

На основу члана 46. Закона о планирању и изградњи („Сл. Гласник РС“, бр.72/09, 81/09(исправке), 64/10 одлука УС, 24/11, 121/12 одлука УС, 42/13 одлука УС, 50/13 одлука УС и 98/13 одлука УС, 132/14 и 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19) и правилника о садржини, начину и поступку израде докумената Просторног и Урбанистичког планирања („Сл. гласник РС бр.32/19) , члана 50. Статута општине Књажевац („Сл. Лист Општине“, бр. 11/02, 14/02, 18/02,3/03 и 1/05), и Одлуке о одређивању Општине Књажевац за доношење Одлуке о изради Плана генералне регулације, дана 08. 05. 2019. године, донела је Одлуку о приступању изради Плана генералне регулације села Балта Бериловац

## Текстуални део

### **1. Општи део ПГР-а**

#### **1.1. Опис, образложење о приступању изради Плана генералне регулације села Балта Бериловац.**

План генералне регулације села Балта Бериловац урађен је на основу Одлуке о приступању изради која је донета на седници дана 08.05.2019. број 350-12/2019-01.

Основни циљ израде Плана генералне регулације је да се цело село Балта Бериловац покрије планском документацијом и да се јасно одвоје површине јавних намена од површине осталих намена, уреди грађевинско земљиште кроз мере и инструменте плана према важећем Закону о планирању и изградњи и утврде правила уређења и грађења.

Непосредни циљеви уређења и изградње су обезбеђивање прихвата већег броја туристичких посетиоца, прописно опремање локалитета јавном комуналном инфраструктуром, утврђивање високих стандарда за заштиту животне средине Парка природе Стара планина и то у области заштите вода, топлофикације, аутомобилског саобраћаја, комуналне хигијене и заштите од буке.

План генералне регулације села Балта Бериловац је основ за издавање локацијских услова из плана ради добијања одобрења за изградњу за све врсте објеката.

План генералне регулације села Балта Бериловац је у потпуности усклађен са одредбама следећих Планова вишег реда.

#### **1.2. Извод из Планова вишег реда**

##### **Извод из Просторног плана Републике Србије**

Просторни план Републике Србије је у поглављу План развоја туризма и организације туристичких простора, дугорочним планом развоја и организације туристичких активности садржаја и простора, дао приоритет развоју Старе планине, тј. Бабиног Зуба.

Постављени општи циљеви у смислу активирања и искоришћења природних ресурса, подразумевају адекватну опремљеност подручја саобраћајном и туристичком инфраструктуром, чиме ће се искористити и повољност географског положаја између развијених делова Европе и Блиског и Средњег истока.

Просторним планом Републике Србије, Стара планина се ставља под заштиту као подручје од изузетног значаја и сврстава се у I категорију заштите као Парк природе.

## **Извод из Просторног плана подручја Парка природе и туристичке регије Стара планина**

### **Природни услови**

Подручје Просторног плана има обележје брдско-планинског рељефа, десецираног рекама Трговишки Тимок, Темштица и Височица и њиховим притокама, с најнижом надморском висином у северном делу од око 140 м.н.в. и највишом на Старој планини од 2169 м.н.в. (врх Миџор). Најзаступљенији су висински појасеви између 600 – 1200 м.н.в. на преко 50% површине подручја. У висинском појасу од 1500 – 2169 м.н.в. налази се око 110 км<sup>2</sup> или око 7% површине подручја (од тога око 15 км<sup>2</sup> у појасу изнад 1800 м.н.в.). Доминирају неутралне експозиције на око 45%, док су топле експозиције заступљене на око 30%, а хладне на око 25% подручја Просторног плана. На око 42% подручја су нагиби терена већи од 10 степени (или 12%), на око 29% су стрми нагиби терена већи од 31 степен (или 60%).

Клима на подручју Просторног плана припада умерено-континенталном типу у нижим деловима, док се у котлинама осећа утицај жупске, а на већим висинама планинске климе. Средње годишње температуре ваздуха у подгорини, односно, долинама Нишаве и Тимока крећу се у распону од 10,1 – 10,5° С, док су у висинском појасу изнад 1950 м.н.в. средње годишње температуре ваздуха испод 2° С и седам месеци има негативне средње температуре просечне годишње суме падавина крећу се од 600 – 650 mm у подножју планине, и преко 1200 mm у највишем планинском појасу – изнад 1950 м.н.в. Максимум падавина је у јуну, минимум у октобру и септембру, док се секундарни максимум јавља у новембру, ређе у децембру месецу. Средње трајање снежног покривача у појасу изнад 1400 м.н.в. креће се од 3-5 месеци, у зависности од висине и експозиције, а на Миџору и до 6 месеци. Просечно трајање снега веће дебљине од 50 cm износи око 70 дана (на Миџору и до 100 дана), а средња максимална висина снежног покривача износи 110-150 cm.

Педолошки покривач је разноврстан. Преовлађују кисела смеђа земљишта (дистрични камбисол) везана за све типове стена, али су највише заступљена на геолошкој подлози изграђеној од метаморфних и магматских стена. Други по распрострањењу су ранкери, са неколико варијетета, претежно на црвеним пешчарима, мање на стенама метафорфно-магматског комплекса. На кречњацима и доломитима главни типови педолошког супстрата су рендзине и смеђа земљишта. Доминирају земљишта ниског бонитета (од шесте до осме бонитетне класе), са потпуном неподесношћу или веома озбиљним ограничењима коришћења за друге намене осим ливада, пашњака и шума.

Западним падинама Старе планине, али не у целини, већ у виду ерозионих жаришта I и II категорије. Средња ерозија III категорије распрострањена је посебно на падинама речних долина. Доминантно је заступљена слаба ерозија.

Подручје је изложено опасности од земљотреса јачине изнад 5° МКС на територији општине Књажевац и Зајечар, односно до 7° МКС на територији општина Пирот и Димитровград.

### **Културна добра**

Највредније сачувано етно наслеђе налази се у забаченим планинским селима. Због напуштања села, ти објекти су изложени пропадању и рушењу. У овим селима сачувани су амбијенти и архитектура, архаичних села Старе планине (готово неизмењени од настанка у 19 веку). Најзначајнији су очувани објекти од аутохтоног материјала – стамбене зграде и привредни објекти воденица, стругара, ваљавица и др., а најинтересантнији амбијенти су у језгрима – записи (крст, дрво)

на којима се одржавају верски обичаји. Остала села на подручју просторног плана претрпела су знатне трансформације, које су све веће што су насеља нижа, саобраћајно приступачнија и ближа граду, тако што су аутентичну кулурну баштину заменили мање вредни објекти и амбијенти по узору на мешовита и градска насеља.

#### Туристичка села

Туристичка села су потпланинска традиционална насеља чији је развој доминантно условљен туризмом. То су:

1. Балта Бериловац на територији КО Балта Бериловац, као центар заједнице села у општини Књажевац утврђује се следећим показатељима:

- 400 сталних становника;
- 400 туристичких лежајева, орјентационо 30% у туристичким апартманима, 50% у пансионима и 20% у приватном смештају;
- 60 запослених у туризму.

#### Извод из Просторног плана општине Књажевац

Просторним планом општине Књажевац поштују се опредељења Просторног плана подручја Парка природе и туристичке регије Стара планина “Сл.гл. РС бр. 115/08”, у погледу капацитета смештаја, капацитета и генералног решења скијалишта, као и смерница за уређивање туристичких локалитета и јавног скијалишта.

#### Заштита природних вредности

**Парк природе Стара планина**, површине 42.293 ха на подручју Плана, у границама и са режимима заштите утврђеним уредбом о проглашењу тог подручја. до спровођења ревизије и усаглашавања са одредбама Закона о заштити природе. У режиму заштите I степена налазе се локалитети Сињина-Мирица (3.06km<sup>2</sup>), Голема река (0.34km<sup>2</sup>) и Бабин Зуб (0.22km<sup>2</sup>), док се у режиму заштите II степена налазе локалитети Ново корито (20,42km<sup>2</sup>), Папратска река (14,47km<sup>2</sup>) и Свети Никола – Јабучко равниште – Сребрна глава (117,55km<sup>2</sup>). За подручје Парка природе Стара планина, осим закона, уредбе о режимима и услова заштите природе, меродавни су и Уредба о заштити парка природе и Просторни план тог подручја.

Подручје села Балта Бериловац је сврстано у зони са режимом заштите III степена Парка природе. Балта Бериловац спада у групи подпланинских традиционалних насеља. Овим планом је предвиђено око 400 туристичких лежајева. Кроз планску разраду провериће се димензионисани капацитети туристичких локалитета на основу детаљније валоризације изражених погодности за изградњу, ослоњеност на квалитетно алпско скијалиште, саобраћајни приступ и опремања инфраструктуром (посебно могућност и рационалност водоснабдевања и канализација отпадних вода).

На подручју зоне са режимом заштите III степена Парка природе успоставља се режим са селективним и контролисаним газдовањем природним ресурсима, изградњом и коришћењем простора и активностима у простору, чији је основни захтев одржање високог квалитета животне средине, биолошке и предеоне разноврсности. То је пољопривредно-шумска и насеобинска зона, која осим планског уређења и комуналног опремања постојећих насеља, подразумева и планску изградњу туристичких центара и насеља и инфраструктуре, ограничено коришћење минералних сировина, развој сточарства и других грана пољопривреде, лов и спортски риболов и друге видове одрживог развоја, уз

водећи принцип заштите природе и животне средине, дугорочну добробит локалне заједнице и ревитализацију локалног становништва и насеља. На подручју ове зоне циљ је и очување и унапређење станишта посебно значајних дивљих врста и њихових заједница, оптимално управљање популацијама тих врста, очување и презентација репрезентата гео-наслеђа, очување и складно уређење ансамбала амбијенталних вредности укључујући у њих, у појединим просторним јединицама ове зоне, стара сеоска насеља, објекте и облике традиционалног градитељства и живота и културно-историјске вредности.

### Зоне заштите непокретних културних добара

Утврђивање заштићене околине за категорисана и **непокретна културна добра** којима ће бити утврђен статус и категоризација, одредиће се установљавањем следећих зона са различитим режимима заштите и правилима уређења и изградње простора, и то:

-зона I степена заштите, то јест зона заштићене/непосредне природне околине непокретног културног добра која ужива исти статус заштите као добро, са режимом строго контролисане изградње и уређења простора којим је:

1. забрањена изградња објеката који нису у функцији заштите и презентације културног добра;
2. дозвољено коришћење, одржавање и, евентуално, реконструкција објеката у оквиру постојећих габарита и уз сагласност надлежног завода за заштиту споменика културе;
3. простор се уређује, опрема комуналном инфраструктуром и одговарајућим мобилијаром у складу са захтевима заштите и презентације непокретног културног добра; и
4. дозвољен досадашњи начин коришћења пољопривредног земљишта и радови на уређењу шума који нису у колизији са заштитом и презентацијом непокретног културног добра и очувањем предеоног лика заштићеног простора;

-зона II степена заштите чини просторну целину са I зоном заштите у оквиру предеоног лика ближе перцепције (до најближих визуелних препрека у окружењу), коју штити од негативних утицаја окружења и омогућава презентацију непокретног културног добра, има режим ограничене и строго контролисане изградње и уређења простора којим је:

- дозвољена реконструкција и одржавање постојећих, изузетно и изградња нових стамбених и помоћних објеката за пољопривредну производњу сталних становника насеља и то искључиво на катастарској/грађевинској парцели са постојећим објектима, у складу са условима надлежног завода за заштиту споменика културе и одговарајућим урбанистичким планом;
- дозвољен саобраћајни приступ и организовање пункта за прихват посетилаца и службених лица, са пратећим садржајима за презентацију непокретног културног добра и уређеним стазама за пешачко кретање посетилаца; и
- омогућено формирање етнопарка с постојећим (заштита *in situ*), пренетим и/или репликама објеката народног градитељства;

-зона III степена заштите, (где је сврстано и село Балта Бериловац) то јест шира зона заштите, која обухвата простор амбијенталне и/или предеоне целине у којој се непокретно културно добро налази, има режим селективне и контролисане изградње и уређења простора којим је дозвољен:

- развој активности комплементарних заштити непокретног културног добра;
- промена намене и начина коришћења пољопривредног и шумског земљишта уколико се не ремети очување предеоног лика;

- изградња приступних и рехабилитација и реконструкција постојећих путева и саобраћајница у насељу, као и уређење различитих врста стаза за кретање посетилаца, излетника и туриста (излетничке, панорамске, планинарске, маунтинбајк и друге стазе);
- изградња туристичких, спортско-рекреативних, стамбених, пољопривредних и других објеката у функцији развоја културолошког и руралног туризма и обнове постојећих насеља на основу одговарајућег урбанистичког плана.

Ни у једној од наведених зона није дозвољена површинска експлоатација минералних сировина.

### **Извод из Водопривредне основе Републике Србије**

#### **1. Циљеви**

Основни циљеви Водопривредне основе су: одржавање и развој водног режима обезбеђењем јединственог управљања водама, коришћења вода, заштите од штетног дејства вода и заштите вода, применом најцелисходнијих и оптималних техничких, економских и еколошких решења; интегрално, комплексно, рационално и јединствено газдовање водама у оквиру интегралног уређења, коришћења и заштите свих ресурса и потенцијала.

Циљеви Водопривредне основе значајни за стратешку процену утицаја су:

- обезбеђење заштите и унапређење квалитета вода за коришћење од стране различитих корисника и намена, а тиме и побољшање квалитета живота путем заштите и унапређења животне средине, а све заједно у комплексу интегралног коришћења вода, заштите вода и заштите од вода;
- унапређење заштите од поплава, ерозија и бујица као и других видова штетног дејства вода, како би се створили услови за развој других система у оквиру јединственог уређења режима вода и рационалног повећања степена обезбеђености заштите од вода;
- унапређење свих делатности и активности на водама и око њих;
- заштита и ревитализација угрожених екосистема, антиерозивног газдовања шумама као и очувања и унапређивања природних и створених ресурса и вредности;
- заштита и уређење сливова са гледишта развоја водопривредних система и развоја других привредних грана;

#### **2. Коришћење вода**

Снабдевање висококвалитетном водом је приоритетан вид коришћења ресурса. Планско подручје је оријентисано на подземне воде и Тимок.

Оптималну, дугорочну орјентацију снабдевања становништва водом представљају рационални, регионални и међурегионални водоводни систем. Регионални се ослањају на заштићена изворишта висококвалитетних вода.

За водоснабдевање индустрије потребне количине воде обезбеђиваће се из водотокова.

### 3. Заштита вода

Упоредо са решавањем снабдевања водом насеља мора се решавати и проблем одвођења и третмана отпадних вода, дефинисање минималних захтева за квалитет ефлуента урбаних изнова загађења за зоне које нису под посебном заштитом и за “осетљиве зоне” (изворишта водоснабдевања). Токсичне индустријске отпадне воде морају бити подвргнуте предтретману пре упуштања у канализацију или потпуном третману ако се испуштају у природни реципијент уз примену норми за квалитет ефлуента; изградња депонија за безбедно складиштење отпадних материја из процеса производње и отпадних муљева из постројења за пречишћавање отпадних вода (ПОВ), успостављање ефикасног система мониторинга и израда катастра загађивача, очување биодиверзитета и генетског фонда флоре и фауне у воденим, обалним и приобалним екосистемима и побољшање и очување станишта биљне заједнице обезбеђивањем потребних количина воде; успостављање ефикасне заштите изворишта и зоне водоснабдевања.”

Дефинишу се три степена приоритета заштите вода. У I степен приоритета спада санација већ изграђених постројења, у II степен изградња ПОВ за загађиваче чије отпадне воде битно утичу на непосредни реципијент и квалитет вода у “осетљивим зонама” и у III степен изградња свих осталих ПОВ за насеља веће од 5.000 становника која имају централизовано водоснабдевање и изграђену канализацију.

Код акумулација намењених водоснабдевању становништва, морају се предузети све потребне мере развоја и превентивне заштите вода од случајног и намерног загађивања (првенствено увођењем зона санитарне заштите у општим санитарним уређењем изворишта, систематском контролом и адекватном службом за реализацију постављених циљева).

Код свих акумулација треба обезбедити потребне количине воде за оплемењивање малих вода, а низводно од бране и одговарајући протицај и квалитет вода, као водопривредни минимум којим се заштићују воде и приобални екосистеми, прописана стања квалитета вода у водотоцима и задовољавају потребе низводних корисника.

### 4. Заштита од вода

Окосницу заштите од поплава представљаће линијски системи за пасивну заштиту. Активне мере представља коришћење постојећих и будућих акумулација и ретензија. Систем одбране од поплава утврђује се Планом за управљање режимом вода. Неинвестиционе мере за смањење штете од поплава подразумевају примену просторних планова, прописивање услова изградње у плавним зонама, осавремењивање система прогнозирања и обавештавања и ажурирање оперативних планова одбране од поплава. Битан услов за остваривање укупних позитивних ефеката система за заштиту од поплава и уређење водних токова, представља заштита од ерозије и бујичних токова претварањем нископродуктивних и деградираних пољопривредних површина у шумске комплексе и заштитом водопривредних објеката од наноса са механичког, хемијског и биолошког аспекта.

