

**PLAN GENERALNE REGULACIJE ZA PODRUČJE SELA
BUJAČIĆ, PETNICA I KLINCI
SA DETALJNOM RAZRADOM
TURISTIČKO REKREATIVNOG CENTRA "PETNICA"
OPŠTINA VALJEVO**

NARUČILAC : **DIREKCIJA ZA URBANIZAM,
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE,
PUTEVE I IZGRADNJU VALJEVA**

OBRADIVAČ : **ENERGOPROJEKT
URBANIZAM I ARHITEKTURA a.d.**

Direktor : **Svetislav B. Simović, d.i.g.**

**Glavni inženjer biroa
za urbanizam i planiranje:** **Rade Nikolić, d.i.g.**

Rukovodilac radnog tima : **Snežana Murišić, d.p.p.**

**odgovorni urbanista
br. licence 201 0793 04**

Radni tim: **Slavica Todić, d.i.s.
Rade Nikolić, d.i.g.
Miodrag Kecman, d.i.a.
Gorana Čanković, d.i.a.
Jelena Veličković, p.p.teh.**

Stručni konsultant : **Prof.Dr. Borislav Stojkov d.i.a.**

Stručni saradnici: **Prof. Dr. Velimir Jovanović, d.i.geol.
Dr. Dejan Filipović, d.p.p.
Dr. Marina Todorović, d.g.
Mr. Radmila Miletić, d.p.p.
Mr. Bogdan Lukić, d.p.p.
Marija Nevenić, d.p.p.
Maja Kecman, d.i.a.
Snežana Bojanović, d.p.p.
Zorana Đorđević, d.i.p.a.**

SADRŽAJ - KNJIGA 1

TEKSTUALNI DEO:

I POLAZNE OSNOVE

1. Pravni i planski osnov za izradu i donošenje plana 5
2. Obuhvat plana 5
 - 2.1. Opis granice plana generalne regulacije 5
3. Obaveze, uslovi i smernice iz Prostornih i Generalnih planova..... 6

II PRAVILA UREĐENJA, KORIŠĆENJA I ZAŠTITE PODRUČJA PLANA

1. Konceptija razvoja, zaštite, korišćenja i pravila uređenja 7
 - 1.1. Namena površina u Planu generalne regulacije 7
 - 1.2. Pravila korišćenja i zaštita poljoprivrednog zemljišta..... 7
 - 1.3. Pravila korišćenja i zaštita šuma i šumskog zemljišta 8
 - 1.4. Pravila korišćenja i zaštita voda i vodnog zemljišta10
 - 1.5. Građevinsko zemljište12
2. Pravila uređenja i razvoja građevinskog zemljišta13
 - 2.1. Pravila uređenja i izgradnje zona i pojaseva zaštite14
 - 2.1.1. Zaštitni pojasevi u infrastrukturnim koridorima.....13
 - 2.1.2. Zone zaštite izvorišta, vodotoka i akumulacije 15
 - 2.1.3. Zone zaštite nepokretnih kulturnih dobara 16
 - 2.1.4. Zone zaštite od negativnih uticaja poljoprivrede 17
 - 2.1.5. Zone zaštite od negativnih uticaja MSP (mala i srednja preduzeća) 17
 - 2.2. Građevinske zone18
 - 2.3. Korišćenje i uređenje javnog građevinskog zemljišta 21
 - 2.4. Korišćenje i uređenje ostalog građevinskog zemljišta 23
3. Podela na celine u okviru Plana generalne regulacije23
 - 3.1. Celine i zone sa istim pravilima građenja 24
 - 3.1.1. Celina 1 - Bujačić 24
 - 3.1.2. Celina 2 - Bujačić 24
 - 3.1.3. Celina 3 - Petnica..... 25
 - 3.1.4. Celina 4 - Bujačić, Petnica, Klinci.....26
 - 3.1.5. Celina 5 - Klinci 27
 - 3.1.6. Celina 6 - Klinci i Petnica 27
4. Bilans namene površina 28
5. Konceptija i pravila građenja 30
 - 5.1. Poljoprivredno zemljište 30
 - 5.2. Šumsko zemljište 30
 - 5.3. Vodno zemljište 31
 - 5.4. Građevinsko zemljište 31
 - 5.4.1. Pravila uređenje parcela i izgradnja objekata na građevinskom zemljištu – građevinske zone 32
 - 5.4.1.1. Zona A1a – Petnica centar 32
 - 5.4.1.2. Zona A1b – Petnica centar 38
 - 5.4.1.3. Zona A1v – Klinci centar 38
 - 5.4.1.4. Zona A2 – Bujačić centar 46
 - 5.4.1.5. Zona B1a – Petnica, regionalni put 53
 - 5.4.1.6. Zona B1b – Petnica, lokalni put ka centru..... 59
 - 5.4.1.7. Zona B1v – Petnica, lokalni put prema Beloševcu 66
 - 5.4.1.8. Zona B1g – Klinci, lokalni put prema Beloševcu..... 73

5.4.1.9. Zona B1d – Klinci, regionalni put	81	
5.4.1.10. Zona B1d - Klinci, lokalni put prema Rogljeviću.....	98	
5.4.1.11. Zona B2 – Bujačić, Petnica – jezero	95	
5.4.1.12. Zona B2a – Petnica, Klinci – crkva, pećina.....	100	
5.4.1.13. Zone V1a, V1b, V1v i V1g – Bujačić, Klinci – celine u pobrđu	100	
5.4.1.14. Pojedinačne građevinske parcele u atarima	106	5.5.
Inženjersko-geološki uslovi za izgradnju objekata	110	
5.6. Koncepcija i pravila regulacije saobraćajne infrastrukture ..	111	
5.6.1. Koncepcija uređenja	112	
5.6.2. Opšta pravila regulacije	114	
5.6.3. Pravila uređenja i izgradnje saobraćajne infrastrukture po celinama i zonama	115	
5.6.4. Putna mreža i građevinske zone	117	
5.7. Koncepcija i pravila regulacije komunalne infrastrukture	117	
5.7.1. Pravila regulacije vodovodne infrastrukture	117	
5.7.2. Pravila regulacije kanalizacione infrastrukture	119	
5.7.3. Pravila regulacije elektroenergetske infrastrukture.....	122	
5.7.4. Toplifikacija objekata	125	
5.7.5. Pravila regulacije TT infrastrukture	125	
5.7.6. Pravila upravljanja i evakuacije komunalnog otpada.....	126	
5.7.7. Seoska groblja - rešavanje problema sahranjivanja	127	
5.7.7.1. Stočna groblja	127	
5.8. Pravila regulacije slobodnih i zelenih površina	127	
5.9. Pravila i uslovi zaštite nepokretnih kulturnih dobara i ambijentalnih celina	129	
5.9.1. Mere zaštite arheoloških lokaliteta	129	
5.9.2. Mere zaštite spomenika kulture	130	
5.9.3. Mere zaštite zaštićene okoline spomenika kulture	130	
5.9.4. Uslovi čuvanja, održavanja i korišćenja kulturnih dobara i mere tehničke zaštite	130	
5.10. Pravila i uslovi zaštite prirode	130	
5.11. Pravila i uslovi zaštite i unapređenja životne sredine.....	131	
5.12. Pravila zaštite od elementarnih nepogoda	133	
5.13. Pravila protivpožarne zaštite	133	
5.14. Uslovi za kretanje hendikepiranih lica i lica sa posebnim potrebama	133	
5.15. Urbanističke mere za civilnu zaštitu ljudi i dobara	133	
6. Detaljna razrada dela celine IV	134	
6.1. Obuhvat detaljne razrade	134	
6.1.1. Opis granice detaljne razrade	134	
6.1.2. Popis parcela u okviru granice detaljne razrade	135	
6.2. Namena i način korišćenja građevinskog zemljišta	135	
6.2.1. Podela na podceline i zone	136	
6.2.2. Bilans površina	137	
6.3. Pravila uređenja	137	
6.3.1. Uslovi za javne površine i objekte	142	
6.3.1.1. Uslovi za saobraćajne površine.....	142	
6.3.1.2. Uslovi za zelene i slobodne površine	145	
6.3.1.3. Uslovi za površine i objekte sporta i rekreacije.....	145	
6.3.1.4. Uslovi za površine i objekte javnih službi	147	
6.3.1.5. Uslovi za površine i objekte Istraživačke stanice... 153		
6.3.1.6. Uslovi za površine i objekte u zoni Petničke pećine..155		

6.3.2.Uslovi regulacije i nivelacije za javne površine i objekte.....	155
6.3.3.Uslovi za izgradnju infrastrukturne mreže i objekata.....	155
6.3.4.Uslovi za evakuaciju otpada	156
6.3.5.Inženjersko geološki uslovi	156
6.4. Pravila izgradnje objekata na ostalom zemljištu	156

III PROGRAM I MERE ZA SPROVOĐENJE PLANA

1. Planska razrada	173
--------------------------	-----

IV PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

174

GRAFIČKI DEO:

1. Izvod iz ‘ ‘ Regionalnog prostornog plana kolubarskog okruga pogođenog zemljotresom ‘ ‘
2. Karta šireg okruženja, 1 : 25 000
3. Postojeće stanje, 1: 5000
4. Podela na celine i podceline, 1 : 5000
5. Plan namene površina, 1 : 5000
6. Planirano javno i ostalo zemljište, 1 : 5000
7. Saobraćajno rešenje sa nivelacionim planom, 1 : 5000
8. Skupni prikaz mreže infrastrukture - sinhron plan, 1 : 5000
9. Plan zelenih površina, 1 : 5000
10. Pravila građenja i dalje razrade, 1 : 5000
11. Detaljna razrada - Plan namene, 1: 2000
12. Detaljna razrada - Status zemljišta, 1: 2000
13. Detaljna razrada - Regulaciono nivelacioni plan, 1: 2000

Na osnovu člana 54. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS" br.47/2003, 34/2006), člana 17. Statuta opštine Valjevo ("Službeni glasnik opštine Valjevo" br.3/2002) i člana 3. Odluke o raspuštanju Skupštine opštine Valjevo i obrazovanju Privremenog organa opštine Valjevo ("Službeni glasnik RS" br.112/2006), Privremeni organ opštine Valjevo na sednici održanoj 29.02.2008. godine, doneo je

PLAN GENERALNE REGULACIJE

ZA PODRUČJE SELA BUJAČIĆ, PETNICA I KLINCI SA DETALJNOM RAZRADOM TURISTIČKO REKREATIVNOG CENTRA "PETNICA"

I POLAZNE OSNOVE

1. PRAVNI I PLANSKI OSNOV ZA IZRADU I DONOŠENJE PLANA

Pravni osnov za izradu "Plana generalne regulacije za područje sela Bujačić, Petnica i Klinci sa elementima detaljne regulacije za zonu rekreativnog centra Petnica" je:

- Zakon o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS" br.47/2003.);
- Zakon o izmenama i dopunama zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS" br. 34/06);
- Zakon o Prostornom planu Republike Srbije ("Službeni glasnik RS", br.13/96);
- Pravilnik o sadržini, načinu izrade, načinu vršenja stručne kontrole urbanističkog plana, kao i uslovima i načinu stavljanja plana na javni uvid ("Službeni glasnik RS" br. 12/2004.);
- Pravilnik o opštim uslovima o parcelaciji i izgradnji i sadržini, uslovima i postupku izdavanja akta o urbanističkim uslovima za objekte za koje odobrenje za izgradnju izdaje opštinska, odnosno gradska uprava ("Službeni glasnik RS " br.75/2003.);
- Odluka o izradi regulacionog plana za područje sela Bujačić, Petnica i Klinci, Skupština Opštine Valjevo, br. 011-2/2001-07.

Planski osnov za izradu Plana generalne regulacije :

- Program plana (prihvaćen na 23. sednici Komisije za planove opštine Valjevo 30.8.2004.);
- Prostorni plan Republike Srbije (Sl. glasnik RS, br. 13/96);
- Regionalni prostorni plan Kolubarskog okruga pogođenog zemljotresom (Sl. glasnik RS, br. 70/2002);
- Generalni urbanistički plan Valjeva ("Sl. glasnik opštine Valjevo", br. 7/87.);
- Detaljni urbanistički plan rekreativnog kompleksa Petnica ("Energoprojekt- Urbanizam i arhitektura", Beograd, 1983 god.), koji se ovim planom stavlja van snage.

2. OBUHVAT PLANA

2.1. Opis granice Plana generalne regulacije

Planom se obuhvata područje celih katastarskih opština Bujačić, Petnica i Klinci, tako da se granica područja obuhvaćenog planom poklapa sa granicama katastarskih opština. Područje plana se graniči sa sledećim katastarskim opštinama: na zapadu Degurić, na severozapadu Valjevo, na severu i severoistoku Beloševac, na istoku Paune, a na jugu Žabari, Zarubi i Dračić.

3. OBAVEZE, USLOVI I SMERNICE IZ PROSTORNIH I GENERALNIH PLANOVA

Prostorni plan Republike Srbije

Prema odredbama Prostornog plana Republike Srbije razvoj seoskih naselja i područja predstavlja osnovno uporište za ravnomerni razvoj prostora Republike. Samo kvalitativnim promenama na seoskom području i u seoskim naseljima, kao i jačanjem ekonomske snage seoskih domaćinstava, može se ostvariti njihov razvoj kao višefunkcionalnih proizvodnih, socijalnih i kulturnih prostora.

Među prioritetnim opredeljenjima Prostornog plana je štednja, racionalno korišćenje i zaštita prirodnih resursa :

- zaštita poljoprivrednog zemljišta, striktno ograničavanje pretvaranja zemljišta I - IV bonitetne klase u nepoljoprivredne namene, kao i očuvanje kvaliteta i prirodne plodnosti zemljišta,
- poseban značaj pridaje se pošumljavanju, obnavljanju i poboljšanju kvaliteta šuma,
- pažljivo korišćenje vodnih resursa i u potpunosti obezbeđen sistem zaštite od zagađenja i neplanskog korišćenja,
- kontrola korišćenja i uređivanja građevinskog zemljišta, kao i utvrđivanje normi i standarda građenja i komunalnog opremanja naselja,
- zaštita prirodnih i kulturnih vrednosti uz unapređenje i zaštitu životne sredine.

Regionalni prostorni plan područja Kolubarskog okruga pogođenog zemljotresom

Prema RPP Kolubarskog okruga, korišćenje prostora u skladu sa potencijalima prirodnih i stvorenih vrednosti i dugoročnim potrebama ekonomskog i socijalnog razvoja definisan je kao opšti cilj racionalne organizacije i uređenja prostora.

Najvažnija grana razvoja na području RPP biće i dalje poljoprivreda, a jedno od najznačajnijih pitanja budućeg ravnomernog razvoja Kolubarskog okruga odnosi se na razvoj seoskih naselja i područja. Područje koje je predmet plana generalne regulacije prema osnovnoj rejonizaciji područja Kolubarskog okruga pripada brežuljkasto/ stočarsko-voćarsko-ratarskom rejonu.

Smernice za razvoj sela odnose se na stimulisanje razvoja na osnovu posebnih prirodnih resursa i tržišne zavisnosti, podsticanjem zapošljavanja van poljoprivrede na seoskom području, jačanjem socijalne politike na selu, motivisanjem stanovništva za investiranje u gazdinstvo i zajednički standard razvojem infrastrukture, razvojem specifičnih usluga (namenjenih poljoprivredi), organizovanjem agroveterinarskih ustanova i privatne inicijative u sektoru javnih službi i usluga.

U hijerarhijskoj strukturi centara u mreži naselja Kolubarskog okruga, naselja Bujačić, Petnica i Klinci pripadaju gravitacionom području regionalnog centra Valjevo, izdvaja se Petnica kao naselje sa specifičnom funkcijom (naučno istraživački i turističko-sportsko-rekreativni centar). Petnica pripada Valjevskom rejonu turističke i rekreativne ponude, kako je naglašeno u RPP može biti sastavni deo celogodišnje turističke ponude banjsko-turističkog podregiona koju čine LJig, Banja Vrujci, Mionica i Petnica.

Prema RPP Kolubarskog okruga na području katastarskih opština Klinci i Petnica uspostavlja se zaštita saglasna režimu zaštite III stepena do sticanja odgovarajućeg statusa područja Valjevskih planina.

Na području spomenika prirode (Petnička pećina) sprovodi se režim kontrolisane zaštite II stepena sa ograničenim i kontrolisanim korišćenjem prirodnih resursa u funkciji unapređenja stanja i prezentacije prirodnog i/ili kulturnog dobra.

Područje Kolubarskog okruga karakteriše opasnost od razornih zemljotresa, Regionalnim prostornim planom utvrđene su opšte mere i smernice za planiranje i izgradnju prostora sa aspekta prihvatljivog seizmičkog rizika.

Generalni urbanistički plan Valjeva

Prema sinteznoj oceni prirodnih i stvorenih potencijala sa problemima u sklopu međuzavisnih procesa urbanizacije na relaciji opština - Valjevo, između ostalog navodi se sledeće:

- naselje Bujačić pripada užem području oko grada Valjeva sa rastućim promenama; ekonomski potencijal je u resursima koji bi se mogli intenzivnije koristiti, izraženi tokovi stanovništva, a problemi su vezani za povezivanje sa privredom grada, međunaseljskim saobraćajem, komunalnom infrastrukturom, urbanom opremom, urbanističkim planovima,
- naselje Klinci pripada udaljenom resursnom području sa emigracijom stanovništva i dnevnim migrantima i problemima vezanim za zadržavanje stanovništva, otvaranje otkupnih kapaciteta,
- naselje Petnica kao područje sa specifičnim problemima i ekonomskim potencijalom u turizmu, ima izražene tokove stanovništva i probleme vezane za očuvanje ambijentalnih vrednosti i prirodnih resursa.

II PRAVILA UREĐENJA, KORIŠĆENJA I ZAŠTITE PODRUČJA PLANA

1. KONCEPCIJA RAZVOJA, ZAŠTITE, KORIŠĆENJA I PRAVILA UREĐENJA

1.1. Namena površina u Planu generalne regulacije

Planom Generalne regulacije za područje sela Bujačić, Petnica i Klinci utvrđena je namena zemljišta i prikazana na grafičkom prilogu "Plan namene površina", list br 5.

Zemljište u okviru granice plana ima osnovne namene:
poljoprivredno, šumsko, vodno i građevinsko zemljište.

1.2. Pravila korišćenja i zaštita poljoprivrednog zemljišta

Zauzimanje poljoprivrednog zemljišta u nepoljoprivredne svrhe dopušteno je radi pošumljavanja zemljišta najslabijeg proizvodnog potencijala (iznad V bonitetne klase), zemljišta kontaminiranih materijama štetnim po ljudsko zdravlje i radi sprovođenja bioloških i tehničkih mera zaštite vodoakumulacije i terena izloženih ekscesivnoj eroziji.

Zauzimanje poljoprivrednog zemljišta za razvoj vodoprivredne infrastrukture biće kompenzirano obezbeđenjem tehničkih uslova za racionalno korišćenje vode u biljnoj i stočarskoj proizvodnji, osnivanje ribnjaka i ostvarivanje drugih pozitivnih uticaja vode na biokapacitet ukupnog prostora.

Ne dozvoljava se stambena i druga izgradnja na obradivom poljoprivrednom zemljištu prve, druge, treće, četvrte i pete katastarske klase, osim izuzetaka od zabrane u skladu sa Zakonom o poljoprivrednom zemljištu i izuzetno na osnovu Plana Generalne regulacije. Izgradnja na obradivom poljoprivrednom zemljištu koje je zakonom izuzeto iz zabrane korišćenja u nepoljoprivredne svrhe, dozvoljava se i kontroliše u skladu sa rešenjima, režimima i pravilima utvrđenim planom.

Stihijsko smanjenje površina i prirodne plodnosti zemljišta na lokacijama sa komunalnim delatnostima, proizvodnim MSP, proizvodnim zanatstvom, sa postrojenjima za prečišćavanje otpadnih voda, zelenim i rekreativnim površinama, predupređivaće se podrškom racionalnijem i efikasnijem korišćenju postojećih neproaktivnih površina, posebno uređenju neizgrađenog građevinskog zemljišta.

Obavezno je sprečavanje negativnih uticaja poljoprivredne proizvodnje na stanje životne sredine i živog sveta, uspostavljanjem kontrole korišćenja mineralnih đubriva i sredstava za zaštitu bilja uz istovremeno promovisanje metoda i njihove integralne primene u procesima tehničko-tehnološkog unapređivanja poljoprivredne proizvodnje, kao i destimulisanje intenzivnog korišćenja marginalnih zemljišta, usklađivanjem broja i vrsta državne stoke s prirodnim, komunalnim i drugim pogodnostima i ograničenjima, očuvanjem prirodnih i poluprirodnih enklava (močvare, međe, šumarci, zabrani i sl.) u atarima sa intenzivnom poljoprivrednom proizvodnjom i drugim merama zaštite biodiverziteta.

Na klizištima, poljoprivredna zemljišta su u posebnom režimu, koji se sprovodi ekstenzivnom poljoprivredom, formiranjem poljezaštitnih pojaseva i ozeljenjavanjem autohtonim vrstama.

Obavezna je primena mera zaštite plodnosti poljoprivrednog zemljišta i zdravstvenog kvaliteta hrane od uticaja aerozagađenja i drugih štetnih agenasa iz okruženja.

Upotreba poljoprivrednog zemljišta vršiće se u skladu sa rešenjima ovog plana i Zakona o poljoprivrednom zemljištu ("Sl. glasnik RS", br.62/06).

1.3. Pravila korišćenja i zaštita šuma i šumskog zemljišta

Zaštita, uređenje i korišćenje šumskog zemljišta zasniva se na uređenju predela, uspostavljanju i očuvanju ekološke ravnoteže, kao i na kontroli nad različitim vidovima korišćenja šuma i šumskog zemljišta.

Zaštita, uređenje i korišćenje šuma izvešće se preko poboljšanja postojećeg stanja šuma i preko povećane površine pod šumom pošumljavanjem vrstama autohtonog karaktera.

Opšte stanje šuma ovog prostora, kao i produktivni potencijal državnih šuma, ukazuje na to da se one moraju sagledati u kontekstu zaštite ekosistema. Izmena ekonomske funkcije ovih šuma u rekreativnu i zaštitnu

funkciju, kao i povezivanje delova postojećeg šumskog masiva u kontinualni, predstavlja polaznu osnovu korišćenja i zaštite šumskog zemljišta ovog područja.

Zaštita i unapređenje postojećih šuma kao i njihovo plansko povezivanje sprovoditi u skladu sa činjenicom da je Regionalnim Prostornim planom Kolubarskog okruga, na prostoru k.o. Petnica i Klinci uspostavljena zaštita saglasna režimu zaštite III stepena, do sticanja odgovarajućeg statusa područja Valjevskih planina.

Upotreba šumskih zemljišta vršiće se u skladu sa rešenjima ovog plana i Zakona o šumama ("Sl. glasnik RS", br. 46/91, 83/92, 54/93, 60/93, 54/96).

Pošumljavanje

Plansko povezivanje šuma ovog područja, kao i formiranje novih zaštitnih masiva podrazumeva pošumljavanje i popunjavanje proređenih šumskih sastojina na svim površinama gde je obrast ocenjen kao nedovoljan, sklop nepotpun ili prekinut, odnosno gde je učešće šumskih čistina veće od 30 %.

Pošumljavanje vršiti autohtonim vrstama i u ovu svrhu treba koristiti zdrave sadnice starosti 2-3 godine. Pored pošumljavanja predvideti uzgojne mere i mere nege u novoformiranim sastojinama, kako nakon formiranja ne bi bile prepuštene same sebi, a time i brznoj degradaciji.

Predviđa se sprovođenje intenzivnih mera nege (čišćenjem i proredama) u kulturama i veštački podignutim sastojinama četinarara.

Kao preventivnu meru zaštite tla prioritarno pošumljavati erozivna i druga nestabilna zemljišta. Vezivanjem terena šuma će smanjiti eroziju, korenov sistem će učvrstiti zemljište.

Formiranje ivice šuma

Na međusobnim granicama i gde se šumski masiv graniči sa poljoprivrednim zemljištem, ili drugim vidom korišćenja, potrebno je formirati ivice šuma.

Formiranje ivice šuma izvoditi od vrsta koje su u odgovarajućim sastojinama, zastupljene u nižim spratovima, a zbog svoje dekorativnosti predstavljaju pogodan materijal za ovu svrhu. Predviđene vrste su:

- za sastojinu hrastova i cera - *Cornus mas*, *Acer cernpestre*, *Ligustrum vulgare*, *Prunus avium* (sprat žbunja); *Helleborus odorus*, *Festuca vallesiaca*, *Genista ovata* (sprat prizemne flore);
- za sastojine tvrdih lišćara - *Fraxinus ornus*, *Acer campestre*, *Ulmus sp.* (sprat žbunja); *Dactylis glomerata*, *Hipericum perforatum*, *Poa nemoralis* (sprat prizemne flore).

Zaštitni pojasevi

Poljezaštitni pojasevi postavljaju se zbog čestine i jačine vladajućih vetrova (na ovom području najčešći je zapadni vetar) u okviru zaštite zemljišta od erozije. Pojasevi su maksimalno troredni i najveće širine 5 m. U ovu svrhu vrši se sadnja višegodišnjih sadnica, osnovnu vrstu čini žešlja (*Acer tataricum*) - srednji red, unutrašnji se formira sadnjom leske (*Corylus avellana*), a spoljni sadnjom jorgovana (*Syringa vulgaris*), dunje (*Cydonia oblonga*) ili belog duda (*Morus alba*).

Maksimalno rastojanje sadnica u jednom redu treba da bude 3 m, a odstojanje među redovima 1,5 m.

Neophodno je podizanje protiverozionih pojaseva (živica) na padinama sa nagibom većim od 10%, na poljoprivrednom zemljištu.

Protiverozioni pojasevi su po pravilu dvoredni, širine 1 do 1,5 m.

Osnovna vrsta koja se sadi je leska (*Corylus avellana*), a drugi red se formira sadnjom leske, dunje (*Cydonia oblonga*) ili graba (*Carpinus orientalis*). Na taj način se sprečava pojava erozije i slivanja đubriva u vodene površine, što izaziva pojavu *eutrofizacija voda* (smanjivanje kvaliteta reka, zabarivanje jezera).

Severozapadno od jezera na Pocibravi, na delu zvanom Potes, potrebna je sadnja poljezaštitnih pojaseva, kako bi se sprečilo spiranje organskih materija sa poljoprivrednog zemljišta koje pospešuje proces prirodne sukcesije i prerastanja jezera u baru. Prilikom sadnje treba voditi računa da se ne zaklone vizure sa okolnih uzvišenja, i da se pojas uklopi u uređenje čitave obale jezera.

Vodotoke zaštititi unapređenjem priobalne vegetacije, očuvanjem i sadnjom novih protiverozionih živica (protiverozivni pojasevi).

Kao mera zaštite vodotoka predviđa se sadnja specifičnog tipa dolinske vegetacije *Gynocotetum*, na najnižim rečnim terasama, čija je dominantna vrsta *Cynodon dactylon* (zubača). Ova vrsta se razmnožava rizomima i njima vezuje rastresito aluvijalno zemljište, pored zubače mogu se primeniti i sledeće vrste :

Andropogon ischaemum, Plantago lanceolata, Taraxacum officinale, Achillea millefolium, Poa bulbosa, Bromus commutatus, Euphorbia cyparissias, Authoxanthum odoratum i dr.

Iznad vegetacije na najnižim rečnim terasama, je pojas travnih površina sledećeg florističkog sastava: Poa pratensis, Trifolium repens, Plantago lanceolata i dr.

Na desnoj obali reke Banje na ušću Pocibrave gde je izraženo podlokavanje obale i moguće aktiviranje procesa erozije, potrebno je zasaditi stabla vrbe i topole. Prilikom osiguranja obala poželjno je mestimično ostavljati čistine za smenu površina sa drvećem čime se postiže ekološka raznovrsnost u odnosu na uslove sredine, kao i u odnosu na različite zajednice biljaka i životinja.

U funkciji zaštite rekreativnog područja obavezno je podizanje zaštitnog zelenila duž saobraćajnica. Koristiti kombinaciju gostujućih vrsta koje imaju svojstva zaštite od prašine i vrsta koje odgovaraju staništu. Za zaštitu od prašine predlažu se sledeće vrste:

Salix caprea, Corylus avellana, Tilia platyphyllos, Ligustrum vulgare i druge.

Zeleni koridor

Podizanje zelenog koridora omogućilo bi povezivanje prostora k.o. Bujačić, Petnica i Klinci, sa sistemom zelenila grada Valjeva. Zeleni put predstavlja linijsku zelenu površinu čija je funkcija povezivanje parkova, karakterističnih prirodnih pojava ili kulturno-istorijskih spomenika u jednu celinu, a to ima ekološki značaj (zaštita biodiverziteta, filtracija vazduha ..), doprinosi zaštiti i unapređenju slike predela, kao i unapređenju rekreacije stanovnika.

Zeleni koridor formirati duž magistralnog puta Valjevo - Rajković, dolinom reke Banje do Petničke pećine, istraživačke stanice i duž lokalnih puteva do jezera na Pocibravi. Ovaj zeleni put može biti oblikovan kao pešačko-biciklistička ruta, u zavisnosti od prirodnih i abiotskih uslova (nagib terena, širina regulacije puta Valjevo-Rajković).

Vlažni ekosistemi

Na ovom području su zastupljeni vlažni ekosistemi : sa desne strane potoka Pocibrava na ušću u reku Banju, oko izvora i u dolini reke Banje (Bara), kao i livade sa leve i desne strane potoka Vrelo na ušću u jezero Pocibrava. Prema odredbama Zakona o zaštiti prirode, a zbog svojih specifičnih odlika i retkosti, vlažne livade imaju posebnu naučnu, vaspitnu i estetsku vrednost i predstavljaju prirodni spomenik botaničkog karaktera. Stepenn zaštite ovih retkosti treba podići na viši nivo.

1.4. Pravila korišćenja i zaštita voda i vodnog zemljišta

Za urbanizaciju ovog područja moraju se predvideti tehnička rešenja za sprovođenje potrebnih meliorativno-drenažnih mera radi zaštite od podzemnih i površinskih voda uključujući i kišne vode i adekvatne sanacione radove.

Pri planiranju potrebnih meliorativnih radova za prihvatanje, odvođenje i zaštitu od voda sa područja sagledati sve mogućnosti postojećih vodotokova i eventualne potrebe za njihovim uređenjem.

Melioracionim radovima na potesu reke Banje, od puta Valjevo - Rajković ka Beloševcu, moguće je isušiti močvarno zemljište, površine od oko 100 ha i koristiti u procesu poljoprivredne proizvodnje. Ovim aktivnostima ne sme se ugroziti vodotok i obale reke. Potrebno je oprezno pristupiti melioracionim radovima kako se ne bi izazvala destabilizacija padina.

Značajniji radovi na regulaciji reke Banje i Pocibrave nisu neophodni.

Potrebno je zadržati prirodni tok, primenom predeono-ekoloških mera.

Najbitnije predeono-ekološke mere koje treba primeniti su :

- formiranje koridora za zaštitu toka,
- zadržavanje postojećih biotopa,
- obnavljanje i proširivanje priobalne vegetacije radi povećanja infiltracije i
- učvršćivanje obala primenom bio-inženjerskih mera.

Biološko-inženjerskim radovima stabilizovati rečno korito tako da se morfologija vodotoka očuva u što prirodnijem stanju. Nivelacionim radovima, kaskadama, smanjiti zonu aluvijuma i istaći vrednost vodotoka sa vegetacijom. Izvršiti produbljivanje rečnih korita bez uništavanja vegetacije i obala. Neposredno uz vodotoke očuvati slobodne koridore u cilju neposredne zaštite tokova.

Koridor je varijabilne širine duž toka Pocibrave (od jezera do ušća) i reke Banje, prosečno po 10 m sa leve i desne strane, a neznatno širi može biti pored većih meandara.

Brana, jezero "Pocibrava" i obala predstavljaju ambijentalnu celinu i buduću rekreativnu zonu. Neposredan prostor oko jezera potrebno je zaštititi od potencijalnih zagađivanja vode i ugrožavanja njegovog režima zaštitnim pojasom širine 100 m oko jezera.

Da bi se zaštitili vodotoci, jezero i da bi se zaustavila dalja eutrofizacija voda (smanjenje kvaliteta vodotoka, zabarivanje jezera) potrebno je unaprediti priobalnu vegetaciju očuvanjem i sadnjom novih protiverozionih živica (poljezaštitni pojasevi), potrebno je sprovesti režim korišćenja poljoprivrednog zemljišta u priobalju i tako sprečiti pojavu erozije, spiranja organskih materija i slivanja đubriva u vodene površine. Zabranjena je primena osoke, azotnih đubriva i pesticida.

Tehnička rešenja za planirane objekte uključujući i uređenje vodotokova, moraju da ispune uslove definisane odredbama Zakona o vodama ("Sl. glasnik RS", br. 46/91). Definisane uslove za sve postojeće i planirane objekte, u odnosu na vodotokove izvršiće se tokom izrade pojedinačnih planskih dokumenata.

Objekti duž vodotokova moraju biti udaljeni od gornje ivice vodotoka, minimalno 10 m, tako da se omogući nesmetano odvijanje aktivnosti na održavanju korita.

U aluvijumu reke Banje utvrđeno je postojanje podzemnih voda; termalnih i voda koje odgovaraju standardima za piće.

Pri planiranju voditi računa o zaštiti površinskih i podzemnih voda, izvorišta i objekata za korišćenje voda, od slučajnog ili namernog zagađenja, kako na samoj lokaciji tako i u okolini.

Uslovi za zaštitu voda i snabdevanje objekata vodom regulisani su : Zakonom o vodama ("Sl. glasnik RS", br. 46/91, 53/93, 48/94 i 54/96), Pravilnikom o načinu određivanja i održavanja zona i pojaseva sanitarne zaštite objekata za snabdevanje vodom za piće ("Sl. gl. SRS" br.33/78) i Pravilnikom o higijenskoj ispravnosti vode za piće ("Sl. list SRJ"br. 42/98).

U naseljima i zonama gde je predviđena izgradnja turističkih objekata, stambenih objekata, proizvodnih objekata, ili je planirana neka druga intenzivnija izgradnja, obavezna je realizacija kanalizacionih sistema za otpadne vode i postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda (PPVO) prikladnih dispozicija sa mehaničkim i biološkim tretmanom.

U atarima sela u kojima nije izvodljivo, a ni racionalno graditi kanalizacioni sistem, obavezno je uređenje nepropusnih septičkih jama i organizovanje službe koja će se starati o njihovom pražnjenju i odvoženju van sliva do kanalizacionih sistema i PPVO. Pražnjenje nepropusnih septičkih jama se obavlja po principu obaveznosti, bez zahteva korisnika.

Izgradnja objekata koji mogu ugroziti kvalitet vode u vodotocima (štale, farme, proizvodni objekti i sl.) moguća je pod uslovom realizacije kanalizacionih sistema za otpadne vode i postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda.

Tehnološke otpadne vode nastale u okviru objekata (postojećih i budućih) uključujući i eventualne parkinge, garaže i druge sadržaje, evakuisati do javnih kanalizacionih sistema prema uslovima nadležnog komunalnog preduzeća. U slučaju da se planira izgradnja uljne TS ona mora da ima vodonepropusni bazen za prihvatanje ulja.

Postojeće objekte povezati na kanalizacioni sistem.

Za priključenje na javnu kanalizaciju po kvalitetu i kvantitetu moraju se obezbediti uslovi nadležnog komunalnog preduzeća. Pri definisanju ovih uslova moraju se koristiti podaci o bitnim kapacitetima gradskog uređaja za prečišćavanje komunalnih otpadnih voda.

Upotreba voda i vodnog zemljišta vršiće se u skladu sa rešenjima ovog plana i Zakona o rudarstvu ("Sl. glasnik RS", br. 44/95, 34/06) kao i Zakona o vodama ("Sl. glasnik RS", br. 46/91, 53/93, 67/93, 48/94, 54/96).

1.5. Građevinsko zemljište

Izgrađeno zemljište na ruralnom području obuhvata građevinske parcele i katastarske parcele ili njihove delove sa izgrađenim objektima.

Izdvajaju se građevinske zone :

Centralne zone

Centar Petnica – naselje sa specifičnom funkcijom

Zona A1a – deo naselja, stambeno - turistička zona

Zona A1b – deo naselja Petnica i Klinci, turističko - rekreativna zona

Centar Klinci – naselje

Zona A1v – centar naselja

Centar Bujačić – naselje u rubnoj zoni Valjeva

Zona A2 – centar naselja

Inicirane zone

Naselja pored regionalnog i lokalnog puta

Zona B1a - Petnica – uz regionalni put

Zona B1b - Petnica - uz lokalni put ka centru

Zona B1v – Petnica – lokalni put ka Beloševcu

Zona B1g – Klinci – uz lokalni put ka Beloševcu

Zona B1d – Klinci – uz regionalni put

Zona B1đ - Klinci – uz lokalni put ka Rogljeviću

Poseban režim

Zona B2 – Bujačić, Petnica – jezero

Zona B2a – Petnica, Klinci – spomenik kulture i spomenik prirode

U izgrađenoj naseljskoj celini u pobrđu udaljena od regionalnog puta

Zona V1a – Bujačić - uz lokalni put Gajina

Zona V1b – Bujačić – uz lokalni put Brdo

Zona V1v – Bujačić – uz lokalni put Mačine

Zona V1g – Klinci – uz lokalni put Rogljević

Pojedinačne građevinske parcele u atarima

(udaljene od magistralnog, regionalnog i lokalnog puta)

Upotreba građevinskog zemljišta vršiće se u skladu sa rešenjima ovog plana i Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", br. 47/03).

2. PRAVILA UREĐENJA I RAZVOJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Koncepcija uređenja i razvoja građevinskog zemljišta zasniva se na racionalnoj organizaciji i ograničenom širenju građevinskog zemljišta u definisanim građevinskim zonama.

Intenziviranje korišćenja postojećeg građevinskog zemljišta odnosi se na povećanje gustina naseljenosti i izgrađenosti, opremanje saobraćajnom, komunalnom i socijalnom infrastrukturom.

Usmeravanje izgradnje je prvenstveno na izgrađenom zemljištu u centralnim delovima naselja (naselje sa specifičnom funkcijom i naselje u rubnoj zoni Valjeva) i iniciranim zonama pored regionalnog i lokalnih puteva.

Zona / pojas izgradnje obuhvata postojeću i planiranu površinu izgrađenog zemljišta koja se nalazi izvan neposrednog pojasa zaštite trasa i objekata postojećih i planiranih infrastrukturnih sistema.

U zonama / pojasevima izgradnje predviđene su gustine naseljenosti od:

- u magistralnom koridoru puta (Bujačić – rubna zona Valjeva) 30 st/ha;
- u regionalnom koridoru puta (centar Petnica, centar Klinci) 25 st/ha;
- u koridoru lokalnog puta 20 st/ha.

U magistralnom infrastrukturnom koridoru zone / pojasevi izgradnje su sa mešovitim i pretežno poslovnim namenom.

Sa mešovitim i pretežno stambenom i/ili poslovnim namenom su zone / pojasevi izgradnje u regionalnom infrastrukturnom koridoru i koridoru regionalnog puta.

Pretežno stambena i/ili poslovna namena je u koridoru lokalnog puta.

Širina zone / pojasa izgradnje od granice neposrednog pojasa zaštite magistralnog i regionalnog puta i/ili drugog infrastrukturnog sistema u magistralnom i regionalnom infrastrukturnom koridoru može se kretati do 250 m, izuzetno do 500 m na delu zone sa formiranom centralnom funkcijom.

Širina zone / pojasa izgradnje od granice neposrednog pojasa zaštite lokalnog puta utvrđuje se prema lokalnim potrebama i uslovima.

Kontinuitet gradnje uz magistralne, regionalne i lokalne puteve mora se prekidati širokim pojasevima poljoprivrednog zemljišta i šuma zbog zaštite poljoprivrednog i šumskog zemljišta. Maksimalna širina prekida

je 250 m, prioritetno na najkvalitetnijem poljoprivrednom zemljištu, u očuvanim šumskim ekosistemima i u zonama plavljenja.

Ovim planom definisana su pravila uređenja javnog građevinskog zemljišta i ostalog građevinskog zemljišta.

Prikaz načina korišćenja zemljišta dat je u grafičkom prilogu "Planirano javno i ostalo zemljište", list broj 6.

Postojeće izgrađeno zemljište precizno je geodetski utvrđeno, javno građevinsko zemljište određuje opštim aktom Skupština opštine Valjevo u skladu sa Zakonom i ovim urbanističkim planom.

2.1. Pravila uređenja i izgradnje zona i pojaseva zaštite

2.1.1. Zaštitni pojasevi u infrastrukturnim koridorima

Pojas regulacije javnog puta i drugih objekata infrastrukturnih sistema obuhvata putno zemljište, koje čini građevinski profil puta i propisani obostrani zemljišni pojas.

Sadržaj saobraćajnog profila u okviru pojasa putne regulacije, osim kategorijom javnog puta, definisan je i zonom prolaska.

U izgrađenim naseljskim celinama on obuhvata: kolovoz, obostrani trotoar (rede jednostrani), sa prikupljanjem i kanalisanjem atmosferskih otpadnih voda, kao i razdelni pojas između, za smeštaj drvoreda i biciklističke staze, prema zadatim lokalnim uslovima.

Van izgrađenog prostora naselja umesto trotoara su bankine sa čvrstim zastorom.

Izvan pojasa regulacije formiraju se obostrani zaštitni pojasevi sa propisanim režimima kako za zabranu gradnje, tako i za kontrolisanu izgradnju i uređenje prostora.

Ovim planom su date minimalne širine infrastrukturne regulacije, za smeštaj komunalne infrastrukture, sa sadržajem profila prema zoni prolaska i kategoriji puta.

Zaštitni pojasevi trasa i objekata infrastrukturnih sistema su neposredni pojas zaštite i širi pojas zaštite.

Za javne puteve van izgrađenih delova naselja: neposredni pojas je širine 10 m pored deonice postojećeg regionalnog puta i 5 m od ivice zemljišnog pojasa pored postojećih lokalnih i nekategorizovanih puteva.

Širi pojas je širine 10 m za regionalni put i 5 m za lokalni, mereno od granice neposrednog pojasa zaštite.

Neposredni pojas zaštite

U neposrednom pojasu zaštite uspostavlja se režim ograničene i strogo kontrolisane izgradnje i uređenja prostora.

- Zabranjena je izgradnja objekata koji nisu u funkciji infrastrukturnog sistema koji se štiti, tj. legalizacija, rekonstrukcija i dogradnja postojećih objekata i novih objekata privrednih, stambenih i drugih objekata.
- Legalizacija i rekonstrukcija postojećih objekata u izgrađenom prostoru naselja pored puta, može se odobriti samo izuzetno na osnovu odgovarajuće tehničke dokumentacije za dogradnju, rekonstrukciju i/ili rehabilitaciju postojećeg puta, odnosno tehničke dokumentacije za izgradnju nove deonice puta a u skladu sa planskim rešenjem.
- Dozvoljava se izgradnja objekata, postrojenja i uređaja u funkciji infrastrukturnog sistema.
- U skladu sa planom mogu se postavljati paralelno vođene trase ostalih infrastrukturnih sistema, objekata i postrojenja u infrastrukturnom koridoru na minimalnom međusobnom rastojanju na osnovu zakona i propisa a pod uslovima nadležnog javnog preduzeća.
- Sprovode se mere zaštite okruženja od negativnih uticaja infrastrukturnih sistema na životnu sredinu i izvode potrebni radovi: drvoredi na deonici puta u naselju, zaštitno zelenilo, kanisanje i prečišćavanje atmosferskih voda sa kolovoza puta, zaštitne barijere od buke i drugo.
- Sprovode se mere zaštite infrastrukturnih sistema na udaljenju koje je dovoljno za bezbedno funkcionisanje i održavanje infrastrukturnog sistema.
- U načelu se ne dozvoljava sadenje drveća ispod dalekovoda, postojeća stabla mogu se zadržati ukoliko njihova udaljenost od voda iznosi minimum 3,0 m od bilo kog dela stabla.
- U pojasu zaštite optičkog kabla nije dozvoljeno na udaljenju manjem od 5,0 m saditi biljke čiji koren ima dubinu veću od 1,0 m.
- Ne dozvoljava se na udaljenju manjem od 5,0 m od ose gasovoda saditi biljke čiji koren ima dubinu veću od 1,0 m.

Širi pojas zaštite

U širem pojasu zaštite uspostavlja se režim selektivne i kontrolisane izgradnje i uređenja.

- Dozvoljava se izgradnja, rekonstrukcija, dogradnja i legalizacija postojećih objekata i novih objekata (privredni, stambeni i drugi objekti) u zonama predviđenim za izgradnju, uz preduslov sprovođenja mera zaštite na osnovu procene uticaja i rizika od infrastrukturnog sistema na životnu sredinu.
- Planirani paralelno vođeni infrastrukturni sistemi koji nisu postavljeni u neposrednom pojasu zaštite smeštaju se u infrastrukturnom koridoru na minimalnom međusobnom rastojanju na osnovu zakona i propisa.
- Sprovode se mere zaštite okruženja od negativnih uticaja infrastrukturnih sistema na životnu sredinu i izvode potrebni radovi : zaštitno zelenilo, kanalisanje atmosferskih voda u depresijama pored infrastrukturnih sistema, zaštitne barijere od buke i drugo.
- Sprovode se mere zaštite infrastrukturnih sistema koje nisu realizovane u neposrednom pojasu zaštite.
- Između puta i drugog infrastrukturnog sistema u infrastrukturnom koridoru zabranjuje se izgradnja novih objekata, legalizacija, rekonstrukcija i dogradnja postojećih objekata koji nisu u funkciji tih infrastrukturnih sistema.

Posebna pravila za prenosne dalekovode 110 kV i 220 kV

- Eventualna izgradnja u blizini dalekovoda uslovljena je "Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV do 400 kV ("Sl. list SFRJ" br. 65/88).
- Opšta preporuka "Elektroistoka" je da se bilo koji objekti, a naročito objekti za stalni boravak ljudi grade što dalje od dalekovoda i to: minimum 25 m za DV 110 kV, minimum 30 m za DV 220 kV.
- Obavezna je izrada elaborata, u kome se daje tačan odnos predmetnog dalekovoda i objekta koji će se graditi, saglasnost na elaborat daje "Elektroistok".

2.1.2. Zone zaštite izvorišta, vodotoka i akumulacije

1) Izvorišta koja se po količini i kvalitetu mogu koristiti ili se koriste za snabdevanje vodom za piće obezbeđuju se zonama i pojasevima sanitarne zaštite:

- Zona neposredne zaštite izvorišta (režim strogog sanitarnog nadzora), obuhvata zonu od 10 m oko vodozahvata, obezbeđuje se ograđivanjem i može se koristiti samo kao senokos. U ovoj zoni zabranjena je izgradnja, korišćenje i odvijanje aktivnosti koje nisu u funkciji vodoprivrede.
- U užoj zoni zaštite izvorišta (režim stalnog sanitarnog nadzora), zona oko izvora je prečnika 30 m, nije dozvoljena izgradnja objekata, postavljanje uređaja i vršenje radnji koje mogu zagaditi vodu, korišćenje prostora je kontrolisano. Moguće je zadržavanje ili zamena postojećih objekata pod uslovom da se obezbedi sanitarno prikupljanje i prečišćavanje otpadnih voda.
- U široj zoni zaštite izvorišta (režim selektivnog sanitarnog nadzora), obuhvaćeno je slivno područje Petničkog vrela, u kome je zabranjena je izgradnja industrijskih i drugih objekata čije otpadne vode i druge materije iz tehnološkog procesa proizvodnje mogu zagaditi izvorište. Dozvoljava se kontrolisana izgradnja stambenih i turističkih objekata pod uslovom da se obezbedi sanitarno prikupljanje i prečišćavanje otpadnih voda.

2) Zaštitni pojas duž vodotoka je prosečno po 10 m, sa leve i desne strane, a neznatno širi može biti pored većih meandara.

3) Uža zona zaštite obuhvata površinu akumulacionog jezera na najvišem nivou vode, sa obalnim pojasom u širini od oko 100 m. U užoj zoni primenjuje se režim stalnog sanitarnog nadzora sa zabranom izgradnje i kontrolisanim korišćenjem prostora, kojim je omogućeno zadržavanje ili zamena postojećih objekata pod uslovom realizacije kanalizacionih sistema za otpadne vode i odgovarajućih PPOV prikladnih dispozicija, sa mehaničkim i biološkim tretmanom.

Zona neposredne zaštite, 10 m, nalazi se unutar uže zone zaštite.

U široj zoni zaštite primenjuje se režim selektivnog sanitarnog nadzora, sa kontrolisanom izgradnjom i korišćenjem prostora.

U široj zoni se dozvoljava izgradnja turističkih, stambenih, stambeno-poslovnih objekata sa tercijarnim delatnostima, pod uslovom realizacije kanalizacionih sistema za otpadne vode i odgovarajućih PPOV prikladnih dispozicija, sa mehaničkim i biološkim tretmanom.

2.1.3. Zone zaštite nepokretnih kulturnih dobara

1) Zona I stepena zaštite – zona zaštićene, neposredne prirodne okoline nepokretnog kulturnog dobra koja ima isti status zaštite kao dobro, sa režimom strogo kontrolisane izgradnje i uređenjem prostora.

U ovoj zoni je :

- Zabranjena izgradnja objekata koji nisu u funkciji zaštite i prezentacije kulturnog dobra.
- Za korišćenje, održavanje i eventualnu rekonstrukciju objekta obavezna je saglasnost nadležnog Zavoda za zaštitu spomenika kulture.
- U skladu sa zahtevima zaštite i prezentacije celokupnog kulturnog dobra prostor se uređuje, oprema komunalnom infrastrukturom i određenim mobilijarom.
- Dosadašnji načini korišćenja poljoprivrednog i šumskog zemljišta su dozvoljeni, osim ako nisu u koliziji sa zaštitom i prezentacijom nepokretnog kulturnog dobra i očuvanjem predeonog lika zaštićenog prostora.

2) Zona II stepena zaštite - čini prostornu celinu sa I zonom zaštite, ima režim ograničene i strogo kontrolisane izgradnje i uređenja prostora. U ovoj zoni je :

- Dozvoljena rekonstrukcija i održavanje postojećih, izuzetno izgradnja novih stambenih i pomoćnih objekata poljoprivrednih domaćinstava i to isključivo na postojećim kućistima, u skladu sa uslovima nadležnog Zavoda za zaštitu spomenika kulture i u skladu sa rešenjima plana.
- Dozvoljen je saobraćajni pristup i uređenje staza za pešačka kretanja posetilaca.
- Dozvoljeno je organizovanje prostora za prihvatanje posetilaca i službenih lica, sa sadržajima za prezentaciju nepokretnog kulturnog dobra i pratećim sadržajima.
- Dozvoljeno je formiranje etnofolklornih kompleksa sa postojećim, prenetim i/ili replikama objekata narodnog graditeljstva.

3) Zona III stepen zaštite - šira zona zaštite, obuhvata prostor ambijentalne celine i/ili predeone celine u kojoj se nepokretno kulturno dobro nalazi i ima režim selektivne i kontrolisane izgradnje i uređenja prostora. U ovoj zoni je :

- Dozvoljen razvoj aktivnosti komplementarnih zaštiti nepokretnog kulturnog dobra.
- Dozvoljena je promena namene i načina korišćenja poljoprivrednog i šumskog zemljišta ukoliko se ne remeti očuvanje predeonog lika.
- Dozvoljena je izgradnja pristupnih i rehabilitacija i rekonstrukcija postojećih saobraćajnica u naselju i uređenje staza za kretanje posetilaca, izletnika i turista.
- Dozvoljena je izgradnja turističkih, sportsko-rekreativnih, stambenih, poljoprivrednih i drugih objekata u funkciji razvoja kulturološkog, ekološkog, etno i ruralnog područja.

2.1.4. Zone zaštite od negativnih uticaja poljoprivrede

Zbog negativnih uticaja poljoprivrede na stambene objekte i turističko-rekreativne zone potrebno je primeniti minimalna zaštitna odstojanja prema oranicama i plantažnim voćnjacima koji se intenzivno tretiraju veštačkim đubrivom i pesticidima od najmanje 800,0 m.

Od granice kompleksa stočnih farmi minimalna odstojanja prema stambenim objektima, magistralnim putevima i rečnim tokovima treba da budu 200,0 m.

Od granice kompleksa stočnih farmi minimalno odstojanje od izvorišta vodosnabdevanja je 800,0 m.

Za farme sa više od 500 uslovnih grla stoke utvrđuju se veća rastojanja na osnovu ‘Procene uticaja na životnu sredinu’.

Između granice poljoprivrednih parcela i obale vodotoka u zaštitnom pojasu vodotoka od 10,0 m, nije dozvoljeno korišćenje pesticida i veštačkih đubriva.

Oko jezera najmanje 100,0 m, potrebno je sprovesti režim korišćenja poljoprivrednog zemljišta, sprečiti eroziju, spiranje organskih materija i slivanje đubriva u akumulaciju, zabranjena je primena osoke i azotnih đubriva zbog planiranog korišćenja jezera za kupanje i ostale rekreativne aktivnosti na vodi.

2.1.5. Zone zaštite od negativnih uticaja MSP (mala i srednja preduzeća)

Za objekte malih i srednjih preduzeća utvrđuju se osnovna pravila i uslovi zaštite životne sredine za određene ekološke kategorije preduzeća.

Ekološke kategorije se zasnivaju na minimalnim planskim površinama kruga preduzeća i obaveznim zaštitnim rastojanjima između potencijalnih izvora opasnosti u krugu i stambenih i turističkih zona u naselju.

U skladu sa Uredbom o utvrđivanju liste I projekata za koje je obavezna procena uticaja i liste II projekata za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu ("Službeni glasnik RS" broj 84/2005, u daljem tekstu: PU).

Utvrđuju se sledeće kategorije preduzeća prema opterećenju životne sredine:

- 1) kategorija preduzeća A - firme čije je ekološko opterećenje neznatno i ispod graničnih vrednosti emisije i koje ne podležu PU, mogu biti locirane u okviru stambene zone naselja;
- 2) kategorija preduzeća B - firme koje mogu imati mali i lokalni uticaj na okruženje, tj. moguće je prisustvo manje količine opasnih materija, mali nivo buke i mali rizik od hemijskih udesa, to su preduzeća na koja se primenjuje lista II o PU;
- 3) kategorija preduzeća V - firme koje mogu imati srednji uticaj na okruženje, zbog prisustva veće količine opasnih materija, srednjeg nivoa buke i rizika od hemijskog udesa, odnosno firme na koje se primenjuje lista I o PU.

Zaštitno odstojanje za različite kategorije MSP preduzeća ***

Kategorija preduzeća *	A	B	V
Površina kompleksa (ha)	/	< 3	3 - 80
Zaštitno odstojanje ² (m)	< 50	50 - 100	100 - 500
Potrebna dokumentacija za zaštitu životne sredine**	/	PU	PU, PO

Objašnjenje: * Kada je prisutno više rizika, preduzeće se kategoriše prema najvećem riziku

** PU – procena uticaja na životnu sredinu, PO – procena opasnosti od hemijskog udesa

*** Preuzeto iz Prostornog plana opštine Valjevo

² Zaštitno odstojanje predstavlja najmanje odstojanje između izvora opasnosti i najbližeg stambenog ili drugog osetljivog objekta. Izvedeno na osnovu smernica Saveza Društava za čistoću Vazduha Jugoslavije (1987): "Zaštitna odstojanja između industrije i stambenih naselja". Po pravilu zaštitno odstojanje obezbeđuje se unutar granica privrednog objekta ili kompleksa.

U okviru granica Plana generalne regulacije, mala i srednja preduzeća su prvenstveno iz kategorije A, eventualno otvaranje preduzeća iz kategorije B biće na osnovu procene uticaja na životnu sredinu, dok se preduzeća iz V kategorije neće otvarati.

U toku sprovođenja Plana generalne regulacije vršiće se ekološka valorizacija proizvodnih kapaciteta i primenjivati odgovarajuća zaštitna rastojanja za preduzeća iz kategorije A i kategorije B.

Zaštitna odstojanja za proizvodne kapacitete će se redefinisati na osnovu "Procene uticaja na životnu sredinu".

2.2. Građevinske zone

Centralne zone

Centar Petnica – naselje sa specifičnom funkcijom

Zona A1a

Građevinske parcele date su u popisu parcela u okviru detaljne razrade, poglavlje 6. "Detaljna razrada dela celine IV".

Zona A1b

Građevinske parcele date su u popisu parcela u okviru detaljne razrade, poglavlje 6. "Detaljna razrada dela celine IV".

Centar Klinci – centar naselja

Zona A1v

Cele parcele – K.O. Klinci

40, 62, 64, 65/1, 65/2, 67, 69/1, 69/2, 70/1, 70/3, 70/4, 70/5, 71/1, 71/2, 71/3, 72/1, 72/3, 74/2, 76, 77, 78, 144/3, 144/4, 147, 148/2, 148/4, 151/2, 154/1, 154/2, 154/3, 155, 156/1 i 156/2.

Delovi parcela – K.O. Klinci

38/2, 39, 43/5, 43/7, 43/8, 63, 66/2, 66/3, 68/1, 68/2, 70/2, 74/1, 74/3, 75, 79/1, 80, 98/2, 98/5, 131/2, 144/2, 145/1, 146, 148/1, 148/3, 149, 151/1, 152, 158 i 159/2.

Centar Bujačić – naselje u rubnoj zoni Valjeva

Zona A2 – centar naselja

Cele parcele – K.O. Bujačić

83/2, 188/2, 188/3, 188/4, 188/5, 189/1, 189/2, 189/3, 189/4, 190/2, 192/4, 192/5, 192/11, 192/12, 192/14, 192/17, 192/18, 192/19, 194/3, 194/4, 194/5, 194/6, 194/7, 194/8, 194/9, 194/10, 194/19, 194/22, 194/23, 194/24, 194/25, 194/26, 195/1, 195/2, 195/3, 196/1, 196/3, 196/4, 196/5, 197/1, 197/2, 197/5, 213/4, 217, 218, 219/2, 219/3, 219/4, 219/5, 219/7, 219/8, 219/9, 219/10, 220/4, 220/5, 220/6, 220/7, 220/8, 220/9, 224/7, 224/9, 224/10, 224/11, 224/12, 224/14, 224/15, 224/16, 224/17, 224/18, 224/20, 224/21, 226/7, 226/13, 226/14, 226/17, 226/18, 226/19, 226/21, 226/28, 226/29, 226/31, 226/32, 226/33, 226/35, 226/36, 226/38, 226/47, 226/53, 226/55, 227/2, 227/3, 227/4, 227/5, 227/6, 227/7, 227/8, 227/9, 227/10, 227/11, 227/12, 227/13, 227/14, 227/15, 227/16, 227/17, 227/18, 227/19, 227/20, 227/21, 227/22, 227/23, 227/24, 227/25, 227/26, 227/27, 227/28, 227/29, 227/32, 227/38, 235/2, 236, 236, 237/1, 237/2, 238, 253, 254/7, 254/8, 258/1, 258/2, 259/2, 259/3, 259/4, 260/6, 260/7, 260/8, 260/9, 260/10, 260/11, 263/3 i 264.

Delovi parcela – K.O. Bujačić

82/2, 82/3, 82/4, 82/5, 188/1, 190/3, 191/1, 191/2, 192/1, 192/3, 192/6, 192/7, 192/8, 192/9, 192/13, 192/15, 192/16, 193, 194/1, 194/2, 194/11, 194/13, 194/14, 194/15, 194/16, 194/17, 194/18, 194/20, 194/21, 196/2, 197/3, 197/4, 213/9, 216, 219/1, 223/1, 223/3, 223/4, 223/5, 223/6, 223/9, 223/10, 224/6, 226/1, 226/5, 226/6, 226/8, 226/9, 226/10, 226/11, 226/15, 226/23, 226/30, 226/34, 226/37, 226/42, 226/48, 226/49, 226/51, 226/52, 226/? (deo-delovi parcele-a južno od parcela 226/17 i 226/18), 235/1, 252, 254/1, 254/2, 254/3, 254/4, 254/6, 254/9, 254/10, 259/1, 260/1, 260/2, 260/3, 260/4, 260/5, 260/12, 261/1, 261/2, 261/3, 261/4, 261/5, 262/1, 262/2, 263/1, 263/2 i 265.

Inicirane zone

Naselja pored regionalnog i lokalnog puta

Zona B1a - Petnica – uz regionalni put

Cele parcele – K.O. Petnica

26/5, 26/6, 26/7, 26/8, 27/4, 27/5, 31/2, 34, 37/1, 37/2, 37/3, 37/4, 37/5, 37/7, 37/8, 37/10, 37/11, 37/12, 37/13, 37/14, 39/12, 45/1, 45/2, 51/3, 51/4, 52/3, 53/2, 53/3, 53/4, 53/5, 53/6, 53/7, 53/8, 53/9, 53/10, 53/11, 53/12, 53/13, 53/14, 53/15, 53/16, 53/17, 56/2, 56/3, 56/4, 56/5, 58/1, 58/2, 58/3, 58/4, 58/5, 58/6, 58/7, 58/8, 58/9, 58/10, 58/11, 58/12, 58/13, 58/14, 58/15, 58/16, 58/17, 60/2, 60/3, 60/4, 60/5, 60/6, 60/8, 60/9, 60/10, 60/11, 60/12, 60/13, 60/14, 60/15, 60/16, 61/3, 61/4, 61/5, 62/2, 62/4, 62/5, 62/11, 98/5, 98/6, 98/8, 98/9, 98/10, 98/11, 98/12, 98/13, 98/14, 98/15, 98/16, 161/1, 161/5, 161/6, 161/7, 161/8, 161/9, 161/10, 161/11, 161/12, 161/14, 161/15, 161/17, 162/2, 162/3, 162/5, 163/2, 163/3, 163/4, 163/5, 163/6, 163/7, 163/8, 163/9, 163/10, 163/11, 163/12, 163/16, 163/17, 163/18, 163/19, 163/21, 163/22, 163/23, 164/2, 164/3, 164/5, 164/8, 165/1, 165/3, 165/4, 165/5, 165/6, 165/9, 165/10, 165/11, 165/12, 165/13, 168/3, 169/1, 170/1, 173/1, i 174.

Delovi parcela – K.O. Petnica

26/2, 26/3, 26/4, 26/9, 27/1, 27/3, 27/6, 27/7, 27/8, 28/1, 28/2, 29/1, 29/2, 30, 31/1, 32, 33, 37/15, 39/1, 39/3, 44, 49, 51/1, 52/2, 53/1, 54/1, 54/2, 55/1, 55/2, 55/3, 55/4, 56/1, 57, 60/1, 60/17, 60/18, 61/1, 62/1, 62/3, 62/6, 62/7, 62/8, 62/9, 62/10, 98/1, 98/17, 98/18, 98/19, 98/20, 161/3, 162/1, 162/4, 163/1, 164/1, 164/6, 166, 168/2, 171/1, 171/2, 171/6, 172/1, 172/2 i 173/2.

Zona B1b - Petnica - uz lokalni put ka centru

Cele parcele – K.O. Petnica

63/2, 63/3, 63/4, 63/5, 63/6, 63/7, 64/1, 64/2, 65/1, 65/2, 70, 71, 87, 89, 95, 98/2, 98/3, 98/4, 98/21, 98/22, 102/3, 102/4, 108/4, 108/5, 108/6, 108/7, 108/8, 108/9, 108/10, 119, 155/5, 156, 158/1, 158/2, 158/3, 158/4, 158/5, 158/6, 158/7, 158/8, 158/9, 158/10, 158/11, 158/12, 158/13, 158/14, 159 i 160/2.

Delovi parcela – K.O. Petnica

63/1, 66, 68/1, 72, 80/1, 80/2, 81/3, 86, 90, 96, 99, 102/1, 104/1, 104/2, 105, 108/1, 108/3, 109, 110, 111/1, 112, 117/3, 122/1, 122/2, 123, 125/1, 125/3, 126/2, 151/1, 153, 155/1, 155/2, 155/3, 155/4, 157, 160/1, 161/4 i 207.

Zona B1v – Petnica – lokalni put ka Beloševcu

Cele parcele – K.O. Petnica

1, 2/2, 2/3, 2/4, 3, 4/1, 4/2, 4/3, 4/4, 5/2, 5/3, 5/4, 5/5, 5/6, 5/7, 5/8, 5/9, 5/10, 5/11, 5/12, 5/13, 8/1, 8/3, 8/4, 8/5, 8/6, 8/7, 8/8, 8/9, 8/10, 8/11, 8/12, 8/13, 8/14, 8/15, 8/16, 8/17, 8/18, 8/19, 8/20, 8/21, 8/22, 9/1, 9/2, 9/3, 12/5, 12/12, 12/22, 12/23, 12/24, 12/25, 12/26, 12/27, 12/28, 12/29, 12/30, 12/32, 12/33, 15/2, 16/3, 16/4, 16/5, 16/6, 20/3, 21, 22/1, 22/6, 22/7, 22/8, 22/9, 22/10, 22/11, 22/12, 22/13, 22/14, 22/15 i 23/1.

Delovi parcela – K.O. Petnica

2/1, 5/1, 8/2, 12/2, 12/4, 12/7, 13/1, 14, 15/1, 16/1, 16/2 i 18.

Zona B1g – Klinci – uz lokalni put ka Beloševcu

Cele parcele – K.O. Klinci

7/2, 7/4, 8/1, 8/2, 15, 16, 17, 18/1, 18/2, 19, 20/3, 20/4, 20/5, 21, 49,50, 53, 55, 57, 58, 89/8, 91/1, 91/2, 92/1, 92/2, 92/3, 92/4, 92/5, 92/6 i 94.

Delovi parcela – K.O. Klinci

7/1, 7/3, 14, 20/1, 20/2, 22/4, 46, 47, 54, 56, 60, 81, 82, 85, 86/1, 86/3, 88, 89/3, 93, 95/1 i 95/2.

Zona B1d – Klinci – uz regionalni put

Cele parcele – K.O. Klinci

140/1, 140/2, 140/3, 141/1, 141/2, 141/3, 141/4, 318, 320, 325/1, 354/4, 354/5, 354/6, 354/7, 354/10, 354/13, 354/14, 354/15, 362/2, 367/5, 367/6, 367/7, 367/8, 367/9, 367/10, 367/11, 367/12, 367/13, 367/14, 367/15, 369/1, 374/1, 374/2, 375/1, 375/2, 391/1, 391/2 i 398.

Delovi parcela – K.O. Klinci

36/1, 36/2, 36/3, 314, 317, 319, 321, 324/1, 324/3, 325/2, 354/1, 354/2, 354/8, 354/9, 354/11, 354/12, 355/2, 358, 363, 367/1, 367/4, 368/1,368/2, 369/2, 372, 373, 375/3 i 390.

Zona B1d - Klinci – uz lokalni put ka Rogljeviću

Cele parcele – K.O. Klinci

332/11, 332/12, 332/13, 332/14, 332/17, 332/18, 341, 342, 343, 344, 345/1, 345/2, 345/3, 346, 347, 348/1, 348/2, 349, 350, 402/1 i 402/2.

Delovi parcela – K.O. Klinci

332/15, 333, 351/1, 351/2, 352 i 403.

Poseban režim

Zona B2 – Bujačić, Petnica – jezero

Cele parcele

K.O. Bujačić 281/2 i 281/3

K.O. Petnica 211, 212/1, 213, 215/1, 217, 218, 221, 222, 223/3, 223/4, 230, 232/1, 232/3, 234/1 i 234/3.

Delovi parcela

K.O. Bujačić 278, 279, 280, 281, 281/1 i 284/1

K.O. Petnica 208, 209, 210, 212/2, 212/4, 212/5, 213/3, 214/1, 214/2, 215/2, 216, 223/1, 223/2, 231, 232/6, 231, 232/6, 233/1, 233/2, 233/3, 234/2 i 234/6

Zona B2a – Petnica, Klinci – spomenik kulture i spomenik prirode

Gradevinske parcele date su u popisu parcela u okviru detaljne razrade, poglavlje 6. ‘‘Detaljna razrada dela celine IV’’.

U izgrađenoj naseljskoj celini u pobrđu udaljena od regionalnog puta

Zona V1a – Bujačić - uz lokalni put, Gajina

Cele parcele – K.O. Bujačić

372/2, 379/3, 382, 383, 385 i 386.

Delovi parcela – K.O. Bujačić

379/1, 380/1, 381, 384, 387, 391, 398, 418/1, 418/2, 431/1 i 432/2.

Zona V1b – Bujačić – uz lokalni put, Brdo

Cele parcele – K.O. Bujačić

429/1, 439/1, 440/1, 441/1, 441/2, 441/3, 442/1, 476, 477 i 478/1.

Delovi parcela – K.O. Bujačić

340/1, 340/2, 343, 345, 438/ 3, 439/2, 439/3, 440/2, 442/2, 442/3, 478/2, 479/3, 479/4, 480 i 481.

Zona V1v – Bujačić – uz lokalni put, Mačine

Cele parcele – K.O. Bujačić

464/8, 464/12, 464/14, 467, 486/1, 486/8, 486/9, 486/10, 486/11, 487/1, 487/2, 487/3, 505/1, 505/2, 508, 509/1, 509/2, 509/3, 509/4 i 510.

Delovi parcela – K.O. Bujačić

463/5, 464/3, 464/9, 464/10, 464/13, 464/15, 466, 471, 486/2, 486/7, 507 i 535.

Zona V1g – Klinci – uz lokalni put, Rogljević

Cele parcele – K.O. Klinci

451, 452/1, 452/2, 453, 455, 465, 468, 469/1, 469/2, 470, 477/1, 477/2, 477/3, 478, 479, 480/1, 480/2, 482, 483/1, 483/2, 484/1, 484/2, 500/1 i 500/3.

