

„Архитекти Томић“ ДОО, Г. Милановац

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
„ЦРКВА БРЕЗОВИЦА“
ОПШТИНА ГОРЊИ МИЛАНОВАЦ
- нацрт -**

Финансијер плана:
Звонко Поповић, Београд

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

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

І. ОПШТИ ДЕО

1. Обухват плана
2. Образложење правног и планског основа
3. Обавезе, услови и смернице из планских докумената вишег реда
4. Општи циљеви израде плана
5. Предлог планског решења
6. Очекивани ефекти планирања

ІІ. ПЛАНСКИ ДЕО

1. Правила уређења
2. Правила грађења


В) ГРАФИЧКИ ДЕО

1. Коришћење земљишта по затеченом стању
2. Врста земљишта по катастру
3. Планирана намена површина
4. Регулационо-нивелациони план
5. План мреже и објеката инфраструктуре са синхрон планом

Г) ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА

1. Одлука о приступању изради плана
2. Извештај о спроведеном раном јавном увиду
3. Услови носилаца јавних овлашћења
4. Извод из просторног плана општине Горњи Милановац
5. Елаборат о геотехничким условима фундација

А) ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

 НЕВОЛО РЕГИСТРАЦИЈА ПРИВРЕДНОЈ СУБЈЕКТА Република Србија Агенција за привредне регистре	
Назив АРХИТЕКТ ТОМИС	Место Горњи Милановац
Правна форма Друштво са ограниченом одговорношћу	Улица и број 1300 килара 2
Бр. рег. уписа 1450-00	
Трговински суд Трговински суд у Чачку	
Матични број 17472968	
ПИБ 02666573	
Бројевни рачун у банкама 205-44568-50	
Пуно пословно име ПРЕДВИДЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ ГРАДНИЦУ ТРГОВИНИ I USULGE АРХИТЕКТ ТОМИС DOO GORNJI MILANOVAC, 1300 KARLARA 2	
Скраћени назив АРНП DOO	
Преставна ватност 74.602	Пројектоване грађевинских и других објеката
Датум оснивања 20. Јануар 2003	
Врсте правна привредног субјекта: Неограничено	
Подаци о капиталу	
Назив Јанос	Датум 20. Јануар 2003
Уписани 2.351.83 EUR	
Јанос	Датум 20. Јануар 2003
Уплаћени 2.351.83 EUR	
Регистровани за спољнотрговински промет: да Регистровани за услуге у спољнотрговинском промету: да	

Страна 1

АГЕНЦИЈА ЗА ПРИВРЕДНЕ РЕГИСТРЕ
23 -И- 200

ОЈ КРАГУЈЕВАЦ

ЛАЦИ О ОСНИВАЧИМА - ЧЛАНОВИМА ДРУШТВА Бојани о оснивачу	
Име и презиме Ратко Томаш	Место и држава Горњи Милановац, Србија
ЈМБГ 1906970783442	Улица и број 1300 килара 2
Подаци о капиталу	
Назив Јанос	Датум 20. Јануар 2003
Уписани 2.351.83 EUR	
Јанос	Датум 20. Јануар 2003
Уплаћени 2.351.83 EUR	
Сукупно износ удела од 100,00	

СКРАЋЕНО ИЛИ ПОСЛОВНО ИМЕ НА СТРАНОМ ЈЕЗИКУ

Назив АРНП DOO	Место Горњи Милановац
Облик Друштво са ограниченом одговорношћу	
Пуно пословно име: АРХИТЕКТ ТОМИС LTD	
Скраћено пословно име: АРНП LTD	

ПОДАЦИ О ЗАСТУПИНИМА

Заступник Име и презиме Ратко Томаш	Место и држава Горњи Милановац, Србија
ЈМБГ 1906970783442	Улица и број 1300 килара 2
Функција у привредном субјекту Директор	

Страна 2

АГЕНЦИЈА ЗА ПРИВРЕДНЕ РЕГИСТРЕ
23 -И- 200

ОЈ КРАГУЈЕВАЦ

Овлашћена у унутрашњем промету неограничено
 Овлашћена у спољнотрговинском промету неограничено



АГЕНЦИЈА ЗА ПРИВРЕДНЕ РЕГИСТРЕ
23 -И- 200
ОЈ КРАГУЈЕВАЦ

Страна 3

На основу члана 38. Закона о планирању и изградњи („Сл. 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, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 и 9/2020) и на основу одлуке о изради плана детаљне регулације „Црква Брезовица“, коју је донела скупштина општине Горњи Милановац на седници под бројем 2-06-102/2017, а на захтев финансијера и носиоца, доносим

РЕШЕЊЕ

О одређивању одговорног урбанисте који ће водити израду и стручног тима за израду 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



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Ранко М. Томић

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 1906970783442

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце
200 1 1 67 09



У Београду,
15. октобра 2009. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Драгослав Шумарац
дипл. грађ. инж.

Б) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

I. ОПШТИ ДЕО

I.1. Обухват 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 Заграђе и 2418/3, 2418/4, 2427, 2430, 3183/2, 3186/1 и део 3188 све КО Брезовица, укупне површине 8.12.27 ха. Елаборатом за рани јавни увид је план обухватио следеће катастарске парцеле: 2413/1 (део), 2413/3 (део), 2414/1, 2414/3, 2415, 2417/2, 3160/1, 3160/14, 3160/15, 3160/16, 3160/17 и 3183 (део) КО Заграђе и 2403 (део), 2418/3, 2418/4, 2427, 2430, 3183/2 (део), 3184/1 (део), 3186/1 и 3188 (део) КО Брезовица, јер преко неких од њих већ сада прелази некатегорисани пут до каменолома Ђерамиде и постоји потреба да се прошири речно корито према фактичком стању.

За израду Плана коришћене су следеће подлоге:

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

I.2. Правни и плански основ за израду плана

Правни основ за израду овог плана представљају Закон о планирању и изградњи („Сл. 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, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 и 9/2020) и Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, бр. 32/2019).

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

I.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.

1.3.2. Постојећа намена површина

У обухвату плана простор се користи на следеће начине, што је детаљно приказано на графичком листу 1, где је приказано постојеће коришћење површина сходно чињеничном стању утврђеном на терену:

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

Катастарска врста земљишта приказана је на графичком листу 2 и веома се разликује од стања на терену.

1.3.3. Постојеће јавне саобраћајне површине

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

Катастарско стање је различито, према њему се као некатегорисани пут води део потока, а парцела 3186/1 се води као магистрални пут, што не одговара стању на терену.

I.3.4. Постојећа инфраструктурна мрежа и објекти

У обухвату постоји електроенергетска мрежа - далековод средњег напона (10kV). Не постоји нисконапонска мрежа.

Водоводна мрежа

У обухвату нема водоводне мреже.

Канализациона мрежа

Не постоји месна канализациона мрежа.

Гасна мрежа

Не постоји.

I.3.5. Постојеће зелене површине

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

I.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. Урађен је геомеханички елаборат за предметни простор и њиме је доказано да је земљиште погодно за градњу.

I.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 објеката, потребно је о томе обавестити завод, који ће давати и стручни надзор приликом ископа темеља.

Приликом израде сонди за геомеханички елаборат, ископу су присуствовала стручна лица Музеја рудничко-таковског краја и том приликом је потврђено постојање шљаке, али осим тога није нађено ништа друго што би могло бити од историјског значаја.

I.3.8. Заштићена природна добра

У простору који је обухваћен планом нема заштићених природних добара.

I.3.9. Стање животне средине

Животна средина у простору обухваћеном планом је у малој мери угрожена саобраћајем са магистралног пута. Мере заштите у овом погледу нису дефинисане условима Завода за заштиту природе Србије.

I.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.

I.5. Предлог планског решења

I.5.1. Предлог намена површина

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

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

I.5.2. Планиране јавне саобраћајне површине

Јавне саобраћајне површине су: некатегорисани асфалтни пут за Ђерамиде који се налази на северној ивици обухвата плана (усвојена регулациона ширина коловоза од 6m, сходно постојећем стању) и новопланирани макадамски некатегорисани пут који кроз обухват плана иде по приближној траси некадашњег некатегорисаног пута, а на првопоменути пут се спаја мостом преко речице. Усвојена је регулациона ширина овог пута од 21 метра (5 метара за коловоз и по 8 метара грађевинске линије, чиме се задовољавају и услови за појас непосредне заштите пута).

Носивост коју путеви морају да задовоље задата је условима Одељења за локални и економски развој и инвестиције општине Горњи Милановац, од најмање 6 тона по осовини.

I.5.3. Предлог планиране инфраструктурне мреже и објеката

Предвиђена је изградња потребних инфраструктурних мрежа (електроенергетска, водоводна), у складу са условима носилаца јавних овлашћења. Снабдевање електричном енергијом се може остварити и независно, преко аутономног соларног система, што ће бити решено пројектном документацијом за изградњу објеката. Санитарна вода може бити и бунарска, пошто је елаборатом геотехничких радова показао да на три метра дубине постоји подземна вода. Канализација ће бити решена локално, преко система за пречишћавање отпадних вода, или коришћењем водонепропусне септичке јаме која ће се празнити по потреби. План оставља потпуну слободу пројектантима да изабере одговарајућа техничко-технолошка решења у вези са инфраструктурним потребама на локацији, у складу са планским условима и важећом законском регулативом.

I.5.4. Планиране јавне зелене површине

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

II. ПЛАНСКИ ДЕО

II.1. Правила уређења

II.1.1. Концепција уређења карактеристичних целина

Како се план ради због омогућавања нове градње, њиме се дефинишу и целине према потребној намени. Југоисточни део обухвата је намењен градњи цркве и црквеног дома (као и других, евентуалних, пратећих или помоћних објеката у склопу основне намене богомоље). Планирана је градња мале густине и малог заузећа простора, што је условљено жељом да сама црква буде што је могуће више уочљива са државног пута IB реда 22 ("Ибарска магистрала"), те да се спречи њено заклањање неким другим објектима. У том смислу, уколико и буде потребна изградња неких других објеката у оквиру грађевинске парцеле на којој је црква, те грађевине се могу наћи искључиво у њеном залеђу, а никако између цркве и државног пута.

Шумско земљиште у обухвату плана је потребно очистити од шута и другог отпада који се у њему можда налази, те га затим треба, тамо где нема растиња, пошумити аутохтоним врстама дрвета, по избору власника.

Ново речно корито није потребно посебно уређивати, осим ако се на то одлуче носиоци јавних овлашћења који газдују јавним путевима или водотоковима, о чему се у издавању услова нису посебно изјаснили, те се план тиме неће бавити због недостатка податка.

II.1.2. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене и мреже саобраћајне и друге инфраструктуре

У плану нема категорисаних путева, иако поред обухвата пролази државни пут IB реда 22 ("Ибарска магистрала"). Планом је предвиђене две јавне саобраћајнице – некатегорисана пута. Коловоз једног од тих путева је већ изведен са асфалтним застором, врло је квалитетан и велике носивости, јер се тим путем крећу камиони који превозе камен из каменолома "Ђерамиде", те је у складу с тим пут и направљен. Намена другог пута је да опслужује комплекс цркве и повеже постојећи некатегорисани пут на КП бр. 3188 КО Брезовица са већ поменутиим путем ка каменолому. Овај пут је мањег значаја и може се извести и са застором од туцаника.

Шкарпе су планиране у оквиру јавног земљишта и треба их одржавати озелењенима, али се не сме дозволити њихово поткопавање или друго физичко оштећење, како се не би нарушила стабилност пута.

