

„Архитекти Томић“ ДОО, Г. Милановац

***ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
„ЦРКВА БРЕЗОВИЦА“
ОПШТИНА ГОРЊИ МИЛАНОВАЦ
ЕЛАБОРАТ
ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД***

Финансијер плана:
Звонко Поповић, Београд

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:	Одељење за комунално-стамбене послове и урбанизам општине Горњи Милановац
ФИНАНСИЈЕР ПЛАНА:	Звонко Поповић, Београд
ИЗРАЂИВАЧ ПЛАНА:	„Архитекти Томић“ ДОО, Г. Милановац
РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:	Ранко Томић, д-р, одговорни урбаниста
РАДНИ ТИМ:	Радмила Деспинић-Томић, д-р Милета Томић, д-р Марко Томић, д-р
ДИРЕКТОР:	Ранко Томић, д-р

САДРЖАЈ

А) ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Решење о регистрацији предузећа
2. Решење о одређивању одговорног урбанисте и стручног тима
3. Лиценца одговорног урбанисте

Б) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. **Полазне основе плана**
 1. Границе плана
2. **Правни и плански основ за израду плана**
3. **Опис постојећег стања са анализом намене и ограничења**
 1. Постојећа планска документација
 2. Постојећа намена површина
 3. Постојеће јавне саобраћајне површине
 4. Постојећа инфраструктурна мрежа и објекти
 5. Постојеће зелене површине
 6. Инжењерскогеолошке карактеристике терена
 7. Заштићена културна добра
 8. Заштићена природна добра
 9. Стање животне средине
4. **Општи циљеви израде плана**
5. **Предлог планског решења**
 1. Предлог намена површина
 2. Планиране јавне саобраћајне површине
 3. Предлог планиране инфраструктурне мреже и објеката
 4. Планиране јавне зелене површине
 5. Урбанистички параметри и процена промене површина функција
6. **Очекивани ефекти планирања**

Ц) ГРАФИЧКИ ДЕО

1. Извод из Просторног плана јединице локалне самоуправе Горњи Милановац
2. План намене површина по фактичком стању
3. План намене површина по катастарском стању
4. Планирана намена површина

Д) ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА

- Одлука о приступању изради плана

А) ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

На основу члана 38. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13–одлука УС, 50/2013–одлука УС, 98/2013–одлука УС, 132/14 и 145/14) и на основу одлуке о изради плана детаљне регулације „Црква Брезовица“, коју је донела скупштина општине Горњи Милановац на седници одржаној 4. марта 2016, (број 2-06-13/2016), а на захтев финансијера и носиоца, доносим

РЕШЕЊЕ

О одређивању одговорног урбанисте који ће водити израду и стручног тима за израду елабората за рани јавни увид плана детаљне регулације „Црква Брезовица“, Брезовица, општина Горњи Милановац.

Одговорни урбаниста:
Ранко Томић, ДИА

Сарадници:
Радмила Деспинић-Томић, ДИА
Милета Томић, ДИА
Марко Томић, ДИА

Стручни тим ће наведени план детаљне регулације урадити сагласно законским одредбама, прописима и стручној пракси.

Директор,
Ранко Томић

Б) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

Б.1. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ПЛАНА

Б.1.1. Границе плана

Поменутом одлуком о приступању изради плана било предвиђено је да план обухвати следеће катастарске парцеле: 2414/1, 2414/3, 2415, 2417/2, 3160/1, 3160/15, 3160/16, 3160/17, део 3183 све КО Брезовица и 2418/3, 2418/4, 2427, 2430, 3183/2, 3186/1 и део 3188 све КО Заграђе, укупне површине 8.12.27 ха.

За израду елабората за рани јавни увид Плана коришћене су следеће подлоге:

- Орто-фото снимак;
- Расположиви катастарско-топографски план у Р 1:500;

Б.2. Правни и плански основ за израду плана

Правни основ за израду овог плана представљају Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13–одлука УС, 50/2013–одлука УС, 98/2013–одлука УС, 132/14 и 145/14) и Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, бр. 64/2015).

Плански основ за израду овог плана представља Просторни план општине Горњи Милановац („Сл. гласник општине Горњи Милановац“, број 5/2012).

Б.3. Обавезе, услови и смернице из планских докумената вишег реда

Б.3.1. Постојећа планска документација

Према важећем просторном плану јединице локалне самоуправе, предметно подручје се делом налази у зони пољопривредног земљишта, а делом у зони шума.

На пољопривредном земљишту је, начелно, забрањена изградња.

