који важе за ТТ каблове.

У централној зони насеља, мрежу КДС обавезно полагати подземно, а у периферним деловима насеља, до реконструкције саобраћајница, могуће је извршити надземно, а приликом реконструкције саобраћајнице исту каблirati.

2.5. Заштитни појасеви линијских инфраструктурних објеката

У складу са законским прописима и подзаконским актима, који третирају одређене линијске инфраструктурне објекте, утврђује се и успоставља режим заштите и ограничава изградња у прописаним заштитним зонама и појасевима.

Саобраћајна инфраструктура:

- државни пут II реда..... минимално 10,0m обострано;
- у заштитном појасу, није дозвољена изградња објеката већ само текуће одржавање у оквиру постојећих габарита; евентуална изградња је могућа, уз прибављање услова и сагласности надлежне институције;

Водоводна и канализациона инфраструктура

- магистрални градски цевовод.....минимално 2,5m обострано;
- магистрални фекални колекторминимално 1,5m обострано;
- у заштитном појасу, није дозвољена изградња објеката већ само текуће одржавање у оквиру постојећих габарита; евентуална изградња је могућа, уз прибављање услова надлежне институције;

Електроенергетика:

- далековод 35kVминимално 7,50m обострано од хоризонталне пројекције далековода;
- далековод 10kVминимално 3,0m обострано од хоризонталне пројекције далековода;

У заштитном појасу није дозвољена изградња објеката, а евентуална изградња је могућа, уз поштовање одредби Правилника о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1kV до 400kV ("Службени лист СФРЈ" бр.65/88 и "Службени лист СРЈ" бр.18/92), уз израду елабората, прибављања услова и сагласности надлежне институције).

3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО ЗОНАМА -НАМЕНАМА ПРОСТОРА

Правила грађења дата су по зонама, односно наменама грађевинског земљишта у обухвату Плана. Дефинисана су за појединачне грађевинске парцеле и основ су за издавање локацијске и грађевинске дозволе за грађевинско земљиште обухваћено Планом.

Појединачним правилима грађења дефинисани су следећи параметри:

- Врста и намена објеката који се могу градити по зонама под условима утврђеним планом, односно врсте и намена објеката чија је изградња забрањена у појединачним зонама
- Услови за формирање грађевинске парцеле, парцелацију, препарцелацију, минимална и максимална површина грађевинске парцеле,
- Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле,
- Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености грађевинске парцеле
- Највећа дозвољена висина објеката,

- Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели,
- Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила.

3.1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОВРШИНАМА ЈАВНИХ НАМЕНА

3.1.1. Основно образовање

Намена објеката-доминантна	основно образовање
Намена објеката-допунска, могућа	административне услуге, становање у функцији делатности објекта (домар)
Намена-забрањена	становање, производне делатности
Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле	највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле износи 50%
Индекс (степен) изграђености грађевинске парцеле	највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле износи 2,0
Тип објеката који се могу градити на парцели	слободностојећи објекат на парцели
Услови за формирање грађевинске парцеле	Величина комплекса усаглашава се са потребама конкретне намене у складу са прописима и одговарајућим техничким нормативима (потребна површина објекта/комплекса по ученику).
Положај објекта у односу на регулациону и грађевинску линију	Положај објекта у односу на регулациону линију саобраћајница одређен је грађевинском линијом (графички приказ бр.5: Урбанистичка регулација са грађевинским линијама) Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,6m, и то на делу вишем од 3,0m. Грађевински елементи на нивоу првог спрата не могу да прелазе регулациону линију. Подземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.
Положај објекта у односу на границе грађевинске парцеле	Удаљеност објекта од осталих граница грађевинске парцеле износи минимално 5,0m.
Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката	Најмања удаљеност објеката јавне намене од објеката на суседним парцелама износи пола висине суседног објекта, али не мање од 5,0 m (не односи се на помоћне објекте).
Највећа дозвољена висина објекта	до 15,0 m
Услови за обнову и реконструкцију објеката	Обнова и реконструкција објеката врши се у складу са наведеним условима за нове објекте. Могуће је задржавање постојећих урбанистичких параметара и карактеристика објеката.

Услови за архитектонско и естетско обликовање објеката	Спољни изглед објекта, облик крова, материјали и боје и други елементи утврђују се идејним, односно главним архитектонским пројектом, а у складу са наменом објеката. Спољни изглед објекта у урбанистичким целинама посебних амбијенталних вредности усклађује се са конзерваторским условима.
Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	На истој грађевинској парцели могу се градити други/пратећи и помоћни објекти.
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила	Сваки објекат мора да има одговарајућу везу са приступним саобраћајницама, добро организован саобраћај унутар грађевинске парцеле, са функционалним приступом простору за паркирање. Паркинг-простор за мирујући саобраћај обезбеђује се у оквиру парцеле према нормативу за основне школе- 1 паркинг место на једну учионицу.
Ограђивање парцеле	Грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине од 1,40 m.
Услови прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру	У складу са условима надлежних комуналних и осталих предузећа.
Зелене површине	За зеленило и слободне површине предвидети најмање 30% површине грађевинске парцеле. Гранична линија зоне са другом наменом треба да има линеарно зеленило у појасу најмање ширине 3,00 m.

3.1.2. Дечја заштита

Намена објеката-доминантна	дечја заштита;
Намена објеката-допунска, могућа	административне услуге, становање у функцији делатности објекта ;
Намена-забрањена	становање, производне делатности;
Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле	највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле износи 50%
Индекс (степен) изграђености грађевинске парцеле	највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле износи 1,5
Тип објеката који се могу градити на парцели	слободностојећи објекат на парцели
Услови за формирање грађевинске парцеле	Величина комплекса усаглашава се са потребама конкретне намене у складу са прописима и одговарајућим техничким нормативима (потребна површина објекта/комплекса по детету).

Положај објекта у односу на регулациону и грађевинску линију	Положај објекта у односу на регулациону линију саобраћајница одређен је грађевинском линијом (графички приказ бр.5: Урбанистичка регулација са грађевинским линијама) Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,6m, и то на делу вишем од 3,0m. Грађевински елементи на нивоу првог спрата не могу да прелазе регулациону линију. Подземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.
Положај објекта у односу на границе грађевинске парцеле	Удаљеност објекта од осталих граница грађевинске парцеле износи минимално 3,5m.
Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката	Најмања удаљеност објеката јавне намене од објеката на суседним парцелама износи пола висине суседног објекта, али не мање од 5,0 m (не односи се на помоћне објекте).
Највећа дозвољена висина објекта	до 12,0 m
Услови за обнову и реконструкцију објеката	Обнова и реконструкција објеката врши се у складу са наведеним условима за нове објекте. Могуће је задржавање постојећих урбанистичких параметара и карактеристика објеката.
Услови за архитектонско и естетско обликовање објеката	Спољни изглед објекта, облик крова, материјали и боје и други елементи утврђују се идејним, односно главним архитектонским пројектом, а у складу са наменом објеката. Спољни изглед објекта у урбанистичким целинама посебних амбијенталних вредности усклађује се са конзерваторским условима.
Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	На истој грађевинској парцели могу се градити други/пратећи и помоћни објекти.
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила	Сваки објекат мора да има одговарајућу везу са приступним саобраћајницама, добро организован саобраћај унутар грађевинске парцеле, са функционалним приступом простору за паркирање. Паркинг-простор за мирујући саобраћај обезбеђује се у оквиру грађевинске парцеле према нормативу -1 паркинг место на 100 m ² бруто површине простора
Ограђивање парцеле	Грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине од 1,40 m.
Услови прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру	У складу са условима надлежних комуналних и осталих предузећа.
Зелене површине	За зеленило и слободне површине предвидети најмање 40% површине грађевинске парцеле. Гранична линија зоне са другом наменом треба да има линеарно зеленило у појасу најмање ширине 3,00 m.

3.1.3. Примарна здравствена заштита

Намена објеката-доминантна	здравствена заштита;
-----------------------------------	----------------------

Намена објеката-допунска, могућа	рекреација, трговина, административне услуге, комерцијалне услуге, угоститељство, занатске услуге, култура, становање у функцији основне делатности ;
Намена-забрањена	становање, производне делатности;
Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле	највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле износи 50%
Индекс (степен) изграђености грађевинске парцеле	највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле износи 2,0
Тип објеката који се могу градити на парцели	слободностојећи објекат на парцели
Услови за формирање грађевинске парцеле	Величина комплекса усаглашава се са потребама конкретне намене у складу са прописима и одговарајућим техничким нормативима (потребна површина објекта/комплекса по кориснику).
Положај објекта у односу на регулациону и грађевинску линију	Положај објекта у односу на регулациону линију саобраћајница одређен је грађевинском линијом (графички приказ бр.5: Урбанистичка регулација са грађевинским линијама) Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,6m, и то на делу вишем од 3,0m. Грађевински елементи на нивоу првог спрата не могу да прелазе регулациону линију. Подземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.
Положај објекта у односу на границе грађевинске парцеле	Удаљеност објекта од осталих граница грађевинске парцеле износи минимално 3,5m. За постојеће објекте здравствене заштите изграђене на мањем растојању од дозвољеног, дозвољена је доградња до параметара датих за ову намену.
Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката	Најмања удаљеност објеката јавне намене од објеката на суседним парцелама износи пола висине суседног објекта, али не мање од 5,0 m (не односи се на помоћне објекте).
Највећа дозвољена висина објекта	до 15,0 m
Услови за обнову и реконструкцију објеката	Обнова и реконструкција објеката врши се у складу са наведеним условима за нове објекте. Могуће је задржавање постојећих урбанистичких параметара и карактеристика објеката.
Услови за архитектонско и естетско обликовање објеката	Спољни изглед објекта, облик крова, материјали и боје и други елементи утврђују се идејним, односно главним архитектонским пројектом, а у складу са наменом објеката. Спољни изглед објекта у урбанистичким целинама посебних амбијенталних вредности усклађује се са конзерваторским условима.
Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	На истој грађевинској парцели могу се градити други/пратећи и помоћни објекти

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила	Сваки објекат мора да има одговарајућу везу са приступним саобраћајницама, добро организован саобраћај унутар грађевинске парцеле, са функционалним приступом простору за паркирање. Паркинг простор обезбеђује се у оквиру грађевинске парцеле према нормативу -1 паркинг место на 70 m ² корисне површине простора. Број гаража - према потреби, у комплексу.
Ограђивање парцеле	Грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине од 1,40 m.
Услови прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру	У складу са условима надлежних комуналних и осталих предузећа.
Зелене површине	За зеленило и слободне површине предвидети најмање 20% површине грађевинске парцеле. Гранична линија зоне са другом наменом треба да има линеарно зеленило у појасу најмање ширине 3,00 m.

3.1.4. Култура и информисање

Намена објеката-доминантна	култура, информисање;
Намена објеката-допунска, могућа	комерцијалне услуге, угоститељство, трговина, занатске услуге;
Намена-забрањена	становање, производне делатности;
Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле	највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле износи 60%
Индекс (степен) изграђености грађевинске парцеле	највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле износи 2,0
Тип објеката који се могу градити на парцели	слободностојећи објекат на парцели
Услови за формирање грађевинске парцеле	Величина комплекса усаглашава се са потребама конкретне намене у складу са прописима и одговарајућим техничким нормативима (потребна површина објекта/комплекса по детету). Минимална површина за изградњу објеката у функцији културе и информисања је 6,0 ари.
Положај објекта у односу на регулациону и грађевинску линију	Положај објекта у односу на регулациону линију саобраћајница одређен је грађевинском линијом (графички приказ бр.5: Урбанистичка регулација са грађевинским линијама) Исподи на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,6m, и то на делу вишем од 3,0m. Грађевински елементи на нивоу првог спрата не могу да прелазе регулациону линију. Подземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.
Положај објекта у односу на границе грађевинске парцеле	Удаљеност објекта од осталих граница грађевинске парцеле износи минимално 3,5m.
Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката	Најмања удаљеност објеката јавне намене од објеката на суседним парцелама износи пола висине суседног објекта, али не мање од 4,0 m (не односи се на помоћне објекте).

Највећа дозвољена висина објекта	до 12,0 m
Услови за обнову и реконструкцију објеката	Обнова и реконструкција објеката врши се у складу са наведеним условима за нове објекте. Могуће је задржавање постојећих урбанистичких параметара и карактеристика објеката.
Услови за архитектонско и естетско обликовање објеката	Спољни изглед објекта, облик крова, материјали и боје и други елементи утврђују се идејним, односно главним архитектонским пројектом, а у складу са наменом објеката. Спољни изглед објекта у урбанистичким целинама посебних амбијенталних вредности усклађује се са конзерваторским условима.
Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	На истој грађевинској парцели могу се градити други/пратећи и помоћни објекти.
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила	Сваки објекат мора да има одговарајућу везу са приступним саобраћајницама, добро организован саобраћај унутар грађевинске парцеле, са функционалним приступом простору за паркирање. Паркинг-простор за мирујући саобраћај обезбеђује се у оквиру грађевинске парцеле према нормативу -1 паркинг место на 70 m ² бруто површине простора. Број гаража - према потреби, у комплексу.
Ограђивање парцеле	Грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине од 1,40 m.
Услови прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру	У складу са условима надлежних комуналних и осталих предузећа.
Зелене површине	За зеленило и слободне површине предвидети најмање 20% површине грађевинске парцеле. Гранична линија зоне са другом наменом треба да има линеарно зеленило у појасу најмање ширине 3,00 m.

3.1.5. Администрација

Намена објеката-доминантна	Администрација, управа, државни органи, пошта;
Намена објеката-допунска, могућа	Култура и информисање, угоститељство, комерцијалне услуге;
Намена-забрањена	становање, производне делатности;
Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле	највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле износи 60%
Индекс (степен) изграђености грађевинске парцеле	највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле износи 1,8
Тип објеката који се могу градити на парцели	слободностојећи објекат на парцели
Услови за формирање грађевинске парцеле	Величина комплекса усаглашава се са потребама конкретне намене у складу са прописима и одговарајућим техничким нормативима (потребна површина објекта/комплекса по кориснику). Минимална површина за изградњу објеката у функцији администрације је 6,0 ари.

Положај објекта у односу на регулациону и грађевинску линију	Положај објекта у односу на регулациону линију саобраћајница одређен је грађевинском линијом (графички приказ бр.5: Урбанистичка регулација са грађевинским линијама) Испади на објекту не могу прелазити регулациону и грађевинску линију. Подземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.
Положај објекта у односу на границе грађевинске парцеле	Удаљеност објекта од осталих граница грађевинске парцеле износи минимално 3,5m.
Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката	Најмања удаљеност објеката јавне намене од објеката на суседним парцелама износи пола висине суседног објекта, али не мање од 4,0 m (не односи се на помоћне објекте).
Највећа дозвољена висина објекта	до 12,0 m
Услови за обнову и реконструкцију објеката	Обнова и реконструкција објеката врши се у складу са наведеним условима за нове објекте. Могуће је задржавање постојећих урбанистичких параметара и карактеристика објеката.
Услови за архитектонско и естетско обликовање објеката	Спољни изглед објекта, облик крова, материјали и боје и други елементи утврђују се идејним, односно главним архитектонским пројектом, а у складу са наменом објеката. Спољни изглед објекта у урбанистичким целинама посебних амбијенталних вредности усклађује се са конзерваторским условима.
Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	На истој грађевинској парцели могу се градити други/пратећи и помоћни објекти.
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила	Сваки објекат мора да има одговарајућу везу са приступним саобраћајницама, добро организован саобраћај унутар грађевинске парцеле, са функционалним приступом простору за паркирање. Паркинг-простор за мирујући саобраћај обезбеђује се у оквиру грађевинске парцеле према нормативу -1 паркинг место на 70 m ² бруто површине простора. Број гаража - према потреби, у комплексу.
Ограђивање парцеле	Грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине од 1,40 m.
Услови прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру	У складу са условима надлежних комуналних и осталих предузећа.
Зелене површине	За зеленило и слободне површине предвидети најмање 20% површине грађевинске парцеле. Гранична линија зоне са другом наменом треба да има линеарно зеленило у појасу најмање ширине 3,00 m.

3.1.6. Спорт и рекреација

Намена објеката-доминантна	спорт и рекреација (отворени спортски терени, базени, аква парк, балон сале, свлачионице, монтажне трибине, санитарни чворови и други пратећи објекти.);
-----------------------------------	--

Намена објеката-допунска, могућа	трговина, угоститељство, здравство, комерцијалне услуге, занатске услуге, административне услуге;
Намена-забрањена	становање, производне делатности;
Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле	највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле износи 60%
Индекс (степен) изграђености грађевинске парцеле	највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле износи 2,0
Тип објеката који се могу градити на парцели	слободностојећи објекат на парцели
Услови за формирање грађевинске парцеле	Величина комплекса усаглашава се са потребама конкретне намене у складу са прописима и одговарајућим техничким нормативима (потребна површина објекта/комплекса по кориснику).
Положај објекта у односу на регулациону и грађевинску линију	Положај објекта у односу на регулациону линију саобраћајница одређен је грађевинском линијом (графички приказ бр.5: Урбанистичка регулација са грађевинским линијама) Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,6m, и то на делу вишем од 3,0m. Грађевински елементи на нивоу првог спрата не могу да прелазе регулациону линију. Подземне етажне могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.
Положај објекта у односу на границе грађевинске парцеле	Удаљеност објекта од осталих граница грађевинске парцеле износи минимално 3,5m.
Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката	Најмања удаљеност објеката јавне намене од објеката на суседним парцелама износи пола висине суседног објекта, али не мање од 5,0 m (не односи се на помоћне објекте).
Највећа дозвољена висина објекта	до 12,0 m
Услови за обнову и реконструкцију објеката	Обнова и реконструкција објеката врши се у складу са наведеним условима за нове објекте. Могуће је задржавање постојећих урбанистичких параметара и карактеристика објеката.
Услови за архитектонско и естетско обликовање објеката	Спољни изглед објекта, облик крова, материјали и боје и други елементи утврђују се идејним, односно главним архитектонским пројектом, а у складу са наменом објеката. Спољни изглед објекта у урбанистичким целинама посебних амбијенталних вредности усклађује се са конзерваторским условима.
Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	На истој грађевинској парцели могу се градити други/пратећи и помоћни објекти.
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила	Сваки објекат мора да има одговарајућу везу са приступним саобраћајницама, добро организован саобраћај унутар грађевинске парцеле, са функционалним приступом простору за паркирање. Паркинг простор за мирујући саобраћај обезбеђује се у оквиру грађевинске парцеле према нормативу - 1 паркинг место на 50 m ² корисне површине, односно 1 паркинг место на 10 гледалаца и 1 паркинг место за аутобусе на 100 гледалаца. Број гаража - према потреби, у комплексу.

Ограђивање парцеле	Грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине од 3,0 m.
Услови прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру	У складу са условима надлежних комуналних и осталих предузећа.
Зелене површине	За зеленило и слободне површине предвидети најмање 20% површине грађевинске парцеле. Гранична линија зоне са другом наменом треба да има линеарно зеленило у појасу најмање ширине 3,00 m.

3.1.7. Комуналне делатности:

- Постројење за пречишћавање отпадних вода

Положај објекта у односу на регулациону линију саобраћајнице је на минималној удаљености од 10,0m.

Постројење пројектовати у свему према важећим законским прописима, Уредби о категоризацији водотокова и класификацији вода, катастру отпадних вода Србије, као и прописа и стандарда који важе за ову врсту радова водећи рачуна да пријемник - Проломска река припада I и II класи водотока (На основу хемијске и бактериолошке анализе воде за потребе водозахвата);

Предвидети уређаје за мерење и регистровање количина отпадних вода пре и после третмана на постројењу са одговарајућим анализама квалитета отпадних и пречишћених вода;

Концепцију постројења прилагодити савременим и рационалним технологијама уз сагледавање утицаја посебних загађивача на њихов рад;

За отпадне воде које се упуштају у канализациону мрежу мора да постоји Правилник о техничким и санитарним условима за упуштање отпадних вода у градску канализацију. На овај начин се штити ППОВ од доласка штетних материјала чије присуство може да угрози технолошку линију пречишћавања на централном постројењу;

Прилаз комплексу постројења за пречишћавање отпадних вода обезбедити са постојећег пута Власово-Рударе;

За обезбеђење електричне енергије у комплексу ће се изградити трафостаница која ће се лоцирати у непосредној близини компресорске зграде;

Обезбеђење топлотне енергије вршиће се коришћењем обновљивих извора енергије;

Прикључак комплекса на телефонску мрежу извршиће се кабловским водом према условима "Телеком Србија";

Услове и могућност обезбеђења прикључка на водоводну мрежу даће ЈКП за водовод и канализацију.

- Трафостанице

Планиране трафостанице 10/0,4 kV градиће се као слободностојећи објекат или у оквиру објекта, у зависности од потребног капацитета за поједине врсте објеката. Локација трафостанице ће се утврђивати споразумом инвеститора и ЈП "Електродистрибуција" или кроз даљу урбанистичку разраду. За слободностојећи објекат трафостанице 10/0,4 kV обезбедити парцелу димензија 5,5 x 6,5m. До трафостанице 10/0,4 kV (слободностојеће и у објекту) обезбедити колски приступ изградњом приступног пута најмање ширине 3,0m до најближе јавне саобраћајнице.

Локација планиране трафостанице 35/10 kV одредиће се даљом планском разрадом-израдом урбанистичког пројекта.

- Резервоар воде / пумпна станица, комплекс изворишта водоснабдевања

Правила грађења за комуналне објекте утврђују се у складу са одговарајућим санитарно - хигијенским, односно, техничким прописима за конкретне објекте, а на основу детаљне разраде сваког конкретног комплекса. Комплекси комуналних објеката морају у свом окружењу имати одговарајуће површине заштитног зеленила.

- Зелена пијаца

Намена објеката-доминантна	зелена пијаца;
Намена објеката-допунска, могућа	трговина, угоститељство, комерцијалне услуге, занатске услуге, административне услуге;
Намена-забрањена	становање, производне делатности;
Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле	највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле износи 70%
Индекс (степен) изграђености грађевинске парцеле	највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле износи 2,1
Услови за формирање грађевинске парцеле	Величина комплекса усаглашава се са потребама конкретне намене у складу са прописима и одговарајућим техничким нормативима.
Положај објекта у односу на регулациону и грађевинску линију	Положај објекта у односу на регулациону линију саобраћајница одређен је грађевинском линијом (графички приказ бр.5: Урбанистичка регулација са грађевинским линијама) Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,6m, и то на делу вишем од 3,0m. Грађевински елементи на нивоу првог спрата не могу да прелазе регулациону линију. Подземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.
Положај објекта у односу на границе грађевинске парцеле	Удаљеност објекта од осталих граница грађевинске парцеле износи минимално 3,5m.
Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката	Најмања удаљеност објеката јавне намене од објеката на суседним парцелама износи пола висине суседног објекта, али не мање од 5,0 m (не односи се на помоћне објекте).
Највећа дозвољена висина објекта	до 15,0 m
Услови за обнову и реконструкцију објеката	Обнова и реконструкција објеката врши се у складу са наведеним условима за нове објекте. Могуће је задржавање постојећих урбанистичких параметара и карактеристика објеката.
Услови за архитектонско и естетско	Спољни изглед објекта, облик крова, материјали и боје

обликовање објеката	и други елементи утврђују се идејним, односно главним архитектонским пројектом, а у складу са наменом објеката.
Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	На истој грађевинској парцели могу се градити други/пратећи и помоћни објекти.
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила	Сваки објект мора да има одговарајућу везу са приступним саобраћајницама, добро организован саобраћај унутар грађевинске парцеле, са функционалним приступом простору за паркирање. Паркинг простор за мирујући саобраћај обезбеђује се у оквиру грађевинске парцеле према нормативу -25 паркинг места на 1000 m ² корисне површине простора.
Ограђивање парцеле	Грађевинске парцеле могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 2,10m.
Услови прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру	У складу са условима надлежних комуналних и осталих предузећа.
Зелене површине	За зеленило и слободне површине предвидети најмање 10% површине грађевинске парцеле. Гранична линија зоне са другом наменом треба да има линеарно зеленило у појасу најмање ширине 3,00 m.
Остало	- могуће је, по потреби, у оквиру центра насеља, предвидети мање снабдевачке пунктове; - реализација ових објеката и површина вршиће се уз поштовање санитарно - хигијенских и услова еколошке заштите

3.1.8. Зелене и слободне површине:

- Парковско зеленило

Намена објеката-доминантна	зеленило, рекреација;
Намена објеката-допунска, могућа	трговина, угоститељство;
Намена-забрањена	становање, производне делатности;
Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле	највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле износи 1%
Индекс (степен) изграђености грађевинске парцеле	највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле износи 0,01
Тип објеката који се могу градити на парцели	слободностојећи објект на парцели
Услови за формирање грађевинске парцеле	Величина комплекса усаглашава се са потребама конкретне намене у складу са прописима и одговарајућим техничким нормативима (потребна површина објекта/комплекса по кориснику).
Положај објекта у односу на регулациону и грађевинску линију	Положај објекта у односу на регулациону линију саобраћајница и водотокова је на минималној удаљености од 10,0m.
Положај објекта у односу на границе грађевинске парцеле	Удаљеност објекта од осталих граница грађевинске парцеле износи минимално 5,0 m.
Најмања дозвољена међусобна	Најмања удаљеност објеката јавне намене од објеката

<i>удаљеност објеката</i>	на суседним парцелама износи пола висине суседног објекта, али не мање од 5,0 m (не односи се на помоћне објекте).
<i>Највећа дозвољена висина објекта</i>	до 5,0 m
<i>Услови за обнову и реконструкцију објеката</i>	Обнова и реконструкција објеката врши се у складу са наведеним условима за нове објекте. Могуће је задржавање постојећих урбанистичких параметара и карактеристика објеката.
<i>Услови за архитектонско и естетско обликовање објеката</i>	Спољни изглед објекта, облик крова, материјали и боје и други елементи утврђују се идејним, односно главним архитектонским пројектом, а у складу са наменом објеката. Спољни изглед објекта у урбанистичким целинама посебних амбијенталних вредности усклађује се са конзерваторским условима.
<i>Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели</i>	На истој грађевинској парцели могу се градити други/пратећи објекти, али не помоћни објекти
<i>Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила</i>	Сваки објекат мора да има одговарајућу везу са приступним саобраћајницама, добро организован саобраћај унутар грађевинске парцеле, са функционалним приступом простору за паркирање. Паркинг простор за мирујући саобраћај обезбеђује се у оквиру грађевинске парцеле према нормативу -15 паркинг места на 1000m ² површине комплекса
<i>Ограђивање парцеле</i>	Грађевинске парцеле се не могу ограђивати.
<i>Услови прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру</i>	У складу са условима надлежних комуналних и осталих предузећа.

3.1.9. Централни трг

За уређење централног трга предвидети поплочане површине, водене површине (чесме, фонтане), постављање мобилијара и формирање зелених површина кроз израду урбанистичког пројекта за обликовање јавне површине.

У оквиру зоне трга дозвољено је формирање површина за паркирање путничких аутомобила, до 30 паркинг места.

Забрањена је изградња објеката у оквиру зоне трга.

Главни прилаз тргу предвидети са улице 17. Српских бригада.

Предвидети јавну расвету за потребе осветљавања трга.

Услове и могућност обезбеђења прикључка на водоводну мрежу даће ЈКП за водовод и канализацију.

3.1.10. Саобраћајна површина у центру бање издвојена је као површина на којој ће се даљом разрадом дефинисати колски, пешачки и стационарни саобраћај за јавно коришћење, са пратећим јавним зеленилом и мобилијаром, а према потребама и накнадним условима надлежних предузећа.

3.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОВРШИНАМА ОСТАЛИХ НАМЕНА

Туризам у оквиру зона становања

У оквиру површина које су намењене стамбено-туристичкој зони, зони становања са пословањем и руралног становања, туризам се јавља као могућа намена.

Тип објекта: собе за издавање, апартмани, пансиони (мали породични хотели); Туристички

садржаји су заступљени као допунска намена са становањем или искључива намена на парцели.

Функционална организација објеката са допунском наменом туризма према капацитету:

- за капацитете до 10 лежајева није потребно функционално раздвајање смештајног дела од намене становања;

- за капацитете преко 10 лежајева обавезно је функционално раздвајање туристичког од стамбеног дела објекта (посебан улаз, посебан тракт или етаж или други објекат на парцели).

Објекти овог капацитета морају обезбедити површине за пратеће намене минимум: рецепција и дневни боравак, као и просторије за одржавање.

Паркирање: потребе за паркирањем утврдити према капацитету и решити искључиво у оквиру парцеле. Ова функција не сме угрозити намене у окружењу и обавезно је формирање зеленог појаса минимално 2,0m ка суседу. Све функције решити у оквиру парцеле.

Остали елементи урбанистичке регулације у свему према правилима за намену у оквиру које се развијају.

3.2.1. Стамбено-туристичка зона

Намена објеката-доминантна	становање, угоститељство и туризам; Процентуална заступљеност доминантних намена на нивоу зоне: 100%-0% становања : 0%-100% туристичких садржаја;
Намена објеката-допунска, могућа	пословање, комерцијалне услуге, занатске услуге, трговина, административне услуге, сервисне услуге, здравство, школство, дечије установе, култура и социјалне установе;
Намена-зобрањена	производни објекти, складишта;
Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле	највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле износи 40%
Индекс (степен) изграђености грађевинске парцеле	највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле износи 1,2
Тип објеката који се могу градити на парцели	слободностојећи, двојни објекти, објекти у прекинутом низу (објекат додирује једну бочну страну парцеле) и у непрекинутом низу (објекат на парцели додирује обе бочне линије парцеле).