### 5. Водни режим

Приоритет у побољшању домицијалних вода представља очување нивоа квантитативног и подизање на виши степен квалитативног стања вода, изградњом акумулација, рационалним коришћењем укупних водних ресурса, контролом наноса (ерозија, бујица и транспорт наноса), изградњом уређаја за пречишћавање вода, односно укупном контролом загађења која доспевају у водотокове, као и уређењем речних токова и заштитом од поплава. Од посебног значаја је очување квалитета вода на нивоу који обезбеђује коришћење вода за кориснике са највишим захтевима.

**Извод из предлога националног програма заштите животне средине (Република Србија, Министарство за науку и заштиту животне средине, Београд 2010. године)**

Предлог Националног програма заштите животне средине израђен је за период од десет година, ради стварања услова за подизање квалитета животне средине и унапређење квалитета живота становништва у Србији.

**1. Циљеви**

Општи циљеви политике Предлога Националног програма заштите животне средине значајни за стратешку процену утицаја су:

- интеграција политике заштите животне средине са економском и другим секторским политикама; припремање и спровођење секторских стратегија које се односе на животну средину; интегрисање принципа заштите животне средине у просторно и урбанистичко планирање;
- унапређење система контроле квалитета животне средине применом норматива и стандарда, обавезном контролом квалитета мониторинга чинилаца животне средине и аналитичких метода, сопственим мониторингом загађивача, израдом катастра загађивача, успостављањем јединственог информационог система и система информисања.

Посебни циљеви значајни за стратешку процену утицаја дефинисани су за све чиниоце животне средине (воде, земљиште, пољопривреду и шумарство, природу, биодиверзитет, шуме ваздух и климу, управљање отпадом, заштиту од буке, заштиту од удеса, индустрију, енергетику).

У Предлогу Националног програма заштите много пажње је посвећено одређивању специфичних и мерљивих циљева политике за решавање проблема у области животне средине (одређени су приоритетни краткорични и средњорочни циљеви политика и кључне реформе политика потребне за спровођење ових циљева).

**2. Утицај неких сектора развоја на животну средину**

За имплементацију Националног програма заштите примењиваће се сва начела из Закона о заштити животне средине ("Сл. гласник РС", бр.135/2004, 36/2009, 36/2009-др.закон, 72/2009-др. закон, 43/2011-одлука УС и 14/2016").

Природни ресурси су сагледани са аспекта заступљености, очуваности и могућности даљег коришћења. Процењене количине подземних вода се могу увећати вештачким прихрањивањем. Значајна је издашност термоминералних и термалних вода са температуром од око 18 °C.

Србија располаже довољним количинама вода за задовољење својих потреба, уколико се рационално користе, штите од загађивања и изградбе неопходни објекти за изравнање просторне и временске неравномерности протицаја. Међу кључним изворима загађења вода су индустријске и комуналне отпадне воде, дренажне воде из пољопривреде, оцедне и процедурне воде из депонија. Квалитет вода у Србији је генерално лош и погоршава се. Квалитет воде за пиће је генерално незадовољавајући. Проблеми у области вода су:

- загађење водотокова из тачкастих и расутих извора загађења;

- повећана концентрација нитрата у подручјима осетљивим на загађење нитратима услед расутог загађења из пољопривреде;
- честе поплаве које изазивају велике штете
- притисак на животну средину и природне ресурсе у зони акумулација укључујући таложење вученог и суспендованог наноса у акумулацијама, промене режима подземних вода у приобаљу, утицај на биодиверзитет итд.
- Неадекватан мониторинг вода.

У погледу притиска на природу и биодиверзитет, истакнути су као значајни утицаји:

- а) коришћење необновљивих енергетских и минералних ресурса без адекватних мера унапређења и заштите;
- б) загађивање ваздуха, вода и земљишта материјама из индустрије, енергетике, пољопривреде, саобраћаја;
- в) урбанизација и интензивни туризам (отпадне воде, комунални отпад, премашени капацитети инфраструктуре и броја туриста итд.);
- г) шумских делатности у заштићеним природним добрима;
- д) развој саобраћајне инфраструктуре, хидромелиорација, изградња водних акумулација;

### 3. Процес одређивања приоритета

Фазе овог процеса су: избор критеријума за одређивање приоритета, одређивање система пондерисања, успостављање система бодовања, одређивање приоритета од стране заинтересованих страна. Критеријуми за одређивање приоритета су: очекиване користи за животну средину, очекиване користи по здравље, испуњење захтева за приближавање ЕУ и међународних споразума, уштеда природних ресурса и енергија, отварање сталних радних места, укупни трошкови потребни за постизање циља, очекиване користи у погледу биодиверзитета и станишта, стварање основе за примену других циљева политике, очекиване користи за заштићена природна добра и величина популације корисника.

### **Извод из националне стратегије управљања отпадом за период 2010-2019. године**

Општи циљ Националне стратегије управљања отпадом је: побољшање квалитета живота становништва осигуравањем жељених услова животне средине и очувањем природе заснованим на одрживом управљању животном средином.

Циљ стратегије значајан за стратешку процену утицаја: увођење одрживог управљања као начина поступања са отпадом значајног првенствено у погледу заштите и унапређења квалитета животне средине и здравља људи; дефинисање управљања отпадом у краткорочном у дугорочном периоду.

#### 1. Закључци анализе стања управљања отпадом

Категоризација локације постојеће депоније (према Директиви за депоније ЕУ): категорија К<sub>4</sub>; карактеристике: званична депонија – сметлиште која не испуњава ни минималне мере заштите и коју одмах треба санирати, затворити и рекултивисати.

## 2. Стратешки правци управљања отпадом

Урбанистичко планирање треба да обезбеди плански оквир за систем управљања отпадом, да подстакне очување животне средине и минимализира неповољне утицаје на животну средину, да заштити одређене области и природне вредности од неадекватног развоја и да размотри потребу за новим постројењима за третман или одлагање отпада.

Санитарно депоновање подразумева регионалну депонију са мрежом трансфер станица (локацијама за сакупљање отпада пре транспорта до локације коначног третмана; рационално је да су на удаљености већој од 20 км од регионалне депоније, а уз њих могу бити сакупљачке станице, сакупљачки центри, рециклажне станице).

За четири предвиђене опције управљања отпадом дефинисана је просторна организација:

- У предвиђеној мрежи од 29 регионалних депонија, подручје четири актуелне општине третирано је кроз два региона:

Регион 24 чине: Ниш, Гаџин Хан, Сврљиг, Алексинац, Мeroшина, Дољевац (укупно 384.106 становника, и 245,83 тоне укупног отпада на дан), без трансфер станице

Регион 21 чине: Бор, Зајечар, Жагубица, Бољевац, Соко Бања, Књажевац (укупно 207.489 становника и 132,79 тона укупног отпада на дан), са трансфер станицама у Жагубици, Бољевцу, Соко Бањи и Књажевцу

- У предвиђеној мрежи 17 рециклажних система, територије појединих Општина са планског подручја улазе у два Рец – региона;

- Рец 15: Ниш, Гаџин Хан, Сврљиг, Алексинац, Мeroшина, Дољевац, Прокупље, Житорађа, Куршумлија, Блаце (укупно 494.054 становника и 316,20 тона укупног отпада на дан).

- Рец 10: Неготин, Мајданпек, Кладово, Кучево, Бор, Зајечар, Жагубица, Бољевац, Соко Бања, Књажевац (укупно 316.769 и 202,73 тоне укупног отпада на дан),

- У оквиру предвиђене мреже центара за компостирање са 7 сатница, од четири актуелне Општине, само подручје општине Алексинац ушло је у састав КОМ -Региона;

Ком 7: Ниш, Гаџин Хан, Сврљиг, Алексинац, Мeroшина, Дољевац, Прокупље, Житорађа, Куршумлија, Блаце, Лесковац, Лебане, Бојник, Медвеђа, Власотинце, Црна Трава, Врање, Владичин Хан, Сурдулица, Босилеград, Трговиште, Бујановац, Прешево (укупно: 962 219 становника и 615,82 тоне укупног отпада на дан).

- У оквиру предвиђене мреже од 4 инсератора за комунални отпад, истом ИНС региону, осим подручја четири актуелне Општине, припадају подручја још неких.

ИНС: Јагодина, Ћуприја, Параћин, Ражањ, Деспотовац, Бор, Зајечар, Жагубица, Бољевац, Соко Бања, Књажевац, Неготин, Мајданпек, Кладово, Кучево, Ниш, Гаџин Хан, Сврљиг, Алексинац, Мeroшина, Дољевац, Прокупље, Житорађа, Куршумлија, Блаце, Лесковац, Лебане, Бојник, Медвеђа, Власотинце, Црна Трава, Врање,

Владичин Хан, Сурдулица, Босилеград, Трговиште, Бујановац,  
Прешево (укупно: 1.605.877 становника и 1.027,76 тона укупног  
отпада на дан.

### 1.3. Граница Плана генералне регулације села Балта Бериловац

Граница ПГР-а села Балта Бериловац полази од тромеђе КП бр. 1281, 1282 и пута ДП II А реда 222 (КП бр.3687), сече пут и Црновршку реку (КП бр.3683/1) ка истоку до тромеђе КП бр. 647, 649 650 и Црновршке реке. По истом правцу наставља међним линијама КП бр. 647 и 649; 648 и 649; пресеца пут КП бр. 652 до тромеђе пута КП бр. 652, КП бр. 655 и КП бр.659, наставља у правцу истока међним линијама КП бр.655 и 659; 659 и 656; 656 и 658, сече пут КП бр.660 и део КП бр. 661 до тромеђе КП бр.661, 666 и 665. Граница затим скреће ка југоистоку међним линијама КП бр. 665 и 666; 667 и 668; 668 и 680; 669 и 680; 675 и 680; 679 и 675. Од ове тачке граница скреће ка југу међним линијама КП бр.679 и 707; 677 и 705 и наставља ка истоку међним линијама КП бр.696 и 705; 704 и 705; 704 и 711; 700 и 712 до пута КП бр.3693. Од ове тачке граница скреће југозападно левом страном пута КП бр.3693 и КП бр. 776, 779, међним линијама 1209 и 1208 до тромеђе 1208, 1209 и 1210 затим сече пут КП бр.1208 у правцу југа и наставља међним линијама КП бр. 1207 и 1211; 1211 и 1212; 1212 и 1214; 1212 и 1213; 1212 и 1217; 1203 и 1217; 1202 и 1217; 1201 и 1202, сече пут КП бр.3694 до тромеђе КП бр.1190, 798 и пута КП бр. 3697, затим наставља међним линијама у правцу запада између Кп бр. 798 и 1190; 1190 и 1191; пута КП бр.3694 и КП бр.1191, од ове тачке граница скреће ка југу међним линијама КП бр.1191 и 1192; 1191 и 1189, сече Ћуштичку реку КП бр. 3684 затим наставља међним линијама КП бр.1166 и 1167; до локалног пута КП бр. 3695 (Балта Бериловац-Ћушtica) одатле скреће десном страном пута КП бр.3695 и КП бр. 1167; сече пут КП бр. 3695 у правцу тромеђе КП бр.3695, 1047 и 1046. Даље граница наставља ка југу међним линијама КП бр. 1047 и 1046; 1053 и 1063; 1054 и 1063; 1055 и 1063; 1056 и 1063; 1056 и 1062; 1056 и 1057; прелази пут КП бр. 3703 и иде међним линијама пута КП бр. 3703 и 1142, 1145 и 1146, међним линијама КП бр. 1146 и 1144; 1144 и 1147; 1147 и 1148; 1147 и 1149; 1147 и 1150; 1150 и 1154; 1150 и 1155; 1152 и 1155; 1152 и 1156; 1159 и 1156; 1159 и 1158; 1161 и 1160; 2346 и 2347; 2349 и 2350; 2350 и 2345; 2345 и 2355; 2344 и 2345; 2344 и 2342; 2343 и 2342; 2343 и 2340; 2357 и 2340; 2358 и 2340, до тромеђе пута КП бр.2339, 2340 и 2358. Од тромеђе скреће ка југу међним линијама КП бр.2339 и 2358; 2339 и 2359; 2359 и 2337(поток); 2359 и 3701; 2360 и 3701; 2361 и 3701; 2365 и 3701; 2367 и 3701; 2375 и 3701; 2374 и 3701; 2377 и 3701; сече поток 2389 и пут 3701 у више прелома до тромеђе КП бр. 2396, 2331 и 2409, наставља у правцу истока међним линијама КП бр.2409 и 2331, 2330, 2322, 2321, 2417 до тромеђе КП бр. 2409, 2410 и 2415. Од ове тачке граница се наставља у више прелома међним линијама КП бр. 2415 и 2417; 2416 и 2417; 2416 и 2418; сече пут у правцу истока КП бр.2419 и наставља међним линијама КП бр. 2420 и 2421; 2447 и 2421; 2446 и 2421; 2446 и 2444, скреће ка западу међним линијама КП бр. 2446 и 2445; 2445 и 2448; 2445 и 2459; 2460 и 2445; 2438 и 2439 у више прелома, сече пут КП бр.3699 и по истом правцу наставља међним линијама Кп бр. 3699 и 2475; 2475 и 2171; 2476 и 2170; 2477 и 2169; 2478 и 2169; 2479 и 2169; 2480 и 2169, скреће ка северозападу међним линијама КП бр. 2168 и Кп бр. 2481, 2487, 2488, 2490; 2490 и 2151; 2151 и 2497; 2151 и 2491; 2492 и 2150, сече пут КП бр.3698 и наставља међним линијама КП бр.2068 и 2131; 2069 и 2080; 2070 и 2079; 2078 и 2079; 2127 и 2128; 2128 и 2081, до тромеђе КП бр. 2128, 2081 и пута КП бр. 2085, одатле скреће у више прелома ка северозападу међним линијама пута КП бр.2085 и КП бр.2081, 2083, 2084, 2037, 2036, 2032, 2031, 2026, 2025, 2027, 2024 затим скреће ка западу међним линијама КП бр. 2024 и 2023; 1996 и 1995; 1194 и 1995 до пута ДП II А реда 222 (КП бр.3696), наставља међним линијама пута КП бр. 3696 и

КП бр. 1994, 1989, 3008, 3007 и 3006 до катастарске општине Вртовац-тачка 5, сече државни пут до тачке 6 и иде међном линијом катастарске општине Вртовац и катастарске општине Балта бериловац до тачке 8, сече реку Тимок КП бр. 3683, затим се креће источно међном линијом реке Тимок КП бр. 3683/1 и КП бр. 1915, 1914, 1916, 1918, 1919, 1925, 1932, 1931, 1878, 1877, 1876, 1875 до тромеђе КП бр. 3683/1, 1861 и 1875, затим наставља ка северу међном линијом КП бр. 1875 и Кп бр. 1861, 1863, 1864, 1865, 1866, 1867 и 1874 до пута КП бр. 1883/1, иде средином пута до укрштања са путем КП бр. 3687 и наставља у правцу севера путем Кп бр. 3687 до четворомеђе КП бр.3687, 1403, 1402 и 424, од ове тачке граница се креће међном линијом КП бр. 1402 и КП бр. 1403, 1406, 1407, 1408 и 1409; затим међном линијом КП бр. 1401 и 1409; 1400 и 1419; 1420 и 1423, затим наставља КП бр. 1391 и КП бр. 1424, 1427, 1428; КП бр. 1428 и 1390; 1390 и 1389; 1387 и 1388; 1386 и 1385; КП бр. 1384 и КП бр. 1385, 1383, 1381, 1380 и 1381; 1378 и 1380; 1379 и 1378; 1378 и 1367; 1378 и 1370; 1378 и 1371; 1377 и 1373; 1375 и 1377; 1376 и 1375, одатле граница скреће ка југу међним линијама КП бр.1359 и КП бр. 1376, 1455, 1456, нагло скреће ка истоку између КП бр. 1359 и 1358, наставља међним линијама између КП бр. 1347 и КП бр. 1353, 1352, 1350, 1349, 1348, наставља по истом правцу између КП бр. 1344 и КП бр. 1346, 1345, 1343, 1338, 1335, 1334, затим између КП бр.1333 и 1331; затим између КП бр. 1327 и 1331, 1330, сече део КП бр. 1327 наставља међном линијом КП бр. 1328 и 1329 и скреће у правцу југа до државног пута ДП II А реда 222 (КП бр.3687), иде левом страном пута , сече пут КП бр. 3692 у правцу истока и наставља међним линијама КП бр. 3687 и КП бр. 1299, 1298, 1297, 1296, 1295, 1294, 1293, 1291, 1290, 1280, скреће ка северу до тромеђе КП бр. 1281, 1282 и ДП II А реда 222 (КП бр.3687) одакле је граница и почела. Укупна површина у оквиру границе плана је око 140,00ха.

#### Постојећа намена просторних целина и стање изграђености

У постојећем стању, простор који је обухваћен границом Плана представља главни грађевински реон почев од првих кућа смештених у непосредној близини пута па све до задњих кућа које припадају селу Балта Бериловац . Постојећи објекти су различитог статуса и квалитета. На подручју Плана је установљен режим заштите Парка природе III степена.

На обухваћеној површини смештени су следећи садржаји:

- Јавне и комерцијалне функције (задружни дом, бивша основна школа-туристички објекат, продавница мешовите робе, верски објекат, гробље)
- Становање и пословање (индивидуални објекти, смештајни капацитети, угоститељски објекти, пратећи садржаји)
- Саобраћајнице
- Водотоци
- Пољопривредно земљиште
- Шумско земљиште

Постојећа намена простора-биланс површина:

| Р.бр | ВРСТА ЗАУЗЕЋА                 | ПОВРШИНА<br>(ха) | СТАТУС<br>ЗЕМЉИШТА | УЧЕШЋЕ % |
|------|-------------------------------|------------------|--------------------|----------|
| 1.   | Јавне и комерцијалне функције | 2,59.30          | остало             | 1,83     |

|                    |                        |                  |        |                |
|--------------------|------------------------|------------------|--------|----------------|
| 2.                 | Становање и пословање  | 25,55.60         | остало | 18,06          |
| 3..                | Саобраћајнице          | 8,16.85          | јавно  | 5,77           |
| 4.                 | Површина водотока      | 10,42.68         | јавно  | 7,37           |
| 5.                 | Пољопривредно земљиште | 83,09.26         | остало | 58,71          |
| 6                  | Шумско земљиште        | 11,69.31         | остало | 8,26           |
| Укупно јавно       |                        | 18,59.53         | јавно  | 13,14          |
| Укупно остало      |                        | 122,93.47        | остало | 86,86          |
| <b>У К У П Н О</b> |                        | <b>141,53.00</b> |        | <b>100.00%</b> |

## Плански део ПГР-а

### Правила уређења

#### 1. 1. Опис и критеријуми поделе на карактеристичне целине и зоне

У оквиру подручја Плана не постоје целине које су се издвојиле према природним и историјско-амбијенталним карактеристикама, тако да на целокупном подручју Плана генералне регулације села Балта Бериловац , важе иста правила уређења и правила грађења.

Подручје Плана генералне регулације обухвата изграђене и неизграђене површине груписане по наменама у оквиру целина које представљају основне просторне јединице за које се утврђују правила регулације и дефинишу урбанистички параметри.

#### 1.2. Планирана претежна намена површина и објеката и могућих компатибилних намена са билансом површина

Основна концепција организације и регулације намена површина и карактеристике по режиму изградње и структури интервенције

Планом генералне регулације одређују се општа правила изградње и коришћења земљишта. Основу решења регулације у Плану чини мрежа објеката од општег интереса, и као таква је основна подлога за пројектовање свих јавних мража и објеката. На тај начин, правила Плана генералне регулације фиксирају само она решења којима се утврђује јавни (општи) интерес.

План генералне регулације не садржи физичку структуру за реализацију, изузев елемената градске примарне инфраструктуре саобраћајница и мрежа комуналних система и инсталација.

Концепција решења овог плана одређена је на основу природних и стечених услова у предметним границама. Изузетно повољни природни услови за развој становања и централних функција (инсолација, зеленило, проветравање, оцедност терена, благи нагиб терена, корито реке), детерминисали су и развој пословања са становањем, пословање и индивидуално становање.

Планом генералне регулације језгро села се дефинише као зона индивидуалног становања са централним садржајима (снабдевање, пословни садржаји, услужне делатности, туристички садржаји, угоститељство, културни садржаји и сл.). Око језгра села и у рубним деловима овог простора је сконцентрисано индивидуално становање. У оквиру индивидуалних стамбених садржаја могуће је формирати пословне садржаје компатибилне са становањем уколико у физичком и еколошком смислу не угрожавају како околину, тако и функцију суседних парцела.

Организација простора је у оквиру Плана генералне регулације дефинисана саобраћајном инфраструктуром и регулативом, тако да је у просторном смислу оформљено више просторних целина које је према дефинисаној намени могуће разрадити и урбанистичким пројектима.

Урбанистичким пројектима омогућава се инвеститорима да у складу са својим Програмом разрађују основне претпоставке овог Плана.

У погледу спратности објеката и њиховог габарита на појединим постојећим објектима ако објекат у конструктивном смислу задовољава могућа је надградња поткровља и доградња габарита, а поједине објекте треба задржати као у постојећем стању, док се за новопројектоване индивидуалне стамбене објекте габарит може слободно формирати, али максималне спратности  $P_0 + P + 1 + P_k$ .

У оквиру грађевинских парцела предвиђена је адаптација и санација постојећих кућа и пратећих објеката у функцији домаћинства (вајати, млекарне, кошеви и др.) са окућницом, као и коришћење темеља напуштених објеката за подизање нових.

У оквиру постојећег домаћинства предвиђена је изградња нових објеката у функцији туризма и то "гостинске смештајне јединице" као савременог облика вајата (оптимално 38 м<sup>2</sup> за две собе са по три лежаја и заједничким купатилом и по могућству са засебним улазом) или "гостинске куће" (оптимално 50 – 60 м<sup>2</sup> за објекат са две собе са по три лежаја, дневним боравком и купатилом) у традиционалном архитектонском стилу, габаритима максимум до 50% већим у односу на изворне – традиционалне објекте и спратношћу  $P + P_k$ , уз минимум 40% зелених површина.

Површина парцела не сме бити оптерећена објектима високоградње више од 50%.

У погледу архитектуре и конструкције објеката она треба бити дефинисана у смислу традиционалних вредности, примерена савременим условима грађења, архитектуре усклађене са карактеристикама поднебља.

У оквиру Плана генералне регулације планирана је следећа претежна намена :

Биланс површина (укупна површина и појединачне намене) исказано за грађевински реон

| Р.бр.         | ВРСТА ЗАУЗЕЋА                                                                          | ПОВРШИНА<br>(ха) | СТАТУС<br>ЗЕМЉИШТА | УЧЕШЋЕ %       |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------|----------------|
| 1.            | Индивидуално становање,<br>индивидуално становање са<br>пословањем и пословање         | 25,33.36         | остало             | 17,90          |
| 2             | Планирани простор за<br>проширење становања,<br>становања са пословањем и<br>пословање | 7,58.80          | остало             | 5,36           |
| 3.            | Централни комерцијално-<br>туристички садржаји и<br>вишенаменски објекти               | 1,26.56          | остало             | 0,89           |
| 4             | Спортски терени                                                                        | 0,90.00          | јавно              | 0,64           |
| 5.            | Верски објекти                                                                         | 0,19.60          | остало             | 0,14           |
| 6             | Гробље                                                                                 | 1,08.50          | остало             | 0,77           |
| 7             | Саобраћајнице                                                                          | 8,36.35          | јавно              | 5,91           |
| 8             | Површина водотока                                                                      | 10,42.68         | јавно              | 7,37           |
| 9             | Шумско земљиште                                                                        | 11,69.31         | остало             | 8,26           |
| 10            | Пољопривредно земљиште                                                                 | 74,67.84         | остало             | 52,76          |
| Укупно јавно  |                                                                                        | 19,69.03         | јавно              | 13,91          |
| Укупно остало |                                                                                        | 121,83.97        | остало             | 86,09          |
| <b>УКУПНО</b> |                                                                                        | <b>141,53.00</b> |                    | <b>100.00%</b> |

#### Компатибилност намена

У оквиру претежних намена датих овим планом, у детаљној разради урбанистичким пројектом може се утврдити промена и прецизно дефинисање планираних намена.

## Компатибилност намена

| Претежна планирана намена површина         | Компатибилна намена површина                                          |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Индивидуално становање,                    | Индивидуално становање са пословањем, пословање;                      |
| Индивидуално становање са пословањем       | Индивидуално становање, пословање;                                    |
| Пословање                                  | Индивидуално становање са пословањем, вишенаменски објекти;           |
| Централни комерцијално-туристички садржаји | Јавне службе, пијаца, јавне зелене површине;                          |
| Вишенаменски објекти                       | Пословање;                                                            |
| Верски објекти                             | Јавне зелене површине, скверови;                                      |
| Зелене површине                            | Спорт и рекреација, Инфраструктура резервоари, јавне зелене површине; |
| спортски терени                            | Зелене површине, туристички смештај, јавне зелене површине;           |
| Саобраћајнице                              | Паркинзи, јавне зелене површине;                                      |
| Површина водотока (регулисани део)         | Инфраструктура резервоари;                                            |
| Шумско земљиште                            | Пољопривредно земљиште;                                               |
| Пољопривредно земљиште                     | Шумско земљиште;                                                      |

### 1.3. Општа правила уређења простора

#### Урбанистички показатели

Урбанистички параметри по наменама-планирано стање (само за објекте високоградње)

|  | ПОВРШИНА<br>( м <sup>2</sup> ) | Из (%) | спратност |
|--|--------------------------------|--------|-----------|
|--|--------------------------------|--------|-----------|

|                                               |           |    |                             |
|-----------------------------------------------|-----------|----|-----------------------------|
| Индивидуално становање-приватни смештај       | 2.975,00  | 50 | мах П+1+Пк                  |
| Индивидуално становање са пословањем-пансиони | 6.417,00  | 60 | мах П+1+Пк<br>пансиони П+Пк |
| Пословање-туристички апартмани                | 2.363,00  | 50 | мах П+2+Пк                  |
| Централни комерцијално-туристички садржаји    | 156,00    | 80 | мах П+2+Пк                  |
| Вишенаменски објекти                          | 156,00    | 80 | мах П+2+Пк                  |
| Укупно                                        | 13.067,00 |    |                             |

Биланс максималних планираних БРГП и процена смештајних капацитета по наменама (објекти високоградње)

|                                               | БРГП (м²) | Стандард м²/лежају | Број лежајева                                                     |
|-----------------------------------------------|-----------|--------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Индивидуално становање-приватни смештај       | 2.975,00  | 35                 | 80 туриста<br>око 200 сталних стан.<br>Око 5 запослених           |
| Индивидуално становање са пословањем-пансиони | 7.700,00  | 35                 | 200 туриста<br>око 200 сталних стан.<br>Око 20 запослених         |
| Пословање-туристички апартмани                | 4.725,00  | 35                 | 120 туриста<br>око 15 запослених                                  |
| Централни комерцијално-туристички садржаји    | 500,00    | 50                 | Око 10 запослених                                                 |
| Вишенаменски објекти                          | 500,00    | 50                 | Око 10 запослених                                                 |
| Укупно                                        | 16.400,00 |                    | 400 лежајева<br>400 сталних становника<br>60 запослених у туризму |

Ограничење за извођење одређене врсте радова, односно грађење по зонама или целинама из плана

Није дозвољена градња објеката за производњу која изазива загађивање животне средине, која изазива буку и онемогућава нормалан живот и рад људи у окружењу.

Није дозвољена градња на земљишту које је проглашено јавним, или је резервисано за јавне објекте.

Није дозвољена градња у шумама и на шумском земљишту, на пољопривредном земљишту и на заштитном зеленилу.

#### Приоритети у спровођењу плана и извори финансирања приоритетних радова

Приоритет овог Плана генералне регулације је да се простор сачува за намене дефинисане овим планом.

Приоритети су сви системи инфраструктуре, а пре свега саобраћајнице, водовод и канализација.

Приоритет у реализацији планског решења треба да буде изградња планираних зона индивидуалног становања са пословањем.

Извори финансирања приоритетних радова су различити, почев од индивидуалног финансирања до финансирања из Општинског буџета.

#### 1.4. Попис парцела и опис локација за јавне површине, садржаје и објекте

Подручје које треба обрадити Планом генералне регулације села Балта Бериловац не обухвата комплетан припадајући простор катастарске општине Балта Бериловац, и поред тога, велики просторни захват остварен је због настојања да се што већој површини катастарске општине Балта Бериловац одреди одговарајућа намена, да би се простор на адекватан начин користио.

Целокупна површина захваћена планом се дели на површине јавних намена и површине осталих намена. Површине јавних намена односно, објекти чије је коришћење, односно изградња од општег интереса, у складу са прописима о експропријацији су улице, водовод, канализација, јавна расвета, јавни објекти у области образовања, здравства, социјалне заштите животне средине, заштите од елементарних непогода, као и други објекти у складу са посебним законом.

#### Постојеће површине јавних намена

У постојеће површине јавних намена у оквиру села Балта Бериловац спадају:

- Постојеће улице и путеви:

-Пут ДП IIA реда број 222 Кална-Јабучко равниште: КП број 3696 и 3687 КО Балта Бериловац;

-Пут ОП 17 Балта Бериловац-Ћуштица:КП број 3695 КО Балта Бериловац;

-Некатегорисани путеви: КП број 2085, 1976, 1951, 1933, 3698, 2138, 3699, 2419, 3701, 3703, 1166, 1189, 1197, 1164, 1208, 3693, 1733, 3698, 1776, 652, 660, део 1279, део 1270, 1683, 3687, 1883, 1608/3, 1608/2, 2339, 1699, 1223, 688, 1490, 3687, део 1267, 1707 КО Балта Бериловац;

- Потоци- КП број 2337, 1762 КО Балта Бериловац;
- Ћушtica река – КП бр. 3684 КО Балта Бериловац;
- Трговишки Тимок – КП бр. 3683/1 КО Балта Бериловац;
- Јаз – КП бр. 3686, 1608/1, 1625, 1660, 1267 КО Балта Бериловац;
- Основна школа КП бр. 1275, 1277 КО Балта Бериловац;

- Црква КП бр. 1694 КО Балта Бериловац;
- Гробље-део КП бр. 1228, део 1229 КО Балта Бериловац;
- Резервоари за воду КП бр. 2317, 2429, 2153 и 1292(ван границе плана) КО Балта Бериловац;

### **Планиране површине јавних намена**

**Грађевинска парцела број 1:** Кп бр. 1976; део 1772; део 1776; део 1777; део 1781; 1782; 1782; део 1789; део 1971; део 1972; део 1976; део 1975; део 1977 КО Балта Бериловац; (**П= 0,10.92ха**)

**Грађевинска парцела број 2:** делово КП број 3687, 1852, 1853, 1866, 1867, 1868, 1430, 1871, 1872, 1416 и 1417 КО Балта Бериловац ; (**П= 0,11.91ха**)

**Грађевинска парцела број 3:** делови КП број 1731, 1732, 1733, 3684, 3693, 1693, 1695, 1696, 1698, 1229 и 1228 КО Балта Бериловац; (**П=0,23.82ха**)

**Грађевинска парцела број 4:** делови КП број 1683, 1695 и 1674/1 КО Балта Бериловац; (**П=0,05.27ха**)

**Грађевинска парцела број 5:** делови КП број 3687, 1278, 1279, 1267, 1270 КО Балта Бериловац; (**П=0,05.14 ха**)

**Грађевинска парцела број 6 (постројење за пречишћавање отпадних вода):** део КП број 1952 КО Балта Бериловац; (**П=0,04.00 ха**)

**Грађевинска парцела број 7/1(пешачка стаза):** део КП број 1683 КО Балта Бериловац; (**П=0,02.39 ха**)

**Грађевинска парцела број 7/2(пешачка стаза):** део КП број 1695 КО Балта Бериловац ; (**П=0,00.28 ха**)

**Грађевинска парцела број 8 :** део КП број 1704 КО Балта Бериловац ; (**П=0,15.75 ха**)

**Грађевинска парцела број 9 :** делови КП број 1535, 1530, 1528, 1527, 1526, 1504, 1502, 1505, 1506, 1507, 1516, 1515, 1517, 1518, 1437, 1438, 1436, 1430, 1435, 3687 КО Балта Бериловац; (**П=0,19.50ха**)

### **Површине осталих намена**

Грађевинске парцеле у Балта Бериловцу :

КП бр.1995, 2095/1, 2095/2, 2095/3, 2095/4, 2102, 2101, 2096, 2097, 2098, 2099, 2103, 2104, 2107/1, 2107/2, 2108, 2109, 2114, 2113, 2115, 2116, 2118, 2117, 2124, 2123, 1764, 1765, 1766, 1767, 1768, 1769, 1770, 1771, 1772, 1773, 1774, 1775, 1777, 1781, 1782, 1787, 1785, 1786, 1788, 1789, 1977, 1978, 1979, 1980, 1981, 1982, 1983, 1984, 1985, 1986, 1987, 1988, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2139, 2140, 2141, 2154, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2218, 2219, 2220, 2221, 2223, 2224, 2204, 2203, 2225, 1755, 1754, 1759, 1758, 1757, 1756, 1855, 1850, 1849, 1848, 1847, 1846, 1845, 1844, 1843, 1842, 1841, 1840, 1432, део 1430, 1431, 1433/2, 1433/1, 1523, 1524, 1521, 1522, део 1530, 1531, 1532, 1529, 1533/1, 1533/2, 1534/1, 1534/2, 1525, део 1504, део 1505, део 1506, део 1507, део 1516, део 1515,

део1517, део1518, 1519, 1434, део1437, део1438, део1436, део1435, део1535, 1536/1, 1536/2, део1528, део1527, део1526, 1503, 1537, 1538, део 1502, 1501, 1500, 1499, 1498, 1497, 1496, 1495, 1494, 1617, 1616, 1615, 1537, 1538, 1539, 1540, 1541, 1542, 1753, 1752, 1751, 1750, 1749, 1748, 1747, 1746, 1745, 1744, 1743, 1742, 1741, 1740, 1739, 1738, 1737, 1736, 1735, 1734, 1733, 1732, 1731, 1730, 1729, 1728, 1726, 2294, 2293, 2292, 2291, 2290, 2289, 2288, 2287, 2286, 2285, 2284, 2283, 2282, 2281, 2279, 2280, 2278, 2238, 2239/2, 2240, 2243, 2244, 2239/1, 2241, 2242, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2179, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2185, 2184, 2183, 2197, 2195, 2194, 2196, 2229, 2232, 2233, 2234, 2235, 2231, 2230, 2226, 2227, 2222, 2228, 2236, 2237, 1493, 1492, 1491, 1490, 1489, 1488, 1487, 1486, 1340, 1339, 1337, 1338, 1343, 1342, 1341, 1345, 1346, 1618, 1619, 1620, 1621, 1622, 1623, 1624, 1626, 1689, 1692, 1693, 1694, 1695, 1696, 1683, 1680, 1679, 1678, 1727, 1724, 1725, 1723, 1700, 1719, 1720, 1718, 2311, 2310, 2309, 2308, 2307, 2306, 2305, 2304, 2316, 2303, 2295, 1716, 1715, 1713, 2341, 2340, 2342, 2348, 2345, 2349, 2347, 1160, 1158, 1157, 1156, 1155, 1154, 1147, 1146, 1051, 1050, 1052, 1049, 1048, 1047, део 1698, 682, део 680, 681.