Према достављеним условима Електродистрибуције, могуће је прикључити планиране објекте на два начина. Уколико ни један од њих није економски оправдан, могуће је направити самостално напајање соларном енергијом, без прикључка на јавну мрежу.

Осталих инфраструктурних мрежа у оквиру обухвата плана или у блиској околини нема, нити су за извођење плана неопходне. Санитарна вода ће се добити бушењем бунара.

II.1.3. Потребна комунална опремљеност

За издавање локацијске и грађевинске дозволе ће имаоци јавних овлашћења издати своје услове. Уколико не буде постојала могућност за прикључак на јавне мреже, снабдевање водом и електричном енергијом решиће се локално, помоћу бунара и самосталног соларног система потребног капацитета. У оквиру локације биће потребно поставити контејнере за комунални отпад и материјале за рециклажу, у складу са одговарајућим одлукама општине.

Паркирање се обавља искључиво у оквиру грађевинских парцела. Паркинзи за посетиоце треба да буду у близини некатегорисаног пута који раздваја грађевинске парцеле, поплочани бетонским растером, а између паркинг места обавезно посадити дрвеће на размаку од два паркинг места. Место за паркинге је приказано у графичком делу плана.

Паркирање за потребе станара црквеног дома обезбедити или у оквиру самог дома, у подрумској етажи, или у помоћном објекту одговарајуће намене.

II.1.4. Мере заштите

Како у обухвату нема непокретних културних, природних и других добара, то није нису предвиђене неке посебне мере заштите, осим већ поменуте обавезе да се приликом ископа темеља за нове објекте или извођења било којих других земљаних радова мора обавестити надлежни музеј и обезбедити присуство археолога на градилишту. Начин коришћења земљишта је такав да не утиче негативно на природу, здравље људи и живог света. Једини могући негативни утицај на околину је од фекалних отпадних вода, што ће се спречити обавезном градњом водонепропусних септичких јама и њиховим благоврменим пражњењем, или градњом система за прераду отпадних фекалних вода одговарајућег капацитета, о чему ће одлучити пројектанти и инвеститори.

У оквиру плана такође нема никаквих објеката које би требало штитити на било који начин. Уколико се током ископавања за темеље открију неки археолошки остаци, о томе ће бригу преузети представник Музеја који мора бити присутан током радова на ископу, у складу са условима Завода за заштиту споменика културе.

Како је условима Завода за заштиту споменика природе тражено, планом су предвиђене следеће мере заштите природе:

- Заштита водотокова и подземних вода спроводи се одговарајућим третманом отпадних вода. Како у обухвату плана постоје једино санитарне отпадне воде, а нема насељеске канализационе мреже, фекална канализација ће бити решена локално, преко система за пречишћавање отпадних вода, или коришћењем водонепропусне септичке јаме која ће се празнити по потреби.
- Пре изградње објеката неопходно је обавити инфраструктурно опремање локације, или, ако је то немогуће, издавање грађевинске дозволе условити техничким решењем збрињавања отпадних вода које је у складу са овим планом и важећим прописима.
- Зелене површине морају бити третиране са пажњом, а њихов удео у плану дефинисан је правилима грађења. Како је постојеће зеленило чини искључиво трава и жбуње, пожељно је након градње објеката посадити дрвеће. Приликом садње, водити рачуна да се дрвеће не сади на удаљености

мањој од 10m од објеката, а 5m од некатегорисаних путева; такође, између цркве и магистрале не садити дрвеће, како се не би кварила визура на објекат. Озелењавање ниским растињем обавити у што је могуће слободнијој форми, без геометризације. Код избора садног материјала водити рачуна да аутохтоне врсте буду натполовично заступљене.

- Зелене површине се морају редовно одржавати и са њих се морају сузбијати и контролисати инвазивне и алергогене врсте: *Acer negundo* – јасенолисни јавор или негундовац, *Amorpha fruticosa* – багремац, *Robinia pseudoacacia* – багрем, *Ailanthus altissima* – кисело дрво, *Fraxinus americana* – амерички јасен, *Fraxinus pennsylvanica* – пенсилванијски јасен, *Celtis occidentalis* – амерички копривић, *Ulmus pumila* – ситнолисни или сибирски брест, *Prunus radus* – сремза и *Prunus serotina* – касна сремза.
- У пејзажном уређењу користити природне материјале, најбоље локалне врсте камена.
- Поплочавање стаза обавити каменом коцком, такође најбоље из локалних каменолома.
- Уколико се приликом ископа темеља наиђе на геолошко-палеонтолошка документа или минералошко-петролошке објекте, за које се претпоставља да имају својство природног добра, извођач радова је дужан да у року од осам дана обавести Министарство заштите животне средине, као и да предузме све мере заштите од уништења, оштећења или крађе истих, до доласка овлашћеног лица.

II.1.5. Приступ особама са инвалидитетом

Приступ овим особама је обавезно обезбедити, с обзиром да се планирају садржаји који су јавног карактера. Због тога је у оквиру свих објеката, као и код уређења отворених простора, неопходно изградити површине којима се несметано могу кретати особе у колицима, а такође посебну пажњу обратити на помоћ у оријентацији за слепе и слабовиде. На паркинзима су предвиђена и два места за паркирање за особе са инвалидитетом.

II.1.6. Целине и зоне

У плану постоје две зоне:

1. Зона грађевинског реона у коме је планирана изградња цркве и пратећих објеката (црквеног дома, црквене продавнице, звоника и сл.).
2. Шуме – у складу са законском регулативом и ППО Горњи Милановац, за шуме је опредељено земљиште које је сада под шумама, заједно са земљиштем које је тренутно запуштено, а које би могло да се пошуми.

У зони 1 је дозвољена градња оних објеката који су у функцији обављања верских обреда. Није дозвољена градња објеката других намена.

У зони 2 није дозвољена никаква градња.

II.1.7. Попис парцела за јавне површине

Некатегорисани пут који води до "Ћерамида" захвата делове следећих парцела, онако како је то приказано у графичким прилозима плана: 2413/1, 2413/3, 2414/1, 2414/3, 3160/1, 3160/14, 3160/15, 3160/16 и 3160/17, све КО Заграђе. Други некатегорисани пут захвата делове следећих парцела: 2413/3 КО Заграђе, те 2403, 2430, 3183/2, 3184/1, 3186/1 и 3188 КО Брезовица.

Новопланирано речно корито захвата делове следећих парцела: 2413/3, 2414/1, 2415, 2417/2, 3183 и 3160/17 КО Заграђе, те 2403, 3186/1, 3183/2 и 3184/1 КО Брезовица.

Преглед замене земљишта из јавног у приватно власништво:

	сада јавно	сада приватно	будуће јавно	будуће приватно
КО Заграђе				
2413/1*	376	0	376	0
2413/3*	72	0	72	0
2414/1	1286	0	568	718
2414/3	937	0	937	0
2415	0	841	334	507
2417/2	0	1356	9	1347
3160/1	191	0	191	0
3160/14	130	0	130	0
3160/15	137	0	137	0
3160/16	103	0	103	0
3160/17	39	0	39	0
3183*	408	0	89	319
КО Брезовица				
2403*	0	37	37	0
2418/3	0	1196	0	1196
2418/4	0	704	0	704
2427	0	2401	186	2215
2430	0	1482	15	1467
3183/2*	199	0	199	0
3184/1*	81	0	81	0
3186/1	927	0	261	666
3188*	244	0	124	120
СУМА	5130	8017	3888	9259

Из приложене табеле се види да је планирана површина земљишта у приватном власништву већа од садашње, што значи да нема потребе за експропријацијом земљишта у корист државе.