Delovi parcela - K.O. Klinci

450, 454, 456, 464, 466, 467, 473, 474, 475/1, 475/2, 476, 485, 488, 491, 492, 493, 500/2, 501 i 504.

Ukoliko dođe do neusaglašenosti između spiska parcela u tekstu i grafičkom prilogu, merodavan je grafički prilog ‘Kopija plana’, priložen u dokumentaciji plana.

2.3. Korišćenje i uređenje javnog građevinskog zemljišta

Javne namene - zemljište za funkcije od opšteg interesa

- javne saobraćajne površine,
- javne zelene površine,
- rečni tokovi – Banja, Pocibrava,
- akumulacija na Pocibravi,
- spomenik prirode "Petnička pećina"
- istraživačka stanica "Petnica",
- arheološko nalazište,
- kompleksi javnih službi - osnovna škola, Mesna zajednica, ambulanta, groblja,
- površine za sportske sadržaje,

Javno zemljište prikazano je u grafičkom prilogu broj 6, ‘Planirano javno i ostalo zemljište’.

JAVNE SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

Određene su u skladu sa rešenjima iz ovog plana , sa Zakonom o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS."br. 47/03), Zakonom o putevima ("Sl. glasnik RS."br. 46/91), Zakonom o javnim putevima ("Sl. glasnik RS", br. 101/05) i obuhvataju:

- naseljske deonice kategorisane mreže javnih puteva u širini propisanog pojasa regulacije
- i naseljske ulice u građevinskom reonu
- putevi van građevinskog područja koji su evidentirani katastrom nepokretnosti kao državna svojina, odnosno kao opšte dobro.

Oni su su uglavnom niže kategorije i definisani su zavisno od zone prolaska (kroz šumsko ili poljoprivredno zemljište) .

Korišćenje i uređenje zemljišta van građevinskog reona vrši se u skladu sa Zakonom o javnim putevima (‘Sl. glasnik RS’ br.101/05), Zakonom o poljoprivrednom zemljištu("Sl. glasnik RS", br.62/06), Zakonom o o šumama ("Sl. glasnik RS", br. 46/91, 83/92, 54/93, 60/93, 54/96).

U okviru planiranih saobraćajnih površina, pored saobraćajnica , date su okvirno i veće parking površine.

JAVNE ZELENE POVRŠINE

Obuhvataju zelene površine u okviru javnih površina različite namene:

- duž saobraćajnica,
- duž rečnih tokova,
- u zaštitnoj zoni akumulacije na Pocibravi,
- u zaštitnoj zoni "Petničke pećine",
- u zoni Istraživačke stanice,

- u sportsko - rekreativnoj zoni,
- u okviru kompleksa javnih službi.

Maksimalno očuvati postojeći zeleni fond i planski urediti javne zelene površine, u skladu sa planskim rešenjima.

U cilju promovisanja i unapređenja bioloških, ekoloških i ambijentalnih karakteristika prostora, preporučuje se primena različitih elemenata pejzažnog uređenja, primerenih različitim namenama javnog zemljišta.

REČNI TOKOVI - BANJA I POCIBRAVA

Javno zemljište obuhvata koridor varijabilne širine duž toka Pocibrave (od jezera do ušća) i reke Banje, prosečno 10 m, a neznatno širi može biti pored većih meandara.

AKUMULACIJA NA POCIBRAVI

Javno zemljište obuhvata jezero i zaštitni pojas u širini od 10 m oko jezera.

SPOMENIK PRIRODE "PETNIČKA PEĆINA"

Javno zemljište obuhvata spomenik prirode "Petnička pećina".

Na osnovu Uslova zaštite, Zavoda za zaštitu prirode Republike Srbije, određena je granica zaštitne zone Petničke pećine i ucrtana na grafičkom prilogu "Plan namene površina", list br. 5.

ISTRAŽIVAČKA STANICA "PETNICA"

Javno zemljište je u funkciji obrazovanja i nauke, obuhvata parcele Istraživačke stanice.

ARHEOLOŠKO NALAZIŠTE

Javno zemljište obuhvata arheološki lokalitet neolitskog naselja.

Na osnovu Plana zaštite arheološkog lokaliteta, urađenog u Zavodu za zaštitu spomenika kulture – Valjevo, određena je granica zaštitne zone arheološkog naselja i ucrtana na grafičkom prilogu "Plan namene površina", list br.5.

KOMPLEKSI JAVNIH SLUŽBI

Javna zemljišta na kojima postoje ili su planirani objekti od opšteg interesa :

- objekat Osnovne škole, k.o. Petnica,
- objekat zdravstvene stanice (ambulanta), k.o. Petnica,
- objekat pošte, k.o. Petnica,
- objekat M.Z. Petnica (u okviru centra)
- objekat M.Z. Klinci (u okviru centra)
- objekat M.Z. Bujačić (u okviru centra)
- groblja, postojeća sa planiranim proširenjima u k.o. Petnica i k.o. Klinci.

POVRŠINE ZA SPORTSKE SADRŽAJE

Javno zemljište namenjeno za sport i rekreaciju obuhvata parcelu Sportskog centra .

Sve navedene namene napaja odgovarajuća mreža infrastrukture, kako je prikazano u grafičkom prilogu "Skupni prikaz mreže infrastrukture - sinhron plan", list br. 8.

Korišćenje i uređenje sprovesti u skladu sa Planom i Zakonom o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS." br. 47/03).

2.4. Korišćenje i uređenje ostalog građevinskog zemljišta

Ostale namene

- površine za stanovanje,
- površine za poslovanje,
- površine za stambeno-poslovne namene (mešovite),
- crkveno imanje,
- zemljište planirano za izgradnju izložbenog paviljona,
- površine za mogući razvoj banje i banjских funkcija sa privremenim korišćenjem za poljoprivredu i u jednom delu za javni parking (Banjsko-turistički kompleks) .

Ostalo zemljište prikazano je na grafičkom prilogu broj 6, "Planirano javno i ostalo zemljište".

Sve planirane namene povezuje odgovarajuća mreža saobraćajnih površina.

Preporučuje se primena različitih elemenata pejzažnog uređenja, primerenih različitim namenama zemljišta.

Sve navedene namene napaja odgovarajuća mreža infrastrukture, kako je prikazano u grafičkom prilogu "Skupni prikaz mreže infrastrukture - sinhron plan", list br. 8.

Korišćenje i uređenje sprovesti u skladu sa Planom i Zakonom o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS." br. 47/03).

3. PODELA NA CELINE U OKVIRU PLANA GENERALNE REGULACIJE

Podela na prostorne celine izvršena je prema nameni zemljišta, saobraćajnoj matrici, infrastrukturnoj opremljenosti, kao i potrebi jasnijeg definisanja vrednosti poljoprivrednog, vodnog, šumskog i građevinskog zemljišta i objekata, a u skladu sa podelom iz Programa plana.

CELINA 1 - BUJAČIĆ - potes GAJINA, POTES .

CELINA 2 - BUJAČIĆ - potes BRDO, MAČINE.

CELINA 3 - PETNICA - potes KAMARINE, PARLOG i ZBEGOVIŠTE .

CELINA 4 - PETNICA, BUJAČIĆ i KLINCI – Turističko-rekreativna
-potes BRDO, POTES - ZBEGOVIŠTE, BANJA, OSOJE
MEDLJEN.

CELINA 5 - KLINCI - potes BANJA, JELEČ, LIPNICA, MEDLJEN, PALANKA i
POLJE.

CELINA 6 - KLINCI I PETNICA - potes ROGLJEVIĆ, EGZERCIR,
STUDENAC, OSOJE i MAČINE.

Podela na celine prikazana je u grafičkom prilogu "Podela na celine i podceline", list br. 4.

3.1. Celine i zone sa istim pravilima građenja

U Planu generalne regulacije određene su celine, a u okviru tih celina zone sa istim pravilima građenja.

Celine i zone sa istim pravilima građenja prikazane su na grafičkom prilogu "Pravila građenja i dalje razrade", list br.10.

3.1.1. Celina 1 - Bujačić - potes Gajina, Potes

Definisano je građevinsko zemljište i kompletno komunalno opremanje za postojeće objekte i buduću izgradnju.

Infrastrukturna mreža je sastavni deo komunalnih tehničkih sistema Valjeva. Sve postojeće objekte i nove objekte infrastrukturno opremiti i priključiti na gradsku mrežu.

U ovoj celini primenjuju se pravila uređenja parcela i izgradnje objekata na građevinskom zemljištu u građevinskim zonama :

- Centar Bujačić – naselje u rubnoj zoni Valjeva - **zona A2**;
- U izgrađenoj naseljskoj celini u pobrđu udaljena od regionalnog puta – Gajina uz lokalni put - **zona V1a**.

Na poljoprivrednom, šumskom i vodnom zemljištu dozvoljena je izgradnja objekata propisanih Planom Generalne regulacije u poglavljima 5.1. Poljoprivredno zemljište; 5.2. Šumsko zemljište; i 5.3. Vodno zemljište.

U celini se formiraju parcele novih poljoprivrednih domaćinstava i zadržavaju postojeća poljoprivredna domaćinstava u atarima. Pravila uređenja parcela i izgradnje objekata su za - **Pojedinačne građevinske parcele u atarima, udaljene od magistralnog, regionalnog i lokalnog puta.**

U okviru celine, na lokaciji označenoj u grafičkom prilogu 5. "Plan namene površina", planiran je etno klub.

Etno klub će biti mesto za promociju turizma ovog kraja, tu će stanovništvo imati mogućnost ponude smeštaja i ishrane, organizovaće se različita okupljanja sa različitim programima kulturnog, ekološkog i etno sadržaja.

Na parceli 68 k.o. Bujačić nalazi se spomen obeležje pilotu nastradalom u toku bombardovanja 1999. godine. Zbog postojećih dalekovoda 220 kV i 110 kV u okviru ove celine izdvojen je ZAŠTITNI KORIDOR DALEKOVODA, u kome sa zabranjuje izgradnja stambenih, ekonomskih, poslovnih i stambeno-poslovnih objekata.

Zaštitni koridor je minimum 30 m desno i levo od dalekovoda.

3.1.2. Celina 2 - Bujačić - potes Brdo, Mačine

Prioritet ove celine je razvoj poljoprivrede i šumarstva.

Celina obuhvata pojedinačne objekte i pojedine grupacije kuća na poljoprivrednom i šumskom zemljištu u zaseocima Žujevac, Živkovića brdo, Gornji kraj i Mačine.

Na poljoprivrednom, šumskom i vodnom zemljištu dozvoljena je izgradnja objekata propisanih Planom Generalne regulacije u poglavljima : 5.1. Poljoprivredno zemljište; 5.2. Šumsko zemljište; i 5.3. Vodno zemljište.

U celini se formiraju parcele novih poljoprivrednih domaćinstava i zadržavaju postojeća poljoprivredna domaćinstava u atarima. Pravila uređenja parcela i izgradnje objekata su za - **Pojedinačne građevinske parcele u atarima, udaljene od magistralnog, regionalnog i lokalnog puta.**

U izgrađenim grupacijama kuća, u pobrđu, udaljenim od regionalnog puta primenjuju se pravila uređenja parcela i izgradnje objekata u građevinskim zonama:

- Brdo - uz lokalni put – **zona V1b;**
- Mačine – uz lokalni put – **zona V1v.**

U okviru celine, na lokaciji označenoj u grafičkom prilogu 5. "Plan namene površina", planiran je etno klub.

Etno klub će biti mesto za promociju turizma ovog kraja, tu će stanovništvo imati mogućnost ponude smeštaja i ishrane, organizovaće se različita okupljanja sa različitim programima kulturnog, ekološkog i etno sadržaja.

Nove i postojeće objekte infrastrukturno opremiti i priključiti na infrastrukturne mreže. U slučaju da ne postoji kanalizaciona mreža obavezna je izgradnja higijenskih nepropusnih septičkih jama.

Na potesu Brdo ka akumulaciji "Pocibrava" izdvojena je ZONA KLIZIŠTA.

Teren je uslovno stabilan sa ostacima aktivnih klizišta i ne preporučuje se izgradnja objekata. U slučaju gradnje obavezna je izrada geotehničkih elaborata, posebno za svaki objekat.

U okviru ove celine izdvojen je ZAŠTITNI KORIDOR DALEKOVODA, u

kome sa zabranjuje izgradnja stambenih, ekonomskih, poslovnih i stambeno-poslovnih objekata.

Koridori dalekovoda 220 kV i 110 kV prolaze jugozapadnim i južnim delom ove celine. Zona zaštite je minimum 30 m desno i levo od dalekovoda.

3.1.3. Celina 3 - Petnica - potes Kamarine, Parlog i Zbegovište

Definisano je građevinsko zemljište i kompletno komunalno opremanje za postojeće objekte i buduću izgradnju.

Infrastrukturna mreža je sastavni deo komunalnih tehničkih sistema

Valjeva. Sve postojeće objekte i nove objekte infrastrukturno opremiti i priključiti na gradsku mrežu.

U ovoj celini primenjuju se pravila uređenja parcela i izgradnje objekata na građevinskom zemljištu u građevinskim zonama :

- Inicirana zona gradnje – uz regionalni put – **zona B1a;**
- Inicirana zona gradnje – uz lokalni put – **zona B1b;**
- Inicirana zona gradnje – uz lokalni put ka Beloševcu – **zona B1v;**

Na poljoprivrednom, šumskom i vodnom zemljištu dozvoljena je izgradnja objekata propisanih Planom Generalne regulacije u poglavljima 5.1. Poljoprivredno zemljište; 5.2. Šumsko zemljište; i 5.3. Vodno zemljište.

U celini se formiraju parcele novih poljoprivrednih domaćinstava i zadržavaju postojeća poljoprivredna domaćinstava u atarima. Pravila uređenja parcela i izgradnje objekata su za - **Pojedinačne građevinske parcele u atarima, udaljene od magistralnog, regionalnog i lokalnog puta.**

Na potesu Kamarine izdvojena je ZONA KLIZIŠTA. Teren je uslovno stabilan, sa ostacima umirenog klizišta i ne preporučuje se izgradnja objekata. U slučaju gradnje obavezna je izrada geotehničkih elaborata, posebno za svaki objekat.

U okviru ove celine izdvojen je ZAŠTITNI KORIDOR DALEKOVODA, u kome sa zabranjuje izgradnja stambenih, ekonomskih, poslovnih i stambeno-poslovnih objekata.

Zaštitni koridor je minimum 30 m desno i levo od dalekovoda.

Ovom celinom prolaze koridori tri dalekovoda od 220 kV.

3.1.4. Celina 4 – Petnica, Bujačić i Klinci – turističko rekreativna

Planom Generalne regulacije formira se celina koja obuhvata delove sve tri katastarske opštine i to:

- katastarska opština Bujačić - POTES, BRDO;
- katastarska opština Petnica - ZBEGOVIŠTE, BANJA i OSOJE;
- katastarska opština Klinci - MEDLJEN.

Definisano je građevinsko zemljište i kompletno komunalno opremanje za postojeće objekte i buduću izgradnju.

Infrastrukturalna mreža je sastavni deo komunalnih tehničkih sistema

Valjeva. Sve postojeće objekte i nove objekte infrastukturalno opremiti i priključiti na gradsku mrežu.

U ovoj celini primenjuju se pravila uređenja parcela i izgradnje objekata na građevinskom zemljištu u građevinskim zonama :

- Centralni deo naselja Petnica – deo naselja sa specifičnom funkcijom – **zona A1a;**
- Centralni deo naselja Petnica i Klinci – deo naselja sa specifičnom funkcijom – **zona A1b;**
- Poseban režim – šira zona jezera – **zona B2;**
- Poseban režim – zone zaštite prirode i spom. kulture – **zona B2a.**

Na poljoprivrednom, šumskom i vodnom zemljištu dozvoljena je izgradnja objekata propisanih Planom Generalne regulacije u poglavljima 5.1. Poljoprivredno zemljište; 5.2. Šumsko zemljište; i 5.3. Vodno zemljište.

U celini se formiraju parcele novih poljoprivrednih domaćinstava i zadržavaju postojeća poljoprivredna domaćinstava u atarima. Pravila uređenja parcela i izgradnje objekata su za - **Pojedinačne građevinske parcele u atarima, udaljene od magistralnog, regionalnog i lokalnog puta.**

U celini su po specifičnim funkcijama izdvojene sledeće podceline:

- CENTAR,
- SPORTSKO - REKREATIVNA,
- BANJSKO-TURISTIČKA (Prostor će biti predmet posebnih studija za istraživanje mogućnosti razvoja banje i banjskih funkcija),
- STAMBENO NASELJE,
- VEŠTAČKO JEZERO,
- CRKVA I ISTRAŽIVAČKA STANICA,
- PEĆINA I REKE (deo rečnih tokova Banje i Pocibrave),
- ŠUMA,
- ARHEOLOŠKO NALAZIŠTE
- ZAHVATANJE I PUNIONICA VODE,
- TURISTIČKO-USLUŽNA,
- POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE U POSEBNOM REŽIMU.

U okviru celine izdvojen je ZAŠTITNI KORIDOR DALEKOVODA, u kome sa zabranjuje izgradnja stambenih, ekonomskih, poslovnih, stambeno-poslovnih i sportsko-rekreativnih objekata.

Zaštitni koridor je minimum 30 m desno i levo od dalekovoda.

Predlaže se izmeštanje prenosnih dalekovoda, a to se mora sagledati kroz planove šireg područja i u saglasnosti sa nadležnim republičkim organizacijama (Ministarstvo energetike).

3.1.5. Celina 5 - Klinci - potes Banja, Jeleč, Lipnica, Medljen i Palanka

Definisano je građevinsko zemljište i kompletno komunalno opremanje za postojeće objekte i buduću izgradnju.

U ovoj celini primenjuju se pravila uređenja parcela i izgradnje objekata na građevinskom zemljištu u građevinskim zonama :

- Centar Klinci – centralni deo naselja – **zona A1v**;
- Inicirana zona gradnje – uz lokalni put ka Beloševcu – **zona B1g**;
- Inicirana zona gradnje – uz regionalni put – **zona B1d**;
- Inicirana zona gradnje – uz lokalni put ka Rogljeviću – **zona B1đ**;

Na poljoprivrednom, šumskom i vodnom zemljištu dozvoljena je izgradnja objekata propisanih Planom Generalne regulacije u poglavljima 5.1. Poljoprivredno zemljište; 5.2. Šumsko zemljište; i 5.3. Vodno zemljište.

U celini se formiraju parcele novih poljoprivrednih domaćinstava i zadržavaju postojeća poljoprivredna domaćinstava u atarima. Pravila uređenja parcela i izgradnje objekata su za - **Pojedinačne građevinske parcele u atarima, udaljene od magistralnog, regionalnog i lokalnog puta.**

U ovoj celini planirano je formiranje centra sela. Sadržaj centra mora da zadovolji dnevne potrebe stanovništva, kao i povremene potrebe turista.

U okviru centra sela planirati sadržaje u funkciji poljoprivrede (skladišta, otkup, veterinarska stanica, servisi poljoprivrednih mašina i slično). Ove sadržaje locirati uz saobraćajnicu Valjevo - Rajković na potesu Lipnica.

U okviru celine, na lokaciji označenoj u grafičkom prilogu 5. "Plan namene površina", planiran je etno klub.

Etno klub će biti mesto za promociju turizma ovog kraja, tu će lokalno stanovništvo imati mogućnost ponude smeštaja i ishrane, organizovaće se različita okupljanja, sa različitim programima kulturnog, ekološkog i etno sadržaja.

Na potesu Medljen i Palanka, kao i na potesu Polje izdvojene su

ZONE KLIZIŠTA. Klizište na potesu Medljen i Palanka je umireno, a na potesu Polje aktivno.

Teren je uslovno stabilan i ne preporučuje se izgradnja objekata. U slučaju gradnje obavezna je izrada geotehničkih elaborata, posebno za svaki objekat.

3.1.6. Celina 6 - Klinci i Petnica - potes Rogljević, Egzerci, Studenac, Osoje i Mačina;

Prioritet ove celine je razvoj poljoprivrede i šumarstva.

Celina obuhvata pojedinačne objekte i pojedine grupacije kuća na poljoprivrednom i šumskom zemljištu u zaseocima Polje, Gaj, Studenac, Rogljević i Mačine.

Na poljoprivrednom, šumskom i vodnom zemljištu dozvoljena je izgradnja objekata propisanih Planom Generalne regulacije u poglavljima 5.1. Poljoprivredno zemljište; 5.2. Šumsko zemljište; i 5.3. Vodno zemljište.

U celini se formiraju parcele novih poljoprivrednih domaćinstava i zadržavaju postojeća poljoprivredna domaćinstava u atarima. Pravila uređenja parcela i izgradnje objekata su za - **Pojedinačne građevinske parcele u atarima, udaljene od magistralnog, regionalnog i lokalnog puta.**

U izgrađenim grupacijama kuća, u izgrađenoj naseljskoj celini (Rogljević), u pobrđu, udaljenim od regionalnog puta, primenjuju se pravila uređenja parcela i izgradnje objekata na građevinskom zemljištu u građevinskoj zoni:

- Mačine – uz lokalni put – **zona VIg.**

Potrebe stanovništva za zanatsko - uslužnim delatnostima, mogu se zadovoljiti samo u manjem obimu u ovoj celini i to kao uslužne delatnosti namenjene potrebama lokalnog stanovništva i turista i kao prateće delatnosti u funkciji poljoprivrede i šumarstva.

Novi i postojeće objekte infrastrukturno opremiti i priključiti na infrastrukturne mreže. U slučaju da ne postoji kanalizaciona mreža obavezna je izgradnja higijenskih nepropusnih septičkih jama.

Na potesu Polje izdvojena je ZONA KLIZIŠTA. Teren je uslovno stabilan i ne preporučuje se izgradnja objekata. U slučaju gradnje obavezna je izrada geotehničkih elaborata, posebno za svaki objekat.

U ZAŠTITNOM KORIDORU prenosnih dalekovoda zabranjuje se izgradnja stambenih, ekonomskih, poslovnih, i stambeno-poslovnih objekata.

Koridor dalekovoda 220 kV prolazi zapadnim delom ove celine. Zaštitni koridor je minimum 30 m od dalekovoda.

4. BILANS NAMENE POVRŠINA

Tabela 1 - Ukupan bilans namene površina u obuhvatu Plana generalne regulacije i bilans po katastarskim opštinama Bujačić, Petnica i Klinci

Područje		UKUPNO u granicama k.o. Bujačić	UKUPNO u granicama k.o.Petnica	UKUPNO u granicama k.o. Klinci	UKUPNO U GRANICAMA PLANA GENERALNE REGULACIJE
Građevinsko zemljište	pov.(m ²)	46 71 09	102 22 03	56 93 34	205 86 46
	%	11.79	28.65	12.11	16.82
Poljo- privredno zemljište	pov.(m ²)	225 95 90	141 10 04	332 48 73	699 54 67
	%	56.90	39.55	70.74	57.16
Šumsko zemljište	pov.(m ²)	103 10 97	83 40 12	63 41 34	249 92 43
	%	25.98	23.37	13.49	20.42
Vodno zemljište	pov.(m ²)	7 41 56	11 65 22	2 76 73	21 83 51
	%	1.89	3.26	0.59	1.79
Saobraćajne površine	pov.(m ²)	13 65 50	18 39 80	11 52 26	43 57 56
	%	3.44	5.17	2.45	3.57
Ostalo zemljište	pov.(m ²)	/	/	2 92 16	2 92 16
	%	/	/	0.62	0.23

UKUPNO	pov.(m ²)	396 85 02	356 77 21	470 04 56	1223 66 79
	%	100.00	100.00	100.00	100.00

Napomena: Iz k.o. Bujačić izdvojeno je zemljište pripojeno k.o. Valjevo čija površina iznosi 34 81 53 m², tako da površina iznosi 396 85 02 m² (umesto 431 66 55 m²).

Tabela 2 - Status zemljišta u obuhvatu Plana generalne regulacije i po katastarskim opštinama Bujačić, Petnica i Klinci

Status zemljišta		JAVNE POVRŠINE I OBJEKTI	OSTALE POVRŠINE I OBJEKTI	UKUPNO JAVNO I OSTALO
Namena površina				
Građevinsko Zemljište K.O. Bujačić	pov.(m ²)	19 13	46 51 96	46 71 09
	% u K.O.	0.05	11.72	11.77
Građevinsko Zemljište K.O. Petnica	pov.(m ²)	12 93 53	89 28 50	102 22 03
	% u K.O.	3.62	25.03	28.65
Građevinsko Zemljište K.O. Klinci	pov.(m ²)	2 10 75	54 82 59	56 93 34
	% u K.O.	0.45	11.66	12.11
UKUPNO Građevinsko zemljište	pov.(m ²)	15 23 41	190 63 05	205 86 46
	% u PGR	1.24	15.58	16.82
Saobraćajne površine K.O. Bujačić	pov.(m ²)	13 65 50	/	13 65 50
	% u K.O.	3.44	/	3.44
Saobraćajne površine K.O. Petnica	pov.(m ²)	18 39 80	/	18 39 80
	% u K.O.	5.16	/	5.16
Saobraćajne površine K.O. Klinci	pov.(m ²)	11 52 26	/	11 52 26
	% u K.O.	2.45	/	2.45
UKUPNO Saobraćajne površine	pov.(m ²)	43 57 56	/	43 57 56
	% u PGR	3.56	/	3.56
UKUPNO Građ.zem. i saobraćajne površine	pov.(m ²)	58 80 97	190 63 05	249 44 02
	% u PGR	4.80	15.58	20.38

5. KONCEPCIJA I PRAVILA GRAĆENJA

Odnosi se na regulisanje građenja na poljoprivrednom, vodnom, šumskom i građevinskom zemljištu.

5.1. Poljoprivredno zemljište

Na poljoprivrednom zemljištu dozvoljena je izuzetno:

- izgradnja objekata infrastrukture i to prvenstveno na zemljištu niže bonitetne klase, u skladu sa Regionalnim Prostornim planom Kolubarskog okruga pogodnog zemljotresom i Planom Generalne regulacije.
- izgradnja objekata u funkciji zatečenih poljoprivrednih domaćinstava i formiranja novih poljoprivrednih domaćinstava;
- izgradnja pojedinačnih ekonomskih objekata u funkciji poljoprivrede;
- izgradnja poslovnih objekata u funkciji poljoprivrede ili poljoprivredno- prerađivački objekti;
- ribnjaka;

Objekti u funkciji poljoprivrede koji se mogu graditi su :

1. *Pojedinačni stambeni objekti poljoprivrednih domaćinstava*

Pravila uređenja parcela i izgradnje objekata su data Planom generalne regulacije u poglavlju: 5.4. Pravila uređenja parcela i izgradnje objekata – Pojedinačne građevinske parcele u atarima udaljene od magistralnog, regionalnog i lokalnog puta.

2. *Pojedinačni ekonomski objekti u funkciji poljoprivrede*

Pravila uređenja parcela i izgradnje objekata su data Planom generalne regulacije u poglavlju: 5.4. Pravila uređenja parcela i izgradnje objekata – Pojedinačne građevinske parcele u atarima udaljene od magistralnog, regionalnog i lokalnog puta.

3. *Poslovni objekti u funkciji poljoprivrede ili poljoprivredno - prerađivački (objekti skladištenja i prerade poljoprivrednih proizvoda)*

Pravila uređenja parcela i izgradnje objekata su data Planom generalne regulacije u poglavlju: 5.4. Pravila uređenja parcela i izgradnje objekata – Pojedinačne građevinske parcele u atarima udaljene od magistralnog, regionalnog i lokalnog puta.

4. *Ribnjaci*

Za izgradnju ovih objekata neophodni su prethodni vodoprivredni uslovi, a u skladu sa Zakonom i Planom Generalne regulacije.

Kontrolisano, a na osnovu ihtioloških studija, kojima će se definisati poželjna ekološka stanja, smeju se vršiti poribljavanja. Samoinicijativno poribljavanje nije dozvoljeno.

5.2. Šumsko zemljište

Na šumskom zemljištu dozvoljena je izuzetno :

- izgradnja objekata infrastrukture, u skladu sa Regionalnim Prostornim planom Kolubarskog okruga pogodnog zemljotresom i Planom Generalne regulacije;
- izgradnja objekata u funkciji šumske privrede;
- izgradnja objekata u funkciji turizma i rekreacije prema rešenjima Plana Generalne regulacije.

Objekti u funkciji šumske privrede, turizma i rekreacije koji se mogu graditi :

1. *Objekti za održavanje šuma*

Veličina objekta je maksimalno 100 m² u osnovi bruto.

Visina objekta - P (prizemlje).

Materijal za izgradnju prilagođen šumskom okruženju.

2. *Objekti turističkog i rekreativnog karaktera*

Veličina objekta je maksimalno 100 m² u osnovi bruto.

Visina objekta - P (prizemlje).

Materijal za izgradnju prilagođen šumskom okruženju.

3. *Uređene šumske staze i odmorišta*

Šumske staze urediti kao pešačke, trim, ili obrazovne (staze saznanja), opremiti ih putokazima i informativnim panoima. Odmorišta formirati prvenstveno na mestima gde su vizurne tačke, opremiti klupama, nadstrešnicama, korpama od materijala prilagođenih šumskom okruženju.

5.3. Vodno zemljište

Na vodnom zemljištu dozvoljena je izuzetno :

- izgradnja objekata infrastrukture, u skladu sa Regionalnim Prostornim planom Kolubarskog okruga pogodnog zemljotresom i Planom Generalne regulacije;
 - izgradnja objekata u funkciji vodoprivrede i održavanja vodotoka;
 - izgradnja objekata u funkciji turizma i rekreacije prema rešenjima Plana Generalne regulacije;
- Objekti u funkciji turizma i rekreacije koji se mogu graditi :

1. *Pešačka staza – šetalište uz obale reke Banje*

Za izgradnju neophodni su prethodni Vodoprivredni uslovi.

Obavezni su uslovi Zavoda za zaštitu prirode Srbije i nadležnog Zavoda za zaštitu spomenika kulture.

Do urbanističkog rešenja doći kroz izradu urbanističkog projekta.

2. *Plaža sa pratećim sadržajima pored jezera*

Do urbanističkih rešenja doći kroz izradu urbanističkog projekta.

Za izgradnju neophodni su prethodni Vodoprivredni uslovi.

Prateći sadržaji plaže su: garderobe, sanitarni čvorovi, prostori za čuvanje ležaljki i suncobrana, gostiteljski sadržaji. Kupanje u jezeru odobrava nadležna zdravstvena ustanova.

5.4. Građevinsko zemljište

Na građevinskom zemljištu dozvoljena je gradnja u okviru građevinskih zona u skladu sa rešenjima Plana Generalne regulacije.

Prostori od javnog interesa i objekti koji predstavljaju javno dobro sa okruženjem strogo su zaštićeni od svakog vida uzurpacije.

Građevinske zone prikazane su na grafičkom prilogu "Pravila građenja i dalje razrade", list br. 10.

Izdvajaju se građevinske zone :

Centralne zone

Centar Petnica – naselje sa specifičnom funkcijom

Zona A1a – deo naselja, stambeno - turistička zona

Zona A1b – deo naselja Petnica i Klinci, turističko - rekreativna zona

Centar Klinci – naselje

Zona A1v – centar naselja

Centar Bujačić – naselje u rubnoj zoni Valjeva

Zona A2 – centar naselja

Inicirane zone

Naselja pored regionalnog i lokalnog puta

Zona B1a - Petnica – uz regionalni put

Zona B1b - Petnica - uz lokalni put ka centru

Zona B1v – Petnica – lokalni put ka Beloševcu

Zona B1g – Klinci – uz lokalni put ka Beloševcu

Zona B1d – Klinci – uz regionalni put

Zona B1đ - Klinci – uz lokalni put ka Rogljeviću

Poseban režim

Zona B2 – Bujačić, Petnica – jezero

Zona B2a – Petnica, Klinci – spomenik kulture i spomenik prirode

U izgrađenoj naseljskoj celini u pobrđu udaljena od regionalnog puta

Zona V1a – Bujačić - uz lokalni put Gajina
 Zona V1b – Bujačić – uz lokalni put Brdo
 Zona V1v – Bujačić – uz lokalni put Mačine
 Zona V1g – Klinci – uz lokalni put Rogljević

Pojedinačne građevinske parcele u atarima

(udaljene od magistralnog, regionalnog i lokalnog puta)

5.4.1. Pravila uređenja parcela i izgradnja objekata na građevinskom zemljištu – građevinske zone

5.4.1.1. ZONA A1a, Stambeno turistička – Petnica centar

(Zona A1a – deo naselja, stambeno turistička zona)

Namena građevinskih parcela

Za sve namene izuzev za industriju i MSP

Veličina građevinskih parcela

Domaćinstva po izvoru prihoda	Porodični stambeni objekti (ar)	Stambeno-poslovni objekti (ar)	Poslovni objekti (ar)
Nepoljoprivredna	Minimalno 4 ara, optimalno 9 - 13 ari	Minimalna 6 ari, optimalna 11.5 - 16 ari	Minimalna 8 ari, optimalna 14 – 20 ari
Mešovita	Minimalno 6 ari, optimalno 15 ari	Minimalna 6 ari, optimalna 11.5 - 16 ari	Minimalna 8 ari, optimalna 14 – 20 ari
Poljoprivredna	Minimalno 8 ari, optimalno 20 ari	Minimalna 6 ari, optimalna 11.5 - 16 ari	Minimalna 8 ari, optimalna 14 – 20 ari

Izgrađenost i iskorišćenost građevinskih parcela

Stepen izgrađenosti do 0.8

Stepen iskorišćenosti zemljišta do 40%

Kod izračunavanja stepena izgrađenosti i iskorišćenosti zemljišta uzimaju se u obzir svi objekti na parceli.

Širina građevinskih parcela

Minimalna širina građevinske parcele je 20 m za :

- slobodnostojeći porodični stambeni objekat domaćinstva sa nepoljoprivrednim i mešovitim izvorima prihoda i
- za objekat stambeno-poslovne namene.

Minimalna širina građevinske parcele je 25 m za:

- slobodnostojeći porodični stambeni objekat poljoprivrednog domaćinstva,
- za objekat poslovne namene i
- za objekat javne namene.

Opremanje građevinskih parcela

Minimalno opremanje građevinske parcele podrazumeva sledeće:

- pristupni put,
- vodosnabdevanje,
- prikupljanje otpadnih voda,
- prečišćavanje otpadnih voda gde je to moguće, a obavezno kod delatnosti
- koje mogu da ugroze kvalitet životne sredine,

- priključak na elektroenergetsku mrežu,
- priključak na telekomunikacionu mrežu i
- prikupljanje otpada.

Ako nije izvodljivo, a ni racionalno graditi kanalizacioni sistem, obavezno je uređenje nepropusnih septičkih jama i organizovanje službe koja će se starati o njihovom pražnjenju i odvoženju van sliva do kanalizacionih sistema i PPVO. Pražnjenje nepropusnih septičkih jama se obavlja po principu obaveznosti, bez zahteva korisnika.

Regulacija

Položaj građevinske linije utvrđuje se u odnosu na planirane regulacione linije postojećih i novih saobraćajnica, u odnosu na zaštitne koridore infrastrukture, u skladu sa postojećom situacijom na parceli, susednim parcelama, odnosno u skladu sa građevinskom linijom na strani ulice ili zone u kojoj se objekat gradi.

Rastojanje građevinske linije od regulacione linije, za nove i rekonstruisane objekte je 5.0 m.

Rastojanje građevinske linije od regulacione linije za ekonomski objekat je najmanje 8,0 m. Rastojanje od 5,0 m se uvećava za najmanje 3,0 m zelenog pojasa.

Minimalno rastojanje osnovnog gabarita slobodnostojećeg porodičnog stambenog objekta, objekta stambeno-poslovne namene i poslovne namene od granice susedne građevinske parcele iznosi 2.5 m, na delu bočnog dvorišta severne orijentacije, odnosno 4 m, na delu bočnog dvorišta južne orijentacije.

Za izgrađene objekte kod kojih su ova rastojanja manja, ne mogu se na susednim stranama predviđati otvori stambenih prostorija.

Organizacija, ograđivanje i odvodnjavanje građevinskih parcela

Primenjuje se tradicionalni način organizacije i uređenja parcela i koncepcija izgradnje objekata prilagođena potrebama korisnika i očekivanom kvalitetu življenja.

Obavezno je prilagođavanje izgradnje objekata i uređenja parcela predeonom liku sela Podgorine.

Ekonomski objekti domaćinstva s mešovitim izvorima prihoda i poljoprivrednog domaćinstva postavljaju se u poseban ekonomski deo, pored stambenog dela parcele.

Na neizgrađenom delu parcele, odnos zelenih površina prema površinama sa tvrdim zastorom ne može da bude manji od 2:1.

Ograđivanje parcela se ne preporučuje, a ako se parcele i okućnice ograđuju primenjuju se materijali i tip ograde u duhu tradicije sela podgorine (plot ili taraba, pletena i živa ograda); visina ograde i kapije ne može da prelazi 1.20 m.

Ograde se postavljaju na regulacionu liniju tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na građevinskoj parceli koja se ograđuje.

Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati van regulacione linije.

Susedne građevinske parcele dozvoljeno je ograđivati živom zelenom ogradom koja se sadi u osovini granice građevinske parcele.

Parcele u seoskom naselju mogu se pregrađivati u funkcionalne celine (stambeni deo, ekonomski deo, ekonomski pristup, stambeni pristup i okućnica), s tim da visina unutrašnje ograde ne može biti veća od visine spoljne ograde.

Površinske vode sa jedne građevinske parcele ne mogu se usmeravati prema drugoj parceli.

Odvodnjavanje površinskih voda utvrđuje se nivelacionim rešenjem slobodnim padom prema rigolama, odnosno prema ulici (kod regulisane kanalizacije, odnosno jarkovima) sa najmanjim padom od 1,5%.

Za već formirane parcele moguća su odstupanja od pojedinih pravila utvrđenih u delu 5.4.1. " Pravila uređenja parcela i izgradnje objekata ", Plana Generalne regulacije, najviše za 20%, u tom slučaju se svi ostali parametri prilagođavaju uslovima smanjene ili povećane parcele.

Vrsta objekata

- Porodični stambeni objekti,

- ekonomski objekti,
- poslovni objekti i
- stambeno-poslovni objekti.

Pomoćni objekti

Ako su indeksi izgrađenosti i stepeni zauzetosti na parceli manji od maksimalnih predviđenih, na istoj parceli se mogu izgraditi:

- a) uz stambeni objekat
 - pomoćni objekat u funkciji stambenog
 - poslovni objekat (mala privreda)
 - garaža
- b) uz ekonomski objekat
 - pomoćni u funkciji ekonomskog
- v) uz poslovni objekat
 - pomoćni u funkciji poslovnog
 - garaža

Visina objekta i delova objekta

Visina objekta ne može da prelazi P+1sprat + Pk (potkrovlje bez mogućnosti formiranja mansarde ili više spratnih nivoa).

Maksimalna visina nadzitka 1,6 m računajući od kote poda podkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine. Objekti mogu imati podrumске ili suterenske prostorije, namenjene ostavama (stambeni objekti), skladištima (stambeno-poslovni i poslovni objekti) ili garažiranju vozila, ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode.

Ukoliko su podzemne etaže namenjene ostavama, skladištima ili garažiranju vozila njihova površina ne ulazi u obračun bruto razvijene građevinske površine.

Kota prizemlja novih objekata na ravnom terenu ne može biti niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta. Kota prizemlja može biti najviše 1,20 m viša od nulte kote.

Za objekte na strmom terenu sa nagibom od ulice (naniže), kada je nulta kota niža od kote nivelete javnog puta, kota prizemlja može biti najviše 1,20 m niža od kote nivelete javnog puta.

Za objekte koji u prizemlju imaju poslovanje kota prizemlja može biti maksimalno 0,20 m viša od kote trotoara, denivelacija do 1,20 m savladava se unutar objekta.

Visina fasadnog plana, do krovne strehe, može biti jednaka ili manja od širine fasadnog plana objekta.

Oblikovanje i materijalizacija objekata

Objekti po svojim gabaritima, obliku i dispoziciji ne smeju narušavati formirane fizičke strukture, prostorni sklop i ambijent seoskog prostora.

Primenjuje se jednostavan gabarit objekata.

Po pravilu se primenjuje trem u prizemlju stambenog i stambeno-poslovnog objekta, a preporuka je da se izbegava primena terasa i balkona na spratu objekta.

Objekte graditi kvalitetno, od isključivo klasičnih i ekološki dobrih materijala, bez upotrebe štetnih materijala kao što su azbestne ploče.

Primeniti lokalne građevinske materijale za izgradnju objekata:

- opeka, blokovi, beton,
- krečene površine zidova,
- kamena sokla i drvo (stolarija, trem, krovna streha) u obradi fasadnih planova,
- crep i ćeramidu za krovni pokrivač.

Krov i spoljni omotač

Primeniti četvorovodni krov u frontu svih saobraćajnica, bez obzira na procentualnu zastupljenost objekata sa dvovodnim krovom. Po pravilu se primenjuje četvorovodni krov sa ispadom strehe većim od 0,8 m.

Izgradnja objekata sa dvovodnim krovom moguća je u zonama gradnje u kojima je postojeća zastupljenost objekata sa dvovodnim krovom veća od 70%.

Kod izgradnje dvovodnih krovova pravac pružanja krovnih površina prema saobraćajnici određuje se na osnovu zastupljenosti podužnog pravca ili kalkana na postojećim objektima.

Obavezna je toplotna izolacija novih i rekonstruisanih objekata po spoljnom omotaču (fasada, pod i krov) i unutrašnje stepenište u spratnim objektima.

Prozorske otvore projektovati i graditi tako da površina zastakljenog dela ne prelazi 1/7 površine poda prostorije koja se osvetljava.

Postojeći objekti

Na postojećim objektima u okviru planirane regulacione širine do privođenja prostora planiranoj nameni, dozvoljavaju se poboljšanja samo u smislu sanacije i tekućeg održavanja.

Nadziđivanje i dogradnja objekata dozvoljeni su samo u sklopu rekonstrukcije celog objekta, kako bi se obezbedilo celovito estetsko funkcionalno i tehničko sagledavanje objekata.

Za rekonstrukciju i legalizaciju objekta primenjuju se pravila utvrđena za izgradnju objekata.

Legalizacija i rekonstrukcija postojećih objekata u neposrednom pojasu zaštite trasa i objekata može se odobriti samo izuzetno, na osnovu odgovarajuće tehničke dokumentacije za dogradnju, rekonstrukciju ili rehabilitaciju postojećeg puta, a u skladu sa planskim rešenjem.

Dozvoljena je prenamena stambenih objekata u turističke objekte.

Izuzetno je dozvoljena prenamena stambenih objekata u poslovne objekte, samo ako je to ekološki i funkcionalno moguće, prema svim važećim propisima koji regulišu zaštitu okoline od zagađenja.

Dozvoljeno je korišćenje napuštenih proizvodnih objekata, (tipa sušara, proizvodnih hala, skladišta i slično) uz neophodno poboljšanje njihove infrastrukturne opremljenosti, uz poštovanje pravila izgradnje i uređenja prostora i uslova zaštite životne sredine.

Porodični stambeni objekti

Novi stambeni objekti postavljaju se kao samostalni objekti na građevinskoj parceli. Svaka građevinska parcela ima pristup na javni put. Pristup parceli mora biti obezbeđen prolazom minimalne širine 2,5 m za putnička i kombinovana vozila. Za stambeni objekat poljoprivrednog ili mešovitog domaćinstva pristup parceli je 3,5 m širine za teretna i poljoprivredna vozila.

Parkiranje putničkih i kombinovanih vozila je obavezno u okviru građevinske parcele izvan površine javnog puta. Po normativu obezbediti jedno parking mesto na jedan stan.

U stambenom objektu poljoprivrednog i/ili mešovitog domaćinstva, a u okviru zone ekonomskog ulaza, koji je povezan sa ekonomskim dvorištem, obezbediti prostorije za gardarobu i sanitarne prostorije.

Prostorije namenjene za dnevni boravak (dnevna soba, kuhinja i trpezarija), potrebno je orijentisati prema stambenom dvorištu.

Ekonomski objekti

Ekonomski objekti su:

1. Stočne staje (živinarnici, svinjci, govedarnici, ovčarnici, kozarnici), ispusti za stoku, đubrišne jame - đubrišta, poljski klozeti i dr.
2. Uz stambeni objekat : letnja kuhinja, mlekar, sanitarni propusnik, magacini hrane za sopstvenu upotrebu i dr.
3. Pušnice, sušnice, koševi, ambari, nadstrešnice za mašine i vozila, magacin hrane i objekti namenjeni ishrani stoke i dr.

Ekonomski objekti se grade u posebnom ekonomskom dvorištu uz stambeno dvorište.

Položaj, lokaciju i gabarit ekonomskih objekata prilagoditi postornim mogućnostima ekonomskog dvorišta, obezbediti lak pristup i dobru organizaciju ekonomskog prostora i vezu sa drugim objektima.

Gabarite objekata prilagoditi seoskom prostoru i ambijentu, objekte graditi od klasičnih i prirodnih materijala, sa četvorovodnim krovovima pokrivenim crepom.

Ekonomsko dvorište povezati sa javnim putem preko posebnog ekonomskog prilaza, a sa stambenim dvorištem preko posebnog ekonomskog ulaza.

Između stambenog i ekonomskog dvorišta obavezan je sanitarni propusnik.

Na parceli sa nagibom terena od javnog puta (naniže), u slučaju nove izgradnje, stambeno dvorište se postavlja na najvišoj koti uz javni put.

Ekonomsko dvorište se postavlja iza stambenog dvorišta (naniže).

Najmanja širina pristupnog ekonomskog puta na parceli iznosi 3,5 m.

Na parceli sa nagibom terena prema javnom putu (naviše), u slučaju

nove izgradnje, stambeno dvorište se postavlja na najvišoj koti. U ovom slučaju ekonomsko dvorište se može postavljati uz javni put, a ekonomski objekti na građevinskoj liniji.

Najmanja širina pristupnog stambenog puta je 2,5 m, a ekonomskog 3,5 m. Međusobna rastojanja ekonomskih objekata zavise od organizacije ekonomskog dvorišta, s tim da se prljavi objekti mogu postavljati samo niz vetar u odnosu na čiste objekte.

Međusobno rastojanje stambenog objekta i stočne staje je 15,0 m. Đubrište i poljski klozet, mogu biti udaljeni od stambenog objekta, bunara odnosno živog izvora vode minimalno 20,0 m i to samo na nižoj koti.

Ako se ekonomski delovi susjednih parcela neposredno graniče, rastojanje novih ekonomskih objekata od granice parcele je minimalno 1,0 m.

Ako se ekonomski deo jedne parcele neposredno graniči sa stambenim delom druge parcele, rastojanje novih ekonomskih objekata u odnosu na stambeni objekat na drugoj parceli se utvrđuje: za stočnu staju minimalno 15,0 m, za đubrište i poljski klozet minimalno 20,0 m i to samo na nižoj koti.

Parkiranje i garažiranje poljoprivrednih i teretnih vozila je obavezno u okviru ekonomskog dvorišta.

Preporučuje se izrada zastora ili popločavanje pešačkih pristupa ekonomskim objektima, materijalima koji odgovaraju prirodnom okruženju.

Na manipulativnim površinama za poljoprivredna i teretna vozila u ekonomskom dvorištu preporučuje se izrada zastora od šljunkovito-peskovitog materijala ili drobljenog kamena.

Poslovni objekti

Prioritetne poslovne delatnosti su iz oblasti: turizma, ugostiteljskih delatnosti, trgovine, finansijsko-tehničkih usluga, zanatskih delatnosti uslužnih delatnosti, javnih službi i poljoprivrede.

Za postojeće i nove poslovne objekte, obavezno je striktno poštovanje pravila uređenja i izgradnje prostora i primena mera zaštite životne sredine.

Poslovni objekti koji se grade postavljaju se kao samostalni objekti na građevinskoj parceli.

Za izgradnju turističkih objekata na jednoj građevinskoj parceli dozvoljeno je graditi jedan objekat ili više manjih objekata koji čine jednu funkcionalnu celinu.

Izgradnja novih poslovnih objekata poljoprivredno-prerađivačkog kapaciteta je na posebnoj građevinskoj parceli ili na ekonomskom delu parcele poljoprivrednog ili mešovitog domaćinstva.

Rastojanje građevinske linije od regulacione linije, za poslovni objekat je 5,0 m.

Najveća dozvoljena spratnost turističkog objekta je P+1 sprat +Pk (potkrovlje bez mogućnosti formiranja mansarde ili više spratnih nivoa).

Maksimalna visina nadzlitka 1,60 m računajući od kote poda podkrovne etaže do tačke preloma krovne kosine.

Maksimalna spratnost poslovnog objekata je P+Tehnološka visina (prizemlje i tehnološka visina), uz mogućnost formiranja spratne etaže u zavisnosti od tehnološkog postupka.

Za proizvodne, poljoprivredno-prerađivačke i zanatske objekte

obavezna je primena zaštitnih rastojanja objekta od okruženja.
Za svaki proizvodni objekat obezbediti obodno zelenilo prema susednim parcelama, širine 5,0 – 10,0 m.

Obavezno je da svaka parcela ima pristup na javni put.

Za turističke objekte pristup parceli mora biti obezbeđen prolazom minimalne širine 2,5 m za putnička i kombinovana vozila i 3,5 m širine za protivpožarna vozila.

Za proizvodne objekte pristupni put je minimalne širine 5,0 m.

Obavezno je uređenje manipulativnog prostora i parkinga za različite vrste vozila.

U granicama građevinske parcele obavezno se obezbeđuje parkiranje svih teretnih, kombinovanih i putničkih vozila.

Za parkiranje primeniti sledeće normative :

- turizam 1pm/ 4 do 10 kreveta,
- ugostiteljstvo 1pm/ 4 do 12 sedišta,
- trgovina 1pm/ 50 m² neto površine,
- finansijsko-tehničke usluge 1pm/ 60 m² neto površine,
- zanatske delatnosti 1pm/ 80 m² neto površine.

Stambeno-poslovni objekti

Namena poslovnog prostora u okviru stambeno-poslovnih objekata može biti iz oblasti turizma, ugostiteljskih, trgovinskih, finansijsko-tehničkih usluga, zanatskih i drugih delatnosti koje ne ugrožavaju uslove stanovanja.

Novi stambeno-poslovni objekti koji se grade postavljaju se kao samostalni objekti na građevinskoj parceli.

Kod postojećih stambenih objekata, deo prostora se može pretvoriti u poslovni prostor, ako planirana delatnost ne ugrožava životnu sredinu i uslove stanovanja.

Ako su stambeno-poslovni objekti u poslovnom delu turistički na jednoj građevinskoj parceli dozvoljeno je graditi jedan objekat ili više manjih objekata koji čine jednu funkcionalnu celinu pod uslovom da indeksi izgrađenosti i stepeni zauzetosti na parceli ne prelaze dozvoljeni maksimum.

Rastojanje građevinske linije od regulacione linije, za stambeno-poslovni objekat je 5,0 m.

Najveća dozvoljena spratnost stambeno-poslovnog objekta je P+1sprat + Pk (potkrovlje bez mogućnosti formiranja mansarde ili više spratnih nivoa).

Maksimalna visina nadzitka 1,60 m računajući od kote poda podkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine.

Po pravilu poslovanje se organizuje i obavlja u prizemlju objekata, osim kod objekata sa stambeno-turističkom namenom.

Obavezna je primena zaštitnih rastojanja objekta od okruženja.

Obezbediti obodno zelenilo prema susednim parcelama.

Obavezno je da svaka parcela ima pristup na javni put.

Potrebno je odvojiti ulaze u stambeni deo objekta i poslovni deo objekta, kao i pristupe stambenom delu i poslovnom delu dvorišta.

Za stambeno-poslovne objekte pristup parceli mora biti obezbeđen prolazom minimalne širine 2,5 m za putnička i kombinovana vozila i 3,5 m širine za protivpožarna i teretna vozila.

Obavezno je uređenje manipulativnog prostora i parkinga za različite vrste vozila.

U granicama građevinske parcele obavezno se obezbeđuje parkiranje svih putničkih, kombinovanih i teretnih vozila.

Za parkiranje primeniti sledeće normative :

- stanovanje 1pm/ 1stan,
- turizam 1pm/ 4 do 10 kreveta,
- ugostiteljstvo 1pm/ 4 do 12 sedišta,
- trgovina 1pm/ 50 m² neto površine,
- zanatske delatnosti 1pm/ 80 m² neto površine.

5.4.1.2. ZONA A1b, Turističko rekreativna – Petnica i Klinci

(Zona A1b – deo naselja Petnica i Klinci)

Pored opštih pravila uređenja parcela i izgradnje objekata (pravila u građevinskoj zoni A1a) data su posebna pravila u detaljnoj razradi poglavlje 6.0.

5.4.1.3. ZONA A1v, stambena, poslovna – Klinci centar

(Zona A1v – centar naselja Klinci)

Namena građevinskih parcela

Za sve namene, izuzev za industriju.

Veličina građevinskih parcela

Domaćinstva po izvoru prihoda	Porodični stambeni objekti (ar)	Stambeno-poslovni objekti (ar)	Poslovni objekti (ar)	MSP (mala i srednja preduzeća)
Nepoljoprivredna	minimalno 4 ara, optimalno 9 - 13 ari	minimalno 6 ari, optimalno 11.5 - 16 ari	minimalno 8 ari, optimalno 14 – 20 ari	minimalno 15 ari, optimalno 30 ari
Mešovita	minimalno 6 ari, optimalno 15 ari	minimalno 6 ari, optimalno 11.5 – 16 ari	minimalno 8 ari, optimalno 14 – 20 ari	/
Poljoprivredna	minimalno 8 ari, optimalno 20 ari	minimalno 6 ari, optimalno 11.5 - 16 ari	minimalno 8 ari, optimalno 14 – 20 ari	/

Izgrađenost i iskorišćenost građevinskih parcela

Stepen izgrađenosti do 0.8

Stepen iskorišćenosti zemljišta do 40%.

Kod izračunavanja stepena izgrađenosti i iskorišćenosti zemljišta uzimaju se u obzir svi objekti na parceli.

Za građevinske parcele MSP stepen iskorišćenosti zemljišta do 50%.

Širina građevinskih parcela

Minimalna širina građevinske parcele je 20 m za :

- slobodnostojeći porodični stambeni objekat domaćinstva sa nepoljoprivrednim i mešovitim izvorima prihoda i
- za objekat stambeno-poslovne namene.

Minimalna širina građevinske parcele je 25 m za:

- slobodnostojeći porodični stambeni objekat poljoprivrednog domaćinstva,
- za objekat poslovne namene i MSP
- za objekat javne namene.

Opremanje građevinskih parcela

Minimalno opremanje građevinske parcele podrazumeva sledeće:

- pristupni put,
- vodosnabdevanje,
- prikupljanje otpadnih voda,
- prečišćavanje otpadnih voda gde je to moguće, a obavezno kod delatnosti koje mogu da ugroze kvalitet životne sredine,
- priključak na elektroenergetsku mrežu,
- priključak na telekomunikacionu mrežu i
- prikupljanje otpada.

Ako nije izvodljivo, a ni racionalno graditi kanalizacioni sistem, obavezno je uređenje nepropusnih septičkih jama i organizovanje službe koja će se starati o njihovom pražnjenju i odvoženju van sliva do kanalizacionih sistema i PPVO. Pražnjenje nepropusnih septičkih jama se obavlja po principu obaveznosti, bez zahteva korisnika.

Regulacija

Položaj građevinske linije utvrđuje se u odnosu na planirane regulacione linije postojećih i novih saobraćajnica, u odnosu na zaštitne koridore infrastrukture, u skladu sa postojećom situacijom na parceli, susednim parcelama, odnosno u skladu sa građevinskom linijom na strani ulice ili zone u kojoj se objekat gradi.

Rastojanje građevinske linije od regulacione linije, za nove i rekonstruisane objekte je 5.0 m.

Rastojanje građevinske linije od regulacione linije za ekonomski objekat je najmanje 8,0 m. Rastojanje od 5,0 m se uvećava za najmanje 3,0 m zelenog pojasa.

Minimalno rastojanje osnovnog gabarita slobodnostojećeg porodičnog stambenog objekta, objekta stambeno-poslovne namene i poslovne namene od granice susedne građevinske parcele iznosi 2.5 m, na delu bočnog dvorišta severne orijentacije, odnosno 4 m, na delu bočnog dvorišta južne orijentacije.

Za izgrađene objekte kod kojih su ova rastojanja manja, ne mogu se na susednim stranama predviđati otvori stambenih prostorija.

U pretežno izgrađenom području građevinska linija za objekat MSP je identična sa građevinskom linijom koja je zastupljena na više od 50% građevinskih parcela.

Rastojanje proizvodnog objekta iz kategorije preduzeća A (kategorija preduzeća prema opterećenju životne sredine), od granice susedne parcele iznosi minimum 4 m, a od susednog objekta stambene namene 6 m.

Postojeći proizvodni objekat čije je rastojanje od građevinske linije manje od utvrđene minimalne vrednosti zadržava se kao stečena obaveza, s tim da se ne može rekonstruisati, dograđivati i nadzidivati u delu objekta koji je udaljen manje od 4 m od granice susedne građevinske parcele.

Organizacija, ograđivanje i odvodnjavanje građevinskih parcela

Primenjuje se tradicionalni način organizacije i uređenja parcela i koncepcija izgradnje objekata prilagođena potrebama korisnika i očekivanom kvalitetu življenja.

Obavezno je prilagođavanje izgradnje objekata i uređenja parcela predeonom liku sela Podgorine.

Ekonomski objekti domaćinstva s mešovitim izvorima prihoda i poljoprivrednog domaćinstva postavljaju se u poseban ekonomski deo, pored stambenog dela parcele.

Na neizgrađenom delu parcele, odnos zelenih površina prema površinama sa tvrdim zastorom ne može da bude manji od 2:1.

Za svaki proizvodni objekat obezbediti obodno zelenilo prema

susednim parcelama, širine 5,0 – 10,0 m.

Za objekte MSP u granicama građevinske parcele se podiže zaštitni zeleni pojas prema zonama i susednim parcelama sa stambenom i javnom namenom.

Minimum 25% ukupne površine parcele zauzimaju zelene površine, uključujući i zaštitne zelene pojaseve.

Ograđivanje parcela se ne preporučuje, a ako se parcele i okućnice ograđuju primenjuju se materijali i tip ograde u duhu tradicije sela podgorine (plot ili taraba, pletena i živa ograda); visina ograde i kapije ne može da prelazi 1.20 m.

Ograde se postavljaju na regulacionu liniju tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na građevinskoj parceli koja se ograđuje.

Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati van regulacione linije.

Susedne građevinske parcele dozvoljeno je ograđivati živom zelenom ogradom koja se sadi u osovini granice građevinske parcele.

Parcele u seoskom naselju mogu se pregrađivati u funkcionalne celine (stambeni deo, ekonomski deo, ekonomski pristup, stambeni pristup i okućnica), s tim da visina unutrašnje ograde ne može biti veća od visine spoljne ograde.

Površinske vode sa jedne građevinske parcele ne mogu se usmeravati prema drugoj parceli.

Odvodnjavanje površinskih voda utvrđuje se nivelacionim rešenjem slobodnim padom prema rigolama, odnosno prema ulici (kod regulisane kanalizacije, odnosno jarkovima) sa najmanjim padom od 1,5%.

Za već formirane parcele moguća su odstupanja od pojedinih pravila utvrđenih u delu 5.4.1. " Pravila uređenja parcela i izgradnje objekata ", Plana Generalne regulacije, najviše za 20%, u tom slučaju se svi ostali parametri prilagođavaju uslovima smanjene ili povećane parcele.

Vrsta objekata

- Porodični stambeni objekti,
- ekonomski objekti,
- stambeno-poslovni objekti,
- poslovni objekti uključujući mala i srednja preduzeća.

Pomoćni objekti

Ako su indeksi izgrađenosti i stepeni zauzetosti na parceli manji od maksimalnih predviđenih, na istoj parceli se mogu izgraditi:

- a) uz stambeni objekat
 - pomoćni objekat u funkciji stambenog
 - poslovni objekat (mala privreda)
 - garaža
- b) uz ekonomski objekat
 - pomoćni u funkciji ekonomskog
- v) uz poslovni objekat
 - pomoćni u funkciji poslovnog
 - garaža

Visina objekta i delova objekta

Visina objekta ne može da prelazi P+1sprat + Pk (potkrovlje bez mogućnosti formiranja mansarde ili više spratnih nivoa).

Maksimalna visina nadzitka 1,6 m računajući od kote poda potkrovnog etaže do tačke preloma krovne kosine. Objekti mogu imati podrumске ili suterenske prostorije, namenjene ostavama (stambeni objekti), skladištima (stambeno-poslovni, poslovni i MSP objekti) ili garažiranju vozila, ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode.

Ukoliko su podzemne etaže namenjene ostavama ili garažiranju vozila njihova površina ne ulazi u obračun bruto razvijene građevinske površine.

Kota prizemlja novih objekata na ravnom terenu ne može biti niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta. Kota prizemlja može biti najviše 1,20 m viša od nulte kote.

Za objekte na strmom terenu sa nagibom od ulice (naniže), kada je nulta kota niža od kote nivelete javnog puta, kота prizemlja može biti najviše 1,20 m niža od kote nivelete javnog puta.

Za objekte koji u prizemlju imaju poslovanje kота prizemlja može biti maksimalno 0,20 m viša od kote trotoara, denivelacija do 1,20 m savladava se unutar objekta.

Visina fasadnog plana, do krovne strehe, može biti jednaka ili manja od širine fasadnog plana objekta.

Oblikovanje i materijalizacija objekata

Objekti po svojim gabaritima, obliku i dispoziciji ne smeju narušavati formirane fizičke strukture, prostorni sklop i ambijent seoskog prostora.

Primenjuje se jednostavan gabarit objekata.

Po pravilu se primenjuje trem u prizemlju stambenog i stambeno-poslovnog objekta, a preporuka je da se izbegava primena terasa i balkona na spratu objekta.

Objekte graditi kvalitetno, od isključivo klasičnih i ekološki dobrih materijala, bez upotrebe štetnih materijala kao što su azbestne ploče

Primeniti lokalne građevinske materijale za izgradnju objekata:

- opeka, blokovi, beton,
- krečene površine zidova,
- kamena sokla i drvo (stolarija, trem, krovna streha) u obradi fasadnih planova,
- crep i ćeramidu za krovni pokrivač.

Krov i spoljni omotač

Primeniti četvorovodni krov u frontu svih saobraćajnica, bez obzira na procentualnu zastupljenost objekata sa dvovodnim krovom. Po pravilu se primenjuje četvorovodni krov sa ispadom strehe većim od 0,8 m.

Izgradnja objekata sa dvovodnim krovom moguća je u zonama gradnje u kojima je postojeća zastupljenost objekata sa dvovodnim krovom veća od 70%.

Kod izgradnje dvovodnih krovova pravac pružanja krovnih površina prema saobraćajnici određuje se na osnovu zastupljenosti podužnog pravca ili kalkana na postojećim objektima.

Obavezna je toplotna izolacija novih i rekonstruisanih objekata po spoljnom omotaču (fasada, pod i krov) i unutrašnje stepenište u spratnim objektima.

Prozorske otvore projektovati i graditi tako da površina zastakljenog dela ne prelazi 1/7 površine poda prostorije koja se osvetljava.

Postojeći objekti

Na postojećim objektima u okviru planirane regulacione širine do privođenja prostora planiranoj nameni, dozvoljavaju se poboljšanja samo u smislu sanacije i tekućeg održavanja.

Nadziđivanje i dogradnja objekata dozvoljeni su samo u sklopu rekonstrukcije celog objekta, kako bi se obezbedilo celovito estetsko funkcionalno i tehničko sagledavanje objekata.

Za rekonstrukciju i legalizaciju objekta primenjuju se pravila utvrđena za izgradnju objekata.

Legalizacija i rekonstrukcija postojećih objekata u neposrednom pojasu zaštite trasa i objekata može se odobriti samo izuzetno, na osnovu odgovarajuće tehničke dokumentacije za dogradnju, rekonstrukciju ili rehabilitaciju postojećeg puta, a u skladu sa planskim rešenjem.

Dozvoljena je prenamena stambenih objekata u turističke objekte.

Izuzetno je dozvoljena prenamena stambenih objekata u poslovne objekte, samo ako je to ekološki i funkcionalno moguće, prema svim važećim propisima koji regulišu zaštitu okoline od zagađenja.

Dozvoljeno je korišćenje napuštenih proizvodnih objekata, (tipa sušara, proizvodnih hala, skladišta i slično) uz neophodno poboljšanje njihove infrastrukturne opremljenosti, uz poštovanje pravila izgradnje i uređenja prostora i uslova zaštite životne sredine.

Porodični stambeni objekti

Novi stambeni objekti postavljaju se kao samostalni objekti na građevinskoj parceli. Svaka građevinska parcela ima pristup na javni put. Pristup parceli mora biti obezbeđen prolazom minimalne širine 2,5 m za putnička i kombinovana vozila. Za stambeni objekat poljoprivrednog ili mešovitog domaćinstva pristup parceli je 3,5 m širine za teretna i poljoprivredna vozila.

Parkiranje putničkih i kombinovanih vozila je obavezno u okviru građevinske parcele izvan površine javnog puta. Po normativu obezbediti jedno parking mesto na jedan stan.

U stambenom objektu poljoprivrednog i/ili mešovitog domaćinstva, a u okviru zone ekonomskog ulaza, koji je povezan sa ekonomskim dvorištem, obezbediti prostorije za gardarobu i sanitarne prostorije.

Prostorije namenjene za dnevni boravak (dnevna soba, kuhinja i trpezarija), potrebno je orijentisati prema stambenom dvorištu.

Ekonomski objekti

Ekonomski objekti su:

1. Stočne staje (živinarnici, svinjci, govedarnici, ovčarnici, kozarnici), ispusti za stoku, đubrišne jame - đubrišta, poljski klozeti i dr.
2. Uz stambeni objekat : letnja kuhinja, mlekara, sanitarni propusnik, magacini hrane za sopstvenu upotrebu i dr.
3. Pušnice, sušnice, koševi, ambari, nadstrešnice za mašine i vozila, magacin hrane i objekti namenjeni ishrani stoke i dr.

Ekonomski objekti se grade u posebnom ekonomskom dvorištu uz stambeno dvorište.

Položaj, lokaciju i gabarit ekonomskih objekata prilagoditi postornim mogućnostima ekonomskog dvorišta, obezbediti lak pristup i dobru organizaciju ekonomskog prostora i vezu sa drugim objektima.

Gabarite objekata prilagoditi seoskom prostoru i ambijentu, objekte graditi od klasičnih i prirodnih materijala, sa četvorovodnim krovovima pokrivenim crepom.

Ekonomsko dvorište povezati sa javnim putem preko posebnog ekonomskog prilaza, a sa stambenim dvorištem preko posebnog ekonomskog ulaza.

Između stambenog i ekonomskog dvorišta obavezan je sanitarni propusnik.

Na parceli sa nagibom terena od javnog puta (naniže), u slučaju nove izgradnje, stambeno dvorište se postavlja na najvišoj koti uz javni put.

Ekonomsko dvorište se postavlja iza stambenog dvorišta (naniže).

Najmanja širina pristupnog ekonomskog puta na parceli iznosi 3,5 m.

Na parceli sa nagibom terena prema javnom putu (naviše), u slučaju nove izgradnje, stambeno dvorište se postavlja na najvišoj koti. U ovom slučaju ekonomsko dvorište se može postavljati uz javni put, a ekonomski objekti na građevinskoj liniji. Najmanja širina pristupnog stambenog puta je 2,5 m, a ekonomskog 3,5 m.

Međusobna rastojanja ekonomskih objekata zavise od organizacije ekonomskog dvorišta, s tim da se prljavi objekti mogu postavljati samo niz vetar u odnosu na čiste objekte.

Međusobno rastojanje stambenog objekta i stočne staje je 15,0 m.

Đubrište i poljski klozet, mogu biti udaljeni od stambenog objekta, bunara odnosno živog izvora vode minimalno 20,0 m i to samo na nižoj koti.

Ako se ekonomski delovi susednih parcela neposredno graniče, rastojanje novih ekonomskih objekata od granice parcele je minimalno 1,0 m.

Ako se ekonomski deo jedne parcele neposredno graniči sa stambenim delom druge parcele, rastojanje novih ekonomskih objekata u odnosu na stambeni objekat na drugoj parceli se utvrđuje: za stočnu staju minimalno 15,0 m, za đubrište i poljski klozet minimalno 20,0 m i to samo na nižoj koti.

Parkiranje i garažiranje poljoprivrednih i teretnih vozila je obavezno u okviru ekonomskog dvorišta.

Preporučuje se izrada zastora ili popločavanje pešačkih pristupa ekonomskim objektima, materijalima koji odgovaraju prirodnom okruženju.

Na manipulativnim površinama za poljoprivredna i teretna vozila u ekonomskom dvorištu preporučuje se izrada zastora od šljunkovito-peskovitog materijala ili drobljenog kamena.

Stambeno-poslovni objekti

Namena poslovnog prostora u okviru stambeno-poslovnih objekata može biti iz oblasti turizma, trgovinskih, uslužnih, finansijsko-tehničkih, zanatskih i drugih delatnosti koje ne ugrožavaju uslove stanovanja.

Novi stambeno-poslovni objekti koji se grade postavljaju se kao samostalni objekti na građevinskoj parceli.

Kod postojećih stambenih objekata, deo prostora se može pretvoriti u poslovni prostor, ako planirana delatnost ne ugrožava životnu sredinu i uslove stanovanja.

Ako su stambeno-poslovni objekti u poslovnom delu turistički na jednoj građevinskoj parceli dozvoljeno je graditi jedan objekat ili više manjih objekata koji čine jednu funkcionalnu celinu pod uslovom da indeksi izgrađenosti i stepeni zauzetosti na parceli ne prelaze dozvoljeni maksimum.

Obavezno je da svaka parcela ima pristup na javni put.

Rastojanje građevinske linije od regulacione linije, za stambeno-poslovni objekat je 5,0 m.

Najveća dozvoljena spratnost stambeno-poslovnog objekta je P+1sprat + Pk (potkrovlje bez mogućnosti formiranja mansarde ili više spratnih nivoa).

Maksimalna visina nadzitka 1,60 m računajući od kote poda podkrovne etaže do tačke preloma krovne kosine.

Po pravilu poslovanje se organizuje i obavlja u prizemlju objekta.

Obavezna je primena zaštitnih rastojanja objekta od okruženja.

Obezbediti obodno zelenilo prema susednim parcelama.

Potrebno je odvojiti ulaze u stambeni deo objekta i poslovni deo objekta, kao i pristupe stambenom delu i poslovnom delu dvorišta.

U granicama građevinske parcele obavezno se obezbeđuje parkiranje svih putničkih, kombinovanih i teretnih vozila.

Za parkiranje primeniti sledeće normative :

- stanovanje 1pm/ 1stan,
- turizam 1pm/ 4 do 10 kreveta,
- ugostiteljstvo 1pm/ 4 do 12 sedišta,
- trgovina 1pm/ 50 m² neto površine,
- zanatske delatnosti 1pm/ 80 m² neto površine.

Poslovni objekti

Prioritetne poslovne delatnosti su iz oblasti: poljoprivrede, turizma, zanatsko - uslužnih delatnosti, ugostiteljskih delatnosti, trgovine, finansijsko -tehničkih usluga, javnih službi i proizvodnje saglasne

razvojnim potencijalima i ekološkom kapacitetu planskog područja.

U okviru ove građevinske zone, ako se iskaže interes razvijace se MSP (mala i srednja preduzeća).

Za postojeće i nove poslovne objekte, obavezno je striktno poštovanje pravila uređenja i izgradnje prostora i primena mera zaštite životne sredine.

Poslovni objekti koji se grade postavljaju se kao samostalni objekti na građevinskoj parceli.

Izgradnja novih poslovnih objekata poljoprivredno-prerađivačkog kapaciteta je na posebnoj građevinskoj parceli ili na ekonomskom delu parcele poljoprivrednog ili mešovitog domaćinstva.

Za izgradnju turističkih objekata na jednoj građevinskoj parceli dozvoljeno je graditi jedan objekat ili više manjih objekata koji čine jednu funkcionalnu celinu.

Maksimalna spratnost proizvodnog objekata je P (prizemlje sa tehnološkom visinom), uz mogućnost izgradnje spratne etaže u zavisnosti od tehnološkog postupka.

Najveća dozvoljena spratnost turističkog objekta je P+1 sprat +Pk (potkrovlje bez mogućnosti formiranja mansarde ili više spratnih nivoa).

Maksimalna visina nadzlitka 1,60 m računajući od kote poda podkrovnog etaže do tačke preloma krovne kosine.

Za proizvodne, poljoprivredno-prerađivačke i zanatske objekte obavezna je primena zaštitnih rastojanja objekta od okruženja.

Za svaki proizvodni objekat obezbediti obodno zelenilo prema susednim parcelama, širine 5,0 – 10,0 m.

Obavezno je da svaka parcela ima pristup na javni put.

Za proizvodne objekte pristupni put je minimalne širine 5,0 m.

Za turističke objekte pristup parceli mora biti obezbeđen prolazom minimalne širine 2,5 m za putnička i kombinovana vozila i 3,5 m širine za protivpožarna vozila.

Obavezno je uređenje manipulativnog prostora i parkinga za različite vrste vozila.

U granicama građevinske parcele obavezno se obezbeđuje parkiranje svih teretnih, kombinovanih i putničkih vozila.

Za parkiranje primeniti sledeće normative :

- turizam 1pm/ 4 do 10 kreveta,
- ugostiteljstvo 1pm/ 4 do 12 sedišta,
- trgovina 1pm/ 50 m² neto površine,
- finansijsko-tehničke usluge 1pm/ 60 m² neto površine,
- zanatske delatnosti 1pm/ 80 m² neto površine.

Mala i srednja preduzeća

U okviru ove građevinske zone u MSP (mala i srednja preduzeća) razvijaće se poljoprivredna proizvodnja, trgovina, turizam, usluge i u manjim pogonima metalska, elektro i drvena proizvodnja.

Otvaranje malih proizvodnih pogona, ukoliko se za njih iskaže interes, moguće je jedino uz striktno poštovanje režima i pravila korišćenja, uređenja i izgradnje prostora, ekološko-prostornih kriterijuma i primenu mera zaštite životne sredine.

Obavezna je primena zaštitnih rastojanja objekta od okruženja na osnovu zona zaštite od negativnih uticaja MSP (Zone zaštite od negativnog uticaja MSP).

Rastojanje proizvodnog (MSP) objekta iz kategorije preduzeća A (kategorija preduzeća prema opterećenju životne sredine), od granice susedne parcele iznosi minimum 4 m, a od susednog objekta stambene namene 6 m.

Postojeći proizvodni objekat čije je rastojanje od građevinske linije manje od utvrđene minimalne vrednosti zadržava se kao stečena obaveza, s tim da se

ne može rekonstruisati, dograđivati i nadziđivati u delu objekta koji je udaljen manje od 4 m od granice susedne građevinske parcele.

Maksimalna spratnost MSP objekata je P (prizemlje sa tehnološkom

visinom), uz mogućnost izgradnje spratne etaže u zavisnosti od tehnološkog postupka.

Maksimalna spratnost objekata pratećih funkcija (skladišta) je P + 1 sprat.

Za objekte MSP u granicama građevinske parcele se podiže zaštitni zeleni pojas prema zonama i susednim parcelama sa stambenom i javnom namenom.

Minimum 25% ukupne površine parcele zauzimaju zelene površine, uključujući i zaštitne zelene pojaseve.

Obavezno je da svaka parcela ima pristup na javni put.

Pristupni put za vezu sa javnim putem je minimalne širine 5,0 m, sa radijusom krivine priključka od minimum 10-12 m, s tim da se pristup parceli postavlja s jednim ulazom izlazom.

U granicama građevinske parcele se obezbeđuje parkiranje svih teretnih i putničkih vozila i bicikala, potreban manipulativni prostor i skladišta za one delatnosti MSP koja imaju veće transportne zahteve i materijalne inpute (sirovine, repromaterijale i gotove proizvode).

Normativ za parkiranje je 1pm/ 90 m² neto površine MSP objekta.

Može se odobriti promena namene građevinskih parcela sa stambenom i stambeno poslovnom namenom u proizvodnu namenu za preduzeća iz kategorije **A** opterećenja životne sredine i eventualno iz kategorije **B** na osnovu procene uticaja na životnu sredinu, pod uslovom da se obezbedi utvrđeno zaštitno rastojanje od susednih parcela i objekata i preduzmu predviđene mere zaštite životne sredine.

5.4.1.4. ZONA A2, stambena, poslovna – Bujačić centar (Zona A2 – centar naselja – rubna zona Valjeva)

Namena građevinskih parcela

Za sve namene, izuzev za industriju.

Veličina građevinskih parcela

Domaćinstva po izvoru prihoda	Porodični stambeni objekti (ar)	Stambeno-poslovni objekti (ar)	Poslovni objekti (ar)	MSP (mala i srednja preduzeća)
Nepoljoprivredna	minimalno 4 ara, optimalno 9 - 13 ari	minimalno 6 ari, optimalno 11.5 - 16 ari	minimalno 8 ari optimalno 14 – 20 ari	minimalno 15 ari, optimalno 30 ari
Mešovita	minimalno 6 ari, optimalno 15 ari	minimalno 6 ari, optimalno 11.5 – 16 ari	minimalno 8 ari, optimalno 14 – 20 ari	/
Poljoprivredna	minimalno 8 ari, optimalno 20 ari	minimalno 6 ari, optimalno 11.5 - 16 ari	minimalno 8 ari, optimalno 14 – 20 ari	/

Izgrađenost i iskorišćenost građevinskih parcela

Stepen izgrađenosti do 1.0.

Stepen iskorišćenosti zemljišta do 50%.

Kod izračunavanja stepena izgrađenosti i iskorišćenosti zemljišta uzimaju se u obzir svi objekti na parceli.

Za građevinske parcele MSP stepen iskorišćenosti zemljišta do 50%.

Širina građevinskih parcela

Minimalna širina građevinske parcele je 15 m za :

- slobodnostojeći porodični stambeni objekat domaćinstva sa nepoljoprivrednim i mešovitim izvorima prihoda i
- za objekat stambeno-poslovne namene.

Minimalna širina građevinske parcele je 20 m za:

- slobodnostojeći porodični stambeni objekat poljoprivrednog domaćinstva,
- za objekat poslovne namene i MSP
- za objekat javne namene.

Opremanje građevinskih parcela

Minimalno opremanje građevinske parcele podrazumeva sledeće:

- pristupni put,
- vodosnabdevanje,
- prikupljanje otpadnih voda,
- prečišćavanje otpadnih voda gde je to moguće, a obavezno kod delatnosti koje mogu da ugroze kvalitet životne sredine,
- priključak na elektroenergetsku mrežu,
- priključak na telekomunikacionu mrežu i
- prikupljanje otpada.

Ako nije izvodljivo, a ni racionalno graditi kanalizacioni sistem, obavezno je uređenje nepropusnih septičkih jama i organizovanje službe koja će se starati o njihovom pražnjenju i odvoženju van sliva do kanalizacionih sistema i PPVO. Pražnjenje nepropusnih septičkih jama se obavlja po principu obaveznosti, bez zahteva korisnika.

Regulacija

Položaj građevinske linije utvrđuje se u odnosu na planirane regulacione linije postojećih i novih saobraćajnica, u odnosu na zaštitne koridore infrastrukture, u skladu sa postojećom situacijom na parceli, susednim parcelama, odnosno u skladu sa građevinskom linijom na strani ulice ili zone u kojoj se objekat gradi.

Rastojanje građevinske linije od regulacione linije, za nove i rekonstruisane objekte je 5.0 m.

Rastojanje građevinske linije od regulacione linije za ekonomski objekat je najmanje 8,0 m. Rastojanje od 5,0 m se uvećava za najmanje 3,0 m zelenog pojasa.

Minimalno rastojanje osnovnog gabarita slobodnostojećeg porodičnog stambenog objekta, objekta stambeno-poslovne namene i poslovne namene od granice susedne građevinske parcele iznosi 2.5 m, na delu bočnog dvorišta severne orijentacije, odnosno 4 m, na delu bočnog dvorišta južne orijentacije.

Za izgrađene objekte kod kojih su ova rastojanja manja, ne mogu se na susednim stranama predviđati otvori stambenih prostorija.

Organizacija, ograđivanje i odvodnjavanje građevinskih parcela

Primenjuje se tradicionalni način organizacije i uređenja parcela i koncepcija izgradnje objekata prilagođena potrebama korisnika i očekivanom kvalitetu življenja.

Obavezno je prilagođavanje izgradnje objekata i uređenja parcela predeonom liku sela Podgorine.

Ekonomski objekti domaćinstva s mešovitim izvorima prihoda i poljoprivrednog domaćinstva postavljaju se u poseban ekonomski deo, pored stambenog dela parcele.

Na neizgrađenom delu parcele, odnos zelenih površina prema površinama sa tvrdim zastorom ne može da bude manji od 2:1.

Ograđivanje parcela se ne preporučuje, a ako se parcele i okućnice ograđuju primenjuju se materijali i tip ograde u duhu tradicije sela podgorine (plot ili taraba, pletena i živa ograda); visina ograde i kapije ne može da prelazi 1.20 m.

Ograde se postavljaju na regulacionu liniju tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na građevinskoj parceli koja se ograđuje.

Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati van regulacione linije.

Susedne građevinske parcele dozvoljeno je ograđivati živom zelenom ogradom koja se sadi u osovini granice građevinske parcele.

Parcele u seoskom naselju mogu se pregrađivati u funkcionalne celine (stambeni deo, ekonomski deo, ekonomski pristup, stambeni pristup i okućnica), s tim da visina unutrašnje ograde ne može biti veća od visine spoljne ograde.

Površinske vode sa jedne građevinske parcele ne mogu se usmeravati prema drugoj parceli.

Odvodnjavanje površinskih voda utvrđuje se nivelacionim rešenjem slobodnim padom prema rigolama, odnosno prema ulici (kod regulisane kanalizacije, odnosno jarkovima) sa najmanjim padom od 1,5%.

Za već formirane parcele moguća su odstupanja od pojedinih pravila utvrđenih u delu 5.4.1. " Pravila uređenja parcela i izgradnje objekata ", Plana Generalne regulacije, najviše za 20%, u tom slučaju se svi ostali parametri prilagođavaju uslovima smanjene ili povećane parcele.

Vrsta objekata

- Porodični stambeni objekti,
- ekonomski objekti,
- stambeno-poslovni objekti
- poslovni objekti uključujući mala i srednja preduzeća.

Pomoćni objekti

Ako su indeksi izgrađenosti i stepeni zauzetosti na parceli manji od maksimalnih predviđenih, na istoj parceli se mogu izgraditi:

- a) uz stambeni objekat
 - pomoćni objekat u funkciji stambenog
 - poslovni objekat (mala privreda)
 - garaža
- b) uz ekonomski objekat
 - pomoćni u funkciji ekonomskog
- v) uz poslovni objekat
 - pomoćni u funkciji poslovnog
 - garaža

Visina objekta i delova objekta

Visina objekta ne može da prelazi P+1sprat + Pk (potkrovlje bez mogućnosti formiranja mansarde ili više spratnih nivoa).

Maksimalna visina nadzitka 1,6 m računajući od kote poda podkrovnog etaže do tačke preloma krovne kosine. Objekti mogu imati podrumске ili suterenske prostorije, namenjene ostavama (stambeni objekti), skladištima (stambeno-poslovni, poslovni i MSP objekti) ili garažiranju vozila, ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode.

Ukoliko su podzemne etaže namenjene ostavama ili garažiranju vozila njihova površina ne ulazi u obračun bruto razvijene građevinske površine.

Kota prizemlja novih objekata na ravnom terenu ne može biti niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta. Kota prizemlja može biti najviše 1,20 m viša od nulte kote.

Za objekte na strmom terenu sa nagibom od ulice (naniže), kada je nulta kota niža od kote nivelete javnog puta, kota prizemlja može biti najviše 1,20 m niža od kote nivelete javnog puta.

Za objekte koji u prizemlju imaju poslovanje kota prizemlja može biti maksimalno 0,20 m viša od kote trotoara, denivelacija do 1,20 m savladava se unutar objekta.

Visina fasadnog plana, do krovne strehe, može biti jednaka ili manja od širine fasadnog plana objekta.

Oblikovanje i materijalizacija objekata

Objekti po svojim gabaritima, obliku i dispoziciji ne smeju narušavati formirane fizičke strukture, prostorni sklop i ambijent seoskog prostora.

Primenjuje se jednostavan gabarit objekata.

Po pravilu se primenjuje trem u prizemlju stambenog i stambeno-poslovnog objekta, a preporuka je da se izbegava primena terasa i balkona na spratu objekta.

Objekte graditi kvalitetno, od isključivo klasičnih i ekološki dobrih materijala, bez upotrebe štetnih materijala kao što su azbestne ploče

Primeniti lokalne građevinske materijale za izgradnju objekata:

- opeka, blokovi, beton,
- krečene površine zidova,
- kamena sokla i drvo (stolarija, trem, krovna streha) u obradi fasadnih planova,
- crep i ćeramidu za krovni pokrivač.

Krov i spoljni omotač

Primeniti četvorovodni krov u frontu svih saobraćajnica, bez obzira na procentualnu zastupljenost objekata sa dvovodnim krovom. Po pravilu se primenjuje četvorovodni krov sa ispadom strehe većim od 0,8 m.

Izgradnja objekata sa dvovodnim krovom moguća je u zonama gradnje u kojima je postojeća zastupljenost objekata sa dvovodnim krovom veća od 70%.

Kod izgradnje dvovodnih krovova pravac pružanja krovnih površina prema saobraćajnici određuje se na osnovu zastupljenosti podužnog pravca ili kalkana na postojećim objektima.

Obavezna je toplotna izolacija novih i rekonstruisanih objekata po spoljnom omotaču (fasada, pod i krov) i unutrašnje stepenište u spratnim objektima.

Prozorske otvore projektovati i graditi tako da površina zastakljenog dela ne prelazi 1/7 površine poda prostorije koja se osvetljava.

Postojeći objekti

Na postojećim objektima u okviru planirane regulacione širine do privođenja prostora planiranoj nameni, dozvoljavaju se poboljšanja samo u smislu sanacije i tekućeg održavanja.

Nadziđivanje i dogradnja objekata dozvoljeni su samo u sklopu rekonstrukcije celog objekta, kako bi se obezbedilo celovito estetsko funkcionalno i tehničko sagledavanje objekata.

Za rekonstrukciju i legalizaciju objekta primenjuju se pravila utvrđena za izgradnju objekata.

Legalizacija i rekonstrukcija postojećih objekata u neposrednom pojasu zaštite trasa i objekata može se odobriti samo izuzetno, na osnovu odgovarajuće tehničke dokumentacije za dogradnju, rekonstrukciju ili rehabilitaciju postojećeg puta, a u skladu sa planskim rešenjem.

Dozvoljena je prenamena stambenih objekata u turističke objekte.

Izuzetno je dozvoljena prenamena stambenih objekata u poslovne objekte, samo ako je to ekološki i funkcionalno moguće, prema svim važećim propisima koji regulišu zaštitu okoline od zagađenja.

Dozvoljeno je korišćenje napuštenih proizvodnih objekata, (tipa sušara, proizvodnih hala, skladišta i slično) uz neophodno poboljšanje njihove infrastrukturne opremljenosti, uz poštovanje pravila izgradnje i uređenja prostora i uslova zaštite životne sredine.

Porodični stambeni objekti

Novi stambeni objekti postavljaju se kao samostalni objekti na građevinskoj parceli. Svaka građevinska parcela ima pristup na javni put. Pristup parceli mora biti obezbeđen prolazom minimalne širine 2,5 m za putnička i kombinovana vozila. Za stambeni objekat poljoprivrednog ili mešovitog domaćinstva pristup parceli je 3,5 m širine za teretna i poljoprivredna vozila.

Parkiranje putničkih i kombinovanih vozila je obavezno u okviru građevinske parcele izvan površine javnog puta. Po normativu obezbediti jedno parking mesto na jedan stan.

U stambenom objektu poljoprivrednog i/ili mešovitog domaćinstva, a u okviru zone ekonomskog ulaza, koji je povezan sa ekonomskim dvorištem, obezbediti prostorije za gardarobu i sanitarne prostorije.

Prostorije namenjene za dnevni boravak (dnevna soba, kuhinja i trpezarija), potrebno je orijentisati prema stambenom dvorištu.

Ekonomski objekti

Ekonomski objekti su:

1. Stočne staje (živinarnici, svinjci, govedarnici, ovčarnici, kozarnici), ispusti za stoku, đubrišne jame - đubrišta, poljski klozeti i dr.
2. Uz stambeni objekat : letnja kuhinja, mlekara, sanitarni propusnik, magacini hrane za sopstvenu upotrebu i dr.
3. Pušnice, sušnice, koševi, ambari, nadstrešnice za mašine i vozila, magacin hrane i objekti namenjeni ishrani stoke i dr.

Ekonomski objekti se grade u posebnom ekonomskom dvorištu uz stambeno dvorište.

Položaj, lokaciju i gabarit ekonomskih objekata prilagoditi postornim mogućnostima ekonomskog dvorišta, obezbediti lak pristup i dobru organizaciju ekonomskog prostora i vezu sa drugim objektima.

Gabarite objekata prilagoditi seoskom prostoru i ambijentu, objekte graditi od klasičnih i prirodnih materijala, sa četvorovodnim krovovima pokrivenim crepom.

Ekonomsko dvorište povezati sa javnim putem preko posebnog ekonomskog prilaza, a sa stambenim dvorištem preko posebnog ekonomskog ulaza.

Između stambenog i ekonomskog dvorišta obavezan je sanitarni propusnik.

Na parceli sa nagibom terena od javnog puta (naniže), u slučaju nove izgradnje, stambeno dvorište se postavlja na najvišoj koti uz javni put.

Ekonomsko dvorište se postavlja iza stambenog dvorišta (naniže). Najmanja širina pristupnog ekonomskog puta na parceli iznosi 3,5 m.

Na parceli sa nagibom terena prema javnom putu (naviše), u slučaju nove izgradnje, stambeno dvorište se postavlja na najvišoj koti. U ovom slučaju ekonomsko dvorište se može postavljati uz javni put, a ekonomski objekti na građevinskoj liniji. Najmanja širina pristupnog stambenog puta je 2,5 m, a ekonomskog 3,5 m.

Međusobna rastojanja ekonomskih objekata zavise od organizacije ekonomskog dvorišta, s tim da se prljavi objekti mogu postavljati samo niz vetar u odnosu na čiste objekte.

Međusobno rastojanje stambenog objekta i stočne staje je 15,0 m. Đubrište i poljski klozet, mogu biti udaljeni od stambenog objekta, bunara odnosno žvoga izvora vode minimalno 20,0 m i to samo na nižoj koti.

Ako se ekonomski delovi susednih parcela neposredno graniče, rastojanje novih ekonomskih objekata od granice parcele je minimalno 1,0 m.

Ako se ekonomski deo jedne parcele neposredno graniči sa stambenim delom druge parcele, rastojanje novih ekonomskih objekata u odnosu na stambeni objekat na drugoj parceli se utvrđuje: za stočnu staju minimalno 15,0 m, za đubrište i poljski klozet minimalno 20,0 m i to samo na nižoj koti.

Parkiranje i garažiranje poljoprivrednih i teretnih vozila je obavezno

u okviru ekonomskog dvorišta.

Preporučuje se izrada zastora ili popločavanje pešačkih pristupa ekonomskim objektima, materijalima koji odgovaraju prirodnom okruženju.

Na manipulativnim površinama za poljoprivredna i teretna vozila u ekonomskom dvorištu preporučuje se izrada zastora od šljunkovito-peskovitog materijala ili drobljenog kamena.

Stambeno-poslovni objekti

Namena poslovnog prostora u okviru stambeno-poslovnih objekata može biti iz oblasti turizma, trgovinskih, uslužnih, zanatskih i drugih delatnosti koje ne ugrožavaju uslove stanovanja.

Novi stambeno-poslovni objekti koji se grade postavljaju se kao samostalni objekti na građevinskoj parceli.

Kod postojećih stambenih objekata, deo prostora se može pretvoriti u poslovni prostor, ako planirana delatnost ne ugrožava životnu sredinu i uslove stanovanja.

Ako su stambeno-poslovni objekti u poslovnom delu turistički na jednoj građevinskoj parceli dozvoljeno je graditi jedan objekat ili više manjih objekata koji čine jednu funkcionalnu celinu pod uslovom da indeksi izgrađenosti i stepeni zauzetosti na parceli ne prelaze dozvoljeni maksimum.

Obavezno je da svaka parcela ima pristup na javni put.

Rastojanje građevinske linije od regulacione linije, za stambeno-poslovni objekat je 5,0 m.

Najveća dozvoljena spratnost stambeno-poslovnog objekta je P+1sprat + Pk (potkrovlje bez mogućnosti formiranja mansarde ili više spratnih nivoa).

Maksimalna visina nadzitka 1,60 m računajući od kote poda podkrovne etaže do tačke preloma krovne kosine.

Po pravilu poslovanje se organizuje i obavlja u prizemlju objekta.

Obavezna je primena zaštitnih rastojanja objekta od okruženja.

Obezbediti obodno zelenilo prema susednim parcelama.

Potrebno je odvojiti ulaze u stambeni deo objekta i poslovni deo objekta, kao i pristupe stambenom delu i poslovnom delu dvorišta.

U granicama građevinske parcele obavezno se obezbeđuje parkiranje svih putničkih, kombinovanih i teretnih vozila.

Za parkiranje primeniti sledeće normative :

- stanovanje 1pm/ 1stan,
- turizam 1pm/ 4 do 10 kreveta,
- ugostiteljstvo 1pm/ 4 do 12 sedišta,
- trgovina 1pm/ 50 m² neto površine,
- zanatske delatnosti 1pm/ 80 m² neto površine.

Poslovni objekti

Prioritetne poslovne delatnosti su iz oblasti: poljoprivrede, turizma, zanatskih delatnosti, uslužnih delatnosti, ugostiteljskih delatnosti, trgovine, finansijsko-tehničkih usluga, javnih službi i proizvodnje saglasne razvojnim potencijalima i ekološkom kapacitetu planskog područja.

U okviru ove građevinske zone, ako se iskaže interes razvijace se MSP (mala i srednja preduzeća).

Za postojeće i nove poslovne objekte, obavezno je striktno poštovanje pravila uređenja i izgradnje prostora i primena mera zaštite životne sredine.

Poslovni objekti koji se grade postavljaju se kao samostalni objekti na

građevinskoj parceli.

Izgradnja novih poslovnih objekata poljoprivredno-prerađivačkog kapaciteta je na posebnoj građevinskoj parceli ili na ekonomskom delu parcele poljoprivrednog ili mešovitog domaćinstva.

Za izgradnju turističkih objekata na jednoj građevinskoj parceli dozvoljeno je graditi jedan objekat ili više manjih objekata koji čine jednu funkcionalnu celinu.

Obavezno je da svaka parcela ima pristup na javni put.

Maksimalna spratnost poslovnog objekata je P+Tehnološka visina (prizemlje i tehnološka visina), uz mogućnost formiranja spratne etaže u zavisnosti od tehnološkog postupka.

Najveća dozvoljena spratnost turističkog objekta je P+1sprat +Pk (potkrovlje bez mogućnosti formiranja mansarde ili više spratnih nivoa).

Maksimalna visina nadzitka 1,60 m računajući od kote poda podkrovne etaže do tačke preloma krovne kosine.

Objekti mogu imati podrumске ili suterenske prostorije, namenjene ostavama ili garažiranju vozila, ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode.

Ukoliko su podzemne etaže u turističkom objektu namenjene ostavama ili garažiranju vozila, njihova površina ne ulazi u obračun bruto razvijene građevinske površine.

Za proizvodne, poljoprivredno-prerađivačke i zanatske objekte obavezna je primena zaštitnih rastojanja objekta od okruženja.

Za svaki proizvodni objekat obezbediti obodno zelenilo prema susednim parcelama, širine 5,0 – 10,0 m.

Za proizvodne objekte pristupni put je minimalne širine 5,0 m.

Za turističke objekte pristup parceli mora biti obezbeđen prolazom minimalne širine 2,5 m za putnička i kombinovana vozila i 3,5 m širine za protivpožarna vozila.

Obavezno je uređenje manipulativnog prostora i parkinga za različite vrste vozila.

U granicama građevinske parcele obavezno se obezbeđuje parkiranje svih teretnih, kombinovanih i putničkih vozila.

Za parkiranje primeniti sledeće normative :

- turizam 1pm/ 4 do 10 kreveta,
- ugostiteljstvo 1pm/ 4 do 12 sedišta,
- trgovina 1pm/ 50 m² neto površine,
- finansijsko-tehničke usluge 1pm/ 60 m² neto površine,
- zanatske delatnosti 1pm/ 80 m² neto površine.

Mala i srednja preduzeća

U okviru ove građevinske zone u MSP (mala i srednja preduzeća) razvijaće se poljoprivredna proizvodnja, trgovina, turizam, usluge i u manjim pogonima metalska, elektro i drvena proizvodnja.

Otvaranje malih proizvodnih pogona, ukoliko se za njih iskaže interes, moguće je jedino uz striktno poštovanje režima i pravila korišćenja, uređenja i izgradnje prostora, ekološko-prostornih kriterijuma i primenu mera zaštite životne sredine.

Obavezna je primena zaštitnih rastojanja objekta od okruženja na osnovu zona zaštite od negativnih uticaja MSP (Zone zaštite od negativnog uticaja MSP).

Rastojanje proizvodnog (MSP) objekta iz kategorije preduzeća A (kategorija preduzeća prema opterećenju životne sredine), od granice susedne parcele iznosi minimum 4 m, a od susednog objekta stambene

namene 6 m.

Postojeći proizvodni objekat čije je rastojanje od građevinske linije manje od utvrđene minimalne vrednosti zadržava se kao stečena obaveza, s tim da se ne može rekonstruisati, dograđivati i nadziđivati u delu objekta koji je udaljen manje od 4 m od granice susedne građevinske parcele.

Maksimalna spratnost MSP objekata je P (prizemlje sa tehnološkom visinom), uz mogućnost izgradnje spratne etaže u zavisnosti od tehnološkog postupka.

Maksimalna spratnost objekata pratećih funkcija (skladišta) je P + 1 sprat.

Za objekte MSP u granicama građevinske parcele se podiže zaštitni zeleni pojas prema zonama i susednim parcelama sa stambenom i javnom namenom.

Minimum 25% ukupne površine parcele zauzimaju zelene površine, uključujući i zaštitne zelene pojaseve.

Obavezno je da svaka parcela ima pristup na javni put.

Pristupni put za vezu sa javnim putem je minimalne širine 5,0 m, sa radijusom krivine priključka od minimum 10-12 m, s tim da se pristup parceli postavlja s jednim ulazom izlazom.

U granicama građevinske parcele se obezbeđuje parkiranje svih teretnih i putničkih vozila i bicikala, potreban manipulativni prostor i skladišta za one delatnosti MSP koja imaju veće transportne zahteve i materijalne inpute (sirovine, repromaterijale i gotove proizvode).

Normativ za parkiranje je 1pm/ 90 m² neto površine MSP objekta.

Može se odobriti promena namene građevinskih parcela sa stambenom i stambeno poslovnom namenom u proizvodnu namenu za preduzeća iz kategorije **A** opterećenja životne sredine i eventualno iz kategorije **B** na osnovu procene uticaja na životnu sredinu, pod uslovom da se obezbedi utvrđeno zaštitno rastojanje od susednih parcela i objekata i preduzmu predviđene mere zaštite životne sredine.

5.4.1.5. ZONA B1a, stambena, poslovna – Petnica

(Zona B1a - Petnica – uz regionalni put)

Namena građevinskih parcela

Za sve namene izuzev za industriju i MSP

Veličina građevinskih parcela

Domaćinstva po izvoru prihoda	Porodični stambeni objekti (ar)	Stambeno-poslovni objekti (ar)	Poslovni objekti (ar)
Nepoljoprivredna	Minimalno 4 ara, optimalno 9 - 13 ari	Minimalna 6 ari, optimalna 11.5 - 16 ari	Minimalna 8 ari, optimalna 14 – 20 ari
Mešovita	Minimalno 6 ari, optimalno 15 ari	Minimalna 6 ari, optimalna 11.5 - 16 ari	Minimalna 8 ari, optimalna 14 – 20 ari
Poljoprivredna	Minimalno 8 ari, optimalno 20 ari	Minimalna 6 ari, optimalna 11.5 - 16 ari	Minimalna 8 ari, optimalna 14 – 20 ari

Izgrađenost i iskorišćenost građevinskih parcela

Stepen izgrađenosti do 0.8

Stepen iskorišćenosti zemljišta do 40%

Kod izračunavanja stepena izgrađenosti i iskorišćenosti zemljišta uzimaju se u obzir svi objekti na parceli.

Širina građevinskih parcela

Minimalna širina građevinske parcele je 20 m za :

- slobodnostojeći porodični stambeni objekat domaćinstva sa nepoljoprivrednim i mešovitim izvorima prihoda i
- za objekat stambeno-poslovne namene.

Minimalna širina građevinske parcele je 25 m za:

- slobodnostojeći porodični stambeni objekat poljoprivrednog domaćinstva,
- za objekat poslovne namene i
- za objekat javne namene.

Opremanje građevinskih parcela

Minimalno opremanje građevinske parcele podrazumeva sledeće:

- pristupni put,
- vodosnabdevanje,
- prikupljanje otpadnih voda,
- prečišćavanje otpadnih voda gde je to moguće, a obavezno kod delatnosti koje mogu da ugroze kvalitet životne sredine,
- priključak na elektroenergetsku mrežu,
- priključak na telekomunikacionu mrežu i
- prikupljanje otpada.

Ako nije izvodljivo, a ni racionalno graditi kanalizacioni sistem, obavezno je uređenje nepropusnih septičkih jama i organizovanje službe koja će se starati o njihovom pražnjenju i odvoženju van sliva do kanalizacionih sistema i PPVO. Pražnjenje nepropusnih septičkih jama se obavlja po principu obaveznosti, bez zahteva korisnika.

Regulacija

Položaj građevinske linije utvrđuje se u odnosu na planirane regulacione linije postojećih i novih saobraćajnica, u odnosu na zaštitne koridore infrastrukture, u skladu sa postojećom situacijom na parceli, susednim parcelama, odnosno u skladu sa građevinskom linijom na strani ulice ili zone u kojoj se objekat gradi.

Rastojanje građevinske linije od regulacione linije, za nove i rekonstruisane objekte je 5.0 m.

Rastojanje građevinske linije od regulacione linije za ekonomski objekat je najmanje 8,0 m. Rastojanje od 5,0 m se uvećava za najmanje 3,0 m zelenog pojasa.

Minimalno rastojanje osnovnog gabarita slobodnostojećeg porodičnog stambenog objekta, objekta stambeno-poslovne namene i poslovne namene od granice susedne građevinske parcele iznosi 2.5 m, na delu bočnog dvorišta severne orijentacije, odnosno 4 m, na delu bočnog dvorišta južne orijentacije.

Za izgrađene objekte kod kojih su ova rastojanja manja, ne mogu se na susednim stranama predviđati otvori stambenih prostorija.

Organizacija, ograđivanje i odvodnjavanje građevinskih parcela

Primenjuje se tradicionalni način organizacije i uređenja parcela i koncepcija izgradnje objekata prilagođena potrebama korisnika i očekivanom kvalitetu življenja.

Obavezno je prilagođavanje izgradnje objekata i uređenja parcela predeonom liku sela Podgorine.

Ekonomski objekti domaćinstva s mešovitim izvorima prihoda i poljoprivrednog domaćinstva postavljaju se u poseban ekonomski deo, pored stambenog dela parcele.

Na neizgrađenom delu parcele, odnos zelenih površina prema površinama sa tvrdim zastorom ne može da bude manji od 2:1.

Ograđivanje parcela se ne preporučuje, a ako se parcele i okućnice ograđuju primenjuju se materjali i tip ograde u duhu tradicije sela podgorine (plot ili taraba, pletena i živa ograda); visina ograde i kapije ne može da prelazi 1.20 m.

Ograde se postavljaju na regulacionu liniju tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na građevinskoj parceli koja se ograđuje.

Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati van regulacione linije.

Susedne građevinske parcele dozvoljeno je ograđivati živom zelenom ogradom koja se sadi u osovini granice građevinske parcele.

Parcele u seoskom naselju mogu se pregrađivati u funkcionalne celine (stambeni deo, ekonomski deo, ekonomski pristup, stambeni pristup i okućnica), s tim da visina unutrašnje ograde ne može biti veća od visine spoljne ograde.

Površinske vode sa jedne građevinske parcele ne mogu se usmeravati prema drugoj parceli.

Odvodnjavanje površinskih voda utvrđuje se nivelacionim rešenjem slobodnim padom prema rigolama, odnosno prema ulici (kod regulisane kanalizacije, odnosno jarkovima) sa najmanjim padom od 1,5%.

Za već formirane parcele moguća su odstupanja od pojedinih pravila utvrđenih u delu 5.4.1. " Pravila uređenja parcela i izgradnje objekata ", Plana Generalne regulacije, najviše za 20%, u tom slučaju se svi ostali parametri prilagođavaju uslovima smanjene ili povećane parcele.

Vrsta objekata

- Porodični stambeni objekti,
- ekonomski objekti,
- poslovni objekti i
- stambeno-poslovni objekti.

Pomoćni objekti

Ako su indeksi izgrađenosti i stepeni zauzetosti na parceli manji od maksimalnih predviđenih, na istoj parceli se mogu izgraditi:

- a) uz stambeni objekat
 - pomoćni objekat u funkciji stambenog
 - poslovni objekat (mala privreda)
 - garaža
- b) uz ekonomski objekat
 - pomoćni u funkciji ekonomskog
- v) uz poslovni objekat
 - pomoćni u funkciji poslovnog
 - garaža

Visina objekta i delova objekta

Visina objekta ne može da prelazi P+1sprat + Pk (potkrovlje bez mogućnosti formiranja mansarde ili više spratnih nivoa).

Maksimalna visina nadzitka 1,6 m računajući od kote poda podkrovne etaže do tačke preloma krovne kosine. Objekti mogu imati podrumске ili suterenske prostorije, namenjene ostavama (stambeni objekti), skladištima (stambeno-poslovni i poslovni objekti) ili garažiranju vozila, ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode.

Ukoliko su podzemne etaže namenjene ostavama, skladištima ili garažiranju vozila njihova površina ne ulazi u obračun bruto razvijene građevinske površine.

Kota prizemlja novih objekata na ravnom terenu ne može biti niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta. Kota prizemlja može biti najviše 1,20 m viša od nulte kote.

Za objekte na strmom terenu sa nagibom od ulice (naniže), kada je nulta kota niža od kote nivelete javnog puta, kota prizemlja može biti najviše 1,20 m niža od kote nivelete javnog puta.

Za objekte koji u prizemlju imaju poslovanje kota prizemlja može biti maksimalno 0,20 m viša od kote trotoara, denivelacija do 1,20 m savladava se unutar objekta.

Visina fasadnog plana, do krovne strehe, može biti jednaka ili manja od širine fasadnog plana objekta.

Oblikovanje i materijalizacija objekata

Objekti po svojim gabaritima, obliku i dispoziciji ne smeju narušavati formirane fizičke strukture, prostorni sklop i ambijent seoskog prostora.

Primenjuje se jednostavan gabarit objekata.

Po pravilu se primenjuje trem u prizemlju stambenog i stambeno-poslovnog objekta, a preporuka je da se izbegava primena terasa i balkona na spratu objekta.

Objekte graditi kvalitetno, od isključivo klasičnih i ekološki dobrih materijala, bez upotrebe štetnih materijala kao što su azbestne ploče.

Primeniti lokalne građevinske materijale za izgradnju objekata:

- opeka, blokovi, beton,
- krečene površine zidova,
- kamena sokla i drvo (stolarija, trem, krovna streha) u obradi fasadnih planova,
- crep i ćeramidu za krovni pokrivač.

Krov i spoljni omotač

Primeniti četvorovodni krov u frontu svih saobraćajnica, bez obzira na procentualnu zastupljenost objekata sa dvovodnim krovom. Po pravilu se primenjuje četvorovodni krov sa ispadom strehe većim od 0,8 m.

Izgradnja objekata sa dvovodnim krovom moguća je u zonama gradnje u kojima je postojeća zastupljenost objekata sa dvovodnim krovom veća od 70%.

Kod izgradnje dvovodnih krovova pravac pružanja krovnih površina prema saobraćajnici određuje se na osnovu zastupljenosti podužnog pravca ili kalkana na postojećim objektima.

Obavezna je toplotna izolacija novih i rekonstruisanih objekata po spoljnom omotaču (fasada, pod i krov) i unutrašnje stepenište u spratnim objektima.

Prozorske otvore projektovati i graditi tako da površina zastakljenog dela ne prelazi 1/7 površine poda prostorije koja se osvetljava.

Postojeći objekti

Na postojećim objektima u okviru planirane regulacione širine do privođenja prostora planiranoj nameni, dozvoljavaju se poboljšanja samo u smislu sanacije i tekućeg održavanja.

Nadziđivanje i dogradnja objekata dozvoljeni su samo u sklopu rekonstrukcije celog objekta, kako bi se obezbedilo celovito estetsko funkcionalno i tehničko sagledavanje objekata.

Za rekonstrukciju i legalizaciju objekta primenjuju se pravila utvrđena za izgradnju objekata.

Legalizacija i rekonstrukcija postojećih objekata u neposrednom pojasu zaštite trasa i objekata može se odobriti samo izuzetno, na osnovu odgovarajuće tehničke dokumentacije za dogradnju, rekonstrukciju ili rehabilitaciju postojećeg puta, a u skladu sa planskim rešenjem.

Dozvoljena je prenamena stambenih objekata u turističke objekte.

Izuzetno je dozvoljena prenamena stambenih objekata u poslovne objekte, samo ako je to ekološki i funkcionalno moguće, prema svim važećim propisima koji regulišu zaštitu okoline od zagađenja.

Dozvoljeno je korišćenje napuštenih proizvodnih objekata, (tipa sušara, proizvodnih hala, skladišta i slično) uz neophodno poboljšanje njihove infrastrukturne opremljenosti, uz poštovanje pravila izgradnje i uređenja prostora i uslova zaštite životne sredine.

Porodični stambeni objekti

Novi stambeni objekti postavljaju se kao samostalni objekti na građevinskoj parceli. Svaka građevinska parcela ima pristup na javni put. Pristup parceli mora biti obezbeđen prolazom minimalne širine 2,5 m za putnička i kombinovana vozila. Za stambeni objekat poljoprivrednog ili mešovitog domaćinstva pristup parceli je 3,5 m širine za teretna i poljoprivredna vozila.

Parkiranje putničkih i kombinovanih vozila je obavezno u okviru građevinske parcele izvan površine javnog puta. Po normativu obezbediti jedno parking mesto na jedan stan.

U stambenom objektu poljoprivrednog i/ili mešovitog domaćinstva, a u okviru zone ekonomskog ulaza, koji je povezan sa ekonomskim dvorištem, obezbediti prostorije za garderobu i sanitarne prostorije. Prostorije namenjene za dnevni boravak (dnevna soba, kuhinja i trpezarija), potrebno je orijentisati prema stambenom dvorištu.

Ekonomski objekti

Ekonomski objekti su:

1. Stočne staje (živinarnici, svinjci, govedarnici, ovčarnici, kozarnici), ispusti za stoku, đubrišne jame - đubrišta, poljski klozeti i dr.
2. Uz stambeni objekat : letnja kuhinja, mlekarica, sanitarni propusnik, magacini hrane za sopstvenu upotrebu i dr.
3. Pušnice, sušnice, koševi, ambari, nadstrešnice za mašine i vozila, magacin hrane i objekti namenjeni ishrani stoke i dr.

Ekonomski objekti se grade u posebnom ekonomskom dvorištu uz stambeno dvorište.

Položaj, lokaciju i gabarit ekonomskih objekata prilagoditi postornim mogućnostima ekonomskog dvorišta, obezbediti lak pristup i dobru organizaciju ekonomskog prostora i vezu sa drugim objektima.

Gabarite objekata prilagoditi seoskom prostoru i ambijentu, objekte graditi od klasičnih i prirodnih materijala, sa četvorovodnim krovovima pokrivenim crepom.

Ekonomsko dvorište povezati sa javnim putem preko posebnog ekonomskog prilaza, a sa stambenim dvorištem preko posebnog ekonomskog ulaza.

Između stambenog i ekonomskog dvorišta obavezan je sanitarni propusnik.

Na parceli sa nagibom terena od javnog puta (naniže), u slučaju nove izgradnje, stambeno dvorište se postavlja na najvišoj koti uz javni put.

Ekonomsko dvorište se postavlja iza stambenog dvorišta (naniže). Najmanja širina pristupnog ekonomskog puta na parceli iznosi 3,5 m.

Na parceli sa nagibom terena prema javnom putu (naviše), u slučaju nove izgradnje, stambeno dvorište se postavlja na najvišoj koti. U ovom slučaju ekonomsko dvorište se može postavljati uz javni put, a ekonomski objekti na građevinskoj liniji. Najmanja širina pristupnog stambenog puta je 2,5 m, a ekonomskog 3,5 m.

Međusobna rastojanja ekonomskih objekata zavise od organizacije ekonomskog dvorišta, s tim da se prljavi objekti mogu postavljati samo niz vetar u odnosu na čiste objekte.

Međusobno rastojanje stambenog objekta i stočne staje je 15,0 m.

Đubrište i poljski klozet, mogu biti udaljeni od stambenog objekta, bunara odnosno živog izvora vode minimalno 20,0 m i to samo na nižoj koti.

Ako se ekonomski delovi susednih parcela neposredno graniče, rastojanje novih ekonomskih objekata od granice parcele je minimalno 1,0 m.

Ako se ekonomski deo jedne parcele neposredno graniči sa stambenim delom druge parcele, rastojanje novih ekonomskih objekata u odnosu na stambeni objekat na drugoj parceli se utvrđuje: za stočnu staju minimalno 15,0 m, za đubrište i poljski klozet minimalno 20,0 m i to samo na nižoj koti.

Parkiranje i garažiranje poljoprivrednih i teretnih vozila je obavezno u okviru ekonomskog dvorišta.

Preporučuje se izrada zastora ili popločavanje pešačkih pristupa ekonomskim objektima, materijalima koji odgovaraju prirodnom okruženju. Na manipulativnim površinama za poljoprivredna i teretna vozila u ekonomskom dvorištu preporučuje se izrada zastora od šljunkovito-peskovitog materijala ili drobljenog kamena.

Poslovni objekti

Prioritetne poslovne delatnosti su iz oblasti: turizma, ugostiteljskih delatnosti, trgovine, finansijsko-tehničkih usluga, zanatskih delatnosti, uslužnih delatnosti, javnih službi i poljoprivrede.

Za postojeće i nove poslovne objekte, obavezno je striktno poštovanje pravila uređenja i izgradnje prostora i primena mera zaštite životne sredine.

Poslovni objekti koji se grade postavljaju se kao samostalni objekti na građevinskoj parceli.

Za izgradnju turističkih objekata na jednoj građevinskoj parceli dozvoljeno je graditi jedan objekat ili više manjih objekata koji čine jednu funkcionalnu celinu.

Izgradnja novih poslovnih objekata poljoprivredno-prerađivačkog kapaciteta je na posebnoj građevinskoj parceli ili na ekonomskom delu parcele poljoprivrednog ili mešovitog domaćinstva.

Rastojanje građevinske linije od regulacione linije, za poslovni objekat je 5,0 m.

Najveća dozvoljena spratnost turističkog objekta je P+1sprat +Pk (potkrovlje bez mogućnosti formiranja mansarde ili više spratnih nivoa).

Maksimalna visina nadzitka 1,60 m računajući od kote poda podkrovne etaže do tačke preloma krovne kosine.

Maksimalna spratnost poslovnog objekata je P+Tehnološka visina (prizemlje i tehnološka visina), uz mogućnost formiranja spratne etaže u zavisnosti od tehnološkog postupka.

Za proizvodne, poljoprivredno-prerađivačke i zanatske objekte obavezna je primena zaštitnih rastojanja objekta od okruženja.

Za svaki proizvodni objekat obezbediti obodno zelenilo prema susednim parcelama, širine 5,0 – 10,0 m.

Obavezno je da svaka parcela ima pristup na javni put.

Za turističke objekte pristup parceli mora biti obezbeđen prolazom minimalne širine 2,5 m za putnička i kombinovana vozila i 3,5 m širine za protivpožarna vozila.

Za proizvodne objekte pristupni put je minimalne širine 5,0 m .

Obavezno je uređenje manipulativnog prostora i parkinga za različite vrste vozila.

U granicama građevinske parcele obavezno se obezbeđuje parkiranje svih teretnih, kombinovanih i putničkih vozila.

Za parkiranje primeniti sledeće normative :

- turizam 1pm/ 4 do 10 kreveta,
- ugostiteljstvo 1pm/ 4 do 12 sedišta,
- trgovina 1pm/ 50 m² neto površine,
- finansijsko-tehničke usluge 1pm/ 60 m² neto površine,
- zanatske delatnosti 1pm/ 80 m² neto površine.

Stambeno-poslovni objekti

Namena poslovnog prostora u okviru stambeno-poslovnih objekata može biti iz oblasti turizma, ugostiteljskih, trgovinskih, zanatskih i drugih delatnosti koje ne ugrožavaju uslove stanovanja.

Novi stambeno-poslovni objekti koji se grade postavljaju se kao samostalni objekti na građevinskoj parceli.

Kod postojećih stambenih objekata, deo prostora se može pretvoriti u poslovni prostor, ako planirana delatnost ne ugrožava životnu sredinu i uslove stanovanja.

Ako su stambeno-poslovni objekti u poslovnom delu turistički na jednoj građevinskoj parceli dozvoljeno je graditi jedan objekat ili više manjih objekata koji čine jednu funkcionalnu celinu pod uslovom da indeksi izgrađenosti i stepeni zauzetosti na parceli ne prelaze dozvoljeni maksimum.

Rastojanje građevinske linije od regulacione linije, za stambeno-poslovni objekat je 5,0 m.

Najveća dozvoljena spratnost stambeno-poslovnog objekta je P+1sprat + Pk (potkrovlje bez mogućnosti formiranja mansarde ili više spratnih nivoa).

Maksimalna visina nadzitka 1,60 m računajući od kote poda podkrovnog etaže do tačke preloma krovne kosine.

Po pravilu poslovanje se organizuje i obavlja u prizemlju objekata, osim kod objekata sa stambeno-turističkom namenom.

Obavezna je primena zaštitnih rastojanja objekta od okruženja.

Obezbediti obodno zelenilo prema susednim parcelama.

Obavezno je da svaka parcela ima pristup na javni put.

Potrebno je odvojiti ulaze u stambeni deo objekta i poslovni deo objekta, kao i pristupe stambenom delu i poslovnom delu dvorišta.

Za stambeno-poslovne objekte pristup parceli mora biti obezbeđen prolazom minimalne širine 2,5 m za putnička i kombinovana vozila i 3,5 m širine za protivpožarna i teretna vozila.

Obavezno je uređenje manipulativnog prostora i parkinga za različite vrste vozila.

U granicama građevinske parcele obavezno se obezbeđuje parkiranje svih putničkih, kombinovanih i teretnih vozila.

Za parkiranje primeniti sledeće normative :

- stanovanje 1pm/ 1stan,
- turizam 1pm/ 4 do 10 kreveta,
- ugostiteljstvo 1pm/ 4 do 12 sedišta,
- trgovina 1pm/ 50 m² neto površine,
- zanatske delatnosti 1pm/ 80 m² neto površine.

5.4.1.6. ZONA B1b, stambena, poslovna - Petnica

(Zona B1b – Petnica – uz lokalni put ka centru)

Namena građevinskih parcela

Za sve namene izuzev za industriju i MSP

Veličina građevinskih parcela

Domaćinstva po izvoru prihoda	Porodični stambeni objekti (ar)	Stambeno-poslovni objekti (ar)	Poslovni objekti (ar)
Nepoljoprivredna	Minimalno 4 ara, optimalno 9 - 13 ara	Minimalna 6 ara, optimalna 11.5 - 16 ara	Minimalna 8 ara, optimalna 14 – 20 ara
Mešovita	Minimalno 6 ara, optimalno	Minimalna 6 ara, optimalna 11.5 - 16 ara	Minimalna 8 ara, optimalna

	15 ari		14 – 20 ari
Poljoprivredna	Minimalno 8 ari, optimalno 20 ari	Minimalna 6 ari, optimalna 11.5 - 16 ari	Minimalna 8 ari, optimalna 14 – 20 ari

Izgrađenost i iskorišćenost građevinskih parcela

Stepen izgrađenosti do 0.8

Stepen iskorišćenosti zemljišta do 40%

Kod izračunavanja stepena izgrađenosti i iskorišćenosti zemljišta uzimaju se u obzir svi objekti na parceli.

Širina građevinskih parcela

Minimalna širina građevinske parcele je 20 m za :

- slobodnostojeći porodični stambeni objekat domaćinstva sa nepoljoprivrednim i mešovitim izvorima prihoda i
- za objekat stambeno-poslovne namene.

Minimalna širina građevinske parcele je 25 m za:

- slobodnostojeći porodični stambeni objekat poljoprivrednog domaćinstva,
- za objekat poslovne namene i
- za objekat javne namene.

Opremanje građevinskih parcela

Minimalno opremanje građevinske parcele podrazumeva sledeće:

- pristupni put,
- vodosnabdevanje,
- prikupljanje otpadnih voda,
- prečišćavanje otpadnih voda gde je to moguće, a obavezno kod delatnosti koje mogu da ugroze kvalitet životne sredine,
- priključak na elektroenergetsku mrežu,
- priključak na telekomunikacionu mrežu i
- prikupljanje otpada.

Ako nije izvodljivo, a ni racionalno graditi kanalizacioni sistem, obavezno je uređenje nepropusnih septičkih jama i organizovanje službe koja će se starati o njihovom pražnjenju i odvoženju van sliva do kanalizacionih sistema i PPVO. Pražnjenje nepropusnih septičkih jama se obavlja po principu obaveznosti, bez zahteva korisnika.

Regulacija

Položaj građevinske linije utvrđuje se u odnosu na planirane regulacione linije postojećih i novih saobraćajnica, u odnosu na zaštitne koridore infrastrukture, u skladu sa postojećom situacijom na parceli, susednim parcelama, odnosno u skladu sa građevinskom linijom na strani ulice ili zone u kojoj se objekat gradi.

Rastojanje građevinske linije od regulacione linije, za nove i rekonstruisane objekte je 5.0 m.

Rastojanje građevinske linije od regulacione linije za ekonomski objekat je najmanje 8,0 m. Rastojanje od 5,0 m se uvećava za najmanje 3,0 m zelenog pojasa.

Minimalno rastojanje osnovnog gabarita slobodnostojećeg porodičnog stambenog objekta, objekta stambeno-poslovne namene i poslovne namene od granice susedne građevinske parcele iznosi 2.5 m, na delu bočnog dvorišta severne orijentacije, odnosno 4 m, na delu bočnog dvorišta južne orijentacije.

Za izgrađene objekte kod kojih su ova rastojanja manja, ne mogu se na susednim stranama predviđati otvori stambenih prostorija.

Organizacija, ograđivanje i odvodnjavanje građevinskih parcela

Primenjuje se tradicionalni način organizacije i uređenja parcela i koncepcija izgradnje objekata prilagođena potrebama korisnika i očekivanom kvalitetu življenja.

Obavezno je prilagođavanje izgradnje objekata i uređenja parcela predeonom liku sela Podgorine.

Ekonomski objekti domaćinstva s mešovitim izvorima prihoda i poljoprivrednog domaćinstva postavljaju se u poseban ekonomski deo, pored stambenog dela parcele.

Na neizgrađenom delu parcele, odnos zelenih površina prema površinama sa tvrdim zastorom ne može da bude manji od 2:1.

Ograđivanje parcela se ne preporučuje, a ako se parcele i okućnice ograđuju primenjuju se materijali i tip ograde u duhu tradicije sela podgorine (plot ili taraba, pletena i živa ograda); visina ograde i kapije ne može da prelazi 1.20 m.

Ograde se postavljaju na regulacionu liniju tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na građevinskoj parceli koja se ograđuje.

Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati van regulacione linije.

Susedne građevinske parcele dozvoljeno je ograđivati živom zelenom ogradom koja se sadi u osovini granice građevinske parcele.

Parcele u seoskom naselju mogu se pregrađivati u funkcionalne celine (stambeni deo, ekonomski deo, ekonomski pristup, stambeni pristup i okućnica), s tim da visina unutrašnje ograde ne može biti veća od visine spoljne ograde.

Površinske vode sa jedne građevinske parcele ne mogu se usmeravati prema drugoj parceli.

Odvodnjavanje površinskih voda utvrđuje se nivelacionim rešenjem slobodnim padom prema rigolama, odnosno prema ulici (kod regulisane kanalizacije, odnosno jarkovima) sa najmanjim padom od 1,5%.

Za već formirane parcele moguća su odstupanja od pojedinih pravila utvrđenih u delu 5.4.1. " Pravila uređenja parcela i izgradnje objekata", Plana Generalne regulacije, najviše za 20%, u tom slučaju se svi ostali parametri prilagođavaju uslovima smanjene ili povećane parcele.

Vrsta objekata

- Porodični stambeni objekti,
- ekonomski objekti,
- poslovni objekti i
- stambeno-poslovni objekti.

Pomoćni objekti

Ako su indeksi izgrađenosti i stepeni zauzetosti na parceli manji od maksimalnih predviđenih, na istoj parceli se mogu izgraditi:

- a) uz stambeni objekat
 - pomoćni objekat u funkciji stambenog
 - poslovni objekat (mala privreda)
 - garaža
- b) uz ekonomski objekat
 - pomoćni u funkciji ekonomskog
- v) uz poslovni objekat
 - pomoćni u funkciji poslovnog
 - garaža

Visina objekta i delova objekta

Visina objekta ne može da prelazi P+1sprat + Pk (potkrovlje bez mogućnosti formiranja mansarde ili više spratnih nivoa).

Maksimalna visina nadzitka 1,6 m računajući od kote poda potkrovnog etaže do tačke preloma krovne kosine.

Objekti mogu imati podrumске ili suterenske prostorije, namenjene ostavama (stambeni objekti), skladištima (stambeno-poslovni i poslovni objekti) ili garažiranju vozila, ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode.

Ukoliko su podzemne etaže namenjene ostavama, skladištima ili garažiranju vozila njihova površina ne ulazi u obračun bruto razvijene građevinske površine.

Kota prizemlja novih objekata na ravnom terenu ne može biti niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta. Kota prizemlja može biti najviše 1,20 m viša od nulte kote.

Za objekte na strmom terenu sa nagibom od ulice (naniže), kada je nulta kota niža od kote nivelete javnog puta, kota prizemlja može biti najviše 1,20 m niža od kote nivelete javnog puta.

Za objekte koji u prizemlju imaju poslovanje kota prizemlja može biti maksimalno 0,20 m viša od kote trotoara, denivelacija do 1,20 m savladava se unutar objekta.

Visina fasadnog plana, do krovne strehe, može biti jednaka ili manja od širine fasadnog plana objekta.

Oblikovanje i materijalizacija objekata

Objekti po svojim gabaritima, obliku i dispoziciji ne smeju narušavati formirane fizičke strukture, prostorni sklop i ambijent seoskog prostora.

Primenjuje se jednostavan gabarit objekata.

Po pravilu se primenjuje trem u prizemlju stambenog i stambeno-poslovnog objekta, a preporuka je da se izbegava primena terasa i balkona na spratu objekta.

Objekte graditi kvalitetno, od isključivo klasičnih i ekološki dobrih materijala, bez upotrebe štetnih materijala kao što su azbestne ploče.

Primeniti lokalne građevinske materijale za izgradnju objekata:

- opeka, blokovi, beton,
- krečene površine zidova,
- kamena sokla i drvo (stolarija, trem, krovna streha) u obradi fasadnih planova,
- crep i ćeramidu za krovni pokrivač.

Krov i spoljni omotač

Primeniti četvorovodni krov u frontu svih saobraćajnica, bez obzira na procentualnu zastupljenost objekata sa dvovodnim krovom. Po pravilu se primenjuje četvorovodni krov sa ispadom strehe većim od 0,8 m.

Izgradnja objekata sa dvovodnim krovom moguća je u zonama gradnje u kojima je postojeća zastupljenost objekata sa dvovodnim krovom veća od 70%.

Kod izgradnje dvovodnih krovova pravac pružanja krovnih površina prema saobraćajnici određuje se na osnovu zastupljenosti podužnog pravca ili kalkana na postojećim objektima.

Obavezna je toplotna izolacija novih i rekonstruisanih objekata po spoljnom omotaču (fasada, pod i krov) i unutrašnje stepenište u spratnim objektima.

Prozorske otvore projektovati i graditi tako da površina zastakljenog dela ne prelazi 1/7 površine poda prostorije koja se osvetljava.

Postojeći objekti

Na postojećim objektima u okviru planirane regulacione širine do privođenja prostora planiranoj nameni, dozvoljavaju se poboljšanja samo u smislu sanacije i tekućeg održavanja.

Nadzidiivanje i dogradnja objekata dozvoljeni su samo u sklopu rekonstrukcije celog objekta, kako bi se obezbedilo celovito estetsko funkcionalno i tehničko sagledavanje objekata.

Za rekonstrukciju i legalizaciju objekta primenjuju se pravila utvrđena za izgradnju objekata.

Legalizacija i rekonstrukcija postojećih objekata u neposrednom pojasu zaštite trasa i objekata može se odobriti samo izuzetno, na osnovu odgovarajuće tehničke dokumentacije za dogradnju, rekonstrukciju ili rehabilitaciju postojećeg puta, a u skladu sa planskim rešenjem.

Dozvoljena je prenamena stambenih objekata u turističke objekte.

Izuzetno je dozvoljena prenamena stambenih objekata u poslovne objekte, samo ako je to ekološki i funkcionalno moguće, prema svim važećim propisima koji regulišu zaštitu okoline od zagađenja.

Dozvoljeno je korišćenje napuštenih proizvodnih objekata, (tipa sušara, proizvodnih hala, skladišta i slično) uz neophodno poboljšanje njihove infrastrukturne opremljenosti, uz poštovanje pravila izgradnje i uređenja prostora i uslova zaštite životne sredine.

Porodični stambeni objekti

Novi stambeni objekti postavljaju se kao samostalni objekti na građevinskoj parceli. Svaka građevinska parcela ima pristup na javni put. Pristup parceli mora biti obezbeđen prolazom minimalne širine 2,5 m za putnička i kombinovana vozila. Za stambeni objekat poljoprivrednog ili mešovitog domaćinstva pristup parceli je 3,5 m širine za teretna i poljoprivredna vozila.

Parkiranje putničkih i kombinovanih vozila je obavezno u okviru građevinske parcele izvan površine javnog puta. Po normativu obezbediti jedno parking mesto na jedan stan.

U stambenom objektu poljoprivrednog i/ili mešovitog domaćinstva, a u okviru zone ekonomskog ulaza, koji je povezan sa ekonomskim dvorištem, obezbediti prostorije za garderobu i sanitarne prostorije.

Prostorije namenjene za dnevni boravak (dnevna soba, kuhinja i trpezarija), potrebno je orijentisati prema stambenom dvorištu.

Ekonomski objekti

Ekonomski objekti su:

1. Stočne staje (živinarnici, svinjci, govedarnici, ovčarnici, kozarnici), ispusti za stoku, đubrišne jame - đubrišta, poljski klozeti i dr.
2. Uz stambeni objekat : letnja kuhinja, mlekara, sanitarni propusnik, magacini hrane za sopstvenu upotrebu i dr.
3. Pušnice, sušnice, koševi, ambari, nadstrešnice za mašine i vozila, magacin hrane i objekti namenjeni ishrani stoke i dr.

Ekonomski objekti se grade u posebnom ekonomskom dvorištu uz stambeno dvorište.

Položaj, lokaciju i gabarit ekonomskih objekata prilagoditi postornim mogućnostima ekonomskog dvorišta, obezbediti lak pristup i dobru organizaciju ekonomskog prostora i vezu sa drugim objektima.

Gabarite objekata prilagoditi seoskom prostoru i ambijentu, objekte graditi od klasičnih i prirodnih materijala, sa četvorovodnim krovovima pokrivenim crepom.

Ekonomsko dvorište povezati sa javnim putem preko posebnog ekonomskog prilaza, a sa stambenim dvorištem preko posebnog ekonomskog ulaza.

Između stambenog i ekonomskog dvorišta obavezan je sanitarni propusnik. Na parceli sa nagibom terena od javnog puta (naniže), u slučaju nove izgradnje, stambeno dvorište se postavlja na najvišoj koti uz javni put. Ekonomsko dvorište se postavlja iza stambenog dvorišta (naniže). Najmanja širina pristupnog ekonomskog puta na parceli iznosi 3,5 m.

Na parceli sa nagibom terena prema javnom putu (naviše), u slučaju nove izgradnje, stambeno dvorište se postavlja na najvišoj koti. U ovom slučaju ekonomsko dvorište se može postavljati uz javni put, a ekonomski objekti na građevinskoj liniji. Najmanja širina pristupnog stambenog puta je 2,5 m, a ekonomskog 3,5 m.

Međusobna rastojanja ekonomskih objekata zavise od organizacije ekonomskog dvorišta, s tim da se prljavi objekti mogu postavljati samo niz vetar u odnosu na čiste objekte.

Međusobno rastojanje stambenog objekta i stočne staje je 15,0 m.

Đubrište i poljski klozet, mogu biti udaljeni od stambenog objekta, bunara odnosno živog izvora vode minimalno 20,0 m i to samo na nižoj koti.

Ako se ekonomski delovi susednih parcela neposredno graniče, rastojanje novih ekonomskih objekata od granice parcele je minimalno 1,0 m.

Ako se ekonomski deo jedne parcele neposredno graniči sa stambenim delom druge parcele, rastojanje novih ekonomskih objekata u odnosu na stambeni objekat na drugoj parceli se utvrđuje: za stočnu staju minimalno 15,0 m, za đubrište i poljski klozet minimalno 20,0 m i to

samo na nižoj koti.

Parkiranje i garažiranje poljoprivrednih i teretnih vozila je obavezno u okviru ekonomskog dvorišta.

Preporučuje se izrada zastora ili popločavanje pešačkih pristupa ekonomskim objektima, materijalima koji odgovaraju prirodnom okruženju.

Na manipulativnim površinama za poljoprivredna i teretna vozila u ekonomskom dvorištu preporučuje se izrada zastora od šljunkovito-peskovitog materijala ili drobljenog kamena.

Poslovni objekti

Prioritetne poslovne delatnosti su iz oblasti: turizma, ugostiteljskih delatnosti, trgovine, finansijsko-tehničkih usluga, zanatskih delatnosti, uslužnih delatnosti, javnih službi i poljoprivrede.

Za postojeće i nove poslovne objekte, obavezno je striktno poštovanje pravila uređenja i izgradnje prostora i primena mera zaštite životne sredine.

Poslovni objekti koji se grade postavljaju se kao samostalni objekti na građevinskoj parceli.

Za izgradnju turističkih objekata na jednoj građevinskoj parceli dozvoljeno je graditi jedan objekat ili više manjih objekata koji čine jednu funkcionalnu celinu.

Izgradnja novih poslovnih objekata poljoprivredno-prerađivačkog kapaciteta je na posebnoj građevinskoj parceli ili na ekonomskom delu parcele poljoprivrednog ili mešovitog domaćinstva.

Rastojanje građevinske linije od regulacione linije, za poslovni objekat je 5,0 m.

Najveća dozvoljena spratnost turističkog objekta je P+1sprat+Po (potkrovlje bez mogućnosti formiranja mansarde ili više spratnih nivoa).

Maksimalna visina nadzitka 1,60 m računajući od kote poda podkrovne etaže do tačke preloma krovne kosine.

Maksimalna spratnost poslovnog objekata je P+Tehnološka visina (prizemlje i tehnološka visina), uz mogućnost formiranja spratne etaže u zavisnosti od tehnološkog postupka.

Za proizvodne, poljoprivredno-prerađivačke i zanatske objekte obavezna je primena zaštitnih rastojanja objekta od okruženja.

Za svaki proizvodni objekat obezbediti obodno zelenilo prema susednim parcelama, širine 5,0 – 10,0 m.

Obavezno je da svaka parcela ima pristup na javni put.

Za turističke objekte pristup parceli mora biti obezbeđen prolazom minimalne širine 2,5 m za putnička i kombinovana vozila i 3,5 m širine za protivpožarna vozila.

Za proizvodne objekte pristupni put je minimalne širine 5,0 m.

Obavezno je uređenje manipulativnog prostora i parkinga za različite vrste vozila.

U granicama građevinske parcele obavezno se obezbeđuje parkiranje svih teretnih, kombinovanih i putničkih vozila.

Za parkiranje primeniti sledeće normative :

- turizam 1pm/ 4 do 10 kreveta,
- ugostiteljstvo 1pm/ 4 do 12 sedišta,
- trgovina 1pm/ 50 m² neto površine,
- finansijsko-tehničke usluge 1pm/ 60 m² neto površine,
- zanatske delatnosti 1pm/ 80 m² neto površine.

Stambeno-poslovni objekti

Namena poslovnog prostora u okviru stambeno-poslovnih objekata može biti iz oblasti turizma, ugostiteljskih, trgovinskih, zanatskih i drugih delatnosti koje ne ugrožavaju uslove stanovanja.

Novi stambeno-poslovni objekti koji se grade postavljaju se kao samostalni objekti na građevinskoj parceli.

Kod postojećih stambenih objekata, deo prostora se može pretvoriti u poslovni prostor, ako planirana delatnost ne ugrožava životnu sredinu i uslove stanovanja.

Ako su stambeno-poslovni objekti u poslovnom delu turistički na jednoj građevinskoj parceli dozvoljeno je graditi jedan objekat ili više manjih objekata koji čine jednu funkcionalnu celinu pod uslovom da indeksi izgrađenosti i stepeni zauzetosti na parceli ne prelaze dozvoljeni maksimum.

Rastojanje građevinske linije od regulacione linije, za stambeno-poslovni objekat je 5,0 m.

Najveća dozvoljena spratnost stambeno-poslovnog objekta je P+1sprat + Pk (potkrovlje bez mogućnosti formiranja mansarde ili više spratnih nivoa).

Maksimalna visina nadzitka 1,60 m računajući od kote poda podkrovne etaže do tačke preloma krovne kosine.

Po pravilu poslovanje se organizuje i obavlja u prizemlju objekata, osim kod objekata sa stambeno-turističkom namenom.

Obavezna je primena zaštitnih rastojanja objekta od okruženja.

Obezbediti obodno zelenilo prema susednim parcelama.

Obavezno je da svaka parcela ima pristup na javni put.

Potrebno je odvojiti ulaze u stambeni deo objekta i poslovni deo objekta, kao i pristupe stambenom delu i poslovnom delu dvorišta.

Za stambeno-poslovne objekte pristup parceli mora biti obezbeđen prolazom minimalne širine 2,5 m za putnička i kombinovana vozila i 3,5 m širine za protivpožarna i teretna vozila.

Obavezno je uređenje manipulativnog prostora i parkinga za različite vrste vozila.

U granicama građevinske parcele obavezno se obezbeđuje parkiranje svih putničkih, kombinovanih i teretnih vozila.