У случају неподударности овог списка парцела са графичким прилогом (подлогом) из документационе основе плана, важи графички прилог.

Границе грађевинског подручја приказане су на графичком прилогу-карта број 5 “Планирана намена површина” Р-2500.

Ван границе грађевинског подручја дозвољена је изградња само објеката инфраструктуре, укључујући скијалишну инфраструктуру и ски пунктове уз претходно добијене услове, мишљења и сагласности Завода за заштиту природе Србије и ЈП “Србијашуме” као управљача Парка природе “Стара планина”.

#### Услови за површине јавне намене и јавне објекте

Површине јавне намене су површине утврђене планом за објекте чије је коришћење, односно изградња од општег интереса, у складу са прописима о експропријацији (јавни путеви, паркови, тргови, улице као и друге површине у складу са посебним законом).

Јавни објекти су објекти чије је коришћење, односно изградња од општег јавног интереса, у складу са прописима о експропријацији (улице, водовод, канализација, јавна расвета, јавни објекти у области образовања, здравства социјалне заштите, културе, спорта заштите животне средине, заштите од елементарних непогода, као и други објекти у складу са посебним законом).

Површине јавних намена су раздвојене од површина осталих намена регулационим линијама које се поклапају са границама грађевинских парцела.

Дозвољена градња је ограничена грађевинским линијама које су дефинисане као растојање од чврстих репера (објекти, саобраћајнице) и ограничавају максималне површине у оквиру којих је могућа градња, а дате су за ниво приземља.

У случају доградње, грађевинска линија се поклапа са грађевинском линијом постојећег објекта који се дограђује.

Приликом обликовања објеката, обрада фасаде и кровних равни, треба водити рачуна да планирани објекти естетски и функционално не нарушавају постојећи амбијент, већ да му дају нови квалитет и да истовремено наглашавају значај и намену објеката.

Припадајућа слободна површина је површина у залеђу и око објеката, па сходно томе, треба планирати и обраду платоа у складу са наменом објеката.

1.4.1. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене и мреже саобраћајне и друге инфраструктуре

**Мреже саобраћајница**

Подручје Балта Бериловца саобраћајно је повезано са Калном државним путем IIА реда бр.222 (Врело-Попшица-Јаловик извор-Кална-Јањски мост-Црни Врх-Јабучко равниште).

До Балта Бериловца се долази путним правцем Кална- Иново- Вртовац. У постојећем стању овај пут треба реконструисати са циљем да се створе услови да пут добије укупну ширину од 6,50м што је у складу са Просторним планом општине Књажевац. На овај начин ће се побољшати пропусна моћ пута и повећати брзина путовања до Старе Планине.

Успостављање појаса регулације дуж јавних путева и улица за државни пут II реда је ширине 10,0 м , за локалне путеве ширина појаса је 5,0 м.

У изграђеном простору насеља уз коловоз се изводи аутобуско стајалиште ширине минимум 3,0 м и обостране банке ширине 1,0м са тврдим застором, обзиром да не постоји могућност за изградњу тротоара због ограниченог простора. У зависности од попречног пада коловоза треба предвидети регулисано одвођење атмосферских вода које пре упуштања у реципијенте треба третирати кроз сепараторе масти.

Поред државног пута IIА реда бр.222, у оквиру границе плана се налази и део општинског пута број 17 који повезује село Балта Бериловац и село Ћуштица. Општински пут број 17 је у лошем стању па је била неопходна комплетна реконструкција истог. Код реконструкције општинског пута, при изради главног пројекта, треба водити рачуна о следећим условима:

- максимално пратити постојећу трасу у хоризонталном и нивелационом смислу;
- поштовати положај прикључења стамбених улица и стамбених објеката (на местима где постоје уз овај пут);
- максимални подужни пад несме да пређе 12%;
- ширина саобраћајних трака – по 3,25 м

У међувремену је извршена реконструкција дела Општинског пута бр.17, који је у обухвату плана, из прмену наведених услова.

**Сабирне саобраћајнице** су предвиђене за двосмерни моторни саобраћај са коловозом ширине 5,50 м (две саобраћајне траке са ширином по 2,75 м), са по једном риголом за атмосферски воду ширине 1.00 м. Ивичњаци са обе стране су обавезно издигнути.Због недостатка простора, (поједини постојећи објекти су лоцирани на регулационим линијама) у оквиру регулације није предвиђена изградња тротоара.

**Стамбене улице** су предвиђене за двосмерни моторни саобраћај са коловозом ширине 5,0 м (две саобраћајне траке са ширином по 2,5 м), са по једном риголом за атмосферски воду ширине 0,6 м. Ивичњаци са обе стране су обавезно издигнути.

**Постојећи некатегорисани и атарски путеви** се задржавају у постојећем профилу и биће изграђени са туцаничким односно макардамским коловозним зазором у ширини  $t_s=3,00-4,00$ м.

**Пешачка стаза**

Положај нових саобраћајница је условљен конфигурацијом терена и диспозицијом нових грађевинских парцела.

До одређених локација, због конфигурације терена радити ширину коловоза 5,50 м , са тврдом подлогом, са подужним нагибом 14% и попречним нагибом мин 4%.

Постоје и локације које имају добру диспозицију и до којих се може доћи саобраћајницама које се завршавају (предвиђена је изградња окретница). Предвиђене саобраћајнице су на графичком прилогу приказане са грађевинским

елементима за израду пројектне документације (координатама темена, елементима кривина, котама терена и нивелетама).

Попречно одводњавање коловоза вршити једностраним падовима на правцу 2,5%, а у кривинама до 7%. Коловозну конструкцију димензионисати на средње тешко саобраћајно оптерећење.

Раскрснице треба дефинисати ивичним радијусима од 7,0 м – за сабирне и стамбене улице, а за државни пут тј. главну улицу полупречник треба да износи 10,0 м.

**- Колски приступ постојећим или планираним парцелама** се обавезно обезбеђује према могућностима и конфигурацији терена на један од три начина и то:

- директним излазом на јавни пут;
- преко приватних прилаза;
- путем уговора о службености.

Право приватних прилаза или путем уговора о службености пролаза могу се примењивати и односити, по потреби, на више парцела.

Минимална ширина приступа за парцелу стамбене намене износи 3,5м, а за парцелу стамбено-пословне и пословне намене износи 5,0м.

### Нивелација

Нивелете свих саобраћајница су одређене у апсолутним вредностима. Коте нивелете су одређене на преломима нивелета. Апсолутне вредности кота нивелета су дате на одговарајућем графичком прилогу.

### Регулација мирујућег саобраћаја

Проблем мирујућег саобраћаја је решен паркирањем у оквиру грађевинских парцела. Паркирање на јавним површинама је могуће једино ако се приликом израде техничке документације за реконструкцију и изградњу саобраћајница укаже могућност формирања мањег паркинг простора. Начин и положај паркирања се дефинише одговарајућом хоризонталном и вертикалном сигнализацијом.

## **Хидротехничка инфраструктура**

### Регулација мреже комуналних система и инсталација

Прикључци на водоводну, канализациону, електроенергетску и телефонску мрежу обезбедиће постизање нормалног нивоа комуналне опремљености.

Сви радови на мрежама и системима инфраструктуре радиће се према условима и сагласностима надлежних јавних предузећа.

### Водовод

Локалитет Балта Бериловац располаже са више резервоара, тачније постоје четири резервоара од којих три од по 30 м<sup>3</sup> и један од 80 м<sup>3</sup>. Са овим капацитетом пијаће воде решено је водоснабдевање у Балта Бериловцу за предвиђени број 400 сталних+400 туриста+60 запошљених = 860 становника.

Сви резервоари су лоцирани тако да се вода гравитационо одводи до потрошача. Заштитни појас око резервоара се креће од 100 м<sup>2</sup> до 250 м<sup>2</sup>.

Пречник цевовода који иде од резервоара до потрошача је ДН 90, цеви су од полиетилена велике густине за притиске од 10 бара. Због природе терена, као и конфигурације истог цевовод трасирати свуда где је могуће поред трупца пута као и пролаз цевовода испод река и саобраћајница.

Постојећи резервоари у Балта Бериловцу налазе се на различитим локацијама. Самим тим није могуће све ове резервоаре објединити у један резервоар одакле би се вршило водоснабдевање.

У будућности је предвиђена изградња једног резервоара запремине  $V = 2 \times 80 \text{ m}^3$  на КП број 2429. Институт за водопривреду "Јарослав Черни" А.Д. је јануара 2014.године израдио Идејни пројекат водоснабдевања потпланинских села на Старој планини, у коме је дато и решење водоснабдевања за насеље Балта Бериловац.

### Цевоводи

Због природе терена, као и конфигурације истог, а ради лакшег извођења и одржавања, цевовод трасирати свуда где је то могуће у труп саобраћајница.

Потребно је обезбедити пролазе цевовода испод река и саобраћајница.

### Дезинфекција воде

Вода из каптираних извора дезинфиковаће се по потреби хлорисањем. Објекат са опремом за дезинфекцију налази се на локацији резервоара. У овом објекту је и комора која обезбеђује потребно задржавање воде након дезинфекције ради омогућавања довољног времена за деловање дезинфекционог средства.

Дезинфекција воде обрађене на постројењу за пречишћавање воде обављаће се у овом објекту.

### Заштита изворишта водоснабдевања

Изворишта за снабдевање водом за пиће треба заштити од намерног или случајног загађивања и од других утицаја који могу неповољно деловати на здравствену исправност воде или на издашност изворишта.

Да би се спречили различити утицаји околине који угрожавају и наносе штету подземној води и површинским водама налазишта воде и водозахвати морају бити обезбеђени заштитним зонама. Суштина је у превентивном деловању како би се избегле последице као и компликовани и скупи технолошки поступци прераде воде. Приликом одређивања заштитних зона и њихових граница утврдиће се забране, ограничења коришћења и обавезне толеранције.

Подземна вода може бити загађена нарочито:

- вирусима, бактеријама итд;
- резистентним материјама, као нафтом, погонским горивом, мутним и обојеним материјама, материјама са мирисом и укусом, отровима, тешким металима, детерџентима, средствима за заштиту, пестицидима и слично;
- радиоактивним материјама.

Величине заштитних зона и организација заштите условљене су могућим угрожавањима и могућим ефектима пречишћавања и својстава тла. Подручја водозахвата и зона са објектима који служе водоснабдевању траже нарочиту заштиту, због чега она треба да буду под јасном јурисдикцијом предузећа и заштићена од неовлашћеног приступа.

### Фекална канализација

Главни колектор за прикључивање фекалне канализације биће пречника Ø400, од пластичних ПВЦ цеви. Пројектом треба предвидети и примаран вод који ће ићи до постројења за пречишћавање отпадних вода које лоцирати на локацији КП бр.1952 КО Балта Бериловац. Заштитни појас око постројења за пречишћавање отпадних вода је  $400\text{m}^2$ .

Положај колектора се налази у осовини саобраћајнице. На преломима праваца и нивелете предвидети ревизиона окна као и каскаде на местима где је то потребно. Дубина укопавања цеви износи минимум 1,4м до врха цеви.

Прикључак на цевовод фекалне канализације за грађевинске парцеле које се налазе на терену са нагибом од пута наниже могуће је извести и индиректно, преко суседне парцеле гравитационо до саобраћајнице на нижој коти, уз сагласност власника парцеле кроз коју пролази прикључак.

Пројекте фекалне канализације и прикључака објеката радити у складу са важећим прописима и стандардима, а у сарадњи са надлежном комуналном установом и за исте прибавити неопходне сагласности.

#### Услови за извођење радова и уређење терена

Припремни и други радови на извођењу објеката који су наведени као предмет овог плана изводе се на следећи начин:

- Након обележавања трасе цевовода и дефинисања локације објеката, приступа се рашчишћавању терена од високе и жбунасте вегетације. Дуж трасе цевовода рашчишћавањем је обухваћен појас неопходан за пролазак механизације и то, не шири од 2 x 3,0 м рачунајући од осе цевовода. За поједине слободно стојеће објекте, резервоаре и типске шахтове рашчишћава се простор локације.
- Код извођења земљаних радова на пољопривредном земљишту потребно је претходно уклонити и посебно одложити педолошки слој земљишта дебљине до 0,3 м. За појединачне објекте педолошки слој се уклања у габариту објекта, а дуж трасе цевовода у ширини равног ископа, односно габарита шахтова.
- Равни ископ се изводи ровокопачем до потребне дубине, затим се у ров поставља пешчана подлога а на њу водоводне цеви.

По постављању одговарајуће деонице цевне мреже (са пратећом опремом) врши се испитивање на пробни притисак, а након позитивног резултата обавља се насипање рова. Насипање до висине цеви обавља се ручно а потом и машински.

Након делимичног насипања до 0,3 м од нивелете терена, за насипање се користи природно одложени педолошки слој земљишта.

- Површина рова се консолидује преласком ровокопача, а вишак материјала се уклања са трасе.
- Одлагање цеви и пратеће опреме која трајно не оштећује земљиште врши се изван локације објекта или радног коридора.

Материјал који може оштетити земљиште (песак, погонско гориво и сл.) одлаже се у оквиру локације самих објеката уз адекватне мере локализације могућег ширег утицаја.

- За кретање механизације се користи постојећа путна мрежа, односно простор дуж радног коридора.
- Након завршетка радова, преостали материјал се уклања, терен се нивелише, а по потреби и биолошки санира.

#### Услови у односу на другу техничку инфраструктуру и објекте

Саобраћајна мрежа

- Укрштање са регионалним и општинским путевима изводи се по условима надлежног предузећа, а по правилу поткопавањем (утискивањем) испод тупа пута уз техничко обезбеђење цеви.

Улазни профили изводе се изван путног земљишта а изузетно и у путном земљишту али најмање 0,5 м од спољне ивице путног јарка.

По завршетку радова терен се враћа у првобитно стање, а улазни профили видно маркирају .

- Укрштање са локалним сеоским путевима може се извести и отвореним ископом уз обезбеђење проходности за средње тешки саобраћај постављањем рампи за колски прелаз. Завршни радови и обележавање изводе се као и у претходном случају.

#### Електроенергетска и ПТТ мрежа

- Укрштање са овом мрежом подразумева пролазак главног и секундарног цевовода испод ваздушних водова. Сви радови се обављају под условима и уз надзор надлежног предузећа.

#### Супраструктурни објекти

- Дуж планиране трасе главног и секундарног цевовода и пратећих објеката нема стамбених, економских и привредних објеката које би требало уклонити.

#### Заштита од елементарних непогода и услови од интереса за одбрану

У циљу заштите од акцидентних ситуација и исправног функционисања система за водоснабдевање у свим условима, приликом избора техничког решења за транспорт воде до црпне станице и до резервоара, приликом пројектовања реконструкције цевовода и пратећих објеката на њему (ваздушних вентила, испуста за пражњење и испирање цевовода, пролаза цевовода испод путева ), неопходна је примена савремених материјала, и поступака грађевинске праксе, уз поштовање важећих стандарда и техничких услова, а с`обзиром на геолошке, геотехничке, хидрогеолошке и сеизмичке услове терена.

Посебну пажњу обратити на техничка решења код свих оних места која имају анкерна својства, где треба обезбедити могућност заједничког рада цевовода и околног тла.

#### Мрежа инсталација за електричну енергију

На подручју Плана постоји далековод 35kV "Кална -Мездреја" на челично-решеткастим стубовима и са проводницима Al/č 75mm<sup>2</sup> а коришћен је као далековод 10kV. Обзиром да су се јавиле потребе за напајањем ТС 35/10kV "Јабучко равниште" на напону 35kV и из правца Калне, овај далековод ће у наредном периоду бити стављен под напон 35kV. Од стубног места бр. 17 постојећег далековода, на КП бр.1199 КО Балта Бериловац, полазиће планирани далековод 35kV ка Јабучком равништу.

Постојећи далековод 10kV кроз село је део вода 10kV ТС 35/10kV "Кална"-ТС 35/10kV "Јабучко равниште". Деоница на простору обухваћеном планом изведен је на армирано-бетонским стубовима и са проводницима Al/č 50/8mm<sup>2</sup> и ХНЕ 48/О-А 3х(1х50)+50mm<sup>2</sup> . У "нормалном уклонном стању" из ТС 35/10kV "Кална" напојене су све ТС 10/0,4kV на потезу од Калне до Црног врха.

Становници Балта Бериловца су снабдевени електричном енергијом из ТС 10/0,4kV "Балта Бериловац"( тип "кула", снаге 160/50 kVA, изграђена 1962.год.).

Нисконапонска мрежа до потрошача је изведена на армирано-бетонским стубовима и са проводницима Al/č и НН СКС-ом.

Ради напајања нових објеката и побољшања квалитета напајања постојећих купаца, биће потребно изградити нове и реконструисати постојеће нисконапонске мреже. У случају потребе за већом једновременом снагом, биће потребно изградити и нове ТС 10/0,4kV.

Концепција напајања електричном енергијом објеката на подручју плана је следећа:

Број и локације ТС 10/0,4kV бирати према енергетским потребама објеката који се планирају, а у складу са савременим стандардима потрошње енергије по m<sup>2</sup> објеката и броју корисника. ТС 10/0,4kV (слободностојеће или стубне) треба лоцирати што ближе “центру” потрошње, на јавној површини са приступним путем за теретно возило. ТС 10/0,4kV се могу градити и у објекту уколико се користе искључиво за напајање тог објекта (мерење на 10kV). Разводно постројење 10kV слободностојећих ТС треба да има најмање две водне ћелије, по потреби мерну ћелију и једну или две трафо ћелије. Такође треба обезбедити могућност даљинског командовања расклопном опремом у разводним постројењима 10kV сваке ТС.

Прикључене водове 10kV треба градити као надземне са Al/č проводницима, СНСКС-ом или подземне. Трасе водова (где год је то могуће) треба да буду на јавној површини, у тротоарском делу саобраћајница, непрекидно доступне ради евентуалног отклањања кварова.

Нисконапонску мрежу конципирати као ваздушну на бетонским стубовима са самонесећим кабловским снопом или подземну кабловску мрежу кабловима типа РР00-А одговарајућег пресека. Индивидуални објекти треба да имају измештено мерно место на стубовима нисконапонске мреже или лоцирано на граници јавне површине и приватне парцеле у слободностојећим мерним орманима.

#### Мреже телекомуникационих инсталација

Планом генералне регулације предвиђени су коридори дуж локалних улица и саобраћајница у селу Балта Бериловац за потребе изградње телекомуникационе инфраструктуре за прикључење планираних објеката на телекомуникациону мрежу.

- На овом подручју постоје фиксни телефони у ЦДМА технологији (бежична технологија). Телеком Србија дугорочним планом предвиђа модернизацију телекомуникационе мреже односно изградњу оптичких каблова до сваког корисника.

- У оквиру подручја обухвата плана не постоје активне базне станице Мобилне Телефонije Србије.

- “Телеком Србија” а.д. ће у складу са динамиком фазне изградње планираних туристичких комплекса, планирати даље своје активности на изградњи телекомуникационе мреже и пружања широкопојасних сервиса, ИПТВ високе резолуције и преноса података.

#### 1.5. Услови за уређење озелењених, слободних и рекреационих површина

С' обзиром да се подручје Плана налази у Парку природе, неопходно је спровођење одредби Плана тако да буду у складу са Уредбом о заштити Парка природе Стара планина. То подразумева следеће:

- Очување – одржање станишта и разноврсности дивље флоре и фауне, њено јачање и просторно ширење;
- Очување разноврсности, живописности и лепоте предела, унапређење његове чистоће и уређености у зонама и коридорима становања, привредних активности, рекреације, саобраћаја, спровођење приоритетних активности, санације и рекултивације деградираних површина;
- Очување екосистемских, пејзажних, биолошких и других вредности и природних ресурса подручја и обезбеђивање доступности за одрживо коришћење из домена науке, образовања, туризма, рекреације и спорта и комплементарних активности;
- Интегрисање презентације природних вредности у туристичку понуду путем заједничких програма, планова и пројеката;
- Што се рекреативних површина тиче, могућа је њихова изградња на локацијама за које су прибављени услови, сагласности и мишљења

Завода за заштиту природе Србије и ЈП Србијашуме” као управљача Парка природе “Стара планина”.

#### Мрежа опремања простора за сакупљање отпадака

Систем комуналне хигијене уграђен је у општа планска решења, депоновање смећа вршиће се у оквиру градске депоније у Књажевцу, уз примену санитарно-хигијенских мера. Прикупљање отпада вршиће се у оквиру локалних пунктова који морају бити опремљени у складу са важећим санитарно-хигијенским прописима.

#### 1.6. Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта по целинама и зонама из планског документа, који је потребан за издавање локацијске и грађевинске дозволе

Одобрење за изградњу издаје се у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи (“Службени гласник РС” бр.72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19) и на основу урбанистичко-техничких услова утврђених на основу планских решења овог Плана генералне регулације.

У поступку прибављања одобрења за изградњу - извођење радова и локацијских услова неопходно је прибавити и решење о условима заштите природе које издаје Завод за заштиту природе Србије, у складу са чланом 9. Закона о заштити природе.

Локацијски услови су јавна исправа која садржи податке о могућностима и ограничењима градње на катастарској парцели која испуњава услове за грађевинску парцелу, а садржи све услове за израду техничке документације.

Локацијски услови се издају за изградњу, односно доградњу објекта за које се издаје грађевинска дозвола, као и за објекте који се прикључују на комуналну и другу инфраструктуру.

Осим општих законом и планом дефинисаних принципа и параметара приликом припреме услова за издавање локацијских услова утврђују се следећи додатни критеријуми:

- Посебни услови за постојеће објекте: могуће је задржавање само квалитетних објеката у естетском, функционалном и конструктивном смислу; на основу осталих правила регулације и прописаних параметара могућа је доградња, надградња и адаптација објекта веће грађевинске вредности, у складу са амбијенталним карактеристикама; предвиђена је могућа доградња анекса као проширења капацитета основне намене објекта;

- Поступак формирања или корекције парцеле је могуће извршити пројектом парцелације и препарцелације у случајевима када су у потпуности примењена правила и параметри утврђени Планом генералне регулације и када не постоји сукоб заинтересованих корисника;

- Вредности урбанистичких параметара – коефицијенти заузетости – утврђени су просечно за целе блокове и могу се приликом израде урбанистичких пројеката и утврђивања услова за изградњу и уређење простора кориговати.

- Нови, реконструисани, дограђени и надграђени објекти морају својим изгледом, габаритом, спратношћу, материјалима и односом према регулационој и грађевинској линији бити уклопљени у постојећу урбану матрицу и позитивне амбијенталне и архитектонске карактеристике окружења.

Да би се издали локацијски услови за изградњу, потребно је локацију комунално опремити на основу Плана генералне регулације. Приоритет у изградњи инфраструктурних објеката је изградња саобраћајног приступа, као и опремање локације комуналном инфраструктуром (водовод, канализација и ниско напонска мрежа).

За изградњу линијских инфраструктурних објеката и објеката комуналне инфраструктуре, локацијски услови се могу издати за више катастарских парцела, односно делова катастарских парцела, уз обавезу инвеститора да пре издавања употребне дозволе изврши спајање тих катастарских парцела, у складу са важећим законом.

#### 1. 7. Услови за коришћење, очување и заштиту обрадивог и пољопривредног земљишта

Релативно високу заступљеност домаћинстава с газдинством прати ниско учешће, како пољопривредног у укупном становништву, тако и домаћинстава с чисто пољопривредним изворима прихода у укупном броју домаћинстава. Старосне карактеристике пољопривредног становништва указују на одумирање готово свих домаћинстава која данас имају искључиво пољопривредне изворе прихода. Разлог неадекватног коришћења земљишта је последица следећих ограничења:

- дубока старост, сеоског, посебно пољопривредног становништва, која инерцијом демографских процеса убрзава већ отпочето гашење села Црни Врх;

- исувише уситњен и распарчан земљишни обрадиви посед;
- релативно слаба природна плодност земљишта, рељефна ограничења, при обради слабо заступљених ораница, опора клима, удаљеност од тржишта и друге специфичне тешкоће због којих је пољопривреда Старе планине производно и доходовно хендикепирана;

- изузетно слаба развијеност саобраћајне, хидротехничке, друштвене и друге инфраструктуре Балта Берировца;

- слаб квалитет и низак ниво опремљености пољопривредних газдинстава савременом механизацијом и уређајима;

- несигурност пласмана тржишних вишкова појединих пољопривредно-прехранбених производа.

Да би се очувало и заштитило обрадиво пољопривредно земљиште, пре свега треба да се:

- обезбеди подршка опстанку породичних газдинстава на теренима с природним ограничењима за вођење рентабилне пољопривредне производње уз очување природних добара, биодиверзитета, пејзажно амбијенталног лика и других нетржишних вредности.

- унапређење производње, понуде и пласмана високо квалитетних планинских и других локалних пољопривредно-прехранбених производа;

- обнова и развој планинског сточарства, с ослонцем на еколошки безбедно коришћење просторних пашњака, упоредо са унапређивањем услова стајског смештаја, производње сточне хране за зимску исхрану стоке, ветеринарске заштите и других квалитативних компоненти сточарске производње;

- континуално побољшавање материјалних и социјалних услова живљења на селу, повећањем запослености и дохотка сеоског становништва кроз паралелну подршку поларизацију аграрне структуре и развоју туризма и других непољопривредних делатности на селу.

Из свега овога произилази, да је прво и неопходно инвестирање у развој саобраћајне, хидротехничке, енергетске и тржишне инфраструктуре.

#### 1.8. Услови и мере заштите природних добара и непокретних културно-историјских добара и заштите природног и културног наслеђа, животне средине и живота и здравља људи

Услови Министарства здравља-Сектора за инспекцијске послове -Одељења за санитарну инспекцију-Одсек за санитарни надзор Ниш који се морају испунити, а који су прописани следећим правилницима и законима:

Правилник о општим санитарним условима које морају да испуне објекти који подлежу санитарном надзору ("Сл. гласнк РС", бр.47/06), Закон о водама ("Сл. гласнк РС", бр.30/10),Правилник о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања ("Сл. гласнк РС", бр.92/08), Закон о сахрањивању и гробљима ("Сл. гласнк СРС", бр. 20/77, 24/85, и "Сл. гласнк СРС", бр. 53/93, 67/93, 48/94, 101/2005.),Правилник о минималним техничким и санитарно-хигијенским условима за уређење и опремање угоститељских објеката ("Сл. гласнк РС", бр.41/10) и Правилник о санитарно-хигијенским условима за објекте у којима се обавља производња и промет животних намирница и предмета опште употребе ("Сл. гласнк РС", бр.6/97 и 52/97).

#### Услови и мере заштите простора

Просторно-плански услови заштите и унапређења животне средине, заштите од техничких катастрофа и ратних разарања уграђени су у концепт планског решења. У оквиру комплекса не налазе се и не планирају садржаји који неповољно утичу на квалитет воде, ваздуха и тла, као и на стварање прекомерне буке.

#### Заштита непокретног културног наслеђа

На основу Закона о културним добрима ("Службени гласник РС",бр. 71/94) надлежни Завод за заштиту споменика културе из Ниша издаје услове чувања, одржавања и коришћења културних добара и утврђује мере заштите ствари и творевина за које се претпоставља да имају својства од посебног значаја за културу, уметност и историју односно добара која уживају претходну заштиту.

У анализи амбијенталних целина и појединачних садржаја, када је Балта Бериловац у питању, мора се константовати да је већи део објеката грађен од слабијег материјала, да су мање очувани и да нема традиционално грађених објеката који су у добром стању.

На подручју Балта Бериловца постоји и црква као и сачувана заветна места – записи (крст, дрво) на којима се одржавају верски обичаји. Да би се културна баштина сачувала, потребно је урадити, ревитализацију, рестаурацију и конзервацију вредне заоставштине.

Уколико се у току било које врсте грађевинских и других радова на свим облицима инфраструктуре наиђе на било који облик културног или природног добра (археолошки налаз, или налаз геолошког, палеонтолошког или било ког другог порекла) радови се морају зауставити и обавестити надлежне службе заштите (Завичајни музеј Књажевац и Завод за заштиту споменика културе у Нишу) и предузму све мере како се налазиште не би оштетило или уништило у складу са чланом 109. став 1. Закона о културним добрима.

У случају да се радови планирају или изводе на површини на којој се налази културно добро или добро које ужива претходну заштиту, подносилац захтева је дужан да обезбеди услове Завода, као и да обезбеди средства за претходна археолошка истраживања, заштиту, чување, публиковање и презентацију истог, а што ће се регулисати посебним уговором између Инвеститора и Завода.

## Заштита природних вредности

У обухвату Плана генералне регулације села Балта Бериловац налази се део заштићеног подручја Парка природе “Стара планина” (III зона заштите). Такође, предметно подручје се налази у просторном обухвату еколошке мреже “Стара планина”(80). Како би се заштитио и очувао заштићени простор, Планом су предвиђене неопходне мере заштите природних вредности:

Приликом планирања намене површина извршено је зонирање функционално различитих намена и груписање компатибилних садржаја и активности на грађевинском земљишту. Планом су раздвојене функције, зоне и објекти који се међусобно угрожавају одређивањем неопходних заштитних растојања. Како би се заштитила природа треба спречити прекомерну пренамену пољопривредног у грађевинско земљиште као и пренамену шумског у грађевинско земљиште у складу са Законом о шумама по члановима 22, 10, 11 и 12.

Процењени су и дефинисани нови (реални) капацитети у односу на постојеће у погледу инфраструктурне опремљености и степена изграђености простора. Параметри за изградњу прилагођени су капацитетима предметног подручја, природним вредностима и реалним могућностима за инфраструктурну опремљеност. Анализирана је постојећа намена коришћења простора и новостворени услови животне средине, предвиђена одговарајућа решења за унапређење простора (санација, ревитализација, реконструкција, адаптација и сл.);

Предвиђено је озелењавање око објеката искључиво аутохтоним врстама, типичним за предметно подручје, провереног порекла и квалитета. Избегавати врсте које су детерминисане као инвазивне (багрем, кисело дрво и др.) као и алергене (тополе и сл.);

Планирати редовно одржавање партерног зеленила и слободних површина, сузбијање и контролу алергених и инвазивних врста;

Предвидети максимално очување и заштиту високог зеленила и вреднијих примерака дендофлоре (појединачна стабла, као и групе стабала);

За извођење радова који изискују евентуалну сечу одраслих, вредних примерака дендофлоре прибави сагласност надлежних институција;

Приликом извођења радова предвидети максимално очување и заштиту приобаља и приобалне вегетације свих водотока у границама предметног Плана. У том смислу ускладити планиране намене и активности у односу на плавну зону великих вода и приобалног земљишта, које заједно са коритом за велику воду чини водопривредно земљиште;

Није дозвољено планирати радове који би довели до промене постојећег режима површинских и подземних вода, односно извођење било каквих истражних бушења и хидротехничких радова без поседовања одговарајуће документације и претходно прибављених одговарајућих мишљења, услова или сагласности надлежних институција. Није дозвољено планирати радове који могу изазвати замућивање водотока дуже од три дана у континуитету;

Забрањено је извођење хидротехничких радова у посебним стаништима риба којима се нарушавају еколошке одлике воде и угрожава рибљи фонд. У посебним стаништима риба трајно није дозвољен сваки вид риболова, као и било какве друге активности које ометају мрест, развој и кретање риба, осим риболова у научно-истраживачке сврхе. Посебно станиште риба у границама предметног Плана дефинисано је Изменама и допунама Програма управљања рибарским подручјем “Стара планина” за период 2013-2022:

Отицање воде мора бити решено падовима ка путу, а на местима где је и ако је то неопходно и коришћењем отворених или решеткастих ригола (на пример дуж тротоара). Посебна пажња треба да буде посвећена кишници и сливању воде

која настаје услед отапања снега низ шкарпу са горње стране пута (формирати ободни канал);

Обавезно је постављање информационо-едукативних табли о приоритетним типовима станишта за заштиту и заштићеним и строго заштићеним врстама које живе на предметном подручју у сарадњи са Управљачем заштићеног подручја;

За било коју изградњу на предметном подручју инвеститор је у обавези да прибави решење о условима заштите природе које издаје Завод за заштиту природе Србије. Такође, пре почетка свих радова или активности у границама предметног Плана, дефинисати да су Инвеститори у обавези да благовремено обавесте ЈП “Србијашуме”, РЈ “Парк природе Стара планина” (управљача заштићеног природног добра) и омогуће неопходне услове овлашћеном представнику управљача за несметано извршење обавеза у домену стручног надзора;

Уколико се током планираних радова наиђе на геолошко-палеонтолошке или минералошко-петролошке објекте, за које се претпоставља да имају својство природног добра, сходно Закону о заштити природе извођач је дужан да обавести министарство надлежно за послове заштите животне средине у року од 8 дана, односно предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

#### Заштита вода

Заштита вода (површинских и подземних) од загађивања представља приоритетни задатак. Спроводиће се применом обавезних мера превенције у поступку имплементације Плана и реализације планираних намена, спречавања и отклањања постојећих и потенцијалних узрока деградације:

- при реализацији планских намена и Пројекта обавезне су мере спречавања и забране упуштања и просипања било каквих отпадних вода на локацијама;
- обавезна је изградња канализационог система и укључивање на систем за пречишћавање отпадних вода;
- обавезан је претходни третман потенцијално зауљених атмосферских вода са свих манипулативних и осталих површина, преко сепаратора таложника масти и уља, до захтеваног нивоа пре упуштања у реципијент;
- обавезан је поступак прорачуна очекиваних количина и категорија отпадних вода, начин третмана и управљања отпадним водама при реализацији еколошке зоне Плана;
- изградња водонепропусних септичких јама је дозвољена за појединачне пројекте као прелазно решење до реализације канализационе мреже и прикључења на колектор;

#### Заштита ваздуха

Заштита ваздуха од загађења спроводиће се као интегрални део стратегије, услова и мониторинг мреже контроле квалитета ваздуха на нивоу простора Парка природе “Стара планина”. Планиране мере превенције спречавања, отклањања потенцијалних извора аерозагађивања, мере заштите и контроле квалитета ваздуха:

- обавезан је поступак процене утицаја на животну средину са аспекта еколошке одрживости и коришћења еколошки прихватљивих енергената за планиране пројекте;
- обавезан је избор најбоље понуђених решења загревања објеката и еколошки прихватљивих енергената;

- обавезан је план контроле квалитета ваздуха, утврђивањем просторне мониторинске мреже (утврђивање мерних места за праћење стања аерозагађености специфичних и неспецифичних полутаната атмосфере);

### Заштита земљишта

Заштита земљишта као необновљивог природног ресурса спроводиће се мерама ограничења забране и заштите од ненаменског коришћења, загађивања, деградације и девастације.

При извођењу земљаних радова треба предвидети мере које ће обезбедити услове за очување терена. Планирати примену одговарајућих биоинжењерских мера, које предвиђају заштиту терена од ерозије, евентуалних изворишта и водених токова од засипања стенским или земљаним материјалом и сл. Наведено значи да се земљаним радовима на засецању, усецању и укопавању, не сме да се угрози стабилност тла, нити изазвати инжењерскогеолошки процеси, процеси ерозије терена под нагибом. У случају да у току извођења грађевинских радова и приликом експлоатације објекта дође до појаве ерозије земљишта са околних падина, инвеститор је у обавези да хитно предузме одговарајуће мере у циљу заштите стабилности терена.

Радове на заштити од ерозије спровести уз помоћ жичаних плетера, подбусавањем или навлачењем земљишног слоја, а потом подсејавањем травног покривача.

Озелењавање бусеновима на појединим местима потребно је допуњавати са сетвом семена одговарајућих брзорастућих трава.

Густо и интензивно затрављивање примењивати искључиво на површинама које су под већим нагибима и на којима се планира већи ископ.

Забрањено је планирање формирања позајмишта, површинских копова или експлоатација материјала из водотока, ради обезбеђивања геолошког грађевинског материјала (камена, песка, шљунка и сл.)

Дозвољено је коришћење материјала из планираних ископа.

Планирати да се хумус који се скида у току радова засебно депонује и заштити од спирања. Предвидети да се исти користи за санацију терена након завршетка планираних радова.

Посебно у склопу пројектне документације, обрадити део који се односи на организацију градилишта за изградњу предметних објеката, инфраструктуре и смештајних капацитета, са јасно прецизираним локацијама за објекте, паркинге и путеве проласка грађевинске механизације, локације за депоновање грађевинског материјала, као и Пројекат санације и уређења терена (уређење раскопаних површина, одвожење свих вишкова грађевинског материјала и сл).

Уколико се у току радова наиђе на геолошка или палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.), која би могла представљати заштићену природну вредност, одредбом члана 99. Закона о заштити природе ("Службени гласник РС", бр.36/09, 88/2010 и 91/2010), налазач је дужан да о налазу обавести Министарство енергетике, развоја и заштите животне средине Републике Србије у року од осам дана од проналаска и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе до доласка овлашћеног лица.

### Заштита шума

За заштиту шума и шумског земљишта битни су услови Завода за заштиту природе и услови ЈП "Србијашуме" као управљача Парка природе "Стара планина".

Газдовање и заштита као и стручно техничке послове на планском подручју спроводи ЈП "Србијашуме" као управљач Парка природе "Стара планина".

-Границом ПГР-а није обухваћена површина којом газдује Шумско газдинство "Тимочке шуме" Бољевац.

-Основна намена шума обухваћених ПГР је дефинисана као Парк природе режима заштите III степена.

-Планом су обухваћене површине на којима се налазе шуме букве, граба, шуме брезе, јасике и багрема, шибљак и вештачки подигнуте састојине црног бора.

Степен угрожености шума од пожара обухвата V и VI степен угрожености, у зависности од састојине.

Да би се адекватно сачувале шуме и шумско земљиште неопходно је поштовање важећих одредби:

Уредбе о режимима заштите ("Сл. гласник РС" бр. 31/2012) по којој режим заштите III степена забрањује изградњу објеката, радове и активности утврђене чланом 35. Закона о заштити природе ("Сл. гласник РС", бр. 36/09, 88/10, 91/10-исправка, 14/16 и 95/18-др. Закон ). У режиму заштите III степена радове и активности ограничити на: изградњу објеката туристичког смештаја и јавних скијалишта, инфраструктурне мреже и инфраструктурних објеката у складу са одрживим коришћењем природних вредности и капацитетом простора, викендица као и складишта грађевинског материјала и индустријске робе уз постојећа насеља.

Уредбе о заштити Парка природе "Стара планина" ("Сл. гласник РС" бр. 23/09);Правилника о критеријумима за издвајање типова станишта, о типовима станишта, осетљивим, угроженим, ретким и за заштиту приоритетним типовима станишта и о мерама заштите за њихово очување ("Сл. гласник РС" бр. 35/10); Правилника о проглашењу и заштити строго заштићених и заштићених дивљих врста биљака, животиња и гљива ("Сл. гласник РС" бр. 5/10,47/11, 32/16 и 98/16); Правилника о специјалним техничко-технолошким решењима која омогућавају несметану и сигурну комуникацију дивљих животиња ("Сл. гласник РС" бр. 72/10); Правилника о унутрашњем реду и чуварској служби ПП "Стара планина" ("Сл. гласник РС" бр. 27/11);Правилника о компензацијским мерама ("Сл. гласник РС" бр. 20/10) и Правилника о одштетном ценовнику за утврђивање висине накнаде штете проузроковане недозвољеном радњом у односу на строго заштићене и заштићене дивље врсте ("Сл. гласник РС" бр. 37/10);

Такође треба водити рачуна о наменском и контролисаном пошумљавању, ревитализацији, обнови аутохтоним дрвенастим и жбунастим врстама дрвећа, у складу са распрострањености и типу истих на предметном простору, односно таквих врста које су биолошки постојане у датим климатским условима и обавезна нега шумских засада сагласно условима надлежног Завода за заштиту природе;

О пејзажном уређењу постојећих шумских комплекса применом мера неге и заштите;

Обавезно је обликовање заштитног појаса зеленила од аутохтоних врста у циљу повећања еколошког капацитета просторне целине и еколошких зона;

У случају да се током радова наиђе на јединке строго заштићених или заштићених врста биљака или животиња, инвеститор је дужан да у складу са одредбама члана 93. Закона о заштити природе ("Службени гласник РС",бр.36/09, 88/10 и 91/10) обавести Министарство енергетике, развоја и заштите животне средине Републике Србије и Завод за заштиту природе Србије, односно предузме све мере како би се заштићене или строго заштићене врсте сачувале до доласка овлашћеног лица.

### Заштита од буке

Заштита од појаве прекомерне буке планирана је у валоризованим еколошким зонама. Биолошке и техничке мере заштите спроводиће се у зони пута:

- планирано је формирање пејзажног, обликованог и уређеног заштитног зеленила у зони пута избором аутохтоних врста;

- избор зеленила мора бити прилагођен зонским и локацијским условима у складу са пејзажним и еколошко – биолошким захтевима;
- обавезно је озелењавање паркинг простора;
- препорука је - успостављање посебног саобраћајног режима у зонама са могућим или очекиваним повећаним интензитетом буке;
- захтевана је реконструкција и изградња саобраћајница за очекивано саобраћајна оптерећења;
- обавезна је процена утицаја на животну средину за пројекте (објекте и садржаје) потенцијалне изворе буке, примена мера превенције, спречавања и отклањања могућих извора буке;

#### Заштита од могућих акцидената и удесних ситуација

Заштита од могућих акцидената и удесних ситуација представља обавезу управљања ризиком у заштићеном подручју и животної средини:

- планирање, организовање и предузимање превентивних мера и мера за спречавање могућих удеса, управљање опасним материјама сагласно процени опасности од могућих удеса на заштићеном подручју;
- поступање са осталим материјама у употреби, транспорту, промету, складиштењу и одлагању спроводити на начин да се не доведе у опасност живот и здравље становништва, туриста, природних вредности, заштићених добара и животне средине;

#### Заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења

Заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења на подручју Плана представља интегрални део Националног програма за заштићена подручја. Мере заштите спроводиће се:

- сталном контролом и праћењем кретања радиоактивности у животної средини;
- контролом размештаја и исправности опреме и могућих извора зрачења;
- проценом утицаја на животну средину пројеката могућих и потенцијалних извора јонизујућих и нејонизујућих зрачења;
- применом мера превенције заштите и мониторинга животне средине

#### Заштита од елементарних непогода и других опасности у миру и рату

У циљу укупне заштите и спасавања људи, материјалних и других добара од елементарних и других већих непогода у миру и рату, као и од ратних разарања, а обзиром да Савезно министарство за одбрану – Управа за цивилну одбрану, нема посебних услова за прилагођавање потребама народне одбране у Плану су уграђене просторно-урбанистичке мере заштите и то:

#### Земљотрес

Новопроектовани објекти се морају пројектовати и реализовати у складу са важећим техничким прописима о грађењу на сеизмичким подручјима. У даљој разради извршити детаљна истраживања терена за појединачне локације и на бази микро испитивања одредити степен сеизмичког интензитета.

#### Пожар

У мирнодопским условима пожари представљају највећу опасност. Интензитет пожара може бити различит, у зависности од читавог низа мера које се могу предузети већ на нивоу урбанистичких мера и то:

-Обезбеђење од потенцијалних изазивача пожара: у складу са Законом о заштити од пожара, планирани објекти на предметном подручју припадају свим категоријама угрожености од пожара, па се морају организовати и спровести превентивне мере заштите од пожара унутар објеката. Обзиром, да је подручје обухваћено овим Планом под шумским засадама у великом проценту, то се морају организовати и спровести превентивне мере заштите од пожара на целом разматраном подручју.

#### Бујични токови

Због топографије терена, присутна је опасност од стварања бујичних токова, нарочито у периодима топљења снега. У плану је посебна пажња посвећена лако и брзом одвођењу атмосферских и процедурних вода са земљишта на коме је планирана изградња.

#### Мере заштите од ратних дејстава

Инвеститори појединих објеката и садржаја су у обавези да испоштују Уредбу о организовању и функционисању цивилне заштите („Сл. Гласник РС“ бр. 21/92).

Планирани јавни објекти и смештајни туристички садржаји могу се у ванредним ситуацијама употребити за потребе санитетског збрињавања и лечења, с' озиром да нису предвиђени у великим грађевинским концентрацијама и да су по правилу заклоњени морфолошким облицима и шумама.

Према акту Управе за инфраструктуру Сектора за материјалне ресурсе бр.12511-2 од 02.07.2019.год. нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље, уз обавезно поштовање Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13\_УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18 и 31/19), као и свим подзаконским актима који регулишу предметну материју.

#### Санитарно-хигијенска заштита

##### **Објекти за производњу и промет животних намирница и предмета опште употребе**

Производња и промет животних намирница и предмета опште употребе, не може бити лоцирана поред ђубришта, депонија, несанираних нужника, отворених канала, фабрика које испуштају гасове, пару, димове, прашину, као и у близини других објеката који могу штетно утицати на хигијенске услове у објекту, односно хигијенску исправност производа у њима, као и на местима где би правац дувања главних ветрова могао штетно утицати на хигијенске услове у објекту или његовој околини. Објекти не могу бити на местима где могу угрожавати становања или обављање здравствене, дечје и социјалне заштите. Објекти се лоцирају на местима где је обезбеђена снабдевеност енергетским изворима, континуираним снабдевањем хигијенски исправном водом, као и одвођење отпадних вода и других чврстих отпадних материја.

Ближи услови за ове објекте регулисани су Законом о безбедности хране („Сл. гласник РС“, бр.41/09), Правилником о општим санитарним условима које морају да испуне објекти који подлежу санитарном надзору („Сл. гласник РС“, бр.47/06), Правилником о санитарно-хигијенским условима за објекте у којима се обавља производња и промет животних намирница и предмета опште употребе („Сл. гласник РС“, бр.6/97), као и Законом о здравственој исправности предмета опште употребе („Сл. гласник РС“, бр.92/11).

Пијаце и тржнице, било да су отвореног или затвореног типа, лоцирају се у стамбеној зони насеља или у близини, са обезбеђеним прилазима за возила за снабдевање и за потрошаче. Простор треба да је поплочан, уз довољан број канализационих отвора, а чесме се постављају на тржном простору, што је прописано Правилником о ближим условима који обезбеђују хигијенско поступање са животним намирницама и могућност здравственог надзора над прометом ван просторија одређених за продају ("Сл. гласник РС", бр. 25/76).

#### Објекти за снабдевање становништва водом за пиће

Објекти за снабдевање становништва водом за пиће се обезбеђују зонама и појасовима санитарне заштите који се уносе у катастарске, као и просторне и урбанистичке планове. Зона непосредне заштите обезбеђује се ограђивањем и може се користити само као сенокос. У ужој зони заштите није дозвољена изградња објеката, постављање уређаја и вршење радњи које могу на било који начин контаминирати воду. У широј зони забрањена је изградња индустријских и других објеката, чије отпадне воде и друге отпадне материје из технолошког процеса производње могу загадити извориште, осим објекта од посебног значаја за заштиту земље.

Објекти водоснабдевања, као што су резервоари, црпне станице, коморе за прекид притиска, инсталације за поправак квалитета воде и дубоко бушених бунара, морају имати зону непосредне заштите које обухвата најмање 10м од објекта. Око цевовода успоставља се појас заштите, који око главних цевовода износи са сваке стране најмање 2,5м. Ова област регулисана је следећим прописима: Законом о водама ("Сл. гласник РС", бр.30/10, 93/12, 101/16, 95/18) и Правилником о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања ("Сл. гласник РС", бр.92/08).

Обавезно је ограђивање резервоара за воду и зоне непосредне заштите водозавода. Ограда мора да буде транспарентна, висине 2м. Зона непосредне заштите водозавода обухвата простор од 20м низводно, 30м лево и десно и 100м узводно од водозавода.

#### Објекти угоститељске делатности

Услови за уређење угоститељских објеката одређени су Законом о туризму ("Сл. гласник РС", бр.36/09 и 88/10), као и правилником о условима и начину обављања угоститељске делатности, начину пружања угоститељских услуга, разврставање угоститељских објеката и минимално-техничких услова за уређење и опремање угоститељских објеката ("Сл. гласник РС", бр.48/12).

#### Објекти васпитно-образовне делатности

Школски и предшколски објекти се лоцирају у стамбеним зонама, у близини саобраћајница, заштићени од буке и аерозагађења. Локација треба да има довољно простора за изградњу пратећих садржаја, као што су дечја игралишта, спортски терени и др. Објекти морају бити снабдевени довољном количином хигијенски исправне текуће воде, као и хигијенско уклањање течних и чврстих отпадних материја.

#### Објекти културе, физичке културе, спорта и рекреације

Објекти културе су пратећи садржаји насеља. За објекте физичке културе, спорта и рекреације обезбеђују се посебне површине издвојене од насеља са специјалним условима прописаним Правилником о ближим условима за обављање делатности у области физичке културе ("Сл. гласник РС", бр.2/84 и 28/89),

Правилником о општим санитарним условима које морају да испуне објекти који подлежу санитарном надзору ("Сл. гласник РС", бр.47/06) и Правилником о условима за обављање спортских активности и делатности ("Сл. гласник РС", бр.30/99), којима су прописани ближи услови за наведене објекте.

## Гробља

Приликом одређивања локације за гробља, мора се посебно водити рачуна о заштити изворишта за снабдевање водом, објекта за снабдевање водом за пиће, геолошком саставу тла, као и о санитарним другим условима прописаним за подизање гробља сходно Закону о сахрањивању и гробљима ("Сл. гласник РС", бр.20/77, 24/85-др. закон, 6/89-др. закон, "Сл.гласник РС", бр. 53/93-др. закон, 67/93-др. закон, 48/94-др. закон, 101/05-др. закон, 120/12-УС).

### 1. 9. Услови којима се површине и објекти јавне намене чине приступачним особама са инвалидитетом, у складу са стандардима приступачности

Услови за несметано кретање особа са посебним потребама у простору, дефинишу се за ниво решења саобраћајних и слободних површина као и приступ објектима.

За све могуће правце кретања особа са инвалидитетом обезбеђују се прописани услови у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама (Сл. гласник РС", бр. 46/2013, и 22/15) и морфолошким карактеристикама планинског терена.

У оквиру решења слободних површина предвиђену денивелацију, поред степеништа, савладавати и одговарајућим рампама. Рампе предвидети и на улазу у јавне објекте, како би се омогућио несметан приступ садржајима и вертикалним комуникацијама.

### 1.10. Мере енергетске ефикасности изградње

Сви нови објекти мора да задовоље услове за разврставање у енергетски разред "А", "А+" или "Б", према енергетској скали датој у Правилнику о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда ("Сл. гласник РС" бр. 69/12).

Препоруке за планирање, пројектовање и изградњу:

- задовољити услов рационалног коришћења смештајног и радног простора, односно да нето површине задовољавају услове и нормативе за одговарајућу намену, број корисника и број запослених;

- водити рачуна о правилној орјентацији просторија; унутрашњу орјентацију смештајних и осталих главних просторија у оквиру објекта прилагодити у највећој могућој мери јужној орјентацији; ка северној страни орјентисати просторије секундарног значаја, као и помоћне просторије;

- препоручује се да се на северној, североисточној и северозападној страни предвиђају прозори величине једнаке или мање од 1/7 површине просторије. На јужној, југоисточној и југозападној страни могу бити прозори величине већи од 1/7 површине просторије, тако да би се могло максимално користити енергија сунца у зимском периоду. Покретном топлотном заштитом треба обезбедити заштиту тих просторија од прекомерног прегревања лети као и од прекомерних губитака кад нема сунца.

-уколико се приликом пројектовања и извођења поштују препоруке дате у погледу оријентације и организације просторија и објеката остварена је могућност за коришћење активних и пасивних система за коришћење сунчеве енергије;  
-за све објекте где је предвиђена примена система за коришћење енергије сунца и геотермалне енергије треба урадити техноекономски елаборат;  
-техноекономски најприхватљивији системи за коришћење енергије сунца су системи за грејање топле санитарне воде сунчевом енергијом.

Приликом извођења објеката обавезна је:

- примена хидроизолационог материјала;
- примена термоизолационог материјала;
- примена столарије са термоизолованим вакум-стаклом;
- примена косих кровних конструкција и одговарајућег кровног покривача;

Да би се смањила количина потрошње електричне енергије, потребно је користити штедљиве електричне апарате и расвету са штедљивим расветним телима.

### Други елементи значајни за спровођење планског документа

Задатак ПГР-а је да се простор сачува и реализују садржаји који се Планом прописују и предвиђају.

Извори финансирања приоритетних радова су различити, почев од индивидуалног финансирања до финансирања од стране различитих институција и предузећа.

#### 1.11. Локације за даљу разраду-израда Пројекта парцелације односно препарцелације, Урбанистичких пројеката, Урбанистичко архитектонских конкурса са смерницама за њихову израду

Израда Пројекта парцелације и препарцелације је обавезна за решавање имовинских односа приликом изградње јавних објеката (саобраћајнице, водовод, канализација, мостова и сл.).

Локације за даљу разраду, за које је обавезна израда урбанистичких пројеката, су грађевинске парцеле на којима је планирана изградња централно-комерцијалних туристичких садржаја, вишенаменског објекта као и туристичких апартмана. Урбанистички пројекти могу се израђивати и на основу претходно спроведених архитектонско-урбанистичких конкурса. Обавезна је верификација урбанистичких пројеката са идејним решењима од стране Комисије за планове.

Ове локације су приказане на графичком прилогу- карта 5 “Планирана намена површина”.

## **2. Правила грађења**

### 2.1. Врста и намена објеката који се могу градити у појединачним зонама под условима одређеним планом, односно класу и намену објеката чија је изградња забрањена у тим зонама која је прописана Уредбом о режимима заштите и Уредбом о заштити Парка природе “Стара планина”

У оквиру Плана генералне регулације планирана је следећа претежна намена :

- индивидуално становање;
- индивидуално становање са пословањем(туризам, угоститељство, услужне делатности и сл.);

- Пословање-туристички апартмани, угоститељство, услужне делатности ;
- централни комерцијално-туристички садржаји( трговина, угоститељство, пратеће услуге у области туризма, занатство-услужни део, пословне и финансијске услуге и друге услужне делатности)
- вишенаменски објекти (култура, здравство, администрација, ПТТ-услуге и слично)
- верски објекти;
- зеленило са могућношћу изградње спортских терена-рекреативне површине
- објекти у функцији инфраструктуре;
- гробље;

На парцелама које су планиране за јавне намене могу се подизати објекти само у функцији планираних намена, у складу са условима датим овим планом. На јавним зеленим и саобраћајним површинама забрањена је изградња објеката високоградње.

Није дозвољена изградња или било каква промена у простору, која би могла да наруши или угрози објекат или функцију на суседној парцели. Нису дозвољене намене које производе ниво буке, аерозагађења и отпадне материје које могу да угрозе друге намене у непосредном окружењу.

Врста и намена објеката који се могу градити на површинама осталих намена одређене су претежном наменом.

Индивидуално становање и индивидуално становање са пословањем (туризам, угоститељство, услужне делатности и сл.) је најзаступљенија намена на простору планског обухвата. У оквиру постојећег домаћинства предвиђена је изградња нових објеката у функцији туризма и то „гостинске смештајне јединице“ као савременог облика вајата (оптимално 38 м<sup>2</sup> за две собе са по три лежаја и заједничким купатилом и по могућству са засебним улазом) или "гостинске куће" (оптимално 50 – 60 м<sup>2</sup> за објекат са две собе са по три лежаја, дневним боравком и купатилом), у традиционалном архитектонском стилу, габаритима максимум до 50% већим у односу на изворне – традиционалне објекте и спратношћу Р + Рк, уз минимум 40% зелених површина.

У намени -пословање спадају: туристички апартмани, угоститељство, услужно занатство у служби туризма;

У намену – централни комерцијално туристички садржаји спадају: трговина, угоститељство, пратеће услуге у области туризма, занатство-услужни део, пословне и финансијске услуге и друге услужне делатности. Ови објекти у приземљу морају да имају садржаје који су доступни за јавност, односно спољашње кориснике. У поткровљима могу бити смештајни капацитети.

Површина парцела не сме бити оптерећена објектима високоградње више од 50%.

Све зелене површине остале намене могу да се уређују према општим условима и мерама која важе за јавне зелене површине, са могућношћу уређења трим стаза, мањих дрвених заклона, шетних стаза, отворених спортских садржаја, клупа и сл.

Постојећи објекти се задржавају до привођења земљишта планираној намени, с тим што је забрањена доградња, а дозвољени су радови на текућем и инвестиционом одржавању и санацији. Реконструкција и адаптација је дозвољена само у функцији прилагођавања планираној намени.

У оквиру сваке претежне намене одређене овим планом, могућа је изградња и објеката других намена компатибилних са претежном. Евентуална промена и прецизно дефинисање намене утврђује се Урбанистичким пројектом, у складу са чланом 61. Закона о планирању и изградњи, с тим да није дозвољена промена намене у целом блоку.

У складу са Уредбом о заштити Парка природе “Стара планина”(Сл. гласник РС” бр.23/09), а с обзиром да је на површинама обухваћеним границама плана утврђен режим заштите III степена, забрањена је:

- изградња индустријских објеката, складишта индустријске и друге робе, великих објеката за узгој стоке и живине и других објеката који неповољно утичу на ваздух, воде, земљиште и шуме или изгледом, прекомерном буком или на други начин могу нарушити или уништити природне и остале вредности заштићеног подручја, а посебно лепоту предела, ретке и значајне врсте биљака и животиња и њихова станишта;

- изградња и реконструкција стамбених, економских и помоћних објеката пољопривредних домаћинства, викендица изван грађевинског рејона и грађевинског земљишта.

- објекти за које се ради или за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, а за које се у прописаној процедури не обезбеди сагласност надлежног органа за послове заштите животне средине на Студију процене утицаја на животну средину;
- објекти на постојећој и планираној јавној површини, на површинама уже зоне санитарне заштите водоизворишта или на објектима или коридорима постојеће инфраструктуре;
- објекти у заштитном појасу јавних путева ван насеља, а који се утврђују у складу са Законом о јавним путевима и износи за државне путеве првог реда 20м, за државне путеве другог реда 10м, односно за општинске путеве 5м са обе стране пута;
- објекти у заштитној зони електроенергетског појаса, који се утврђује у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електромагнетних водова називног напона од 1кв до 400кв (“Службени лист СФРЈ”, број 65/88 и “Службени лист СРЈ”, број 18/92) објеката и износи за надземни вод 10кв-6м, за надземни вод 35кв -15м, за надземни вод 110кв -15м и за надземни вод 220кв -15м;
- објекти у заштитној зони водотокова, у складу са законом и прописима којим се уређује управљање водама, односно у плавним зонама;
- објекти на геолошки нестабилним теренима, чија нестабилност је доказана у складу са законом којим се утврђују геолошка и инжињерско-геолошка истраживања, у инжињерско-геолошким студијама, елаборатима и другом документацијом.

## 2.2. Услови за формирање грађевинске парцеле, парцелацију и препарцелацију као и минималну и максималну површину грађевинске парцеле

Положај грађевинске парцеле је утврђен регулационом линијом у односу на површину јавне намене и разделним границама парцеле према суседним парцелама. Овим планом утврђују се регулационе линије, а разделне границе између грађевинских парцела утврђују се у процесу парцелације и препарцелације, у складу са Законом о планирању и изградњи.

Приликом израде пројекта парцелације и препарцелације и формирању грађевинских парцела, водити рачуна о постојећим катастарским парцелама у највећој могућој мери.

Парцела се може делити до минимума утврђеног овим планом, ради корекција затечене парцелације у циљу формирања грађевинских парцела оптималних величина и облика за изградњу објеката у складу са решењима из плана, правилима о грађењу и техничким прописима као и обезбеђења саобраћајних и других инфраструктурних коридора.

Величина новоформиране грађевинске парцеле за изградњу слободностојећег објекта за становање у непољопривредном домаћинству је минимум 500м<sup>2</sup>, у мешовитом домаћинству 600 м<sup>2</sup> у пољопривредном домаћинству

800 м<sup>2</sup>. Величина новоформиране грађевинске парцеле за пословне намене је минимум 800 м<sup>2</sup>. Могуће је укрупњавање парцеле ако се укаже потреба за изградњом објекта већег габарита (пословање, туризам и сл.).

Постојеће грађевинске парцеле задржавају своју површину.

Минимална ширина фронта грађевинске парцеле је 15,00м. Парцеле за објекте инфраструктуре могу имати мању ширину фронта.

Грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину.

Грађевинска парцела има површину и облик који омогућава изградњу објекта у складу са решењима из плана, правилима струке и важећим техничким прописима. Новоформиране парцеле треба да имају облик што ближи правоугаонику или трапезу, а одступања су могућа у циљу прилагођавања терену или затченој парцелацији.

### 2.3. Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Регулациона линија раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене.

Грађевинска линија јесте линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта.

Грађевинска линија се утврђује овим планом у односу на регулациону линију и представља крајњу линију до које се може вршити изградња објекта.

Растојање грађевинске линије од регулационе линије износи мин. 5,0м, осим на делу државног пута II реда где износи 10,00м уколико се не редифинише израдом одговарајућег урбанистичког плана или се предметни пут прогласи насељском саобраћајницом кроз село од стране надлежног органа.

Нови објект (уколико се гради као замена за постојећи објект) поставља се у складу са планираним грађевинским линијама, односно по правилима градње овог Плана.

На грађевинским парцелама са нагибом од улице навише или наниже преко 15%, надстрешница наткривеног паркинг места може прелазити грађевинску линију и бити на растојању мин. 1м од регулационе линије, на максимално 1/3 дужине фронта парцеле. Исто важи и за гаражу која је укопана са три стране.

Минимално растојање објекта од бочне границе парцеле је 3,00м. Изузетно, за постојеће парцеле чији је фронт ужи од 15м, растојање од бочне границе претежно северне оријентације је 1,00м. Минимално растојање објекта од задње границе парцеле је 5,00м, али не мање од 1/2 висине вишег објекта. Правила за пројектовање отвора стамбених просторија према суседним парцелама примењују се према "Правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу" ("Сл. гласник РС" бр. 50/11).

Минимално растојање објекта од осе зацевљеног потока је 3,00м.

Уколико би инвеститор габаритом и положајем објекта одступио од прописане грађевинске линије неопходна је израда Урбанистичког пројекта.

### 2.4. Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле

Индекс заузетости парцеле је однос габарита хоризонталне пројекције објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у %. Подземна етажа може бити већа од надземне уколико је у функцији гараже.

Индекс заузетости по наменама је за:

- индивидуално становање-----мах 50%;
- индивидуално становање са пословањем-----мах 60%
- пословање-туристички апартмани-----мах 50%

- централни комерцијално-туристички садржаји-----маx 80%
- мултифункционални објекти -----маx 80%

## 2.5. Највећа дозвољена спратност објеката

-Највећа дозвољена спратност породичних самбених објеката је П+1+Пк .  
 -Највећа дозвољена спратност туристичких објеката у склопу постојећих домаћинства је П+Пк .

-Највећа дозвољена спратност пословних објеката је П+2+Пк.

Сви објекти високоградње могу имати подрумске или сутуренске просторије у зависности од нагиба терена.

Подови сутеренских просторија су у просеку до 1,00м нижи у односу на ниво терена.

Ако је терен у паду преко 15%, дозвољена је изградња два нивоа приземља-ниско и високо. Приземље и високо приземље у објектима на парцелама са нагибом од улице наниже, не смеју бити испод нивоа улице.

Висина назитка у поткровљу може бити до 2,40м.

## 2.6. Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност објеката:

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

Растојање између објеката на истој грађевинској парцели је:

- минимум 5,0м за објекте стамбене намене, с тим да ширина стрехе не сме прелазити 1,0м;

-минимум 6,0м за стамбено-пословне и пословне намене, с тим да ширина стрехе не сме прелазити 1,0м;

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објеката од границе грађевинске парцеле је за:

-објекте стамбене намене-слободностојеће објекте

-на делу бочног дворишта северне орјентације 1,5м,

- на делу бочног дворишта јужне орјентације 2,5м;

- двојне објекте на бочном делу дворишта 4,0м;

- објекте пословне и стамбено-пословне намене на бочном делу дворишта 5,0м;

-објекте стамбене, стамбено-пословне и пословне намене од границе суседне парцеле чија је намена пољопривредно земљиште износи најмање колико и висина тог објекта.

## 2.7. Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Локацијским условима на истој грађевинској парцели може се утврдити изградња и других објеката исте или компатибилне намене према одређеним условима за зону у којој се налази грађевинска парцела.

На истој грађевинској парцели могу се градити и помоћни објекти, односно објекти у функцији главног објекта, а граде се на истој парцели на којој је саграђен главни стамбени, пословни или објекти јавне намене (гараже, оставе, септичке јаме као прелазно решење до прикључивање објеката на канализациони систем, бунари, цистерне за воду, летње кухиње)

Услов за изградњу ових објеката је поштовање урбанистичких параметара (спратност објеката, индекс заузетости, величина грађевинске парцеле).

## 2.8. Услови и начин обезбеђивања приступа грађевинској парцели и простора за паркирање возила

Обавезно је обезбедити колски приступ свакој грађевинској парцели са улице, или ако не постоји таква могућност, обавезно је коришћење службеног пролаза у ширини мин. 3,5 м за стамбене објекте и мин. 5,0 м за пословне објекте преко суседне парцеле.

Објекти у привредним зонама морају обезбедити противпожарни пут око објекта, који не може бити ужи од 3,50м, за једносмерну комуникацију, односно 6,00м за двосмерно кретање возила.

Паркирање возила је могуће у оквиру грађевинских парцела. Паркирање на јавној путној површини није дозвољено, осим изузетно временски кратко заустављање возила.

За паркирање возила за сопствене потребе, односно за потребе корисника објекта мора се обезбедити паркинг место у оквиру предметне грађевинске парцеле.

По правилу се обезбеђује једно паркинг/гаражно место:

-2-10 кревета у зависности од категорије на грађевинској парцели туристичке намене.