* Парцеле које нису целе у обухвату плана, већ су обрачунате само њихове обухваћене површине.

II.2. Правила грађења

У читавом обухвату плана нема компатибилних намена, могу се градити искључиво објекти у складу са наменом зона. Забрањена је градња свих објеката који нису у функцији верских објеката у зони 1.

Зона 1	
Коефицијент заузетости	Највише 30%
Индекс изграђености	Највише 0,6
Највећа дозвољена спратност	По+Пр+Пк.
Највећа дозвољена висина зида до улице (са све назитком, уколико постоји поткровље, не рачунајући зидове баца, калкана или делова поткровља који се могу радити у пуној спратној висини)	Није ограничена.
Број паркинг места	Укупно 15 за посетиоце, од чега два за особе са инвалидитетом, а по једно засебно на сваки стан у оквиру парцеле црквеног дома. Паркинг за посетиоце формирати у зони парцеле између цркве и некатегорисаног пута. Између паркинг места обавезно посадити дрвеће.
Слободни простори	Озелењени, инсистирати на професионалном хортикултурном уређењу у складу са планским условима уређења.
Положај објеката	Слободан, до некатегорисаног пута је грађевинска линија на 8m од регулационе линије; удаљеност од бочних страна парцеле најмање 2,5m. Грађевинска линија до државног пута 1. реда је 20 метара, а 15m од средње линије далековода.
Ванредне ситуације (склоништа, противпожарна заштита и сл.)	У складу са условима, пре пројектовања зграда проверити потребе код надлежних служби.
Минимална величина грађевинске парцеле	10 ари.
Максимална величина грађевинске парцеле	Неограничена.
Услови за изградњу других објеката на парцели	Могуће је градити колико год је потребно објеката у функцији основне делатности, уколико се не пређу горе наведени параметри, као и помоћне објекте.
Прикључци на инфраструктурне мреже	У складу са условима носилаца јавних овлашћења који се прибављају за сваки објекат у оквиру обједињене процедуре. Може се дозволити и градња објеката који користе аутономне системе за добијање електричне енергије или снабдевање

	ВОДОМ.
Материјализација и ликовност објеката	Слободна.
Правила за постојеће објекте	Нема постојећих објеката.
Правила за помоћне објекте	Помоћни објекти у функцији главне намене простора (звоник, продавница, палионица свећа, јавни тоалет и сл.) се могу градити на деловима грађевинских парцела који су намењени за градњу главних објеката, уз поштовање хоризонталне и висинске регулације. Обавезно је да се ови објекти постављају тако да не заклањају визуре на цркву, поготово са правца државног пута. Уколико се из било ког разлога не обави препарцелација, тако да се помоћни објекти не могу наћи на истој грађевинској парцели са главним објектима цркве или црквеног дома, могуће је на грађевинским парцелама ове објекте градити као главне, али уз обавезно поштовање овде наведених правила у погледу визура и регулације, односно на за то предвиђеним површинама у плану (лист 3, планирана намена површина).

У зони 2 (шумско земљиште) није дозвољена градња и нема потребе за давањем параметара.

У окуру плана нема потребе за изградом урбанистичких пројеката за потребе изградње нових објеката; све потребне параметре партерног уређења обавезно дефинисати одговарајућим пројектима у оквиру пројекта за грађевинску дозволу.

II.2.1. Инфраструктура

Саобраћајнице: у Плану детаљне регулације се раде на нивоу идејног решења. На основу података из Плана детаљне регулације треба урадити извођачке пројекте, а пре њих пројекте парцелације и препарцелације. Хоризонтално решење – геометрију свих саобраћајница радити на основу срачунатих аналитичко-геодетских података и графичког прилога. Издати су услови за изгрању некатегорисаних путева од стране Одељења за локални и економски развој и инвестиције општине Горњи Милановац, те ће се изградња путева у оквиру плана изводити у свему према тим условима.