Дозвољена је изузетно:

- изградња објеката компатибилних основној намени, који не угрожавају извориште водоснабдевања и то:
- Појединачни економски објекти у функцији пољопривреде - реализује се директно на основу овог Плана и Закона.
- Пословни објекти у функцији пољопривреде - објекти складиштења и прераде пољопривредних производа, магацини репроматеријала (семе, вештачка ђубрива, саднице), објекти за смештај пољопривредне механизације, објекти за производњу воћа и поврћа у затвореном простору (стакленици, пластеници), објекти за производњу гљива, сушаре за воће и поврће, хладњаче, објекти за финалну прераду пољопривредних производа, објекти намењени за интензиван узгој стоке, перади и крзнаша (фарме, кланице.) и сл, на пољопривредном земљишту ниже бонитетне класе.
- Изградња објеката инфраструктуре, јавних објеката или јавних површина, и то првенствено на земљишту ниже бонитетне класе, у складу са правилима уређења и грађења за ту врсту објеката. Изградњу објеката инфраструктуре на пољопривредном земљишту могуће је реализовати

директно на основу одредби овог Плана, под условом да се трасе инфраструктуре воде парцелама некатегорисаних пољопривредних или јавних путева, У случају изградње на земљишту ван ових парцела директно спровођење је према Закону.

- Изградња објеката/комплекса за коришћење обновљивих извора енергије (биомасе и сл.) на пољопривредном земљишту реализује се у складу са правилима, стандардима и нормативима за ову врсту објеката и уз претходно прибављену сагласност министарства надлежног за послове пољопривреде.
- Изградња стамбених, пословних и стамбено-пословних објеката заокруживањем постојећих грађевинских подручја насеља у зонама у којима је започета изградња, изградња на ободним парцелама до границе грађевинског подручја, по правилима уређења и грађења за суседну зону у грађевинском земљишту, и то уколико на парцели постоје услови за минимални стандард комуналне опремљености, који подразумева приступ на пут, електроенергетску мрежу интерни систем водовода и канализације – реализује се директно на основу овог Плана и Закона.
- Стамбени објекти у функцији пољопривредне производње изван грађевинског подручја, могу да се граде само за властите потребе и у функцији обављања пољопривредне делатности, по правилима уређења и грађења за ову намену-реализује се директно на основу овог Плана и Закона о пољопривредном земљишту.
- Изградња објеката туризма, затим спорта и рекреације и других програма реализује се под условом да је утврђен општи интерес за ову намену и да она не угрожава јавни интерес и животну средину, у складу са правилима грађења утврђеним у овом Плану. Изградња је могућа на парцелама које имају основне инфраструктурне претпоставке (приступ на пут, минимални ниво комуналне опремљености - електричну енергију, интерни систем водовода и канализације). На парцелама до 1,0ха изградња директно на основу овог Плана и Закона, на парцелама већим од 1,0 ха изградња на основу Урбанистичког пројекта.
- Изградња објеката из члана 133. Закона о планирању и изградњи, израдом урбанистичког плана.
- Потребна је процена одговарајуће општинске службе о потреби израде елабората заштите животне средине.

На шумском земљишту је забрањена градња. Дозвољена је изузетно:

- Изградња објеката за газдовање шумама, у смислу Закона о шумама - реализује се директно на основу овог Плана и Закона.
- Изградња објеката инфраструктуре, у складу са правилима уређења и грађења за ту врсту објеката. Изградњу објеката инфраструктуре на шумском земљишту могуће је реализовати директно на основу одредби овог Плана, под условом да се трасе инфраструктуре воде парцелама некатегорисаних, шумских или јавних путева. У случају изградње на земљишту ван ових парцела директно спровођење је према Закону.
- Изградња објеката/комплекса за коришћење обновљивих извора енергије (постројења биомасе и сл.) на шумском земљишту реализује се у складу са правилима, стандардима и нормативима за ову врсту објеката и уз

претходно прибављену сагласност министарства надлежног за послове шумарства.

- Реконструкција и доградња и надградња постојећих стамбених, спортских и смештајних објеката до капацитета утврђених правилима.
- Изградња објеката у функцији туризма, рекреације и ловства – реализује се на парцелама које имају основне инфраструктурне претпоставке и то на основу претходно урађеног Урбанистичког пројекта, у складу са правилима грађења утврђеним у овом Плану. За изградњу објеката у функцији ловства, туризма и рекреације на шумском земљишту потребно је прибавити сагласност министарства надлежног за послове шумарства.
- Изградња отворених садржаја у функцији рекреације на шумском земљишту (шумске пешачке или трим-стазе, видиковци, пунктови за одмор, настрешнице и сл.) може се реализовати директно на основу одредби овог Плана, издавањем локацијске дозволе, и то уколико такви објекти не захтевају посебне инфраструктурне услове.

Б.3.2. Постојећа намена површина

У обухвату плана су заступљене следеће намене, што је детаљно приказано на графичком листу 1, где је приказана намена површина сходно чињеничном стању утврђеном на терену:

- пољопривредно земљиште (ливаде)
- шумско земљиште
- путеви
- водно земљиште
- запуштено земљиште (насуто шупом)

У катастру су подаци о намени земљишта драстично различити, до чега је вероватно дошло услед грешака у уносу података у катастар, тако да је катастарско стање земљишта приказано на графичком листу 2.