Услови за формирање грађевинске парцеле	Минимална површина грађевинске парцеле: грађевинска парцела мора да има површину од минимално: 400 m ² за слободностојећи објекат, 400m ² (две по 200m ²) за двојни објекат, 150m ² за објекат у непрекинутом низу, 130m ² за полуатријумски објекат и 200m ² за објекат у прекинутом низу;
	Минимална ширина грађевинске парцеле: најмања ширина грађевинске парцеле је 12,0m за слободностојећи објекат, 16,0m (две по 8,0m) за двојни објекат и 5,0m за објекат у непрекинутом низу.
	Приликом формирања грађевинске парцеле, од прописаних вредности у погледу величине парцеле и ширине фронта, може се одступити до 5%.
Положај објекта у односу на регулациону и грађевинску линију	Положај објекта у односу на регулациону линију саобраћајница одређен је грађевинском линијом (графички приказ бр.5: Урбанистичка регулација са грађевинским линијама). Када грађевинска линија није одређена кроз графички прилог, иста се одређује у односу на положај више од 50% већ изграђених објеката (не односи се на удаљење од помоћних и сличних објеката).
Положај објекта у односу на границе грађевинске парцеле	Најмање дозвољено растојање од основног габарита новог објекта до границе суседне парцеле је за: слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације 1,50m; слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације 2,50m; двојне објекте и објекте у прекинутом низу на бочном делу дворишта 4,00m; први или последњи објекат у непрекинутом низу 1,50m. За изграђене објекте чије је растојање од границе парцеле мање од предходно прописаних не могу се на суседним странама предвиђати отвори за дневно осветљење (осим отвора за помоћне просторије - купатила, вц-и, оставе, ходници и слично).
Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката	Међусобна удаљеност нових и околних објеката (околним објектима се не сматрају помоћни објекти и слични) износи половину висине вишег објекта (осим код објеката у непрекинутом низу, прекинутом низу и полуатријумских објеката), односно четвртину висине вишег објекта уколико не садржи отворе за осветљење стамбених просторија (осим отвора за осветљење помоћних просторија - вц-а, купатила, остава, ходника и слично), али не може бити мања од 4,0m. За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4,0m не могу се на суседним странама отварати наспрамни отвори за осветљење стамбених просторија. Ове одреднице се не односе на удаљења од помоћних и сличних објеката. Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката обезбеђује се постављањем новог објекта од суседног, већ изграђеног објекта.
Највећа дозвољена висина објекта	до 12,0 m
Услови за обнову и реконструкцију објеката	Обнова и реконструкција објеката врши се у складу са наведеним условима за нове објекте. Могуће је

	задржавање постојећих урбанистичких параметара и карактеристика објеката.
Услови за архитектонско и естетско обликовање објеката	Спољни изглед објекта, облик крова, материјали и боје и други елементи утврђују се идејним, односно главним архитектонским пројектом, а у складу са наменом објеката. Спољни изглед објекта у урбанистичким целинама посебних амбијенталних вредности усклађује се са конзерваторским условима.
Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	На истој грађевинској парцели могу се градити пратећи и помоћни објекти у функцији главног објекта.
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила	Сваки објекат мора да има одговарајућу везу са приступним саобраћајницама, добро организован саобраћај унутар грађевинске парцеле, са функционалним приступом простору за паркирање (гаражирање). Паркинг-простор за мирујући саобраћај обезбеђује се у оквиру парцеле према нормативу: <ul style="list-style-type: none"> ▪ једно паркинг место по једном стану (домаћинству), односно на 70 m² корисне пословне површине; ▪ једно паркинг место на 10 кревета; ▪ једно паркинг место за 8 столица.
Ограђивање парцеле	Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 m, односно живом зеленом или транспарентном оградом до висине од 1,40 m. Уз сагласност суседа дозвољено је ограђивање грађевинске парцеле зиданом оградом до висине од 1,40 m.
Услови прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру	У складу са условима надлежних комуналних и осталих предузећа.
Зелене површине	За зеленило и слободне површине предвидети најмање 20% површине грађевинске парцеле.

3.2.2. Становање са пословањем

Намена објеката-доминантна	становање, пословање; пожељан пословни простор у приземљу;
Намена објеката-допунска, могућа	комерцијалне услуге, занатске услуге, трговина, административне услуге, угоститељство и туризам, сервисне услуге, здравство, школство, дечије установе, култура, социјалне установе;
Намена-забрањена	производни објекти, складишта;
Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле	највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле износи 60%
Индекс (степен) изграђености грађевинске парцеле	највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле износи 1,6
Тип објеката који се могу градити на парцели	слободностојећи, двојни објекти, објекти у прекинутом низу (објекат додирује једну бочну страну парцеле) и у непрекинутом низу (објекат на парцели додирује обе бочне линије парцеле).

<p>Услови за формирање грађевинске парцеле</p>	<p><i>Минимална површина грађевинске парцеле:</i> грађевинска парцела мора да има површину од минимално: 400m² за слободностојећи објекат, 400 m² (две по 200m²) за двојни објекат, 150m² за објекат у непрекинутом низу, 130m² за полуатријумски објекат и 200m² за објекат у прекинутом низу;</p> <p><i>Минимална ширина фронта грађевинске парцеле:</i> - за грађевинске парцеле до 600 m², најмања ширина грађевинске парцеле је 12,00m за слободностојећи објекат; 16,00m (две по 8,00m) за двојни објекат; и 5,00m за објекат у непрекинутом низу; за грађевинске парцеле веће од 600 m², најмања ширина парцеле за слободностојеће објекте је 16m, а за објекте у прекинутом низу је 10m;</p> <p>Приликом формирања грађевинске парцеле, од прописаних вредности у погледу величине парцеле и ширине фронта, може се одступити до 5%.</p>
<p>Положај објекта у односу на регулациону и грађевинску линију</p>	<p>Положај објекта у односу на регулациону линију саобраћајница одређен је грађевинском линијом (графички приказ бр.5: Урбанистичка регулација са грађевинским линијама).</p> <p>Када грађевинска линија није одређена кроз графички прилог, иста се одређује у односу на положај више од 50% већ изграђених објеката (не односи се на удаљење од помоћних и сличних објеката).</p>
<p>Положај објекта у односу на границе грађевинске парцеле</p>	<p>Најмање дозвољено растојање од основног габарита новог објекта до границе суседне парцеле је за: слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације 1,50m; слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације 2,50m; двојне објекте и објекте у прекинутом низу на бочном делу дворишта 4,00m; први или последњи објекат у непрекинутом низу 1,50m. За изграђене објекте чије је растојање од границе парцеле мање од предходно прописаних не могу се на суседним странама предвиђати отвори за дневно осветљење (осим отвора за помоћне просторије - купатила, вц-и, оставе, ходници и слично).</p>
<p>Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката</p>	<p>Међусобна удаљеност нових и околних објеката (околним објектима се не сматрају помоћни објекти и слични) износи половину висине вишег објекта (осим код објеката у непрекинутом низу, прекинутом низу и полуатријумских објеката), односно четвртину висине вишег објекта уколико не садржи отворе за осветљење стамбених просторија (осим отвора за осветљење помоћних просторија - вц-а, купатила, остава, ходника и слично), али не може бити мања од 4,0m.</p> <p>За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4,0m не могу се на суседним странама отворити наспрамни отвори за осветљење стамбених просторија. Ове одреднице се не односе на удаљења од помоћних и сличних објеката.</p> <p>Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката обезбеђује се постављањем новог објекта од суседног, већ изграђеног објекта.</p>
<p>Највећа дозвољена висина објекта</p>	<p>до 12,0 m</p>

Услови за обнову и реконструкцију објеката	Обнова и реконструкција објеката врши се у складу са наведеним условима за нове објекте. Могуће је задржавање постојећих урбанистичких параметара и карактеристика објеката.
Услови за архитектонско и естетско обликовање објеката	Спољни изглед објекта, облик крова, материјали и боје и други елементи утврђују се идејним, односно главним архитектонским пројектом, а у складу са наменом објеката. Спољни изглед објекта у урбанистичким целинама посебних амбијенталних вредности усклађује се са конзерваторским условима.
Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	На истој грађевинској парцели могу се градити пратећи и помоћни објекти у функцији главног објекта.
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила	Сваки објекат мора да има одговарајућу везу са приступним саобраћајницама, добро организован саобраћај унутар грађевинске парцеле, са функционалним приступом простору за паркирање (гаражирање). Паркинг-простор за мирујући саобраћај обезбеђује се у оквиру парцеле према нормативу: <ul style="list-style-type: none"> ▪ једно паркинг место по једном стану (домаћинству), односно на 70м² корисне пословне површине; ▪ једно паркинг место на 10 кревета; ▪ једно паркинг место за 8 столица.
Ограђивање парцеле	Грађевинске парцеле пословне и стамбено-пословне намене не могу се ограђивати према регулационој линији. Ограда између парцела може бити жива зелена ограда или транспарентна ограда висине до 1,40m, односно зидана непрозирна ограда до висине 1,40m уз сагласност суседа.
Услови прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру	У складу са условима надлежних комуналних и осталих предузећа.
Зелене површине	За зеленило и слободне површине предвидети најмање 10% површине грађевинске парцеле.

3.2.3. Рурално становање

Намена објеката-доминантна	сеоско становање;
Намена објеката-допунска, могућа	еко-производња, прерада и складиштење пољопривредних производа, сеоски туризам и угоститељство, трговина, занатство;
Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле	Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле износи 60%, и то: за стамбени део до 30% и за економски део до 30%
Индекс (степен) изграђености грађевинске парцеле	Највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле износи до 0,6 (стамбени део максимум 40% дозвољене развијене површине; а за економски део максимум 60% дозвољене развијене површине)
Тип објеката који се могу градити на парцели	слободностојећи објекат на парцели

<p>Услови за формирање грађевинске парцеле</p>	<p>Минимална површина грађевинске парцеле износи: за мешовито пољопривредно домаћинство 600 m², и за пољопривредно домаћинство 1200 m²;</p> <p>Минимална ширина фронта грађевинске парцеле: најмања ширина грађевинске парцеле је 15,0m.</p> <p>Приликом формирања грађевинске парцеле, од прописаних вредности у погледу величине парцеле и ширине фронта, може се одступити до 5%.</p>
<p>Положај објекта у односу на регулациону и грађевинску линију</p>	<p>Положај објекта у односу на регулациону линију саобраћајница одређен је грађевинском линијом (графички приказ бр.5: Урбанистичка регулација са грађевинским линијама).</p> <p>Када грађевинска линија није одређена кроз графички прилог, иста се одређује у односу на положај више од 50% већ изграђених објеката (не односи се на удаљење од помоћних и сличних објеката).</p>
<p>Положај објекта у односу на границе грађевинске парцеле</p>	<p>Најмање дозвољено растојање од основног габарита новог објекта до границе суседне парцеле је износи 3,0 m.</p> <p>Ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање нових економских објеката од границе парцеле не може бити мање од 2.5 m.</p> <p>Минимална удаљеност новоизграђених суседних економских делова парцела не сме бити мања од 1,0 m. од бочне границе парцеле.</p> <p>Ако је нагиб терена парцеле према јавном путу могуће је поставити економски део парцеле на грађевинској линији удаљеној од регулационе линије пута за ширину обавезног заштитног зеленог појаса од мин. 3,0 m.</p>
<p>Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката</p>	<p>Међусобна удаљеност нових и околних објеката (околним објектима се не сматрају помоћни објекти и слични) износи половину висине вишег објекта, али не може бити мања од 4,0m.</p> <p>За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4,0m не могу се на суседним странама отворити наспрамни отвори за осветљење стамбених просторија. Ове одреднице се не односе на удаљења од помоћних и сличних објеката.</p> <p>Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката обезбеђује се постављањем новог објекта од суседног, већ изграђеног објекта.</p> <p>На једној грађевинској парцели обавезно је издвајање стамбеног дела од економског.</p> <p>У случају нове изградње, код терена у паду стамбено двориште се формира на делу парцеле са вишом висинском котом, а код равних терена на делу парцеле до приступне саобраћајнице.</p> <p>Минимална удаљеност стамбеног од економског објекта (сточне стаје и сл.) је 15,0 m;</p> <p>Минимална удаљеност стамбеног објекта, изворишта и бунара од ђубришта и пољских клозета и сл. износи 20,0-25,0m и то ако су ђубришта на нижој надморској висини од изворишта) до увођења насељске канализационе мреже.</p>
<p>Највећа дозвољена висина објекта</p>	<p>до 9,0 m;</p> <p>Изузетно, ако то технологија производње захтева, могућа је већа висина објеката у складу са производним процесом.</p>