Za parkiranje primeniti sledeće normative :

- stanovanje 1pm/ 1stan,
- turizam 1pm/ 4 do 10 kreveta,
- ugostiteljstvo 1pm/ 4 do 12 sedišta,
- trgovina 1pm/ 50 m² neto površine,
- zanatske delatnosti 1pm/ 80 m² neto površine.

5.4.1.7. ZONA B1v, stambena, poslovna - Petnica

(Zona B1v – Petnica – uz lokalni put ka Beloševcu)

Namena građevinskih parcela

Za sve namene, izuzev za industriju.

Veličina građevinskih parcela

Domaćinstva po	Porodični Stambeni	Stambeno- poslovni objekti	Poslovni objekti	MSP (mala i srednja
----------------	-----------------------	-------------------------------	---------------------	------------------------

izvoru prihoda	objekti (ar)	(ar)	(ar)	preduzeća)
Nepoljoprivredna	minimalno 4 ara, optimalno 9 - 13 ari	minimalno 6 ari, optimalno 11.5 - 16 ari	minimalno 8 ari, optimalno 14 – 20 ari	minimalno 15 ari, optimalno 30 ari
Mešovita	minimalno 6 ari, optimalno 15 ari	minimalno 6 ari, optimalno 11.5 – 16 ari	minimalno 8 ari, optimalno 14 – 20 ari	/
Poljoprivredna	minimalno 8 ari, optimalno 20 ari	minimalno 6 ari, optimalno 11.5 - 16 ari	minimalno 8 ari, optimalno 14 – 20 ari	/

Izgrađenost i iskorišćenost građevinskih parcela

Stepen izgrađenosti do 0.8

Stepen iskorišćenosti zemljišta do 40%.

Kod izračunavanja stepena izgrađenosti i iskorišćenosti zemljišta uzimaju se u obzir svi objekti na parceli.

Za građevinske parcele MSP stepen iskorišćenosti zemljišta do 50%.

Širina građevinskih parcela

Minimalna širina građevinske parcele je 20 m za :

- slobodnostojeći porodični stambeni objekat domaćinstva sa nepoljoprivrednim i mešovitim izvorima prihoda i
- za objekat stambeno-poslovne namene.

Minimalna širina građevinske parcele je 25 m za:

- slobodnostojeći porodični stambeni objekat poljoprivrednog domaćinstva,
- za objekat poslovne namene i MSP
- za objekat javne namene.

Opremanje građevinskih parcela

Minimalno opremanje građevinske parcele podrazumeva sledeće:

- pristupni put,
- vodosnabdevanje,
- prikupljanje otpadnih voda,
- prečišćavanje otpadnih voda gde je to moguće, a obavezno kod delatnosti koje mogu da ugroze kvalitet životne sredine,
- priključak na elektroenergetsku mrežu,
- priključak na telekomunikacionu mrežu i
- prikupljanje otpada.

Ako nije izvodljivo, a ni racionalno graditi kanalizacioni sistem, obavezno je uređenje nepropusnih septičkih jama i organizovanje službe koja će se starati o njihovom pražnjenju i odvoženju van sliva do kanalizacionih sistema i PPVO. Pražnjenje nepropusnih septičkih jama se obavlja po principu obaveznosti, bez zahteva korisnika.

Regulacija

Položaj građevinske linije utvrđuje se u odnosu na planirane regulacione linije postojećih i novih saobraćajnica, u odnosu na zaštitne koridore infrastrukture, u skladu sa postojećom situacijom na parceli, susednim parcelama, odnosno u skladu sa građevinskom linijom na strani ulice ili zone u kojoj se objekat gradi.

Rastojanje građevinske linije od regulacione linije, za nove i rekonstruisane objekte je 5.0 m.

Rastojanje građevinske linije od regulacione linije za ekonomski objekat je najmanje 8,0 m. Rastojanje od 5,0 m se uvećava za najmanje 3,0 m zelenog pojasa.

Minimalno rastojanje osnovnog gabarita slobodnostojećeg porodičnog stambenog objekta, objekta stambeno-poslovne namene i poslovne namene od granice susedne građevinske parcele iznosi 2.5 m, na delu bočnog dvorišta severne orijentacije, odnosno 4 m, na delu bočnog dvorišta južne orijentacije.

Za izgrađene objekte kod kojih su ova rastojanja manja, ne mogu se na susednim stranama predviđati otvori stambenih prostorija.

U pretežno izgrađenom području građevinska linija za objekat MSP je identična sa građevinskom linijom koja je zastupljena na više od 50% građevinskih parcela.

Rastojanje proizvodnog objekta iz kategorije preduzeća A (kategorija preduzeća prema opterećenju životne sredine), od granice susedne parcele iznosi minimum 4 m, a od susednog objekta stambene namene 6 m. Postojeći proizvodni objekat čije je rastojanje od građevinske linije manje od utvrđene minimalne vrednosti zadržava se kao stečena obaveza, s tim da se ne može rekonstruisati, dograđivati i nadzidivati u delu objekta koji je udaljen manje od 4 m od granice susedne građevinske parcele.

Organizacija, ograđivanje i odvodnjavanje građevinskih parcela

Primenjuje se tradicionalni način organizacije i uređenja parcela i koncepcija izgradnje objekata prilagođena potrebama korisnika i očekivanom kvalitetu življenja.

Obavezno je prilagođavanje izgradnje objekata i uređenja parcela predeonom liku sela Podgorine.

Ekonomski objekti domaćinstva s mešovitim izvorima prihoda i poljoprivrednog domaćinstva postavljaju se u poseban ekonomski deo, pored stambenog dela parcele.

Na neizgrađenom delu parcele, odnos zelenih površina prema površinama sa tvrdim zastorom ne može da bude manji od 2:1.

Za svaki proizvodni objekat obezbediti obodno zelenilo prema susednim parcelama, širine 5,0 – 10,0 m.

Za objekte MSP u granicama građevinske parcele se podiže zaštitni zeleni pojas prema zonama i susednim parcelama sa stambenom i javnom namenom.

Minimum 25% ukupne površine parcele zauzimaju zelene površine, uključujući i zaštitne zelene pojaseve.

Ograđivanje parcela se ne preporučuje, a ako se parcele i okućnice ograđuju primenjuju se materijali i tip ograde u duhu tradicije sela podgorine (plot ili taraba, pletena i živa ograda); visina ograde i kapije ne može da prelazi 1.20 m.

Ograde se postavljaju na regulacionu liniju tako da ograda, stubovi ograde i

kapije budu na građevinskoj parceli koja se ograđuje.

Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati van regulacione linije.

Susedne građevinske parcele dozvoljeno je ograđivati živom zelenom ogradom koja se sadi u osovini granice građevinske parcele.

Parcela u seoskom naselju mogu se pregrađivati u funkcionalne celine (stambeni deo, ekonomski deo, ekonomski pristup, stambeni pristup i okućnica), s tim da visina unutrašnje ograde ne može biti veća od visine spoljne ograde.

Površinske vode sa jedne građevinske parcele ne mogu se usmeravati prema drugoj parceli.

Odvodnjavanje površinskih voda utvrđuje se nivelacionim rešenjem slobodnim padom prema rigolama, odnosno prema ulici (kod regulisane kanalizacije, odnosno jarkovima) sa najmanjim padom od 1,5%.

Za već formirane parcele moguća su odstupanja od pojedinih pravila utvrđenih u delu 5.4.1. " Pravila uređenja parcela i izgradnje objekata". Plana Generalne regulacije, najviše za 20%, u tom slučaju se svi ostali parametri prilagođavaju uslovima smanjene ili povećane parcele.

Vrsta objekata

- Porodični stambeni objekti,
- ekonomski objekti,
- stambeno-poslovni objekti,
- poslovni objekti uključujući mala i srednja preduzeća.

Pomoćni objekti

Ako su indeksi izgrađenosti i stepeni zauzetosti na parceli manji od maksimalnih predviđenih, na istoj parceli se mogu izgraditi:

- a) uz stambeni objekat
 - pomoćni objekat u funkciji stambenog
 - poslovni objekat (mala privreda)
 - garaža
- b) uz ekonomski objekat
 - pomoćni u funkciji ekonomskog
- v) uz poslovni objekat
 - pomoćni u funkciji poslovnog
 - garaža

Visina objekta i delova objekta

Visina objekta ne može da prelazi P+1sprat + Pk (potkrovlje bez mogućnosti formiranja mansarde ili više spratnih nivoa).

Maksimalna visina nadzitka 1,6 m računajući od kote poda podkrovnog etaže do tačke preloma krovne kosine.

Objekti mogu imati podrumske ili suterenske prostorije, namenjene ostavama (stambeni objekti), skladištima (stambeno-poslovni, poslovni i MSP objekti) ili garažiranju vozila, ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode.

Ukoliko su podzemne etaže namenjene ostavama ili garažiranju vozila njihova površina ne ulazi u obračun bruto razvijene građevinske površine.

Kota prizemlja novih objekata na ravnom terenu ne može biti niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta.

Kota prizemlja može biti najviše 1,20 m viša od nulte kote.

Za objekte na strmom terenu sa nagibom od ulice (naniže), kada je nulta kota niža od kote nivelete javnog puta, kota prizemlja može biti najviše 1,20 m niža od kote nivelete javnog puta.

Za objekte koji u prizemlju imaju poslovanje kota prizemlja može biti maksimalno 0,20 m viša od kote trotoara, denivelacija do 1,20 m savladava se unutar objekta.

Visina fasadnog plana, do krovne strehe, može biti jednaka ili manja od širine fasadnog plana objekta.

Oblikovanje i materijalizacija objekata

Objekti po svojim gabaritima, obliku i dispoziciji ne smeju narušavati formirane fizičke strukture, prostorni sklop i ambijent seoskog prostora.

Primenjuje se jednostavan gabarit objekata.

Po pravilu se primenjuje trem u prizemlju stambenog i stambeno-poslovnog objekta, a preporuka je da se izbegava primena terasa i balkona na spratu objekta.

Objekte graditi kvalitetno, od isključivo klasičnih i ekološki dobrih materijala, bez upotrebe štetnih materijala kao što su azbestne ploče.

Primeniti lokalne građevinske materijale za izgradnju objekata:

- opeka, blokovi, beton,
- krečene površine zidova,
- kamena sokla i drvo (stolarija, trem, krovna streha) u obradi fasadnih planova,
- crep i ćeramidu za krovni pokrivač.

Krov i spoljni omotač

Primeniti četvorovodni krov u frontu svih saobraćajnica, bez obzira na procentualnu zastupljenost objekata sa dvovodnim krovom. Po pravilu se primenjuje četvorovodni krov sa ispadom strehe većim od 0,8 m.

Izgradnja objekata sa dvovodnim krovom moguća je u zonama gradnje u kojima je postojeća zastupljenost objekata sa dvovodnim krovom veća od 70%.

Kod izgradnje dvovodnih krovova pravac pružanja krovnih površina prema saobraćajnici određuje se na osnovu zastupljenosti podužnog pravca ili kalkana na postojećim objektima.

Obavezna je toplotna izolacija novih i rekonstruisanih objekata po spoljnom omotaču (fasada, pod i krov) i unutrašnje stepenište u spratnim objektima.

Prozorske otvore projektovati i graditi tako da površina zastakljenog dela ne prelazi 1/7 površine poda prostorije koja se osvetljava.

Postojeći objekti

Na postojećim objektima u okviru planirane regulacione širine do privođenja prostora planiranoj nameni, dozvoljavaju se poboljšanja samo u smislu sanacije i tekućeg održavanja.

Nadziđivanje i dogradnja objekata dozvoljeni su samo u sklopu rekonstrukcije celog objekta, kako bi se obezbedilo celovito estetsko funkcionalno i tehničko sagledavanje objekata.

Za rekonstrukciju i legalizaciju objekta primenjuju se pravila utvrđena za izgradnju objekata.

Legalizacija i rekonstrukcija postojećih objekata u neposrednom pojasu zaštite trasa i objekata može se odobriti samo izuzetno, na osnovu odgovarajuće tehničke dokumentacije za dogradnju, rekonstrukciju ili rehabilitaciju postojećeg puta, a u skladu sa planskim rešenjem.

Dozvoljena je prenamena stambenih objekata u turističke objekte.

Izuzetno je dozvoljena prenamena stambenih objekata u poslovne objekte, samo ako je to ekološki i funkcionalno moguće, prema svim važećim propisima koji regulišu zaštitu okoline od zagađenja.

Dozvoljeno je korišćenje napuštenih proizvodnih objekata, (tipa sušara, proizvodnih hala, skladišta i slično) uz neophodno poboljšanje njihove infrastrukturne opremljenosti, uz poštovanje pravila izgradnje i uređenja prostora i uslova zaštite životne sredine.

Porodični stambeni objekti

Novi stambeni objekti postavljaju se kao samostalni objekti na građevinskoj parceli. Svaka građevinska parcela ima pristup na javni put. Pristup parceli mora biti obezbeđen prolazom minimalne širine 2,5 m za putnička i kombinovana vozila. Za stambeni objekat poljoprivrednog ili mešovitog domaćinstva pristup parceli je 3,5 m širine za teretna i poljoprivredna vozila.

Parkiranje putničkih i kombinovanih vozila je obavezno u okviru građevinske parcele izvan površine javnog puta. Po normativu obezbediti jedno parking mesto na jedan stan.

U stambenom objektu poljoprivrednog i/ili mešovitog domaćinstva, a u okviru zone ekonomskog ulaza, koji je povezan sa ekonomskim dvorištem, obezbediti prostorije za garderobu i sanitarne prostorije.

Prostorije namenjene za dnevni boravak (dnevna soba, kuhinja i trpezarija), potrebno je orijentisati prema stambenom dvorištu.

Ekonomski objekti

Ekonomski objekti su:

1. Stočne staje (živinarnici, svinjci, govedarnici, ovčarnici, kozarnici), ispusti za stoku, đubrišne jame - đubrišta, poljski klozeti i dr.
2. Uz stambeni objekat : letnja kuhinja, mlekar, sanitarni

- propusnik, magacini hrane za sopstvenu upotrebu i dr.
3. Pušnice, sušnice, koševi, ambari, nadstrešnice za mašine i vozila, magacin hrane i objekti namenjeni ishrani stoke i dr.
- Ekonomski objekti se grade u posebnom ekonomskom dvorištu uz stambeno dvorište.

Položaj, lokaciju i gabarit ekonomskih objekata prilagoditi postornim mogućnostima ekonomskog dvorišta, obezbediti lak pristup i dobru organizaciju ekonomskog prostora i vezu sa drugim objektima.

Gabarite objekata prilagoditi seoskom prostoru i ambijentu, objekte graditi od klasičnih i prirodnih materijala, sa četvorovodnim krovovima pokrivenim crepom.

Ekonomsko dvorište povezati sa javnim putem preko posebnog ekonomskog prilaza, a sa stambenim dvorištem preko posebnog ekonomskog ulaza.

Između stambenog i ekonomskog dvorišta obavezan je sanitarni propusnik.

Na parceli sa nagibom terena od javnog puta (naniže), u slučaju nove izgradnje, stambeno dvorište se postavlja na najvišoj koti uz javni put.

Ekonomsko dvorište se postavlja iza stambenog dvorišta (naniže). Najmanja širina pristupnog ekonomskog puta na parceli iznosi 3,5 m.

Na parceli sa nagibom terena prema javnom putu (naviše), u slučaju nove izgradnje, stambeno dvorište se postavlja na najvišoj koti. U ovom slučaju ekonomsko dvorište se može postavljati uz javni put, a ekonomski objekti na građevinskoj liniji. Najmanja širina pristupnog stambenog puta je 2,5 m, a ekonomskog 3,5 m.

Međusobna rastojanja ekonomskih objekata zavise od organizacije ekonomskog dvorišta, s tim da se prljavi objekti mogu postavljati samo niz vetar u odnosu na čiste objekte.

Međusobno rastojanje stambenog objekta i stočne staje je 15,0 m.

Đubrište i poljski klozet, mogu biti udaljeni od stambenog objekta, bunara odnosno živog izvora vode minimalno 20,0 m i to samo na nižoj koti.

Ako se ekonomski delovi susednih parcela neposredno graniče, rastojanje novih ekonomskih objekata od granice parcele je minimalno 1,0 m.

Ako se ekonomski deo jedne parcele neposredno graniči sa stambenim delom druge parcele, rastojanje novih ekonomskih objekata u odnosu na stambeni objekat na drugoj parceli se utvrđuje: za stočnu staju minimalno 15,0 m, za đubrište i poljski klozet minimalno 20,0 m i to samo na nižoj koti.

Parkiranje i garažiranje poljoprivrednih i teretnih vozila je obavezno u okviru ekonomskog dvorišta.

Preporučuje se izrada zastora ili popločavanje pešačkih pristupa ekonomskim objektima, materijalima koji odgovaraju prirodnom okruženju.

Na manipulativnim površinama za poljoprivredna i teretna vozila u ekonomskom dvorištu preporučuje se izrada zastora od šljunkovito-peskovitog materijala ili drobljenog kamena.

Stambeno-poslovni objekti

Namena poslovnog prostora u okviru stambeno-poslovnih objekata može biti iz oblasti turizma, trgovinskih, uslužnih, zanatskih i drugih delatnosti koje ne ugrožavaju uslove stanovanja.

Novi stambeno-poslovni objekti koji se grade postavljaju se kao samostalni objekti na građevinskoj parceli.

Kod postojećih stambenih objekata, deo prostora se može pretvoriti u poslovni prostor, ako planirana delatnost ne ugrožava životnu sredinu i uslove stanovanja.

Ako su stambeno-poslovni objekti u poslovnom delu turistički na jednoj građevinskoj parceli dozvoljeno je graditi jedan objekat ili više manjih objekata koji čine jednu funkcionalnu celinu pod uslovom da indeksi izgrađenosti i stepeni zauzetosti na parceli ne prelaze dozvoljeni maksimum.

Obavezno je da svaka parcela ima pristup na javni put.

Rastojanje građevinske linije od regulacione linije, za stambeno-poslovni objekat je 5,0 m.

Najveća dozvoljena spratnost stambeno-poslovnog objekta je P+1sprat + Pk (potkrovlje bez mogućnosti formiranja mansarde ili više spratnih nivoa).

Maksimalna visina nadzitka 1,60 m računajući od kote poda podkrovne etaže do tačke preloma krovne kosine.

Po pravilu poslovanje se organizuje i obavlja u prizemlju objekta.

Obavezna je primena zaštitnih rastojanja objekta od okruženja.

Obezbediti obodno zelenilo prema susednim parcelama.

Potrebno je odvojiti ulaze u stambeni deo objekta i poslovni deo objekta, kao i pristupe stambenom delu i poslovnom delu dvorišta.

U granicama građevinske parcele obavezno se obezbeđuje parkiranje svih putničkih, kombinovanih i teretnih vozila.

Za parkiranje primeniti sledeće normative :

- stanovanje 1pm/ 1stan,
- turizam 1pm/ 4 do 10 kreveta,
- ugostiteljstvo 1pm/ 4 do 12 sedišta,
- trgovina 1pm/ 50 m² neto površine,
- zanatske delatnosti 1pm/ 80 m² neto površine.

Poslovni objekti

Prioritetne poslovne delatnosti su iz oblasti: poljoprivrede, turizma, zanatskih delatnosti, uslužnih delatnosti, ugostiteljskih delatnosti, trgovine, finansijsko -tehničkih usluga, javnih službi i proizvodnje saglasne razvojnim potencijalima i ekološkom kapacitetu planskog područja.

U okviru ove građevinske zone, ako se iskaže interes razvijace se MSP (mala i srednja preduzeća).

Za postojeće i nove poslovne objekte, obavezno je striktno poštovanje pravila uređenja i izgradnje prostora i primena mera zaštite životne sredine.

Poslovni objekti koji se grade postavljaju se kao samostalni objekti na građevinskoj parceli.

Izgradnja novih poslovnih objekata poljoprivredno-prerađivačkog kapaciteta je na posebnoj građevinskoj parceli ili na ekonomskom delu parcele poljoprivrednog ili mešovitog domaćinstva.

Za izgradnju turističkih objekata na jednoj građevinskoj parceli dozvoljeno je graditi jedan objekat ili više manjih objekata koji čine jednu funkcionalnu celinu.

Maksimalna spratnost proizvodnog objekata je P (prizemlje sa tehnološkom visinom), uz mogućnost izgradnje spratne etaže u zavisnosti od tehnološkog postupka.

Najveća dozvoljena spratnost turističkog objekta je P+1sprat +Pk (potkrovlje bez mogućnosti formiranja mansarde ili više spratnih nivoa).

Maksimalna visina nadzitka 1,60 m računajući od kote poda podkrovne

etaže do tačke preloma krovne kosine.

Za proizvodne, poljoprivredno-prerađivačke i zanatske objekte obavezna je primena zaštitnih rastojanja objekta od okruženja.

Za svaki proizvodni objekat obezbediti obodno zelenilo prema susednim parcelama, širine 5,0 – 10,0 m.

Obavezno je da svaka parcela ima pristup na javni put.

Za proizvodne objekte pristupni put je minimalne širine 5,0 m.

Za turističke objekte pristup parceli mora biti obezbeđen prolazom minimalne širine 2,5 m za putnička i kombinovana vozila i 3,5 m širine za protivpožarna vozila.

Obavezno je uređenje manipulativnog prostora i parkinga za različite vrste vozila.

U granicama građevinske parcele obavezno se obezbeđuje parkiranje svih teretnih, kombinovanih i putničkih vozila.

Za parkiranje primeniti sledeće normative :

- turizam 1pm/ 4 do 10 kreveta,
- ugostiteljstvo 1pm/ 4 do 12 sedišta,
- trgovina 1pm/ 50 m² neto površine,
- finansijsko-tehničke usluge 1pm/ 60 m² neto površine,
- zanatske delatnosti 1pm/ 80 m² neto površine.

Mala i srednja preduzeća

U okviru ove građevinske zone u MSP (mala i srednja preduzeća) razvijaće se poljoprivredna proizvodnja, trgovina, turizam, usluge i u manjim pogonima metalska, elektro i drvena proizvodnja.

Otvaranje malih proizvodnih pogona, ukoliko se za njih iskaže interes, moguće je jedino uz striktno poštovanje režima i pravila korišćenja, uređenja i izgradnje prostora, ekološko-prostornih kriterijuma i primenu mera zaštite životne sredine.

Obavezna je primena zaštitnih rastojanja objekta od okruženja na osnovu zona zaštite od negativnih uticaja MSP (Zone zaštite od negativnog uticaja MSP).

Rastojanje proizvodnog (MSP) objekta iz kategorije preduzeća A (kategorija preduzeća prema opterećenju životne sredine), od granice susedne parcele iznosi minimum 4 m, a od susednog objekta stambene namene 6 m.

Postojeći proizvodni objekat čije je rastojanje od građevinske linije manje od utvrđene minimalne vrednosti zadržava se kao stečena obaveza, s tim da se ne može rekonstruisati, dograđivati i nadziđivati u delu objekta koji je udaljen manje od 4 m od granice susedne građevinske parcele.

Maksimalna spratnost MSP objekata je P (prizemlje sa tehnološkom visinom), uz mogućnost izgradnje spratne etaže u zavisnosti od tehnološkog postupka.

Maksimalna spratnost objekata pratećih funkcija (skladišta) je P + 1 sprat.

Za objekte MSP u granicama građevinske parcele se podiže zaštitni zeleni pojas prema zonama i susednim parcelama sa stambenom i javnom namenom.

Minimum 25% ukupne površine parcele zauzimaju zelene površine, uključujući i zaštitne zelene pojaseve.

Obavezno je da svaka parcela ima pristup na javni put.

Pristupni put za vezu sa javnim putem je minimalne širine 5,0 m, sa radijusom krivine priključka od minimum 10-12 m, s tim da se pristup parceli postavlja sa jednim ulazom izlazom.

U granicama građevinske parcele se obezbeđuje parkiranje svih teretnih

i putničkih vozila i bicikala, potreban manipulativni prostor i skladišta za one delatnosti MSP koja imaju veće transportne zahteve i materijalne inpute (sirovine, repromaterijale i gotove proizvode). Normativ za parkiranje je 1pm/ 90 m² neto površine MSP objekta. Može se odobriti promena namene građevinskih parcela sa stambenom i stambeno poslovnom namenom u proizvodnu namenu za preduzeća iz kategorije **A** opterećenja životne sredine i eventualno iz kategorije **B** na osnovu procene uticaja na životnu sredinu, pod uslovom da se obezbedi utvrđeno zaštitno rastojanje od susednih parcela i objekata i preduzmu predviđene mere zaštite životne sredine.

5.4.1.8. ZONA B1g, stambena, poslovna – Klinci

(Zona B1g – Klinci – uz lokalni put ka Beloševcu)

Namena građevinskih parcela

Za sve namene, izuzev za industriju.

Veličina građevinskih parcela

Domaćinstva po izvoru prihoda	Porodični stambeni objekti (ar)	Stambeno-poslovni objekti (ar)	Poslovni objekti (ar)	MSP (mala i srednja preduzeća)
Nepoljoprivredna	minimalno 4 ara, optimalno 9 - 13 ari	minimalno 6 ari, optimalno 11.5 - 16 ari	minimalno 8 ari, optimalno 14 – 20 ari	minimalno 15 ari, optimalno 30 ari
Mešovita	minimalno 6 ari, optimalno 15 ari	minimalno 6 ari, optimalno 11.5 – 16 ari	minimalno 8 ari, optimalno 14 – 20 ari	/
Poljoprivredna	minimalno 8 ari, optimalno 20 ari	minimalno 6 ari, optimalno 11.5 - 16 ari	minimalno 8 ari, optimalno 14 – 20 ari	/

Izgrađenost i iskorišćenost građevinskih parcela

Stepen izgrađenosti do 0.8

Stepen iskorišćenosti zemljišta do 40%.

Kod izračunavanja stepena izgrađenosti i iskorišćenosti zemljišta uzimaju se u obzir svi objekti na parceli.

Za građevinske parcele MSP stepen iskorišćenosti zemljišta do 50%.

Širina građevinskih parcela

Minimalna širina građevinske parcele je 20 m za :

- slobodnostojeći porodični stambeni objekat domaćinstva sa nepoljoprivrednim i mešovitim izvorima prihoda i
- za objekat stambeno-poslovne namene.

Minimalna širina građevinske parcele je 25 m za:

- slobodnostojeći porodični stambeni objekat poljoprivrednog domaćinstva,
- za objekat poslovne namene i MSP
- za objekat javne namene.

Opremanje građevinskih parcela

Minimalno opremanje građevinske parcele podrazumeva sledeće:

- pristupni put,
- vodosnabdevanje,
- prikupljanje otpadnih voda,
- prečišćavanje otpadnih voda gde je to moguće, a obavezno kod delatnosti koje mogu da ugroze kvalitet životne sredine,
- priključak na elektroenergetsku mrežu,
- priključak na telekomunikacionu mrežu i
- prikupljanje otpada.

Ako nije izvodljivo, a ni racionalno graditi kanalizacioni sistem, obavezno je uređenje nepropusnih septičkih jama i organizovanje službe koja će se starati o njihovom pražnjenju i odvoženju van sliva do kanalizacionih sistema i PPVO. Pražnjenje nepropusnih septičkih jama se obavlja po principu obaveznosti, bez zahteva korisnika.

Regulacija

Položaj građevinske linije utvrđuje se u odnosu na planirane regulacione linije postojećih i novih saobraćajnica, u odnosu na zaštitne koridore infrastrukture, u skladu sa postojećom situacijom na parceli, susednim parcelama, odnosno u skladu sa građevinskom linijom na strani ulice ili zone u kojoj se objekat gradi.

Rastojanje građevinske linije od regulacione linije, za nove i rekonstruisane objekte je 5.0 m.

Rastojanje građevinske linije od regulacione linije za ekonomski objekat je najmanje 8,0 m. Rastojanje od 5,0 m se uvećava za najmanje 3,0 m zelenog pojasa.

Minimalno rastojanje osnovnog gabarita slobodnostojećeg porodičnog stambenog objekta, objekta stambeno-poslovne namene i poslovne namene od granice susedne građevinske parcele iznosi 2.5 m, na delu bočnog dvorišta severne orijentacije, odnosno 4 m, na delu bočnog dvorišta južne orijentacije.

Za izgrađene objekte kod kojih su ova rastojanja manja, ne mogu se na susednim stranama predviđati otvori stambenih prostorija.

U pretežno izgrađenom području građevinska linija za objekat MSP je identična sa građevinskom linijom koja je zastupljena na više od 50% građevinskih parcela.

Rastojanje proizvodnog objekta iz kategorije preduzeća A (kategorija preduzeća prema opterećenju životne sredine), od granice susedne parcele iznosi minimum 4 m, a od susednog objekta stambene namene 6 m.

Postojeći proizvodni objekat čije je rastojanje od građevinske linije manje od utvrđene minimalne vrednosti zadržava se kao stečena obaveza, s tim da se ne može rekonstruisati, dograđivati i nadzidivati u delu objekta koji je udaljen manje od 4 m od granice susedne građevinske parcele.

Organizacija, ograđivanje i odvodnjavanje građevinskih parcela

Primenjuje se tradicionalni način organizacije i uređenja parcela i koncepcija izgradnje objekata prilagođena potrebama korisnika i očekivanom kvalitetu življenja.

Obavezno je prilagođavanje izgradnje objekata i uređenja parcela predeonom liku sela Podgorine.

Ekonomski objekti domaćinstva s mešovitim izvorima prihoda i poljoprivrednog domaćinstva postavljaju se u poseban ekonomski deo, pored stambenog dela parcele.

Na neizgrađenom delu parcele, odnos zelenih površina prema površinama sa tvrdim zastorom ne može da bude manji od 2:1.

Za svaki proizvodni objekat obezbediti obodno zelenilo prema

susednim parcelama, širine 5,0 – 10,0 m.

Za objekte MSP u granicama građevinske parcele se podiže zaštitni zeleni pojas prema zonama i susednim parcelama sa stambenom i javnom namenom.

Minimum 25% ukupne površine parcele zauzimaju zelene površine, uključujući i zaštitne zelene pojaseve.

Ograđivanje parcela se ne preporučuje, a ako se parcele i okućnice ograđuju primenjuju se materjali i tip ograde u duhu tradicije sela podgorine (plot ili taraba, pletena i živa ograda); visina ograde i kapije ne može da prelazi 1.20 m.

Ograde se postavljaju na regulacionu liniju tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na građevinskoj parceli koja se ograđuje.

Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati van regulacione linije.

Susedne građevinske parcele dozvoljeno je ograđivati živom zelenom ogradom koja se sadi u osovini granice građevinske parcele.

Parcele u seoskom naselju mogu se pregrađivati u funkcionalne celine (stambeni deo, ekonomski deo, ekonomski pristup, stambeni pristup i okućnica), s tim da visina unutrašnje ograde ne može biti veća od visine spoljne ograde.

Površinske vode sa jedne građevinske parcele ne mogu se usmeravati prema drugoj parceli.

Odvodnjavanje površinskih voda utvrđuje se nivelacionim rešenjem slobodnim padom prema rigolama, odnosno prema ulici (kod regulisane kanalizacije, odnosno jarkovima) sa najmanjim padom od 1,5%.

Za već formirane parcele moguća su odstupanja od pojedinih pravila utvrđenih u delu 5.4.1. " Pravila uređenja parcela i izgradnje objekata ", Plana Generalne regulacije, najviše za 20%, u tom slučaju se svi ostali parametri prilagođavaju uslovima smanjene ili povećane parcele.

Vrsta objekata

- Porodični stambeni objekti,
- ekonomski objekti,
- stambeno-poslovni objekti,
- poslovni objekti uključujući mala i srednja preduzeća.

Pomoćni objekti

Ako su indeksi izgrađenosti i stepeni zauzetosti na parceli manji od maksimalnih predviđenih, na istoj parceli se mogu izgraditi:

- a) uz stambeni objekat
 - pomoćni objekat u funkciji stambenog
 - poslovni objekat (mala privreda)
 - garaža
- b) uz ekonomski objekat
 - pomoćni u funkciji ekonomskog
- v) uz poslovni objekat
 - pomoćni u funkciji poslovnog
 - garaža

Visina objekta i delova objekta

Visina objekta ne može da prelazi P+1sprat + Pk (potkrovlje bez mogućnosti formiranja mansarde ili više spratnih nivoa).

Maksimalna visina nadzitka 1,6 m računajući od kote poda potkrovnog etaže do tačke preloma krovne kosine.

Objekti mogu imati podrumске ili suterenske prostorije, namenjene ostavama (stambeni objekti), skladištima (stambeno-poslovni, poslovni i MSP objekti) ili garažiranju vozila, ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode.

Ukoliko su podzemne etaže namenjene ostavama ili garažiranju vozila njihova površina ne ulazi u obračun bruto razvijene građevinske površine.

Kota prizemlja novih objekata na ravnom terenu ne može biti niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta.

Kota prizemlja može biti najviše 1,20 m viša od nulte kote.

Za objekte na strmom terenu sa nagibom od ulice (naniže), kada je nulta kota niža od kote nivelete javnog puta, kota prizemlja može biti najviše 1,20 m niža od kote nivelete javnog puta.

Za objekte koji u prizemlju imaju poslovanje kota prizemlja može biti maksimalno 0,20 m viša od kote trotoara, denivelacija do 1,20 m savladava se unutar objekta.

Visina fasadnog plana, do krovne strehe, može biti jednaka ili manja od širine fasadnog plana objekta.

Oblikovanje i materijalizacija objekata

Objekti po svojim gabaritima, obliku i dispoziciji ne smeju narušavati formirane fizičke strukture, prostorni sklop i ambijent seoskog prostora.

Primenjuje se jednostavan gabarit objekata.

Po pravilu se primenjuje trem u prizemlju stambenog i stambeno-poslovnog objekta, a preporuka je da se izbegava primena terasa i balkona na spratu objekta.

Objekte graditi kvalitetno, od isključivo klasičnih i ekološki dobrih materijala, bez upotrebe štetnih materijala kao što su azbestne ploče

Primeniti lokalne građevinske materijale za izgradnju objekata:

- opeka, blokovi, beton,
- krečene površine zidova,
- kamena sokla i drvo (stolarija, trem, krovna streha) u obradi fasadnih planova,
- crep i ćeramidu za krovni pokrivač.

Krov i spoljni omotač

Primeniti četvorovodni krov u frontu svih saobraćajnica, bez obzira na procentualnu zastupljenost objekata sa dvovodnim krovom. Po pravilu se primenjuje četvorovodni krov sa ispadom strehe većim od 0,8 m.

Izgradnja objekata sa dvovodnim krovom moguća je u zonama gradnje u kojima je postojeća zastupljenost objekata sa dvovodnim krovom veća od 70%.

Kod izgradnje dvovodnih krovova pravac pružanja krovnih površina prema saobraćajnici određuje se na osnovu zastupljenosti podužnog pravca ili kalkana na postojećim objektima.

Obavezna je toplotna izolacija novih i rekonstruisanih objekata po spoljnom omotaču (fasada, pod i krov) i unutrašnje stepenište u spratnim objektima.

Prozorske otvore projektovati i graditi tako da površina zastakljenog dela ne prelazi 1/7 površine poda prostorije koja se osvetljava.

Postojeći objekti

Na postojećim objektima u okviru planirane regulacione širine do privođenja prostora planiranoj nameni, dozvoljavaju se poboljšanja samo u smislu sanacije i tekućeg održavanja.

Nadzidiivanje i dogradnja objekata dozvoljeni su samo u sklopu rekonstrukcije celog objekta, kako bi se obezbedilo celovito estetsko funkcionalno i tehničko sagledavanje objekata.

Za rekonstrukciju i legalizaciju objekta primenjuju se pravila utvrđena za izgradnju objekata.

Legalizacija i rekonstrukcija postojećih objekata u neposrednom pojasu zaštite trasa i objekata može se odobriti samo izuzetno, na osnovu odgovarajuće tehničke dokumentacije za dogradnju, rekonstrukciju ili rehabilitaciju postojećeg puta, a u skladu sa planskim rešenjem.

Dozvoljena je prenamena stambenih objekata u turističke objekte.

Izuzetno je dozvoljena prenamena stambenih objekata u poslovne objekte, samo ako je to ekološki i funkcionalno moguće, prema svim važećim propisima koji regulišu zaštitu okoline od zagađenja.

Dozvoljeno je korišćenje napuštenih proizvodnih objekata, (tipa sušara, proizvodnih hala, skladišta i slično) uz neophodno poboljšanje njihove infrastrukturne opremljenosti, uz poštovanje pravila izgradnje i uređenja prostora i uslova zaštite životne sredine.

Porodični stambeni objekti

Novi stambeni objekti postavljaju se kao samostalni objekti na građevinskoj parceli. Svaka građevinska parcela ima pristup na javni put. Pristup parceli mora biti obezbeđen prolazom minimalne širine 2,5 m za putnička i kombinovana vozila. Za stambeni objekat poljoprivrednog ili mešovitog domaćinstva pristup parceli je 3,5 m širine za teretna i poljoprivredna vozila.

Parkiranje putničkih i kombinovanih vozila je obavezno u okviru građevinske parcele izvan površine javnog puta. Po normativu obezbediti jedno parking mesto na jedan stan.

U stambenom objektu poljoprivrednog i/ili mešovitog domaćinstva, a u okviru zone ekonomskog ulaza, koji je povezan sa ekonomskim dvorištem, obezbediti prostorije za gardarobu i sanitarne prostorije.

Prostorije namenjene za dnevni boravak (dnevna soba, kuhinja i trpezarija), potrebno je orijentisati prema stambenom dvorištu.

Ekonomski objekti

Ekonomski objekti su:

1. Stočne staje (živinarnici, svinjci, govedarnici, ovčarnici, kozarnici), ispusti za stoku, đubrišne jame - đubrišta, poljski klozeti i dr.
2. Uz stambeni objekat : letnja kuhinja, mlekar, sanitarni propusnik, magacini hrane za sopstvenu upotrebu i dr.
3. Pušnice, sušnice, koševi, ambari, nadstrešnice za mašine i vozila, magacin hrane i objekti namenjeni ishrani stoke i dr.

Ekonomski objekti se grade u posebnom ekonomskom dvorištu uz stambeno dvorište.

Položaj, lokaciju i gabarit ekonomskih objekata prilagoditi postornim mogućnostima ekonomskog dvorišta, obezbediti lak pristup i dobru organizaciju ekonomskog prostora i vezu sa drugim objektima.

Gabarite objekata prilagoditi seoskom prostoru i ambijentu, objekte graditi od klasičnih i prirodnih materijala, sa četvorovodnim krovovima pokrivenim crepom.

Ekonomsko dvorište povezati sa javnim putem preko posebnog ekonomskog prilaza, a sa stambenim dvorištem preko posebnog ekonomskog ulaza.

Između stambenog i ekonomskog dvorišta obavezan je sanitarni propusnik.

Na parceli sa nagibom terena od javnog puta (naniže), u slučaju nove izgradnje, stambeno dvorište se postavlja na najvišoj koti uz javni put.

Ekonomsko dvorište se postavlja iza stambenog dvorišta (naniže). Najmanja širina pristupnog ekonomskog puta na parceli iznosi 3,5 m.

Na parceli sa nagibom terena prema javnom putu (naviše), u slučaju nove izgradnje, stambeno dvorište se postavlja na najvišoj koti. U ovom slučaju ekonomsko dvorište se može postavljati uz javni put, a ekonomski objekti na građevinskoj liniji. Najmanja širina pristupnog stambenog puta je 2,5 m, a ekonomskog 3,5 m.

Međusobna rastojanja ekonomskih objekata zavise od organizacije ekonomskog dvorišta, s tim da se prljavi objekti mogu postavljati samo niz vetar u odnosu na čiste objekte.

Međusobno rastojanje stambenog objekta i stočne staje je 15,0 m.

Đubrište i poljski klozet, mogu biti udaljeni od stambenog objekta, bunara

odnosno živos izvora vode minimalno 20,0 m i to samo na nižoj koti.

Ako se ekonomski delovi susednih parcela neposredno graniče, rastojanje novih ekonomskih objekata od granice parcele je minimalno 1,0 m.

Ako se ekonomski deo jedne parcele neposredno graniči sa stambenim delom druge parcele, rastojanje novih ekonomskih objekata u odnosu na stambeni objekat na drugoj parceli se utvrđuje: za stočnu staju minimalno 15,0 m, za đubrište i poljski klozet minimalno 20,0 m i to samo na nižoj koti.

Parkiranje i garažiranje poljoprivrednih i teretnih vozila je obavezno u okviru ekonomskog dvorišta.

Preporučuje se izrada zastora ili popločavanje pešačkih pristupa ekonomskim objektima, materijalima koji odgovaraju prirodnom okruženju.

Na manipulativnim površinama za poljoprivredna i teretna vozila u ekonomskom dvorištu preporučuje se izrada zastora od šljunkovito-peskovitog materijala ili drobljenog kamena.

Stambeno-poslovni objekti

Namena poslovnog prostora u okviru stambeno-poslovnih objekata može biti iz oblasti turizma, trgovinskih, uslužnih, zanatskih i drugih delatnosti koje ne ugrožavaju uslove stanovanja.

Novi stambeno-poslovni objekti koji se grade postavljaju se kao samostalni objekti na građevinskoj parceli.

Kod postojećih stambenih objekata, deo prostora se može pretvoriti u poslovni prostor, ako planirana delatnost ne ugrožava životnu sredinu i uslove stanovanja.

Ako su stambeno-poslovni objekti u poslovnom delu turistički na jednoj građevinskoj parceli dozvoljeno je graditi jedan objekat ili više manjih objekata koji čine jednu funkcionalnu celinu pod uslovom da indeksi izgrađenosti i stepeni zauzetosti na parceli ne prelaze dozvoljeni maksimum.

Obavezno je da svaka parcela ima pristup na javni put.

Rastojanje građevinske linije od regulacione linije, za stambeno-poslovni objekat je 5,0 m.

Najveća dozvoljena spratnost stambeno-poslovnog objekta je P+1sprat + Pk (potkrovlje bez mogućnosti formiranja mansarde ili više spratnih nivoa).

Maksimalna visina nadzitka 1,60 m računajući od kote poda podkrovne etaže do tačke preloma krovne kosine.

Po pravilu poslovanje se organizuje i obavlja u prizemlju objekta.

Obavezna je primena zaštitnih rastojanja objekta od okruženja.

Obezbediti obodno zelenilo prema susednim parcelama.

Potrebno je odvojiti ulaze u stambeni deo objekta i poslovni deo objekta, kao i pristupe stambenom delu i poslovnom delu dvorišta.

U granicama građevinske parcele obavezno se obezbeđuje parkiranje svih putničkih, kombinovanih i teretnih vozila.

Za parkiranje primeniti sledeće normative :

- stanovanje 1pm/ 1stan,
- turizam 1pm/ 4 do 10 kreveta,
- ugostiteljstvo 1pm/ 4 do 12 sedišta,
- trgovina 1pm/ 50 m² neto površine,
- zanatske delatnosti 1pm/ 80 m² neto površine.

Poslovni objekti

Prioritetne poslovne delatnosti su iz oblasti: poljoprivrede, turizma, zanatsko - uslužnih delatnosti, ugostiteljskih delatnosti, trgovine, finansijsko -tehničkih usluga, javnih službi i proizvodnje

saglasne razvojnim potencijalima i ekološkom kapacitetu planskog područja.

U okviru ove građevinske zone, ako se iskaže interes razvijaće se MSP (mala i srednja preduzeća).

Za postojeće i nove poslovne objekte, obavezno je striktno poštovanje pravila uređenja i izgradnje prostora i primena mera zaštite životne sredine.

Poslovni objekti koji se grade postavljaju se kao samostalni objekti na građevinskoj parceli.

Izgradnja novih poslovnih objekata poljoprivredno-prerađivačkog kapaciteta je na posebnoj građevinskoj parceli ili na ekonomskom delu parcele poljoprivrednog ili mešovitog domaćinstva.

Za izgradnju turističkih objekata na jednoj građevinskoj parceli dozvoljeno je graditi jedan objekat ili više manjih objekata koji čine jednu funkcionalnu celinu.

Maksimalna spratnost proizvodnog objekata je P (prizemlje sa tehnološkom visinom), uz mogućnost izgradnje spratne etaže u zavisnosti od tehnološkog postupka.

Najveća dozvoljena spratnost turističkog objekta je P+1sprat +Po (potkrovlje bez mogućnosti formiranja mansarde ili više spratnih nivoa).

Maksimalna visina nadzitka 1,60 m računajući od kote poda podkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine.

Za proizvodne, poljoprivredno-prerađivačke i zanatske objekte obavezna je primena zaštitnih rastojanja objekta od okruženja.

Za svaki proizvodni objekat obezbediti obodno zelenilo prema susednim parcelama, širine 5,0 – 10,0 m.

Obavezno je da svaka parcela ima pristup na javni put.

Za proizvodne objekte pristupni put je minimalne širine 5,0 m.

Za turističke objekte pristup parceli mora biti obezbeđen prolazom minimalne širine 2,5 m za putnička i kombinovana vozila i 3,5 m širine za protivpožarna vozila.

Obavezno je uređenje manipulativnog prostora i parkinga za različite vrste vozila.

U granicama građevinske parcele obavezno se obezbeđuje parkiranje svih teretnih, kombinovanih i putničkih vozila.

Za parkiranje primeniti sledeće normative :

- turizam 1pm/ 4 do 10 kreveta,
- ugostiteljstvo 1pm/ 4 do 12 sedišta,
- trgovina 1pm/ 50 m² neto površine,
- finansijsko-tehničke usluge 1pm/ 60 m² neto površine,
- zanatske delatnosti 1pm/ 80 m² neto površine.

Mala i srednja preduzeća

U okviru ove građevinske zone u MSP (mala i srednja preduzeća) razvijaće se poljoprivredna proizvodnja, trgovina, turizam, usluge i u manjim pogonima metalska, elektro i drvena proizvodnja.

Otvaranje malih proizvodnih pogona, ukoliko se za njih iskaže interes, moguće je jedino uz striktno poštovanje režima i pravila korišćenja, uređenja i izgradnje prostora, ekološko-prostornih kriterijuma i primenu mera zaštite životne sredine.

Obavezna je primena zaštitnih rastojanja objekta od okruženja na osnovu zona zaštite od negativnih uticaja MSP (Zona zaštite od negativnog uticaja MSP).

Rastojanje proizvodnog (MSP) objekta iz kategorije preduzeća A (kategorija preduzeća prema opterećenju životne sredine), od granice susedne parcele iznosi minimum 4 m, a od susednog objekta stambene namene 6 m.

Postojeći proizvodni objekat čije je rastojanje od građevinske linije manje od utvrđene minimalne vrednosti zadržava se kao stečena obaveza, s tim da se ne može rekonstruisati, dograđivati i nadziđivati u delu objekta koji je udaljen manje od 4 m od granice susedne građevinske parcele.

Maksimalna spratnost MSP objekata je P (prizemlje sa tehnološkom visinom), uz mogućnost izgradnje spratne etaže u zavisnosti od tehnološkog postupka.

Maksimalna spratnost objekata pratećih funkcija (skladišta) je P + 1 sprat.

Za objekte MSP u granicama građevinske parcele se podiže zaštitni zeleni pojas prema zonama i susednim parcelama sa stambenom i javnom namenom.

Minimum 25% ukupne površine parcele zauzimaju zelene površine, uključujući i zaštitne zelene pojaseve.

Obavezno je da svaka parcela ima pristup na javni put.

Pristupni put za vezu sa javnim putem je minimalne širine 5,0 m, sa radijusom krivine priključka od minimum 10-12 m, s tim da se pristup parceli postavlja s jednim ulazom izlazom.

U granicama građevinske parcele se obezbeđuje parkiranje svih teretnih i putničkih vozila i bicikala, potreban manipulativni prostor i skladišta za one delatnosti MSP koja imaju veće transportne zahteve i materijalne inpute (sirovine, repromaterijale i gotove proizvode).

Normativ za parkiranje je 1pm/ 90 m² neto površine MSP objekta.

Može se odobriti promena namene građevinskih parcela sa stambenom i stambeno poslovnom namenom u proizvodnu namenu za preduzeća iz kategorije A opterećenja životne sredine i eventualno iz kategorije B na osnovu procene uticaja na životnu sredinu, pod uslovom da se obezbedi utvrđeno zaštitno rastojanje od susednih parcela i objekata i preduzmu predviđene mere zaštite životne sredine.

5.4.1.9. ZONA B1d, stambena, poslovna – Klinci

(Zona B1d – Klinci – uz regionalni put)

Namena građevinskih parcela

Za sve namene, izuzev za industriju.

Veličina građevinskih parcela

Domaćinstva po izvoru prihoda	Porodični stambeni objekti (ar)	Stambeno-poslovni objekti (ar)	Poslovni objekti (ar)	MSP (mala i srednja preduzeća)
Nepoljoprivredna	minimalno 4 ara, optimalno 9 - 13 ari	minimalno 6 ari, optimalno 11.5 - 16 ari	minimalno 8 ari, optimalno 14 – 20 ari	minimalno 15 ari, optimalno 30 ari

Mešovita	minimalno 6 ari, optimalno 15 ari	minimalno 6 ari, optimalno 11.5 – 16 ari	minimalno 8 ari, optimalno 14 – 20 ari	/
Poljoprivredna	minimalno 8 ari, optimalno 20 ari	minimalno 6 ari, optimalno 11.5 - 16 ari	minimalno 8 ari, optimalno 14 – 20 ari	/

Izgrađenost i iskorišćenost građevinskih parcela

Stepen izgrađenosti do 0.8

Stepen iskorišćenosti zemljišta do 40%.

Kod izračunavanja stepena izgrađenosti i iskorišćenosti zemljišta uzimaju se u obzir svi objekti na parceli.

Za građevinske parcele MSP stepen iskorišćenosti zemljišta do 50%.

Širina građevinskih parcela

Minimalna širina građevinske parcele je 20 m za :

- slobodnostojeći porodični stambeni objekat domaćinstva sa nepoljoprivrednim i mešovitim izvorima prihoda i
- za objekat stambeno-poslovne namene.

Minimalna širina građevinske parcele je 25 m za:

- slobodnostojeći porodični stambeni objekat poljoprivrednog domaćinstva,
- za objekat poslovne namene i MSP
- za objekat javne namene.

Opremanje građevinskih parcela

Minimalno opremanje građevinske parcele podrazumeva sledeće:

- pristupni put,
- vodosnabdevanje,
- prikupljanje otpadnih voda,
- prečišćavanje otpadnih voda gde je to moguće, a obavezno kod delatnosti koje mogu da ugroze kvalitet životne sredine,
- priključak na elektroenergetsku mrežu,
- priključak na telekomunikacionu mrežu i
- prikupljanje otpada.

Ako nije izvodljivo, a ni racionalno graditi kanalizacioni sistem, obavezno je uređenje nepropusnih septičkih jama i organizovanje službe koja će se starati o njihovom pražnjenju i odvoženju van sliva do kanalizacionih sistema i PPVO. Pražnjenje nepropusnih septičkih jama se obavlja po principu obaveznosti, bez zahteva korisnika.

Regulacija

Položaj građevinske linije utvrđuje se u odnosu na planirane regulacione linije postojećih i novih saobraćajnica, u odnosu na zaštitne koridore infrastrukture, u skladu sa postojećom situacijom na parceli, susednim parcelama, odnosno u skladu sa građevinskom linijom na strani ulice ili zone u kojoj se objekat gradi.

Rastojanje građevinske linije od regulacione linije, za nove i rekonstruisane objekte je 5.0 m.

Rastojanje građevinske linije od regulacione linije za ekonomski objekat je najmanje 8,0 m. Rastojanje od 5,0 m se uvećava za najmanje 3,0 m zelenog pojasa.

Minimalno rastojanje osnovnog gabarita slobodnostojećeg porodičnog stambenog objekta, objekta stambeno-poslovne namene i poslovne namene od granice susedne građevinske parcele iznosi 2.5 m, na delu bočnog dvorišta severne orijentacije, odnosno 4 m, na delu bočnog dvorišta južne orijentacije.

Za izgrađene objekte kod kojih su ova rastojanja manja, ne mogu se na susednim stranama predviđati otvori stambenih prostorija.

U pretežno izgrađenom području građevinska linija za objekat MSP je identična sa građevinskom linijom koja je zastupljena na više od 50% građevinskih parcela.

Rastojanje proizvodnog objekta iz kategorije preduzeća A (kategorija preduzeća prema opterećenju životne sredine), od granice susedne parcele iznosi minimum 4 m, a od susednog objekta stambene namene 6 m.

Postojeći proizvodni objekat čije je rastojanje od građevinske linije manje od utvrđene minimalne vrednosti zadržava se kao stečena obaveza, s tim da se ne može rekonstruisati, dograđivati i nadzidivati u delu objekta koji je udaljen manje od 4 m od granice susedne građevinske parcele.

Organizacija, ograđivanje i odvodnjavanje građevinskih parcela

Primenjuje se tradicionalni način organizacije i uređenja parcela i koncepcija izgradnje objekata prilagođena potrebama korisnika i očekivanom kvalitetu življenja.

Obavezno je prilagođavanje izgradnje objekata i uređenja parcela predeonom liku sela Podgorine.

Ekonomski objekti domaćinstva s mešovitim izvorima prihoda i poljoprivrednog domaćinstva postavljaju se u poseban ekonomski deo, pored stambenog dela parcele.

Na neizgrađenom delu parcele, odnos zelenih površina prema površinama sa tvrdim zastorom ne može da bude manji od 2:1.

Za svaki proizvodni objekat obezbediti obodno zelenilo prema susednim parcelama, širine 5,0 – 10,0 m.

Za objekte MSP u granicama građevinske parcele se podiže zaštitni zeleni pojas prema zonama i susednim parcelama sa stambenom i javnom namenom.

Minimum 25% ukupne površine parcele zauzimaju zelene površine, uključujući i zaštitne zelene pojaseve.

Ograđivanje parcela se ne preporučuje, a ako se parcele i okućnice ograđuju primenjuju se materjali i tip ograde u duhu tradicije sela podgorine (plot ili taraba, pletena i živa ograda); visina ograde i kapije ne može da prelazi 1.20 m.

Ograde se postavljaju na regulacionu liniju tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na građevinskoj parceli koja se ograđuje.

Vrata i kapije na uličnoj ogradbi ne mogu se otvarati van regulacione linije.

Susedne građevinske parcele dozvoljeno je ograđivati živom zelenom ogradom koja se sadi u osovini granice građevinske parcele.

Parcele u seoskom naselju mogu se pregrađivati u funkcionalne celine (stambeni deo, ekonomski deo, ekonomski pristup, stambeni pristup i okućnica), s tim da visina unutrašnje ograde ne može biti veća od visine spoljne ograde.

Površinske vode sa jedne građevinske parcele ne mogu se usmeravati prema drugoj parceli.

Odvodnjavanje površinskih voda utvrđuje se nivelacionim rešenjem

slobodnim padom prema rigolama, odnosno prema ulici (kod regulisane kanalizacije, odnosno jarkovima) sa najmanjim padom od 1,5%.

Za već formirane parcele moguća su odstupanja od pojedinih pravila utvrđenih u delu 5.4.1. " Pravila uređenja parcela i izgradnje objekata". Plana Generalne regulacije, najviše za 20%, u tom slučaju se svi ostali parametri prilagođavaju uslovima smanjene ili povećane parcele.

Vrsta objekata

- Porodični stambeni objekti,
- ekonomski objekti,
- stambeno-poslovni objekti,
- poslovni objekti uključujući mala i srednja preduzeća.

Pomoćni objekti

Ako su indeksi izgrađenosti i stepeni zauzetosti na parceli manji od maksimalnih predviđenih, na istoj parceli se mogu izgraditi:

- a) uz stambeni objekat
 - pomoćni objekat u funkciji stambenog
 - poslovni objekat (mala privreda)
 - garaža
- b) uz ekonomski objekat
 - pomoćni u funkciji ekonomskog
- v) uz poslovni objekat
 - pomoćni u funkciji poslovnog
 - garaža

Visina objekta i delova objekta

Visina objekta ne može da prelazi P+1sprat + Pk (potkrovlje bez mogućnosti formiranja mansarde ili više spratnih nivoa).

Maksimalna visina nadzitka 1,6 m računajući od kote poda podkrovne etaže do tačke preloma krovne kosine. Objekti mogu imati podrumске ili suterenske prostorije, namenjene ostavama (stambeni objekti), skladištima (stambeno-poslovni, poslovni i MSP objekti) ili garažiranju vozila, ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode.

Ukoliko su podzemne etaže namenjene ostavama ili garažiranju vozila njihova površina ne ulazi u obračun bruto razvijene građevinske površine.

Kota prizemlja novih objekata na ravnom terenu ne može biti niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta.

Kota prizemlja može biti najviše 1,20 m viša od nulte kote.

Za objekte na strmom terenu sa nagibom od ulice (naniže), kada je nulta kota niža od kote nivelete javnog puta, kota prizemlja može biti najviše 1,20 m niža od kote nivelete javnog puta.

Za objekte koji u prizemlju imaju poslovanje kota prizemlja može biti maksimalno 0,20 m viša od kote trotoara, denivelacija do 1,20 m savladava se unutar objekta.

Visina fasadnog plana, do krovne strehe, može biti jednaka ili manja od širine fasadnog plana objekta.

Oblikovanje i materijalizacija objekata

Objekti po svojim gabaritima, obliku i dispoziciji ne smeju narušavati formirane fizičke strukture, prostorni sklop i ambijent seoskog prostora.

Primenjuje se jednostavan gabarit objekata.

Po pravilu se primenjuje trem u prizemlju stambenog i stambeno-poslovnog objekta, a preporuka je da se izbegava primena terasa i balkona na spratu objekta.

Objekte graditi kvalitetno, od isključivo klasičnih i ekološki dobrih materijala, bez upotrebe štetnih materijala kao što su azbestne ploče

Primeniti lokalne građevinske materijale za izgradnju objekata:

- opeka, blokovi, beton,
- krečene površine zidova,
- kamena sokla i drvo (stolarija, trem, krovna streha) u obradi fasadnih planova,
- crep i ćeramidu za krovni pokrivač.

Krov i spoljni omotač

Primeniti četvorvodni krov u frontu svih saobraćajnica, bez obzira na procentualnu zastupljenost objekata sa dvovodnim krovom. Po pravilu se primenjuje četvorvodni krov sa ispadom strehe većim od 0,8 m.

Izgradnja objekata sa dvovodnim krovom moguća je u zonama gradnje u kojima je postojeća zastupljenost objekata sa dvovodnim krovom veća od 70%.

Kod izgradnje dvovodnih krovova pravac pružanja krovnih površina prema saobraćajnici određuje se na osnovu zastupljenosti podužnog pravca ili kalkana na postojećim objektima.

Obavezna je toplotna izolacija novih i rekonstruisanih objekata po spoljnom omotaču (fasada, pod i krov) i unutrašnje stepenište u spratnim objektima.

Prozorske otvore projektovati i graditi tako da površina zastakljenog dela ne prelazi 1/7 površine poda prostorije koja se osvetljava.

Postojeći objekti

Na postojećim objektima u okviru planirane regulacione širine do privođenja prostora planiranoj nameni, dozvoljavaju se poboljšanja samo u smislu sanacije i tekućeg održavanja.

Nadziđivanje i dogradnja objekata dozvoljeni su samo u sklopu rekonstrukcije celog objekta, kako bi se obezbedilo celovito estetsko funkcionalno i tehničko sagledavanje objekata.

Za rekonstrukciju i legalizaciju objekta primenjuju se pravila utvrđena za izgradnju objekata.

Legalizacija i rekonstrukcija postojećih objekata u neposrednom pojasu zaštite trasa i objekata može se odobriti samo izuzetno, na osnovu odgovarajuće tehničke dokumentacije za dogradnju, rekonstrukciju ili rehabilitaciju postojećeg puta, a u skladu sa planskim rešenjem.

Dozvoljena je prenamena stambenih objekata u turističke objekte.

Izuzetno je dozvoljena prenamena stambenih objekata u poslovne objekte, samo ako je to ekološki i funkcionalno moguće, prema svim važećim propisima koji regulišu zaštitu okoline od zagađenja.

Dozvoljeno je korišćenje napuštenih proizvodnih objekata, (tipa sušara, proizvodnih hala, skladišta i slično) uz neophodno poboljšanje njihove infrastrukturne opremljenosti, uz poštovanje pravila izgradnje i uređenja prostora i uslova zaštite životne sredine.

Porodični stambeni objekti

Novi stambeni objekti postavljaju se kao samostalni objekti na građevinskoj parceli. Svaka građevinska parcela ima pristup na javni put. Pristup parceli mora biti obezbeđen prolazom minimalne širine 2,5 m za putnička i kombinovana vozila. Za stambeni objekat poljoprivrednog ili mešovitog domaćinstva pristup parceli je 3,5 m širine za teretna i poljoprivredna vozila.

Parkiranje putničkih i kombinovanih vozila je obavezno u okviru građevinske parcele izvan površine javnog puta. Po normativu obezbediti jedno parking mesto na jedan stan.

U stambenom objektu poljoprivrednog i/ili mešovitog domaćinstva, a u okviru zone ekonomskog ulaza, koji je povezan sa ekonomskim dvorištem, obezbediti prostorije za gardarobu i sanitarne prostorije.

Prostorije namenjene za dnevni boravak (dnevna soba, kuhinja i trpezarija), potrebno je orijentisati prema stambenom dvorištu.

Ekonomski objekti

Ekonomski objekti su:

1. Stočne staje (živinarnici, svinjci, govedarnici, ovčarnici, kozarnici), ispusti za stoku, đubrišne jame - đubrišta, poljski klozeti i dr.
2. Uz stambeni objekat : letnja kuhinja, mlekara, sanitarni propusnik, magacini hrane za sopstvenu upotrebu i dr.
3. Pušnice, sušnice, koševi, ambari, nadstrešnice za mašine i vozila, magacin hrane i objekti namenjeni ishrani stoke i dr.

Ekonomski objekti se grade u posebnom ekonomskom dvorištu uz stambeno dvorište.

Položaj, lokaciju i gabarit ekonomskih objekata prilagoditi postornim mogućnostima ekonomskog dvorišta, obezbediti lak pristup i dobru organizaciju ekonomskog prostora i vezu sa drugim objektima.

Gabarite objekata prilagoditi seoskom prostoru i ambijentu, objekte graditi od klasičnih i prirodnih materijala, sa četvorovodnim krovovima pokrivenim crepom.

Ekonomsko dvorište povezati sa javnim putem preko posebnog ekonomskog prilaza, a sa stambenim dvorištem preko posebnog ekonomskog ulaza.

Između stambenog i ekonomskog dvorišta obavezan je sanitarni propusnik.

Na parceli sa nagibom terena od javnog puta (naniže), u slučaju nove izgradnje, stambeno dvorište se postavlja na najvišoj koti uz javni put.

Ekonomsko dvorište se postavlja iza stambenog dvorišta (naniže). Najmanja širina pristupnog ekonomskog puta na parceli iznosi 3,5 m.

Na parceli sa nagibom terena prema javnom putu (naviše), u slučaju nove izgradnje, stambeno dvorište se postavlja na najvišoj koti.

U ovom slučaju ekonomsko dvorište se može postavljati uz javni put, a ekonomski objekti na građevinskoj liniji. Najmanja širina pristupnog stambenog puta je 2,5 m, a ekonomskog 3,5 m.

Međusobna rastojanja ekonomskih objekata zavise od organizacije ekonomskog dvorišta, s tim da se prljavi objekti mogu postavljati samo niz vetar u odnosu na čiste objekte.

Međusobno rastojanje stambenog objekta i stočne staje je 15,0 m.

Đubrište i poljski klozet, mogu biti udaljeni od stambenog objekta, bunara odnosno živog izvora vode minimalno 20,0 m i to samo na nižoj koti.

Ako se ekonomski delovi susednih parcela neposredno graniče, rastojanje novih ekonomskih objekata od granice parcele je minimalno 1,0 m.

Ako se ekonomski deo jedne parcele neposredno graniči sa stambenim delom druge parcele, rastojanje novih ekonomskih objekata u odnosu na stambeni objekat na drugoj parceli se utvrđuje: za stočnu staju minimalno 15,0 m, za đubrište i poljski klozet minimalno 20,0 m i to samo na nižoj koti.

Parkiranje i garažiranje poljoprivrednih i teretnih vozila je obavezno u okviru ekonomskog dvorišta.

Preporučuje se izrada zastora ili popločavanje pešačkih pristupa ekonomskim objektima, materijalima koji odgovaraju prirodnom okruženju.

Na manipulativnim površinama za poljoprivredna i teretna vozila u ekonomskom dvorištu preporučuje se izrada zastora od šljunkovito-peskovitog materijala ili drobljenog kamena.

Stambeno-poslovni objekti

Namena poslovnog prostora u okviru stambeno-poslovnih objekata može biti iz oblasti turizma, trgovinskih, uslužnih, zanatskih i drugih delatnosti koje ne ugrožavaju uslove stanovanja.

Novi stambeno-poslovni objekti koji se grade postavljaju se kao samostalni objekti na građevinskoj parceli.

Kod postojećih stambenih objekata, deo prostora se može pretvoriti u poslovni prostor, ako planirana delatnost ne ugrožava životnu sredinu i uslove stanovanja.

Ako su stambeno-poslovni objekti u poslovnom delu turistički na jednoj građevinskoj parceli dozvoljeno je graditi jedan objekat ili više manjih objekata koji čine jednu funkcionalnu celinu pod uslovom da indeksi izgrađenosti i stepeni zauzetosti na parceli ne prelaze

dozvoljeni maksimum.

Obavezno je da svaka parcela ima pristup na javni put.

Rastojanje građevinske linije od regulacione linije, za stambeno-poslovni objekat je 5,0 m .

Najveća dozvoljena spratnost stambeno-poslovnog objekta je P+1sprat + Pk (potkrovlje bez mogućnosti formiranja mansarde ili više spratnih nivoa).

Maksimalna visina nadzitka 1,60 m računajući od kote poda podkrovnog etaže do tačke preloma krovne kosine.

Po pravilu poslovanje se organizuje i obavlja u prizemlju objekta.

Obavezna je primena zaštitnih rastojanja objekta od okruženja.

Obezbediti obodno zelenilo prema susednim parcelama.

Potrebno je odvojiti ulaze u stambeni deo objekta i poslovni deo objekta, kao i pristupe stambenom delu i poslovnom delu dvorišta.

U granicama građevinske parcele obavezno se obezbeđuje parkiranje svih putničkih, kombinovanih i teretnih vozila.

Za parkiranje primeniti sledeće normative :

- stanovanje 1pm/ 1stan,
- turizam 1pm/ 4 do 10 kreveta,
- ugostiteljstvo 1pm/ 4 do 12 sedišta,
- trgovina 1pm/ 50 m² neto površine,
- zanatske delatnosti 1pm/ 80 m² neto površine.

Poslovni objekti

Prioritetne poslovne delatnosti su iz oblasti: poljoprivrede, turizma, zanatsko - uslužnih delatnosti, ugostiteljskih delatnosti, trgovine, finansijsko -tehničkih usluga, javnih službi i proizvodnje saglasne razvojnim potencijalima i ekološkom kapacitetu planskog područja.

U okviru ove građevinske zone, ako se iskaže interes razvijace se MSP (mala i srednja preduzeća).

Za postojeće i nove poslovne objekte, obavezno je striktno poštovanje pravila uređenja i izgradnje prostora i primena mera zaštite životne sredine.

Poslovni objekti koji se grade postavljaju se kao samostalni objekti na građevinskoj parceli.

Izgradnja novih poslovnih objekata poljoprivredno-prerađivačkog kapaciteta

je na posebnoj građevinskoj parceli ili na ekonomskom delu parcele poljoprivrednog ili mešovitog domaćinstva.

Za izgradnju turističkih objekata na jednoj građevinskoj parceli dozvoljeno je graditi jedan objekat ili više manjih objekata koji čine jednu funkcionalnu celinu.

Maksimalna spratnost proizvodnog objekata je P (prizemlje sa tehnološkom visinom), uz mogućnost izgradnje spratne etaže u zavisnosti od tehnološkog postupka.

Najveća dozvoljena spratnost turističkog objekta je P+1sprat +Pk (potkrovlje bez mogućnosti formiranja mansarde ili više spratnih nivoa).

Maksimalna visina nadzitka 1,60 m računajući od kote poda podkrovnog etaže do tačke preloma krovne kosine.

Za proizvodne, poljoprivredno-prerađivačke i zanatske objekte obavezna je primena zaštitnih rastojanja objekta od okruženja.

Za svaki proizvodni objekat obezbediti obodno zelenilo prema

susednim parcelama, širine 5,0 – 10,0 m.

Obavezno je da svaka parcela ima pristup na javni put.

Za proizvodne objekte pristupni put je minimalne širine 5,0 m.

Za turističke objekte pristup parceli mora biti obezbeđen prolazom minimalne širine 2,5 m za putnička i kombinovana vozila i 3,5 m širine za protivpožarna vozila.

Obavezno je uređenje manipulativnog prostora i parkinga za različite vrste vozila.

U granicama građevinske parcele obavezno se obezbeđuje parkiranje svih teretnih, kombinovanih i putničkih vozila.

Za parkiranje primeniti sledeće normative :

- turizam 1pm/ 4 do 10 kreveta,
- ugostiteljstvo 1pm/ 4 do 12 sedišta,
- trgovina 1pm/ 50 m² neto površine,
- finansijsko-tehničke usluge 1pm/ 60 m² neto površine,
- zanatske delatnosti 1pm/ 80 m² neto površine.

Mala i srednja preduzeća

U okviru ove građevinske zone u MSP (mala i srednja preduzeća) razvijaće se poljoprivredna proizvodnja, trgovina, turizam, usluge i u manjim pogonima metalska, elektro i drvena proizvodnja.

Otvaranje malih proizvodnih pogona, ukoliko se za njih iskaže interes, moguće je jedino uz striktno poštovanje režima i pravila korišćenja, uređenja i izgradnje prostora, ekološko-prostornih kriterijuma i primenu mera zaštite životne sredine.

Obavezna je primena zaštitnih rastojanja objekta od okruženja na osnovu zona zaštite od negativnih uticaja MSP (Zone zaštite od negativnog uticaja MSP).

Rastojanje proizvodnog (MSP) objekta iz kategorije preduzeća A (kategorija preduzeća prema opterećenju životne sredine), od granice susedne parcele iznosi minimum 4 m, a od susednog objekta stambene namene 6 m.

Postojeći proizvodni objekat čije je rastojanje od građevinske linije manje od utvrđene minimalne vrednosti zadržava se kao stečena obaveza, s tim da se ne može rekonstruisati, dograđivati i nadzidivati u delu objekta koji je udaljen manje od 4 m od granice susedne građevinske parcele.

Maksimalna spratnost MSP objekata je P (prizemlje sa tehnološkom visinom), uz mogućnost izgradnje spratne etaže u zavisnosti od tehnološkog postupka.

Maksimalna spratnost objekata pratećih funkcija (skladišta) je P + 1 sprat.

Za objekte MSP u granicama građevinske parcele se podiže zaštitni zeleni pojas prema zonama i susednim parcelama sa stambenom i javnom namenom.

Minimum 25% ukupne površine parcele zauzimaju zelene površine, uključujući i zaštitne zelene pojaseve.

Obavezno je da svaka parcela ima pristup na javni put.

Pristupni put za vezu sa javnim putem je minimalne širine 5,0 m, sa radijusom krivine priključka od minimum 10-12 m, s tim da se pristup parceli postavlja sa jednim ulazom - izlazom.

U granicama građevinske parcele se obezbeđuje parkiranje svih teretnih i putničkih vozila i bicikala, potreban manipulativni prostor i skladišta za one delatnosti MSP koja imaju veće transportne

zahteve i materijalne inpute (sirovine, repromaterijale i gotove proizvode).

Normativ za parkiranje je 1pm/ 90 m² neto površine MSP objekta. Može se odobriti promena namene građevinskih parcela sa stambenom i stambeno poslovnom namenom u proizvodnu namenu za preduzeća iz kategorije **A** opterećenja životne sredine i eventualno iz kategorije **B** na osnovu procene uticaja na životnu sredinu, pod uslovom da se obezbedi utvrđeno zaštitno rastojanje od susednih parcela i objekata i preduzmu predviđene mere zaštite životne sredine.

5.4.1.10. ZONA B1đ, stambena, poslovna – Klinci

(Zona B1đ – Klinci – uz lokalni put ka Rogljeviću)

Namena građevinskih parcela

Za sve namene izuzev za industriju i MSP

Veličina građevinskih parcela

Domaćinstva po izvoru prihoda	Porodični stambeni objekti (ar)	Stambeno-poslovni objekti (ar)	Poslovni objekti (ar)
Nepoljoprivredna	Minimalno 4 ara, optimalno 9 - 13 ari	Minimalna 6 ari, optimalna 11.5 - 16 ari	Minimalna 8 ari, optimalna 14 – 20 ari
Mešovita	Minimalno 6 ari, optimalno 15 ari	Minimalna 6 ari, optimalna 11.5 - 16 ari	Minimalna 8 ari, optimalna 14 – 20 ari
Poljoprivredna	Minimalno 8 ari, optimalno 20 ari	Minimalna 6 ari, optimalna 11.5 - 16 ari	Minimalna 8 ari, optimalna 14 – 20 ari

Izgrađenost i iskorišćenost građevinskih parcela

Stepen izgrađenosti do 0.8

Stepen iskorišćenosti zemljišta do 40%

Kod izračunavanja stepena izgrađenosti i iskorišćenosti zemljišta uzimaju se u obzir svi objekti na parceli.

Širina građevinskih parcela

Minimalna širina građevinske parcele je 20 m za :

- slobodnostojeći porodični stambeni objekat domaćinstva sa nepoljoprivrednim i mešovitim izvorima prihoda i
- za objekat stambeno-poslovne namene.

Minimalna širina građevinske parcele je 25 m za:

- slobodnostojeći porodični stambeni objekat poljoprivrednog domaćinstva,
- za objekat poslovne namene i
- za objekat javne namene.

Opremanje građevinskih parcela

Minimalno opremanje građevinske parcele podrazumeva sledeće:

- pristupni put,
- vodosnabdevanje,
- prikupljanje otpadnih voda,
- prečišćavanje otpadnih voda gde je to moguće, a obavezno kod delatnosti koje mogu da ugroze kvalitet životne sredine,

- priključak na elektroenergetsku mrežu,
- priključak na telekomunikacionu mrežu i
- prikupljanje otpada.

Ako nije izvodljivo, a ni racionalno graditi kanalizacioni sistem, obavezno je uređenje nepropusnih septičkih jama i organizovanje službe koja će se starati o njihovom pražnjenju i odvoženju van sliva do kanalizacionih sistema i PPVO. Pražnjenje nepropusnih septičkih jama se obavlja po principu obaveznosti, bez zahteva korisnika.

Regulacija

Položaj građevinske linije utvrđuje se u odnosu na planirane regulacione linije postojećih i novih saobraćajnica, u odnosu na zaštitne koridore infrastrukture, u skladu sa postojećom situacijom na parceli, susednim parcelama, odnosno u skladu sa građevinskom linijom na strani ulice ili zone u kojoj se objekat gradi.

Rastojanje građevinske linije od regulacione linije, za nove i rekonstruisane objekte je 5.0 m.

Rastojanje građevinske linije od regulacione linije za ekonomski objekat je najmanje 8,0 m. Rastojanje od 5,0 m se uvećava za najmanje 3,0 m zelenog pojasa.

Minimalno rastojanje osnovnog gabarita slobodnostojećeg porodičnog stambenog objekta, objekta stambeno-poslovne namene i poslovne namene od granice susedne građevinske parcele iznosi 2.5 m, na delu bočnog dvorišta severne orijentacije, odnosno 4 m, na delu bočnog dvorišta južne orijentacije.

Za izgrađene objekte kod kojih su ova rastojanja manja, ne mogu se na susednim stranama predviđati otvori stambenih prostorija.

Organizacija, ograđivanje i odvodnjavanje građevinskih parcela

Primenjuje se tradicionalni način organizacije i uređenja parcela i koncepcija izgradnje objekata prilagođena potrebama korisnika i očekivanom kvalitetu življenja.

Obavezno je prilagođavanje izgradnje objekata i uređenja parcela predeonom liku sela Podgorine.

Ekonomski objekti domaćinstva s mešovitim izvorima prihoda i poljoprivrednog domaćinstva postavljaju se u poseban ekonomski deo, pored stambenog dela parcele.

Na neizgrađenom delu parcele, odnos zelenih površina prema površinama sa tvrdim zastorom ne može da bude manji od 2:1.

Ograđivanje parcela se ne preporučuje, a ako se parcele i okućnice ograđuju primenjuju se materijali i tip ograde u duhu tradicije sela podgorine (plot ili taraba, pletena i živa ograda); visina ograde i kapije ne može da prelazi 1.20 m.

Ograde se postavljaju na regulacionu liniju tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na građevinskoj parceli koja se ograđuje.

Vrata i kapije na uličnoj ogradbi ne mogu se otvarati van regulacione linije.

Susedne građevinske parcele dozvoljeno je ograđivati živom zelenom ogradom koja se sadi u osovini granice građevinske parcele.

Parcele u seoskom naselju mogu se pregrađivati u funkcionalne celine (stambeni deo, ekonomski deo, ekonomski pristup, stambeni pristup i okućnica), s tim da visina unutrašnje ograde ne može biti veća od visine spoljne ograde.

Površinske vode sa jedne građevinske parcele ne mogu se usmeravati prema drugoj parceli.

Odvodnjavanje površinskih voda utvrđuje se nivelacionim rešenjem

slobodnim padom prema rigolama, odnosno prema ulici (kod regulisane kanalizacije, odnosno jarkovima) sa najmanjim padom od 1,5%.

Za već formirane parcele moguća su odstupanja od pojedinih pravila utvrđenih u delu 5.4.1. " Pravila uređenja parcela i izgradnje objekata".
Plana Generalne regulacije, najviše za 20%, u tom slučaju se svi ostali parametri prilagođavaju uslovima smanjene ili povećane parcele.

Vrsta objekata

- Porodični stambeni objekti,
- ekonomski objekti,
- poslovni objekti i
- stambeno-poslovni objekti.

Pomoćni objekti

Ako su indeksi izgrađenosti i stepeni zauzetosti na parceli manji od maksimalnih predviđenih, na istoj parceli se mogu izgraditi:

- a) uz stambeni objekat
 - pomoćni objekat u funkciji stambenog
 - poslovni objekat (mala privreda)
 - garaža
- b) uz ekonomski objekat
 - pomoćni u funkciji ekonomskog
- v) uz poslovni objekat
 - pomoćni u funkciji poslovnog
 - garaža

Visina objekta i delova objekta

Visina objekta ne može da prelazi P+1sprat + Pk (potkrovlje bez mogućnosti formiranja mansarde ili više spratnih nivoa).

Maksimalna visina nadzitka 1,6 m računajući od kote poda podkrovne etaže do tačke preloma krovne kosine. Objekti mogu imati podrumске ili suterenske prostorije, namenjene ostavama (stambeni objekti), skladištima (stambeno-poslovni i poslovni objekti) ili garažiranju vozila, ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode.

Ukoliko su podzemne etaže namenjene ostavama, skladištima ili garažiranju vozila njihova površina ne ulazi u obračun bruto razvijene građevinske površine.

Kota prizemlja novih objekata na ravnom terenu ne može biti niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta.

Kota prizemlja može biti najviše 1,20 m viša od nulte kote.

Za objekte na strmom terenu sa nagibom od ulice (naniže), kada je nulta kota niža od kote nivelete javnog puta, kota prizemlja može biti najviše 1,20 m niža od kote nivelete javnog puta.

Za objekte koji u prizemlju imaju poslovanje kota prizemlja može biti maksimalno 0,20 m viša od kote trotoara, denivelacija do 1,20 m savladava se unutar objekta.

Visina fasadnog plana, do krovne strehe, može biti jednaka ili manja od širine fasadnog plana objekta.

Oblikovanje i materijalizacija objekata

Objekti po svojim gabaritima, obliku i dispoziciji ne smeju narušavati formirane fizičke strukture, prostorni sklop i ambijent seoskog prostora.

Primenjuje se jednostavan gabarit objekata.

Po pravilu se primenjuje trem u prizemlju stambenog i stambeno-poslovnog objekta, a preporuka je da se izbegava primena terasa i balkona na spratu objekta.

Objekte graditi kvalitetno, od isključivo klasičnih i ekološki dobrih materijala, bez upotrebe štetnih materijala kao što su azbestne ploče.

Primeniti lokalne građevinske materijale za izgradnju objekata:

- opeka, blokovi, beton,
- krečene površine zidova,
- kamena sokla i drvo (stolarija, trem, krovna streha) u obradi fasadnih planova,
- crep i ćeramidu za krovni pokrivač.

Krov i spoljni omotač

Primeniti četvorovodni krov u frontu svih saobraćajnica, bez obzira na procentualnu zastupljenost objekata sa dvovodnim krovom. Po pravilu se primenjuje četvorovodni krov sa ispadom strehe većim od 0,8 m.

Izgradnja objekata sa dvovodnim krovom moguća je u zonama gradnje u kojima je postojeća zastupljenost objekata sa dvovodnim krovom veća od 70%.

Kod izgradnje dvovodnih krovova pravac pružanja krovnih površina prema saobraćajnici određuje se na osnovu zastupljenosti podužnog pravca ili kalkana na postojećim objektima.

Obavezna je toplotna izolacija novih i rekonstruisanih objekata po spoljnom omotaču (fasada, pod i krov) i unutrašnje stepenište u spratnim objektima.

Prozorske otvore projektovati i graditi tako da površina zastakljenog dela ne prelazi 1/7 površine poda prostorije koja se osvetljava.

Postojeći objekti

Na postojećim objektima u okviru planirane regulacione širine do privođenja prostora planiranoj nameni, dozvoljavaju se poboljšanja samo u smislu sanacije i tekućeg održavanja.

Nadziđivanje i dogradnja objekata dozvoljeni su samo u sklopu rekonstrukcije celog objekta, kako bi se obezbedilo celovito estetsko funkcionalno i tehničko sagledavanje objekata.

Za rekonstrukciju i legalizaciju objekta primenjuju se pravila utvrđena za izgradnju objekata.

Legalizacija i rekonstrukcija postojećih objekata u neposrednom pojasu zaštite trasa i objekata može se odobriti samo izuzetno, na osnovu odgovarajuće tehničke dokumentacije za dogradnju, rekonstrukciju ili rehabilitaciju postojećeg puta, a u skladu sa planskim rešenjem.

Dozvoljena je prenamena stambenih objekata u turističke objekte.

Izuzetno je dozvoljena prenamena stambenih objekata u poslovne objekte, samo ako je to ekološki i funkcionalno moguće, prema svim važećim propisima koji regulišu zaštitu okoline od zagađenja.

Dozvoljeno je korišćenje napuštenih proizvodnih objekata, (tipa sušara, proizvodnih hala, skladišta i slično) uz neophodno poboljšanje njihove infrastrukturne opremljenosti, uz poštovanje pravila izgradnje i uređenja prostora i uslova zaštite životne sredine.

Porodični stambeni objekti

Novi stambeni objekti postavljaju se kao samostalni objekti na građevinskoj parceli. Svaka građevinska parcela ima pristup na javni put. Pristup parceli mora biti obezbeđen prolazom minimalne širine 2,5 m za putnička i kombinovana vozila. Za stambeni objekat poljoprivrednog ili mešovitog domaćinstva pristup parceli je 3,5 m širine za teretna i poljoprivredna vozila

Parkiranje putničkih i kombinovanih vozila je obavezno u okviru građevinske parcele izvan površine javnog puta. Po normativu obezbediti jedno parking mesto na jedan stan.

U stambenom objektu poljoprivrednog i/ili mešovitog domaćinstva, a u okviru zone ekonomskog ulaza, koji je povezan sa ekonomskim dvorištem, obezbediti prostorije za gardarobu i sanitarne prostorije.

Prostorije namenjene za dnevni boravak (dnevna soba, kuhinja i trpezarija), potrebno je orijentisati prema stambenom dvorištu.

Ekonomski objekti

Ekonomski objekti su:

1. Stočne staje (živinarnici, svinjci, govedarnici, ovčarnici, kozarnici), ispusti za stoku, đubrišne jame - đubrišta, poljski klozeti i dr.
 2. Uz stambeni objekat : letnja kuhinja, mlekar, sanitarni propusnik, magacini hrane za sopstvenu upotrebu i dr.
 3. Pušnice, sušnice, koševi, ambari, nadstrešnice za mašine i vozila, magacin hrane i objekti namenjeni ishrani stoke i dr.
- Ekonomski objekti se grade u posebnom ekonomskom dvorištu uz stambeno dvorište.

Položaj, lokaciju i gabarit ekonomskih objekata prilagoditi postornim mogućnostima ekonomskog dvorišta, obezbediti lak pristup i dobru organizaciju ekonomskog prostora i vezu sa drugim objektima.

Gabarite objekata prilagoditi seoskom prostoru i ambijentu, objekte graditi od klasičnih i prirodnih materijala, sa četvorovodnim

krovovima pokrivenim crepom.

Ekonomsko dvorište povezati sa javnim putem preko posebnog ekonomskog prilaza, a sa stambenim dvorištem preko posebnog ekonomskog ulaza.

Između stambenog i ekonomskog dvorišta obavezan je sanitarni propusnik.

Na parceli sa nagibom terena od javnog puta (naniže), u slučaju nove izgradnje, stambeno dvorište se postavlja na najvišoj koti uz javni put.

Ekonomsko dvorište se postavlja iza stambenog dvorišta (naniže).

Najmanja širina pristupnog ekonomskog puta na parceli iznosi 3,5 m.

Na parceli sa nagibom terena prema javnom putu (naviše), u slučaju nove izgradnje, stambeno dvorište se postavlja na najvišoj koti. U ovom slučaju ekonomsko dvorište se može postavljati uz javni put, a ekonomski objekti na građevinskoj liniji. Najmanja širina pristupnog stambenog puta je 2,5 m, a ekonomskog 3,5 m.

Međusobna rastojanja ekonomskih objekata zavise od organizacije ekonomskog dvorišta, s tim da se prljavi objekti mogu postavljati samo niz vetar u odnosu na čiste objekte.

Međusobno rastojanje stambenog objekta i stočne staje je 15,0 m.

Đubrište i poljski klozet, mogu biti udaljeni od stambenog objekta, bunara odnosno živog izvora vode minimalno 20,0 m i to samo na nižoj koti.

Ako se ekonomski delovi susednih parcela neposredno graniče, rastojanje novih ekonomskih objekata od granice parcele je minimalno 1,0 m.

Ako se ekonomski deo jedne parcele neposredno graniči sa stambenim delom druge parcele, rastojanje novih ekonomskih objekata u odnosu na stambeni objekat na drugoj parceli se utvrđuje: za stočnu staju minimalno 15,0 m, za đubrište i poljski klozet minimalno 20,0 m i to samo na nižoj koti.

Parkiranje i garažiranje poljoprivrednih i teretnih vozila je obavezno u okviru ekonomskog dvorišta.

Preporučuje se izrada zastora ili popločavanje pešačkih pristupa ekonomskim objektima, materijalima koji odgovaraju prirodnom okruženju.

Na manipulativnim površinama za poljoprivredna i teretna vozila u ekonomskom dvorištu preporučuje se izrada zastora od šljunkovito-peskovitog materijala ili drobljenog kamena.

Poslovni objekti

Prioritetne poslovne delatnosti su iz oblasti: turizma, ugostiteljskih delatnosti, trgovine, finansijsko-tehničkih usluga, zanatskih delatnosti, uslužnih delatnosti, javnih službi i poljoprivrede.

Za postojeće i nove poslovne objekte, obavezno je striktno poštovanje pravila uređenja i izgradnje prostora i primena mera zaštite životne sredine.

Poslovni objekti koji se grade postavljaju se kao samostalni objekti na građevinskoj parceli.

Za izgradnju turističkih objekata na jednoj građevinskoj parceli dozvoljeno je graditi jedan objekat ili više manjih objekata koji čine jednu funkcionalnu celinu.

Izgradnja novih poslovnih objekata poljoprivredno-prerađivačkog kapaciteta je na posebnoj građevinskoj parceli ili na ekonomskom delu parcele poljoprivrednog ili mešovitog domaćinstva.

Rastojanje građevinske linije od regulacione linije, za poslovni objekat je 5,0 m.

Najveća dozvoljena spratnost turističkog objekta je P+1sprat+Pk (potkrovlje bez mogućnosti formiranja mansarde ili više spratnih nivoa).

Maksimalna visina nadzitka 1,60 m računajući od kote poda podkrovne etaže do tačke preloma krovne kosine.

Maksimalna spratnost poslovnog objekata je P+Tehnološka visina (prizemlje i tehnološka visina), uz mogućnost formiranja spratne etaže u zavisnosti od tehnološkog postupka.

Za proizvodne, poljoprivredno-prerađivačke i zanatske objekte obavezna je primena zaštitnih rastojanja objekta od okruženja.

Za svaki proizvodni objekat obezbediti obodno zelenilo prema susednim parcelama, širine 5,0 – 10,0 m.

Obavezno je da svaka parcela ima pristup na javni put.

Za turističke objekte pristup parceli mora biti obezbeđen prolazom minimalne širine 2,5 m za putnička i kombinovana vozila i 3,5 m širine za protivpožarna vozila.

Za proizvodne objekte pristupni put je minimalne širine 5,0 m.

Obavezno je uređenje manipulativnog prostora i parkinga za različite vrste vozila.

U granicama građevinske parcele obavezno se obezbeđuje parkiranje svih teretnih, kombinovanih i putničkih vozila.

Za parkiranje primeniti sledeće normative :

- turizam 1pm/ 4 do 10 kreveta,
- ugostiteljstvo 1pm/ 4 do 12 sedišta,
- trgovina 1pm/ 50 m² neto površine,
- finansijsko-tehničke usluge 1pm/ 60 m² neto površine,
- zanatske delatnosti 1pm/ 80 m² neto površine.

Stambeno-poslovni objekti

Namena poslovnog prostora u okviru stambeno-poslovnih objekata može biti iz oblasti turizma, ugostiteljskih, trgovinskih, zanatskih i drugih delatnosti koje ne ugrožavaju uslove stanovanja.

Novi stambeno-poslovni objekti koji se grade postavljaju se kao samostalni objekti na građevinskoj parceli.

Kod postojećih stambenih objekata, deo prostora se može pretvoriti u poslovni prostor, ako planirana delatnost ne ugrožava životnu sredinu i uslove stanovanja.

Ako su stambeno-poslovni objekti u poslovnom delu turistički na jednoj građevinskoj parceli dozvoljeno je graditi jedan objekat ili više manjih objekata koji čine jednu funkcionalnu celinu pod uslovom da indeksi izgrađenosti i stepeni zauzetosti na parceli ne prelaze dozvoljeni maksimum.

Rastojanje građevinske linije od regulacione linije, za stambeno-poslovni objekat je 5,0 m.

Najveća dozvoljena spratnost stambeno-poslovnog objekta je P+1sprat + Pk (potkrovlje bez mogućnosti formiranja mansarde ili više spratnih nivoa).

Maksimalna visina nadzitka 1,60 m računajući od kote poda podkrovne etaže do tačke preloma krovne kosine.

Po pravilu poslovanje se organizuje i obavlja u prizemlju objekata, osim kod objekata sa stambeno-turističkom namenom.

Obavezna je primena zaštitnih rastojanja objekta od okruženja.

Obezbediti obodno zelenilo prema susednim parcelama.

Obavezno je da svaka parcela ima pristup na javni put.

Potrebno je odvojiti ulaze u stambeni deo objekta i poslovni deo objekta, kao i pristupe stambenom delu i poslovnom delu dvorišta.

Za stambeno-poslovne objekte pristup parceli mora biti obezbeđen prolazom minimalne širine 2,5m za putnička i kombinovana vozila i

3,5 m širine za protivpožarna i teretna vozila.

Obavezno je uređenje manipulativnog prostora i parkinga za različite vrste vozila.

U granicama građevinske parcele obavezno se obezbeđuje parkiranje svih putničkih, kombinovanih i teretnih vozila.

Za parkiranje primeniti sledeće normative :

- stanovanje 1pm/ 1stan,
- turizam 1pm/ 4 do 10 kreveta,
- ugostiteljstvo 1pm/ 4 do 12 sedišta,
- trgovina 1pm/ 50 m² neto površine,
- zanatske delatnosti 1pm/ 80 m² neto površine.

5.4.1.11. ZONA B2, Poseban režim – Bujačić i Petnica

(Zona B2 – Bujačić i Petnica – jezero)

Namena građevinskih parcela

Za stanovanje i stanovanje sa poslovanjem.

Veličina građevinskih parcela

Domaćinstva po izvoru prihoda	Porodični stambeni objekti (ar)	Stambeno-poslovni objekti (ar)
Nepoljoprivredna	Minimalno 4 ara, optimalno 9 - 13 ari	Minimalna 6 ari, optimalna 11.5 - 16 ari
Mešovita	Minimalno 6 ari, optimalno 15 ari	Minimalna 6 ari, optimalna 11.5 - 16 ari
Poljoprivredna	Minimalno 8 ari, optimalno 20 ari	Minimalna 6 ari, optimalna 11.5 - 16 ari

Izgrađenost i iskorišćenost građevinskih parcela

Stepen izgrađenosti do 0.8

Stepen iskorišćenosti zemljišta do 40%

Kod izračunavanja stepena izgrađenosti i iskorišćenosti zemljišta uzimaju se u obzir svi objekti na parceli.

Širina građevinskih parcela

Minimalna širina građevinske parcele je 20 m za :

- slobodnostojeći porodični stambeni objekat domaćinstva sa nepoljoprivrednim i mešovitim izvorima prihoda i
- za objekat stambeno-poslovne namene.

Minimalna širina građevinske parcele je 25 m za:

- slobodnostojeći porodični stambeni objekat poljoprivrednog domaćinstva.

Opremanje građevinskih parcela

Minimalno opremanje građevinske parcele podrazumeva sledeće:

- pristupni put,
- vodosnabdevanje,
- prikupljanje otpadnih voda,
- prečišćavanje otpadnih voda gde je to moguće, a obavezno kod delatnosti

koje mogu da ugroze kvalitet životne sredine,

- priključak na elektroenergetsku mrežu,
- priključak na telekomunikacionu mrežu i
- prikupljanje otpada.

Ako nije izvodljivo, a ni racionalno graditi kanalizacioni sistem, obavezno je uređenje nepropusnih septičkih jama i organizovanje službe koja će se starati o njihovom pražnjenju i odvoženju van sliva do kanalizacionih sistema i PPVO. Pražnjenje nepropusnih septičkih jama se obavlja po principu obaveznosti, bez zahteva korisnika.

Regulacija

Položaj građevinske linije utvrđuje se u odnosu na planirane regulacione linije postojećih i novih saobraćajnica, u odnosu na zaštitne koridore infrastrukture, u skladu sa postojećom situacijom na parceli, susednim parcelama, odnosno u skladu sa građevinskom linijom na strani ulice ili zone u kojoj se objekat gradi.

Rastojanje građevinske linije od regulacione linije, za nove i rekonstruisane objekte je 5.0 m.

Rastojanje građevinske linije od regulacione linije za ekonomski objekat je najmanje 8,0 m. Rastojanje od 5,0 m se uvećava za najmanje 3,0 m zelenog pojasa.

Minimalno rastojanje osnovnog gabarita slobodnostojećeg porodičnog stambenog objekta i objekta stambeno-poslovne namene od granice susedne građevinske parcele iznosi 2,5 m, na delu bočnog dvorišta severne orijentacije, odnosno 4 m, na delu bočnog dvorišta južne orijentacije.

Za izgrađene objekte kod kojih su ova rastojanja manja, ne mogu se na susednim stranama predviđati otvori stambenih prostorija.

Organizacija, ograđivanje i odvodnjavanje građevinskih parcela

Primenjuje se tradicionalni način organizacije i uređenja parcela i koncepcija izgradnje objekata prilagođena potrebama korisnika i očekivanom kvalitetu življenja.

Obavezno je prilagođavanje izgradnje objekata i uređenja parcela predeonom liku sela Podgorine.

Ekonomski objekti domaćinstva s mešovitim izvorima prihoda i poljoprivrednog domaćinstva postavljaju se u poseban ekonomski deo, pored stambenog dela parcele.

Na neizgrađenom delu parcele, odnos zelenih površina prema površinama sa tvrdim zastorom ne može da bude manji od 2:1.

Ograđivanje parcela se ne preporučuje, a ako se parcele i okućnice ograđuju primenjuju se materijali i tip ograde u duhu tradicije sela podgorine (plot ili taraba, pletena i živa ograda); visina ograde i kapije ne može da prelazi 1.20 m.

Ograde se postavljaju na regulacionu liniju tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na građevinskoj parceli koja se ograđuje.

Vrata i kapije na uličnoj ogradbi ne mogu se otvarati van regulacione linije.

Susedne građevinske parcele dozvoljeno je ograđivati živom zelenom ogradom koja se sadi u osovini granice građevinske parcele.

Parcele u seoskom naselju mogu se pregrađivati u funkcionalne celine (stambeni deo, ekonomski deo, ekonomski pristup, stambeni pristup i okućnica), s tim da visina unutrašnje ograde ne može biti veća od visine spoljne ograde.

Površinske vode sa jedne građevinske parcele ne mogu se usmeravati prema drugoj parceli.

Odvodnjavanje površinskih voda utvrđuje se nivelacionim rešenjem

slobodnim padom prema rigolama, odnosno prema ulici (kod regulisane kanalizacije, odnosno jarkovima) sa najmanjim padom od 1,5%.

Za već formirane parcele moguća su odstupanja od pojedinih pravila utvrđenih u delu 5.4.1. " Pravila uređenja parcela i izgradnje objekata". Plana Generalne regulacije, najviše za 20%, u tom slučaju se svi ostali parametri prilagođavaju uslovima smanjene ili povećane parcele.

Vrsta objekata

- Porodični stambeni objekti,
- ekonomski objekti i
- stambeno-poslovni objekti.

Pomoćni objekti

Ako su indeksi izgrađenosti i stepeni zauzetosti na parceli manji od maksimalnih predviđenih, na istoj parceli se mogu izgraditi:

- a) uz stambeni objekat
 - pomoćni objekat u funkciji stambenog,
 - garaža
- b) uz ekonomski objekat
 - pomoćni u funkciji ekonomskog

Visina objekta i delova objekta

Visina objekta ne može da prelazi P+1 sprat + Pk (potkrovlje bez mogućnosti formiranja mansarde ili više spratnih nivoa).

Maksimalna visina nadzitka 1,6 m računajući od kote poda podkrovne etaže do tačke preloma krovne kosine.

Objekti mogu imati podrumске ili suterenske prostorije, namenjene ostavama (stambeni objekti), skladištima (stambeno-poslovni) ili garažiranju vozila, ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode.

Ukoliko su podzemne etaže namenjene ostavama, skladištima ili garažiranju vozila njihova površina ne ulazi u obračun bruto razvijene građevinske površine.

Kota prizemlja novih objekata na ravnom terenu ne može biti niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta.

Kota prizemlja može biti najviše 1,20 m viša od nulte kote.

Za objekte na strmom terenu sa nagibom od ulice (naniže), kada je nulta kota niža od kote nivelete javnog puta, kota prizemlja može biti najviše 1,20 m niža od kote nivelete javnog puta.

Za objekte koji u prizemlju imaju poslovanje kota prizemlja može biti maksimalno 0,20 m viša od kote trotoara, denivelacija do 1,20 m savladava se unutar objekta.

Visina fasadnog plana, do krovne strehe, može biti jednaka ili manja od širine fasadnog plana objekta.

Oblikovanje i materijalizacija objekata

Objekti po svojim gabaritima, obliku i dispoziciji ne smeju narušavati formirane fizičke strukture, prostorni sklop i ambijent seoskog prostora.

Primenjuje se jednostavan gabarit objekata.

Po pravilu se primenjuje trem u prizemlju stambenog i stambeno-poslovnog objekta, a preporuka je da se izbegava primena terasa i balkona na spratu objekta.

Objekte graditi kvalitetno, od isključivo klasičnih i ekološki dobrih materijala, bez upotrebe štetnih materijala kao što su azbestne ploče.

Primeniti lokalne građevinske materijale za izgradnju objekata:

- opeka, blokovi, beton,
- krečene površine zidova,
- kamena sokla i drvo (stolarija, trem, krovna streha) u obradi fasadnih planova,
- crep i ćeramidu za krovni pokrivač.

Krov i spoljni omotač

Primeniti četvorovodni krov u frontu svih saobraćajnica, bez obzira na procentualnu zastupljenost objekata sa dvovodnim krovom. Po pravilu se primenjuje četvorovodni krov sa ispadom strehe većim od 0,8 m.

Izgradnja objekata sa dvovodnim krovom moguća je u zonama gradnje u kojima je postojeća zastupljenost objekata sa dvovodnim krovom veća od 70%.

Kod izgradnje dvovodnih krovova pravac pružanja krovnih površina prema saobraćajnici određuje se na osnovu zastupljenosti podužnog pravca ili kalkana na postojećim objektima.

Obavezna je toplotna izolacija novih i rekonstruisanih objekata po spoljnom omotaču (fasada, pod i krov) i unutrašnje stepenište u spratnim objektima.

Prozorske otvore projektovati i graditi tako da površina zastakljenog dela ne prelazi 1/7 površine poda prostorije koja se osvetljava.

Postojeći objekti

Na postojećim objektima u okviru planirane regulacione širine do privođenja prostora planiranoj nameni, dozvoljavaju se poboljšanja samo u smislu sanacije i tekućeg održavanja.

Nadziđivanje i dogradnja objekata dozvoljeni su samo u sklopu rekonstrukcije celog objekta, kako bi se obezbedilo celovito estetsko funkcionalno i tehničko sagledavanje objekata.

Za rekonstrukciju i legalizaciju objekta primenjuju se pravila utvrđena za izgradnju objekata.

Legalizacija i rekonstrukcija postojećih objekata u neposrednom pojasu zaštite trasa i objekata može se odobriti samo izuzetno, na osnovu odgovarajuće tehničke dokumentacije za dogradnju, rekonstrukciju ili rehabilitaciju postojećeg puta, a u skladu sa planskim rešenjem.

Dozvoljena je prenamena stambenih objekata u stambeno-poslovne objekte, pod uslovom da se ne narušavaju uslovi stanovanja i ne ugrožava životnu sredinu.

Porodični stambeni objekti

Novi stambeni objekti postavljaju se kao samostalni objekti na građevinskoj parceli. Svaka građevinska parcela ima pristup na javni put. Pristup parceli mora biti obezbeđen prolazom minimalne širine 2,5 m za putnička i kombinovana vozila. Za stambeni objekat poljoprivrednog ili mešovitog domaćinstva pristup parceli je 3,5 m širine za teretna i poljoprivredna vozila.

Parkiranje putničkih i kombinovanih vozila je obavezno u okviru građevinske parcele izvan površine javnog puta. Po normativu obezbediti jedno parking mesto na jedan stan.

U stambenom objektu poljoprivrednog i/ili mešovitog domaćinstva, a u okviru zone ekonomskog ulaza, koji je povezan sa ekonomskim dvorištem, obezbediti prostorije za gardarobu i sanitarne prostorije.

Prostorije namenjene za dnevni boravak (dnevna soba, kuhinja i trpezarija), potrebno je orijentisati prema stambenom dvorištu.

Ekonomski objekti

Ekonomski objekti su:

1. Stočne staje (živinarnici, svinjci, govedarnici, ovčarnici, kozarnici), ispusti za stoku, đubrišne jame - đubrišta, poljski klozeti i dr.
2. Uz stambeni objekat : letnja kuhinja, mlekara, sanitarni propusnik, magacini hrane za sopstvenu upotrebu i dr.
3. Pušnice, sušnice, koševi, ambari, nadstrešnice za mašine i vozila, magacin hrane i objekti namenjeni ishrani stoke i dr.

Ekonomski objekti se grade u posebnom ekonomskom dvorištu uz stambeno dvorište.

Položaj, lokaciju i gabarit ekonomskih objekata prilagoditi postornim mogućnostima ekonomskog dvorišta, obezbediti lak pristup i dobru organizaciju ekonomskog prostora i vezu sa drugim objektima.

Gabarite objekata prilagoditi seoskom prostoru i ambijentu, objekte graditi od klasičnih i prirodnih materijala, sa četvorovodnim krovovima pokrivenim crepom.

Ekonomsko dvorište povezati sa javnim putem preko posebnog ekonomskog prilaza, a sa stambenim dvorištem preko posebnog ekonomskog ulaza.

Između stambenog i ekonomskog dvorišta obavezan je sanitarni propusnik.

Na parceli sa nagibom terena od javnog puta (naniže), u slučaju nove izgradnje, stambeno dvorište se postavlja na najvišoj koti uz javni put.

Ekonomsko dvorište se postavlja iza stambenog dvorišta (naniže).

Najmanja širina pristupnog ekonomskog puta na parceli iznosi 3,5 m.

Na parceli sa nagibom terena prema javnom putu (naviše), u slučaju nove izgradnje, stambeno dvorište se postavlja na najvišoj koti. U ovom slučaju ekonomsko dvorište se može postavljati uz javni put, a ekonomski objekti na građevinskoj liniji. Najmanja širina pristupnog stambenog puta je 2,5 m, a ekonomskog 3,5 m.

Međusobna rastojanja ekonomskih objekata zavise od organizacije ekonomskog dvorišta, s tim da se prljavi objekti mogu postavljati samo niz vetar u odnosu na čiste objekte.

Međusobno rastojanje stambenog objekta i stočne staje je 15,0 m.

Đubrište i poljski klozet, mogu biti udaljeni od stambenog objekta, bunara odnosno živog izvora vode minimalno 20,0 m i to samo na nižoj koti.

Ako se ekonomski delovi susednih parcela neposredno graniče, rastojanje novih ekonomskih objekata od granice parcele je minimalno 1,0 m.

Ako se ekonomski deo jedne parcele neposredno graniči sa stambenim delom druge parcele, rastojanje novih ekonomskih objekata u odnosu na stambeni objekat na drugoj parceli se utvrđuje: za stočnu staju minimalno 15,0 m, za đubrište i poljski klozet minimalno 20,0 m i to samo na nižoj koti.

Parkiranje i garažiranje poljoprivrednih i teretnih vozila je obavezno u okviru ekonomskog dvorišta.

Preporučuje se izrada zastora ili popločavanje pešačkih pristupa ekonomskim objektima, materijalima koji odgovaraju prirodnom okruženju.

Na manipulativnim površinama za poljoprivredna i teretna vozila u ekonomskom dvorištu preporučuje se izrada zastora od šljunkovito-peskovitog materijala ili drobljenog kamena.

Stambeno-poslovni objekti

Namena poslovnog prostora u okviru stambeno-poslovnih objekata može biti iz oblasti turizma, ugostiteljskih i trgovinskih delatnosti.

Novi stambeno-poslovni objekti koji se grade postavljaju se kao samostalni objekti na građevinskoj parceli.

Kod postojećih stambenih objekata, deo prostora se može pretvoriti u poslovni prostor, pod uslovom da ne narušava uslove stanovanja i ne ugrožava životnu sredinu.

Ako su stambeno-poslovni objekti u poslovnom delu turistički na jednoj građevinskoj parceli dozvoljeno je graditi jedan objekat ili više manjih objekata koji čine jednu funkcionalnu celinu pod uslovom da indeksi izgrađenosti i stepeni zauzetosti na parceli ne prelaze dozvoljeni maksimum.

Najveća dozvoljena spratnost stambeno-poslovnog objekta je P+1sprat + Pk (potkrovlje bez mogućnosti formiranja mansarde ili više spratnih nivoa).

Maksimalna visina nadzlitka 1,60 m računajući od kote poda podkrovnog etaže do tačke preloma krovne kosine.

Po pravilu, poslovanje se organizuje i obavlja u prizemlju objekta.

Obavezna je primena zaštitnih rastojanja objekta od okruženja.

Obezbediti obodno zelenilo prema susednim parcelama.

Obavezno je da svaka parcela ima pristup na javni put.

Potrebno je odvojiti ulaze u stambeni deo objekta i poslovni deo objekta, kao i pristupe stambenom delu i poslovnom delu dvorišta.

Za stambeno-poslovne objekte pristup parceli mora biti obezbeđen prolazom minimalne širine 2,5 m za putnička i kombinovana vozila i

3,5 m širine za protivpožarna i teretna vozila.

Obavezno je uređenje manipulativnog prostora i parkinga za različite vrste vozila.

U granicama građevinske parcele obavezno se obezbeđuje parkiranje svih putničkih i kombinovanih vozila.

Za parkiranje primeniti sledeće normative :

- stanovanje 1pm/ 1stan,
- turizam 1pm/ 4 do 10 kreveta,
- ugostiteljstvo 1pm/ 4 do 12 sedišta,
- trgovina 1pm/ 50 m² neto površine.

5.4.1.12. ZONA B2a, Poseban režim – Petnica, Klinci

(Zona B2a - Petnica i Klinci – spomenik kulture i spomenik prirode)

Pored opštih pravila uređenja parcela i izgradnje objekata (pravila u građevinskoj zoni B2) data su posebna pravila u detaljnoj razradi poglavlje 6.0.

5.4.1.13. ZONE V1a, V1b, V1v i V1g - Izgrađene naseljske celine u pobrđu

ZONA V1a, stambena, poslovna – Bujačić

(Zona V1a – Bujačić - uz lokalni put, naselje Gajina)

ZONA V1b, stambena, poslovna – Bujačić

(Zona V1b – Bujačić - uz lokalni put, naselje Brdo)

ZONA V1v, stambena, poslovna – Bujačić

(Zona V1v – Bujačić - uz lokalni put, Mačine)

ZONA V1g, stambena, poslovna – Klinci

(Zona V1g – Klinci - uz lokalni put, naselje Rogljević)

Namena građevinskih parcela

Za sve namene izuzev za industriju i MSP

Veličina građevinskih parcela

Domaćinstva po izvoru prihoda	Porodični stambeni objekti (ar)	Stambeno-poslovni objekti (ar)	Poslovni objekti (ar)
Nepoljoprivredna	Minimalno 4 ara, optimalno 9 - 13 ari	Minimalna 6 ari, optimalna 11.5 - 16 ari	Minimalna 8 ari, optimalna 14 – 20 ari
Mešovita	Minimalno 6 ari, optimalno 15 ari	Minimalna 6 ari, optimalna 11.5 - 16 ari	Minimalna 8 ari, optimalna 14 – 20 ari
Poljoprivredna	Minimalno 8 ari, optimalno 20 ari	Minimalna 6 ari, optimalna 11.5 - 16 ari	Minimalna 8 ari, optimalna 14 – 20 ari

Izgrađenost i iskorišćenost građevinskih parcela

Stepen izgrađenosti do 0.8

Stepen iskorišćenosti zemljišta do 40%

Kod izračunavanja stepena izgrađenosti i iskorišćenosti zemljišta uzimaju se u obzir svi objekti na parceli.

Širina građevinskih parcela

Minimalna širina građevinske parcele je 20 m za :

- slobodnostojeći porodični stambeni objekat domaćinstva sa

- nepoljoprivrednim i mešovitim izvorima prihoda i
 - za objekat stambeno-poslovne namene.
- Minimalna širina građevinske parcele je 25 m za:
- slobodnostojeći porodični stambeni objekat poljoprivrednog domaćinstva,
 - za objekat poslovne namene i
 - za objekat javne namene.

Opremanje građevinskih parcela

Minimalno opremanje građevinske parcele podrazumeva sledeće:

- pristupni put,
- vodosnabdevanje,
- prikupljanje otpadnih voda,
- prečišćavanje otpadnih voda gde je to moguće, a obavezno kod delatnosti koje mogu da ugroze kvalitet životne sredine,
- priključak na elektroenergetsku mrežu,
- priključak na telekomunikacionu mrežu i
- prikupljanje otpada.

Ako nije izvodljivo, a ni racionalno graditi kanalizacioni sistem, obavezno je uređenje nepropusnih septičkih jama i organizovanje službe koja će se starati o njihovom pražnjenju i odvoženju van sliva do kanalizacionih sistema i PPVO. Pražnjenje nepropusnih septičkih jama se obavlja po principu obaveznosti, bez zahteva korisnika.

Regulacija

Položaj građevinske linije utvrđuje se u odnosu na planirane regulacione linije postojećih i novih saobraćajnica, u odnosu na zaštitne koridore infrastrukture, u skladu sa postojećom situacijom na parceli, susednim parcelama, odnosno u skladu sa građevinskom linijom na strani ulice ili zone u kojoj se objekat gradi.

Rastojanje građevinske linije od regulacione linije, za nove i rekonstruisane objekte je 5.0 m.

Rastojanje građevinske linije od regulacione linije za ekonomski objekat je najmanje 8,0 m. Rastojanje od 5,0 m se uvećava za najmanje 3,0 m zelenog pojasa.

Minimalno rastojanje osnovnog gabarita slobodnostojećeg porodičnog stambenog objekta, objekta stambeno-poslovne namene i poslovne namene od granice susedne građevinske parcele iznosi 2.5 m, na delu bočnog dvorišta severne orijentacije, odnosno 4 m, na delu bočnog dvorišta južne orijentacije.

Za izgrađene objekte kod kojih su ova rastojanja manja, ne mogu se na susednim stranama predviđati otvori stambenih prostorija.

Organizacija, ograđivanje i odvodnjavanje građevinskih parcela

Primenjuje se tradicionalni način organizacije i uređenja parcela i koncepcija izgradnje objekata prilagođena potrebama korisnika i očekivanom kvalitetu življenja.

Obavezno je prilagođavanje izgradnje objekata i uređenja parcela predeonom liku sela Podgorine.

Ekonomski objekti domaćinstva s mešovitim izvorima prihoda i poljoprivrednog domaćinstva postavljaju se u poseban ekonomski deo, pored stambenog dela parcele.

Na neizgrađenom delu parcele, odnos zelenih površina prema površinama sa tvrdim zastorom ne može da bude manji od 2:1.

Ograđivanje parcela se ne preporučuje, a ako se parcele i okućnice ograđuju primenjuju se materijali i tip ograde u duhu tradicije sela podgorine (plot ili taraba, pletena i živa ograda); visina ograde i kapije ne može da prelazi 1.20 m.

Ograde se postavljaju na regulacionu liniju tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na građevinskoj parceli koja se ograđuje. Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati van regulacione linije.

Susedne građevinske parcele dozvoljeno je ograđivati živom zelenom ogradom koja se sadi u osovini granice građevinske parcele.

Parcele u seoskom naselju mogu se pregrađivati u funkcionalne celine (stambeni deo, ekonomski deo, ekonomski pristup, stambeni pristup i okućnica), s tim da visina unutrašnje ograde ne može biti veća od visine spoljne ograde.

Površinske vode sa jedne građevinske parcele ne mogu se usmeravati prema drugoj parceli.

Odvodnjavanje površinskih voda utvrđuje se nivelacionim rešenjem slobodnim padom prema rigolama, odnosno prema ulici (kod regulisane kanalizacije, odnosno jarkovima) sa najmanjim padom od 1,5%.

Za već formirane parcele moguća su odstupanja od pojedinih pravila utvrđenih u delu 5.4.1. " Pravila uređenja parcela i izgradnje objekata". Plana Generalne regulacije, najviše za 20%, u tom slučaju se svi ostali parametri prilagođavaju uslovima smanjene ili povećane parcele.

Vrsta objekata

- Porodični stambeni objekti,
- ekonomski objekti,
- poslovni objekti i
- stambeno-poslovni objekti.

Pomoćni objekti

Ako su indeksi izgrađenosti i stepeni zauzetosti na parceli manji od maksimalnih predviđenih, na istoj parceli se mogu izgraditi:

- a) uz stambeni objekat
 - pomoćni objekat u funkciji stambenog
 - poslovni objekat (mala privreda)
 - garaža
- b) uz ekonomski objekat
 - pomoćni u funkciji ekonomskog
- v) uz poslovni objekat
 - pomoćni u funkciji poslovnog
 - garaža

Visina objekta i delova objekta

Visina objekta ne može da prelazi P+1sprat + Pk (potkrovlje bez mogućnosti formiranja mansarde ili više spratnih nivoa).

Maksimalna visina nadzitka 1,6 m računajući od kote poda podkrovne etaže do tačke preloma krovne kosine. Objekti mogu imati podrumске ili suterenske prostorije, namenjene ostavama (stambeni objekti), skladištima (stambeno-poslovni i poslovni objekti) ili garažiranju vozila, ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode.

Ukoliko su podzemne etaže namenjene ostavama, skladištima ili garažiranju vozila njihova površina ne ulazi u obračun bruto razvijene građevinske površine.

Kota prizemlja novih objekata na ravnom terenu ne može biti niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta. Kota prizemlja može biti najviše 1,20 m viša od nulte kote.

Za objekte na strmom terenu sa nagibom od ulice (naniže), kada je nulta kota niža od kote nivelete javnog puta, kota prizemlja može biti najviše 1,20 m niža od kote nivelete javnog puta.

Za objekte koji u prizemlju imaju poslovanje kota prizemlja može biti maksimalno 0,20 m viša od kote trotoara, denivelacija do 1,20 m savladava se unutar objekta.

Visina fasadnog plana, do krovne strehe, može biti jednaka ili manja od širine fasadnog plana objekta.

Oblikovanje i materijalizacija objekata

Objekti po svojim gabaritima, obliku i dispoziciji ne smeju narušavati formirane fizičke strukture, prostorni sklop i ambijent seoskog prostora.

Primenjuje se jednostavan gabarit objekata.

Po pravilu se primenjuje trem u prizemlju stambenog i stambeno-poslovnog objekta, a preporuka je da se izbegava primena terasa i balkona na spratu objekta.

Objekte graditi kvalitetno, od isključivo klasičnih i ekološki dobrih materijala, bez upotrebe štetnih materijala kao što su azbestne ploče.

Primeniti lokalne građevinske materijale za izgradnju objekata:

- opeka, blokovi, beton,
- krečene površine zidova,
- kamena sokla i drvo (stolarija, trem, krovna streha) u obradi fasadnih planova,
- crep i ćeramidu za krovni pokrivač.

Krov i spoljni omotač

Primeniti četvorovodni krov u frontu svih saobraćajnica, bez obzira na procentualnu zastupljenost objekata sa dvovodnim krovom. Po pravilu se primenjuje četvorovodni krov sa ispadom strehe većim od 0,8 m.

Izgradnja objekata sa dvovodnim krovom moguća je u zonama gradnje u kojima je postojeća zastupljenost objekata sa dvovodnim krovom veća od 70%.

Kod izgradnje dvovodnih krovova pravac pružanja krovnih površina prema saobraćajnici određuje se na osnovu zastupljenosti podužnog pravca ili kalkana na postojećim objektima.

Obavezna je toplotna izolacija novih i rekonstruisanih objekata po spoljnom omotaču (fasada, pod i krov) i unutrašnje stepenište u spratnim objektima.

Prozorske otvore projektovati i graditi tako da površina zastakljenog dela ne prelazi 1/7 površine poda prostorije koja se osvetljava.

Postojeći objekti

Na postojećim objektima u okviru planirane regulacione širine do privođenja prostora planiranoj nameni, dozvoljavaju se poboljšanja samo u smislu sanacije i tekućeg održavanja.

Nadziđivanje i dogradnja objekata dozvoljeni su samo u sklopu rekonstrukcije celog objekta, kako bi se obezbedilo celovito estetsko funkcionalno i tehničko sagledavanje objekata.

Za rekonstrukciju i legalizaciju objekta primenjuju se pravila utvrđena za izgradnju objekata.

Legalizacija i rekonstrukcija postojećih objekata u neposrednom pojasu zaštite trasa i objekata može se odobriti samo izuzetno, na osnovu odgovarajuće tehničke dokumentacije za dogradnju, rekonstrukciju ili rehabilitaciju postojećeg puta, a u skladu sa planskim rešenjem.

Dozvoljena je prenamena stambenih objekata u turističke objekte.

Izuzetno je dozvoljena prenamena stambenih objekata u poslovne objekte, samo ako je to ekološki i funkcionalno moguće, prema svim važećim propisima koji regulišu zaštitu okoline od zagađenja.

Dozvoljeno je korišćenje napuštenih proizvodnih objekata, (tipa sušara, proizvodnih hala, skladišta i slično) uz neophodno poboljšanje njihove infrastrukturne opremljenosti, uz poštovanje pravila izgradnje i uređenja prostora i uslova zaštite životne sredine.

Porodični stambeni objekti

Novi stambeni objekti postavljaju se kao samostalni objekti na građevinskoj parceli. Svaka građevinska parcela ima pristup na javni put. Pristup parceli mora biti obezbeđen prolazom minimalne širine 2,5 m za putnička i kombinovana vozila. Za stambeni objekat poljoprivrednog ili mešovitog domaćinstva pristup parceli je 3,5 m širine za teretna i poljoprivredna vozila.

Parkiranje putničkih i kombinovanih vozila je obavezno u okviru građevinske parcele izvan površine javnog puta. Po normativu obezbediti jedno parking mesto na jedan stan.

U stambenom objektu poljoprivrednog i/ili mešovitog domaćinstva, a u okviru zone ekonomskog ulaza, koji je povezan sa ekonomskim dvorištem, obezbediti prostorije za gardarobu i sanitarne prostorije.

Prostorije namenjene za dnevni boravak (dnevna soba, kuhinja i trpezarija), potrebno je orijentisati prema stambenom dvorištu.

Ekonomski objekti

Ekonomski objekti su:

1. Stočne staje (živinarnici, svinjci, govedarnici, ovčarnici, kozarnici), ispusti za stoku, đubrišne jame - đubrišta, poljski

klozeti i dr.

2. Uz stambeni objekat : letnja kuhinja, mlekara, sanitarni propusnik, magacini hrane za sopstvenu upotrebu i dr.
3. Pušnice, sušnice, koševi, ambari, nadstrešnice za mašine i vozila, magacin hrane i objekti namenjeni ishrani stoke i dr.

Ekonomski objekti se grade u posebnom ekonomskom dvorištu uz stambeno dvorište.

Položaj, lokaciju i gabarit ekonomskih objekata prilagoditi postornim mogućnostima ekonomskog dvorišta, obezbediti lak pristup i dobru organizaciju ekonomskog prostora i vezu sa drugim objektima.

Gabarite objekata prilagoditi seoskom prostoru i ambijentu, objekte graditi od klasičnih i prirodnih materijala, sa četvorovodnim krovovima pokrivenim crepom.

Ekonomsko dvorište povezati sa javnim putem preko posebnog ekonomskog prilaza, a sa stambenim dvorištem preko posebnog ekonomskog ulaza.

Između stambenog i ekonomskog dvorišta obavezan je sanitarni propusnik.

Na parceli sa nagibom terena od javnog puta (naniže), u slučaju nove izgradnje, stambeno dvorište se postavlja na najvišoj koti uz javni put.

Ekonomsko dvorište se postavlja iza stambenog dvorišta (naniže). Najmanja širina pristupnog ekonomskog puta na parceli iznosi 3,5 m.

Na parceli sa nagibom terena prema javnom putu (naviše), u slučaju nove izgradnje, stambeno dvorište se postavlja na najvišoj koti. U ovom slučaju ekonomsko dvorište se može postavljati uz javni put, a ekonomski objekti na građevinskoj liniji. Najmanja širina pristupnog stambenog puta je 2,5 m, a ekonomskog 3,5 m.

Međusobna rastojanja ekonomskih objekata zavise od organizacije ekonomskog dvorišta, s tim da se prljavi objekti mogu postavljati samo niz vetar u odnosu na čiste objekte. Međusobno rastojanje stambenog objekta i stočne staje je 15,0 m.

Đubrište i poljski klozet, mogu biti udaljeni od stambenog objekta, bunara odnosno živog izvora vode minimalno 20,0 m i to samo na nižoj koti.

Ako se ekonomski delovi susednih parcela neposredno graniče, rastojanje novih ekonomskih objekata od granice parcele je minimalno 1,0 m.

Ako se ekonomski deo jedne parcele neposredno graniči sa stambenim delom druge parcele, rastojanje novih ekonomskih objekata u odnosu na stambeni objekat na drugoj parceli se utvrđuje: za stočnu staju minimalno 15,0 m, za đubrište i poljski klozet minimalno 20,0 m i to samo na nižoj koti.

Parkiranje i garažiranje poljoprivrednih i teretnih vozila je obavezno u okviru ekonomskog dvorišta.

Preporučuje se izrada zastora ili popločavanje pešačkih pristupa ekonomskim objektima, materijalima koji odgovaraju prirodnom okruženju.

Na manipulativnim površinama za poljoprivredna i teretna vozila u ekonomskom dvorištu preporučuje se izrada zastora od šljunkovito-peskovitog materijala ili drobljenog kamena.

Poslovni objekti

Prioritetne poslovne delatnosti su iz oblasti: turizma, ugostiteljskih delatnosti, trgovine, finansijsko-tehničkih usluga,

zanatskih delatnosti, uslužnih delatnosti, javnih službi i poljoprivrede.

Za postojeće i nove poslovne objekte, obavezno je striktno poštovanje pravila uređenja i izgradnje prostora i primena mera zaštite životne sredine.

Poslovni objekti koji se grade postavljaju se kao samostalni objekti na građevinskoj parceli.

Za izgradnju turističkih objekata na jednoj građevinskoj parceli dozvoljeno je graditi jedan objekat ili više manjih objekata koji čine jednu funkcionalnu celinu.

Izgradnja novih poslovnih objekata poljoprivredno-prerađivačkog kapaciteta je na posebnoj građevinskoj parceli ili na ekonomskom delu parcele poljoprivrednog ili mešovitog domaćinstva.

Rastojanje građevinske linije od regulacione linije, za poslovni objekat je 5,0 m.

Maksimalna spratnost poslovnog objekata je P+Tehnološka visina (prizemlje i tehnološka visina), uz mogućnost formiranja spratne etaže u zavisnosti od tehnološkog postupka.

Najveća dozvoljena spratnost turističkog objekta je P+1sprat +Pk (potkrovlje bez mogućnosti formiranja mansarde ili više spratnih nivoa).

Maksimalna visina nadzitka 1,60 m računajući od kote poda podkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine.

Za proizvodne, poljoprivredno-prerađivačke i zanatske objekte obavezna je primena zaštitnih rastojanja objekta od okruženja.

Za svaki proizvodni objekat obezbediti obodno zelenilo prema susednim parcelama, širine 5,0 – 10,0 m.

Obavezno je da svaka parcela ima pristup na javni put.

Za turističke objekte pristup parceli mora biti obezbeđen prolazom minimalne širine 2,5 m za putnička i kombinovana vozila i 3,5 m širine za protivpožarna vozila.

Za proizvodne objekte pristupni put je minimalne širine 5,0 m.

Obavezno je uređenje manipulativnog prostora i parkinga za različite vrste vozila.

U granicama građevinske parcele obavezno se obezbeđuje parkiranje svih teretnih, kombinovanih i putničkih vozila.

Za parkiranje primeniti sledeće normative :

- turizam 1pm/ 4 do 10 kreveta,
- ugostiteljstvo 1pm/ 4 do 12 sedišta,
- trgovina 1pm/ 50 m² neto površine,
- finansijsko-tehničke usluge 1pm/ 60 m² neto površine,
- zanatske delatnosti 1pm/ 80 m² neto površine.

Stambeno-poslovni objekti

Namena poslovnog prostora u okviru stambeno-poslovnih objekata može biti iz oblasti turizma, ugostiteljskih, trgovinskih, zanatskih i drugih delatnosti koje ne ugrožavaju uslove stanovanja.

Novi stambeno-poslovni objekti koji se grade postavljaju se kao samostalni objekti na građevinskoj parceli.

Kod postojećih stambenih objekata, deo prostora se može pretvoriti u poslovni prostor, ako planirana delatnost ne ugrožava životnu sredinu i uslove stanovanja.

Ako su stambeno-poslovni objekti u poslovnom delu turistički na jednoj građevinskoj parceli dozvoljeno je graditi jedan objekat ili više manjih objekata koji čine jednu funkcionalnu celinu pod uslovom da

indeksi izgrađenosti i stepeni zauzetosti na parceli ne prelaze dozvoljeni maksimum.

Rastojanje građevinske linije od regulacione linije, za stambeno-poslovni objekat je 5,0 m.

Najveća dozvoljena spratnost stambeno-poslovnog objekta je P+1sprat + Pk (potkrovlje bez mogućnosti formiranja mansarde ili više spratnih nivoa).

Maksimalna visina nadzitka 1,60 m računajući od kote poda podkrovne etaže do tačke preloma krovne kosine.

Po pravilu poslovanje se organizuje i obavlja u prizemlju objekata, osim kod objekata sa stambeno-turističkom namenom.

Obavezna je primena zaštitnih rastojanja objekta od okruženja.

Obezbediti obodno zelenilo prema susednim parcelama.

Obavezno je da svaka parcela ima pristup na javni put.

Potrebno je odvojiti ulaze u stambeni deo objekta i poslovni deo objekta, kao i pristupe stambenom delu i poslovnom delu dvorišta.

Za stambeno-poslovne objekte pristup parceli mora biti obezbeđen prolazom minimalne širine 2,5 m za putnička i kombinovana vozila i 3,5 m širine za protivpožarna i teretna vozila.

Obavezno je uređenje manipulativnog prostora i parkinga za različite vrste vozila.

U granicama građevinske parcele obavezno se obezbeđuje parkiranje svih putničkih, kombinovanih i teretnih vozila.

Za parkiranje primeniti sledeće normative :

- stanovanje 1pm/ 1stan,
- turizam 1pm/ 4 do 10 kreveta,
- ugostiteljstvo 1pm/ 4 do 12 sedišta,
- trgovina 1pm/ 50 m² neto površine,
- zanatske delatnosti 1pm/ 80 m² neto površine.

5.4.1.14. Pojedinačne građevinske parcele u atarima

(udaljene od magistralnog, regionalnog i lokalnog puta)

Namena građevinskih parcela

Objekti poljoprivrednih domaćinstava i poljoprivredno - prerađivački objekti.

Veličina građevinske parcele

Veličina stambenog dela građevinske parcele poljoprivrednog domaćinstva je minimum 8 ari.

Minimalan odnos površine stambenog prema ekonomskom delu građevinske parcele je 30% : 70%.

Za izgradnju objekata na ekonomskom delu parcele utvrđuje se stepen iskorišćenosti zemljišta do 20%.

Opremanje građevinskih parcela

Minimalno opremanje građevinske parcele podrazumeva sledeće:

- pristupni put,
- vodosnabdevanje,
- prikupljanje otpadnih voda,
- priključak na elektroenergetsku mrežu,
- priključak na telekomunikacionu mrežu i
- prikupljanje otpada.

Ako nije izvodljivo, a ni racionalno graditi kanalizacioni sistem, obavezno je uređenje nepropusnih septičkih jama i organizovanje službe

koja će se starati o njihovom pražnjenju i odvoženju van sliva do kanalizacionih sistema i PPVO. Pražnjenje nepropusnih septičkih jama se obavlja po principu obaveznosti, bez zahteva korisnika.

Regulacija

Rastojanje građevinske linije od regulacione linije, za nove i rekonstruisane objekte je 5,0 m.

Rastojanje građevinske linije od regulacione linije za ekonomski objekat je najmanje 8,0 m. Rastojanje od 5,0 m se uvećava za najmanje 3,0 m zelenog pojasa.

Organizacija, ograđivanje i odvodnjavanje građevinskih parcela

Primenjuje se tradicionalni način organizacije i uređenja parcela i koncepcija izgradnje objekata prilagođena potrebama korisnika i očekivanom kvalitetu življenja.

Obavezno je prilagođavanje izgradnje objekata i uređenja parcela predeonom liku sela Podgorine.

Ekonomski objekti poljoprivrednog domaćinstva postavljaju se u poseban ekonomski deo, pored stambenog dela parcele.

Na neizgrađenom delu stambene parcele, odnos zelenih površina prema površinama sa tvrdim zastorom ne može da bude manji od 2:1.

Ograđivanje parcela se ne preporučuje, a ako se parcele i okućnice ograđuju primenjuju se materijali i tip ograde u duhu tradicije sela podgorine (plot ili taraba, pletena i živa ograda); visina ograde i kapije ne može da prelazi 1,20 m.

Ograde se postavljaju na regulacionu liniju tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na građevinskoj parceli koja se ograđuje.

Parcele u seoskom naselju mogu se pregrađivati u funkcionalne celine (stambeni deo, ekonomski deo, ekonomski pristup, stambeni pristup i okućnica), s tim da visina unutrašnje ograde ne može biti veća od visine spoljne ograde.

Odvodnjavanje površinskih voda utvrđuje se nivelacionim rešenjem slobodnim padom prema rigolama, sa najmanjim padom od 1,5%.

Vrsta objekata

- Porodični stambeni objekti,
- ekonomski objekti,
- objekti poljoprivredno - prerađivačkih kapaciteta.

Pomoćni objekti

- a) uz stambeni objekat
 - pomoćni objekat u funkciji stambenog,
 - garaža,
- b) uz ekonomski objekat
 - pomoćni u funkciji ekonomskog,
 - v) uz poljoprivredno-prerađivački objekat
 - pomoćni u funkciji prerađivačkog.

Visina objekta i delova objekta

Visina objekta ne može da prelazi P+ Pk (potkrovlje bez mogućnosti formiranja mansarde ili više spratnih nivoa).

Maksimalna visina nadzitka 1,6 m računajući od kote poda podkrovne etaže do tačke preloma krovne kosine. Objekti mogu imati podrumске ili suterenske prostorije, namenjene ostavama ili garažiranju vozila, ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode.

Ukoliko su podzemne etaže namenjene ostavama, ili garažiranju vozila njihova površina ne ulazi u obračun bruto razvijene građevinske površine.

Kota prizemlja novih objekata na ravnom terenu ne može biti niža od kote nivelete pristupnog puta.

Kota prizemlja može biti najviše 1,20 m viša od nulte kote.

Za objekte na strmom terenu sa nagibom od pristupnog puta (naniže), kada je nulta kota niža od kote nivelete pristupnog puta, kota prizemlja može biti najviše 1,20 m niža od kote nivelete pristupnog puta.

Visina fasadnog plana, do krovne strehe, može biti jednaka ili manja od širine fasadnog plana objekta.

Oblikovanje i materijalizacija objekata

Objekti po svojim gabaritima, obliku i dispoziciji ne smeju narušavati formirane fizičke strukture, prostorni sklop i ambijent seoskog prostora.

Primenjuje se jednostavan gabarit objekata.

Po pravilu se primenjuje trem u prizemlju stambenog objekta.

Objekte graditi kvalitetno, od isključivo klasičnih i ekološki dobrih materijala, bez upotrebe štetnih materijala kao što su azbestne ploče.

Primeniti lokalne građevinske materijale za izgradnju objekata:

- opeka, blokovi, beton,
- krečene površine zidova,
- kamena sokla i drvo (stolarija, trem, krovna streha) u obradi fasadnih planova,
- crep i ćeramidu za krovni pokrivač.

Krov i spoljni omotač

Primenjuje se četvorovodni krov sa ispadom strehe većim od 0,8 m.

Obavezna je toplotna izolacija novih i rekonstruisanih objekata po spoljnom omotaču (fasada, pod i krov).

Prozorske otvore projektovati i graditi tako da površina zastakljenog dela ne prelazi 1/7 površine poda prostorije koja se osvetljava.

Postojeći objekti

Dogradnja objekata dozvoljena je samo u sklopu rekonstrukcije celog objekta, kako bi se obezbedilo celovito estetsko funkcionalno i tehničko sagledavanje objekata. Za dogradnju objekata primenjuju se pravila utvrđena za izgradnju objekata.

Za rekonstrukciju i legalizaciju objekta primenjuju se pravila utvrđena za izgradnju objekata.

U postojećim stambenim objektima poljoprivrednih domaćinstava, ako postoji interes poljoprivrednog domaćinstva za pružanje usluga smeštaja i ishrane turista (člana 81, Zakona o turizmu, "Sl.glasnik RS", br. 45/05) dozvoljena je adaptacija. Za adaptaciju se primenjuju pravila utvrđena za izgradnju objekata.

Porodični stambeni objekti

Novi stambeni objekti postavljaju se kao samostalni objekti na stambenom delu građevinske parcele. Svaka građevinska parcela ima pristupni put. Pristup parceli mora biti obezbeđen prolazom minimalne širine 2,5 m za putnička i 3,5 m širine za teretna i poljoprivredna vozila.

Parkiranje putničkih vozila je u okviru stambenog dela parcele. Po normativu obezbediti jedno parking mesto na jedan stan. Parkiranje teretnih i poljoprivrednih vozila je obavezno u okviru ekonomskog dvorišta.

U stambenom objektu poljoprivrednog domaćinstva, a u okviru zone ekonomskog ulaza, koji je povezan sa ekonomskim dvorištem, obezbediti prostorije za gardarobu i sanitarne prostorije.

Prostorije namenjene za dnevni boravak (dnevna soba, kuhinja i trpezarija), potrebno je orijentisati prema stambenom dvorištu.

Ekonomski objekti

Ekonomski objekti su:

1. Stočne staje (živinarnici, svinjci, govedarnici, ovčarnici, kozarnici), ispusti za stoku, đubrišne jame - đubrišta, poljski klozeti i dr.
2. Uz stambeni objekat : letnja kuhinja, mlekara, sanitarni propusnik, magacini hrane za sopstvenu upotrebu i dr.
3. Pušnice, sušnice, koševi, ambari, nadstrešnice za mašine i vozila, magacin hrane i objekti namenjeni ishrani stoke i dr.

Ekonomski objekti se grade u posebnom ekonomskom dvorištu uz stambeno dvorište.

Položaj, lokaciju i gabarit ekonomskih objekata prilagoditi postornim mogućnostima ekonomskog dvorišta, obezbediti lak pristup i dobru organizaciju ekonomskog prostora i vezu sa drugim objektima.

Gabarite objekata prilagoditi seoskom prostoru i ambijentu, objekte

graditi od klasičnih i prirodnih materijala, sa četvorovodnim krovovima pokrivenim crepom.

Ekonomsko dvorište povezati sa pristupnim putem preko posebnog ekonomskog prilaza, a sa stambenim dvorištem preko posebnog ekonomskog ulaza.

Između stambenog i ekonomskog dvorišta obavezan je sanitarni propusnik.

Na parceli sa nagibom terena od pristupnog puta (naniže), u slučaju nove izgradnje, stambeno dvorište se postavlja na najvišoj koti uz pristupni put.

Ekonomsko dvorište se postavlja iza stambenog dvorišta (naniže). Najmanja širina pristupnog ekonomskog puta na parceli iznosi 3,5 m.

Na parceli sa nagibom terena prema pristupnom putu (naviše), u slučaju nove izgradnje, stambeno dvorište se postavlja na najvišoj koti. U ovom slučaju ekonomsko dvorište se može postavljati uz pristupni put, a ekonomski objekti na građevinskoj liniji.

Najmanja širina pristupnog stambenog puta je 2,5 m, a ekonomskog 3,5 m. Međusobna rastojanja ekonomskih objekata zavise od organizacije ekonomskog dvorišta, s tim da se prljavi objekti mogu postavljati samo niz vetar u odnosu na čiste objekte.

Međusobno rastojanje stambenog objekta i stočne staje je 15,0 m.

Đubrište i poljski klozet, mogu biti udaljeni od stambenog objekta, bunara odnosno živo izvora vode minimalno 20,0 m i to samo na nižoj koti.

Ako se ekonomski delovi susednih parcela neposredno graniče, rastojanje novih ekonomskih objekata od granice parcele je minimalno 1,0m.