У оквиру грађевинских парцела на којима се налазе црква и црквени дом планирано је и паркирање за потребе верника, односно посетилаца. Детаљну обраду паркинга треба решити кроз пројектну документацију цркве. Паркирање за хендикепиране особе је такође планирано у оквиру поменуте површине.

Веза некатегорисаног пута који пролази кроз обухват плана између грађевинских парцела и наставља се на КП 3188 КО Брезовица и некатегорисаног

пута који води од каменолома Ђерамиде до државног пута IБ реда остварује се помоћу моста који прелази преко реке Брезовице. За потребе изградње овог моста треба прибавити потребне услове ималаца јавних овлашћења и урадити потребну пројектну документацију, а затим исходovati и одговарајућу грађевинску дозволу.

Водовод: не постоји јавна водоводна мрежа и није познато да је планирано да се иста направи. Сва вода која је потребна за функционисање објекта добиће се из бунара на локацији.

Канализација: не постоји јавна канализациона мрежа било ког типа. Планом је предвиђено да се за потребе фекалне канализације направе непропусне септичке јаме, а одвођење кишнице мора се обезбедити са асфалтираних површина. Уколико то инвеститор буде хтео, може се уместо водонепропусних септичких јама направити и систем за прераду фекалних вода локалног карактера, из кога ће се пречишћене воде испуштати у водоток, уз редовну контролу квалитета тих вода.

Максимална удаљеност септичке јаме је преузета из просторног плана општине Горњи Милановац и износи: од стамбеног објекта мин. 5m, од свих граница парцеле на мин. 2m, од регулационе линије од мин. 10m.

Електроенергетска (НН и ВН мрежа): НН мрежа не постоји, а према условима ЕДБ, уколико то инвеститору буде одговарало, може се направити трафо станица која ће се прикључити на далековод 10kV који пролази кроз обухват плана, или изградња 1kV мреже до извода Н4-Марјановићи. Положај евентуалне трафо станице 10kV је приказан на графичком листу број 5, иако се налази изван обухвата плана.

Такође је могућ и самостални соларни систем за снабдевање електричном енергијом, с обзиром на мале планиране потребе зграда у оквиру плана и на чињеницу да цена поменутих трафо станица увелико превазилази цену аутономног система.

Телекомуникациона мрежа: нема је и није планирана.

Гасна мрежа: нема је и није планирана.

II.2.2. Спровођење плана и етапност градње

Градња се може одвијати у етапама, сходно намерама инвеститора и динамици инвестирања. Откупљивање земљишта за јавне намене обављаће се оном динамиком којом се остало земљиште буде приводило намени, а у складу са расположивим средствима у општинском буџету.

Сеизмичност

Сеизмичност терена је у зони 9° сеизмичког интензитета по МЦС, са вероватноћом појаве 63%. Коефицијент сеизмичности је $K_s=0,10$.

За потребе градње користити геомеханички елаборат који је саставни део овог плана.

II.2.3. Урбанистички параметри и процена промене површина функција

Намена	Стварна садашња површина (ар)	Садашња површина по катастру (ар)	Планирана површина	Удео (%)
Категорисани путеви	0,00	9,38	0,00	0,00
Некатегорисани путеви	13,22	12,49	25,05	19,00
Њиве	0,00	94,99	0,00	0,00
Ливаде	92,88	11,83	0,00	0,00
Шуме	0,00	0,00	7,18	5,45
Водно земљиште	11,44	2,80	13,96	10,59
Остало неплодно земљ.	14,32	0,37	0,00	0,00
Грађевинско земљиште	0,00	0,00	85,67	64,97
	131,86	131,86	131,86	100,00

II.2.4. 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 у складу са стварним стањем на терену).

Усвајањем плана омогућиће се изградња цркве и пратећих, односно помоћних објеката, 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, мост преко реке Брезовице и уреди тренутно запуштено земљиште у околини некатегорисаног пута ка Ћерамидама.

Ц) ГРАФИЧКИ ДЕО