Услови за обнову и реконструкцију објеката	Обнова и реконструкција објеката врши се у складу са наведеним условима за нове објекте. Могуће је задржавање постојећих урбанистичких параметара и карактеристика објеката.
Услови за архитектонско и естетско обликовање објеката	Спољни изглед објекта, облик крова, материјали и боје и други елементи утврђују се идејним, односно главним архитектонским пројектом, а у складу са наменом објеката. Спољни изглед објекта у урбанистичким целинама посебних амбијенталних вредности усклађује се са конзерваторским условима.
Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	На истој грађевинској парцели могу се градити помоћни и економски објекти: у стамбеном делу (летња кухиња, спремништа, и сл.); у економском делу (сточне стаје, млекара, амбар, кош и сл.);
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила	Сваки објекат мора да има одговарајућу везу са приступним саобраћајницама, добро организован саобраћај унутар грађевинске парцеле, са функционалним приступом простору за паркирање (гаражирање). Најмања ширина приступног стамбеног пута износи 2,5m и економског 3,0m. Паркирање (гаражирање) саобраћај обезбеђује се у оквиру парцеле према нормативу: <ul style="list-style-type: none"> ▪ једно паркинг место по једном стану (домаћинству), ▪ односно на 70 m² корисне нестамбене површине.
Ограђивање парцеле	Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 m, односно живом зеленом или транспарентном оградом до висине од 1,40 m.
Услови прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру	У складу са условима надлежних комуналних и осталих предузећа.
Зелене површине	За зеленило и слободне површине предвидети најмање 30% површине грађевинске парцеле.

3.2.4. Здравствено-бањски комплекс- секундарна здравствена заштита

Намена објеката-доминантна	здравство;
Намена објеката-допунска, могућа	туризам, угоститељство, рекреација, трговина, административне услуге, комерцијалне услуге, производно занатство и услуге, култура, становање у функцији основне делатности;
Намена-забрањена	становање, производне делатности ;
Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле	највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле износи 60%
Индекс (степен) изграђености грађевинске парцеле	највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле износи 1,2
Тип објеката који се могу градити на парцели	слободностојећи, двојни објекти, објекти у прекинутом низу (објекат додирује једну бочну страну парцеле) и у непрекинутом низу (објекат на парцели додирује обе бочне линије парцеле).

Услови за формирање грађевинске парцеле	Величина комплекса усаглашава се са потребама конкретне намене у складу са прописима и одговарајућим техничким нормативима (потребна површина објекта/комплекса по кориснику).
Положај објекта у односу на регулацију	Положај објекта у односу на регулациону линију саобраћајница одређен је грађевинским линијама и унутрашњим грађевинским линијама (графички приказ бр.5: Урбанистичка регулација са грађевинским линијама).
Положај објекта у односу на границе грађевинске парцеле	Положај објекта у односу на границе грађевинске парцеле одређен је унутрашњим грађевинским линијама (графички приказ бр.5: Урбанистичка регулација са грађевинским линијама).
Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката	Најмања удаљеност објеката у оквиру здравствено-бањског комплекса од објеката на суседним парцелама (околни објектима се не сматрају помоћни објекти и слични) износи половину висине вишег објекта (осим код објеката у непрекинутом низу и прекинутом низу), односно четвртину висине вишег објекта уколико не садржи отворе за осветљење стамбених просторија (осим отвора за осветљење помоћних просторија - вц-а, купатила, остава, ходника и слично), али не може бити мања од 6,0m. Најмања међусобна удаљеност објеката у оквиру изграђених комплекса-остаје према постојећем стању.
Највећа дозвољена висина објекта	до 20,0 m
Услови за обнову и реконструкцију објеката	Обнова и реконструкција објеката врши се у складу са наведеним условима за нове објекте. Могуће је задржавање постојећих урбанистичких параметара и карактеристика објеката.
Услови за архитектонско и естетско обликовање објеката	Спољни изглед објекта, облик крова, материјали и боје и други елементи утврђују се идејним, односно главним архитектонским пројектом, а у складу са наменом објеката.
Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	На истој грађевинској парцели могу се градити други/пратећи објекти и помоћни објекти у функцији главног објекта.
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила	Сваки објекат мора да има одговарајућу везу са приступним саобраћајницама, добро организован саобраћај унутар грађевинске парцеле, са функционалним приступом простору за паркирање. Паркинг простор обезбеђује се у оквиру грађевинске парцеле према нормативу -1 паркинг место на 100 m ² корисне површине простора.
Ограђивање парцеле	Грађевинске парцеле се не ограђују .
Услови прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру	У складу са условима надлежних комуналних и осталих предузећа.
Зелене површине	За зеленило и слободне површине предвидети најмање 20% површине грађевинске парцеле.

3.2.5. Социјална заштита

Намена објеката-доминантна	дом за пензионере и стара лица;
-----------------------------------	---------------------------------

Намена објеката-допунска, могућа	административне услуге, становање у функцији делатности објекта, здравство;
Намена-забрањена	становање, производне делатности;
Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле	највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле износи 50%
Индекс (степен) изграђености грађевинске парцеле	највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле износи 2,0
Тип објеката који се могу градити на парцели	слободностојећи објекат на парцели
Услови за формирање грађевинске парцеле	Величина комплекса усаглашава се са потребама конкретне намене у складу са прописима и одговарајућим техничким нормативима (потребна површина објекта/комплекса по кориснику).
Положај објекта у односу на регулациону и грађевинску линију	Положај објекта у односу на регулациону линију саобраћајница одређен је грађевинском линијом (графички приказ бр.5: Урбанистичка регулација са грађевинским линијама) Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,6m, и то на делу вишем од 3,0m. Грађевински елементи на нивоу првог спрата не могу да прелазе регулациону линију. Подземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.
Положај објекта у односу на границе грађевинске парцеле	Удаљеност објекта од осталих граница грађевинске парцеле износи минимално 3,5m.
Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката	Најмања удаљеност објеката јавне намене од објеката на суседним парцелама износи пола висине суседног објекта, али не мање од 5,0 m (не односи се на помоћне објекте).
Највећа дозвољена висина објекта	до 15,0 m
Услови за обнову и реконструкцију објеката	Обнова и реконструкција објеката врши се у складу са наведеним условима за нове објекте. Могуће је задржавање постојећих урбанистичких параметара и карактеристика објеката.
Услови за архитектонско и естетско обликовање објеката	Спољни изглед објекта, облик крова, материјали и боје и други елементи утврђују се идејним, односно главним архитектонским пројектом, а у складу са наменом објеката. Спољни изглед објекта у урбанистичким целинама посебних амбијенталних вредности усклађује се са конзерваторским условима.
Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	На истој грађевинској парцели могу се градити други/пратећи и помоћни објекти.
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила	Сваки објекат мора да има одговарајућу везу са приступним саобраћајницама, добро организован саобраћај унутар грађевинске парцеле, са функционалним приступом простору за паркирање. Паркинг-простор за мирујући саобраћај обезбеђује се у оквиру грађевинске парцеле према нормативу -1 паркинг место на 100 m ² бруто површине простора

Ограђивање парцеле	Грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине од 1,40 m.
Услови прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру	У складу са условима надлежних комуналних и осталих предузећа.
Зелене површине	За зеленило и слободне површине предвидети најмање 30% површине грађевинске парцеле. Гранична линија зоне са другом наменом треба да има линеарно зеленило у појасу најмање ширине 3,00 m.

3.2.6. Комерцијалне делатности

Намена објеката-доминантна	комерцијалне услуге, пословање, трговина;
Намена објеката-допунска, могућа	сајамске манифестације, административне услуге, угоститељство, сервисне услуге, рекреација;
Намена-забрањена	становање, туризам, јавне функције;
Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле	највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле износи 60%
Индекс (степен) изграђености грађевинске парцеле	највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле износи 1,8
Тип објеката који се могу градити на парцели	слободностојећи, објекти у прекинутом (објекат додирује једну бочну страну парцеле) и непрекинутом низу (објекат на парцели додирује обе бочне линије парцеле).
Услови за формирање грађевинске парцеле	<p><i>Минимална површина грађевинске парцеле:</i> грађевинска парцела мора да има површину од минимално: 800m² за слободностојећи објекат, 600m² објекат у прекинутом и непрекинутом низу.</p> <p>Максимална величина комплекса усаглашава се са технолошким условима и потребама конкретне намене у складу са прописима и одговарајућим техничким нормативима.</p> <p><i>Минимална ширина фронта грађевинске парцеле</i> је 16,00m за слободностојећи објекат; 12,0 m објекат у прекинутом и непрекинутом низу.</p> <p>Приликом формирања грађевинске парцеле, од прописаних вредности у погледу величине парцеле и ширине фронта, може се одступити до 5%.</p>
Положај објекта у односу на регулациону и грађевинску линију	Положај објекта у односу на регулациону линију саобраћајница одређен је грађевинском линијом (графички приказ бр.5: Урбанистичка регулација са грађевинским линијама). Када грађевинска линија није одређена кроз графички прилог, иста се одређује у односу на положај више од 50% већ изграђених објеката (не односи се на удаљење од помоћних и сличних објеката).
Положај објекта у односу на границе грађевинске парцеле	Најмање дозвољено растојање од основног габарита новог објекта до границе суседне парцеле је 4,0m.
Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката	Међусобна удаљеност нових и околних објеката (околним објектима се не сматрају помоћни објекти и слични) износи половину висине вишег објекта (осим код објеката у непрекинутом низу и

	прекинутом низу), односно четвртину висине вишег објекта уколико не садржи отворе за осветљење стамбених просторија (осим отвора за осветљење помоћних просторија - вц-а, купатила, остава, ходника и слично), али не може бити мања од 6,0m. Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката обезбеђује се постављањем новог објекта од суседног, већ изграђеног објекта.
Највећа дозвољена висина објекта	до 12,0 m
Услови за обнову и реконструкцију објеката	Обнова и реконструкција објеката врши се у складу са наведеним условима за нове објекте. Могуће је задржавање постојећих урбанистичких параметара и карактеристика објеката.
Услови за архитектонско и естетско обликовање објеката	Спољни изглед објекта, облик крова, материјали и боје и други елементи утврђују се идејним, односно главним архитектонским пројектом, а у складу са наменом објеката.
Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	На истој грађевинској парцели могу се градити други/пратећи објекти и помоћни објекти у функцији главног објекта.
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила	Сваки објекат мора да има одговарајућу везу са приступним саобраћајницама, добро организован саобраћај унутар грађевинске парцеле, са функционалним приступом простору за паркирање (гаражирање). Број гаража - према потреби, у комплексу Паркинг-простор за мирујући саобраћај обезбеђује се у оквиру парцеле према нормативу: <ul style="list-style-type: none"> ▪ једно паркинг место на 70 m² корисне пословне површине; ▪ једно паркинг место за 8 столица.
Ограђивање парцеле	Грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом висине до 3,00m.
Услови прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру	У складу са условима надлежних комуналних и осталих предузећа.
Зелене површине	За зеленило и слободне површине предвидети најмање 10% површине грађевинске парцеле. Гранична линија зоне треба да има линеарно зеленило у појасу ширине 3,00m.
Остало	За постојеће објекте чија функција није у складу са планираном, дозвољена је реконструкција, адаптација, санација и инвестиционо одржавање у постојећим габаритима. Постојеће становање у оквиру ове целине кроз постепену реконструкцију усагласити са планираном наменом.

3.2.7. Туризам и угоститељство

Намена објекта-доминантна	туризам, угоститељство, здравство, стационарне намене, рекреација;
Намена објекта-допунска, могућа	пословање, комерцијалне услуге, занатске услуге, здравство школство, дечије установе, култура и социјалне установе, трговина, култура, спорт и

	рекреација, становање у функцији делатности објекта;
Намена-зобраћена	производни објекти, складишта, становање;
Тип објеката који се могу градити на парцели	објекти су слободностојећи на појединачним парцелама или групе слободностојећих грађевина на једној парцели (хотели са пратећим садржајима, апартманско насеље, хотелско-апартманско насеље, гостионе, бунгалови, и сл.), објекти у прекинутом и непрекинутом низу;
Услови за формирање грађевинске парцеле	<i>Минимална површина грађевинске парцеле:</i> за слободностојеће објекте грађевинска парцела мора да има површину од минимално 600 m ² , односно 300 m ² за објекте у прекинутом и непрекинутом низу. <i>Максимална величина комплекса</i> усаглашава се са потребама конкретне намене и врсте објеката, у складу са прописима и одговарајућим техничким нормативима.
	<i>Минимална ширина фронта грађевинске парцеле:</i> - за грађевинске парцеле до 600 m ² , најмања ширина грађевинске парцеле је 16,0m за слободностојећи објекат; по 12,00m за објекат у прекинутом и непрекинутом низу; - за грађевинске парцеле веће од 600m ² , најмања ширина парцеле за слободностојеће објекте је 20m, а за објекте у прекинутом низу је 16m;
	Приликом формирања грађевинске парцеле, од прописаних вредности у погледу величине парцеле и ширине фронта, може се одступити до 5%.
Положај објекта у односу на регулациону и грађевинску линију	Положај објекта у односу на регулациону линију саобраћајница одређен је грађевинском линијом (графички приказ бр.5: Урбанистичка регулација са грађевинским линијама).
Положај објекта у односу на границе грађевинске парцеле	Најмање дозвољено растојање од основног габарита новог објекта до граница парцеле износи 4,00m. За изграђене објекте чије је растојање од границе парцеле мање од предходно прописаних не могу се на суседним странама предвиђати отвори за дневно осветљење (осим отвора за помоћне просторије - купатила, вц-и, оставе, ходници и слично).
Најмања дозвољена удаљеност објеката	Међусобна удаљеност нових и околних објеката на суседним парцелама (околним објектима се не сматрају помоћни објекти и слични) износи 6,0 m. Ова удаљеност се може смањити и на четвртину висине вишег објекта уколико не садржи отворе за осветљење просторија за боравак (осим отвора за осветљење помоћних просторија - вц-а, купатила, остава, ходника и слично), али не може бити мања од 4,0m. За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4,0m не могу се на суседним странама отворити наспрамни отвори за осветљење стамбених просторија. Ове одреднице се не односе на удаљења од помоћних и сличних објеката. Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

	обезбеђује се постављањем новог објекта од суседног, већ изграђеног објекта.
Услови за обнову и реконструкцију објеката	Обнова и реконструкција објеката врши се у складу са наведеним условима за нове објекте. Могуће је задржавање постојећих урбанистичких параметара и карактеристика објеката.
Услови за архитектонско и естетско обликовање објеката	Спољни изглед објекта, облик крова, материјали и боје и други елементи утврђују се идејним, односно главним архитектонским пројектом, а у складу са наменом објеката.
Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	На истој грађевинској парцели могу се градити пратећи и помоћни објекти у функцији главног објекта, а у случају изградње комплекса апартманског или пансионског типа може се градити већи број објеката.
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила	Сваки објект мора да има одговарајућу везу са приступним саобраћајницама, добро организован саобраћај унутар грађевинске парцеле, са функционалним приступом простору за паркирање (гаражирање). број гаража - према потреби, у комплексу; Паркинг-простор за мирујући саобраћај обезбеђује се у оквиру парцеле према нормативу: <ul style="list-style-type: none"> ▪ једно паркинг место на 10 кревета и ▪ једно паркинг место на 4 до 12 места за седење; ▪ једно паркинг место на 100 m² корисне пословне површине; ▪ за хотеле потребе за паркирањем утврдити према категорији.
Ограђивање парцеле	Грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине од 1,40m.
Услови прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру	У складу са условима надлежних комуналних и осталих предузећа.
Зелене површине	За зеленило и слободне површине предвидети најмање 20% површине грађевинске парцеле. Уколико контактна зона није зона зелених површина, гранична линија зоне са другом наменом треба да има линеарно зеленило у појасу ширине 3,00m.
Остало	За постојеће објекте чија функција није у складу са планираном, дозвољена је реконструкција, адаптација, санација и инвестиционо одржавање у постојећим габаритима. Постојеће становање у оквиру ове целине кроз постепену реконструкцију усагласити са планираном наменом.

Урбанистички параметри за изградњу објеката по типовима туристичких центара:

1. Бунгалови, гостионе;

Подцелине у оквиру којих је дозвољена градња	подцелине В.3.1.
Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле	највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле износи 40%
Индекс (степен) изграђености грађевинске парцеле	највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле износи 1,5

Највећа дозвољена висина објекта	до 6,0 m
Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката унутар комплекса	минимална удаљеност између објеката унутар парцеле-половина висине вишег објекта уколико објекти не садрже отворе стамбеих просторија, али не мање од 4,0 m, односно једна висина вишег објекта уколико објекти садрже отворе стамбеих просторија;
Зелене површине	пејзажним уређењем предвидети интерне комуникације и партерне површине са осталим пратећим садржајима унутар комплекса

2. Апартамани;

Подцелине у оквиру којих је дозвољена градња	подцелине В.3.1.
Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле	највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле износи 40%
Индекс (степен) изграђености грађевинске парцеле	највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле износи 1,2
Највећа дозвољена висина објекта	до 9,0 m
Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката унутар комплекса	минимална удаљеност између објеката унутар парцеле-половина висине вишег објекта уколико објекти не садрже отворе стамбеих просторија; односно једна висина вишег објекта уколико објекти садрже отворе стамбеих просторија;
Зелене површине	пејзажним уређењем предвидети интерне комуникације и партерне површине са осталим пратећим садржајима унутар комплекса

3. Хотели, мотели, одмаралишта, стационари, хотелско-апартмански комплекси, и сл.;

Подцелине у оквиру којих је дозвољена градња	подцелине В.3.1.
Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле	највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле износи 50%
Индекс (степен) изграђености грађевинске парцеле	највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле износи 1,8
Највећа дозвољена висина објекта	до 12,0 m
Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката унутар комплекса	минимална удаљеност између објеката унутар парцеле-половина висине вишег објекта уколико објекти не садрже отворе стамбеих просторија, али не мање од 4,0 m, односно једна висина вишег објекта уколико објекти садрже отворе стамбеих просторија;
Зелене површине	пејзажним уређењем предвидети интерне комуникације и партерне површине са осталим пратећим садржајима унутар комплекса

4. Комплекси у функцији етно-еко туризма (вајати, етно-села, етно-ресторани, етно-паркови);

Подцелине у оквиру којих је дозвољена градња	подцелине В.3.2.
Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле	највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле износи 40%

Индекс (степен) изграђености грађевинске парцеле	највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле износи 1,0
Највећа дозвољена висина објекта	до 8,0 m (препорука у је изградња објеката спратности П0+П+Пк);
Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката унутар комплекса	минимална удаљеност између објеката унутар парцеле-половина висине вишег објекта уколико објекти не садрже отворе стамбеих просторија, али не мање од 4,0 m, односно једна висина вишег објекта уколико објекти садрже отворе стамбеих просторија;
Услови за архитектонско и естетско обликовање објеката	Архитектонска обрада свих грађевина (главних и помоћних) мора се прилагодити непосредном окружењу и народном неимарству краја. Обавезна је примена традиционалних и природних материјала као облога, пре свега камена, дрвета, коси кров и покривач од шиндре, чиме ће се очувати традиционални амбијент; Кровови су коси, нагиба до 60°, двоводни или четвороводни (у зависности од месних услова, тип крова прилагодити објектима из непосредног окружења);
Зелене површине	Пејзажним уређењем предвидети интерне комуникације и партерне површине са осталим пратећим садржајима унутар комплекса са максималним увођењем зелених површина у изграђене комплексе;
Остало	Минимална површина појединачних грађевина у оквиру комплекса у основи 20,0 m ² ; Приоритет има адаптација/реконструкција постојећих сеоских кућа са окућницом и пратећим објектима (вајати, кошеви и др.) и изградња нових објеката на темељима и у габариту постојећих или напуштених објеката;

3.2.8. Пословно-производне делатности

Намена објеката-доминантна	производња и прерада у функцији пољопривреде и експлоатације природних ресурса, пословање, услужне делатности;
Намена објеката-допунска, могућа	административне услуге, угоститељство;
Намена-забрањена	становање, туризам, јавне функције, привредне делатности које могу имати штетан утицај на животну средину;
Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле	Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле износи: <ul style="list-style-type: none"> ▪ За парцеле површине до 1ha- 60%; ▪ За парцеле површине до 1-3ha- 50%; ▪ За парцеле површине до 1ha- 40%.
Индекс (степен) изграђености грађевинске парцеле	Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле износи: <ul style="list-style-type: none"> ▪ За парцеле површине до 1ha- 1,0; ▪ За парцеле површине до 1-3ha- 0,6; ▪ За парцеле површине до 1ha- 0,5.

Тип објеката који се могу градити на парцели	слободностојећи објекти
Услови за формирање грађевинске парцеле	<p>Минимална површина грађевинске парцеле: грађевинска парцела мора да има површину од минимално 800m²;</p> <p>Максимална величина комплекса усаглашава се са технолошким условима и потребама конкретне намене у складу са прописима и одговарајућим техничким нормативима.</p> <p>Минимална ширина фронта грађевинске парцеле је 20,00m за један производни/пословни објекат на парцели, односно 30,0 m за више производних/пословних објеката на парцели;</p> <p>Приликом формирања грађевинске парцеле, од прописаних вредности у погледу величине парцеле и ширине фронта, може се одступити до 5%.</p>
Положај објекта у односу на регулациону и грађевинску линију	<p>Положај објекта у односу на регулациону линију саобраћајница одређен је грађевинском линијом (графички приказ бр.5: Урбанистичка регулација са грађевинским линијама).</p> <p>Када грађевинска линија није одређена кроз графички прилог, иста се одређује у односу на положај више од 50% већ изграђених објеката (не односи се на удаљење од помоћних и сличних објеката).</p>
Положај објекта у односу на границе грађевинске парцеле	Најмање дозвољено растојање од основног габарита новог објекта до границе суседне парцеле је 5,0m.
Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката	<p>Међусобна удаљеност нових и околних објеката (околним објектима се не сматрају помоћни објекти и слични) износи најмање 10,0m.</p> <p>Минимално растојање два објекта на парцели износи 8,0m;</p> <p>Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката обезбеђује се постављањем новог објекта од суседног, већ изграђеног објекта.</p>
Највећа дозвољена висина објекта	<p>до 12,0 m. Изузетно, максимална висина објекта може бити већа од 12,0m искључиво у случају да је условљена технолошким процесом, али не већа од 15,0m.</p> <p>Максимална висина помоћних објеката износи 5,0 m.</p>
Услови за обнову и реконструкцију објеката	Обнова и реконструкција објеката врши се у складу са наведеним условима за нове објекте. Могуће је задржавање постојећих урбанистичких параметара и карактеристика објеката.
Услови за архитектонско и естетско обликовање објеката	Спољни изглед објекта, облик крова, материјали и боје и други елементи утврђују се идејним, односно главним архитектонским пројектом, а у складу са наменом објеката.
Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	На истој грађевинској парцели могу се градити други-пратећи објекти у функцији главног објекта и помоћни објекти.
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила	Сваки објекат мора да има одговарајућу везу са приступним саобраћајницама, добро организован саобраћај унутар грађевинске парцеле, са функционалним приступом простору за паркирање (гаражирање), манипулативним просторима.

	<p>Минимална ширина приступног пута за везу са јавним путем је 5.0 m.</p> <p>Паркинг-простор за мирујући саобраћај обезбеђује се у оквиру парцеле према нормативу:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ једно паркинг место на 200 m² корисног производног/складишног простора; ▪ једно паркинг место на 70 m² корисне пословне површине; ▪ потребан број паркинг места за теретна возила, према технолошком процесу и/или врсти делатности.
Ограђивање парцеле	Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом висине до 2,20 m.
Услови прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру	У складу са условима надлежних комуналних и осталих предузећа.
Зелене површине	<p>За зеленило и слободне површине предвидети најмање 25% површине грађевинске парцеле.</p> <p>Гранична линија зоне са другом наменом треба да има партерно и линеарно зеленило у појасу најмање ширине 3,00m.</p>

3.2.9. Верски објекти

Намена објеката-доминантна	верски објекат;
Намена објеката-допунска, могућа	туризам, комерцијалне услуге, угоститељство и туризам, рекреација, становање у функцији делатности објекта;
Намена-забрањена	становање, производне делатности;
Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле	највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле износи 70%;
Индекс (степен) изграђености грађевинске парцеле	највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле износи 0,7
Тип објеката који се могу градити на парцели	слободностојећи објекти
Услови за формирање грађевинске парцеле	Величина комплекса усаглашава се са потребама конкретне намене у складу са прописима и одговарајућим техничким нормативима (потребна површина објекта/комплекса по кориснику).

Положај објекта у односу на регулациону и грађевинску линију	Положај објекта у односу на регулациону линију саобраћајница одређен је грађевинском линијом (графички приказ бр.5: Урбанистичка регулација са грађевинским линијама).
Положај објекта у односу на границе грађевинске парцеле	Најмање дозвољено растојање од основног габарита новог објекта до границе суседне парцеле је 3,5m.
Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката	Најмања удаљеност од објеката на суседним парцелама износи најмање половину висине вишег објекта. Удаљеност од другог објекта било које врсте изградње не може бити мања од 4,00m.
Највећа дозвољена висина објекта	до 20,0 m
Услови за обнову и реконструкцију објеката	Обнова и реконструкција објеката се врши у складу са условима надлежне институције за заштиту споменика културе.
Услови за архитектонско и естетско обликовање објеката	Спољни изглед објекта, облик крова, материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом, а у складу са наменом објекта. Спољни изглед објекта у урбанистичкој целини посебних амбијенталних вредности усклађује се са конзерваторским условима.
Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	На истој грађевинској парцели могу се градити други/пратећи објекти у функцији главног објекта и помоћни објекти.
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила	Сваки објекат мора да има одговарајућу везу са приступним саобраћајницама, добро организован саобраћај унутар грађевинске парцеле, са функционалним приступом простору за паркирање. Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - 30 паркинг места на 500 m ² површине комплекса.
Ограђивање парцеле	Грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом висине до 1,40m, односно зиданом оградом до висине 2,10m уз сагласност суседа.
Услови прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру	У складу са условима надлежних комуналних и осталих предузећа.
Зелене површине	За зеленило и слободне површине предвидети најмање 20% површине грађевинске парцеле. Гранична линија зоне са другом наменом треба да има партерно и линеарно зеленило у појасу најмање ширине 3,00m.

3.2.10. Зелене и слободне површине:

- Парк-шума

Намена објеката-доминантна	зеленило, рекреација;
Намена објеката-допунска, могућа	трговина, угоститељство;
Намена-забрањена	становање, производне делатности;
Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле	највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле износи 1%; Максимални габарит у основи појединачних пратећих

	објеката (одморишта, шанк барова, спремишта итд.): 40 m ² бруто површине.
Индекс (степен) изграђености грађевинске парцеле	највећи дозвољни индекс изграђености грађевинске парцеле износи 0,01
Врста објеката који се могу градити	Дозвољена је изградња одморишта, видиковаца, инфопунктова, шанк барова, мањих амфитеатара и позорница, сувенирница, спремишта, ловачких кућа и ловних објеката, и постављање урбаног мобилијара и објеката . Дозвољена је изградња објеката у функцији шумске привреде, у складу са Законом о шумама (Сл.Гласник РС“ бр. 30/10).
Тип објеката који се могу градити на парцели	слободностојећи објекат на парцели
Услови за формирање грађевинске парцеле	Величина комплекса усаглашава се са потребама конкретне намене у складу са прописима и одговарајућим техничким нормативима (потребна површина објекта/комплекса по кориснику).
Положај објекта у односу на регулациону и грађевинску линију	Положај објекта у односу на регулациону линију саобраћајница и водотокова је на минималној удаљености од 10,0m.
Положај објекта у односу на границе грађевинске парцеле	Удаљеност објекта од осталих граница грађевинске парцеле износи минимално 10,0 m.
Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката	Најмања удаљеност објеката јавне намене од објеката на суседним парцелама износи пола висине суседног објекта, али не мање од 10,0 m (не односи се на помоћне објекте).
Највећа дозвољена висина објекта	до 5,0 m
Услови за обнову и реконструкцију објеката	Обнова и реконструкција објеката врши се у складу са наведеним условима за нове објекте. Могуће је задржавање постојећих урбанистичких параметара и карактеристика објеката.
Услови за архитектонско и естетско обликовање објеката	Материјал за изградњу објеката и претеће урбане опреме мора бити прилагођен шумском окружењу- дрво, камен, шиндра.
Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	На истој грађевинској парцели могу се градити други и помоћни објекти уз главни.
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила	Унутар комплекса се не разрађује колски саобраћај, већ се задржава саобраћајно решење дефинисано планом у делу-„Саобраћајно решење са регулационим линијама и нивелацијом“. Унутар комплекса парк-шуме урбанистичким пројектом је могуће дефинисати простор за паркирање уз приступне планске саобраћајнице према нормативу – 10 паркинг места на 5ha комплекса.
Ограђивање парцеле	Парцеле се не могу ограђивати.
Услови прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру	У складу са условима надлежних комуналних и осталих предузећа.

3.2.11. Мини хидроелектрана

Комплекс планирати у свему према важећим законским прописима. У оквиру комплекса предвидети хидрограђевинске и грађевинске објекте који чине њену целину: доводни (деривациони) канал, водна комора са пратећим објектима, машинска хала са својом опремом, одводни цевовод. Концепција техничког решења ће бити усвојена након обезбеђивања потребних подлога (односно хидролошког прорачуна количине воде на реци и извршеног снимања терена), израде студије оправданости и генералног пројекта.