Ako se ekonomski deo jedne parcele neposredno graniči sa stambenim delom druge parcele, rastojanje novih ekonomskih objekata u odnosu na stambeni objekat na drugoj parceli se utvrđuje: za stočnu staju minimalno 15,0 m, za đubrište i poljski klozet minimalno 20,0 m i to samo na nižoj koti.

Parkiranje i garažiranje poljoprivrednih i teretnih vozila je obavezno u okviru ekonomskog dvorišta.

Preporučuje se izrada zastora ili popločavanje pešačkih pristupa ekonomskim objektima, materijalima koji odgovaraju prirodnom okruženju.

Na manipulativnim površinama za poljoprivredna i teretna vozila u ekonomskom dvorištu preporučuje se izrada zastora od šljunkovito-peskovitog materijala ili drobljenog kamena.

Poljoprivredno - prerađivački objekti

(Objekti skladištenja i prerade poljoprivrednih proizvoda).

Izgradnja novih objekata poljoprivredno-prerađivačkog kapaciteta je na ekonomskom delu parcele poljoprivrednog domaćinstva.

Maksimalna spratnost poslovnog objekata je P + Pk (prizemlje i potkrovlje bez mogućnosti formiranja mansarde ili više spratnih nivoa).

Za poljoprivredno-prerađivačke objekte obavezna je primena zaštitnih rastojanja objekta od okruženja.

5.5. Inženjersko-geološki uslovi za izgradnju objekata

Kod planiranja, projektovanja i izgradnje objekata voditi računa o nestabilnim terenima, odnosno registrovanim aktivnim i delimično umirenim klizištima, kao i o tome da se radi o području koje je svrstano u VIII stepen po MCS skali.

**REJON I - u Celini 2 - Bujačić u zonama Žujevac,
Živkovića brdo i Gornji kraj;
u Celini 6 - Klinci, Petnica u zonama Rogljević,
Mačine i Osoje.**

Teren je pogodan za građevinsku delatnost, na delovima gde je teren strmog nagiba neophodno je prilikom izvođenja građevinskih radova kaskadno zasecati padinu kako ne bi došlo do obrušavanja.

Objekte visokogradnje moguće je plitko fundirati, a pri izgradnji podzemnih etaža mora se voditi računa o razvijenom procesu karstifikacije. U iskopima ne treba očekivati pojavu podzemne vode.

U Celini 2 - Bujačić na potesu Brdo utvrđeni su ožiljci aktivnih klizišta obavezna je izrada geotehničkih elaborata, posebno za svaki objekat.

**REJON II - u Celini 1 - Bujačić u zonama Potes i Lipovac;
u Celini 3 - Petnica u zoni Parlog.**

Objekte visokogradnje moguće je plitko fundirati, pri čemu se mora voditi računa na osetljivost lesa od dodatnih provlažavanja, a pri planiranju podzemnih etaža voditi računa o podložnosti glina bubrenju. Obavezno je efikasno odvođenje površinskih voda.

Iskopi se mogu izvoditi bez podgrađivanja do dobine do 2,0m, a dublje iskope treba zaštititi odgovarajućom podgradom.

Iskope treba raditi u kratkim kampadama i u što kraćem roku kako sredine ne bi bile duže izložene atmosferskim uticajima.

Za izgradnju objekata obavezna je izrada geotehničkih elaborata, posebno za svaki objekat.

Pri planiranju infrastrukturnih objekata voditi računa kod izbora cevnog materijala i spojnica zbog osetljivosti lesa na dodatna provlažavanja i podložnosti gline bubrenju i zapreminskim promenama.

Pri planiranju saobraćajnica nema posebnih ograničenja, ali treba planirati efikasno odvođenje atmosferskih voda.

**REJON IIIa - u Celini 1 - Bujačić, u zonama Gajina i Potes;
u Celini 3 - Petnica, u zonama Kamarine, Parlog i
Zbegovište;
u Celini 5 - Klinci, u zonama Jeleč, Medljen,
Palanka, Lipnica, Polje i Gaj.**

Objekte visokogradnje moguće je plitko fundirati, pri čemu se mora voditi računa na osetljivost lesa od dodatnih provlažavanja, a pri planiranju podzemnih etaža voditi računa o podložnosti glina bubrenju. Obavezno je efikasno odvođenje površinskih voda.

Iskopi se mogu izvoditi bez podgrađivanja do dobine do 2,0m, a dublje iskope treba zaštititi odgovarajućom podgradom.

Iskope treba raditi u kratkim kampadama i u što kraćem roku kako sredine ne bi bile duže izložene atmosferskim uticajima.

Pri većim zasecanjima, otvaranju iskopa, zaseka i dužem izlaganju atmosferskim uticajima, moguće je usled slabljenja otpornih svojstava, da dođe do aktiviranja klizišta i odrona.

Za izgradnju objekata neophodna je izrada geotehničkih elaborata, posebno za svaki objekat.

Pri planiranju infrastrukturnih objekata voditi računa kod izbora cevnog materijala i spojnica zbog osetljivosti lesa na dodatna provlažavanja i podložnosti gline bubrenju i zapreminskim promenama.

Pri planiranju saobraćajnica nema posebnih ograničenja, ali treba planirati efikasno odvođenje atmosferskih voda.

**REJON IIIb - u Celini 1 - Bujačić, u zoni Potes;
u Celini 2 - Bujačić, u zoni Gornji kraj;
u Celini 3 - Petnica, u zoni Zbegovište;
u Celini 4 - Turističko-rekreativna, u zonama Banja
i Polje;
u Celini 5 - Klinci, u zonama Medljen, Palanka,
Polje.**

Teren je uslovno stabilan sa ostacima umerenih klizišta, nivo podzemne vode je promenljiv i kreće se od 3-4 m.

Građevinskim radovima mogu se aktivirati i razviti procesi klizanja, zato je neophodna izrada geotehničkih elaborata, posebno za svaki objekat.

Objekte visokogradnje obavezno orjentisati upravno na padinu, po širini gabarita. Iskopi se mogu izvoditi bez podgrađivanja do dobine do 2,0 m , a dublje iskope treba zaštititi odgovarajućom podgradom.

Pri planiranju infrastrukturnih objekata voditi računa kod izbora cevnog materijala i spojnica zbog osetljivosti lesa na dodatna provlažavanja i podložnosti gline bubrenju i zapreminskim promenama.

Treba obezbediti praćenje stanja instalacija i mogućnost brze intervencije u slučaju havarije na mreži.

**REJON IV - u Celini 1 - Bujačić, u zonama Potes;
u Celini 4 - Turističko-rekreativna, u zonama Banja i
Polje;
u Celini 5 - Klinci, u zonama Banja.**

U geotehničkom pogledu na ovom terenu se ne preporučuje izgradnja objekata veće spratnosti, neophodno je terenskim istražnim radovima i odgovarajućim geostatičkim proračunima definisati mogućnost direktnog fundiranja objekata ili eventualnu potrebu za intervencijom u temeljnom podtlu.

Aluvijalni sedimenti predstavljaju hidrogeološki kolektor rezervoar u kome je formirana izdan koja je u direktnoj hidrauličkoj vezi sa rekom, zato se ne preporučuje izgradnja podzemnih etaža.

Teren treba nivelaciono urediti u cilju zaštite zone plavljenja i uticaja maksimalnog nivoa podzemne vode.

Za izgradnju objekata neophodana je izrada geotehničkih elaborata, posebno za svaki objekat.

5.6. Konceptija i pravila regulacije saobraćajne infrastrukture

Do prekategoriizacije javnih puteva i donošenja odgovarajućih podzakonskih aktova o prekategoriizaciji na republičkom i lokalnom nivou, u skladu sa Zakonom o javnim putevima ("Sl. glasnik RS" 101/05), usklađivaće se odredbe o pravilima izgradnje, o zaštitnom pojasu i to:

- odredbe za državne puteve II reda, primenjivaće se na regionalne puteve;
- odredbe za opštinske puteve, primenjivaće se na lokalne.

Propisane širine zaštitnog pojasa pored javnog puta van izgrađenih delova naselja, date su u poglavlju 3.1. Pravila uređenja i izgradnje zona i pojaseva zaštite, a prema čl. 28 i 29, navedenog Zakona o javnim putevima.

5.6.1. Konceptija uređenja

Konceptija uređenja na području Plana generalne regulacije proističe iz analize postojećeg stanja, usmerenja iz širih planova, Programa i ciljeva razvoja područja.

Prema definisanoj široj konceptiji, utvrđena je **planska konceptija** sa primenjenim "eko" modelom planiranja i za saobraćajnu infrastrukturu, koji podrazumeva povećanje kvaliteta prvenstveno primarne putne mreže i racionalno planiranje nove, uz maksimalnu zaštitu životne sredine od uticaja saobraćaja.

Osnovni principi planiranja putne mreže su u skladu sa planovima višeg reda odnosno šireg okruženja i podrazumevaju uglavnom: osavremenjavanje postojeće putne mreže, uz rehabilitaciju, delimičnu rekonstrukciju i dogradnju novih deonica gde je neophodno (uglavnom lokalnih puteva).

Na osnovu navedenog, u predmetnom Planu generalne regulacije formirana je:

- **Primarna putna mreža** od naseljskih deonica regionalnog i lokalnih kategorisanih puteva (uz rehabilitaciju i pojačano održavanje regionalnog puta i uz poboljšanje geometrije i asfaltiranje kolovoza kod lokalnih puteva).

- **Ostala putna mreža** : ulice u izgrađenim delovima naselja i poljski- šumski putevi (deonice nekategorisanih puteva kroz ostalo zemljište van građevinskog reona) sa dogradnjom i rekonstrukcijom deonica.

- **Sabirna kategorija**, kao veza ove 2 grupe (formirana od ostalih postojećih nekategorizovanih lokalnih puteva u okviru granica predmetnog plana).

Ovakvim , naizgled kompleksnim pristupom pri definisanju putne mreže, obezbeđuje se sprovođenje zakonskih akata, vrši kategorizacija prema funkcionalnoj i prostornoj distribuciji: kroz građevinski reon i ostale vrste zemljišta i obuhvata i kontaktna zona sa javnim putevima van naselja

Kategorisana putna mreža u okviru planskog područja obuhvata :

- **Saobraćajnicu S- naseljsku deonicu regionalnog puta R 259**, kao dela spoljne mreže, koji prolaskom kroz naselja Petnica, Klinci, poprima elemente puta kroz naseljeno mesto, a na kontaktu sa Valjevom postaje primarna gradska saobraćajnica.

Ovaj put tangira plansko područje i u kontaktnoj zoni sa Valjevom ostvaruje vezu sa obilaznicom oko gradskog jezera, čime se (uz poštovanje ostalih mera zaštite od uticaja saobraćaja), postiže izdvajanje teškog motornog saobraćaja iz centralnih i zaštićenih zona.

- **Primarne saobraćajnice kompleksa I reda (S1,S2)**, formirane od postojećih naseljskih deonica kategorisanog lokalnog puta **L1031** - povezuju područje sa daljinskim saobraćajem - sa putem Valjevo - Rajković na severoistoku i sa obilaznicom i užičkim putem na zapadnoj strani, čime se ostvaruje veza sa centralnom gradskom zonom, a priključkom na obilaznicu istovremeno vrši i razdvajanje spoljnog i internog saobraćaja.

Saobraćajnica **S1** tangira turističko rekreativnu zonu, pa je posebno značajna sa aspekta zadovoljenja ekološkog kapaciteta, tako da se pored nesmetanog odvijanja motornog putničkog saobraćaja , u skladu sa karakterom zone, duž nje obezbeđuju i pešačko biciklistička kretanja.

Saobraćajnica **S2** odvodi saobraćaj iz centralne i turističko rekreativne zone dalje pored jezera prema gradskoj zoni Valjeva i prema užičkom putu M 21.

Na pojedinim njenim delovima nagibi se kreću oko 5-6 % , što otežava biciklistička kretanja, za kojima se ovde takođe ukazuje potreba za vezu rekreativne i gradske zone.

- **Primarne saobraćajnice kompleksa II reda (S3,S4,S4a, S5)**

formirane od naseljskih deonica postojećih lokalnih puteva **L1028 i L1029** .

One funkcionalno dopunjuju primarne saobraćajnice prvog reda, vezujući područje za obodne i tranzitne - daljinske saobraćajnice. Nešto su uže regulacione širine sa manje pratećih sadržaja, jer su uglavnom u funkciji motornog saobraćaja.

- **Ostale, sekundarne saobraćajnice**, dalje razvode saobraćaj do važnih lokaliteta a čine ih :

▪ **Sabirne (Sa1-Sa7)**, kojima se ostvaruju:

- Transportne potrebe za prevozom naseljenih zona i manjih grupisanih naselja u okviru KO Bujačić, Petnica i Klinci, prikupljajući ih i vezujući za saobraćajnice višeg ranga

- veze sadržaja centralne zone (crkve, istraživačke stanice) sa regionalnim putem na istočnoj strani.

• **Ulična mreža (U1- U10)** - u izgrađenim delovima naselja formirana od postojećih deonica nekategorisane putne mreže sa dogradnjom uličnih deonica, gde je neophodno za formiranje ulične matrice, u skladu sa planiranim reonom i tipom zone građenja.

• **Poljski - šumski putevi (p/s)**- kroz šumsko i poljoprivredno područje - deonice nekategorisanih puteva kroz ostalo zemljište van građevinskog reona (sa planiranim poboljšanjima i dogradnjom deonica gde je neophodno)

- ostali pristupi do pojedinih parcela.

Funkcionalno prostorna kategorizacija sa planom intervencija na njima kao i karakteristični poprečni profili po kategorijama, za oba nivoa razrade, dati su u grafičkom prilogu Regulaciono nivelacioni plan za građenje objekata i saobraćajnica, list br.12.

U okviru planiranih saobraćajnih površina date su okvirno i javne parking površine, naročito za deo detaljne razrade (u funkciji turističko rekreativne zone - pored sportskih sadržaja, za posetioce Petničke pećine, kod jezera na Pocibravi i dr).

Planirana raspodela i okvirni kapaciteti parking prostora utvrđeni su na osnovu iskazanih potreba, postojeće dokumentacije i prikazani su grafičkim prilogom br. 7, "Saobraćajno rešenje sa nivelacionim planom" i pratećim tabelama (priloženi u analitičko dokumentacionoj osnovi).

Parking kapaciteti : ukupno **oko 504 pm** u delu turističko rekreativne zone :

- **P1 - 208 PM** postojeći parking pored puta Valjevo- Rajković, u planiranoj zoni centra;
- **P1a - 20 PM** planiran u zoni komercijalnog centra uz primarnu saobraćajnicu **S1**;
- **P2 - 100 PM** u sportsko-rekreativnoj zoni;
- **P3 - 104 PM** dvojni parking za prihvatanje 86 privatnih vozila i 6 autobusa ili 104 privatna vozila za potrebe prihvatanja dačkih eskurzija i ostalih poseta značajnim lokalitetima u okviru turističko - rekreativne celine;

- **P4 - 46 PM** kod jezera na Pocibravi;
- **P5 - oko 26 PM** kod istraživačke stanice.

Ostale potrebe za parkiranjem i precizan broj parking mesta biće definisane kroz dalju razradu prostora, a prema propisanim normativima u funkciji sadržaja koji opslužuju.

5.6.2. Opšta pravila regulacije

Planiranim saobraćajnim sistemom u okviru Plana, u funkcionalnom i tehničkom smislu, omogućiti normalno kretanje putničkih automobila, komunalnih i dostavnih vozila, a kretanje teških teretnih vozila i vozila javnog prevoza ograničiti duž regionalnog puta.

Duž naseljske deonice regionalnog puta prema važećoj zakonskoj regulativi i uslovima Direkcije za puteve, obezbediti odvijanje dvosmernog saobraćaja sa minimalnim pojasom regulacije za smeštaj infrastrukture, koji sadrži:

- minimum 2 protočne saobraćajne trake od 3.0 m;
- obostrano bankine ili trotoar (zavisno od zone prolaska) širine 2 h 1.5 m, zatim razdelno zelenilo sa pešačkom stazom (prema Rajkoviću- presek 1a-1a), a sa pešačko biciklističkom stazom na deonici puta ka Valjevu (presek 1-1), kao i zaštitno zelenilo duž puta;
- duž ove saobraćajnice omogućiti nesmetano odvijanje javnog prevoza za međumetni saobraćaj, odnosno za povezivanje svih centara zajednice naselja sa gradskim područjem. U izgrađenom delu naselja obezbediti proširenje od 3.0 m za autobusku stanicu;
- autobuska stajališta lokalnog javnog prevoza formirati i rekonstruisati na već postojećim lokacijama kao posebnu saobraćajnu površinu uz kolovoz javnog puta namenjenu za zaustavljanje, sa minimalnom širinom jednakom ili većom od širine kolovoza

Na ostalim primarnim saobraćajnicama **I** reda obezbediti:

- minimalnu infrastrukturnu regulacionu širinu prema preseku 2- 2, koja obezbeđuje dvosmerni saobraćaj sa minimalnom širinom kolovozne trake od 3.0 m i dodatnim sadržajima zavisno od zone prolaska;
- obostranim trotoarima u izgrađenim delovima naselja minimalne širine 1-1.5 m, sa prikupljanjem i kanalisanjem atmosferskih otpadnih voda, obostranim bankinama sa čvrstim zastorom van zone građenja;
- pešačko biciklističkim stazama u rekreativnim zonama (duž *SI, S2*) u razdelnom pojasu između kolovoza i trotoara.

Primarne saobraćajnice **II** reda urediti regulaciono po istom principu i prema zoni prolaska (presek 3-3) , za kvalitetno odvijanje motornog saobraćaja .

Sabirne ulice regulaciono urediti prema preseku 4-4 i u odnosu na zonu prolaska. Deo koji prolazi kroz građevinski reon ima karakter ulice sa trotoarom, a delimično ulica sa pešačko-biciklističkom stazom (sa profilom prema preseku 4a-4a) .

Na ostalim saobraćajnicama sekundarnog ranga u zoni građenja (ulice i manji pristupi) obezbediti propisanu širinu kolovozne trake, trotoar sa jedne ili obe strane (prema presecima 6-6, 6a-6a i 6b-6b), a van građevinskog reona - poljsko šumske puteve urediti sa minimalnom regulacijom prema preseku 7-7 i sa bankinama 2 h 0,75 m.

Pored opštih regulacionih karakteristika datih ilustrativno i numerički kroz sadržaj poprečnih profila, planom putne mreže zadovoljiti i sledeće zahteve:

- obezbediti profil za prolaz vatrogasnih vozila i autobusa na zatvorenom kružnom potezu od puta Valjevo- Rajković preko Rogljevića i Klinaca nazad do puta Valjevo- Rajković;

- obezbediti kolovoznu konstrukciju sa kvalitetnim asfaltnim zastorom na svim kategorisanim putevima u okviru kompleksa, a dimenzionisanje izvršiti kroz dalju razradu shodno opterećenju (na primarnim i sabirnim saobraćajnicama za srednje teško, a na ostaloj -sekundarnoj mreži - za lako saobraćajno opterećenje) i na osnovu geomehaničkih ispitivanja (posebno u zonama klizišta i podlokavanja);
- pri rekonstrukciji i dogradnji puteva ostvariti propisane nagibe i ostale propisane geometrijske karakteristike prema kategoriji puta;
- pri rekonstrukciji i dogradnji saobraćajnica, planiranu regulacionu širinu ostvariti kontinualnim izuzimanjem delova parcela obostrano duž saobraćajnice, a prema datim poprečnim profilima;
- odvodnjavanje rešavati gravitacionim oticanjem površinskih voda - poprečnim i podužnim padom rigolama do najbližeg recipijenta;
- parking prostore, planirati u skladu sa namenama i važećim normativima za 1 parking mesto u funkciji sadržaja;
- osavremeniti asfaltni zastor na postojećim parkiralištima, a na novim parkinzima zastor raditi od raster elemenata sa sadnjom drveća širokih krošnji;

5.6.3. Pravila uređenja i izgradnje saobraćajne infrastrukture po celinama i zonama

CELINA 1 - Bujačić - potes Gajina, Potes

Celinu 1 tangira primarna saobraćajnica **S2** sa severne strane, a prolaze još i sabirne **Sa1, Sa2**, ulice i pristupni putevi u izgrađenom delu naselja, biciklistička staza oko jezera, za koje treba ispuniti:

- saobraćajnice u okviru celine osavremeniti i obezbediti infrastrukturnu regulaciju, u skladu sa datim opštim pravilima uređenja i građenja;
- saobraćajnice višeg ranga: **S2, Sa1** i **Sa2** povezati na odgovarajuće kategorije iz GUP-a Valjeva;
- duž saobraćajnice **S2** planirati biciklističku stazu u okviru regulacione širine prema preseku br. 2-2;
- sabirne saobraćajnice **Sa1** i **Sa2** opremiti kvalitetnim zastorom u celoj dužini, obezbediti minimalnu propisanu regulacionu širinu (prema preseku 4-4), a poprečni profil opremiti prema zoni prolaska (kroz građevinsko područje sa obostranim trotoarom minimalne širine 2 h 1.5 m, a van zone građenja sa obostranim bankinama sa tvrdim zastorom);
- poprečni profil ulica i pristupa u građevinskom području opremiti prema preseku 6-6, odnosno 6a-6a i 6b-6b.

CELINA 2 - Bujačić - potes Brdo, Mačine

Celinu 2 sa zapadne strane tangira primarna saobraćajnica **S3**, a kroz područje prolaze deonice sabirnih saobraćajnica **Sa1** i **Sa2** i vezni šumski putevi, za koje treba primeniti:

- na saobraćajnici **Sa1** obezbediti kvalitetan zastor i propisanu regulacionu širinu prema preseku br. 4-4;
- na tangentnoj saobraćajnici **S3**, kao nastavku Užičke ulice iz gradske zone obezbediti kvalitetan zastor i propisanu širinu profila sa minimalnim sadržajem prema preseku 3-3;
- ostale puteve nižih kategorija urediti prema zoni prolaska (kroz građevinsko ili šumsko - poljoprivredno područje) i prema datim profilima sa minimalnom infrastrukturnom regulacijom.

CELINA 3 - Petnica - potes Kamarine, Parlog i Zbegovište:

Dominantna saobraćajnica je naseljska deonica puta R259 koja deli područje u pravcu severozapad-severoistok i koja u okviru poprečnog profila sadrži i biciklističku stazu, kao i zaštitno linearno zelenilo (prema preseku 1-1).

Sa južne strane celinu 3 tangira primarna saobraćajnica **S2** (poprečni profil dat u preseku 2-2), u okviru čije regulacione širine su planirane i biciklističke staze za vezu sa centralnom zonom Valjeva.

Na ostalim saobraćajnicama formiranim spontano po ivicama parcela obezbediti profil i zastor prema utvrđenoj kategoriji puta.

CELINA 4 - Turističko - rekreativna celina

potes Zbegovište, Banja, Osoje, Potes, Brdo, Medljen

Prolazeću deonicu saobraćajnice R259 urediti prema preseku 1-1

identičnom za celinu 3, jer je u istoj funkciji povezivanja sa centralnom gradskom zonom, pored motornog i pešačko - biciklističkim saobraćajem.

Primarne saobraćajnice sa zapadne strane **S1** i **S2** osavremeniti i obezbediti infrastrukturnu regulaciju sa sadržajem prema profilu 2-2.

U skladu sa zahtevima zone, poseban osvrt kroz detaljnu razradu je na sledećim saobraćajnicama :

- **glavni pristup pećini**, sa sadržajem profila prema principima ekološkog kapaciteta, koji ovde podrazumeva prateće pešačko biciklističke staze propisanih širina (prema preseku 5-5);

- **transportni put** - glavni pristup punionici vode sa regionalnog puta, sa režimskim korišćenjem i teretnim saobraćajem samo u funkciji opsluživanja punionice;

- **ulice i pristupi** zoni Zbegovišta sa saobraćajnice **S1** minimalne regulacione širine (prema preseku 6-6 i 6a-6a).

Ostale saobraćajnice ove celine urediti kao pristupe i ulice u zoni građenja ili poljoprivredno - šumske puteve (u odnosu na zonu prolaska i sa minimalnom propisanom regulacijom za tu kategoriju).

CELINA 5 - Klinci - potes Banja, Jeleč, Lipnica, Medljen, Palanka, Polje

Na prolazećoj naseljskoj deonici regionalnog puta , kao veze sa centrom Valjeva i širim okruženjem, obezbediti kvalitetan zastor i propisanu infrastrukturnu regulaciju, sa propisanim sadržajem poprečnog profila prema preseku 1a-1a.

Kroz celinu 5 u pravcu sever-jug prolazi primarna saobraćajnica drugog reda **S4, S4a**, čiji poprečni profil odgovara preseku 3-3, sa smeštajem primarne infrastrukture.

Za sabirne ulice obezbediti minimalni poprečni profil prema preseku 4-4, a ostale saobraćajnice sekundarnog ranga izvesti prema propisanim minimalnim regulacionim širinama.

CELINA 6 -Klinci i Petnica - potes Egzercir, Studenac, Rogljević, Osoje, Mačine

Na severnoj strani područje tangira sabirna saobraćajnica **Sa3**, koja potrebe ove celine prikuplja i povezuje sa daljinskim saobraćajem, sa sadržajem profila koji odgovara preseku 4-4.

Vezni šumski putevi su minimalne regulacije 6 m, u skladu sa minimalnom propisanom regulacionom širinom prema preseku 7-7.

U formiranim celinama (prema istim urbanističkim i drugim pokazateljima) primenjivati propisana pravila polaganja infrastrukturnih instalacija pored saobraćajnica , kako bi se omogućila njihova efikasna zaštita i održavanje.

5.6.4. Putna mreža i građevinske zone

U skladu sa rangiranom putnom mrežom, formirane su **zone građenja** tako da su :

- **Centralni delovi naselja** - duž saobraćajnica višeg ranga: **S, S1**, deo **S2, S4a**.
- **Inicirana zona** - pored saobraćajnica **S, S a 4**, deo **S2, S5**, deo **Sa3**.
- **U pobrđu udaljenom od regionalnog puta** - deo **Sa1** i **Sa3**.

U izgrađenim delovima naselja, pored opštih pravila uređenja i građenja datih prethodnim tačkama, obezbediti minimalne širine neposrednog pojasa zaštite, koji ne smeju uticati na preglednost javnog puta, niti ugroziti bezbednost saobraćaja na njemu.

U pravilima građenja za objekte, data su detaljno rastojanja građevinske linije novih i rekonstruisanih objekata od planirane regulacije.

Pored naseljske deonice regionalnog puta, obezbediti rastojanje od najmanje 5 m, mereno od krajnjih tačaka poprečnog profila datih presecima 1-1 i 1a-1a, odnosno od planirane regulacione linije.

Legalizacija i rekonstrukcija postojećih objekata u neposrednom pojasu zaštite objekata, može se odobriti samo izuzetno na osnovu odgovarajuće tehničke dokumentacije za dogradnju, rekonstrukciju ili rehabilitaciju postojećeg puta, a uskladu sa planskim rešenjem.

Na postojećim objektima u okviru planirane regulacione širine do privođenja prostora planiranoj nameni dozvoljavaju se poboljšanja samo u smislu sanacije i tekućeg održavanja.

5.7. Konceptija i pravila regulacije komunalne infrastrukture

5.7.1. Pravila regulacije vodovodne infrastrukture

U Regionalnom prostornom planu Kolubarskog okruga pogođenog zemljotresom predviđa se regionalni vodovod Ø 900 mm koji prolazi severnom granicom atara Petnice. Krak regionalnog vodovoda planira se pored puta Valjevo-Degurić (stari Užički put) i dalje do Divčibara. Regionalni vodovod će proći zapadnom granicom atara Bujačić.

Vodosnabdevanje objekata po kvalitetu i kvantitetu obezbediti preko javnog vodovoda, prema uslovima nadležnog komunalnog preduzeća.

Komunalni vodovod sačinjava distributivna mreža plastičnih cevovoda Ø 160 mm, Ø 110 mm, Ø 90 mm, Ø 80 mm i Ø 63 mm. Teritorija koju pokriva komunalni vodovod nalazi se u prvoj i drugoj visinskoj zoni vodosnabdevanja, zbog toga je izgrađeno nekoliko distributivnih rezervoara i crpnih stanica koje obezbeđuju kontinuirano i pouzdano snabdevanja:

- CS "Petnica" (CS "Smrdan"), kapaciteta 3,7 l/s (4,0 l/s),
- Rezervoar "Petnica", ($V = 90 \text{ m}^3$), iznad CS "Smrdan",
- HS "Rogljević", pored puta za Rogljeviće, kapaciteta 2,0 l/s, iznad IS Petnica,
- CS "Beloševac", u zoni Osoja, koja potiskuje vodu za Klince,
- Rezervoar jugoistočno od groblja u Klincima, $V = 250 \text{ m}^3$, u koji voda stiže iz pravca Pauna.

JKP "Vodovod" planira kompletiranje postojeće distributivne mreže.

Umesto pumpe i rezervoara "Rogljević", planirana je CS "Rogljević", kapaciteta 3,0 l/s.

Crpne stanice postavljaju se u neposrednoj blizini saobraćajnica, na građevinskoj parceli predviđenoj samo za te svrhe. Veličina građevinske parcele određuje se u zavisnosti od zona zaštite i obezbeđuje se ograđivanjem.

Planira se priključivanje na komunalni vodovod zaseoka Žujevac, Gornji kraj, Živkovića brdo, u ataru Bujačić, Gaj u ataru Klinci i Brdo u ataru Petnica.

Aktuelno je priključivanje svih delova naselja Klinci na vodovodnu mrežu Valjeva, preko mreže Ø 160 mm prve visinske zone snabdevanja, iz Beloševca putem hidroforske stanice "Klinci". U okviru druge visinske zone predviđeno je povezivanje postojećih cevovoda. Da bi se obezbedili propisani pritisci u zoni Petnice predviđeno je da se cevovod preveže na prvu visinsku zonu naselja Beloševac.

1) Polaganje cevi

- Vodovod trasirati jednom stranom saobraćajnice, suprotnoj od kanalizacije, na odstojanju 1,0 m od ivičnjaka.
- Minimalna dubina ukopavanja cevi vodovoda je 1,0 m od vrha cevi do kote terene, a padovi prema tehničkim propisima u zavisnosti od prečnika cevi.
- Pri ukrštanju vodovodne cevi treba da budu iznad kanizacionih, a ispod električnih kablova.
- Minimalno dozvoljeno rastojanje, pri paralelnom vođenju cevi vodovoda i kanalizacije je 0,40 m.
- Nije dozvoljen prolaz vodovodnih cevi kroz revizione šahte i druge objekte kanalizacije.
- Pojas zaštite oko glavnih cevovoda iznosi najmanje po 2,5 m od spoljnih ivica cevi. U pojasu zaštite nije dozvoljena izgradnja objekata, ni vršenje radnji koje mogu zagaditi vodu ili ugroziti stabilnost cevovoda.
- Zabranjeno je izvođenje fizičke veze komunalne vodovodne mreže sa mrežama drugih izvorišta, kao što su bunari, pumpe, hidrofori i slično.
- Nije dozvoljeno paralelno polaganje energetskih kablova iznad ili ispod cevi vodovoda.
- Horizontalni razmak energetskog kabla od vodovodne cevi treba da iznosi najmanje 0,50 m, za kablove 35 kV, odnosno najmanje 0,40 m za ostale kablove.
- Pri ukrštanju, energetski kabl može da bude položen ispod ili iznad vodovodne cevi na rastojanju najmanje 0,40 m, za kablove 35 kV, odnosno najmanje 0,30 m za ostale kablove.
- Ukoliko ne mogu da se postignu razmaci prema prethodne dve tačke na tim mestima energetski kabl se provlači kroz zaštitnu cev.

- Pri paralelnom vođenju cevi vodovoda sa TT kablom, najmanje rastojanje mora biti 1 m. Pri ukrštanju najmanje rastojanje mora biti 0,50 m, ugao ukrštanja treba da bude 90° .
- Zabranjena je izgradnja objekata i sađenje zasada nad razvodnom mrežom vodovoda.
- Postavljanje vodovodnih instalacija ispod zelenih površina, vršiti na rastojanju minimalno 2,0 m od postojećeg zasada uz odobrenje nadležnih javnih službi.

2) Priključenje objekata na infrastrukturu vodovoda

- Spojewe priključaka objekata vrši služba komunalnog preduzeća, ostalu instalaciju u objektu izvodi ovlašćeno lice ili ovlašćeno preduzeće.
- Instalacija vodovoda se mora sprovoditi stručno, na osnovu glavnog projekta i prema važećim propisima.
- Na glavnom spoju ne smeju se činiti nikakve izmene bez odobrenja nadležnog javnog preduzeća, niti se smeju ubacivati novi priključci ispred vodomera.
- Propusnim ventilom ispred vodomera rukuje samo organ vodovoda.
- Sve vodove do kojih može dopreti dejstvo mraza zaštititi termičkom izolacijom.
- Ulične vodove i priključne delove vodovoda do ulične cevi, zaštititi od dejstva eventualnih lutajućih struja, izbegavati blizinu električnih sprovodnika koji nemaju uzemljenje.
- Priključak od ulične cevi do vodomernog skloništa, projektovati isključivo u pravoj liniji, upravno na uličnu cev.
- Vodomer postaviti u vodomerno sklonište (šahat) na 1,5 m od regulacione linije (maksimalno 2,0 m), odnosno u poseban metalni orman (ako je vodomer u objektu), koji je smešten sa unutrašnje strane na prednjem zidu do ulice.
- Vodomer se postavlja na minimum 0,30 m od dna šahta.
- Ukoliko se u objektu nalazi više potrošača predvideti posebne glavne vodomera za svakog potrošača posebno.
- Dimenzionisanje vodomera izvršiti na osnovu hidrauličkog proračuna.
- Šahtove (okna) za vodomere graditi od materijala koji su za lokalne prilike najekonomičniji (opeka, beton, betonski blokovi).
- Šahtove koji leže u zoni podzemne vode treba zaštititi od prodora vode odgovarajućom izolacijom. Od prodora površinskih voda, obezbediti šahat izdizanjem ploče šahta minimalno 10 cm iznad kote terena ili na drugi način.
- Protivpožarna zaštita se omogućava izgradnjom protivpožarnih hidranata na vodovodnoj mreži.
- Udaljenost hidranata od objekta je minimalno 5,0 m , a najviše 80,0 m.

5.7.2. Pravila regulacije kanalizacione infrastrukture

Sve otpadne fekalno - sanitarne vode nastale u okviru postojećih i planiranih objekata prikupljati internom kanalizacijom i sprovesti do javne kanalizacije, za čije priključenje po kvalitetu i kvantitetu se moraju obezbediti uslovi nadležnog komunalnog preduzeća.

U zonama razbijenog tipa izgradnje, gde nije moguće sprovesti internu kanalizaciju do javne kanalizacije, internu kanalizaciju sprovesti do vodonepropusnih jama. Vodonepropusne jame moraju se graditi po tehničkim propisima i standardima i redovno prazniti. Nadležnost za čišćenje vodonepropusnih jama mora da preuzme JKP "Vodovod" Valjevo.

Postojeće objekte opremiti kanalizacionim sistemom, u definisanom građevinskom rejonu omogućiti izgradnju i infrastrukturno opremanje novih objekata uz poštovanje urbanističko-tehničkih propisa.

Tehnološke otpadne vode nastale u okviru objekata (postojećih i budućih) uključujući i eventualne parkinge, garaže i druge sadržaje evakuisati do javne kanalizacije prema uslovima nadležnog komunalnog preduzeća. U slučaju da se planira izgradnja uljne TS ona mora da ima vodonepropusni bazen za prihvat ulja.

Za priključenje na javnu kanalizaciju po kvalitetu i kvantitetu moraju se obezbediti uslovi nadležnog komunalnog preduzeća. Pri definisanju ovih uslova moraju se koristiti podaci o bitnim kapacitetima gradskog uređaja za prečišćavanje komunalnih otpadnih voda.

Za izgrađene zone fizički povezane sa Valjevom : Kamarine, Parlog, Zbegovište, Gajina i deo pripojen Valjevu planirati izgradnju fekalne kanalizacione mreže, smeštenu pored postojećih saobraćajnica. Mrežu gravitaciono usmeriti i povezati sa postojećim kanalizacionim sistemom. Slivno područje prema reci Banji,

takođe opremiti kanalaizacionom mrežom, pored postojećih saobraćajnica i odvesti do najbližeg recipijenta (reka Kolubara ili Banja).

U Regionalnom prostornom planu Kolubarskog okruga pogođenog zemljotresom planiran je subregionalni kanalizacioni sistem koji bi od Dračića prošao teritorijom atara Petnica, Beloševca i desnom obalom Kolubare do PPOV "Gorić". Planirani subregionalni kanalizacioni sistem će proći najnižim delovima atara Petnice, tačnije pored reke Banje i omogućiti priključivanje svih korisnika - objekata Petnice, Bujačića i Klinaca.

Obzirom da su u ovoj zoni prisutni nepropusni i nestabilni tereni planirana fekalna kanalizacija je neophodna, i ako je na ovom terenu njena izgradnja otežana. Zato je potrebno oprezno razvijati kanalizacioni sistem i izbegavati linijski presecanje i podsecanje klizišta.

U ovoj fazi razvoja, ekonomski i tehnološki nije realno da se otpadne vode odvede na PPOV "Gorić". Pre upuštanja u recipijent obavezno je tretirati otpadne vode, a to znači da je potrebno planirati za tretman otpadnih voda postavljanje BIODISKA. Zbog ekonomske racionalnosti BIODISK u prvoj fazi locirati na reci Banji, na njenoj levoj obali, nizvodno (desno) od puta Valjevo-Rajković. U narednoj fazi moguće je pomeranje Biodiska do većeg recipijenta, odnosno desne obale reke Kolubare.

U jugozapadnim i južnim delovima Bujačića (CELINA 2), kao i u južnim i jugoistočnim delovima Petnice i Klinaca (CELINA 6), predlaže se izgradnja nepropusnih septičkih jama. U zaseocima je moguća izgradnja zbirnih sanitarnih jama za više domaćinstava. Za "usamljene" objekte obavezna je izgradnja nepropusnih septičkih jama.

Prihvatanje atmosferskih voda sa saobraćajnih površina i parkinga, ostvariti otvorenim kanalima (jarkovi i rigole) uz definisane bočne nagibe putnog profila. Prikupljenu vodu odvesti do najbližeg recipijenta.

U zoni detaljne razrade planirati sistem evakuacije zagađenih površinskih voda i separator na kraju sistema.

1) Polaganje cevi

- Kanalizaciju trasirati jednom stranom saobraćajnice, suprotno od vodovodne, na odstojanju 1,0 m od ivičnjaka.
- Minimalna dubina ukopavanja kanalizacionih cevi je 1,0 m od vrha cevi do kote terene, a padovi prema tehničkim propisima u zavisnosti od prečnika cevi.
- Pri ukrštanju kanalizacione cevi treba da budu ispod vodovodnih.
- Minimalno dozvoljeno rastojanje, pri paralelnom vođenju cevi vodovoda i kanalizacije je 0,40 m .
- Zabranjena je izgradnja objekata i podizanje zasada nad razvodnom mrežom kanalizacije.
- Postavljanje kanalizacionih instalacija ispod zelenih površina, vršiti na rastojanju minimalno 2,0 m od postojećeg zasada uz odobrenje nadležnih javnih službi.
- Zabranjena je izgradnja ponirućih bunara.
- Nije dozvoljeno paralelno polaganje energetskih kablova iznad ili ispod cevi kanalizacije.
- Horizontalni razmak energetskog kabla od kanalizacione cevi treba da iznosi najmanje 0,50 m, za kablove 35 kV, odnosno najmanje 0,40 m za ostale kablove.
- Pri ukrštanju, energetski kabl može da bude položen ispod ili iznad kanalizacione cevi na rastojanju najmanje 0,40 m, za kablove 35 kV, odnosno najmanje 0,30 m za ostale kablove.
- Pri paralelnom vođenju kanalizacionih cevi najmanje rastojanje mora biti 1,0 m.
- Pri ukrštanju kanalizacionih cevi i telekomunikacionog kabla najmanje rastojanje mora biti 0,50 m, ugao ukrštanja treba da bude 90° .

2) Priključenje objekata na kanalizacionu infrastrukturu

- Objekat se ne može povezati sa uličnom kanalizacijom ako nije povezan sa vodovodom.
- Na jednoj katastarskoj parceli na kojoj ima više objekata po pravilu projektovati jedan kanalizacioni priključak, o čemu treba da postignu dogovor vlasnici objekata.
- Kvalitet otpadnih voda koje se ispuštaju u kanalizacioni sistem mora da odgovara Pravilniku o tehničkim i sanitarnim uslovima za upuštanje otpadnih voda u gradsku kanalizaciju (član 15. Odluke o kanalizaciji).
- U kanalizaciju se mogu ispuštati sve nečiste i upotrebljene vode, pomije koje se mogu lako ispirati i fekalije koje su vodom toliko razređene da ih voda ispira.
- U kanalizaciju je zabranjeno ispuštati đubre, pepeo, krpe, pesak, otpatke od kuhinje, led, sneg, kosti i uopšte predmete i materije.
- Zabranjeno je ispuštati zapaljive materije koje mogu izazvati požar, eksploziju ili oštetiti kanale i onemogućiti njihovo funkcionisanje.

- Zabranjeno je ispuštati vode i druge tečnosti sa temperaturom većom od 35° C , ili sa škodljivim kiselinama, alkalijama i solima.
- Prečnik kanalizacionog priključka određivati na osnovu hidrauličkog proračuna, minimalno Ø 150 mm.
- Glavne odvodnike iz objekta gde god je moguće, što pre i u pravoj liniji odvesti iz objekta ka uličnoj kanalizaciji.
- Izvan objekta, kanalizacione cevi moraju biti ukopane 1,0 m ispod terena.
- Granično reviziono okno izvesti 1,5 m unutar regulacione linije i u istom izvršiti kaskadiranje. Minimalna visinska razlika je 0,60 m a maksimalna 3,0 m.
- Priključak od revizionog silaza pa do kanalizacione mreže izvesti padom od 2% do 6% upravno na ulični kanal, isključivo u pravoj liniji bez horizontalnih i vertikalnih lomova.
- Reviziono okna moraju se izgraditi i na mestima na kojima se spajaju glavni horizontalni odvodnici sa vertikalnim; ako je vertikalni odvodnik od tog mesta udaljen više od 1,0 m ; na mestima gde su kaskade; na mestima gde se menja pravac odvodnika koji sprovodi fekalnu vodu i kod pravih odvodnika na rastojanju najviše 24 m za Ø 150 mm.
- U pravcu toka vode ne sme se ni kod jedne vrste odvodnika vršiti prelaz iz šire cevi u užu, a odvodnici u jednom pravcu ne smeju menjati pad od većeg ka manjem.
- Slivnici, nužnici i ostali objekti koji leže ispod visine do koje se može pružiti uspor iz ulične kanalizacije, mogu se spojiti sa kanalom ako odgovarajući spojni kanal od tih objekata ima automatske ili ručne zatvarače.
- Izbegavati vertikalne sprovodnike sa ulivima i sifonima u spoljnim hladnim zidovima. Otvori na rešetkama slivnika mogu biti na najvećim razmacima rebara od 15 mm.
- Priključenje drenažnih voda od objekta izvršiti preko taložnice za kontrolu i održavanje, pre graničnog revizionog silaza.
- Rezervoari za led, ribu i slično, ne smeju se direktno spajati sa kanalizacijom.
- Priključenje garaža, servisa i drugih objekata, koji ispuštaju vode sa sadržajem ulja, masti, benzina i drugo, vršiti preko taložnika i separatora masti i ulja.
- U delovima gde je kanalisanje izvršeno po separacionom sistemu, zabranjeno je uvođenje atmosfere vode u odvodnike fekalnih voda.
- Ako ne postoji ulična kanalizacija, otpadne vode se privremeno sprovode u ozidanu nepropusnu septičku jamu, iz koje se nečista voda odnosi na određene deponije.
- Zapremina septičke jame računa se prema potrošnji vode i vremenu trajanja procesa.
- Septičke jame postaviti minimalno 2 m od ograde kompleksa, minimalno 5 m od objekta, minimalno 10 m od regulacione linije i minimalno 20 m od bunara.

5.7.3. Pravila regulacije elektroenergetske infrastrukture

Postepeno je vršena modernizacija potrošačke mreže, koja će se nastaviti zamenom starih stubova i mreža u delovima atara Klinci i Bujačić.

Planirane su rekonstrukcije koje treba da omoguće značajne uštede, efikasnije održavanje i intervencije na mreži.

Planira se rekonstrukcija vazdušnog voda napona 10 kV, od raskrsnice puta Valjevo-Rajković ka sportsko-rekreativnoj zoni do Studenca, sa pravougaonom vezom do TS u IS "Petnica".

"Elektrodistribucija" Valjevo predlaže njegovo ukidanje i izgradnju naponskog voda 10 kV od MBTS 10/0.4 kV u SC "Valis" do MBTS 10/0.4 kV u okviru IS "Petnica".

"Elektrodistribucija" Valjevo predlaže izgradnju naponskog voda 10 kV od puta Valjevo-Rajković do naponskog voda 10 kV na lokaciji Studenac.

1) Trafostanice 10/0.4 kV

- Za novoplanirane potrošače, obzirom na popunjenost postojećih kapaciteta trafostanica, potrebno je izgraditi nove trafostanice naponskog prenosa TS 10/0.4 kV.
- Trafostanice graditi za rad na 10 kV naponskom nivou.
- Kapacitet trafostanice treba da bude od 50 kVA do 1260 kVA.

- Trafostanicu graditi kao MBTS, aluminijumsko stubnu TS ili zidanu.
- Udaljenost energetskog transformatora od susednih objekata mora iznositi najmanje 3,0 m.
- Ako se trafostanica smešta u prostoriju u sklopu objekta, prostorija mora ispunjavati uslove građenja iz važećih zakonskih propisa pre svega "Pravilnika o tehničkim normativima za zaštitu elektroenergetskih postrojenja i uređaja od požara" ("Sl.list SFRJ" br.74/90).
- Kod izbora lokacije TS voditi računa o sledećem:
 - TS treba da bude postavljena što je moguće bliže težištu opterećenja;
 - priključni vodovi budu što kraći, a rasplet vodova što jednostavniji;
 - obezbeđenje lakog prilaza radi montaže i zamene opreme;
 - inženjersko-geološkim uslovima;
 - o prisustvu podzemnih i nadzemnih instalacija;
 - uticaju TS na životnu sredinu.

2) Polaganje kablova

- 35 kV i 10 kV mrežu na prostoru Generalne regulacije graditi vazdušno na betonskim stubovima sa golim provodnicima.
- Na prostoru Detaljne regulacije mrežu treba graditi podzemno u kablovskim kanalizacijama direktno polaganjem u zemlju i vazdušno na betonskim stubovima sa golim provodnicima.
- Dubina ukopavanja kablova je minimalno 0,70 m za kablove napona do 10 kV, odnosno 1,10 m za kablove 35 kV.
- Kablove polagati najmanje 0,50 m od temelja objekata, 1,00 m od kolovoza, a gde je moguće mrežu polagati u slobodnim zelenim površinama.
- Ukrštanje kablovskog voda sa putem izvan naselja vrši se tako što se kabl polaže u betonski kanal, odnosno u betonsku ili plastičnu cev uvučenu u horizontalno izbušen otvor, tako da je moguća zamena kabla bez raskopavanja puta. Vertikalni razmak između gornje ivice kablovske kanalizacione cevi i površine puta treba da iznosi najmanje 0,80 m.
- Međusobni razmak energetskih kablova u istom rovu određuje se na osnovu strujnog opterećenja, ali ne sme da bude manji od 0,07 m pri paralelnom vođenju, odnosno 0,20 m pri ukrštanju. Da se u rovu kablovi međusobno ne dodiruju, celom dužinom trase postavljati niz opeka na međusobnom razmaku od 1 m.
- Pri paralelnom vođenju energetskih i telekomunikacionih kablova najmanje rastojanje mora biti 0,50 m za kablove napona 1 kV, 10 kV i 20 kV, odnosno 1 m za kablove napona 35 kV.
- Pri ukrštanju sa telekomunikacionim kablovima najmanje rastojanje mora biti veće od 0,50 m, a ugao ukrštanja treba da bude u naseljenim mestima najmanje 30°, po mogućstvu što bliže 90°, a van naseljenih mesta najmanje 45°.
- Po pravilu elektroenergetski kabl se polaže ispod telekomunikacionih kablova.
- Nije dozvoljeno paralelno polaganje energetskih kablova iznad ili ispod cevi vodovoda i kanalizacione cevi.
- Horizontalni razmak energetskog kabla od vodovodne ili kanalizacione cevi treba da iznosi najmanje 0,50 m, za kablove 35 kV, odnosno najmanje 0,40 m za ostale kablove.
- Pri ukrštanju, energetski kabl može da bude položen ispod ili iznad vodovodne ili kanalizacione cevi na rastojanju najmanje 0,40 m, za kablove 35 kV, odnosno najmanje 0,30 m za ostale kablove.
- Ukoliko ne mogu da se postignu razmaci prema prethodne dve tačke na tim mestima energetski kabl se provlači kroz zaštitnu cev.
- Nije dozvoljeno paralelno polaganje elektroenergetskih kablova iznad ili ispod cevi gasovoda.
- Razmak između energetskog kabla i gasovoda pri ukrštanju i paralelnom vođenju treba da bude u naseljenim mestima 0,80 m, odnosno izvan naseljenih mesta 1,20 m. Razmaci mogu biti do 0,30 m ako se kabl položi u zaštitnu cev dužine najmanje 2 m sa obe strane mesta ukrštanja, ili celom dužinom paralelnog vođenja.

3) Izvođenje nadzemnih vodova

- Niskonaponsku mrežu izvoditi vazdušno na betonskim stubovima i sa samonosećim kablovskim snopom (SKS).
- Betonski stubovi postavljaju se na razmaku od 40 m.
- Nije dozvoljeno direktno polaganje NN SKS u zemlju ili malter.

- Vođenje vodova preko zgrada koje služe za stalan boravak ljudi, ograničeno je na izuzetne slučajeve, ako se nemogu izvesti druga tehnička rešenja ili ekonomski opravdati. Smatra se da vod prelazi preko zgrade i kad je rastojanje horizontalne projekcije najbližeg provodnika u neotklonjenom stanju manje od 3 m od zgrade za vodove do 20 kV, odnosno manje od 5 m za vodove napona većeg od 20 kV.
- U slučaju postavljanja vodova iznad zgrada obavezna je električno pojačana izolacija, a za vodove iznad stambenih zgrada i zgrada u kojima se zadržava veći broj ljudi, obavezna je i mehanički pojačana izolacija.
- Nije dozvoljeno postavljanje zidnih konzola ili zidnih i krovnih nosača vodova na stambenim zgradama.
- Nije dozvoljeno vođenje vodova preko objekata u kojima se nalazi lako zapaljiv materijal (skladišta benzina, ulja i sl.).
- Na prolazu pored objekata u kojima se nalazi lako zapaljiv materijal, horizontalna sigurnosna udaljenost jednaka je visini stuba uvećanoj za 3 m, a iznosi najmanje 15 m.
- Određivanje ostalih sigurnosnih udaljenosti i visina od objekata, ukrštanja elektroenergetskih vodova međusobno i sa drugim instalacijama vršiti u skladu sa "Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV do 400 kV ("Sl. list SFRJ" br. 65/88).
- Zaštitu od atmosferskog pražnjenja izvesti klasičnim gromobranskim instalacijama u obliku Faradejevog kaveza prema klasi nivoa zaštite objekata u skladu sa "Pravilnikom o tehničkim normativima za zaštitu objekata od atmosferskog pražnjenja" ("Sl. list SRJ" br.11/96).

4) Priključenje objekata na elektroenergetsku mrežu

- Priključak može da napaja smo jedan objekat. U slučaju da se preko jednog ogranka NN mreže napajaju dva ili više objekata, ovaj ogranak se tretira kao NN mreža.
- Kućni priključak izvesti sa SKS-om (samnoseći kablovski snop), po važećim zakonskim i tehničkim propisima.
- Priključak se dimenzioniše i izvodi u zavisnosti od očekivanog maksimalnog jednovremenog opterećenja na nivou priključka, načina izvođenja NN mreže, konstrukcije i oblika objekta, položaja objekta u odnosu na NN mrežu.
- Mesto priključenja nadzemnog priključka je stub NN voda.
- Nadzemni priključak se izvodi preko nosača na zidu objekta.
- Raspon od mesta priključenja (stub NN voda) do mesta prihvatanja na objektu priključka izvedenog SKS-om može da iznosi najviše 30 m. Za veće raspone obavezna je ugradnja pomoćnog stuba.
- Javno osvetljenje postaviti na postojeće betonske stubove. Osvetljenje primarnih saobraćajnica rešiti svetiljkama postavljenim na više stubove.
- Potrebno je adekvatnim javnim osvetljenjem pokriti sva izgrađena područja i zaseoke.
- Tačan broj stubova, svetiljki i vrstu osvetljenja odrediti glavnim projektima za pojedine delove prostora u skladu sa preporukama JKO (Jugoslovenskog komiteta za osvetljenje).

5.7.4. Toplifikacija objekata

Prirodni uslovi i prostorna disperzija korisnika sprečavaju planiranje i izgradnju toplotne infrastrukturne mreže.

Individualna domaćinstva će kao i do sada samostalno rešavati grejanje. Porastom standarda stanovništva moguće je uvođenje etažnog grejanja u individualne stambene objekte.

Zagrevanje javnih, turističkih, rekreativnih i proizvodnih objekata bazirati na individualnim kotlarnicama.

Kao energent koristiti drvo, ugalj, i gas. U manjem obimu moguće je korišćenje organskih materija.

U cilju racionalne potrošnje energenata i efikasnog grejanja preporučuje se izolovanje objekata savremenim izolacionim materijalima.

Lokacije stovarišta ogrevnog drveta i uglja su u Valjevu, a punionica plina nalazi se na obilaznom putu za Užice.

U Regionalnom prostornom planu Kolubarskog okruga pogođenog zemljotresom, planiran je magistralni gasovod koji bi se završavao na severnoj granici atara Petnica i Beloševac (Suvoborska ulica). Na ovom mestu

je planirana merno-regulaciona stanica (MRS), što bi omogućilo razvijanje potrošačke mreže u atarima pomenutih naselja, a i šire.

Opravanost i mogućnost razvoja ovog sistema treba ispitati izradom posebnih studija.

Na osnovu dosadašnjih hidrogeoloških istraživanja realno je očekivati prisustvo termalnih voda. Istražnim radovima, kao i izradom posebnih studija, utvrdiće se koliko je moguće korišćenje termalnih voda za toplifikaciju objekata u turističko-rekreativnoj celini.

Kao alternativni način grejanja moguće je predvideti korišćenje solarne energije.

5.7.5. Pravila regulacije TT infrastrukture

Pravila regulacije su zasnovana na izgradnji i korišćenju više po kapacitetu manjih automatskih telefonskih centrala (ATC).

U Regionalnom prostornom planu Kolubarskog okruga pogođenog zemljotresom u atarima sela Bujačić, i Petnica planira se izgradnja optičkog kabla (iz pravca Degurić, preko Bujačića i Petnice, dela Klinaca do Žabara).

U naselju Petnica, u centru naselja, planirana je izgradnja čvorne centrale.

Postojeću ATC "Petnica", smeštenu u delu objekta MZ "Petnica" izmestiti u planirani novi objekat pošte.

Postojeća vazдушna TT mreža zameniće se kablovskom.

1) Polaganje kablova

- Dubina polaganja kablova mora biti najmanje 0,8 m.
- Rastojanje planiranih kablova od ostale postojeće infrastrukture mora biti prema pribavljenim uslovima, a od planirane infrastrukture prema važećim propisima.
- TT mrežu polagati u zelenim površinama pored trotoara i kolovoza, ili ispod trotoara na rastojanju najmanje 0,5 m od regulacione linije.
- Pri ukrštanju sa saobraćajnicom kabl mora biti postavljen u zaštitnu cev, a ugao ukrštanja treba da bude 90° .
- Pri paralelnom vođenju telekomunikacionih i energetskih kablova najmanje rastojanje mora biti 0,50 m za kablove napona
1 kV, 10 kV i 20 kV, odnosno 1 m za kablove napona 35 kV.
- Pri ukrštanju sa energetskim kablovima najmanje rastojanje mora biti veće od 0,50 m, a ugao ukrštanja treba da bude u naseljenim mestima najmanje 30°, po mogućstvu što bliže 90°, a van naseljenih mesta najmanje 45°.
- Po pravilu telekomunikacioni kabl se polaže iznad elektroenergetskih kablova.
- Ukoliko ne mogu da se postignu razmaci prema prethodne dve tačke na tim mestima energetski kabl se provlači kroz zaštitnu cev, ali i tada razmak ne sme da bude manji od 0,30 m.
- Telekomunikacioni kablovi koji služe isključivo za potrebe elektrodistribucije mogu da se polažu u isti rov sa energetskim kablovima, na najmanjem razmaku koji se proračunom pokaže zadovoljavajući, ali ne manjem od 0,20 m.
- Pri paralelnom vođenju sa cevovodom vodovoda, kanalizacije, gasovoda i toplovoda najmanje rastojanje mora biti 1 m.
- Pri ukrštanju sa ovim cevovodima najmanje rastojanje mora biti 0,50 m, ugao ukrštanja treba da bude 90°.
- Telekomunikacionu mrežu graditi na osnovu glavnih projekata, u skladu sa važećim zakonskim propisima.

Pošta

Planom je predložena izgradnja pošte u Turističko-rekreativnoj celini.

Nije moguće sprovesti standard petominutne zone opsluživanja i sa planiranom poštom u centru Petnice. Moguće je ugovornim poštama prevazići aktuelni problem.

5.7.6. Pravila upravljanja i evakuacije komunalnog otpada

Na celokupnoj površini Bujačića, Petnice i Klinaca organizovati uklanjanje komunalnih otpadaka.

JKP "Vidrak" komunalni i ostali otpad uklanja i odvozi na gradsku deponiju "Donja Grabovica" ("Gorić").

JKP "Vidrak" vrši uslugu odnošenja komunalnih otpadaka iz SC "Valis", iz punionice vode i Istraživačke stanice "Petnica".

Severni delovi atara Bujačić i Petnica, zone koncentrisane izgradnje, pokriveni su uslugom odnošenja komunalnih otpadaka po principu "od kapije do kapije". Ova usluga se mora planski proširiti na teritorije sve tri katastarske opštine.

Zbog malog broja domaćinstava u udaljenim zaseocima: Žujevac, Gornji kraj, Živkovića brdo, Brdo, Rogljević, Jeleč, Lipnica, Gaj i Polje, teško je uključiti u sistem organizovanog prikupljanja i odnošenja otpadaka. Povoljna je okolnost što stvoreni organski i gorivi otpad (papir, drvo), domaćinstva upotrebljavaju.

U prostoru Generalne regulacije ne smeju se graditi proizvodni objekti i razvijati proizvodni procesi u kojima bi se stvarali opasni otpadi (toksični, neprijatnog mirisa). Nije dopušteno odlaganje stvorenog otpada u krugu (placu) proizvodnog kompleksa.

Zabranjuje se ostavljanje kabastog otpada, kao što su stari automobili, nameštaj, aparati, uređaji, plastika i staklo izvan planiranih tačaka sakupljanja otpada. Sa organizovanih mesta sakupljanja JKP "Vidrak" će odnositi otpad.

U cilju uređenja atara sela, a naročito šumskih i poljoprivrednih površina obavezno očistiti i rekultivisati takozvane "divlje" deponije.

Sve javne površine podvrgnuti intenzivnom održavanju i čišćenju.

Ostale površine vlasnici su obavezni da uređuju i održavaju.

Za sakupljanje i evakuaciju kućnog otpada koriste se sudovi - kontejneri zapremine 1100 l i manji standardnih dimenzija.

Kontejneri se postavljaju na slobodnom prostoru, ispred objekata, u posebnim nišama ili boksevima. Maksimalna udaljenost svih lokacija sudova od ulice je 15 m.

Za postavljanje kontejnera potrebno je izgraditi platoe (beton, asfalt) u sklopu zelenih površina oivičene pletenom ili živom ogradom, a sve prema uslovima nadležnog komunalnog preduzeća.

5.7.7. Seoska groblja - rešavanje problema sahranjivanja

Sahranjivanja sa teritorije Bujačića, Petnice i Klinaca prema osnovnom konceptu obavljaće se na "Novom groblju" Gradac, koje je locirano severno od Bujačića i severozapadno od Petnice.

Za ovo groblje, površine 10 ha, urađen je Regulacioni plan.

Opremljeno je svim neophodnim objektima i infrastrukturom.

Zadovoljava osnovne i posebne uslove za formiranje groblja na osnovu Zakona o sahranjivanju i grobljima ("Sl. glasnik. RS" br. 53/93, 67/93, 48/94) i Odluke o sahranjivanju i grobljima ("Sl. glasnik opštine Valjevo").

Seoska groblja su popunjena, sa minimalnim mogućnostima širenja, planirana su proširenja za postojeća groblja u :

- Petnici, k.p.179 se proširuje za deo k.p.175 i 176 k.o. Petnica;

- Petnici, k.p.309 se proširuje za celu k.p. 308 i

delove k.p. 306/1 i k.p. 310 k.o.Petnica ;

- Klincima, k.p.407 se proširuje za celu k.p.399 k.o. Klinci.

Uređivanje i održavanje podrazumeva da groblje mora imati ogradu, javnu rasvetu, česme sa pijaćom vodom i potreban broj sanitarnih objekata.

U ovom kraju, sahranjivanje je delom vršeno na privatnim posedima, tako da su se formirale grupe grobova određene familije - rođaka i pojedinačni grobovi.

Zabranjuje se sahranjivanje umrlih lica van groblja, postojeće grobove na privatnim parcelama potrebno je izmestiti na groblje.

5.7.7.1. Stočna groblja

Na osnovu Pravilnika o načinu neškodljivog uklanjanja životinjskih leševa i otpadaka životinjskog porekla i uslovima koje moraju da ispunjavaju objekti i oprema za sabiranje, neškodljivo uklanjanje i utvrđivanje uzroka uginuća i prevozna sredstva za transport životinjskih leševa i otpadaka životinjskog porekla ("Službeni glasnik SFRJ", br.53/89) formiraće se, uređivati i održavati stočna groblja na području opštine

Potrebno je za nivo opštine definisati lokaciju zatvorene sanitarne komore za uginule životinje. Na teritoriji katastarskih opština Bujačić, Petnica i Klinci nije planirana lokacija za izgradnju sanitarne komore.

5.8. Pravila regulacije slobodnih i zelenih površina

U cilju promovisanja bioloških, ekoloških i ambijentalnih karakteristika prostora planirana je primena različitih elemenata pejzažnog uređenja.

Težnja je da se maksimalno očuva postojeći zeleni fond koji predstavlja jednu od glavnih karakteristika ovog prostora i čini njegov vizuelni identitet. Prikaz je dat u grafičkom prilogu "Plan zelenih površina", list br.9.

1) Sportsko-rekreativna zona

Slobodne i zelene površine u okviru rekreativne zone, koja zahvata centralni deo doline reke Banje i priobalnu zonu jezera Pocibrava, potrebno je urediti po principu sportskih parkova za aktivnu rekreaciju dece i odraslih, sa prostorima za igru dece diferenciranim prema uzrastu (3-7 i 7-14 godina).

Sportske terene (fudbalski, teren za košarku, odbojku, tenis i mini golf) međusobno i u celini izolovati grupama drveća i žbunja, naročito prema saobraćajnicama ili ako to nije moguće, linearnim zaštitnim zelenilom. Sadnju treba vršiti i na dovoljnoj udaljenosti od samih terena da bi se sprečila preterana zasena.

U zoni bazena predlažu se veće travne površine sa pojedinačnim, soliternim stablima ili grupama visokih i srednjih vrsta drveća zasađenih na dovoljnoj udaljenosti od objekata.

2) Jezero

Jezero Pocibrava pored svoje osnovne funkcije (zaštita objekata i zemljišta od plavljenja), predstavlja značajan segment rekreativne zone, kao i važnu estetsku odliku predela u kome su zaštita ekosistema i rekreacija jedne od prioritarnih aktivnosti.

Obale jezera Pocibrava, većim delom zatravniti, a zbog izloženosti suncu i otvorenosti vizura, visoko drveće, pojedinačno ili u manjim grupama saditi samo na južnim i jugo-zapadnim ekspozicijama.

Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama, u pejzažnom stilu i u skladu sa namenom površina i predviđenim sadržajima. Posebnu pažnju treba obratiti na vredne biljne zajednice (vlažni ekosistemi na ušću Pocibrave u jezero) i pojedinačna vredna stabla koja svakako treba sačuvati i omogućiti pristup ovim vrednostima, takozvanim "stazama saznanja".

3) Petnička pećina i Istraživačka stanica

Prostor na prilazu Petničkoj pećini, zonu arheološkog nalazišta, kao i prostor oko Istraživačke stanice, urediti kao zelene parkovske površine, sa slobodnim vizurama prema crkvi, starom centru i dolini reke, sa prostorima (platoi) za miran odmor. Kako ovi sadržaji zahtevaju specifične uslove rada, bez većeg prisustva posetilaca, planom je predviđeno da oni budu izvan značajnih pravaca kretanja posetilaca, u tihim, perifernim zonama, uklopljeni u zelenilo.

4) Pešačke staze

Pešačke komunikacije predstavljaju deo "zelenog puta", koji duž puta Valjevo - Rajković, povezuje Valjevo sa znamenitostima ovog područja.

U okviru rekreativnog kompleksa mreža kretanja koncipirana je tako da omogući dostupnost i povezanost svih namena i sadržaja samog kompleksa.

Osnovni tok kretanja posetilaca jeste uz tok reke Banje gde se sa obe strane reke nalaze pešačke komunikacije širine 2-3 m, koje vode do pećine i Pocibravom, dalje ka jezeru.

Pešačke komunikacije u okviru rekreativne zone povezuju Zonu centra sa Petničkom pećinom, jezero Pocibravu, Istraživačku stanicu, kao i odmorišta sa vidikovcima sa kojih se pružaju vizure ka dolini reke, jezeru i drugim karakteristikama koje čine sliku ovog predela.

Definitivno rešenje koncepta pešačkih staza biće formirano tokom dalje izrade pre svega urbanističke dokumentacije (urbanistički projekti) za pojedine zone.

5) Saobraćajnice

U okviru regulacije, propisane prema kategorijama saobraćajnica, planirano je zaštitno zelenilo duž saobraćajnica, čija širina varira prema zoni prolaska.

Duž puta koji povezuje stari centar sa putem Valjevo- Rajković (S1), biciklistička staza se spušta u predmetno područje i nastavlja ka pećini. Biciklistička staza jednim delom prolazi oko jezera i putem S 2, kroz katastarsku opštinu Bujačić i povezuje rekreativnu zonu sa centrom Valjeva.

6) Dvorišta

U postojećim urbanim zonama (zone individualne gradnje), seoske okućnice, ograde i ekonomska dvorišta, potrebno je urediti po principu malih bašta i vrtova prema predeonom liku sela Podgorine.

Deo dvorišta prema saobraćajnici urediti kao predbašte sa ogradom od pletenog pruća.

5.9. Pravila i uslovi zaštite nepokretnih kulturnih dobara i ambijentalnih celina

Na području sela Bujačić, Petnica i Klinci utvrđena su nepokretna kulturna dobra:

- Arheološki teren - arheološko nalazište, K.O. Klinci - spomenik kulture;
- Crkva uspenja Bogorodice, selo Petnica - spomenik kulture;
- Kuća porodice Dudić, selo Klinci - spomenik kulture;
- Narodno graditeljstvo, selo Klinci - evidentirani objekti.

Pored pravila i uslova u zonama zaštite nepokretnih kulturnih dobara, Zavod za zaštitu spomenika kulture "Valjevo", u elaboratu " Plan zaštite i revitalizacije graditeljskog nasleđa i arheoloških lokaliteta" utvrdio je mere zaštite:

- arheoloških lokaliteta,
- spomenika kulture,
- zaštićene okoline spomenika kulture i
- uslove čuvanja, održavanja i korišćenja kulturnih dobara i mere tehničke zaštite.

5.9.1. Mere zaštite arheoloških lokaliteta

- Arheološki lokaliteti se ne smeju uništavati i na njima vršiti neovlašćeno prekopavanje, iskopavanje i duboka zaoravanja (preko 30 cm).
- U slučaju trajnog uništavanja ili narušavanja arheološkog lokaliteta zbog investicionih radova, sprovodi se zaštitno iskopavanje o trošku investitora. Primenjuje se član 110. Zakona o kulturnim dobrima.
- U neposrednoj blizini arheoloških lokaliteta investicioni radovi sprovode se uz povećane mere opreza i prisustvo i kontrolu nadležnih službi zaštite (Zavod za zaštitu spomenika kulture Valjevo).
- Ako se tokom radova naiđe na arheološke predmete izvođač radova je dužan da odmah prekine radove i obavesti nadležni Zavod za zaštitu spomenika kulture, primenjuje se član 109. Zakona o kulturnim dobrima.
- Zabranjuje se privremeno ili trajno deponovanje smeća u, na i u blizini arheološkog lokaliteta.
- Zabranjeno je vadenje i odvoženje kamena i zemlje sa arheoloških lokaliteta.
- Dozvoljava se infrastrukturno opremanje prostora arheoloških lokaliteta i njegovo uređenje prema posebnim uslovima Zavoda za zaštitu spomenika kulture "Valjevo".

5.9.2. Mere zaštite spomenika kulture

- Očuvanje izvornog izgleda spoljašnje arhitekture i enterijera, horizontalnog i vertikalnog gabarita, svih konstruktivnih i dekorativnih elemenata, originalnih materijala, funkcionalnih karakteristika i originalnih natpisa.
- Ažurno praćenje stanja i održavanje konstruktivno-statičkog sistema, krovnog pokrivača, svih fasada, enterijera i ispravnosti instalacija u spomeniku kulture.
- Zabrana izvođenja radova koji mogu da ugroze statičku bezbednost spomenika kulture.

5.9.3. Mere zaštite zaštićene okoline spomenika kulture

- Zabrana izgradnje objekata koji nisu u funkciji spomenika kulture.
- Zabrana skladištenja materijala i stvaranja deponija.
- Zabrana ispuštanja otpadnih voda u zemljište i vodotokove.

- Dozvoljeno je izvođenje građevinskih radova i promena oblika terena samo uz prethodno obezbeđenje zaštitnih arheoloških iskopavanja i adekvatnu prezentaciju nalaza.
- Dozvoljena je izgradnja infrastrukture samo uz prethodno obezbeđenje zaštitnih arheoloških iskopavanja i adekvatnu prezentaciju nalaza.
- Zabranjena je čista seča i ogoljavanje površina pod šumom, dozvoljeno je podizanje ili uklanjanje šumskih zasada i pojedinačnih stabala samo pod uslovima i nadzorom nadležne ustanove zaštite.

5.9.4. Uslovi čuvanja, održavanja i korišćenje kulturnih dobara i mere tehničke zaštite

- Na objektima se mogu izvoditi mere tehničke zaštite u cilju njihovog vraćanja u autentično stanje.
- Ne dozvoljava se povećanje gabarita u horizontalnom i vertikalnom smislu.
- Ne dozvoljavaju se radovi koji mogu da naruše spoljašnji izgled kulturnog dobra.
- Dozvoljeni su radovi kojima se poboljšavaju sanitarno-higijenski uslovi korišćenja objekata, ali da ne naruše spoljašnji izgled građevina.

5.10. Pravila i uslovi zaštite prirode

Područje katastarskih opština Bujačić, Petnica i Klinci ispunjava uslove za zaštitu različitog stepena i režima zaštite obzirom na postojanje izuzetnih ambijentalno-pejsažnih vrednosti i zaštićenih prirodnih dobara.

Na prostoru naselja Petnica i Klinci, uspostavlja se zaštita saglasna režimu **III stepena**, do sticanja odgovarajućeg statusa područja Valjevskih planina.

Za zaštićeno prirodno dobro - spomenik prirode " Petnička pećina"
(Rešenjem Zavoda za zaštitu i naučno proučavanje prirodnih retkosti NRS, od 28.02.1950.) **ustanovljen je režim kontrolisane zaštite II stepena.**

Na osnovu "Uslova Zaštite prirode i životne sredine za izradu Plana generalne regulacije, zone rekreativnog centra Petnica" Zavoda za zaštitu prirode Srbije (broj 03-169/2) određena su pravila i uslovi zaštite prirode :

- Drugi stepen zaštite spomenika prirode "Petnička pećina" podrazumeva ograničeno i strogo kontrolisano korišćenje prirodnih bogatstava u funkciji unapređenja stanja i prezentacije prirodnog i kulturnog dora.
- Režim podrazumeva zabranu izgradnje objekata, osim aktiviranja nekadašnje vodenice ispred Petničke pećine i stavljanje u turističku funkciju, kao i stvaranje uslova za obnovu sadržaja i opreme u samoj pećini.
- Zavod je izdao Uslove zaštite prirode i životne sredine za sanaciju ranije izgrađenih objekata u Donjoj pećini i na platou ispred nje.
- Zavod će izdati uslove za sanaciju Gornje pećine.
- Plato iznad Petničke pećine potrebno je zaštititi i na njemu se zabranjuje izgradnja.
- U zoni arheološkog nalazišta u blizini Petničke pećine zabranjeno je pošumljavanje.
- Od velikog značaja za očuvanje ambijentalne celine je očuvanje dominantnog položaja Crkve Uspenja Bogorodice u odnosu na šire okruženje. To podrazumeva zabranu izgradnje objekata u blizini koji bi mogli da naruše ili degradiraju navedeni kvalitet.
- Stablo bora koje se nalazi u porti crkve po svim svojim karakteristikama predstavlja izuzetan primerak i kroz plan je tretiran kao spomenik prirode (Zavod za zaštitu prirode Srbije).
- Postojeću vegetaciju na celokupnom planskom području očuvati, primeniti predviđene mere nege i unapređenje njenog stanja.
- Primeniti predviđene mere pošumljavanja, naročito na degradiranim površinama, livadama i pašnjacima niže bonitetne klase.
- Regulaciju vodotoka izvesti na naturalni način, uz upotrebu prirodnih materijala. Određene korekcije prirodnih tokova su dozvoljene kod tokova koji često meandriraju, ali treba izbegavati pravolinijska rešenja novog toka.

5.11. Pravila i uslovi zaštite i unapređenja životne sredine

Planovi za razvoj poljoprivrede i turizma na području plana zahtevaju visok stepen zaštite životne sredine. U skladu sa zakonskom regulativom neophodno je sprovesti mere zaštite životne sredine za svaku od planiranih aktivnosti u okviru pojedinih celina i zona.

Uspostavlja se više nivoa zaštite - od selektivne sa kontrolisanim aktivnostima u prostoru, do restriktivnih mera sa potpunom zabranom gradnje.

Projektovanje i izgradnju objekata, uskladiti sa Zakonom o zaštiti životne sredine ("Sl. glasnik RS" br.135/04).

Primeniti Zakon o proceni uticaja na životnu sredinu ("Sl. glasnik RS" br. 135/04) za projekte koji mogu imati značajne uticaje na životnu sredinu, kako bi se utvrdili mogući izvori zagađivanja vazduha, vode i zemljišta, procenio njihov uticaj i propisale odgovarajuće mere zaštite.

Za postrojenja i aktivnosti u postojećim i planiranim poslovnim objektima primeniti Zakon o integrisanom sprečavanju i kontroli zagađivanja životne sredine ("Sl. glasnik RS" br.135/04).

Turizam i sportsko-rekreativni sadržaji ne smeju da ugroze ekološki urvnotežene celine, niti kvalitete prirodnog predela. Ovo se posebno odnosi na prirodne vrednosti (Petnička pećina, reka Banja, jezero Pocibrava i dr.) i njihovo neposredno okruženje.

Preduslov za uspostavljanje ekološke zone je realizacija kanizacionih sistema za odvođenje otpadnih voda i postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda (PPVO).

Razvoj poljoprivrede visokih ekoloških potencijala, zahteva posebne mere zaštite, naročito očuvanje svojstva pedološkog sloja, uvođenje principa organske poljoprivrede, strogo kontrolisanu upotrebu pesticida, herbicida i veštačkog đubriva.

Zaštitu površinskih i podzemnih voda i njihovih slivnih područja treba sprovesti eliminisanjem izvora zagađivanja u slivovima vodotoka i uspostavljanjem zaštitnog pojasa oko jezera.

Neposredan prostor (uža zaštitni pojas – stalni sanitarni nadzor) oko jezera Pocibrava, **zaštititi pojansom širine oko 100 m**, u cilju sprečavanja bilo kakve izgradnje, bacanja otpada i dr.

Zaštitu izvorišta vode za piće sprovesti uspostavljanjem zona sanitarne zaštite.

Zona neposredne sanitarne zaštite obuhvata zonu od 10 m oko vodozahvata, u kojoj se sprovodi strogi sanitarni nadzor i mere tehničke zaštite. U ovoj zoni nije dozvoljena nikakva aktivnost, zona neposredne zaštite može se koristiti samo kao senokos, bez upotrebe đubriva, pesticida i herbicida.

Zona uže sanitarne zaštite, predstavlja zonu oko izvora prečnika 30 m, vidno obeleženu, sa režimom sanitarnog nadzora, u kojoj nije dozvoljena izgradnja objekata, postavljanje uređaja i obavljanje aktivnosti koje mogu na bilo koji način zagađati vodu.

Zona šire sanitarne zaštite obuhvata slivno područje Petničkog vrela, u kome se uspostavlja režim selektivnog sanitarnog nadzora.

U ovoj zoni zabranjena je izgradnja industrijskih i drugih objekata čije otpadne vode i druge otpadne materije iz procesa proizvodnje mogu zagađati izvorište.

Uticaj saobraćaja na životnu sredinu je najizraženiji kroz buku, aerozagađenje i kroz zagađivanje zemljišta od otpadnih voda.

Za zaštitu od buke i aerozagađenja duž frekventijih saobraćajnica (prvenstveno regionalnog puta R259) postaviti zaštitni zeleni koridor propisane širine i linearnog karaktera sa mestimičnim prekidima zbog vizura prema dolini.

Sve otpadne vode sa kolovoza i parking površina odvoditi do recipijenta jedinstvenim kanizacionim sistemom (odnosi se prvenstveno na Turističko - rekreativnu celinu).

U zonama sa zaštićenim prirodnim i kulturnim vrednostima i turističko rekreativnim sadržajima ("eko zona"), poštovati sve propisane režime zaštite, što podrazumeva sledeće: trasiranje saobraćajnica i formiranje parking prostora van zone neposredne i uže sanitarne zaštite oko izvora i Petničke pećine, a parking prostor kod jezera Pocibrava postaviti van zaštitnog pojasa.

U prostoru šire sanitarne zaštite i III stepena zaštite Valjevskih

planina, primenjivati propisane mere selektivne zaštite i kontrolisanih aktivnosti i na saobraćajnoj infrastrukturi.

Na području Petnice potrebno je planirati stacionarnu monitoring mernu stanicu na posebno odabranom lokalitetu (Istraživačka stanica ili jezero Pocibrava). Stanica treba da sadrži neophodnu laboratorijsku i ostalu prateću opremu. Formiranjem monitoring stanice obezbedio bi se potpuniji uvid u kvalitet elemenata životne sredine i utvrdile potrebe za preduzimanje mera zaštite u zavisnosti od stepena ugroženosti i vrste zagađenja.

5.12. Pravila zaštite od elementarnih nepogoda

Radi zaštite od potresa objekti moraju biti realizovani i kategorisani prema Pravilniku o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima ("Službeni list SFRJ", br. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90).

Teren obuhvaćen planom nalazi se u zoni mogućih potresa od VIII.stepeni MCS skale.

Zbog zaštite objekata od voda, prilikom izrade tehničkih rešenja za planirane objekte ispuniti uslove definisane odredbama Zakona o vodama ("Sl. list RS", br. 46/91).

Za izgradnju objekata na vodnom zemljištu obavezni su prethodni vodoprivredni uslovi. Objekti koje je dozvoljeno graditi definisani su u Planu Generalne regulacije u poglavlju 6.3. "Vodno zemljište".

5.13. Pravila protivpožarne zaštite

Objekti moraju biti realizovani u skladu sa Zakonom o zaštiti od požara ("Sl. glasnik SRS", br. 37/88 i 49/94).

Objekti moraju imati odgovarajuću hidrantsku mrežu, planiranu i projektovanu prema Pravilniku o tehničkim normativima za spoljnu i unutrašnju hidrantsku mrežu za gašenje požara ("Službeni list SFRJ", br.30/91).

Objektima mora biti obezbeđen pristupni put za vatrogasna vozila, shodno Pravilniku o tehničkim normativima za pristupne puteve ("Sl. list SRJ", br. 8/95).

Objekti moraju biti realizovani i u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara ("Sl. list SFRJ", br. 7/84), Pravilnikom o tehničkim normativima za električne instalacije niskog napona ("Sl. list SRJ", br. 28/95) i Pravilnikom za zaštitu objekata od atmosferskog pražnjenja ("Sl. list SRJ", br. 11/96).

Trafostanice moraju biti realizovane u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za zaštitu niskonaponskih mreža i pripadajućih trafostanica ("Sl. list SFRJ", br.13/78) i Pravilnikom o izmenama i dopunama tehničkih normativa za zaštitu niskonaponskih mreža i pripadajućih trafostanica ("Sl. list SRJ", BR.37/95).

5.14. Uslovi za kretanje hendikepiranih lica i lica sa posebnim potrebama

Prilikom rekonstrukcije postojećih i izgradnje novih saobraćajnica, objekata stanovanja i poslovnih objekata obaveza investitora je da poštuju sve uslove iz važećeg Pravilnika i obezbede neometan pristup i korišćenje hendikepiranim licima, starima, roditeljima sa decom i ostalim licima sa posebnim potrebama.

5.15. Urbanističke mere za civilnu zaštitu ljudi i dobara

Za potrebe izrade Plana generalne regulacije pribavljeno je Obaveštenje Ministarstva odbrane, Uprava za uređenje prostora, int. br. 1116-5/03, kojim je definisano da nema posebnih uslova i zahteva za prilagođavanje potrebama odbrane zemlje.

6. DETALJNA RAZRADA DELA CELINE IV

6.1. Obuhvat detaljne razrade

Prostor obuhvaćen detaljnom razradom je naselje sa specifičnom funkcijom, locirano u dolini reke Banje, između regionalnog puta R259 i Petničke pećine.

Ovo područje je relativno homogena, šira periurbana zona, malih gustina, sa objektima izgrađenim pored saobraćajnica.

Površina obuhvaćene teritorije iznosi 89 52 59.59 m².

Građevinske zone obuhvaćene detaljnom razradom su :

- Centralni deo naselja Petnica – deo naselja sa specifičnom funkcijom – **zona A1a**;
- Centralni deo naselja Petnica i Klinci – deo naselja sa specifičnom funkcijom – **zona A1b**;
- Poseban režim – zone zaštite prirode i spomenika kulture (Petnica i Klinci) – **zona B2a**.

6.1.1. Opis granice detaljne razrade

Granica polazi od najzapadnije tačke kp.br. 129 u K.O. Petnica i nastavlja kroz istu K.O. na severoistok granicom obuhvaćenih kp.br. 129, 130/5, 128/7, 128/3, 128/1, 127, 126/4, 126/3 i 150, do tačke "307", iz koje nastavlja na sever do tačke "306". Granica dalje skreće na istok regulacionom linijom ulice "u8" do presečne tačke sa granicom kp.br. 151/5, odakle nastavlja na sever granicom obuhvaćenih kp.br. 151/5 i 151/23 do najzapadnije tačke kp.br. 151/23. Iz te tačke granica nastavlja na severoistok do tačaka "294" i "293", i dalje, kroz kp.br. 153 i 152, severnom granicom obuhvaćene regulacije pristupnog puta sve do tačke "289" na jugozapadnoj granici kp.br. 183/1. Iz te tačke granica skreće na severozapad granicom obuhvaćenih kp.br. 183/1, 177/4 i 176 do najzapadnije tačke kp.br. 176 gde granica skreće na severoistok granicom iste kp.br. 176 do njene najsevernije tačke. Granica dalje skreće na severozapad do najjužnije tačke kp.br. 174, odakle nastavlja na sever granicom iste k.p. do njene najistočnije tačke i dalje do tačke "280" na regulaciji saobraćajnice "S"(naseljska deonica regionalnog puta "R 259"). Od te tačke granica nastavlja na jugoistok južnom granicom iste regulacije do međe K.O. Petnica i K.O. Klinci.

Iz tačke na međi granica nastavlja kroz K.O. Klinci i dalje istom granicom regulacije, u istom pravcu, sve do istočne granice regulacije transportnog puta "pt" odakle skreće na jugozapad tom istočnom granicom obuhvaćene regulacije puta "pt" do severne granice regulacije puta "p1" i nastavlja na jugoistok-jugozapad granicom obuhvaćene regulacije puta "p1" do njene najjužnije tačke. Granica dalje nastavlja na severozapad južnom granicom iste regulacije do istočne granice regulacije pristupnog puta pećini "p1a" gde skreće na jugozapad ovom istočnom granicom obuhvaćene regulacije pristupnog puta pećini do njene najjužnije tačke i dalje nastavlja do tačke "196" na granici obuhvaćene kp.br. 458, koja se ujedno nalazi i na međi K.O. Klinci i K.O. Petnica.

Iz te tačke, dalje kroz K.O. Petnica, granica nastavlja na severozapad južnom granicom kp.br. 458 do tačke "195" na regulaciji obuhvaćenog dela poljsko-šumskog puta, iz koje nastavlja u istom pravcu južnom granicom iste regulacije sve do presečne tačke "371" sa regulacijom sabirne saobraćajnice "Sa3". Iz te tačke granica, u istom pravcu, seče regulaciju puta "Sa3" do naspramne tačke "370", od koje nastavlja na sever-severoistok granicom obuhvaćenog dela regulacije istog puta "Sa3" sve do presečne tačke "350" sa regulacijom saobraćajnice "S2". Granica dalje nastavlja na severozapad južnom granicom obuhvaćenog dela regulacije "S2" do tačke "347" nasuprot najzapadnije tačke na granici kp.br. 129 gde granica seče tu regulaciju pravom linijom do iste najzapadnije tačke na granici kp.br. 129, gde se krug zatvara.

Ova granica prikazana je na grafičkim priložima i definisana je koordinatama u grafičkom prilogu br. 12 "Detaljna razrada - Status zemljišta" u razmeri 1: 2000.

6.1.2. Popis parcela u okviru granice detaljne razrade (Građevinske zone A1a, A1b i B2a)

K.O. Petnica - cele kp.br.: 126/3, 126/4, 127, 128/1, 128/2, 128/3, 128/4, 128/5, 128/6, 128/7, 128/8, 129, 130/1, 130/2, 130/3, 130/4, 130/5, 130/6, 131, 132/1, 132/2, 132/3, 133, 134/1, 135/1, 135/2, 135/3, 135/4,

135/5, 135/6, 135/7, 135/8, 135/9, 135/10, 135/11, 135/12, 136, 137/1, 137/2, 137/3, 137/4, 137/5, 137/6, 137/7, 137/8, 137/9, 137/10, 138/1, 138/2, 138/3, 139/1, 139/2, 139/3, 139/4, 139/5, 139/6, 140/1, 140/2, 140/3, 140/4, 141/1, 141/2, 141/3, 141/4, 141/5, 141/6, 141/7, 141/8, 141/9, 141/10, 142/1, 142/2, 142/3, 142/4, 142/5, 142/6, 142/7, 142/8, 142/9, 143/1, 143/2, 143/3, 143/4, 144/1, 144/2, 144/3, 145/1, 145/2, 145/3, 145/4, 145/5, 146, 147/1, 147/2, 148/1, 148/2, 149/1, 149/2, 149/3, 149/4, 149/5, 149/6, 149/7, 149/8, 149/9, 149/10, 149/11, 149/12, 149/13, 149/14, 149/15, 149/16, 149/17, 149/18, 149/19, 149/20, 149/21, 149/22, 150, 151/3, 151/4, 151/5, 151/6, 151/7, 151/8, 151/9, 151/10, 151/11, 151/12, 151/13, 151/14, 151/15, 151/16, 151/17, 151/18, 151/19, 151/20, 151/21, 151/22, 151/23, 151/24, 176, 177/1, 177/2, 177/3, 177/4, 178, 179, 180, 181, 182/1, 182/2, 182/3, 182/4, 182/5, 182/6, 182/7, 182/8, 182/9, 182/10, 183/1, 183/2, 183/3, 183/4, 183/5, 183/6, 183/7, 183/8, 183/9, 183/10, 183/11, 183/12, 183/13, 183/14, 183/15, 183/16, 183/17, 183/18, 183/20, 183/21, 183/22, 183/23, 183/24, 183/25, 183/26, 183/27, 183/28, 184/1, 184/2, 184/3, 185, 186/1, 186/2, 186/3, 187/1, 187/2, 188, 189/1, 189/2, 190, 191, 192, 193/1, 193/2, 194/1, 194/2, 194/3, 194/4, 195, 196/1, 196/2, 197, 198, 199/1, 199/2, 200/1, 200/2, 200/3, 200/4, 200/5, 200/6, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 247, 248, 249/1, 249/2, 250, 251/1, 251/2, 251/3, 251/4, 251/5, 252, 253/1, 253/2, 255/1, 255/2, 255/3, 255/4, 256/1, 256/2, 258/1, 258/2, 259, 260, 261/1, 261/2, 262, 263, 264, 265/1, 265/2, 265/3, 266, 267, 268, 269/1, 269/2, 270/1, 270/2, 270/3, 270/4, 271/1, 271/2, 447, 458 i 649.

K.O. Petnica - delovi kp.br.: 150, 152, 153, 175, 207, 208, 209, 210, 212/2, 212/3, 212/4, 212/5, 213, 214/1, 214/2, 238, 240, 241, 257, 272, 274/1, 274/2, 275/1, 275/2, 275/3, 301, 448, 449, 450/1, i 453.

K.O. Klinci - cele kp.br.: 194/1, 195, 196/5, 197/1, 197/3, 198, 199, 200, 201, 202/1, 202/2, 203, 204, 205/1, 205/2, 205/3, 206, 207, 208, 209/1, 209/2, 209/3, 209/4, 211, 225/1, 231/3, 232/1, 232/2, 232/3, 233, 234/1, 234/2, 235, 236 i 237.

K.O. Klinci - delovi kp.br.: 197/2, 210, 212, 221, 222, 223, 224, 225/2, 225/3, 228, 230/1, 230/2, 231/2, 238, 642 i 647.

Cele parcele 262, 271/2, 649 i delovi parcela 450/1, 458 k.o. Petnica nisu građevinske parcele, to su parcele reke Banje i potoka Pocibrava.

Ukoliko dođe do neusaglašenosti između spiska parcela u tekstu i grafičkom prilogu, merodavan je grafički prilog ‘Kopija plana’, priložen u dokumentaciji plana.

6.2. Namena i način korišćenja građevinskog zemljišta

Javne namene - zemljište za funkcije od opšteg interesa

- javne saobraćajne površine,
- javne zelene površine,
- površine za sportsko-rekreativne sadržaje,
- kompleksi javnih službi,
- Petnička pećina
- Istraživačka stanica ‘Petnica’.

Ostale namene

- površine namenjene stanovanju,
- površine namenjene delatnostima,
- površine za mogući razvoj banje i banjskih funkcija i
- crkveno zemljište.

Namena zemljišta data je i na grafičkom prilogu ‘Detaljna razrada – Plan namene’, list br. 11.

6.2.1. Podela na podceline i zone

Detaljna razrada obuhvata sledeće podceline Celine IV :

- PODCELINA CENTAR
- SPORTSKO-REKREATIVNA PODCELINA
- BANJSKO-TURISTIČKA PODCELINA
- PODCELINA STAMBENO NASELJE
- PODCELINA CRKVA I ISTRAŽIVAČKA STANICA
- PODCELINA PEĆINA I REKE (deo rečnih tokova Banje i Pocibrave)

- **PODCELINA ZAHVATANJE I PUNIONICA VODE**
- **TURISTIČKO-USLUŽNA PODCELINA**

Teritorija obuhvaćena detaljnom razradom je prema načinu korišćenja i uslovima uređenja prostora i izgradnje objekata podeljena na sledeće zone (komplekse) u okviru podcelina :

PODCELINA CENTAR

1. **MESNA ZAJEDNICA**
2. **ŠKOLA**
3. **POŠTA**
4. **AMBULANTA**
5. **KOMERCIJALNI CENTAR**

SPORTSKO-REKREATIVNA PODCELINA

6. **SPORTSKO-REKREATIVNI KOMPLEKS**

BANJSKO-TURISTIČKA PODCELINA

7. **BANJSKO-TURISTIČKI KOMPLEKS**

PODCELINA STAMBENO NASELJE

8. **STAMBENO NASELJE**
9. **GROBLJE**

PODCELINA CRKVA I ISTRAŽIVAČKA STANICA

10. **CRKVA**
11. **TURISTIČKI SADRŽAJI U FUNKCIJI KULTURNO ISTORIJSKOG SPOMENIKA**
12. **ISTRAŽIVAČKA STANICA PETNICA**
13. **TURISTIČKI SADRŽAJI UZ ZONE KULTURNO ISTORIJSKE I PRIRODNE ZAŠTITE**

PODCELINA PEĆINA I REKE (deo rečnih tokova Banje i Pocibrave)

14. **PETNIČKA PEĆINA**
15. **IZLOŽBENI PAVILJON**

PODCELINA ZAHVATANJE I PUNIONICA VODE

16. **ZAHVATANJE I PUNIONICA VODE**

TURISTIČKO-USLUŽNA PODCELINA

17. **TURISTIČKO USLUŽNI KOMPLEKS**

6.2.2. Bilans površina

Tabela 3 – Namena površina u detaljnoj razradi

BROJ ZONE	NAMENA POVRŠINA	POVRŠINA m²
1	Javne službe – mesna zajednica	27 85.41
2	Javne službe – škola	25 84.41
3	Javne službe – pošta	12 52.45
4	Javne službe – ambulanta	14 80.16
9	Javne službe – groblje	65 73.90
6	Sportsko-rekreativni kompleks	9 39 71.50
14	Petnička pećina	78 83.41
12	Istraživačka stanica ‘‘Petnica’’	1 28 21.94
	Saobraćajne površine	6 01 21. 03
	UKUPNO JAVNE POVRŠINE I OBJEKTI	18 94 74.21

5	Komercijalni centar	35 83.40
17	Turističko-uslužni kompleks	10 14 59.30
16	Zahvatanje i punionica vode	5 55 26.86
8	Stambeno naselje – potencijalni razvoj seoskog turizma	23 01 50.83
7	Banjsko-turistički kompleks	11 49 70.44
11	Turistički sadržaji u funkciji kulturno-istorijskog spomenika	6 19 53.00
13	Turistički sadržaji uz zone kulturno- istorijske i prirodne zaštite	5 15 23.39
15	Izložbeni paviljon	88 91.00
10	Crkva	83 42.69
UKUPNO OSTALE POVRŠINE I OBJEKTI		63 64 00.91
	OSTALO ZEMLJIŠTE - Reke i zone zaštite izvorišta i vodotoka	6 93 84.47
UKUPNO U GRANICAMA DETALJNE RAZRADE		89 52 59.59

6.3. Pravila uređenja

PODCELINA CENTAR - potes ZBEGOVIŠTE i BANJA;

Sadržaj Centra mora da zadovolji dnevne potrebe stanovništva, kao i povremene potrebe u funkciji turizma. Sadržaji moraju da budu primereni turističko-rekreativnoj celini, naročito je važno da u podcelini nema sadržaja u funkciji poljoprivrede (skladišta, otkup, veterinarska stanica, stočna pijaca, servisi poljoprivrednih mašina i slično).

U okviru Centra neophodno je obezbediti sledeće sadržaje:

školu, zdravstvenu stanicu, poštu, Mesnu zajednicu, komercijalne sadržaje i usluge.

Dozvoljeni su sledeći komercijalni sadržaji: turistički biro, trgovinske radnje na malo prehrambene i mešovite robe, apoteka, biljna apoteka, knjižara, ugostiteljski objekti, prodaja suvenira i drugo.

Iz domena usluga dozvoljavaju se sledeći sadržaji: banka, zanatske radnje koje treba da zadovolje potrebe ličnih usluga (frizerski salon, obučar i drugo).

Planirano je formiranje etno kluba u okviru zone, u komercijalnom centru. Etno klub će biti mesto za promociju turizma ovog kraja, tu će lokalno stanovništvo imati mogućnost ponude smeštaja i ishrane, organizovaće se različita okupljanja sa različitim programima kulturnog, ekološkog i etno sadržaja.

U ovoj podcelini nisu planirani stambeni objekti. Pravila uređenja parcela i izgradnje objekata koja se primenjuju u podcelini su za centralni deo naselja Petnica – turističko rekreativni sadržaji, deo naselja sa specifičnom funkcijom – građevinska zona A1b.

Na prostoru zapadno od puta za Istraživačku stanicu rezerviš se prostor za budući školski objekat i prostor Mesne zajednice.

Istočno od puta za Istraživačku stanicu rezerviš se prostor za zdravstvenu stanicu i poštu.

Potreba za izgradnjom škole i zdravstvene stanice postoji, ali pre donošenja konačne odluke potrebno je usaglasiti odluke lokalne samouprave sa nadležnim Ministarstvima (Ministarstvo prosvete i sporta; Ministarstvo zdravlja).

U zoni centra pored postojećeg javnog parkinga **P1**, planiran je parking **P1a**.

Svi postojeći i planirani objekti moraju se priključiti na infrastrukturne mreže, a obavezno je otpadne vode evakuisati javnom kanalizacijom.

Pored puta Valjevo - Rajković, na mestu ukrštanja sa putem Petnica - Beloševac, severoistočno od turističko-rekreativne celine nalazi se vojni magacin. Potrebno je zbog sadržaja turističko - rekreativne celine i zaštite prirodnih vrednost, u dogovoru sa nadležnima u vojsci, uskladiti namenu i sadržaje u okviru vojne parcele.

SPORTSKO - REKREATIVNA PODCELINA - potes BANJA

Zadržavaju se postojeći sportski objekti:

- otvoreni plivački bazen sa gledalištem,
- otvoreni plivački bazen bez gledališta,
- dva manja bazena,
- teren za košarku,
- teren za odbojku,
- teren za mini golf,
- dva terena za stoni tenis.

Pored postojećih otvorenih sportskih terena, planirani su tereni za fudbal, odbojku, košarku i tenis.

Pravila uređenja parcela i izgradnje objekata koja se primenjuju u podcelini su za centralni deo naselja Petnica – turističko rekreativni sadržaji, deo naselja sa specifičnom funkcijom – građevinska zona A1b.

Planirana je izgradnja :

- Zatvorenog sportskog objekta sa plivačkim bazenom i smeštajnim kapacitetima.
- Više manjih objekata za smeštaj sportista, tipa bungalova, sa objektom restorana, spratnosti P (prizemlje).
- Sportski klub sa svlačionicama, kafeom i sanitarnim prostorijama, spratnosti P (prizemlje).

Za izgradnju objekata neophodna je izrada geotehničkih elaborata, posebno za svaki objekat.

Zatvoreni sportski objekat od sadržaja treba da ima plivački bazen, smeštajne kapacitete za sportiste, manju sportsku salu i prateće sadržaje kao što su svlačionice, sanitarne prostorije, teretana, kafe, tehničke prostorije, prostorije za zaposlene i upravu. Spratnost objekta je P+2S+Pk (prizemlje, dva sprata i potkrovlje bez mogućnosti formiranja mansarde ili više spratnih nivoa).

Za postojeće bazene koristi se voda iz bušotine duboke 560 m, kapaciteta 19 l/sec, temperature 29°C.

Potrebno je sprovesti dodatna istraživanja termalnih izvora, i utvrditi mogućnost korišćenja termalne vode za planirani zatvoreni sportski objekat.

Za potrebe korisnika i zaposlenih u sportskom centru planiran je parking **P2**.

Svi postojeći i planirani objekti u ovoj podcelini moraju se priključiti na infrastrukturne mreže, a obavezno je otpadne vode evakuisati javnom kanalizacijom.

BANJSKO-TURISTIČKA PODCELINA

(Prostor će biti predmet posebnih studija za istraživanje mogućnosti razvoja banje i banjskih funkcija) - potes BANJA;

Dok se ne obave neophodna istraživanja prirodnog lekovitog faktora potrebnog za razvoj banje i dok se eventualno ne proglasi banja, kao prirodno dobro od opšteg interesa na osnovu Zakona o banjama (Sl. glasnik RS. br.80/92), zemljište u ovoj zoni će se koristiti za poljoprivredu. Ako se istraživanjem utvrdi postojanje lekovitog faktora, formira organizovana zdravstvena služba, obezbede komunalni objekti, kao i turističko rekreativni sadržaji u Celini 4 (Turističko - rekreativna celina "Petnica") za budući prostor banje obavezna je izrada planskog dokumenta, u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji (Sl. glasnik RS. br.47/03).

U aluvionu reke Banje, između korita Banje i Pocibrave nalazi se prirodni izvor termalne vode. Temperature vode konstatovane u istražnim bušotinama su 23°C i 30,8°C, sa samoizlivima od 0,5 l/sec do 12 l/sec. U ovoj zoni se moraju zaštititi izvorišta termalnih voda.

Nije planirana izgradnja, osim izgradnje parking prostora u funkciji Petničke pećine, parking prostor **P3**.

Otpadne vode sa parking prostora moraju se evakuisati do javne kanalizacije.

PODCELINA STAMBENO NASELJE - potes ZBEGOVIŠTE;

Na građevinskom zemljištu planirana je izgradnja stambenih, poslovnih i stambeno-poslovnih objekata. Postojeći i novi objekti moraju se uskladiti sa sadržajem turističko-rekreativne celine.

Pravila uređenja parcela i izgradnje objekata koja se primenjuju u podcelini su za centralni deo naselja Petnica – deo naselja sa specifičnom funkcijom – građevinska zona A1a, napisana u poglavlju 6.4.1. Pravila uređenja parcela i izgradnje objekata na građevinskom zemljištu (6.4.1.1. Zona A1a).

U stambeno-poslovnim i poslovnim objektima razvijati delatnosti iz domena trgovine, turizma, ugostiteljstva i usluga.

Od uslužnih delatnosti dozvoljene su zanatske radnje (frizerski salon, obučar i slično).

Dozvoljena je prenamena postojećih stambenih objekata u turističke objekte pri čemu se moraju ispuniti uslovi kao i pri izgradnji novih objekata.

U poslovnim objektima, delatnosti koje se obavljaju moraju biti u skladu sa planom i planiranom namenom, bez ekološkog opterećenja životne sredine.

Svi postojeći i planirani objekti u ovoj zoni moraju se priključiti na infrastrukturne mreže, a obavezno je otpadne vode evakuisati javnom kanalizacijom.

Planirano je proširenje postojećeg groblja.

PODCELINA CRKVA I ISTRAŽIVAČKA STANICA - potes POLJE i BANJA;

Crkva Uspenja Bogorodice - utvrđeno nepokretno kulturno dobro, spomenik kulture (utvrđeno Odlukom Vlade Republike Srbije, Sl. glasnik RS br. 51/97) i **Istraživačka stanica "Petnica"**.

Prostor oko crkve je zaštićena okolina spomenika kulture.

Na spomeniku kulture i njegovoj zaštićenoj okolini primeniti mere zaštite utvrđene od strane Zavoda za zaštitu spomenika kulture iz Valjeva (Plan zaštite i revitalizacije graditeljskog nasleđa i arheoloških lokaliteta, br. 399/2-03), napisane u poglavlju 5.9.Pravila i uslovi zaštite nepokretnih kulturnih dobara i ambijentalnih celina.

Od velikog značaja za očuvanje ambijentalne celine je očuvanje dominantnog položaja Crkve Uspenja Bogorodice u odnosu na šire okruženje.

Stablo bora koje se nalazi u porti crkve po svim svojim karakteristikama predstavlja izuzetan primerak i kroz plan je tretiran kao spomenik prirode (Zavod za zaštitu prirode Srbije).

U podcelini se primenjuju pravila uređenja parcela i izgradnje objekata na građevinskom zemljištu u posebnom režimu, građevinska zona B2a. Poseban režim se odnosi na obavezu izrade Urbanističkog projekta za nove i postojeće objekte uz učešće i saglasnost nadležnih : Zavoda za zaštitu spomenika kulture i Republičkog zavoda za zaštitu prirode.

Turistički sadržaji koji će se razvijati u ovoj podcelini su u funkciji kulturno-istorijskog spomenika i spomenika prirode.

Posebno voditi računa da pojedine zone u okviru podceline, Istraživačka stanica i Crkva, zbog razvoja turizma moraju biti izvan značajnih pravaca kretanja posetilaca i zaštićene od buke.

Na prostoru Istraživačke stanice omogućiti potrebne sadržaje u funkciji obrazovanja i nauke.

Planiran je parking prostor (**P5**) sa okretnicom na prostoru proširenja sa oko 26 PM.

Svi objekti, postojeći i planirani u ovoj zoni moraju se priključiti na infrastrukturnu mrežu.

Zatečeni objekti poljoprivrednih domaćinstava se zadržavaju.

Izuzetno je dozvoljena prenamena objekata poljoprivrednih domaćinstava u objekte namenjene seoskom turizmu i u kojima je moguće pružanje usluga smeštaja i ishrane u seoskim domaćinstvima, pod uslovom da ne ugrožavaju funkcionisanje ove zone i ne narušavaju prirodno okruženje, kao i objekte pod zaštitom.

PODCELINA PEĆINA I REKE – (deo rečnih tokova Banje i Pocibrave) potes BANJA, MEDLJEN i PALANKA;

Na prostoru podceline nalazi se zaštićeno prirodno dobro - **spomenik prirode " Petnička pećina"** (Rešenjem Zavoda za zaštitu i naučno proučavanje prirodnih retkosti NRS, od 28.02.1950.).

Za zaštićeno prirodno dobro (Petnička pećina) ustanovljen je režim kontrolisane zaštite II stepena. Ovaj stepen zaštite podrazumeva ograničeno i strogo kontrolisano korišćenje prirodnih bogatstava u funkciji unapređenja stanja i prezentacije prirodnog i kulturnog dobra.

Režim zaštite podrazumeva zabranu izgradnje objekata, osim aktiviranja nekadašnje vodenice ispred Petničke pećine i stavljanje u turističku funkciju, kao i stvaranje uslova za obnovu sadržaja i opreme u samoj pećini.

Arheološki lokalitet ispred ulaza u Gornju pećinu je spomenik kulture, uz koji je zaštićena okolina. U Gornjoj (Maloj) pećini nalazi se arheološki lokalitet koji uživa predhodnu zaštitu. Obavezno sprovesti mere zaštite arheoloških lokaliteta utvrđene od strane Zavoda za zaštitu spomenika kulture Valjevo. Potrebno je uraditi projekat uređenja, kojim će se zaštititi arheološko nalazište i omogućiti kontrolisani pristup posetilaca. Zbog zaštite lokaliteta

nije dozvoljeno pošumljavanje. Uređenje realizovati u saradnji sa Zavodom za zaštitu spomenika kulture i Republičkim zavodom za zaštitu prirode Srbije.

Na platou iznad Petničke pećine zabranjuje se izgradnja, plato je potrebno zaštititi i zabraniti kretanje pešaka izvan planiranih pešačkih staza.

Put do pećine, zbog očuvanja prirode, prirodnih i kulturnih vrednosti nije planiran da opslužuje podcelinu zahvatanja i prerade vode.

Put je u funkciji prostora za prihvat posetilaca i službenih lica, sa sadržajima za prezentaciju nepokretnog kulturnog dobra. Motorni saobraćaj ka pećini odvijće se ograničeno po posebnom režimu, kao što je dato planiranim konceptom saobraćaja.

U podcelini se primenjuju pravila uređenja parcela i izgradnje objekata na građevinskom zemljištu u posebnom režimu, građevinska zona B2a. Poseban režim se odnosi na obavezu izrade Urbanističkog projekta uz učešće i saglasnost nadležnih : Zavoda za zaštitu spomenika kulture i Republičkog zavoda za zaštitu prirode.

Sa desne strane pristupnog puta, prema Petničkoj pećini, planirana je izgradnja izložbenog paviljona sa pratećim sadržajima, izgradnja stambenih, ekonomskih, poslovnih i stambeno-poslovnih objekata nije dozvoljena.

Objekat izložbenog paviljona je u funkciji kulture, obrazovanja i turizma.

Prostor na prilazu Petničkoj pećini, urediti kao zelene parkovske površine sa prostorima za miran odmor. Postojeću vegetaciju očuvati, primeniti predviđene mere nege i unapređenje njenog stanja.

Uz tok reke Banje sa obe strane reke planirane su pešačke komunikacije širine 2-3 m.

Primeniti pravila gradnje za vodno zemljište, napisana u poglavlju 5.3. Vodno zemljište.

Primeniti Pravila i uslove zaštite nepokretnih kulturnih dobara i ambijentalnih celina, poglavlje 5.9. Pravila i uslove zaštite prirode, napisana u poglavlju 5.10. i Pravila i uslove zaštite i unapređenja životne sredine, poglavlje 5.11.

PODCELINA ZAHVATANJE I PUNIONICA VODE – potes BANJA;

U podcelini se nalazi objekat punionice niskomineralnih voda.

U objektu se obavlja proizvodnja koja obuhvata:

- proizvodnju PET ambalaže za punjenje vodom od 1,5 litara i 0,5 litara i
- punjenje negazirane, prirodne mineralizovane vode iz dva kaptirana bunara (PT-3 i PT-4).

Detaljnou analizou uticaja objekta za punjenje vode, koja je urađena 2002. godine, utvrđeno je da nema otpadnih materija koje mogu negativno da utiču na okolinu.

Za potrebe određivanja rezervi pitkih podzemnih voda urađen je elaborat sa predlogom zona sanitarne zaštite ("Geosonda" Holding DP, "Hidrodeologija" 2001. god.).

I Zona - zona neposredne zaštite, oko vodozahvata iznosi 10 metara.

II Zona - zona uže sanitarne zaštite, oko izvora prečnika 30 metara.

III Zona - zona šire sanitarne zaštite, koja obuhvata slivno područje Petničkog vrela.

U podcelini zahvatanja i punionice vode nije planirana izgradnja novih proizvodnih objekata i nije planirana rekonstrukcija postojeće punionice vode. Dozvoljena je izuzetno izgradnja objekata infrastrukture i pomoćnih objekata sa pratećim sadržajima uz punionicu vode (magacin, kancelarijski prostor i sl.).

Zbog budućeg razvoja Turističko-rekreativne celine, očuvanja prirode, prirodnih i kulturnih vrednosti, proizvodnja koja se obavlja u postojećem objektu punionice mora biti strogo kontrolisana.

U pogledu infrastrukturne opremljenosti, prioritet je rešavanje problema trajnog odvođenja otpadnih voda. Interna kanalizaciona mreža mora se priključiti na kanalizacioni sistem grada Valjeva, a ne u vodonepropusnu septičku jamu.

Pristupni put (od saobraćajnice Valjevo-Rajković do punionice) i manipulativni prostor oko punionice, moraju se uklopiti u turističko-rekreativnu celinu.

Glavni pristup do punionice je pristupni (transportni) put, od saobraćajnice Valjevo-Rajković.

Duž pristupnog puta obavezno je podizanje drvoreda, u cilju zaštite od prašine i buke.

Preporučuje se podizanje zaštitnog zelenila na prostoru prema reci Banji, zaštitnoj zoni Petničke pećine, prema klizištu i turističko-uslužnoj podcelini .

Zaštitni masiv formirati od autohtonih vrsta.

TURISTIČKO-USLUŽNA PODCELINA – potes BANJA;

Moguća je izgradnja turističkog objekta - hotela koji se sastoji od više manjih objekata, tipa bungalova i centralnog objekta koji treba da ima sve potrebne prateće sadržaje. Svi objekti moraju zadovoljiti tehničke uslove za određenu kategoriju turističkog objekta.

Pravila uređenja parcela i izgradnje objekata koja se primenjuju u podcelini su za centralni deo naselja Petnica – turističko rekreativni sadržaji, deo naselja sa specifičnou funkcijou – građevinska zona A1b,

Objekte priključiti na komunalnu infrastrukturu prema uslovima nadležnih komunalnih preduzeća.

Zbog planiranog razvoja turističke celine, zasnovanog na očuvanju predela, objekti moraju biti tradicionalnog načina izgradnje, uklopljeni u pejzaž Petničke doline.

Posebno planirati i urediti slobodne i zelene površine u okviru ove podceline.

Planirati i urediti prostor za miran odmor, šetne staze povezane sa stazama u okviru turističko-rekreativne celine. Omogućiti povezivanje i komunikaciju uređenom obalom reke.

Povezati hotelske sadržaje i sadržaje Sportsko-rekreativne podceline.

Vanpansionsku ponudu proširiti povezivanjem podcelina turističko- rekreativne celine (Centar, Naselje, Pećina i Crkva) i povezivanjem sadržaja u okolini, jezero i šume.

6.3.1. Uslovi za javne površine i objekte

Kroz detaljnu razradu definisana su pravila uređenja i izgradnje javnih površina i objekata javne namene.

Veličina parcela za javne površine i objekte, utvrđene su ovim planom i njihova deoba nije dozvoljena.

6.3.1.1. Uslovi za saobraćajne površine

Za javne saobraćajne površine (saobraćajnice i parkinzi), predviđene su sledeće parcele :

- Katastarska opština Petnica

delovi katastarskih parcela –129; 130/1; 130/6; 133; 134/1; 134/2; 135/1; 135/4; 135/5; 135/6; 135/10; 135/11; 135/12; 137/3; 137/6; 137/7; 137/8; 137/9; 139/5; 140/1; 140/2; 140/3; 140/4; 141/1; 141/3; 141/10; 142/2; 142/3; 142/4; 143/1; 143/2; 143/4; 144/2; 144/3; 145/1; 145/2; 145/3; 145/4; 147/1; 148/1; 148/2; 149/2; 149/3; 149/4; 149/5; 149/6; 149/7; 149/9; 149/10; 149/11; 149/?; 149/?; 151/1; 151/2; 151/4; 151/5; 151/6; 151/7; 151/8; 151/9; 151/10; 151/11; 151/12; 177/2; 177/3; 177/4; 178; 180; 182/6; 182/9; 183/1; 183/16; 181; 182/1; 182/3; 183/2; 183/3; 152; 183/4; 183/5; 183/6; 183/15; 183/20; 183/27; 184/1; 184/2; 184/3; 186/1; 186/2; 186/3; 187/1; 188; 189/1; 189/2; 190; 191; 192; 193/1; 194/1; 194/3; 194/4; 199/1; 199/2; 200/1; 200/2; 200/4; 200/6; 201; 203; 204; 205; 206; 207; 208; 209; 210; 212/2; 212/3; 212/4; 212/5; 213; 214/1; 238; 240; 241; 242/1; 243; 245; 246/2; 247; 248; 249/1; 249/2; 250; 251/1; 251/3; 251/5; 255/4; 256/1; 256/2; 257; 258/1; 258/2; 259; 261/1; 261/2; 265/1; 265/3; 266; 270/1; 270/2; 270/3; 270/4; 271/1; 272; 274/1; 274/2; 275/1; 275/3; 301; 448; 449; 450/1; 458; k.o. Petnica.

- Katastarska opština Klinci

delovi katastarskih parcela - 230/1; 231/3; 232/1; 647; k.o. Klinci.

Širom koncepcijom kroz Plan generalne regulacije utvrđene su kategorisane saobraćajnice kao uslov za prostorni razvoj , organizaciju i razmeštaj sadržaja.

1) U detaljnoj razradi predmetna lokacija u saobraćajnom smislu je definisana sledećim saobraćajnicama :

- sa severoistočne strane regulacijom saobraćajnice **S** (naseljskom deonicom regionalnog puta **R259**. kao delom spoljne daljinske mreže);

- sa severozapadne strane primarnom saobraćajnicom **I** reda- **S1**, kao ulazom u kompleks sa glavnog dovodnog puta **R 259** i priključkom na saobraćajnicu **S2**, kao vezom na užički put **M21** i sa centralnom zonom Valjeva;

- na zapadnoj strani, u detaljnoj razradi obuhvaćene su ulice **U8**, **U8a**, **U9**, koje se uglavnom odvajaju sa **S1**, kao i pristupi parcelama;

- na jugozapadnoj strani, granica detaljne razrade nastavlja dalje regulacijom sabirne saobraćajnice **Sa3**, koja vodi do sadržaja u podcelini crkve i istraživačke stanice;

- sa južne strane granica detaljne razrade definisana je poljsko šumskim putem **p/s** , a ponovo ka saobraćajnici **S** na severu;

- sa istočne strane transportnim putem do punionice vode i kolsko pešačkim pristupom pećini **p1a**.

2) Obuhvaćene su veće parking površine javnog karaktera, sa orijentacionim kapacitetima oko 432 PM , a u skladu sa sadržajima koje opslužuju:

- P1 - 208 PM, postojeći parking pored puta Valjevo - Rajković, u neposrednoj blizini groblja , koji rekonstrukcijom treba osposobiti za kvalitetno opsluživanje sadržaja centra naselja.

- P1a - 20 PM, planiran pored komercijalnog centra i pošte uz primarnu saobraćajnicu S1.

- P2 - 100 PM, za opsluživanje sadržaja sportsko rekreativnog centra.
- P3 - 104 PM, zaustavni dvojni parking pored pristupnog puta p1, za putnička vozila (ili 86 PM za putnička vozila i 6 PM za autobuse), za sav motorni saobraćaj za potrebe prihvata đaćkih eskurzija i ostalih poseta značajnim lokalitetima u okviru turističko - rekreativne celine.

Ostale potrebe za parkiranjem i precizan broj parking mesta biće definisane kroz dalju razradu prostora, a prema propisanim normativima u funkciji sadržaja koji opslužuju.

Izgradnja saobraćajne infrastrukture

Postojeće saobraćajnice osavremeniti, a nove planirati u skladu sa planom, sa važećom zakonskom regulativom i merama zaštite od uticaja na životnu sredinu.

U funkcionalnom i tehničkom smislu omogućiti normalno kretanje putničkih automobila, komunalnih i dostavnih vozila, a kretanje teških teretnih vozila i vozila javnog prevoza ograničiti duž regionalnog puta.

Pored opštih pravila uređenja i uslova izgradnje datih u Planu generalne regulacije, ispuniti uslove date u detaljnoj razradi.

Pri rekonstrukciji i dogradnji puteva ostvariti propisane nagibe i ostale propisane geometrijske karakteristike prema kategoriji puta.

Na delu prolaska javnog puta kroz naseljeno područje uskladiti tehničke elemente sa propisima za prolazak kroz naseljeno mesto.

Obezbediti propisani minimalni sadržaj poprečnih profila kategorisanih saobraćajnica prema grafičkom prilogu i pratećim tabelama.

- 1) Za deonicu saobraćajnice S (naseljsku deonicu R259), poprečni profil organizovati:
 - za deo od S1 prema Valjevu sa pešačko biciklističkom stazom i ukupnom regulacijom od minimalno 18 m (prema preseku 1-1)
 - za deonicu prema Rajkoviću obezbediti minimalnu regulaciju od 16 m, sa sadržajem profila prema preseku 1a-1a.
- 2) Za primarnu saobraćajnicu S1 i deonicu S2, obezbediti minimalnu regulacionu širinu od 14 m, sa pešačko biciklističkom stazom i ostalim sadržajem prema preseku 2-2.

Na ostalim kategorisanim saobraćajnicama obezbediti propisanu širinu kolovozne trake, trotoar sa jedne ili obe strane prema kategoriji puta.

- 3) Sabirnu saobraćajnicu Sa3 opremiti prema preseku 4a-4a sa minimalnom regulacijom od 12.5 m na delu prolaska biciklističke staze odnosno minimalno 10.5 m za ostale deonice bez nje (prema preseku 4-4).
- 4) Za pristupnu saobraćajnicu p1 obezbediti minimalnu regulaciju od 13 m, sa pešačko biciklističkom stazom i ostalim sadržajem poprečnog profila prema preseku 5-5, a pristupni put p1a, urediti kao kolsko pešačku stazu minimalne širine 4.5 m sa asfaltnim zastorom.
- 5) Ulice U8,U8a, U8b,U9, koje se odvajaju sa primarne S1 i opslužuju sadržaje u zoni Zbegovišta, opremiti prema presecima 6-6 i 6b-6b.

Na svim kategorisanim putevima u okviru detaljne razrade obezbediti kolovoznu konstrukciju sa kvalitetnim asfaltnim zastorom.

Dimenzionisanje kolovozne konstrukcije izvršiti kroz dalju razradu shodno opterećenju - na primarnim i sabirnim saobraćajnicama za srednje teško saobraćajno opterećenje, a na ostaloj - sekundarnoj mreži - za lako (i na osnovu geomehaničkih ispitivanja , posebno u zonama klizišta i podlokavanja).

Pristupne , kolsko pešačke staze, površine za stacioniranje vozila, biciklističke trake, privatni prolazi i nekategorisani put, mogu se graditi sa asfaltnom kolovoznom konstrukcijom od 40 cm.

Saobraćajnice ranga navedenih u prethodnom stavu mogu se graditi sa kolovoznom konstrukcijom čiji završni sloj može biti od prefabrikovanih elemenata.

Odvodnjavanje sa kolovoza i parking površina rešavati gravitacionim oticanjem površinskih voda - poprečnim i podužnim padom i rigolama do najbližeg recipijenta.

Na transportnom putu pored punionice vode, teretni saobraćaj režimski regulisati isključivo u funkciji opsluživanja punionice.

Obezbediti potreban broj parking mesta (prema izloženom konceptu u okviru generalne i detaljne razrade), a prema važećim normativima i u skladu sa namenama. Precizan broj parking mesta utvrditi kroz dalju razradu i prema idejnim projektima.

Osavremeniti asfaltni zastor na postojećim parkiralištima, a na novim parkinzima u zoni turizma i rekreacije, zastor raditi od raster elemenata sa sadnjom drveća širokih krošnji.

U formiranim celinama (prema istim urbanističkim i drugim pokazateljima) primenjivati propisana pravila polaganja infrastrukturnih instalacija pored saobraćajnica, kako bi se omogućila njihova efikasna zaštita i održavanje.

Regulaciono nivelacioni elementi, karakteristični profili i analitičko geodetski elementi za navedene saobraćajnice date su grafičkim prilogom br. 13, "Detaljna razrada - Regulaciono nivelacioni plan" i tabelom "Bilans saobraćajnih površina".

Dodatne tabele date su u Dokumentaciji plana.

6.3.1.2. Uslovi za zelene i slobodne površine

Postojeću kvalitetnu vegetaciju maksimalno sačuvati.

Prvenstveno saditi autohtone vrste u pejzažnom stilu, a koje odgovaraju nameni tih površina.

Posebnu pažnju posvetiti planiranim uličnim drvoredima. Drvorede formirati i na otvorenim parkinzima u cilju zasenjivanja.

Uz saobraćajnice gde nema uslova za formiranje drvoreda, linearnu sadnju drveća planirati na parcelama uz granice prema saobraćajnicama.

Preporučuje se primena različitih elemenata zelenila i kvalitetno pejzažno uređenje javnih površina (zatravljene površine, drvoredi živice i slično).

Pešačke komunikacije u sklopu javnih zelenih površina treba urediti, a kroz izbor adekvatnih materijala ostvariti estetski kvalitet i bezbednost kretanja pešaka.

Planirana mreža kretanja treba da poveže sadržaje turističkog centra, osnovni tok kretanja posetilaca je uz tok reke Banje, pešačkim stazama koje vode do pećine i ka jezeru.

Definitivno rešenje koncepta pešačkih staza, formirati tokom dalje razrade.

6.3.1.3. Uslovi za površine i objekte sporta i rekreacije

Zona 6 – sportsko-rekreativni kompleks

Formirana je od delova katastarskih parcela 188; 189/1; 189/2; 190; 191; 192; 193/1; 193/2; 194/1; 194/2; 194/3; 194/4; 195; 196/1; 196/2 i 197 k.o. Petnica.

Nalazi se između planirane regulacije primarne saobraćajnice S1, reke Banje, planiranog komercijalnog centra i planiranog banjsko-turističkog kompleksa.

Površina zone je 9 39 71.50 m².

U kompleksu sportskog centra postojeći sportski objekti su u upotrebi i dalje će se koristiti :

- otvoreni plivački bazen sa gledalištem,
- otvoreni plivački bazen bez gledališta,
- dva manja bazena,
- teren za košarku,
- teren za odbojku,
- teren za mini golf,
- dva terena za stoni tenis.

- **Namena zone**

Sportsko-rekreativni sadržaji

Na prostoru kompleksa planirano je proširenje sadržaja.

Planirana je izgradnja zatvorenog sportskog objekta koji od sadržaja ima plivački bazen, manju sportsku salu, svlačionice, sanitarne prostorije, teretanu, restoran, tehničke prostorije, prostorije za zaposlene i upravu.

Planirana je izgradnja smeštajnih objekata tipa bungalova koji čine jednu funkcionalnu celinu sa ugostiteljskim objektom.

Planirana je izgradnja teniskih terena sa svlačionicama i klubom.

Izgradnja terena za fudbal planirana je na delu parcele koji obuhvata postojeće terene za košarku i odbojku.

Terene za košarku i odbojku graditi u okviru parcele u blizini terena za mini golf.

- **Položaj objekta**

Prostor u kome je dozvoljena izgradnja i položaj objekata, određen je građevinskim linijama. One predstavljaju maksimalnu granicu do kojih se mogu postaviti objekti i definisane su rastojanjem od regulacione linije u dužnim metrima.

Regulacione i građevinske linije kao i njihova međusobna rastojanja definisane su u grafičkom prilogu br.13 ‘‘Detaljna razrada - Regulaciono nivelacioni plan’’.

Nivelaciju uskladiti prema nivoletama planiranih saobraćajnica, / grafički prilog br. 13 /.

Pristup ostvariti sa primarne saobraćajnice S1, minimalna širina prolaza je 3,0 m.

- **Stepen izgrađenosti i iskorišćenosti zemljišta**

Stepen izgrađenosti do 0.8

Stepen iskorišćenosti zemljišta do 40%

Kod izračunavanja stepena izgrađenosti i iskorišćenosti zemljišta uzimaju se u obzir svi objekti na parceli.

- **Spratnost ili visina objekta**

Maksimalna spratnost objekata je P+1+Pk (prizemlje, sprat i potkrovlje), osim zatvorenog sportskog objekta sa maksimalnom spratnošću P+2+Pk (prizemlje, dva sprata i potkrovlje).

- **Arhitektonsko oblikovanje**

Primenom jednostavnih i nenametljivih formi i adekvatnih materijala i boja ostvariti uklapanje novih objekata u prirodni ambijent. Preporučuje se upotreba prirodnih materijala (drvo, opeka, blokovi, beton) i boja. Krovni pokrivač uskladiti sa primenjenim materijalima na fasadi objekta i okruženjem.

- **Ograđivanje**

Ograđivanje parcele se ne preporučuje, a ako se parcela ograđuje primenjuju se materijali i tip ograde u duhu tradicije sela Podgorine, plot ili taraba, pletena i živa oграда.

Visina ograde i kapije ne može da prelazi 1,20 m.

- **Parkiranje**

Parkiranje rešavati u okviru građevinske parcele, isključivo za potrebe Sportsko-rekreativnog centra, prema normativu 1pm na 70.0m² neto površine objekta.

Planirani parking P2 ima 100 parking mesta.

Zbog neujednačenih potreba za parkiranjem posetilaca sportskog centra, koristiće se i javni parking P1.

Uređenje parking prostora izvesti korišćenjem rastera beton-trava.

- **Zelenilo**

Postojeću kvalitetnu vegetaciju sačuvati.

Maksimalno 60% parcele opredeliti za uređene zelene i slobodne površine.

Sportske terene (fudbalski, terene za košarku, odbojku, tenis i mini golf) međusobno i u celini izolovati grupama drveća i žbunja, naročito prema saobraćajnicama ili ako to nije moguće, linearnim zaštitnim zelenilom. Sadnju treba vršiti i na dovoljnoj udaljenosti od samih terena da bi se sprečila preterana zasena.

U zoni bazena predlažu se veće travne površine sa pojedinačnim, soliternim stablima ili grupama visokih i srednjih vrsta drveća zasađenih na dovoljnoj udaljenosti od objekata.

Pešačke komunikacije u sklopu zelenih površina treba urediti, a kroz izbor adekvatnih materijala ostvariti estetski kvalitet i bezbednost kretanja sportista i rekreativaca.

Drvorede formirati i na otvorenim parkinzima u cilju zasenjivanja.

- **Evakuacija otpada**

Sudovi za smeće mogu biti smešteni na parceli u vidu posebnih niša ili boksova, ograđenih pletenom ili živom ogradom; ili se smeštaju u niše izrađene u trotoaru u nivou kolovoza, a sve prema uslovima nadležnog komunalnog preduzeća.

- **Uslovi priključenja na infrastrukturnu mrežu**

Objekte priključiti na mreže komunalne infrastrukture, prema uslovima i saglasnostima nadležnih komunalnih preduzeća, a u skladu sa planom.

6.3.1.4. Uslovi za površine i objekte javnih službi

Zona 1 – javne službe - mesna zajednica

Formirana je od delova katastarskih parcela 186/1; 186/2 i 186/3 k.o. Petnica.

Nalazi se između regulacije regionalnog puta Valjevo - Rajković, planirane regulacije primarne saobraćajnice S1, postojećeg parkinga P1 i zone 2.

Površina zone je 27 85.41 m².

- **Namena zone**

Mesna zajednica

- **Položaj objekta**

Prostor u kome je dozvoljena izgradnja i položaj objekta, određen je građevinskom linijom. Ona predstavlja maksimalnu granicu do koje se može postaviti objekat i definisana je rastojanjem od regulacione linije u dužnim metrima.

Regulacione i građevinske linije kao i njihova međusobna rastojanja definisane su u grafičkom prilogu br.13 "Detaljna razrada -Regulaciono nivelacioni plan".

Nivelaciju uskladiti prema niveletama planiranih saobraćajnica, / grafički prilog br. 13 /.

Pristup ostvariti sa primarne saobraćajnice S1, minimalna širina prolaza je 2,5 m.

- **Stepen izgrađenosti i iskorišćenosti zemljišta**

Stepen izgrađenosti do 0.8

Stepen iskorišćenosti zemljišta do 40%

- **Širina parcele**

Minimalna širina parcele za objekat javne namene je 25 m.

- **Spratnost ili visina objekta**

Maksimalna spratnost objekta je P+1+Pk (potkrovlje bez mogućnosti formiranja mansarde ili više spratnih nivoa) .

- **Arhitektonsko oblikovanje**

Primenom jednostavnih i nenametljivih formi i adekvatnih materijala i boja ostvariti uklapanje novih objekata u prirodni ambijent. Preporučuje se upotreba prirodnih materijala (drvo, opeka, blokovi, beton) i boja. Krovni pokrivač uskladiti sa primenjenim materijalima na fasadi objekta i okruženjem (crep i ćeramida).

- **Ograđivanje**

Ograđivanje parcele se ne preporučuje, a ako se parcela ograđuje primenjuju se materijali i tip ograde u duhu tradicije sela Podgorine, plot ili taraba, pletena i živa ograda.

Visina ograde i kapije ne može da prelazi 1,20 m.

Ograda se postavlja na regulacionu liniju tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na građevinskoj parceli koja se ograđuje.

Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati van regulacione linije.

- **Parkiranje**

Parkiranje i garažiranje, je obavezno u okviru građevinske parcele, isključivo za potrebe Mesne zajednice.

Jedno parking mesto na 80 m² neto površine objekta.

Uređenje parking prostora izvesti korišćenjem rastera beton-trava.

- **Zelenilo**

Maksimalno 60 % parcele opredeliti za uređene zelene i slobodne površine

Postojeću kvalitetnu vegetaciju sačuvati.

Preporučuje sa primena različitih elemenata zelenila i kvalitetno pejzažno uređenje javnih površina (zatravljene površine, drvoređi, živice i slično).

Pešačke komunikacije u sklopu javnih zelenih površina treba urediti, a kroz izbor adekvatnih materijala ostvariti estetski kvalitet i bezbednost kretanja pešaka.

Linearnu sadnju drveća planirati na parceli uz granice prema saobraćajnicama (drvoređi).

- **Evakuacija otpada**

Sudovi za smeće mogu biti smešteni na parceli u vidu posebnih niša ili boksova, ograđenih pletenom ili živom ogradom; ili se smeštaju u niše izrađene u trotoaru u nivou kolovoza, a sve prema uslovima nadležnog komunalnog preduzeća.

- **Uslovi priključenja na infrastrukturnu mrežu**

Objekte priključiti na mreže komunalne infrastrukture, prema uslovima i saglasnostima nadležnih komunalnih preduzeća, a u skladu sa planom.

Zona 2 – javne službe - škola

Formirana je od delova katastarskih parcela 186/1 i 186/3 k.o. Petnica.

Nalazi se između planirane regulacije primarne saobraćajnice S1, regulacije ulice u8b, parkinga P1 i zone 1.

Površina zone je 25 84.41 m².

- **Namena zone**

Osnovna škola - objekat javne službe.

- **Položaj objekta**

Prostor u kome je dozvoljena izgradnja i položaj objekta, određen je građevinskom linijom. Ona predstavlja maksimalnu granicu do koje se može postaviti objekat i definisana je rastojanjem od regulacione linije u dužnim metrima.

Regulacione i građevinske linije kao i njihova međusobna rastojanja definisane su u grafičkom prilogu br.13 "Detaljna razrada - Regulaciono nivelacioni plan".

Nivelaciju uskladiti prema niveletama planiranih saobraćajnica, / grafički prilog br. 13 /.

Glavni pristup ostvariti sa primarne saobraćajnice S1, minimalna širina prolaza je 2,5 m. Pomoćni pristup ostvariti sa ulice u8b.

- **Stepen izgrađenosti i iskorišćenosti zemljišta**

Stepen izgrađenosti do 0.8

Stepen iskorišćenosti zemljišta do 40%

- **Širina parcele**

Minimalna širina parcele za objekat javne namene je 25 m.

- **Spratnost ili visina objekta**

Maksimalna spratnost objekta je P+1+Pk (potkrovlje bez mogućnosti formiranja mansarde ili više spratnih nivoa).

- **Arhitektonsko oblikovanje**

Primenom jednostavnih i nenametljivih formi i adekvatnih materijala i boja ostvariti uklapanje novih objekata u prirodni ambijent. Preporučuje se upotreba prirodnih materijala (drvo, opeka, blokovi, beton) i boja. Krovni pokrivač uskladiti sa primenjenim materijalima na fasadi objekta i okruženjem (crep i ćeramida).

- **Ograđivanje**

Školski kompleks ograditi u skladu sa propisima, primeniti materijale i tip ograde u duhu tradicije sela Podgorine, plot ili taraba, pletena i živa ograda.

Posebno, zbog bezbednosti učenika, voditi računa kod ograđivanja školskog dvorišta u delovima prema saobraćajnicama.

Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati van regulacione linije.

- **Parkiranje**

Parkiranje i garažiranje, je obavezno u okviru građevinske parcele, isključivo za potrebe škole, po normativu 1pm jedna učionica.

Uređenje parking prostora izvesti korišćenjem rastera beton-trava.

- **Zelenilo**

Maksimalno 60 % parcele opredeliti za uređene zelene i slobodne površine. Postojeću kvalitetnu vegetaciju sačuvati.

Urediti slobodne površine na osnovu potrebnih sportskih sadržaja i slobodnih aktivnosti učenika, a prema programu za izgradnju školskog objekta.

Preporučuje se primena različitih elemenata zelenila i kvalitetno pejzažno uređenje školskog dvorišta (popločavanje, zatravljene površine, drvoređi, živice i slično).

Pešačke komunikacije u sklopu zelenih površina treba urediti, a kroz izbor adekvatnih materijala ostvariti estetski kvalitet i bezbednost kretanja učenika.

Linearnu sadnju drveća planirati na parceli uz granice prema saobraćajnicama (drvoređi).

- **Evakuacija otpada**

Sudovi za smeće mogu biti smešteni na parceli u vidu posebnih niša ili boksova, ograđenih pletenom ili živom ogradom; ili se smeštaju u niše izrađene u trotoaru u nivou kolovoza, a sve prema uslovima nadležnog komunalnog preduzeća.

- **Uslovi priključenja na infrastrukturnu mrežu**

Objekte priključiti na mreže komunalne infrastrukture, prema uslovima i saglasnostima nadležnih komunalnih preduzeća, a u skladu sa planom.

Zona 3 – javne službe - pošta

Formirana je od dela katastarske parcela 187/1 k.o. Petnica.

Nalazi se između regulacije regionalnog puta Valjevo - Rajković, planirane regulacije primarne saobraćajnice S1, parkinga P1a i zone 4.

Površina zone je 12 52.45 m².

- **Namena zone**

Pošta

- **Položaj objekta**

Prostor u kome je dozvoljena izgradnja i položaj objekta, određen je građevinskom linijom. Ona predstavlja maksimalnu granicu do koje se može postaviti objekat i definisana je rastojanjem od regulacione linije u dužnim metrima.

Regulacione i građevinske linije kao i njihova međusobna rastojanja definisane su u grafičkom prilogu br.13 "Detaljna razrada -Regulaciono nivelacioni plan".

Nivelaciju uskladiti prema niveletama planiranih saobraćajnica, / grafički prilog br. 13 /.

Pristup ostvariti sa primarne saobraćajnice S1, minimalna širina prolaza je 3,0 m.

- **Stepen izgrađenosti i iskorišćenosti zemljišta**

Stepen izgrađenosti do 0.8

Stepen iskorišćenosti zemljišta do 40%

- **Širina parcele**

Minimalna širina parcele za objekat javne namene je 25 m.

- **Spratnost ili visina objekta**

Maksimalna spratnost objekta je P+1+Pk (potkrovlje bez mogućnosti formiranja mansarde ili više spratnih nivoa).

- **Arhitektonsko oblikovanje**

Primenom jednostavnih i nenametljivih formi i adekvatnih materijala i boja ostvariti uklapanje novih objekata u prirodni ambijent. Preporučuje se upotreba prirodnih materijala (drvo, opeka, blokovi, beton) i boja. Krovni pokrivač uskladiti sa primenjenim materijalima na fasadi objekta i okruženjem (crep i ćeramida).

- **Ograđivanje**

Ograđivanje parcele se ne preporučuje, a ako se parcela ograđuje primenjuju se materijali i tip ograde u duhu tradicije sela Podgorine, plot ili taraba, pletena i živa ograda.

Visina ograde i kapije ne može da prelazi 1,20 m.

Ograda se postavlja na regulacionu liniju tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na građevinskoj parceli koja se ograđuje.

Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati van regulacione linije.

- **Parkiranje**

Parkiranje i garažiranje, je obavezno u okviru građevinske parcele, isključivo za potrebe pošte. Jedno parking mesto na 80 m² neto površine objekta.

Uređenje parking prostora izvesti korišćenjem rastera beton-trava.

- **Zelenilo**

Maksimalno 60 % parcele opredeliti za uređene zelene i slobodne površine. Postojeću kvalitetnu vegetaciju sačuvati.

Preporučuje se primena različitih elemenata zelenila i kvalitetno pejzažno uređenje javnih površina (zatravljene površine, drvoređi živice i slično).

Pešačke komunikacije u sklopu javnih zelenih površina treba urediti, a kroz izbor adekvatnih materijala ostvariti estetski kvalitet i bezbednost kretanja pešaka.

Linearnu sadnju drveća planirati na parceli uz granice prema saobraćajnicama (drvoređi).

Drvoređe formirati i na otvorenim parkinzima u cilju zasenjivanja.

- **Evakuacija otpada**

Sudovi za smeće mogu biti smešteni na parceli u vidu posebnih niša ili boksova, ograđenih pletenom ili živom ogradom; ili se smeštaju u niše izrađene u trotoaru u nivou kolovoza, a sve prema uslovima nadležnog komunalnog preduzeća.

- **Uslovi priključenja na infrastrukturnu mrežu**

Objekte priključiti na mreže komunalne infrastrukture, prema uslovima i saglasnostima nadležnih komunalnih preduzeća, a u skladu sa planom.

Zona 4 – javne službe – ambulanta

Formirana je od dela katastarske parcele 187/1 i 187/2 k.o. Petnica.

Nalazi se između regulacije regionalnog puta Valjevo - Rajković, planiranog parkinga P1a, reke Banje, zone 3 i zone 5.

Površina zone je 14 80.16 m²

- **Namena zone**

Ambulanta

- **Položaj objekta**

Prostor u kome je dozvoljena izgradnja i položaj objekta, određen je građevinskom linijom. Ona predstavlja maksimalnu granicu do koje se može postaviti objekat i definisana je rastojanjem od regulacione linije u dužnim metrima.

Regulacione i građevinske linije kao i njihova međusobna rastojanja definisane su u grafičkom prilogu br.13 "Detaljna razrada - Regulaciono nivelacioni plan".

Nivelaciju uskladiti prema niveletama planiranih saobraćajnica, / grafički prilog br. 13 /.

Glavni pristup, ostvariti sa regionalne saobraćajnice, minimalna širina prolaza je 3,0 m.

- **Stepen izgrađenosti i iskorišćenosti zemljišta**

Stepen izgrađenosti do 0.8

Stepen iskorišćenosti zemljišta do 40%

- **Širina parcele**

Minimalna širina parcele za objekat javne namene je 25 m.

- **Spratnost ili visina objekta**

Maksimalna spratnost objekta je P+1+Pk (potkrovlje bez mogućnosti formiranja mansarde ili više spratnih nivoa).

- **Arhitektonsko oblikovanje**

Primenom jednostavnih i nenametljivih formi i adekvatnih materijala i boja ostvariti uklapanje novih objekata u prirodni ambijent. Preporučuje se upotreba prirodnih materijala (drvo, opeka, blokovi, beton) i boja. Krovni pokrivač uskladiti sa primenjenim materijalima na fasadi objekta i okruženjem (crep i ćeramida).

- **Ograđivanje**

Ograđivanje parcele se ne preporučuje, a ako se parcela ograđuje primenjuju se materijali i tip ograde u duhu tradicije sela Podgorine, plot ili taraba, pletena i živa ograda.

Visina ograde i kapije ne može da prelazi 1,20 m.

Ograda se postavlja na regulacionu liniju tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na građevinskoj parceli koja se ograđuje.

Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati van regulacione linije.

- **Parkiranje**

Parkiranje i garažiranje, je obavezno u okviru građevinske parcele, isključivo za potrebe ambulante.

Uređenje parking prostora izvesti korišćenjem rastera beton-trava.

- **Zelenilo**

Maksimalno 60 % parcele opredeliti za uređene zelene i slobodne površine. Postojeću kvalitetnu vegetaciju sačuvati.

Preporučuje sa primena različitih elemenata zelenila i kvalitetno pejzažno uređenje javnih površina (zatravljene površine, drvoredi, živice i slično).

Pešačke komunikacije u sklopu javnih zelenih površina treba urediti, a kroz izbor adekvatnih materijala ostvariti estetski kvalitet i bezbednost kretanja pešaka.

Linearnu sadnju drveća planirati na parceli uz granice prema saobraćajnicama (drvoredi).

Drvorede formirati i na otvorenim parkinzima u cilju zasenjivanja.

- **Evakuacija otpada**

Sudovi za smeće mogu biti smešteni na parceli u vidu posebnih niša ili boksova, ograđenih pletenom ili živom ogradom; ili se smeštaju u niše izrađene u trotoaru u nivou kolovoza, a sve prema uslovima nadležnog komunalnog preduzeća.

- **Uslovi priključenja na infrastrukturnu mrežu**

Objekte priključiti na mreže komunalne infrastrukture, prema uslovima i saglasnostima nadležnih komunalnih preduzeća, a u skladu sa planom.

Zona 9 – javne službe - groblje

Formirana je od cele katastarske parcele 179 i delova katastarskih parcela 175 i 176 k.o. Petnica.

Nalazi se između regulacije regionalnog puta Valjevo - Rajković, planirane regulacije ulice u8a, parcele 14 i granice detaljne regulacije.

Površina zone je 65 73.90 m².

- **Namena zone**

Postojeće groblje koje se proširuje.

Uređenje i održavanje podrazumeva da groblje mora imati ogradu, javnu rasvetu, česme sa pijaćom vodom i potreban broj sanitarnih objekata.

- **Regulacija**

Regulacione linije definisane su u grafičkom prilogu br.13 “Detaljna razrada - Regulaciono nivelacioni plan”.

Glavni pristup ostvariti sa regionalnog puta Valjevo-Rajković, pomoćni pristup sa ulice u8a.

Minimalna širina prolaza je 3,0 m.

- **Ograđivanje**

Kod ograđivanja parcele primenjuju se materijali i tip ograde u duhu tradicije sela Podgorine, plot ili taraba, pletena i živa ograda.

Visina ograde i kapije ne može da prelazi 1,20 m.

Ograda se postavlja na regulacionu liniju tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na građevinskoj parceli koja se ograđuje.

Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati van regulacione linije.

- **Parkiranje**

U okviru parcele ostvariti jedan broj parking mesta namenjen vozilima za održavanje groblja i putničkim vozilima.

Za parkiranje putničkih vozila koristiti i javni parking prostor P1.

- **Zelenilo**

Postojeću kvalitetnu vegetaciju maksimalno sačuvati.

Preporučuje se primena različitih elemenata zelenila i kvalitetno pejzažno uređenje javnih površina (zatravljene površine, drvoredi, živice i slično).

Pešačke komunikacije treba urediti, a kroz izbor adekvatnih materijala ostvariti estetski kvalitet i bezbednost kretanja pešaka.

Linearnu sadnju drveća planirati na parceli uz granice prema saobraćajnicama (drvoredi).

- **Evakuacija otpada**

Sudovi za smeće mogu biti smešteni na parceli u vidu posebnih niša ili boksova, ograđenih pletenom ili živom ogradom; ili se smeštaju u niše izrađene u trotoaru u nivou kolovoza, a sve prema uslovima nadležnog komunalnog preduzeća.

- **Uslovi priključenja na infrastrukturnu mrežu**

Obezbediti priključke na mreže komunalne infrastrukture, prema uslovima i saglasnostima nadležnih komunalnih preduzeća, a u skladu sa planom i potrebama javnog preduzeća koje se stara o groblju.

6.3.1.5. Uslovi za površine i objekte Istraživačke stanice

Zona 12 – Istraživačka stanica “Petnica”

Formirana je od celih katastarskih parcela 253/1; 253/2 i delova katastarskih parcela 248; 249/2; 448; k.o. Petnica.

Nalazi se između granice detaljne regulacije i saobraćajnice Sa3, zone 10, zone 11 i zone 13.

Površina zone je 12821.94 m².

- **Namena zone**

Istraživačka stanica “Petnica” – objekti nauke i obrazovanja.

Postojeći objekti i započeti objekat.

Planirana je izgradnja objekata od čvrstog materijala, umesto postojećih polumontažnih objekata.

Planirana je izgradnja započetog smeštajnog objekta.

U zoni se primenjuju pravila uređenja parcela i izgradnje objekata na građevinskom zemljištu u posebnom režimu, građevinska zona B2a. Poseban režim se odnosi na obavezu izrade Urbanističkog projekta za nove i postojeće objekte uz učešće i saglasnost nadležnih : Zavoda za zaštitu spomenika kulture i Republičkog zavoda za zaštitu prirode.

- **Položaj objekta**

Prostor u kome je dozvoljena izgradnja i položaj objekata, određen je građevinskom linijom. Ona predstavlja maksimalnu granicu do koje se može postaviti objekat i definisana je rastojanjem od regulacione linije u dužnim metrima.

Regulacione i građevinske linije kao i njihova međusobna rastojanja definisane su u grafičkom prilogu br.13 “Detaljna razrada - Regulaciono nivelacioni plan”.

Nivelaciju uskladiti prema niveletama planiranih saobraćajnica, / grafički prilog br. 13 /.

Pristup ostvariti sa postojećeg poljskog puta, minimalna širina prolaza je 2,5 m.

- **Stepen izgrađenosti i iskorišćenosti zemljišta**

Stepen izgrađenosti do 0.8

Stepen iskorišćenosti zemljišta do 40%

- **Širina parcele**

Minimalna širina parcele za objekat javne namene je 25 m.

- **Spratnost ili visina objekta**

Maksimalna spratnost objekta je P+1+Pk (potkrovlje bez mogućnosti formiranja mansarde ili više spratnih nivoa).

- **Arhitektonsko oblikovanje**

Obavezno je prilagođavanje izgradnje objekta i uređenje parcele predeonom liku sela Podgorine.

Primenjuje se jednostavan gabarit objekta.

Po pravilu se primenjuje četvorovodni krov sa ispadom strehe većim od 0,8 m.

Primeniti lokalne građevinske materijale za izgradnju objekta:

- opeka, blokovi, beton,
- krečene površine zidova,
- u obradi fasadnih planova kamena sokla i drvo (stolarija, trem, krovna streha),
- crep i ćeramidu za krovni pokrivač.

- **Ograđivanje**

Ograđivanje parcele se ne preporučuje, a ako se parcela ograđuje primenjuju se materijali i tip ograde u duhu tradicije sela Podgorine, plot ili taraba, pletena i živa ograda.

Visina ograde i kapije ne može da prelazi 1,20 m.

Ograda se postavlja na regulacionu liniju tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na građevinskoj parceli koja se ograđuje.

Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati van regulacione linije.

- **Parkiranje**

Parkiranje i garažiranje, je obavezno u okviru građevinske parcele, isključivo za potrebe Istraživačke stanice, prema normativu 1pm na 80m² neto površine objekta.

Uređenje parking prostora izvesti korišćenjem rastera beton-trava.

- **Zelenilo**

Maksimalno 60 % parcele opredeliti za uređene zelene i slobodne površine.

Postojeću vegetaciju očuvati, primeniti predviđene mere nege i unapređenje njenog stanja.

Zelenilo na parceli, urediti kao zelene parkovske površine sa prostorima za miran odmor.

Pešačke komunikacije u sklopu javnih zelenih površina treba urediti, a kroz izbor adekvatnih materijala ostvariti estetski kvalitet i bezbednost kretanja pešaka.

- **Evakuacija otpada**

Sudovi za smeće mogu biti smešteni na parceli u vidu posebnih niša ili boksova, ograđenih pletenom ili živom ogradom; ili se smeštaju u niše izrađene u trotoaru u nivou kolovoza, a sve prema uslovima nadležnog komunalnog preduzeća.

- **Uslovi priključenja na infrastrukturnu mrežu**

Objekte priključiti na mreže komunalne infrastrukture, prema uslovima i saglasnostima nadležnih komunalnih preduzeća, a u skladu sa planom.

6.3.1.6. Uslovi za površine i objekte u zoni Petničke pećine

Zona 14 – Petnička pećina

Zona je formirana od delova katastarskih parcela 233, 234/1; 234/2; 235; 236; 237; 238 i 239/1 k.o. Klinci, na kojima se nalazi pećina i deo zaštitne zone.

Nalazi se sa desne strane pristupnog puta p1 (prema Petničkoj pećini), između reke i granice detaljne razrade.

Površina zone je 78 83.41m².

- **Namena zone**

Zaštićeno prirodno dobro - **spomenik prirode " Petnička pećina"**

Zbog posebnog režima za uređenje i izgradnju objekata neophodna je izrada Urbanističkih projekata uz učešće i saglasnost nadležnih : Zavoda za zaštitu spomenika kulture i Republičkog zavoda za zaštitu prirode

Režim zaštite podrazumeva zabranu izgradnje objekata, osim aktiviranja nekadašnje vodenice ispred pećine i stvaranje uslova za obnovu sadržaja i opreme u samoj pećini. Vodenica i njeno buduće funkcionisanje mora da bude primereno Zaštićenom prirodnom dobru.

6.3.2. Uslovi regulacije i nivelacije za javne površine i objekte

Elementi regulacije i nivelacije dati su u grafičkom prilogu br. 13, "Detaljna razrada - Regulaciono nivelacioni plan" u razmeri 1: 2000.

Definisane su regulacione i građevinske linije.

Građevinska linije određene su u odnosu na regulaciju planiranih saobraćajnica, kao i u odnosu na granicu susednih parcela.

Ostala nivelaciona rešenja moraju biti usklađena sa planom.

6.3.3. Uslovi za izgradnju infrastrukturne mreže i objekata

Objekte priključiti na mreže komunalne infrastrukture prema uslovima i saglasnostima nadležnih komunalnih preduzeća, a u skladu sa planom.

Vodovodna infrastruktura

Regulacija vodovodne infrastrukture opisana je u poglavlju 5.7.1. "Pravila regulacije vodovodne infrastrukture", Plana generalne regulacije.

Kanalizaciona infrastruktura

Regulacija kanalizacione infrastrukture je opisana u poglavlju 5.7.2. "Pravila regulacije kanalizacione infrastrukture", Plana generalne regulacije.

Elektroenergetska infrastruktura

Regulacija elektroenergetske infrastrukture je opisana u poglavlju 5.7.3. "Pravila regulacije elektroenergetske infrastrukture", Plana generalne regulacije.

Toplifikacija

Opisano u poglavlju 5.7.4. "Toplifikacija objekata", Plana generalne regulacije.

TT infrastruktura

Regulacija TT infrastrukture je opisana u poglavlju 5.7.5. "Pravila regulacije TT infrastrukture", Plana generalne regulacije.

6.3.4. Uslovi za evakuaciju otpada

Za sakupljanje i evakuaciju kućnog otpada koriste se sudovi - kontejneri zapremine 1100 l i manji standardnih dimenzija.

Kontejneri se postavljaju na slobodnom prostoru, ispred objekata, u posebnim nišama ili boksevima. Maksimalna udaljenost svih lokacija sudova od ulice je 15 m.

Za postavljanje kontejnera potrebno je izgraditi platoe (beton, asfalt) u sklopu zelenih površina oivičene pletenom ili živom ogradom, a sve prema uslovima nadležnog komunalnog preduzeća.

6.3.5. Inženjersko geološki uslovi

Za detaljnu razradu sa inženjerskogeološkog i hidrogeološkog stanovišta, značajno je izdvajanje dva mikrorajona.

Rejon IIIb

Teren je uslovno stabilan sa ostacima umerenih klizišta, nivo podzemne vode je promenljiv i kreće se od 3-4 m.

Građevinskim radovima mogu se aktivirati i razviti procesi klizanja, zato je neophodna izrada geotehničkih elaborata, posebno za svaki objekat.

Objekte visokogradnje obavezno orjentisati upravno na padinu, po širini gabarita.

Iskopi se mogu izvoditi bez podgrađivanja do dobine do 2,0 m, a dublje iskope treba zaštititi odgovarajućom podgradom.

Pri planiranju infrastrukturnih objekata voditi računa kod izbora cevnog materijala i spojnica zbog osetljivosti lesa na dodatna provlažavanja i podložnosti gline bubrenju i zapremnim promenama.

Treba obezbediti praćenje stanja instalacija i mogućnost brze intervencije u slučaju havarije na mreži.

Rejon IV

U geotehničkom pogledu na ovom terenu se ne preporučuje izgradnja objekata veće spratnosti, neophodno je terenskim istražnim radovima i odgovarajućim geostatičkim proračunima definisati mogućnost direktnog fundiranja objekata ili eventualnu potrebu za intervencijom u temeljnom podtlu.

Aluvijalni sedimenti predstavljaju hidrogeološki kolektor rezervoar u kome je formirana izdan koja je u direktnoj hidrauličkoj vezi sa rekom, zato se ne preporučuje izgradnja podzemnih etaža.

Teren treba nivelaciono urediti u cilju zaštite zone plavljenja i uticaja maksimalnog nivoa podzemne vode.

Za izgradnju objekata neophodna je izrada geotehničkih elaborata, posebno za svaki objekat.

Prilikom dalje izrade urbanističko – projektne dokumentacije neophodna su dodatna, detaljna, geotehnička istraživanja terena.

6.4. Pravila izgradnje objekata na ostalom zemljištu

PRAVILA IZGRADNJE OBJEKATA – POVRŠINE I OBJEKTI OD POJEDINAČNOG INTERESA

Zona 5 – Komercijalni centar

Nalazi se između planirane regulacije primarne saobraćajnice S1, planiranog parkinga P1a, zone 4, reke i zone 6.

Površina zone je 35 83.40 m².

- **Namena objekta**

Komercijalni centar

Dozvoljena je izgradnja jednog objekta, ili više manjih objekata komercijalnih sadržaja. Dozvoljene namene su: poslovanje, trgovina, ugostiteljstvo, turizam, finansijske tehničke i druge usluge.

Planirano je formiranje etno kluba u okviru komercijalnog centra.

Etno klub će biti mesto za promociju turizma ovog kraja, tu će stanovništvo imati mogućnost ponude smeštaja i ishrane, organizovaće se različita okupljanja sa različitim programima kulturnog, ekološkog i etno sadržaja.

Pravila uređenja parcela i izgradnje objekata koja se primenjuju u zoni su za centralni deo naselja Petnica – turističko rekreativni sadržaji, deo naselja sa specifičnom funkcijom – građevinska zona A1b.

- **Položaj objekta**

Prostor u kome je dozvoljena izgradnja i položaj objekta, određen je građevinskom linijom. Ona predstavlja maksimalnu granicu do koje se može postaviti objekat i definisana je rastojanjem od regulacione linije u dužnim metrima.

Regulacione i građevinske linije kao i njihova međusobna rastojanja definisane su u grafičkom prilogu br.13 “Detaljna razrada - Regulaciono nivelacioni plan”.

Nivelaciju uskladiti prema niveletama planiranih saobraćajnica, / grafički prilog br. 13 /.

Glavni pristup ostvariti sa primarne saobraćajnice S1, minimalna širina prolaza je 3,0 m.

- **Stepen izgrađenosti i iskorišćenosti zemljišta**

Stepen izgrađenosti do 0.8

Stepen iskorišćenosti zemljišta do 40%

- **Širina parcele**

Minimalna širina parcele za objekat poslovne namene je 25 m.

- **Spratnost ili visina objekta**

Maksimalna spratnost objekta je P+1+Pk (potkrovlje bez mogućnosti formiranja mansarde ili više spratnih nivoa).

- **Arhitektonsko oblikovanje**

Primenom jednostavnih i nenametljivih formi i adekvatnih materijala i boja ostvariti uklapanje novih objekata u prirodni ambijent. Preporučuje se upotreba prirodnih materijala (drvo, opeka, blokovi, beton) i boja. Krovni pokrivač uskladiti sa primenjenim materijalima na fasadi objekta i okruženjem (crep i ćeramida).

- **Ograđivanje**

Ograđivanje parcele se ne preporučuje, a ako se parcela ograđuje primenjuju se materijali i tip ograde u duhu tradicije sela Podgorine, plot ili taraba, pletena i živa ograda.

Visina ograde i kapije ne može da prelazi 1,20 m.

Ograda se postavlja na regulacionu liniju tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na građevinskoj parceli koja se ograđuje.

Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati van regulacione linije.

- **Parkiranje**

Parkiranje i garažiranje, je obavezno u okviru građevinske parcele, isključivo za potrebe komercijalnog centra.

Jedno parking mesto na 60 m² neto površine objekta.

Uređenje parking prostora izvesti korišćenjem rastera beton-trava.

Za parkiranje putničkih vozila koristiti i javni parking

prostor P1a.

- **Zelenilo**

Maksimalno 60 % parcele opredeliti za uređene zelene i slobodne površine. Postojeću kvalitetnu vegetaciju sačuvati.

Preporučuje sa primena različitih elemenata zelenila i kvalitetno pejzažno uređenje javnih površina (zatravljene površine, drvoredi živice i slično).

Pešačke komunikacije u sklopu javnih zelenih površina treba urediti, a kroz izbor adekvatnih materijala ostvariti estetski kvalitet i bezbednost kretanja pešaka.

Linearnu sadnju drveća planirati na parceli uz granice prema saobraćajnicama (drvoredi).

Drvorede formirati i na otvorenim parkinzima u cilju zasenjivanja.

- **Evakuacija otpada**

Sudovi za smeće mogu biti smešteni na parceli u vidu posebnih niša ili boksova, ograđenih pletenom ili živom ogradom; ili se smeštaju u niše izrađene u trotoaru u nivou kolovoza, a sve prema uslovima nadležnog komunalnog preduzeća.

- **Uslovi priključenja na infrastrukturnu mrežu**

Objekte priključiti na mreže komunalne infrastrukture, prema uslovima i saglasnostima nadležnih komunalnih preduzeća, a u skladu sa planom.

Zona 7 – Banjsko-turistički kompleks

Nalazi se između planirane regulacije primarne saobraćajnice S1, regulacije saobraćajnice Sa3, planiranog parkinga P3, pristupnog puta p1, reke i zone 6.

Površina zone je 11 49 70.44 m².

- **Namena zone**

Banjsko-turistički kompleks - mogućnost razvoja banje i banjskih

funkcija. Parcela se privremeno koristi u poljoprivredne svrhe.

Na osnovu smernice iz Plana Generalne regulacije raditi Studiju opravdanosti.

Studija opravdanosti treba da potvrdi postojanje termomineralnih voda, utvrdi postojanje lekovitog faktora i utvrdi mogućnosti za razvoj banje i banjskih funkcija, na osnovu Zakona o banjama (Sl. glasnik RS. br.80/92).

Ako se istraživanjem utvrdi postojanje lekovitog faktora, formira organizovana zdravstvena služba, obezbede komunalni objekti, kao i turističko rekreativni sadržaji za budući prostor banje obavezna je izrada planskog dokumenta, u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji (Sl. glasnik RS. br.47/03).

Zona 8 – Stambeno-turistička zona

Nalazi se između zapadne, severozapadne granice Plana detaljne regulacije, parcele 9, regulacije regionalnog puta Valjevo - Rajković, postojećeg parkinga P1, planiranih ulica u8b i u8a, planirane regulacije primarne saobraćajnice S1 i planirane regulacije primarne saobraćajnice S2. Površina zone je 23 01 50.83 m².

Pravila uređenja parcela i izgradnje objekata koja se primenjuju u zoni su za centralni deo naselja Petnica – deo naselja sa specifičnom funkcijom – **građevinska zona A1a**, napisana u poglavlju 5.4.1. Pravila uređenja parcela i izgradnje objekata na građevinskom zemljištu (5.4.1.1. Zona A1a).

• Namena objekata

Za sve namene izuzev za industriju i MSP

Zona je deo centra Petnice, naselje sa specifičnim funkcijom i potencijalnim razvojem turizma.

Na građevinskim parcelama dozvoljena je izgradnja stambenih, poslovnih i stambeno-poslovnih objekata.

Prioritetni poslovni objekti su : turistički, ugostiteljski, objekti trgovine, finansijsko -tehničkih usluga, javnih službi i proizvodnje saglasne sadržajima turističko rekreativne celine.

Namena poslovnog prostora u okviru stambeno-poslovnih objekata može biti iz oblasti turizma, trgovinskih, uslužnih, zanatskih i drugih delatnosti koje ne ugrožavaju uslove stanovanja, a saglasni su sa sadržajima turističko rekreativne celine.

• Veličina građevinskih parcela

Domaćinstva po izvoru prihoda	Porodični stambeni objekti (ar)	Stambeno-poslovni objekti (ar)	Poslovni objekti (ar)
Nepoljoprivredna	Minimalno 4 ara, optimalno 9 - 13 ari	Minimalna 6 ari, optimalna 11.5 - 16 ari	Minimalna 8 ari, optimalna 14 – 20 ari
Mešovita	Minimalno 6 ari, optimalno 15 ari	Minimalna 6 ari, optimalna 11.5 - 16 ari	Minimalna 8 ari, optimalna 14 – 20 ari
Poljoprivredna	Minimalno 8 ari, optimalno 20 ari	Minimalna 6 ari, optimalna 11.5 - 16 ari	Minimalna 8 ari, optimalna 14 – 20 ari

• Izgrađenost i iskorišćenost građevinskih parcela

Stepen izgrađenosti do 0.8

Stepen iskorišćenosti zemljišta do 40%

Kod izračunavanja stepena izgrađenosti i iskorišćenosti zemljišta uzimaju se u obzir svi objekti na parceli.

• Širina građevinskih parcela

Minimalna širina građevinske parcele je 20 m za :

- slobodnostojeći porodični stambeni objekat domaćinstva sa nepoljoprivrednim i mešovitim izvorima prihoda i
- za objekat stambeno-poslovne namene.

Minimalna širina građevinske parcele je 25 m za:

- slobodnostojeći porodični stambeni objekat poljoprivrednog domaćinstva,

- za objekat poslovne namene i
- za objekat javne namene.

- **Opremanje građevinskih parcela**

Minimalno opremanje građevinske parcele podrazumeva sledeće:

- pristupni put,
- vodosnabdevanje,
- prikupljanje otpadnih voda,
- prečišćavanje otpadnih voda gde je to moguće, a obavezno kod delatnosti koje mogu da ugroze kvalitet životne sredine,
- priključak na elektroenergetsku mrežu,
- priključak na telekomunikacionu mrežu i
- prikupljanje otpada.

Ako nije izvodljivo, a ni racionalno graditi kanalizacioni sistem, obavezno je uređenje nepropusnih septičkih jama i organizovanje službe koja će se starati o njihovom pražnjenju i odvoženju van sliva do kanalizacionih sistema i PPVO. Pražnjenje nepropusnih septičkih jama se obavlja po principu obaveznosti, bez zahteva korisnika.

- **Regulacija**

Položaj građevinske linije utvrđuje se u odnosu na planirane regulacione linije postojećih i novih saobraćajnica, u odnosu na zaštitne koridore infrastrukture, u skladu sa postojećom situacijom na parceli, susednim parcelama, odnosno u skladu sa građevinskom linijom na strani ulice ili zone u kojoj se objekat gradi.

Rastojanje građevinske linije od regulacione linije, za nove i rekonstruisane objekte je 5.0 m.

Rastojanje građevinske linije od regulacione linije za ekonomski objekat je najmanje 8,0 m. Rastojanje od 5,0 m se uvećava za najmanje 3,0 m zelenog pojasa.

Minimalno rastojanje osnovnog gabarita slobodnostojećeg porodičnog stambenog objekta, objekta stambeno-poslovne namene i poslovne namene od granice susedne građevinske parcele iznosi 2.5 m, na delu bočnog dvorišta severne orijentacije, odnosno 4 m, na delu bočnog dvorišta južne orijentacije.

Za izgrađene objekte kod kojih su ova rastojanja manja, ne mogu se na susednim stranama predviđati otvori stambenih prostorija.

Nivelaciju na parceli uskladiti prema niveletama planiranih saobraćajnica, / grafički prilog br. 13 "Detaljna razrada - Regulaciono nivelacioni plan"/.

- **Organizacija, ograđivanje i odvodnjavanje građevinskih parcela**

Primenjuje se tradicionalni način organizacije i uređenja parcela i koncepcija izgradnje objekata prilagođena potrebama korisnika i očekivanom kvalitetu življenja. Obavezno je prilagođavanje izgradnje objekata i uređenja parcela predeonom liku sela Podgorine.

Ekonomski objekti domaćinstva s mešovitim izvorima prihoda i poljoprivrednog domaćinstva postavljaju se u poseban ekonomski deo, pored stambenog dela parcele.

Na neizgrađenom delu parcele, odnos zelenih površina prema površinama sa tvrdim zastorom ne može da bude manji od 2:1.

Ograđivanje parcela se ne preporučuje, a ako se parcele i okućnice ograđuju primenjuju se materijali i tip ograde u duhu tradicije sela podgorine (plot ili taraba, pletena i živa ograda); visina ograde i kapije ne može da prelazi 1.20 m.

Ograde se postavljaju na regulacionu liniju tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na građevinskoj parceli koja se ograđuje.

Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati van regulacione linije.

Susedne građevinske parcele dozvoljeno je ograđivati živom zelenom ogradom koja se sadi u osovini granice građevinske parcele.

Parcele u seoskom naselju mogu se pregrađivati u funkcionalne celine (stambeni deo, ekonomski deo, ekonomski pristup, stambeni pristup i okućnica), s tim da visina unutrašnje ograde ne može biti veća od visine spoljne ograde. Površinske vode sa jedne građevinske parcele ne mogu se usmeravati prema drugoj parceli. Odvodnjavanje površinskih voda utvrđuje se nivelacionim rešenjem slobodnim padom prema rigolama, odnosno prema ulici (kod regulisane kanalizacije, odnosno jarkovima) sa najmanjim padom od 1,5%.

Za već formirane parcele moguća su odstupanja od pojedinih pravila utvrđenih u delu 5.4.1. " Pravila uređenja parcela i izgradnje objekata ", Plana Generalne regulacije, najviše za 20%, u tom slučaju se svi ostali parametri prilagođavaju uslovima smanjene ili povećane parcele.

- **Vrsta objekata**

- Porodični stambeni objekti,
- ekonomski objekti,
- poslovni objekti i
- stambeno-poslovni objekti.

- **Pomoćni objekti**

Ako su indeksi izgrađenosti i stepeni zauzetosti na parceli manji od maksimalnih predviđenih, na istoj parceli se mogu izgraditi:

- a) uz stambeni objekat
 - pomoćni objekat u funkciji stambenog
 - poslovni objekat (mala privreda)
 - garaža
- b) uz ekonomski objekat
 - pomoćni u funkciji ekonomskog
- v) uz poslovni objekat
 - pomoćni u funkciji poslovnog
 - garaža

- **Visina objekta i delova objekta**

Visina objekta ne može da prelazi P+1sprat + Pk (potkrovlje bez mogućnosti formiranja mansarde ili više spratnih nivoa).

Maksimalna visina nadzitka 1,6 m računajući od kote poda podkrovne etaže do tačke preloma krovne kosine. Objekti mogu imati podrumске ili suterenske prostorije, namenjene ostavama (stambeni objekti), skladištima (stambeno-poslovni i poslovni objekti) ili garažiranju vozila, ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode.

Ukoliko su podzemne etaže namenjene ostavama, skladištima ili garažiranju vozila njihova površina ne ulazi u obračun bruto razvijene građevinske površine.

Kota prizemlja novih objekata na ravnom terenu ne može biti niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta.

Kota prizemlja može biti najviše 1,20 m viša od nulte kote.

Za objekte na strmom terenu sa nagibom od ulice (naniže), kada je nulta kota niža od kote nivelete javnog puta, kota prizemlja može biti najviše 1,20 m niža od kote nivelete javnog puta.

Za objekte koji u prizemlju imaju poslovanje kota prizemlja može biti maksimalno 0,20 m viša od kote trotoara, denivelacija do 1,20 m savladava se unutar objekta.

Visina fasadnog plana, do krovne strehe, može biti jednaka ili manja od širine fasadnog plana objekta.

- **Oblikovanje i materijalizacija objekata**

Objekti po svojim gabaritima, obliku i dispoziciji ne smeju narušavati formirane fizičke strukture, prostorni sklop i ambijent seoskog prostora.

Primenjuje se jednostavan gabarit objekata.

Po pravilu se primenjuje trem u prizemlju stambenog i stambeno-poslovnog objekta, a preporuka je da se izbegava primena terasa i balkona na spratu objekta.

Objekte graditi kvalitetno, od isključivo klasičnih i ekološki dobrih materijala, bez upotrebe štetnih materijala kao što su azbestne ploče.

Primeniti lokalne građevinske materijale za izgradnju objekata:

- opeka, blokovi, beton,
- krečene površine zidova,
- kamena sokla i drvo (stolarija, trem, krovna streha) u obradi fasadnih planova,
- crep i ćeramidu za krovni pokrivač.

- **Krov i spoljni omotač**

Primeniti četvorovodni krov u frontu svih saobraćajnica, bez obzira na procentualnu zastupljenost objekata sa dvovodnim krovom. Po pravilu se primenjuje četvorovodni krov sa ispadom strehe većim od 0,8 m.

Izgradnja objekata sa dvovodnim krovom moguća je u zonama gradnje u kojima je postojeća zastupljenost objekata sa dvovodnim krovom veća od 70%.

Kod izgradnje dvovodnih krovova pravac pružanja krovnih površina prema saobraćajnici određuje se na osnovu zastupljenosti podužnog pravca ili kalkana na postojećim objektima.

Obavezna je toplotna izolacija novih i rekonstruisanih objekata po spoljnom omotaču (fasada, pod i krov) i unutrašnje stepenište u spratnim objektima.

Prozorske otvore projektovati i graditi tako da površina zastakljenog dela ne prelazi 1/7 površine poda prostorije koja se osvetljava.

- **Postojeći objekti**

Na postojećim objektima u okviru planirane regulacione širine do privođenja prostora planiranoj nameni, dozvoljavaju se poboljšanja samo u smislu sanacije i tekućeg održavanja.

Nadzidiivanje i dogradnja objekata dozvoljeni su samo u sklopu rekonstrukcije celog objekta, kako bi se obezbedilo celovito estetsko funkcionalno i tehničko sagledavanje objekata.

Za rekonstrukciju i legalizaciju objekta primenjuju se pravila utvrđena za izgradnju objekata.

Legalizacija i rekonstrukcija postojećih objekata u neposrednom pojasu zaštite trasa i objekata može se odobriti samo izuzetno, na osnovu odgovarajuće tehničke dokumentacije za dogradnju, rekonstrukciju ili rehabilitaciju postojećeg puta, a u skladu sa planskim rešenjem.

Dozvoljena je prenamena stambenih objekata u turističke objekte.

Izuzetno je dozvoljena prenamena stambenih objekata u poslovne objekte, samo ako je to ekološki i funkcionalno moguće, prema svim važećim propisima koji regulišu zaštitu okoline od zagađenja.

Dozvoljeno je korišćenje napuštenih proizvodnih objekata, (tipa sušara, proizvodnih hala, skladišta i slično) uz neophodno poboljšanje njihove infrastrukturne opremljenosti, uz poštovanje pravila izgradnje i uređenja prostora i uslova zaštite životne sredine.

- **Porodični stambeni objekti**

Novi stambeni objekti postavljaju se kao samostalni objekti na građevinskoj parceli. Svaka građevinska parcela ima pristup na javni put. Pristup parceli mora biti obezbeđen prolazom minimalne širine 2,5 m za putnička i kombinovana vozila. Za stambeni objekat poljoprivrednog ili mešovitog domaćinstva pristup parceli je 3,5 m širine za teretna i poljoprivredna vozila.

Parkiranje putničkih i kombinovanih vozila je obavezno u okviru građevinske parcele izvan površine javnog puta. Po normativu obezbediti jedno parking mesto na jedan stan.

U stambenom objektu poljoprivrednog i/ili mešovitog domaćinstva, a u okviru zone ekonomskog ulaza, koji je povezan sa ekonomskim dvorištem, obezbediti prostorije za gardarobu i sanitarne prostorije.

Prostorije namenjene za dnevni boravak (dnevna soba, kuhinja i trpezarija), potrebno je orijentisati prema stambenom dvorištu.

- **Ekonomski objekti**

Ekonomski objekti su:

1. Stočne staje (živinarnici, svinjci, govedarnici, ovčarnici, kozarnici), ispusti za stoku, đubrišne jame - đubrišta, poljski klozeti i dr.
2. Uz stambeni objekat : letnja kuhinja, mlekara, sanitarni propusnik, magacini hrane za sopstvenu upotrebu i dr.
3. Pušnice, sušnice, koševi, ambari, nadstrešnice za mašine i vozila, magacin hrane i objekti namenjeni ishrani stoke i dr.

Ekonomski objekti se grade u posebnom ekonomskom dvorištu uz stambeno dvorište.

Položaj, lokaciju i gabarit ekonomskih objekata prilagoditi postornim mogućnostima ekonomskog dvorišta, obezbediti lak pristup i dobru organizaciju ekonomskog prostora i vezu sa drugim objektima.

Gabarite objekata prilagoditi seoskom prostoru i ambijentu, objekte graditi od klasičnih i prirodnih materijala, sa četvorovodnim krovovima pokrivenim crepom.

Ekonomsko dvorište povezati sa javnim putem preko posebnog ekonomskog prilaza, a sa stambenim dvorištem preko posebnog ekonomskog ulaza.

Između stambenog i ekonomskog dvorišta obavezan je sanitarni propusnik.

Na parceli sa nagibom terena od javnog puta (naniže), u slučaju nove izgradnje, stambeno dvorište se postavlja na najvišoj koti uz javni put.

Ekonomsko dvorište se postavlja iza stambenog dvorišta (naniže).

Najmanja širina pristupnog ekonomskog puta na parceli iznosi 3,5 m.

Na parceli sa nagibom terena prema javnom putu (naviše), u slučaju nove izgradnje, stambeno dvorište se postavlja na najvišoj koti.

U ovom slučaju ekonomsko dvorište se može postavljati uz javni put, a ekonomski objekti na građevinskoj liniji.

Najmanja širina pristupnog stambenog puta je 2,5 m, a ekonomskog 3,5 m.

Međusobna rastojanja ekonomskih objekata zavise od organizacije ekonomskog dvorišta, s tim da se prljavi objekti mogu postavljati samo niz vetar u odnosu na čiste objekte.

Međusobno rastojanje stambenog objekta i stočne staje je 15,0 m.

Đubrište i poljski klozet, mogu biti udaljeni od stambenog objekta, bunara odnosno živo izvora vode minimalno 20,0 m i to samo na nižoj koti.

Ako se ekonomski delovi susednih parcela neposredno graniče, rastojanje novih ekonomskih objekata od granice parcele je minimalno 1,0 m.

Ako se ekonomski deo jedne parcele neposredno graniči sa stambenim delom druge parcele, rastojanje novih ekonomskih objekata u odnosu na stambeni objekat na drugoj parceli se utvrđuje: za stočnu staju minimalno 15,0 m, za đubrište i poljski klozet minimalno 20,0 m i to samo na nižoj koti.

Parkiranje i garažiranje poljoprivrednih i teretnih vozila je obavezno u okviru ekonomskog dvorišta.

Preporučuje se izrada zastora ili popločavanje pešačkih pristupa ekonomskim objektima, materijalima koji odgovaraju prirodnom okruženju.

Na manipulativnim površinama za poljoprivredna i teretna vozila u ekonomskom dvorištu preporučuje se izrada zastora od šljunkovito-peskovitog materijala ili drobljenog kamena.

• **Poslovni objekti**

Prioritetne poslovne delatnosti su iz oblasti: turizma, ugostiteljskih delatnosti, trgovine, finansijsko-tehničkih usluga, zanatskih delatnosti uslužnih delatnosti, javnih službi i poljoprivrede.

Za postojeće i nove poslovne objekte, obavezno je striktno poštovanje pravila uređenja i izgradnje prostora i primena mera zaštite životne sredine.

Poslovni objekti koji se grade postavljaju se kao samostalni objekti na građevinskoj parceli.

Za izgradnju turističkih objekata na jednoj građevinskoj parceli dozvoljeno je graditi jedan objekat ili više manjih objekata koji čine jednu funkcionalnu celinu.

Izgradnja novih poslovnih objekata poljoprivredno-prerađivačkog

kapaciteta je na posebnoj građevinskoj parceli ili na ekonomskom delu parcele poljoprivrednog ili mešovitog domaćinstva.

Rastojanje građevinske linije od regulacione linije, za poslovni objekat je 5,0 m.

Najveća dozvoljena spratnost turističkog objekta je P+1sprat +Pk (potkrovlje bez mogućnosti formiranja mansarde ili više spratnih nivoa).

Maksimalna visina nadzlitka 1,60 m računajući od kote poda podkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine.

Maksimalna spratnost poslovnog objekata je P+Tehnološka visina (prizemlje i tehnološka visina), uz mogućnost formiranja spratne etaže u zavisnosti od tehnološkog postupka.

Za proizvodne, poljoprivredno-prerađivačke i zanatske objekte obavezna je primena zaštitnih rastojanja objekta od okruženja.

Za svaki proizvodni objekat obezbediti obodno zelenilo prema susednim parcelama, širine 5,0 – 10,0 m.

Obavezno je da svaka parcela ima pristup na javni put.

Za turističke objekte pristup parceli mora biti obezbeđen prolazom minimalne širine 2,5 m za putnička i kombinovana vozila i 3,5 m širine za protivpožarna vozila.

Za proizvodne objekte pristupni put je minimalne širine 5,0 m.

Obavezno je uređenje manipulativnog prostora i parkinga za različite vrste vozila.

U granicama građevinske parcele obavezno se obezbeđuje parkiranje svih teretnih, kombinovanih i putničkih vozila.

Za parkiranje primeniti sledeće normative :

- turizam 1pm/ 4 do 10 kreveta,
- ugostiteljstvo 1pm/ 4 do 12 sedišta,
- trgovina 1pm/ 50 m² neto površine,
- finansijsko-tehničke usluge 1pm/ 60 m² neto površine,
- zanatske delatnosti 1pm/ 80 m² neto površine.

• **Stambeno-poslovni objekti**

Namena poslovnog prostora u okviru stambeno-poslovnih objekata može biti iz oblasti turizma, ugostiteljskih, trgovinskih, finansijsko-tehničkih usluga, zanatskih i drugih delatnosti koje ne ugrožavaju uslove stanovanja.

Novi stambeno-poslovni objekti koji se grade postavljaju se kao samostalni objekti na građevinskoj parceli.

Kod postojećih stambenih objekata, deo prostora se može pretvoriti u poslovni prostor, ako planirana delatnost ne ugrožava životnu sredinu i uslove stanovanja.

Ako su stambeno-poslovni objekti u poslovnom delu turistički na jednoj građevinskoj parceli dozvoljeno je graditi jedan objekat ili više manjih objekata koji čine jednu funkcionalnu celinu pod uslovom da indeksi izgrađenosti i stepeni zauzetosti na parceli ne prelaze dozvoljeni maksimum.

Rastojanje građevinske linije od regulacione linije, za stambeno-poslovni objekat je 5,0 m.

Najveća dozvoljena spratnost stambeno-poslovnog objekta je P+1sprat + Pk (potkrovlje bez mogućnosti formiranja mansarde ili više spratnih nivoa).

Maksimalna visina nadzlitka 1,60 m računajući od kote poda podkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine.

Po pravilu poslovanje se organizuje i obavlja u prizemlju objekata, osim kod objekata sa stambeno-turističkom namenom.

Obavezna je primena zaštitnih rastojanja objekta od okruženja.

Obezbediti obodno zelenilo prema susednim parcelama.

Obavezno je da svaka parcela ima pristup na javni put.

Potrebno je odvojiti ulaze u stambeni deo objekta i poslovni deo objekta, kao i pristupe stambenom delu i poslovnom delu dvorišta.

Za stambeno-poslovne objekte pristup parceli mora biti obezbeđen prolazom minimalne širine 2,5 m za putnička i kombinovana vozila i 3,5 m širine za protivpožarna i teretna vozila.

Obavezno je uređenje manipulativnog prostora i parkinga za različite vrste vozila.

U granicama građevinske parcele obavezno se obezbeđuje parkiranje svih putničkih, kombinovanih i teretnih vozila.

Za parkiranje primeniti sledeće normative :

- stanovanje 1pm/ 1stan,
- turizam 1pm/ 4 do 10 kreveta,
- ugostiteljstvo 1pm/ 4 do 12 sedišta,
- trgovina 1pm/ 50 m² neto površine,
- zanatske delatnosti 1pm/ 80 m² neto površine.

Zona 10 – Crkva

Nalazi se između zone 12 (Istraživačka stanica), zone 11(Turistički sadržaji u funkciji kulturno istorijskog spomenika) i zone 13 (Turistički sadržaji uz zone kulturno istorijske i prirodne zaštite).

Površina zone je 83 42.69 m².

• **Namena zone**

Crkva Uspenja Bogorodice – spomenik kulture.

Pored crkve postojeći objekat je zgrada konaka.

Stablo bora koje se nalazi u porti crkve, na osnovu uslova Republičkog zavoda za zaštitu prirode Srbije, tretirano je kao spomenik prirode.

Zbog očuvanja spomenika kulture i ambijentalne celine obavezno zadržati dominantan položaj crkve u odnosu na šire okruženje.

Za uređenje i izgradnju objekata neophodna je izrada Urbanističkih projekata uz učešće i saglasnost nadležnih : Zavoda za zaštitu spomenika kulture i Republičkog zavoda za zaštitu prirode.

• **Položaj objekata**

Regulacione linije definisane su u grafičkom prilogu br.13“Detaljna razrada - Regulaciono nivelacioni plan”.

Zona 11 – Turistički sadržaji u funkciji kulturno istorijskog spomenika

Nalazi se između regulacija saobraćajnica Sa3, pristupnog puta p1, zone 10, zone 12 i zone 13.

Površina zone je 6 19 53.00 m².

• **Namena zone**

Turistički sadržaji u funkciji kulturno istorijskog spomenika

U zoni se primenjuju pravila uređenja parcela i izgradnje objekata na građevinskom zemljištu u posebnom režimu, građevinska zona B2a. Poseban režim se odnosi na obavezu izrade Urbanističkog projekta za nove i postojeće objekte uz učešće i saglasnost nadležnih : Zavoda za zaštitu spomenika kulture, i Republičkog zavoda za zaštitu prirode.

Izuzetno je dozvoljena prenamena objekata poljoprivrednih domaćinstava u objekte namenjene seoskom turizmu, pod uslovom da ne ugrožavaju funkcionisanje ove zone i ne narušavaju prirodno okruženje, kao i objekte pod zaštitom.

U stambenim objektima poljoprivrednih domaćinstava, u cilju jačanja ekonomske osnove poljoprivrednog domaćinstva i unapređenja turističke ponude, a u skladu sa Zakonom o turizmu ("Sl.glasnik RS", br. 45/05), član 81, "Usluge u seoskom turizmu", moguće je pružanje usluga smeštaja i ishrane u seoskim domaćinstvima.

- **Položaj objekata**

Regulacione linije definisane su u grafičkom prilogu br.13 "Detaljna razrada - Regulaciono nivelacioni plan".

Nivelaciju uskladiti prema niveletama planiranih saobraćajnica, / grafički prilog br. 13 /.

Pristup mora biti obezbeđen prolazom minimalne širine 2,5 m za putnička i kombinovana vozila i 3,5 m širine za teretna

- **Stepen izgrađenosti i iskorišćenosti zemljišta**

Stepen izgrađenosti do 0.8

Stepen iskorišćenosti zemljišta do 40%

- **Širina parcele**

Minimalna širina parcele za objekat turističke ili javne namene je 25 m.

- **Spratnost ili visina objekta**

Maksimalna spratnost objekta je P+1+Pk (potkrovlje bez mogućnosti formiranja mansarde ili više spratnih nivoa).

- **Arhitektonsko oblikovanje**

Obavezno je prilagođavanje izgradnje objekta i uređenje parcele predeonom liku sela Podgorine.

Primenjuje se jednostavan gabarit objekta.

Po pravilu se primenjuje četvorovodni krov sa ispadom strehe većim od 0,8 m.

Primeniti lokalne građevinske materijale za izgradnju objekta:

- opeka, blokovi, beton,
- krečene površine zidova,
- u obradi fasadnih planova kamena sokla i drvo (stolarija, trem, krovna streha),
- crep i ćeramidu za krovni pokrivač.

- **Ograđivanje**

Ograđivanje parcele se ne preporučuje, a ako se parcela ograđuje primenjuju se materijali i tip ograde u duhu tradicije sela Podgorine, plot ili taraba, pletena i živa ograda.

Visina ograde i kapije ne može da prelazi 1,20 m.

Ograda se postavlja na regulacionu liniju tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na građevinskoj parceli koja se ograđuje.

Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati van regulacione linije.

- **Parkiranje**

Parkiranje i garažiranje, je obavezno u okviru parcele, izvan regulacije puta, prema normativu 1pm/ 4 do 10 kreveta.

Uređenje parking prostora izvesti korišćenjem rastera beton-trava.

- **Zelenilo**

Maksimalno 60 % parcele opredeliti za uređene zelene i slobodne površine.

Postojeću vegetaciju očuvati, primeniti predviđene mere nege i unapređenje njenog stanja.

Zelenilo na parceli, urediti kao zelene parkovske površine sa prostorima za miran odmor.

Pešačke komunikacije u sklopu javnih zelenih površina treba urediti, a kroz izbor adekvatnih materijala ostvariti estetski kvalitet i bezbednost kretanja pešaka.

- **Evakuacija otpada**

Sudovi za smeće mogu biti smešteni na parceli u vidu posebnih niša ili boksova, ograđenih pletenom ili živom ogradom; ili se smeštaju u niše izrađene u trotoaru u nivou kolovoza, a sve prema uslovima nadležnog komunalnog preduzeća.

- **Uslovi priključenja na infrastrukturnu mrežu**

Objekte priključiti na mreže komunalne infrastrukture, prema uslovima i saglasnostima nadležnih komunalnih preduzeća, a u skladu sa planom.

Zona 13

Turistički sadržaji uz zone kulturno istorijske i prirodne zaštite Nalazi se između regulacije pristupnog puta p1, reke, poljsko-šumskog puta, zone 12, zone 10 i zone 11.

Površina zone je 5 15 23.39 m².

- **Namena zone**

Turistički sadržaji uz zone kulturno istorijske i prirodne zaštite

U podcelini se primenjuju pravila uređenja parcela i izgradnje objekata na građevinskom zemljištu u posebnom režimu, građevinska zona B2a. Poseban režim se odnosi na obavezu izrade Urbanističkog projekta za nove i postojeće objekte, uz učešće i saglasnost nadležnih : Zavoda za zaštitu spomenika kulture, i Republičkog zavoda za zaštitu prirode.

Izuzetno je dozvoljena prenamena objekata poljoprivrednih domaćinstava u objekte namenjene seoskom turizmu, pod uslovom da ne ugrožavaju funkcionisanje ove zone i ne narušavaju prirodno okruženje, kao i objekte pod zaštitom.

Dozvoljena je izgradnja objekata u funkciji zatečenih poljoprivrednih domaćinstava.

U stambenim objektima poljoprivrednih domaćinstava, u cilju jačanja ekonomske osnove poljoprivrednog domaćinstva i unapređenja turističke ponude, a u skladu sa Zakonom o turizmu ("Sl.glasnik RS", br. 45/05), član 81, "Usluge u seoskom turizmu", moguće je pružanje usluga smeštaja i ishrane u seoskim domaćinstvima.

- **Položaj objekata**

Regulacione linije definisane su u grafičkom prilogu br.13 ‘‘Detaljna razrada - Regulaciono nivelacioni plan’’.

Nivelaciju uskladiti prema niveletama planiranih saobraćajnica, / grafički prilog br. 13 /.

Pristup mora biti obezbeđen prolazom minimalne širine 2,5 m za putnička i kombinovana vozila i 3,5 m širine za teretna

- **Stepen izgrađenosti i iskorišćenosti zemljišta**

Stepen izgrađenosti do 0.8

Stepen iskorišćenosti zemljišta do 40%

- **Širina parcele**

Minimalna širina građevinske parcele je 25 m za:

- slobodnostojeći porodični stambeni objekat poljoprivrednog domaćinstva,
- za objekat turističke namene i
- za objekat javne namene.

- **Spratnost ili visina objekta**

Maksimalna spratnost objekta je P+1+Pk (potkrovlje bez mogućnosti formiranja mansarde ili više spratnih nivoa).

- **Arhitektonsko oblikovanje**

Obavezno je prilagođavanje izgradnje objekta i uređenje parcele predeonom liku sela Podgorine.

Primenjuje se jednostavan gabarit objekta.

Po pravilu se primenjuje četvorovodni krov sa ispadom strehe većim od 0,8 m.

Primeniti lokalne građevinske materijale za izgradnju objekta:

- opeka, blokovi, beton,
- krečene površine zidova,
- u obradi fasadnih planova kamena sokla i drvo (stolarija, trem, krovna streha),
- crep i ćeramidu za krovni pokrivač.

- **Ograđivanje**

Ograđivanje parcele se ne preporučuje, a ako se parcela ograđuje primenjuju se materijali i tip ograde u duhu tradicije sela Podgorine, plot ili taraba, pletena i živa ograda.

Visina ograde i kapije ne može da prelazi 1,20 m.

Ograda se postavlja na regulacionu liniju tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na građevinskoj parceli koja se ograđuje.

Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati van regulacione linije.

- **Parkiranje**

Parkiranje i garažiranje, je obavezno u okviru parcele, izvan regulacije puta, prema normativu 1pm/4 do 10 kreveta, ili 1pm/1stan

Uređenje parking prostora izvesti korišćenjem rastera beton-trava.

- **Zelenilo**

Maksimalno 60 % parcele opredeliti za uređene zelene i slobodne površine.

Postojeću vegetaciju očuvati, primeniti predviđene mere nege i unapređenje njenog stanja.

Zelenilo na parceli, urediti kao zelene parkovske površine sa prostorima za miran odmor .

Pešačke komunikacije u sklopu zelenih površina treba urediti, a kroz izbor adekvatnih materijala ostvariti estetski kvalitet i bezbednost kretanja pešaka.

Preporučuje se primena različitih elemenata zelenila kod uređenja dvorišta: zatravljene površine, živice, površine pod cvećem i slično.

- **Evakuacija otpada**

Sudovi za smeće mogu biti smešteni na parceli u vidu posebnih niša ili boksova, ograđenih pletenom ili živom ogradom; ili se smeštaju u niše izrađene u trotoaru u nivou kolovoza, a sve prema uslovima nadležnog komunalnog preduzeća.

- **Uslovi priključenja na infrastrukturnu mrežu**

Objekte priključiti na mreže komunalne infrastrukture, prema uslovima i saglasnostima nadležnih komunalnih preduzeća, a u skladu sa planom.

Zona 15 – Izložbeni paviljon

Nalazi se između regulacije pristupnog puta p1, granice detaljne razrade, zone 14 i reke.

Površina zone je 88 91.00 m².

- **Namena zone**

Izložbeni paviljon

Za uređenje zone i izgradnju objekta neophodna je izrada Urbanističkog projekta uz učešće i saglasnost nadležnih : Zavoda za zaštitu spomenika kulture i Republičkog zavoda za zaštitu prirode.

U objektu će se organizovati izložbe o prirodi, ljudskoj istoriji i različite umetničke postavke. Paviljon od sadržaja u okviru zatvorenog prostora treba da ima izložbeni prostor, prostor za prodavnicu suvenira, kafe, sanitarni čvor, službene prostorije u okviru kojih treba obezbediti prostorije za službu čuvanja zaštićenog prirodnog dobra.

- **Položaj objekata**

Regulacione linije definisane su u grafičkom prilogu br.13 ‘‘Detaljna razrada - Regulaciono nivelacioni plan’’.

Nivelaciju uskladiti prema niveletama planiranih saobraćajnica, / grafički prilog br. 13 /.

Deo objekta sa pratećim sadržajem orjentisan je ka pristupnom putu Petničke pećine, a izložbeni prostori ka reci.

- **Stepen izgrađenosti i iskorišćenosti zemljišta**

Stepen izgrađenosti do 0.8

Stepen iskorišćenosti zemljišta do 40%

- **Širina parcele**

Minimalna širina građevinske parcele je 25 m.

- **Spratnost ili visina objekta**

Maksimalna spratnost objekta je P+Pk (potkrovlje bez mogućnosti formiranja mansarde ili više spratnih nivoa).

- **Arhitektonsko oblikovanje**

Obavezno je prilagođavanje izgradnje objekta i uređenje parcele predeonom liku sela Podgorine.

Primenjuje se jednostavan gabarit objekta.

Po pravilu se primenjuje četvorovodni krov sa ispadom strehe većim od 0,8 m.

Primeniti lokalne građevinske materijale za izgradnju objekta:

- opeka, blokovi, beton,
- krečene površine zidova,
- u obradi fasadnih planova kamena sokla i drvo (stolarija, trem, krovna streha),
- crep i keramidu za krovni pokrivač.

- **Ograđivanje**

Ograđivanje parcele se ne preporučuje, a ako se parcela ograđuje primenjuju se materijali i tip ograde u duhu tradicije sela Podgorine, plot ili taraba, pletena i živa ograda.

Visina ograde i kapije ne može da prelazi 1,20 m.

Ograda se postavlja na regulacionu liniju tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na građevinskoj parceli koja se ograđuje.

Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati van regulacione linije.

- **Zelenilo**

Maksimalno 60 % parcele opredeliti za uređene zelene i slobodne površine.

Postojeću vegetaciju očuvati, primeniti predviđene mere nege i unapređenje njenog stanja.

Zelenilo na parceli, urediti kao zelene parkovske površine sa prostorima za miran odmor .

Pešačke komunikacije u sklopu zelenih površina treba urediti, a kroz izbor adekvatnih materijala ostvariti estetski kvalitet i bezbednost kretanja pešaka.

- **Evakuacija otpada**

Sudovi za smeće mogu biti smešteni na parceli u vidu posebnih niša ili boksova, ograđenih pletenom ili živom ogradom; ili se smeštaju u niše izrađene u trotoaru u nivou kolovoza, a sve prema uslovima nadležnog komunalnog preduzeća.

- **Uslovi priključenja na infrastrukturnu mrežu**

Objekte priključiti na mreže komunalne infrastrukture, prema uslovima i saglasnostima nadležnih komunalnih preduzeća, a u skladu sa planom.

Zona 16 – Zahvatanje i punionica vode

Nalazi se između planirane regulacije saobraćajnice p1, granice detaljne razrade, zone 17 i reke.

Površina zone je 5 55 26.68 m² .

- **Namena zone**

Poslovanje - objekat zahvatanja i punionica vode.

Nije dozvoljena izgradnja novih proizvodnih objekata. Nije dozvoljena rekonstrukcija postojećeg proizvodnog objekta .

Dozvoljena je izgradnja pomoćnih objekata sa pratećim sadržajima uz punionicu vode (magacin, kancelarijski prostor i sl.) i izgradnja objekata infrastrukture.

- **Položaj objekta**

Položaj objekta, određen je građevinskom linijom. Ona predstavlja maksimalnu granicu do koje se može postaviti objekat i definisana je rastojanjem od regulacione linije u dužnim metrima.

Regulacione i građevinske linije kao i njihova međusobna rastojanja definisane su u grafičkom prilogu br.13 “Detaljna razrada - Regulaciono nivelacioni plan”.

Nivelaciju uskladiti prema niveletama planiranih saobraćajnica, / grafički prilog br. 13 /.

Zbog položaja zone u okviru turističko-rekreativne celine sav teretni saobraćaj je isključen, osim opsluživanja punionice vode pristupnim putem pt, od regionalnog puta R259 do punionice i nazad bez uključivanja na ostalu mrežu.

Pristupni put i manipulativni prostor oko punionice, moraju se uklopiti u turističko-rekreativnu celinu.

- **Iskorišćenost**

Maksimalna iskorišćenost zone iznosi 10 %.

Kod izračunavanja stepena iskorišćenosti uzimaju se u obzir svi objekti u zoni.

- **Spratnost ili visina**

Maksimalna spratnost objekta je P+teh. visina (prizemlje i tehnološka visina).

- **Arhitektonsko oblikovanje**

Primenom jednostavnih i nenametljivih formi i adekvatnih materijala i boja ostvariti uklapanje novih objekata u prirodni ambijent. Preporučuje se upotreba prirodnih materijala (drvo, opeka, blokovi, beton) i boja. Krovni pokrivač uskladiti sa primenjenim materijalima na fasadi objekta i okruženjem.

- **Ograđivanje**

Kod ograđivanja parcele primenjuju se materijali i tip ograde u duhu tradicije sela Podgorine, plot ili taraba, pletena i živa ograda.

Visina ograde i kapije ne može da prelazi 1,20 m.

Ograda se postavlja na regulacionu liniju tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na građevinskoj parceli koja se ograđuje.

Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati van regulacione linije.

- **Parkiranje**

Parkiranje je obavezno u okviru građevinske parcele.

Jedno parking mesto na 80 m² neto površine objekta.

- **Zelenilo**

Maksimalno 80 % parcele opredeliti za uređene zelene i slobodne površine.

Postojeću kvalitetnu vegetaciju sačuvati.

Duž pristupnog puta obavezno je podizanje drvodreda, u cilju zaštite od prašine i buke.

Preporučuje se podizanje zaštitnog zelenila na prostoru prema reci Banji, zaštitnoj zoni Petničke pećine, prema klizištu i turističko-uslužnoj podcelini .

Saditi autohtone vrste u pejzažnom stilu.

- **Evakuacija otpada**

Sudovi za smeće mogu biti smešteni na parceli u vidu posebnih niša ili boksova, ograđenih pletenom ili živom ogradom; ili se smeštaju u niše izrađene u trotoaru u nivou kolovoza, a sve prema uslovima nadležnog komunalnog preduzeća.

- **Uslovi priključenja na infrastrukturnu mrežu**

Objekat priključiti na mreže komunalne infrastrukture, prema uslovima i saglasnostima nadležnih komunalnih preduzeća, a u skladu sa planom.

Zona 17 – Turističko-uslužni kompleks

Nalazi se između planirane regulacije regionalnog puta Valjevo - Rajković, granice detaljne razrade, zone 16 i reke.

Površina zone je 10 14 59.30 m²

- **Namena zone**

Turističko-uslužna

Dozvoljeno je graditi jedan objekat ili više manjih objekata koji čine jednu funkcionalnu celinu.

Ako se gradi više manjih objekata oni su tipa bungalova sa centralnim objektom koji treba da ima sve potrebne prateće sadržaje.

- **Položaj objekta**

Prostor u kome je dozvoljeno građenje i položaj objekta, određen je građevinskom linijom. Ona predstavlja maksimalnu granicu do koje se može postaviti objekat i definisana je rastojanjem od regulacione linije u dužnim metrima.

Regulacione i građevinske linije kao i njihova međusobna rastojanja definisane su u grafičkom prilogu br.13 ‘‘Detaljna razrada - Regulaciono nivelacioni plan’’.

Nivelaciju uskladiti prema niveletama planiranih saobraćajnica, / grafički prilog br. 13 /.

Pristup ostvariti sa transportnog puta, minimalna širina prolaza je 3,0 m.

- **Stepen izgrađenosti i iskorišćenosti zemljišta**

Stepen izgrađenosti do 0.8

Stepen iskorišćenosti zemljišta do 40%

- **Širina parcele**

Minimalna širina građevinske parcele je 25 m.

- **Spratnost ili visina objekta**

Maksimalna spratnost objekta je P+1+Pk (potkrovlje bez mogućnosti formiranja mansarde ili više spratnih nivoa).

- **Arhitektonsko oblikovanje**

Primenom jednostavnih i nenametljivih formi i adekvatnih materijala i boja ostvariti uklapanje novih objekata u prirodni ambijent. Preporučuje se upotreba prirodnih materijala (drvo, opeka, blokovi, beton) i boja. Krovni pokrivač uskladiti sa primenjenim materijalima na fasadi objekta i okruženjem (crep i ćeramida).

- **Ograđivanje**

Ograđivanje parcele se ne preporučuje, a ako se parcela ograđuje primenjuju se materijali i tip ograde u duhu tradicije sela Podgorine, plot ili taraba, pletena i živa ograda.

Visina ograde i kapije ne može da prelazi 1,20 m.

Ograda se postavlja na regulacionu liniju tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na građevinskoj parceli koja se ograđuje.

Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati van regulacione linije.

- **Parkiranje**

Parkiranje je obavezno u okviru građevinske parcele, izvan regulacije puta, prema normativu 1pm/ 4 do 10 kreveta, ili 1pm/4-12 sedišta.

Uređenje parking prostora izvesti korišćenjem rastera beton-trava.

- **Zelenilo**

Maksimalno 70 % parcele opredeliti za uređene zelene i slobodne površine. Postojeću kvalitetnu vegetaciju sačuvati.

Preporučuje sa primena različitih elemenata zelenila i kvalitetno pejzažno uređenje površina (zatravljene površine, drvoređi živice i slično).

Pešačke komunikacije u sklopu zelenih površina treba urediti, a kroz izbor adekvatnih materijala ostvariti estetski kvalitet i bezbednost kretanja pešaka.

Urediti prostor za miran odmor, šetne staze povezane sa stazama u okviru turističko-rekreativne celine.

Omogućiti povezivanje i komunikaciju uređenom obalom reke.

Linearnu sadnju drveća planirati na parceli uz granice prema saobraćajnicama (drvoređi).

- **Evakuacija otpada**

Sudovi za smeće mogu biti smešteni na parceli u vidu posebnih niša ili boksova, ograđenih pletenom ili živom ogradom; ili se smeštaju u niše izrađene u trotoaru u nivou kolovoza, a sve prema uslovima nadležnog komunalnog preduzeća.

- **Uslovi priključenja na infrastrukturnu mrežu**

Objekat priključiti na mreže komunalne infrastrukture, prema uslovima i saglasnostima nadležnih komunalnih preduzeća, a u skladu sa planom.

III PROGRAM I MERE ZA SPROVOĐENJE PLANA

Ovaj plan predstavlja pravni i planski osnov za izdavanje izvoda iz urbanističkog plana za izgradnju, dogradnju, rekonstrukciju, adaptaciju i

sanaciju objekata i uređenje površina za javne namene na osnovu rešenja ovog plana, a u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS" br.47/03).

Ovaj plan predstavlja pravni i planski osnov za izradu urbanističkih projekata za potrebe formiranja građevinskih parcela, prema parametrima plana datim u poglavlju 5. Konceptija i pravila građenja.

Postojeće izgrađeno zemljište evidentirano u toku izrade plana, precizno će se geodetski utvrditi i opštim aktom Skupštine opštine Valjevo u skladu sa Zakonom, proglasiti za građevinsko zemljište.

Istim aktom, a na osnovu plana generalne regulacije, doneće se odluka o proširenju građevinskog zemljišta.

1. PLANSKA RAZRADA

Urbanistički projekti

Urbanističke projekte raditi za formiranje građevinskih parcela i za izgradnju novih objekata na građevinskom zemljištu.

Zbog planiranog uređenja i izgradnje obavezna je izrada urbanističkih projekata u sledećim podcelinama:

- CENTAR,
- SPORTSKO - REKREATIVNA,
- VEŠTAČKO JEZERO,
- CRKVA I ISTRAŽIVAČKA STANICA,
- PEĆINA I REKE (deo rečnih tokova Banje i Pocibrave),
- ZAHVATANJE I PUNIONICA VODE,
- TURISTIČKO-USLUŽNA

Studije

Za BANJSKO-TURISTIČKU podcelinu raditi Studiju opravdanosti.

Studija opravdanosti treba da potvrdi postojanje termomineralnih voda, utvrdi postojanje lekovitog faktora i utvrdi mogućnosti za razvoj banje i banjskih funkcija.

2. SADRŽAJ GRAFIČKOG PRIKAZA PLANA

Plan generalne regulacije za područje sela Bujačić, Petnica i Klinci sa detaljnom razradom turističko rekreativnog centra "Petnica" – knjiga 1, sastoji se i iz sledećih grafičkih priloga:

1. Izvod iz "Regionalnog prostornog plana kolubarskog okruga pogođenog zemljotresom"
2. Karta šireg okruženja, 1 : 25 000
3. Postojeće stanje, 1: 5000
4. Podela na celine i podceline, 1 : 5000
5. Plan namene površina, 1 : 5000
6. Planirano javno i ostalo zemljište, 1 : 5000
7. Saobraćajno rešenje sa nivelacionim planom, 1 : 5000
8. Skupni prikaz mreže infrastrukture - sinhron plan, 1 : 5000
9. Plan zelenih površina, 1 : 5000
10. Pravila građenja i dalje razrade, 1 : 5000
11. Detaljna razrada - Plan namene, 1: 2000
12. Detaljna razrada - Status zemljišta, 1: 2000
13. Detaljna razrada - Regulaciono nivelacioni plan, 1: 2000

3. PRATEĆA DOKUMENTACIJA

Sastavni deo Plana generalne regulacije za područje sela Bujačić, Petnica i Klinci sa detaljnom razradom turističko rekreativnog centra "Petnica" čini prateća Dokumentacija plana – knjiga 2, koja sadrži:

1. Zahtevi nadležnim organima, institucijama i zavodima
2. Uslovi i dokumentacija nadležnih organa, institucija i zavoda
3. Podloge – Kopija plana i topografski plan
4. Odluka o pristupanju izradi plana
5. Program plana
6. Istraživanja, studije i analize
7. Odluka o strateškoj proceni uticaja na životnu sredinu Plana generalne regulacije
8. Podaci o obavljenoj stručnoj kontroli, javnom uvidu i saradnji u toku izrade plana
9. Obrazloženje plana sa stavovima planske komisije o svakoj dostavljenoj primedbi

IV PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Plan generalne regulacije za područje sela Bujačić, Petnica i Klinci sa detaljnom razradom turističko rekreativnog centra "Petnica" – knjiga 1, urađen je u analognom obliku u tri (3) istovetna primerka i u četiri (4) primerka u digitalnom obliku.

Dokumentacija Plana generalne regulacije za područje sela Bujačić, Petnica i Klinci sa detaljnom razradom turističko rekreativnog centra "Petnica" – knjiga 2, urađena je u analognom obliku u tri (3) istovetna primerka i u četiri (4) primerka u digitalnom obliku.

Plan generalne regulacije za područje sela Bujačić, Petnica i Klinci sa detaljnom razradom turističko rekreativnog centra "Petnica", stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom glasniku opštine Valjevo".

PRIVREMENI ORGAN OPŠTINE VALJEVO

Broj : 350-45/08-07/2
29.02.2008.godine

**PREDSEDNIK
PRIVREMENOG ORGANA**