-на једну стамбену јединицу на грађевинској парцели стамбене намене;

-на 60м<sup>2</sup> корисне површине пословног простора на грађевинској парцели пословне намене.

-на 20м<sup>2</sup> корисне површине угоститељског објекта на грађевинској парцели.

--на 50м<sup>2</sup> корисне површине трговинског простора на грађевинској парцели.

## 2.9. Правила организације окућнице као и економског дворишта и мини радних зона у сеоским насељима

- Стамбене зграде треба лоцирати у деловима парцела према саобраћајницама (стамбени делови дворишта).
- Пољопривредне зграде и просторије не могу се градити у стамбеним деловима дворишта, односно не ближе од 15 м' од стамбене зграде, и не ближе од 20 м' од бунара и других објеката за снабдевање водом подложних загађивању.
- Бунари и слични објекти могу се лоцирати само у стамбеном делу дворишта.
- Споредне зграде (летње кухиње, вешернице, шупе за дрва, шупе за кола, гараже), могу се постављати само у дворишту иза главне зграде. Ове зграде могу бити од тврдог материјала, а могу бити и монтажне.
- Економске зграде (стаје за стоку, овчарници, свињци, кокошарници, амбари, шупе и друге економске зграде), могу се градити у економском делу дворишта иза главне стамбене зграде и споредних зграда на прописном одстојању под условом да не надвишују главну стамбену зграду, као и да задовољавају хигијенско-техничке услове за коришћење.

## 2.10. Правила за реконструкцију, доградњу, адаптацију и санацију постојећих објеката

Надзиђивање и доградња објеката може се дозволити само у склопу реконструкције целог објекта или групације објеката, како би се обезбедило целовито естетско, функционално и техничко сагледавање објекта.

Реконструкција објеката подразумева, извођење грађевинских и других радова којима се врши:

- доградња, надградња, утиче на стабилност и сигурност објекта, мењају конструктивни елементи, техничко-технолошки процес, мења спољни изглед објекта, повећава број функционалних јединица, или их обједињује у мањи број, утиче на заштиту природног и непокретног културног добра и слично.

- санација дотрајалих конструктивних делова постојећег објекта којима се не мења спољни изглед објекта, не утиче на стабилност објекта, врши поправка уређаја, постројења и опреме

- адаптација постојећег објекта у смислу промене намене делова објекта, инсталација, уређаја, постројења и опреме.

За реконструкцију објеката примењују се правила утврђена за изградњу објеката.

За потребе реконструкције објеката који прелазе дозвољени индекс из овог Плана могу се изводити радови на:

- реконструкцији и редизајну фасаде по условима овог ПГР-а;
- реконструкцији и замени крова и кровног покривача по условима ПГР-а;
- побољшању термичке заштите и енергетске ефикасности зграде;
- други радови који утичу на побољшању општег квалитета објекта и који овде нису наведени.

За потребе реконструкције објеката који не прелазе дозвољени индекс из овог Плана могу се изводити радови на:

- доградњи и надградњи до дозвољеног максимума;
- реконструкцији и редизајну фасаде по условима овог ПГР-а;
- реконструкцији и замени крова и кровног покривача по условима из ПГР-а са могућношћу коришћења поткровља као корисног простора
- побољшању термичке заштите и енергетске ефикасности зграде;
- други радови који овде нису наведени а који утичу на побољшање општег квалитета објекта.

За објекте који су предвиђени за рушење услед потребе за реализовање општег интереса, дозвољена је само санација.

Сви радови на промени намене у објекту, морају бити у сагласности са Законом о одржавању стамбених објеката и Законом о планирању и изградњи.

## 2.11. Правила за архитектонско обликовање и материјализацију објеката

Спољни изглед свих постојећих и нових објеката усаглашава се са архитектуром традиционалног народног градитељства. Посебни захтеви градње су:

- постављање објекта у складу са морфологијом терена, која не ремети драстично постојећу нивелацију.

- волумен и габарит објекта прилагодити условима окружења, водећи рачуна о очувању аутентичности предела у којем се објекат гради;

- примењени материјали за обраду фасаде морају бити природни и могу се применити: дрво, малтерисана фасада и камен;

- препоручује се четвороводан кров са нагибом до 45°, а најмањи дозвољени угао је 25°. Као кровни покривач препоручује се цреп. Нарочито се препоручује употреба надстрешнице у функцији наглашавања аутохтоне архитектуре. Испади стреха треба да буду најмање 1,0м, због заштите објекта од снегова;

- максимални еркери и испади на објектима могу да буду до 1,20м, на висини од минимум 3,0м од терена. Уколико је еркер већи од ове димензије, усклађује се према грађевинској линији, односно граници парцеле;

-зидови подрумских етажа, сутерена или подзида који су видни, обрађују се облогом од ломљеног камена. Није дозвољена употреба бетонских зидова као завршне облоге;

-обавезна је топлотна изолација нових и реконструисаних објеката по спољном омотачу (фасада, кров и под) и унутрашње степениште у спратним објектима;

-свака афирмација стварања архитектонске аутентичности, базиране на грађевинској традицији поднебља је препоручљива.

## 2.12. Партерно уређење

### Пешачке стазе

Приступне стазе, тротоари, пешачке улице и тргови треба да су обрађени уз минималну употребу видног бетона. У случају да је бетон видан не сме да буде заступљен више од 30%. Препоручује се употреба природних материјала: камен, дрво, опека и слично.

Камен-У неким случајевима као што су покривене пешачке стазе, степенице или издигнуте терасе, камене плоче могу бити прикладне. Такви плочници укључују камене плоче на бетонској подлози, гранитне плоче на песку, или сечени камен као што је гранит или пескиране плоче на бетонској подлози.

Асфалт-Асфалт је прикладан за пешачке путеве центра туристичког насеља.

### Степенице

Спољне степенице за јавно коришћење треба да буду шире од унутрашњих, како би се скијашима олакшало коришћење. Пожељна димензија степеника је 14/38 или 12/40см. Газишта морају да имају опшивке против клизања. Ивица газишта треба да буде истакнута променом боје или материјала ради боље уочљивости.

Предложени материјали су:

- пуно дрво са противклизном металном ивицом;
- камен који се визуелно уклапа са суседним каменим површинама;
- префабриковане бетонске плоче;
- метална решетка за одвод. Бетонска подлога је обавезна како би се регулисао одвод и спречило гомилање отпадака, и мора бити доступан за чишћење.

### Рампе

Нагиби, рампе и сигурносна ограда мора да одговара локалним климатским условима и омогуће приступ особама са потребним потребама.

Рампе могу бити конструисане од било ког материјала који су предвиђени за плочнике ако обезбеђују употребљиву површину.

Зидови поред рампи могу бити направљени од било ког материјала који су наведени за плочнике.

### Озелењавање

Озелењавање и уређење окућница подразумева, пре свега очување и унапређење постојеће аутохтоне флоре. Општи услови и мере за ове површине су исти као за јавне зелене површине.

## 2.13. Правила за ограђивање грађевинских парцела

Заштита од суседних објеката врши се физичким оградавањем грађевинске парцеле.

Оградавање грађевинске парцеле може се вршити зиданом оградом до висине 0,90 м (рачунајући од коте тротоара), или транспарентном оградом до висине 1,4 м.

Грађевинске парцеле чија је кота нивелете виша од 0,9 м од суседне могу се оградити транспарентном оградом до висине од 1,4 м која се може постављати на подзидак максималне висине 0,6 м.

Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулационој линији, тако да ограда, стубови оgrade и капија буду на грађевинској парцели која се оградајује.

Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,40 м уз сагласност суседа, тако да стубови оgrade буду на земљишту власника оgrade.

Суседне грађевинске парцеле могу се оградити живом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле, или транспарентном оградом до висине 1,4 м која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови оgrade буду на земљишту власника оgrade.

Врата и капије на уличној оградѣ не могу се отворати ван регулационе линије.

Грађевинске парцеле на којима се граде пословни објекти или други нестамбени објекти у насељеним местима се по правилу не оградајују.

Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, оградајују се на начин који одреди надлежни орган.

Обавезно је оградавање резервоара за воду и зоне непосредне заштите водозавхвата. Ограда мора да буде транспарентна, висине 2м. Зона непосредне заштите водозавхвата обухвата простор од 20м низводно, 30м лево и десно и 100м узводно од водозавхвата.

#### 2.14. Услови прикључивања на комуналну и осталу инфраструктуру

За све врсте новопројектованих објеката предвиђено је обавезно прикључивање на комуналну и осталу инфраструктуру.

Кућним прикључком сматра се прикључење објекта на уличну, водоводну и канализациону мрежу до 30 м дужине, преко 30 м сматра се делом мреже.

- За нове прикључке потребно је прибавити претходне услове ЈКП "Стандард" – Књажевац;
- Реконструкција прикључка сматра се као нови прикључак;
- За доградњу, надградњу и сл. користиће се постојећи прикључак, ако није потребно повећање пречника цеви;
- Ако не постоји улична, канализациона мрежа, као прелазно решење дозвољава се изградња непропусних септичких јама уз прибављање претходних санитарних услова до изградње канализационе мреже. Минимално удаљење водонепропусних септичких јама од стамбених објеката, бунара и живих извора воде је 5,0 м.
- Дворишни сливници се не смеју прикључивати на фекалну канализациону мрежу.

#### 2.15. Градња на постојећим парцелама које су мање од дозвољених

На парцелама које су мање од утврђеног минимума, а налазе се у грађевинском подручју, могу се градити објекти по предвиђеним урбанистичким параметрима и условима из овог ПГР-а.

Накнадно цепање парцеле мање од 5,0ари после усвајања овог ПГР-а није дозвољено.

Објекти који су већ изграђени на мањој парцели од дозвољене задржавају се у постојећем стању.

Дозвољено је спајање више парцела за постојеће објекте.

Дозвољена толеранција површине постојеће парцеле износи 10% од дозвољеног минимума.

#### 2.16. Услови за изградњу гробља

Места за сахрањивање подлежу одређеним хигијенским и санитарним прописима, како у погледу локационе повезаности са насељем тако и у погледу обезбеђења од евентуалних опасности по здравље људи.

На простору захваћеном Планом генералне регулације у постојећем стању присутно је једно гробље за сахрањивање људи на парцелама КП број 1228 и 1229. Број слободних гробних места је недовољан, па се предвиђа проширење гробља на КП бр.1704 КО Балта Бериловац.

#### 2.17. Услови за изградњу објеката на води и рибњака

Од постојећих објеката на води постоје воденице, резнице и ваљавице. Већи део ових објеката је запуштен, руиниран и није у функцији.

Ови објекти могу имати и угоститељску намену са атрактивним погледом на реку и традиционалном припремом хране и послуживањем. Реконструкција, ревитализација и архитектонско обликовање ових објеката и појединих елемената објеката треба да буде у стилу традиционалне архитектуре народног градитељства за овај крај.

Обзиром на значајан негативни кумулативни утицај постојећих хидротехничких објеката не дозвољава се изградња мини-хидроелектран на водотоцима у граници ПГР-а .

Изградња рибњака је такође могућа у оквиру грађевинских парцела под условима који произилазе из Закона о заштити природе, Уредбе о режимима заштите и Уредбе о заштити Парка природе "Стара планина", као и уз услове заштите природе које издаје Завод за заштиту природе Србије. Ову врсту објеката такође треба градити у складу са одредбама Закона о пољопривредном земљишту и Закона о планирању и изградњи.

С а с т а в и л а:

---

Летица Михајловић, дипл.инж.грађ.

## Смернице за спровођење Плана

Овај План генералне регулације представља урбанистички основ за издавање:

- локацијских услова за парцеле за које је планирано непосредно спровођење;
- за израду пројекта парцелације и препарцелације;
- за израду урбанистичких пројеката за парцеле за које је планирана та обавеза.

Начин спровођења, за цело подручје у обухвату овог плана, приказан је на графичком прилогу-карта 5 "Начин спровођења плана" Р=1:2500, где су означене локације за које је обавезна израда урбанистичких пројеката, односно, локације које се могу спроводити непосредно из Плана. Планом се не предвиђа обавеза расписивања архитектонско-урбанистичког конкурса. Уколико инвеститор одлучи да распише конкурс, обавезна је израда урбанистичког пројекта на основу конкурсног решења. За све планиране интервенције, пре израде техничке документације, неопходно је прибавити услове и сагласности надлежних органа, организација и јавних предузећа. Обавезна је верификација урбанистичких пројеката са идејним решењима од стране Комисије за планове.

План генералне регулације села Балта Бериловац оверен је потписом и печатом Председника општине и печатом Општине Књажевац. Три примерака се налазе у Општинској управи Општине Књажевац (надлежно Одељење за урбанизам) и један примерак у ЈП „Предузеће за развој, урбанизам и изградњу општине Књажевац“ (у аналогном и дигиталном облику).

Спровођење Плана генералне регулације села Балта Бериловац, вршиће Орган управе општине Књажевац надлежан за послове урбанизма и ЈП „Предузеће за развој, урбанизам и изградњу општине Књажевац“.

План генералне регулације села Балта Бериловац ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу општине Књажевац“.

Број:

-----2019. год.

СО К њ а ж е в а ц

Председник скупштине

---

## Садржај Плана генералне регулације села Балта Бериловац

### **A. Списак прилога уз ПГР села Балта Бериловац**

1. Решење о регистрацији ЈП “Предузећа за развој, урбанизам и изградњу општине Књажевац”- Књажевац
2. Решење о одређивању одговорног урбанисте и изјава
3. Лиценце
4. Одлука о приступању изради ПГР-а села Балта Бериловац
5. Учесници у изради Плана
6. Извештај Комисије за јавни увид и стручну расправу
7. Одлука о усвајању ПГР-а села Балта Бериловац

### **Б. Урбанистичко-технички део ПГР-а села Балта Бериловац**

#### **Б.1. Текстурални део**

##### **1. Општи део ПГР-а**

- 1.1.Опис, образложење о приступању изради ПГР-а села Балта Бериловац
- 1.2. Извод из Плана вишег реда
- 1.3. Граница ПГР-а села Балта Бериловац
- 1.4. Постојећа намена просторних целина и стање изграђености

##### **2. Плански део ПГР-а**

###### **1. Правила уређења**

- 1.1. Опис и критеријуми поделе на карактеристичне целине и зоне
- 1.2. Планирана претежна намена површина и објеката и могућих компатибилних намена са билансом површина
- 1.3. Општа правила уређења простора
- 1.4. Попис парцела и опис локација за јавне површине, садржаје и објекте
  - 1.4.1. Урбанистички и други за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене и мреже саобраћајне и друге инфраструктуре
- 1.5. Услови за уређење озелењених, слободних и рекреационих површина
- 1.6. Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта по целинама и зонама из планског документа који је потребан за издавање локације и грађевинске дозволе
- 1.7. Услови за коришћење, очување и заштиту обрадивог и пољопривредног земљишта
- 1.8.Услови и мере заштите природних добара и непокретних културно- историјских добара и заштите природног и културног наслеђа, животне средине и живота и здравља људи
- 1.9. Услови којима се површине и објекти јавне намене чине приступачним особама са инвалидитетом у складу са стандардима приступачности

1. 10. Попис објеката за које се преобнове или реконструкције морају издати конзерваторски или други услови за предузимање мера техничке заштите и других радова у складу са посебним законом
- 1.11. Мере енергетске ефикасности изградње
- 1.12. Локације за даљу разраду

## **2. Правила грађења**

- 2.1. Врста и намена објеката који се могу градити у појединачним зонама под условима одређеним планом, односно класу и намену објеката чија је изградња забрањена у тим зонама која је прописана Уредбом о режимима заштите и Уредбом о заштити Парка природе “Стара планина”
- 2.2. Услови за формирање грађевинске парцеле, парцелацију и препарцелацију као и минималну и максималну површину грађевинске парцеле
- 2.3. Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле
- 2.4. Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле
- 2.5. Највећа дозвољена спратност објеката
- 2.6. Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката
- 2.7. Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели
- 2.8. Услови и начин обезбеђивања приступа грађевинској парцели и простора за паркирање возила
- 2.9. Правила организације окућнице као и економског дворишта и мини радних зона у сеоским насељима
- 2.10. Правила за реконструкцију, доградњу, адаптацију и санацију постојећих објеката
- 2.11. Правила за архитектонско обликовање и материјализацију објеката
- 2.12. Партерно уређење
- 2.13. Правила за ограђивање грађевинских парцела
- 2.14. Услови прикључивања на комуналну и осталу инфраструктуру
- 2.15. Градња на постојећим парцелама које су мање од дозвољених
- 2.16. Услови за изградњу гробља
- 2.17. Услови за изградњу објеката на води и рибњака....

### **Б.2. Графички део**

1. Извод из Просторног плана општине -----1:50000
2. Катастарски план са границом плана  
и координатама тачака границе-----1:2500
3. Постојећа намена површина----- 1:2500
4. Режим коришћења грађевинског земљишта----- 1:2500
5. Планирана намена површина----- 1:2500
6. Саобраћајно решење са нивелацијом  
и регулацијом ----- 1:2500
7. План мреже инфраструктуре----- 1:2500