Објекти и уређаји за коришћење водних снага морају се планирати, пројектовати и градити на начин који: омогућава враћање воде истог квалитета после искоришћене енергије у водоток; не умањује постојећи обим и не спречава коришћење воде за водоснабдевање, наводњавање и друге намене, у складу са законом; не умањује степен заштите и не отежава спровођење мера заштите од штетног дејства вода; не погоршава услове санитарне заштите и не утиче негативно на еколошки статус вода и стање животне средине.

Прилаз комплексу мини хидроелектране обезбедити са постојећег пута Пролом Бања-Механе.

Напајање електричном енергијом за комплекс планиране хидроелектране ће се обезбедити из сопствене производње, а као резервно планира се напајање са дистрибутивне 10 kV мреже.

Прикључак комплекса на телефонску мрежу извршиће се кабловским водом према условима "Телеком Србија";

Услове и могућност обезбеђења прикључка на водоводну мрежу даће ЈКП за водовод и канализацију.

За отпадне воде планирати мрежу за прикључење на јавну канализациону мрежу, односно водонепропусну септичку јаму до тренутка изградње јавне мреже за каналисање отпадних вода.

За атмосферске воде планирати атмосферску канализацију до Проломске реке као реципијента. Условно чисте атмосферске воде се могу без пречишћавања испуштати у атмосферску канализацију. Атмосферске воде са зауљених и запрљаних површина се пре испуштања у реципијент се пречишћавају одговарајућим предтретманом.

3.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОЉОПРИВРЕДНОМ ЗЕМЉИШТУ

Пољопривредно земљиште користи се за пољопривредну производњу. Изградња и коришћење пољопривредног земљишта утврђена је Законом о пољопривредном земљишту („Службени гласник РС“, број 62/06 и 41/09).

3.4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ШУМСКОМ ЗЕМЉИШТУ

Шумско земљиште се користи искључиво у у функцији шумарства и ловства, осим у случајевима утврђеним Законом о шумама („Службени гласник РС“, број 30/10).

На шумском земљишту, дозвољена је:

- изградња објеката у функцији туризма – пешачке, рекреативне, бицикличке стазе са пратећим садржајима (надстрешнице, одморишта – максимално 30m² бруто, спратности П+0, уз употребу природних материјала, дрво и камен);
- изградња ловно-техничких објеката, у функцији газдовања ловиштем;

- изградња других објеката, искључиво у функцији газдовања шумама (шумски путеви, противпожарни путеви и слично), односно објеката утврђених планом газдовања шумама;
- изградња објеката у функцији намене земљишта, у складу са важећим законима (у области шума).

3.5. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ВОДНОМ ЗЕМЉИШТУ

Водно земљиште користи се на начин којим се не утиче штетно на воде и приобални екосистем и не ограничавају права других и то за:

- 1) изградњу водних објеката и постављање уређаја намењених уређењу водотока и других вода;
- 2) одржавање корита водотока и водних објеката;
- 3) спровођење мера заштите вода;
- 4) спровођење заштите од штетног дејства вода;
- 5) остале намене, утврђене Законом о водама („Службени гласник РС“, број 30/10).

За изградњу нових или реконструкцију постојећих објеката, као и за извођење других радова који могу утицати на промене у водном режиму, обезбедити водне услове и водну сагласност у складу са Законом о водама.

4. ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА

Лист бр.1. Граница плана са поделом обухвата плана на просторне целине	Р 1 : 5000
Лист бр.2.Постојећи начин коришћења земљишта са границом постојећег грађевинског подручја.....	Р 1 : 2500
Лист бр.3.Граница плана и граница планираног грађевинског подручја насеља са претежном планираном наменом површина.....	Р 1 : 2500
Листбр.4.Саобраћајно решење са регулационим линијама улица и нивелацијом.....	Р 1 : 2500
Лист бр.5. Урбанистичка регулација са грађевинским линијама.....	Р 1:2500
Лист бр.6. Објекти и зоне заштите.....	Р 1:5000

Лист бр.7. Начин спровођења плана даљом урбанистичком разрадом.....	Р 1:5000
Лист бр.8. Мреже и објекти инфраструктуре- Електроенергетска и телекомуникациона мрежа и објекти.....	Р 1:2 500
Лист бр.9.Мреже и објекти инфраструктуре- Водоснабдевање и каналисање отпадних вода.....	Р 1:2 500

IV ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

План генералне регулације је оверен потписом председника и печатом Скупштине општине Куршумлија и урађен је у шест (6) аналогних и шест (6) дигиталних примерака, од којих се:

- 1) један (1) примерак у аналогном облику и један (1) примерак у дигиталном облику налазе у архиви Општинске управе општине Куршумлија,
- 2) један (1) примерак у аналогном облику и један (1) примерак у дигиталном облику налазе у Општинској управи општине Куршумлија, Одељењу за привреду и локални економски развој Служба за урбанизам и грађевинарство,
- 3) један (1) примерак у аналогном облику и један (1) примерак у дигиталном облику налазе у Републичком геодетском заводу,
- 4) један (1) примерак у аналогном облику и један (1) примерак у дигиталном облику налазе у Министарству грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре,
- 5) један (1) примерак у аналогном облику и један (1) примерак у дигиталном облику налазе код наручиоца плана- UNOPS-EUPROGES,

б) један (1) примерак у аналогном облику и један (1) примерак у дигиталном налазе у архиви Обрађивача плана.

Права на непосредан увид у донети План генералне регулације имају правна и физичка лица, на начин и под условима које ближе прописује министар надлежан за послове урбанизма.

План генералне регулације ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу општине Куршумлија".

БРОЈ: _____

КУРШУМЛИЈА, _____**.2014.год.**

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ КУРШУМЛИЈА

Председник
Скупштине Општине,

В/ ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО ПЛАНА

- Одлука о изради Плана генералне регулације Пролом Бања бр. I-351-16/012 од 09.03.2012. године,
- Одлука о измени и допуни одлуке о изради Плана генералне регулације Пролом Бања бр. I-02-23/013 од 22.02.2013. године,
- Одлука о измени и допуни одлуке о изради Плана генералне регулације Пролом Бања бр. I-02-60/013 од 25.03.2013. године.
- Услови и мишљења надлежних институција:
 1. Јавно водопривредно предузеће „СРБИЈАВОДЕ“, водопривредни центар „Морава“ Ниш, Бр.07-3555/2 од 01.08.2013. год.,
 2. Министарство унутрашњих послова РС, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Прокупљу бр. 217-106/13 од 24.07.2013. год.,
 3. Агенција за заштиту животне средине РС бр.325-00-11/2013-02 од 12.07.2013. год.,
 4. ЈП „Путеви Србије“ бр.953-10659/13-1 од 25.07.2013.,
 5. Завод за заштиту природе Србије, Радна јединица у Нишу бр.020-232/2 од 02.08.2013. год.

6. Јавно предузеће комуналних делатности „Топлица“, Куршумлија бр. 1223 од 02.07.2013.год.,
 7. Министарство здравља, Одељење за санитарну инспекцију Ниш Бр. 530-53-1952/2013-10 од 19.07.2013. год.,
 8. Предузеће за телекомуникације,„Телеком Србија“ а.д. Извршна јединица регије југ, Ниш бр.7131-203494/5-2013 од 23.07.2013. год.,
 9. Републички хидрометеоролошки завод Србије , Јединица Куршумлија бр. 92-III-1-66/2013 од 02.07.2013. год.,
 10. Републички хидрометеоролошки завод Србије , Београд бр. 92-III-1-24/2011 од 22.03.2011. год., услови издати за потребе израде Просторног плана општине Куршумлија,
 11. Привредно друштво за дистрибуцију електричне енергије „Југоисток“ д.о.о.Ниш „Електродистрибуција Ниш“ Бр. 8570/3 од 16.08.2013.,
 12. Предузеће за изградњу гасоводних система, транспорт и промет природног гаса а.д. „Југоросгас“ Београд бр. 646 од 11.07.2013. год.,
 13. Министарство пољопривреде, трговине, шумарства и водопривреде Републике Србије, Дирекција за воде, Београд бр.325-05-00957/2013.,
 14. ЈП „Електромреже Србије“ Београд бр. III-18-03-137/1 од 25.07.2013.год.,
 15. Републички сеизмолошки завод, Београд Бр.02-345/13 од 01.07.2013.,
 16. ЈП ПТТ Саобраћаја Србија, Јединица поштанске мреже Прокупље бр. 2013-80608/2 од 12.07.2013. год.,
 17. Министарство одбране, Управа за инфраструктуру бр. 2113-2 од 03.07.2013. год.,
 18. Републички геодетски завод, Служба за катастар непокретности Куршумлија бр.953-2/2012 од 12.09.2013.
- Концепт Плана генералне регулације Пролом бања,
 - Извештај о стратешкој процени утицаја Плана генералне регулације Пролом бања на животну средину,
 - Извештај комисије за планове Општине Куршумлија о извршеној стручној контроли Концепта плана генералне регулације Пролом бања бр.350-95 од 11.10.2013. год.,
 - Извештај комисије за планове Општине Куршумлија о извршеној стручној контроли Нацрта плана генералне регулације Пролом бања бр. 350-2 од 22.01.2014. год.,
 - Извештај комисије за планове Општине Куршумлија о извршеној стручној контроли Нацрта плана генералне регулације Пролом бања бр. 350-2 од 22.02.2014. год.,
 - Подаци о обављеном јавном увиду у периоду од 26.02.2014. до 27.03.2014.год.,
 - Примедбе пристигле у току јавног увида у периоду од 26.02.2014. до 27.03.2014.год.,
 - Став обрађивача по примедбама пристиглим у току јавног увида у периоду од 26.02.2014. до 27.03.2014.год. на План,
 - Извештај комисије за планове Општине Куршумлија о извршеној стручној контроли Нацрта плана генералне регулације Пролом бања бр. 350-2 од 11.06.2014. год.,
 - Подаци о обављеном јавном увиду у периоду од 31.07.2014. до 30.08.2014.год.,
 - Примедбе пристигле у току јавног увида у периоду од 31.07.2014. до 30.08.2014.год.,
 - Став обрађивача по примедбама пристиглим у току јавног увида у периоду од 31.07.2014. до 30.08.2014.год. на План,
 - Извештај комисије за планове Општине Куршумлија о обављеном јавном увиду у Нацрт плана генералне регулације Пролом бања бр.350-2 од 03.11.2014. год.