Б.3.3. Постојеће јавне саобраћајне површине

У обухвату плана фактички постоји само један некатегорисани пут, на западном крају обухвата. До обухвата плана долази шумски пут на КП бр. 3188, али се он не наставља кроз обухват плана, већ је ту заливађен.

Катастарско стање је различито, према њему се као некатегорисани пут води део потока, а парцела 3186/1 се води као магистрални пут, што нема никакве везе са стварношћу.

Б.3.4. Постојећа инфраструктурна мрежа и објекти

У обухвату нема електроенергетске мреже.

Водоводна мрежа

У обухвату нема водоводне мреже.

Канализациона мрежа

Не постоји месна канализациона мрежа.

Гасна мрежа

Не постоји.

Б.3.5. Постојеће зелене површине

Не постоје уређене зелене површине намењене рекреацији или туризму, већ само шуме и ливаде.

Б.3.6. Инжењерскогеолошке карактеристике терена

Земљиште је стабилно и добре носивости. Нигде у околини нису примећена клизишта. Терен у обухвату плана је углавном раван и подиже се у источном делу, а надморска висина се креће од 340-350 мнв.

Б.3.7. Заштићена културна добра

У простору који је обухваћен планом нема заштићених културних добара. Према условима Завода за заштиту споменика културе, на парцели 2418/4 је примећено постојање старе шљаке, а простор се некада звао Шљакиња. Изградњом магистралног пута је део локалитета уништен. Након избора тачног положаја објекта, потребно је о томе обавестити завод, који ће давати и стручни надзор приликом ископа темеља.

Б.3.8. Заштићена природна добра

У простору који је обухваћен планом нема заштићених природних добара.

Б.3.9. Стање животне средине

Животна средина у простору обухваћеном планом је угрожена саобраћајем са магистралног пута. Мере заштите су дефинисане условима Завода за заштиту природе Србије и биће уврштене у план.

Б.4. Општи циљеви израде плана

Циљеви су, како је наведено у одлуци о приступању изради плана: „утврђивање мера, правила грађења и начина коришћења и уређења земљишта, као и заштите планског подручја.“

С обзиром на прикупљене податке и захтеве наручиоца плана, прецизирани су следећи појединачни циљеви:

- редефинисање траса путева у оквиру обухвата плана;
- редефинисање траса водотокова;
- редефинисање намене површина у обухвату плана, сходно уоченим могућностима, потребама и особинама.

Б.5. Предлог планског решења

Б.5.1. Предлог намена површина

Планиране намене површина су, онако како је приказано на графичком листу 3:

- јавне саобраћајне површине (некатегорисани и локални путеви),
- водно земљиште,
- пољопривредне површине (шуме),
- грађевинско земљиште намењено градњи цркве и црквеног дома.

Б.5.2. Планиране јавне саобраћајне површине

Јавне саобраћајне површине су: некатегорисани пут за Терамиде који се налази на северној ивици обухвата плана (усвојена регулациона ширина од 6m, сходно постојећем стању) и новопланирани некатегорисани пут који кроз обухват плана иде по приближној траси некадашњег шумског пута, а на првопоменути пут се спаја мостом преко речице. Усвојена је регулациона ширина овог пута од 5 метара.

Б.5.3. Предлог планиране инфраструктурне мреже и објеката

Предвиђена је изградња потребних инфраструктурних мрежа (електроенергетска, водоводна), у складу са условима носилаца јавних овлашћења. Канализација ће бити решена локално, или преко система за пречишћавање отпадних вода, или коришћењем водонепропусне септичке јаме која ће се празнити по потреби.

Б.5.4. Планиране јавне зелене површине

Нису планиране, али је планирано да се простор између пута за Терамиде и реке уреди, очисти од шута и пошуми, како би се ту формирао леп шумарак или парк.

Б.5.5. Урбанистички параметри и процена промене површина функција

Намена	Стварна садашња површина (ар)	Садашња површина по катастру (ар)	Планирана површина	Удео (%)
Магистрални путеви	0,00	9,38	0,00	0,00
Некатегорисани путеви	9,07	12,49	14,54	11,03
Њиве	0,00	94,99	0,00	0,00
Ливаде	92,89	11,83	0,00	0,00
Шуме	4,14	0,00	18,09	13,72
Водно земљиште	11,44	2,80	11,54	8,75
Остало неплодно земљ.	14,32	0,37	0,00	0,00
Грађевинско земљиште	0,00	0,00	87,69	66,5
	131,86	131,86	131,86	100,00

Б.6. Очекивани ефекти планирања

У односу на чињенично стање, повећане су површине за грађевинско земљиште, некатегорисане путеве и шуме, а незнатно је повећана и површина за водно земљиште (ради исправке облика парцела).

Усвајањем плана омогућиће се изградња цркве, а дефинисаће се и обавезе инвеститора у погледу заштите животне средине. Такође ће се стећи услови да се катастарско стање усклади са чињеничним, као и да се направи нови некатегорисани пут и уреди тренутно запуштено земљиште.

Ц) ГРАФИЧКИ ДЕО

Д) ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА