



АРХИТЕКТОНСКИ ФАКУЛТЕТ
УНИВЕРЗИТЕТА У БЕОГРАДУ
ИСТРАЖИВАЧКО ПОСЛОВНИ ЦЕНТАР

**ПЛАН
ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЛОКАЛИТЕТА
-ЈАРАМ -
НА КОПАОНИКУ У ОПШТИНИ БРУС**





**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЛОКАЛИТЕТА ЈАРАМ
НА КОПАОНИКУ У ОПШТИНИ БРУС**

06-967/1

ARHITEKTONSKI FAKULTET UNIVERZITETA U BEOGRADU

Bulevar Kralja Aleksandra 73, 11000 Beograd

Telefoni: +381 (0)11 33.70.196 32.25.254 Telefaks: +381 (0)11 33.70.193

Matični broj: 07032480 šifra delatnosti: 80322 PIB: 100252129

Tekući računi: a) 840-1436660-52 b) 840-1436666-34

www.arh.bg.ac.yu ipc@arh.bg.ac.yu



АРХИТЕКТОНСКИ ФАКУЛТЕТ
УНИВЕРЗИТЕТА У БЕОГРАДУ
ИСТРАЖИВАЧКО ПОСЛОВНИ ЦЕНТАР

мај 2007

ДЕКАН

Проф. др Владимир Мако

РУКОВОДИЛАЦ

мр Бисерка Митровић, д.и.а.
Проф. др Миодраг Ралевић, д.и.а. (методологија)

ТИМ УЧЕСНИКА У ИЗРАДИ ПЛАНА

НАРУЧИОЦИ:

ДИРЕКЦИЈА ЗА ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ, ПУТЕВЕ, ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ БРУС
- ДИРЕКТОР ЂОРЂЕ СТАНКОВИЋ, ДИПЛ. ЕКОЛ.

ОБРАЋИВАЧ:

АРХИТЕКТОНСКИ ФАКУЛТЕТ
УНИВЕРЗИТЕТА У БЕОГРАДУ
- ИСТРАЖИВАЧКО-ПОСЛОВНИ ЦЕНТАР -
- ДЕКАН ПРОФ. ДР ВЛАДИМИР МАКО

РУКОВОДИОЦИ:

- ПРОФ. ДР МИОДРАГ РАЛЕВИЋ, Д.И.А. (методологија)
- МР. БИСЕРКА МИТРОВИЋ, Д.И.А.

КООРДИНАЦИЈА:

- КЛИШМАНИЋ ТАЊА, Д.И.А., -
КООРДИНАЦИЈА ОД СТРАНЕ АРХИТЕКТОНСКОГ ФАКУЛТЕТА

ЕКСПЕРТИ:

- ЈЕЛЕНА РАЛЕВИЋ, ЕЦЦ - ЕКОНОМСКИ АСПЕКТ
- ДАНИЈЕЛА МИШКОВИЋ, Д.И.Г. - САОБРАЋАЈ
- ЕВИЦА РАЈИЋ - ДИПЛ. ЕЦО.-ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ
- МР ЈЕЛЕНА ЦЕКОВИЋ, ДИПЛ. БИОЛ.-ЕКОЛОГ.
- МР БИСЕРКА МИТРОВИЋ, Д.И.А. - КОМУНАЛНО ДРУШТВЕНИ АСПЕКТ
- МР ЈЕЛЕНА ЖИВКОВИЋ, Д.И.А. – ТУРИСТИЧКО РЕКРЕАТИВНИ АСПЕКТ
- МИША ЈОВИЋ, Д.И.ЕЛ. - ИНФРАСТРУКТУРА
- АЛЕКСАНДАР РАНКОВИЋ, Д.И.Г. – ИНФРАСТРУКТУРА
- МИЛОРАД БОГДАНОВИЋ, Д.И.М., - ГАСИФИКАЦИЈА

РАДНИ ТИМ:

- ТАЊА КЛИШМАНИЋ, Д.И.А. - КООРДИНАТОР ИЗРАДЕ
“Плана Детаљне Регулације ЈАРАМ - КОПАОНИК”
- ИВАНА КЛИШМАНИЋ, Д.И.А.,
- ТАМАРА МИТИЋ, АРХ.
- МИРЈАНА РИСТИЋ, Д.И.А.
- ДЕЈАНА ШАВИЈА, Д.И.А.
- АНА СТЕВАНОВИЋ, Д.И.А.
- ЈЕЛЕНА ШУЉАГИЋ, АРХ.
- КАТАРИНА АДАМОВИЋ, Д.И.А.
- МАРИЈАНА ПРЉЕВИЋ, Д.И.А.
- ВЕСНА МИТРЕСКИ, Д.И.А.

ПЛАНСКИ ДЕО:

Текстуални део:

1. ОПШТИ ДЕО:

- 1.1. Методолошки основ израде плана
- 1.2. Правни основ
- 1.3. Повод и циљ израде плана
- 1.4. Граница подручја плана
- 1.5. Подлоге за израду плана
- 1.6. Условљености из планова вишег реда

2. ПОСТОЈЕЋИ НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА

- 2.1. Природни услови
- 2.2. Створени услови
 - 2.2.1. Постојећа намена површина
 - 2.2.2. Постојећа мрежа саобраћајница
- 2.3. Постојећи урбанистички параметри и биланси

3. КОНЦЕПЦИЈА И ЦИЉЕВИ ПЛАНА

4. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

- 4.1. Општа правила уређења
 - 4.1.1. Намена површина
 - 4.1.1.1. Површине у оквиру јавног грађевинског земљишта
 - 4.1.1.2. Површине у оквиру осталог грађевинског земљишта
 - 4.1.2. Планирани урбанистички параметри и биланси
 - 4.1.3. Правила парцелације и препарцелације
 - 4.1.3.1. Парцеле у оквиру јавног грађевинског земљишта
 - 4.1.3.2. Парцеле у оквиру осталог грађевинског земљишта
- 4.2. Правила за регулацију и нивелацију површина
- 4.3. Урбанистички услови за површине и објекте у оквиру јавног грађевинског земљишта
 - 4.3.1. Услови за спортско-рекреативне површине
 - 4.3.2. Услови за површине намењене заштитном зеленилу
 - 4.3.3. Услови за површине намењене ливадама, пашњацима и шумском земљишту
 - 4.3.4. Комуналне површине
- 4.4. Правила уређења за саобраћајне површине
- 4.5. Правила уређења за слободне и зелене површине
- 4.6. Правила уређења за техничку инфраструктуру
 - 4.6.1. Водовод
 - 4.6.2. Канализација
 - 4.6.3. Електромрежа
 - 4.6.4. ТТ мрежа
 - 4.6.5. Гасификација
- 4.7. Правила уређења за површине и објекте на осталом земљишту
- 4.8. Остали услови за уређење простора
- 4.9. Средњерочни програм уређивања јавног грађевинског земљишта
- 4.10. Услови заштите животне средине

5. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

6. СМЕРНИЦЕ ЗА ДАЉУ РАЗРАДУ И СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

6.1. Етапе реализације

6.2. Планска разрада

6.2.1. Разрада кроз урбанистичке пројекте

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

I.	ОСНОВНЕ КАРТЕ	
I.1.	ТОПОГРАФСКО – ГЕОДЕТСКА ПОДЛОГА	1: 2500
I.2.	ИЗВОД ИЗ ПРЕДЛОГА ППНП КОПАОНИК	1:25000
I.3.	ИЗВОД ИЗ ИЗМЕНА И ДОПУНА ГУП-а СУВО РУДИШТЕ	1: 2500
II.	ГРАНИЦЕ ПЛАНА И ПРИКАЗ ЈАВНОГ И ОСТАЛОГ ЗЕМЉИШТА	
II.1.	НАЧИН КОРИШЋЕЊА	1: 1000
III.	ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	
III.1.	АНАЛИТИЧКО-ГЕОДЕТСКИ ЕЛЕМЕНТИ (ПАРЦЕЛЕ)	1: 1000
IV.	ПЛАН ОРГАНИЗАЦИЈЕ ПРОСТОРА	
IV.1.	САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ ПРИСТУПА И КРЕТАЊА	1: 1000
IV.2.	НАМЕНА ПОВРШИНА	1: 1000
IV.3.	ВАЛОРИЗАЦИЈА ПРОСТОРА ЗА ОДРЖИВИ РАЗВОЈ	1: 1000
V.	ПЛАН ГРАЂЕЊА И УРЕЂЕЊА	
V.1.	ПЛАН РЕГУЛАЦИОНИХ И ГРАЂЕВИНСКИХ ЛИНИЈА И ЗОНЕ ГРАЂЕЊА	1: 1000
V.2.	ЗОНЕ УРЕЂЕЊА	1: 1000
V.3.	РЕГУЛАЦИОНИ - НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН СА САОБРАЋАЈНИМ РЕШЕЊЕМ	1: 1000
VI.	УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	1: 1000
VI a.	СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА	1: 1000
VII.	ИНФРАСТРУКТУРА	
VII.1.	ПЛАН ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ И ТТ МРЕЖЕ	1: 1000
VII.2.	ПЛАН ВОДОСНАБДЕВАЊА И КАНАЛИЗАЦИЈЕ	1: 1000
VII.3.	ПЛАН ГАСИФИКАЦИЈЕ	1: 1000
VII.4.	СИНХРОН ПЛАН	1: 1000

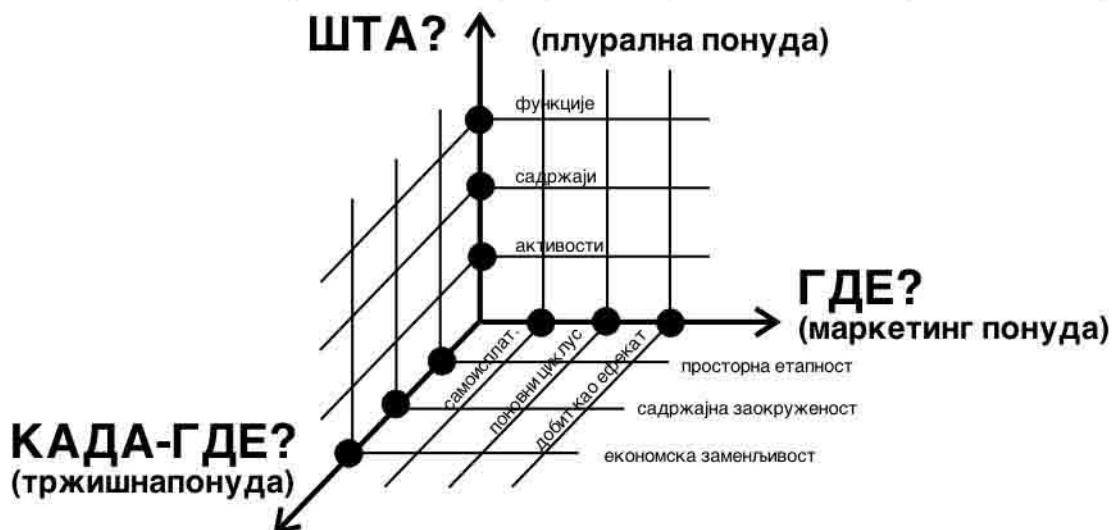
ДОКУМЕНТАЦИЈА – ИНВЕНТАРИСАЊЕ И ПРОГРАМ РАЗВОЈА:

1. ОПШТИ ДЕО

Проф. др М. Ралевић

1.1. Методолошки основ израде плана

КОНЦЕПТ ОСТВАРЉИВЕ ВИЗИЈЕ



1.1.1. Поступак израде плана

1.1.1.1. ПОЛАЗНА ОПРЕДЕЉЕЊА

Налазимо се у времену свеопште друштвене транзиције. Из доба монизма прелази се у доба плурализма. Из медијума унифициране универзалости прелази се у медијум ДИФЕРЕНЦИРАНОГ спецификаума. Ово је доба кад се са нивоа демагошког нормирања (свеукупног живота) прелази на демократске процедуре бирања при чему је примаран циљ стварање услова “да бираш, будеш биран и да својим резултатима омогућиш избор”.

Урбани склоп из облика универзалне хомогенизације, на свим нивоима, прелази у фазу ХЕТЕРОГЕНИЗАЦИЈЕ како целине тако и својих делова према специфичностима.

ТРЖИШТЕ постаје основни РЕГУЛАТОР УСПОСТВЉАЊА БАЛАНСА ИЗМЕЂУ ПОНУДЕ И ПОТРАЖЊЕ. Напуштају се постулати екстезивног развоја и прелази у фазу интезивних трансформација.

Прелази се са нивоа КВАНТИТАТИВНОГ на ниво КВАЛИТАТИВНОГ РАЗВОЈА.

Овако сложен контекст сложених и сталних промена, тражи адекватно сложен процес креирања, еквивалентан комплексности урбаних склопова.

То исказује потребу третмана урбаног развоја у укупној његовој сложености и ПРОБЛЕМСКОЈ СЛОЈЕВИТОСТИ.

Од целокупне струке се тражи прелаз из пасивног односа у улогу АКТИВАТОРА промене са циљем прерастања у КРЕАТОРА урбаног развоја.

Од планерске - УРБАНИСТИЧКЕ струке се тражи прелаз на остварење МАРКЕТИНШКЕ функције УПРАВЉАЊА развојем промена у простору засновано на постулатима ПРАВОВРЕМЕНОСТИ деловања, ради ЕФИКАСНОГ остварења ЕФЕКТИВНИХ резултата.

То изискује МАРКЕТИНШКО-УПРАВЉАЧКУ ПРОЦЕДУРАЛНОСТ у процесу откривања, формирања и остварења решења у простору при чему треба да се омогући ЕКСПЕРТНО деловање стручног лобија, ИНТЕРЕСНО учешће “лаичког” друштвеног корпуса и остварење ПРОФИТАБИЛНОСТИ за све актере.

Фокус посматрања захтева прелаз из равни ограничавања на раван откривања МОГУЋНОСТИ квалитативних промена ради стварања услова правовременог СЕЛЕКЦИОНИСАЊА.

Све то захтева напуштање приступа ДЕТЕРМИНИСАЊА “свих ствари у простору”, те прелаз на динамички фокус планирања, у циљу омогућавања ОТВОРЕНОСТИ ка различитим плуралистичким правцима развоја.

Предуслов МАРКЕТИНШКО-ПЛУРАЛИСТИЧКОГ приступа у планирању развоја, је потпуно уклапање у законске оквире Републике Србије, односно читав поступак је заснован на Закону о планирању и изградњи (Службени гласник бр.47/03).

1.1.1.2. МЕТОДСКА ОСНОВА ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКИХ ПЛАНОВА

1.1.1.2.1. Приступ плуралистичко-маркетиншког моделовања

Одговарајући на захтеве “окружења” (плуралистичке, тржишне,...) у планском поступку је потребно развијати нове “путеве” (методе, технике, моделе,...) широке ПОНУДЕ и тако прећи на путеве ОПЕРАТИВНОГ деловања по канонима ПРАВОВРЕМЕНОСТИ, ЕФЕКТИВНОСТИ и сталне ИЗБАЛАНСИРАНОСТИ.

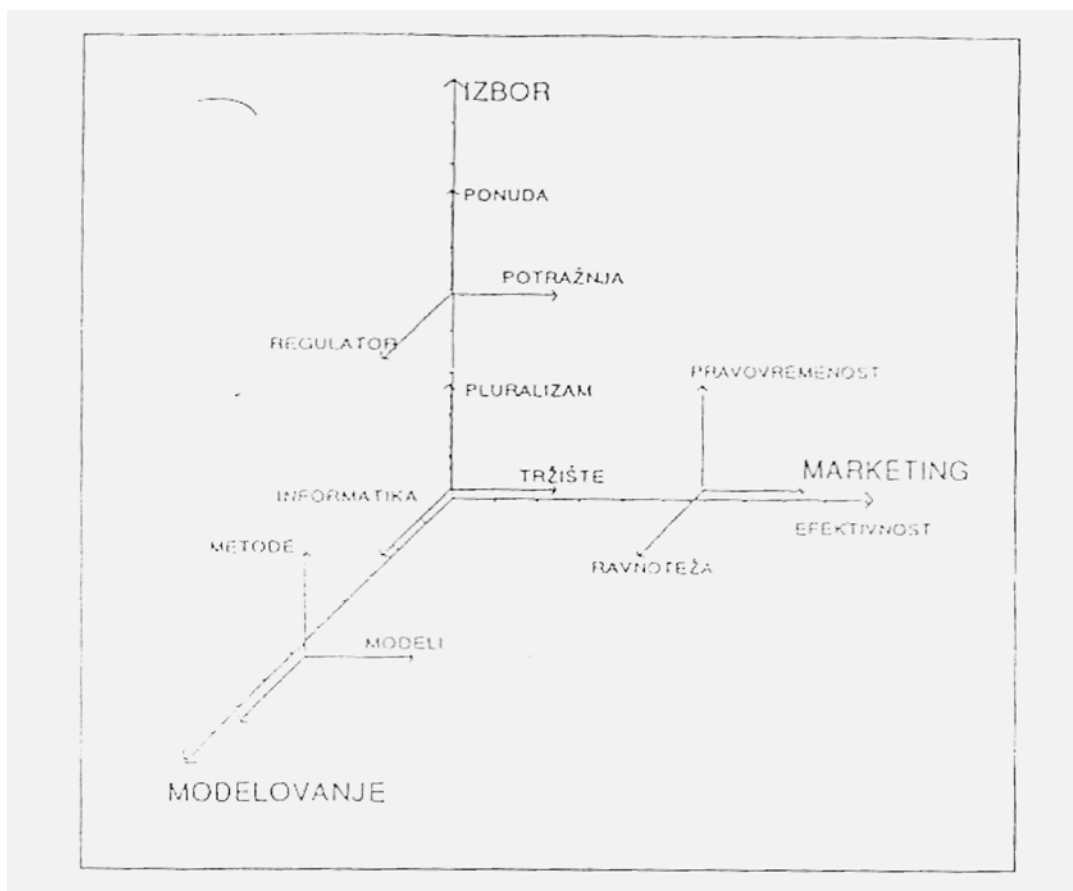
У том смислу полазна опредељења планског деловања су:

Предложен концепт деловања	Досадашња пракса
омогућује се МАРКЕТИНШКО ДЕЛОВАЊЕ у активирању ресурса	<i>пасивно “ишчекивање”</i>
формира се ПОНУДА широке СКАЛЕ могућности развоја	<i>статично решење</i>
трасира се ПУТ доласка до ОСТВАРЉИВОГ РЕШЕЊА	<i>идеално пројектовано стање</i>
предлаже се МОДЕЛОВАЊЕ временски ОТВОРЕНЕ регулације ДИНАМИЧКОГ ОСТВАРЉИВОГ РАЗВОЈА.	<i>детерминисани план</i>
омогућује се трасирање различитих трајекторија УПРАВЉАЊА развојем почев од концепта “корак по корак” модела “направи сам” преко “миксовања понуде” пословно-профитабилним системима	<i>моно-валентни приступ</i>

Овако сложени приступ тежи остваривању вишеслојних циљева и поступака:

1. Основни циљ је остварење што ПОУЗДАНИЈЕГ решења, што условљава повезивање различитих ИНТЕРЕСА и експертног деловања.
2. Конкретни циљ је остварење што КВАЛИТЕТНИЈЕГ ефекта, што тражи сталну КООРДИНАЦИЈУ, и формирање ОПЕРАТИВНЕ групе која би водила целокупан процес у коју би ушли представници свих интересних група (општине, грађана, инвеститора, привредних субјеката...).
3. Циљ је што БРЖЕ ОСТВАРЕЊЕ планских предлога (одлука и решења), што условљава формирање заокружених “циклуса” који сваки има свој “излаз” у виду решења које је могуће остварити и одвојити у датом тренутку од осталих “дугорочнијих” стратешких предлога.
4. Основни облик ОПЕРАТИВНОГ деловања у тржишно-плуралним условима је формирање широке скале великог броја решења у виду ПОНУДЕ, чији је “асортиман” могуће добро проверити и из њега адекватно БИРАТИ по принципу “права решења за право место у правом тренутку”.
5. Комерцијални облик деловања мора да добије МАРКЕТИНШКУ димензију која ће омогућити правовремено активирање потенцијала и пласирање ресурса.
6. Читав процес планирања и деловања неопходно је да прати економска логика и анализа ИНВЕСТИЦИОНИХ УЛАГАЊА и остварења ПРОФИТАБИЛНЕ ДОБИТИ на свим нивоима планираног развоја.
7. Цео процес “МАРКЕТИРАЊА” треба да има за циљ ОЖИВЉАВАЊЕ простора у складу са његовим ИДЕНТИТЕТОМ, те његову “надградњу” и исказивање и пласирање његових специфичности и предности у односу на остале целине из његовог окружења.
8. Маркентишки концепт обухвата ПРОМОВИСАЊЕ као претходницу “пословања” а профит као циљ.
9. Моделовање урбаног развоја треба засновати на више моделских основа:
 - Модел ОДРЖИВОГ РАЗВОЈА имао бих за циљ везивање за стварност са свих аспеката - еколошког, технолошког, економског,... итд.
 - Концепт ОСТВАРЉИВЕ ВИЗИЈЕ у себи носи повезивање креативне будућности и прагматичне стварности.

- Откривање будућности “КОРАК ПО КОРАК” омогућава максимално искоришћавање расположивих ресурса.
- Израда планских аката по концепту ВРЕМЕНСКИ ОТВОРЕНОГ ПЛАНА омогућио би остварење претходно описаних циљева и узанси.



1.1.1.2.2. Методска основа рада

Приступ формирању методске основе заснована је на примени савремених техника деловања:

- Процесно планирање
- Динамичко програмирање
- Алгоритмовање
- Каталогско пројектовање
- Мултимедијално дизајнирање

У структури “ТРАСИРАЊА” квалитетног “решења”, стално су присутна три питања у међусобном садејству која траже одговоре на питања:

- Ш Т А треба да обухвати решење?
- К А К О доћи до њега?
- К А К В О по саставу треба да буде?

ПОСТУПАК РАДА заснован је на савременим методолошким основама активирања и остварења добити за све актере различитих интереса, што захтева поступак који је:

- СУКЦЕСИВАН, јер се састоји из више корака,
- ЗАОКРУЖЕН, јер је сваки корак целина за себе и улаз за остале,
- ЦИКЛИЧАН, јер остварује повратну спергу између корака, и
- ЕФЕКТИВАН, јер сваки корак даје свој резултат који је употребљив.

ПЛАНСКИ ПОСТУПАК одвија у 4 основне фазе у виду заокружених ЦИКЛУСА и једног припремног корака.

Свака од наведених фаза представља заокружени циклус и завршни облик сваке фазе има облик каталога у коме се уносе каталожке понуде расположивих ресурса и потенцијала са којима се излази на тржиште и прелази на реализацију програма, пројекта и садржаја које “тржиште” прихвати. У том контексту, по фазама рада кредвиђају се следећи “Каталози”:

“0” циклус ПРИПРЕМНИ КОРАК

Има за циљ да изврши преглед планског урађеног и оствареног (из претходних и виших планова) у односу на план и да се добије “ПРЕСЕК” стања као полазног инпута у процесу формулисања даљег развоја.

1.циклус КОРАК ИНВЕНТАРИСАЊА

Циљ ове фазе је усмерен ка инвентарисању (хронолошког) развоја сегмента и целине, и утврђивању потенцијала за просторни развој. Као излазна понуда формира се: АТЛАС потенцијала и ресурса који даје “понуду” расположивих капацитета за смештај нових садржаја и трансформацију постојећих садржаја у контексту започетих развојних трендова у простору. Веома важна ставка овог корака је свеукупна анкета заинтересованих актера као што су “власници”, будући корисници, потенцијални инвеститори,...

2. циклус КОРАК ПРОГРАМИРАЊА

Ова фаза разматра развојне трендове у простору, сагледава могуће програмске алтернативе развоја појединих садржаја, функција, намена и активности у простору.

Као излаз формира се каталог понуда развојних програма, који представља скуп алтернатива, различитих садржаја, у различитим просторима под различитим “тржишним” условима.

3. циклус КОРАК РЕГУЛАЦИЈЕ

Овај циклус има за циљ да сагледа и размотри варијантне могућности развоја физичког склопа и могућности његове ре-регулације на различитим просторним нивоима, почев од урбане матрице, па преко мрежа осталих урбаних функција (централних, рекреативних, радних,...), до основних физичких урбаних елемената (парцеле, блока, улице...).

Као излазни резултат формира се каталог ПРАВИЛНИКА у виду понуде принципа и кодекса регулације (нивелације - парцелације - организације,...итд.) физичког склопа за различите просторне сегменте на различитим урбаним нивоима (објекта-парцела, кућа - кућишта, улица, слободних простора, блока...), а у функцији остварења реално потребних и “тржишно” потврђених програма.

4. циклус КОРАК МОДЕЛОВАЊА

Сврха ове фазе рада је ПРЕОБЛИКОВАЊЕ (ремоделовање) физичких склопова урбане структуре.

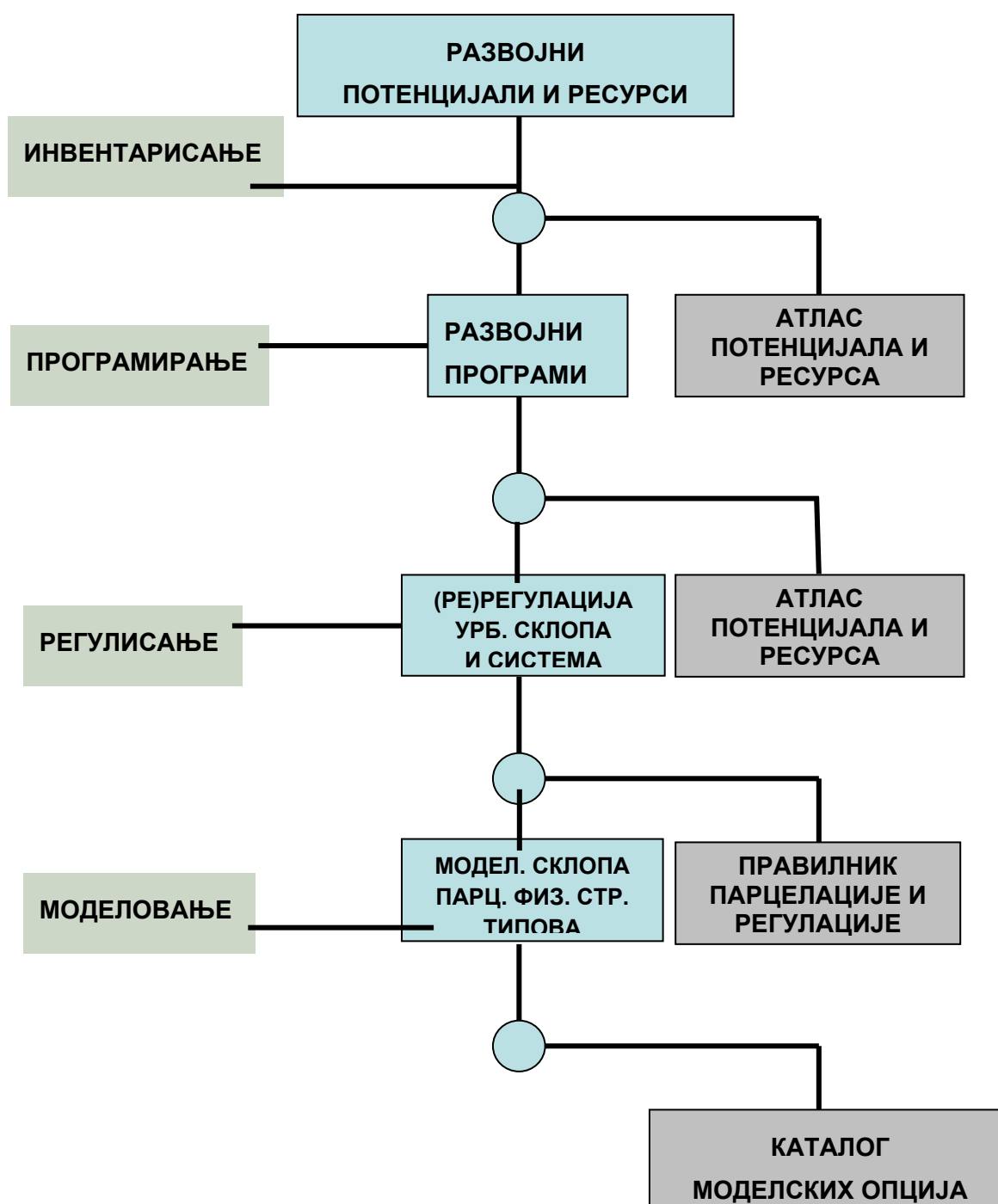
Излазни резултат представља КАТАЛОГ МОДЕЛСКИХ ОПЦИЈА, обликовања, опремања и уређења урбаних елемената (кућа, улица, тргова,...) и целина (блокова, квартова,...) у циљу формирања понуде различитих физичких склопова за различите, специфичне потребе.

Цео ток рада по свим фазама би пратила компаративна анализа (“Комплетна филтрација”) сваке од понуђених могућности развоја (варијанти, алтернатива, трендова,...) по следећим системима вредновања:

1. АТРАКТИВНОСТ (привлачност) архитектонско-урбанистичког простора наслеђеног или новообличеног, би се вредновала провером оствареног степена привлачности, после ре-регулације и ре-моделације простора.

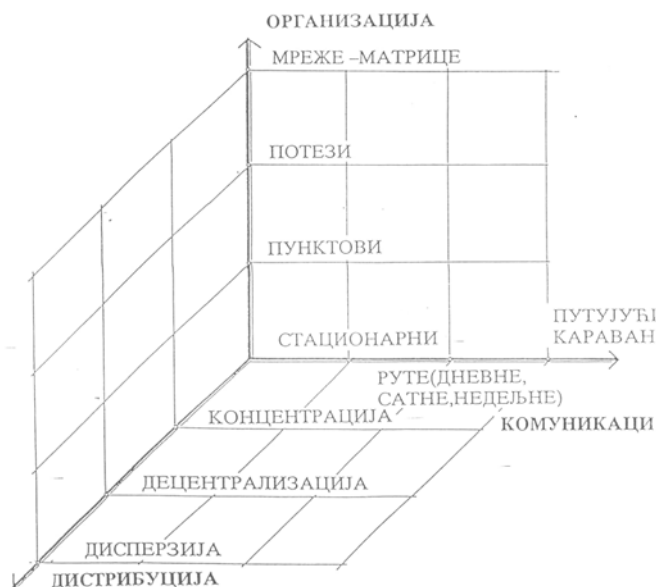
2. **ЕФЕКТИВНОСТ** предложених решења би представљала проверу могућности остварења добити у процесу инвестирања по тржишним механизмима.
3. **ЕФИКАСНОСТ** просторних решења би се проверавала кроз утврђивање оствареног степена комуникативности у простору на свим нивоима (чулно-перцептивне, технолошко-функционалне, комунално-доступне...).
4. **КВАЛИТЕТ** животне средине је вредност која има “пресудну реч” приликом утврђивања квалитативног доприноса понуђених решења, а односи се на достигнути ниво заштите природних ресурса и унапређења човекове средине (стамбене, радне...).

ПЛУРАЛНО МАРКЕТИНШКИ ПОСТУПАК

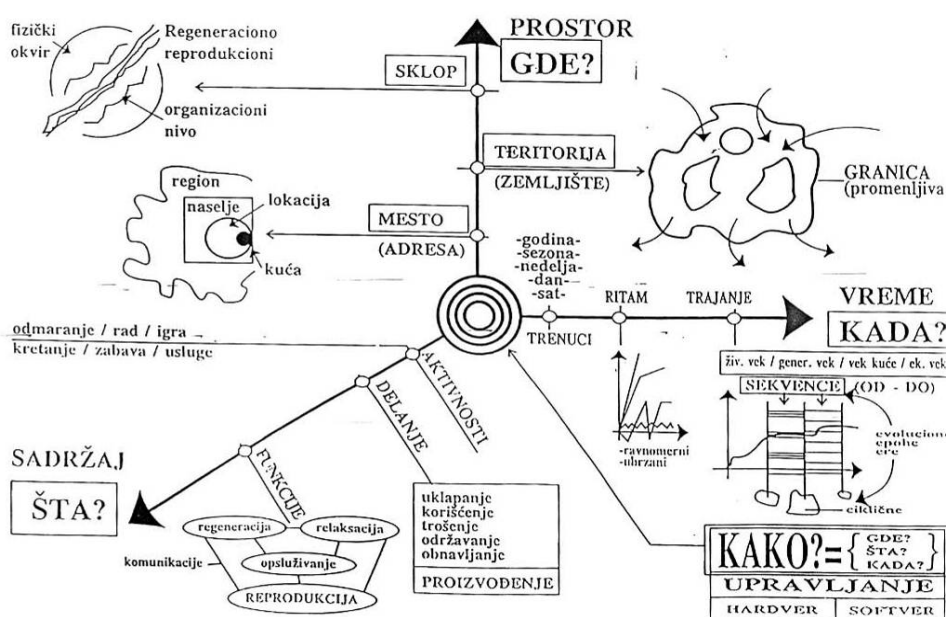


1.1.1.3. ФОРМАЛИЗАЦИЈА методског поступка израде планова по моделу “отвореног плана ОСТВАРЉИВЕ ВИЗИЈЕ” према Закону о планирању и изградњи (Службени гласник Републике Србије бр.47/03)

Полазећи од законске регулативе, а са циљем и одабиром модела који проистичу из програмског задатка, пружа сигурне основе за РЕАЛИЗАЦИЈУ” извршена је ФОРМАЛИЗАЦИЈА понуђеног методског маркетиншког поступка израде Плана детаљне регулације по моделу ОТВОРЕНОГ ПЛАНА у циљу формирања процедуре ОСТВАРЉИВЕ ВИЗИЈЕ, која произилази из Закону о планирању и изградњи (Службени гласник Републике Србије бр.47/03).



Б. МЕТОДСКО – МОДЕЛСКА СТРУКТУРА КОНЦЕПТА ОТВОРЕНОГ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА



1.1.2. ФАЗЕ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Поступак израде плана одвијао се кроз три фазе односно три корака:

- **1. корак – ИНВЕНТАРИСАЊЕ**

Први корак обухвата идентификацију постојећег стања са могућностима развоја одређених просторних подцелина разматраним кроз више алтернатива развоја. Информације се прикупљају на различите начине: директно са терена-детаљним снимањем постојећег стања на нивоу урбаних блокова или квартова и њиховим приказом у виду каталожних листова. Сваком блоку или кварту је додељена је планска шифра на основу које је извршено билансирање постојећег стања; затим увидом у постојећу планску документацију-постојећи планови нижег и вишег реда, увидом у постојеће студије, захтевима за промену намене и осталу релевантну документацију од стране јавних и осталих служби.

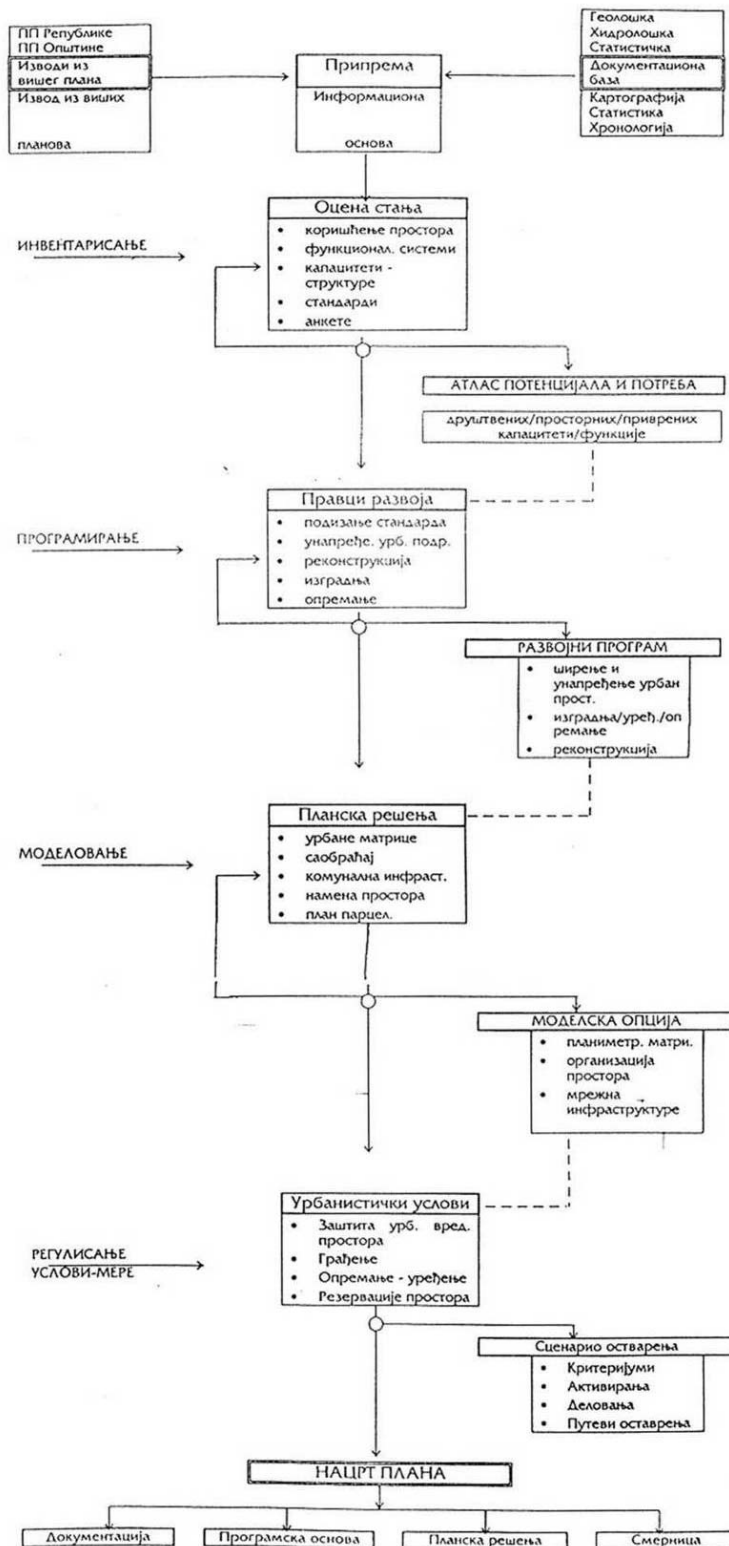
- **2. корак – ПРОГРАМ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**

На основу закључака добијених из претходне фазе као и пројекције будућег развоја града дефинисан је Програм за израду плана детаљне регулације кроз отварање широких могућности за развој и реализацију различитих интереса везаних за простор. Програм је дефинисан кроз генералну стратегију развоја приказану кроз циљеве развоја и пројекцију урбоекономског развоја која је разрађена кроз различите секторе тј. секторске стратегије.

- **3. корак – ПРЕДЛОГ ПЛАНА**

На основу усвојеног Програма за израду плана детаљне регулације, на скупштинској процедури, приступило се изради Нацрта плана детаљне регулације. Основни циљ Плана детаљне регулације је да обезбеди прилагођавање општих и посебних услова за уређење простора и насеља неопходним променама, новим друштвеним потребама и могућностима које се могу одредити данас, у непосредној будућности и дужем периоду развоја. План детаљне регулације кроз Нацрт плана треба да редефинише и обогати смернице и услове за уређење простора којима се постижу видљиви резултати у изгледу и функционисању насеља. Нацрт Плана детаљне регулације израђен је у складу са Законом о планирању и изградњи (Сл. гласник РС бр. 47/03) , Правилником о садржини, начину израде, начину вршења стручне контроле урбанистичког плана, као и условима и начину стављања плана на јавни увид ("Сл. гласник РС", бр. 12/04) и Изменама и допунама Закона о планирању и изградњи из 2006.године.

III. АЛГОРИТАМ ТОКА ИЗРАДЕ ОТВОРЕНОГ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА



1.2. Правни основ

Правни основ за израду предметног Плана детаљне регулације чини:

- Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр.47/03)
- Закон о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 34/06)
- Закон о туризму ("Службени гласник РС", бр.45/05)
- Закон о јавним скијалиштима ("Службени гласник РС", бр.157/06)
- Правилник о садржини, начину израде, начину вршења стручне контроле урбанистичког плана, као и условима, начину стављања плана на јавни увид («Сл. Гласник РС», бр.12/04).
- Одлука о приступању изради Плана детаљне регулације локалитета «Јарам» - Копаоник Скупштине општине Брус, бр. 350-35/2006.

1.3. Повод и циљ израде плана

Предметни план представља етапу у планирању развоја копаоничког подручја на територији општине Брус, у укупној оријентационој површини око 100ха.

Наведено шире подручје Копаоника представља подручје са изузетним природним, туристичким, спортско-рекреативним и другим потенцијалима значајним како на локалном нивоу, тако и на регионалном односно републичком нивоу. Чињеница да се простор налази у обухвату Националног парка Копаоник такође говори у прилог потреби за пажљивим усклађивањем различитих интереса, активирању и подизању атрактивности подручја, обезбеђењу услова за адекватну и примерену градњу са једне стране, а са друге стране – у прилог потреби заштите природних вредности.

Циљеви Плана везани су за:

- **Сагледавање затечених природних вредности и њихов адекватан плански третман;**
- **Заштиту и унапређење животне средине уз истовремено коришћење природних ресурса као туристичких и укупних развојних потенцијала на одржив начин;**
- **Обезбеђивање услова за изградњу на подручјима где су одговарајући природни и створени услови;**
- **Обезбеђивање услова за подизање атрактивности и ефикасности коришћења простора са посебним развојним потенцијалима; туристички и спортско-рекреативни садржаји, као активности највише комплементарне заштити, ревитализацији и коришћењу природних добара НП Копаоник представљаће водећу привредну грану одрживог развоја локалитета «Јарам» у оквиру подручја НП Копаоник, и полазну основу развоја других комплементарних активности. Туристички и спортско-рекреативни садржаји својим концептом функционално су подређени захтевима заштите, очувања и ревитализације природних вредности и животне средине;**
- **Стварање услова за развој активности спорта и рекреације унапређивањем постојећих и увођењем нових садржаја;**
- **Унапређење функционалности и безбедности приступно –транзитног регионалног друмског саобраћаја, уз решавање проблема стационарног саобраћаја;**
- **Подстицање развоја пратећих инфраструктурних система;**
- **Обезбеђивање услова планске заштите подручја природних вредности са циљем ограничења/ спречавања неконтролисане градње.**

1.4. Граница подручја плана

Предметним Планом обухваћено је подручје које се простире на превоју „Јарам“, дуж регионалног пута Р-218а Брзеће-Суво Рудиште. Граница плана је одређена административном границом између општина Рашка и Брус са југозападне и западне стране, потом границама постојећих катарстарских парцела и природним границама, односно источна, северо- источна и југоисточна граница омеђена је постојећом шумском вегетацијом. Обухваћена површина износи 20.88 ха.

Катастарске парцеле које су обухваћене овим планом припадају КО Брзеће. То су следеће парцеле: делови парцела бр. 2, 3, 6, 7, 8, 9 и парцеле бр. 1889.

Парцеле су у оквиру друштвене и државне својине.

У случају неслагања овог списка парцела са границама дефинисам графичким прилозима, важи граница утврђена графичким прилогом: "Топографско – геодетска подлога".

1.5. Подлоге за израду плана

Предметни План је рађен на следећим подлогама:

- Топографском плану 1:1000 у дигиталном облику, Републички геодетски завод,
- Катастру 1:1000, у дигиталном облику, Републички геодетски завод, Катастар за непокретности.

1.6. Условљености из планова вишег реда и плански основ за израду плана

Плански основ представљају планови вишег реда чије поставке дефинишу оквир Плана детаљне регулације „Јарам“. То су следећи плански документи:

- Просторни план Србије, ИАУС, 1996;
- Просторни план посебне намене Националног парка Копаоник, 1989.
- Измене и допуне ГУП „Суво Рудиште - Јарам“, 1991.

Просторни план Србије (ИАУС, 1996.) је целовито регионализовао туристичке просторе и просторе природних добара, уз постављање стратешких оквира за одрживи развој, регионално и субрегионално планирање, у складу са новим принципима интегралног и континуалног планирања.

У поглављу ППРС о Развоју туризма и туристичких постора, у оквиру поделе по туристичким регијама и туристичким зонама, предвиђено је 6 туристичких зона са 16 туристичких регија, међу којима је 10 изразито планинских, а једна од њих је Копаоник. Копаоник је, са очуваном природом, потенцијалима за зимски и летњи туризам, планинским селима и њиховом етно-баштином дефинисан као високопланинска туристичка регија највишег - 1. степена, у групи приоритета међу постојећим туристичким просторима. У поглављу ППРС о Заштити природних добара, међу 10 најзначајнијих постојећих и предложених подручја природних добара, 7 је у изразито планинским просторима. Копаоник је утврђен као подручје изразито природних вредности од посебног националног значаја. У одредбама за имплементацију плана, планинским подручјима дате су предности за развој туризма и заштиту природних добара, за државно стимулисање изградње инфраструктуре, уз диференцирање природних вредности и туристичких потенцијала и израду просторних планова посебне намене за приоритетна планинска подручја.

Просторним планом посебне намене Националног парка Копаоник (1989.) локалитет «Јарам» је конципиран као један од подцентра Туристичког центра Копаоник, у зони 3. степена заштите Националног парка. Локалитет „Јарам“ је планиран на површини од 12 ха на територији општине Рашка, као главни спортско-рекреативни подцентар ТЦ Копаоник са 750 лежаја у спортском хотелу, 750 дневних излетник и 150 запослених, са пратећим јавним садржајима, алпским скијалиштем, санкалиштем и теренима за мале спортове.

Основне планске условљености према Изменама и допунама ГУП „Суво Рудиште - Јарам“, 1991. приказане су на графичком прилогу. Овим планом локалитет предметног ПДР се налази у зони 3. степена заштите и намењен је туризму, спорту и рекреацији, са следећим гранишним капацитетима: 750 стационарних туриста, 750 излетника туриста и 150 запослених)сталних и сезонских. Планом се дефинише максимално оптерећење простора густином корисника од 137кор./ха. Предвиђени су следећи садржаји: спортски хотел, јавне намене 2. реда (угоститељство, трговина, услуге), спортско-рекреативни садржај за мале спортове, жишаре и полазиште за нордијске спортове.

Као плански основ третирају се и следећи плански документи:

- ПППН Националног парка Копаоник, (Предлог), ИАУС, 2005.
- Програм за израду ПДР „Јарам“ на Копаонику, општина Брус, ИАУС, 2005.;
- Урбанистички пројекат еко-етно насеља за локалитет „Јарам“, (ДОО КБМ, Београд, 2006.), прелиминарно усвојен од стране Комисије за планове општине Брус;
- Акт о урбанистичким условима за изградњу комплекса 3 – Копаоник - »Јарам« у оквиру етно-центра «Свети Симеон миротичиви», на делу кат. Парцеле бр. 8 КО Брзеће. , бр. 350-01-00693/2006-10.

ПППН Националног парка Копаоник, (Предлог), ИАУС, 2005., који је у фази усвајања, диференцира зоне са 1., 2. и 3. степеном заштите у границама НП Копаоник, као и режиме његове заштитне зоне. За услове одрживог развоја подручја ППНП Копаоник од значаја су:

- Основна намена очувања, унапређења, заштите и коришћења посебних природних и културних вредности којој ће у циљу релативизације супротстављених интереса и развојних циљева, бити прилагођене остале посебне намене.
- Претходне активности у вези са коришћењем и заштитом подручја:научно – истраживачке, планерско-урбанистичке, процес имплементације, заустављање неконтролисане градње.
- Установљавање основне надлежности основних група актера и институција управљања процесом заштите и развоја: ЈП Национални парк Копаоник, Скупштине општина Рашка, Брус и Лепосавић, Завод за заштиту природе Србије, Министарство за капиталне инвестиције, Министарство науке, технологије и заштите животне средине, Министарство трговине, туризма и услуга, и др.

Планирање и управљање развојем и уређењем туристичких центара треба да се заснива на основном критеријуму унапређења инфраструктурне и комуналне опремљености, благовременог уређења грађевинског земљишта на локацијама и зонама предвиђеним за изградњу, према захтевима природних вредности.

Диференциране зоне заштите дефинисане ПППН Националног парка Копаоник подразумевају следеће:

- 1. степен – обухвата заштиту локалитет појединачних објеката природе, заштићене водотоке и изворе, односно вредности које представљају изузетне репрезенте изворних екосистема и биодиверзитета. Зоне у овом степену заштите изузимају се из свих облика коришћења и активности које би могле да наруше и поремете осетљиво функционисање изворних екосистема.
- 2. степен – обухвата делом простор са функцијом 1. степена заштите, општу заштиту станишта ретких и угрожених биљних и животињских врста, заштиту предела посебних вредности и непокретних културних добара, деградираних површина, као и површина на којима се обавља део истраживачких, едукативних, спортско-рекреативних и других активности.

- 3. степен – обухвата преостале површине у оквиру Националног парка Копаоник које се могу селективно и контролисано користити за шумарство, пољопривреду, туризам, рекреацију и спорт, изградњу објеката и инфраструктурних система и других активности усклађеним са принципима заштите природних вредности.

Општи циљеви газдовања шумама на подручју Националног парка Копаоник су заштита и очување стања и функција шумских екосистема по принципима одрживог развоја и обезбеђење услова за коришћење шума у оквиру рекреативне, истраживачке, образовне и других активности.

Циљеви коришћења вода и водотока су: строга заштита квалитета подземних и површинских вода и захватање вода изградњом каптажа.

Основни циљеви развоја туризма везани су за усклађени развој туристичких активности са циљевима очувања и заштите природних вредности, као и развој туризма у правцу подстицања целогодишње туристичке понуде и укључивање комплементарних привредних активности које омогућују избор занимања локалном становништву.

Планом се предлаже концепција контролисане дисперзије садржаја, односно да се укупан смештајни капацитет реализује на 5 локалитета: Суво Рудиште, Сребрнац, Јарам и Рендара и Брегови, који прихватају улогу примарних туристичких центара, представљају зоне високо комерцијализованог туризма, са израженом понудом зимско-спортског вида туризма, уз примену високих стандарда смештајних објеката.

Циљеви ПППН Националног парка Копаоник такође обухватају и циљеве везане за стратегију развоја инфраструктуре (водоснабдевање и пречишћавање сирове воде, пречишћавање отпадне воде, унапређење енергетске инфраструктуре и телекомуникационе мреже) и саобраћаја (повећање саобраћајне доступности, модернизација и реконструкција појединих постојећих деоница, проходност путева у условима неповољних климатских прилика, развијање локалне путне мреже, итд.).

ПППН Националног парка Копаоник предвиђа да локалитет «Јарам» на територији општине Брус буде део туристичког подцентра «Јарам», заједно са локалитетом «Јарам» на територији општине Рашка. Подцентар је конципиран као специфичан културни и спортски комплекс ТЦ Копаоник, који културно-манifestационим, спортским и информационим функцијама комплетира понуду комплекса Суво Рудиште са једне, и Сребрнац са друге стране. Локалитет на територији општине Брус предвиђен је за центар националне историје и духовности, етно-насеље, пансионе етно-насеља и општинску кућу, терминал алпског скијалишта и санкалишта, као и за полигон ски школе, на укупној површини око 9,5 ха, са 500 лежајева до 1000 дневних излетника, 50 запослених и 25 службених лежаја. Цео локалитет је по Предлогу плана у 3. зони заштите Националног парка, а са источне стране делом улази у зону 1. степена заштите, у којој није могућа изградња.

Као што је речено, локалитет «Јарам» се налази у склопу Националног парка Копаоник, чији је статус одређен Законом о заштити природе и Законом о националним парковима, као природно добро од националног интереса којим управља Република Србија преко Министарства науке, технологије и заштите животне средине – Управа за заштиту животне средине и ЈП «Национални парк Копаоник». Општина Брус подржала је концепт развоја локалитета «Јарам» у Стратегији заштите, развоја и уређења подручја НП Копаоник.

Урбанистички пројекат еко-етно насеља за локалитет „Јарам“, (ДОО КБМ, Београд, 2006.), прелиминарно је усвојен од стране Комисије за планове општине Брус. Према концепту урбанистичког пројекта, предвиђена је изградња еко -етно насеља и пансиона еко -етно насеља.

БР.ПАРЦ.	ПРЕДВИЂЕНЕ ФУНКЦИЈЕ	П.ПАРЦЕЛЕ (ha)	БР. ЛЕЖАЈЕВА
1	ЕТНО ЦЕНТАР - КОМПЛЕКС 1	2.00	222
2	ЕТНО ЦЕНТАР - КОМПЛЕКС 2	0.18	25
3	ПАНСИОНИ ЕТНО НАСЕЉА	0.53	39

Актом о урбанистичким условима за изградњу комплекса 3 – Копаноник - »Јарам» у оквиру етно-центра «Свети Симеон миротичиви», на делу кат. Парцеле бр. 8 КО Брзеће, омогућена је изградња наведеног комплекса у складу са горе наведеним урбанистичким пројектом, са следећим максималним параметрима: површина парцеле – 5300м², површина под објектима 947м², индекс изграђености 0.5 и степен заусетости парцеле 0.18. Акт дефинише услове позиционирања објеката, колско-пешачких прилаза, пешачких приступних стаза, формирања заштитног зеленила и елементе обликовања у складу са захтевима уклапања у амбијент и традицију.

2. ПОСТОЈЕЋИ НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА

2.1. Природни услови

Природни услови локалитета «Јарам» генерално су погодни за изградњу подцентра туристичког центра Копаноник, уз наглашено ограничење потребном заштитом природних услова и вредности карактеристичног природног високопланинског превоја Копаноника (1788мнв).

Рељеф локалитета са прихватљивим нагибима, повољним експозицијама и повољним морфологијом карактерише релативно повољан терен за изградњу и коришћење. Водотоци, с обзиром на конфигурацију високог превоја, нису изражени, али је неопходно заштитити сливне површине (у сливу Брзећке реке) од загађења и ерозије прописном изградњом канализације, правилном изградњом супраструктуре и заштитним антиерозивним радовима.

Микроклима локалитета је повољна у летњем периоду (изузев ретких летњих непогода). У пролеће и у јесен има ветрова и падавина, а најкритичнији је зимски период са снажним ветровима и снегом, који отежавају саобраћајни приступ из правца Брзећа и ограничавају коришћење локалитета.

Биљни покривач локалитета примерен је високопланинском превоју и представља индикатор његове микроклиме. Шуме има само на источним и јужним деловима локалитета, а његов највећи део је под планинским пашњацима са тенденцијом природног обрастања жбунастом и шумском вегетацијом, чиме се угрожавају пашњачка станишта на овом простору.

Природне вредности локалитета и блиског окружења занчајан су туристички мотив, али и најзначајније ограничење за изградњу. По условима Завода за заштиту природе Србије за ППНП Копаноник (нацрт) ово подручје представља осетљив природни предео и пашњачко станиште врста са статусом природних реткости - ендемореликна врста дневног лептира *Colias caucasica*, пронађеног у Србији само на овом месту, а врста и станиште су регистровани у Европи. Делимична опасност од угрожавања станишта могла би се испољити у летњем периоду, јер је станиште преко зиме заштићено довољном количином снега, док је у пролеће и јесен смањена могућност његовог угрожавања јер је знатно смањен интензитет коришћења локалитета.

Сем климатског фактора екстремних ветрова, елементарних непогода и захтева за заштиту природних вредности, сви остали услови повољни су за изградњу туристичког центра «Јарам».

2.2. Створени услови

2.2.1. Постојећа намена површина

Постојећи начин коришћења земљишта предметног Плана је пољопривредно и шумско земљиште, односно земљиште са посебним природним вредностима и заступљеним ендемским врстама фауне. Целокупно подручје је у оквиру Националног парка Копаоник и обухваћено различитим степенима заштите.

На подручју постоје веома оскудни садржаји тако да је тренутно функционално веома лоше опслужено и не може се компензовати функционалним ослањањем на околна подручја. Туристичко рекреативни комплекс на територији општине Рашка је релативно удаљен и функционално заокружен у односу на сопствене кориснике, док је су капацитети на локацији «Сребрнац» недовољни и у функционалном смислу неразвијени тако да не подмирују ни потребе те локације. На територији Плана, на источном делу постоји објекат ски-бифеа уз скијашку стазу, међутим, не може се сматрати да је његова функција и бонитет такав да би се могао сматрати сталним објектом.

Може се рећи да подручју Плана не постоји значајан нити квалитетан грађевински фонд који би требало задржати. Степен заузетости као и индекс изграђености су занемарљиви, тако да се може сматрати да територија плана није изграђена.

На територији Плана не постоје јавне површине нити намене изузев коридора скијашке стазе који пресеца подручје у правцу север - југ - полазна деоница ски-лифтова «Караман» (према гребену Караман) и «Јарам» (према гребену Гобелје), са припадајућим терминалним деоницама алпских ски-стаза и саобраћајнице -регионалног пута Р-218а Брзеће-Суво Рудиште, са импровизованим паркингом. Поред тога, постоји комунални пункт за одржавање ски преме и спремиште које заузима мали простор између регионалног пута и скијашке стазе са северозападне стране и чији капацитет је недовољан.

2.2.2. Постојеће мрежа саобраћајница

Постојећа мрежа саобраћајница је релативно неразвијена али постоји релативно добра повезаност са осталим подручјима Копаоника преко регионалног пута Р-218а Брзеће-Суво Рудиште који пресеца подручје предметног Плана. Функционални значај овог регионалног пута за шире подручје је велики.

У смислу изграђене саобраћајне инфраструктуре, не постоји више ниједна саобраћајница. Са источне стране регионалног пута Р-218а Брзеће-Суво Рудиште постоји локални земљани пут у функцији колско -пешачке саобраћајнице са сезонским коришћењем. Поред тога, постоји низ пешачких пољских токова чије коришћење је сезонско.

Преостале комуникације на подручју су жичаре које пресецају подручје у правцу север- југ и које су у функцији.

Регулација саобраћајних токова на територији предметног плана није задовољавајућа и потребне су интервенције које се односе на проширење профила, као и повезивање праваца за поједине подцелине на територији плана.

На подручју Плана не постоје организоване површине за паркирање возила, тако да је изражен недостатак паркинг места и у односу на постојеће – транзитне кориснике, кориснике скијашких стаза, итд. Изградњом нових капацитета овај недостатак би морао да буде компензован, односно капацитети паркирања намењени будућим садржајима увећани за постојећи недостатак места.

Специфичност климатских услова, односно веома велики наноси снега на територији Плана, а нарочито у зони регионалног пута Р-218а Брзеће-Суво Рудиште дефинишу потребу за посебним видовима заштите саобраћајнице, како би се омогућио саобраћај у зимским

условима. У постојећим условима због наноса снега високих и по неколико метара постоје проблеми континуалног одвијања саобраћаја, смањена је брзина саобраћајног тока и угрожена је безбедност. Наведени проблем није могуће решити без изграђене структуре заштите саобраћајнице у виду **галерија** – «тунела» који ће представљати заштиту путу од снежних наноса.

Не постоји адекватна опслуженост предметног простора линијама међуградског саобраћаја, међутим овај проблем излази изван оквира могућности решавања кроз план детаљне регулације.

3. КОНЦЕПЦИЈА ПЛАНА

Дефинисани циљеви израде овог плана који се односе на активирање и подизање атрактивности подручја и обезбеђење услова за адекватну и примерену градњу, односно на заштиту природних вредности и спречавање неконтролисана грађње треба да буду реализовани применом следећих принципа уређења и изградње:

- Успостављање јасне концепције коришћења земљишта и образаца изградње у складу са природним вредностима и ограничењима која отуда проистичу.
- Концентрација нових садржаја намењених спорту, рекреацији и туризму, са циљем јасно дефинисаних подручја за градњу, односно подручја у којима није дозвољена градња.
- Стварање идентитета атрактивног планинског подручја са карактеристикама ексклузивности уз истовремено неговање традиционалних вредности у организацији и форми будућих структура.
- Успостављање равнотеже будућег изграђеног и неизграђеног простора са циљем заштите од неконтролисана изградње уз истовремено стварање услова за адекватну опремљеност садржаја како на изграђеним тако и на неизграђеним површинама.
- Учвршћивање матрице просторних редефинисањем постојећих саобраћајних праваца и обезбеђивањем повољних веза ради постизања саобраћајне опслужености и комуникативности целокупног подручја.
- Ограничење степена изграђености подручја обезбеђивањем повољног односа заузетости и индекса искоришћености како би се једновременно постигла економска ефикасност коришћења земљишта и негова заштита од прекомерне заузетости изградњом.
- Примена традиционалних архитектонских форми примерених планинском подручју са специфичним климатским карактеристикама.

4. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

4.1. Општа правила уређења

4.1.1. Намена површина и начин коришћења земљишта

Грађевински рејон предметног Плана подељен је на јавно и остало грађевинско земљиште. Ван граница грађевинског рејона, а у оквиру граница Плана, налазе се заштићене површине под шумским земљиштем. Јавно земљиште обухвата земљиште под јавним објектима и површинама од општег интереса. С обзиром на наглашене природне вредности и потребан степен њихове заштите, као и власничко – корисничке односе, на територији Плана доминира режим коришћења у складу са општим интересом.

Планиране намене површина дефинисане су у две групе:

- Површине у оквиру јавног грађевинског земљишта
- Површине у оквиру осталог грађевинског земљишта

Планским решењем предвиђено је очување постојећих површина у оквиру јавног грађевинског земљишта, и то саобраћајних површина, површина намењених спорту и рекреацији, површина намењених заштитном зеленилу, површина намењених пашњацима и ливадама у оквиру 1. зоне заштите, и површина намењених шумском земљишту у оквиру 1. зоне заштите, уз њихово редефинисање, организацију и проширење.

Површине у оквиру осталог грађевинског земљишта концентрисане су на површинама на којима се очекује нижи 3. степен заштите природних ресурса у оквиру Националног парка Копаоник, и у складу са исказаним интересима локалне заједнице.

4.1.1.1. Површине у оквиру јавног грађевинског земљишта

- *Саобраћајне површине:*
 - Колске саобраћајнице
 - Регионална саобраћајница (просторна целина 7а)
 - Локалне и приступне саобраћајнице (у оквиру просторних целина 7, 7б, 7в и 7г).
 - Колско-пешачке саобраћајнице
 - Пешачке саобраћајнице
 - Јавне паркинг површине
- *Комуналне површине:*
 - Комунални пункт / спремиште (просторна целина 6/б1).
- *Површине намењене спорту и рекреацији:*
 - Спортско – рекреативне (скијашке стазе са припадајућим површинама) (просторне целине 6/а и 6/б).
- *Површине намењене заштитном зеленилу*
 - Отворене зелене површине предвиђене заштити саобраћајних токова од неповољних климатских прилика (просторна целина 7в).
 - *Површине намењене заштићеним озелењеним површинама* - отворене рекреативне површине са карактеристикама посебних природних вредности:
 - *површина намењених пашњацима и ливадама* у оквиру 1. зоне заштите (просторне целине 11/а, и 11/б), и
 - *површина намењених шумском земљишту* у оквиру 1. зоне заштите (просторне целине 8,9 и 10).

Све површине у оквиру јавног грађевинског земљишта дефинисане су издвојеним просторним целинама и дефинисане одговарајућим правилима парцелације, регулације уређења и грађења.

4.1.1.2. Површине у оквиру осталог грађевинског земљишта

Све површине у оквиру осталог грађевинског земљишта дефинисане су издвојеним просторним целинама и одговарајућим правилима уређења и грађења.

Према типологији у Плану детаљне регулације заступљени су:

Просторна целина 1: Етно центар – комплекс 1. – преовлађујућа намена смештајни капацитети високог стандарда, етно куће, спа центар и пословни простор, етно галерија, национални ресторан, фестивалска сала, локали и гаража и припадајуће отворене зелене површине.

Просторна целина 2: Етно центар – комплекс 2. – Национална кућа "Брус" са апартманима и припадајуће отворене зелене површине.

Просторна целина 3: Пансион етно – насеља, апартмани, ресторан, гаража и паркинг простор и припадајуће отворене зелене површине.

Просторна целина 4: Здравствено – рехабилитациони центар, (смештајни капацитети: пансион, апартмани, ресторан, конференцијска сала, "wellness" центар: соларијум, масажа, сауна, парно купатило, хидромасажа, затворено – отворени базен, гаража, приступне саобраћајнице и паркинг простор) и припадајуће отворене зелене површине.

Просторна целина 5: Комбиновани услужни, туристички, угоститељски садржаји са смештајним капацитетима, (кафе бар, продавнице: спортска опрема, прехранбена, народна радиност, домаћих производа, пошта, банка, мењачница...), спортски терени, приступне саобраћајнице и паркинг простор и припадајуће отворене зелене површине.

Типичне просторне целине су дефинисане на основу претежних намена, садржаја и начина коришћења земљишта и на основу разлике у величини параметара, а њихове детаљне карактеристике приказане су у Табели **Урбанистички параметри по типичним целинама**.

У објектима намењеним туризму (смештајним капацитетима), рекреацији и комерцијалним садржајима дозвољена је изградња простора намењеног делатностима компатибилним овим претежним садржајима под условом да не угрожавају животну средину и не умањују квалитет одвијања претежне активности (трговина на мало, личне услуге, сервис, угоститељство, пословање, интелектуалне услуге и сл.). Ови простори се могу налазити у приземљима објеката претежних активности (у свему према графичком прилогу: Намена површина), са максималним учешћем у укупној БРГП од 20%.

4.1.2. Планирани урбанистички параметри и биланси

Планом детаљне регулације «Јарам» дефинишу се планирани параметри изградње на следећи начин:

- Исказане величине индекса изграђености и степена заузетости дефинисане су као максималне величине и могућа одступања од наведених величина у смислу прекорачења могућа су до 5%.
- Исказане величине спратности, односно максималне висине објеката су највеће допуштене и прекорачења нису могућа.
- Исказане величине бруто развијене грађевинске површине (БРГП), по појединим наменама и укупне, дају илустративни приказ остварљивих капацитета и оне су оријентационе.
- Исказане величине густине корисника простора су оријентационе и служе за илустрацију, као и оријентациони број запослених на локалитету Плана.

ПОВРШИНЕ ПОД ОСТАЛИМ ГРАЂЕВИНСКИМ ЗЕМЉИШТЕМ

БР.	ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ	ПОВ. (ha)	БР. Л.	И.И.	И.З. %	П.ОБЈ.У ОСН.	БРГП (m2)	МАХ. СПРАТНОСТ	ОРИЈ. БР.ЗАП.	ГУСТ. КОР.
1	ЕТНО ЦЕНТАР - КОМПЛЕКС 1	2.00	222	0.47	21	4200	9400	П + 1+Пк	50	136
2	ЕТНО ЦЕНТАР - КОМПЛЕКС 2	0.18	25	0.24	11	193	430	П + 1+Пк	5	136
3	ПАНСИОНИ ЕТНО НАСЕЉА	0.53	39	0.48	18	947	2519	П + 1+Пк	15	110
4	ЗДРАВСТВ. РЕХ. ЦЕНТАР	1.95	224	0.49	28	5400	9500	П + 1+Пк	45	138

5	КОМ. УСЛ. И ТУР. САДРЖАЈИ	1.90	90	0.30	13	2500	5700	П + 1+Пк	25	55
	УКУПНО	6.56	600				27549		140.00	

САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ У ОКВИРУ СЛЕДЕЋИХ ПАРЦЕЛА				
Бр. целине		ПРОФИЛ м	ДУЖИНА м	УК.ПОВР.м2
1	САОБРАЋАЈНИЦЕ 3-3, 4-4	3.5	321.1	1123.85
		БР.ПМ		
	ПАРКИНГ	/		
	ГАРАЖА	40		1155
3		БР.ПМ		
	ПАРКИНГ	24		300
	ГАРАЖА	31		1066
4	САОБРАЋАЈНИЦА 1-1	8.5	432.06	3672.51
		БР.ПМ		
	ПАРКИНГ	31		387.5
	ГАРАЖА	90		2317
5	САОБРАЋАЈНИЦА 7-7	8.5	172.17	1463.445
		БР.ПМ		
	ПАРКИНГ	71		887.5
УКУПАН БРОЈ ПМ		287		
УКУПНО ПОД САОБРАЋАЈНИЦАМА				12372.805

Табела 3 и 4. - Планирани урбанистички параметри и биланси /
карактеристике физичке структуре

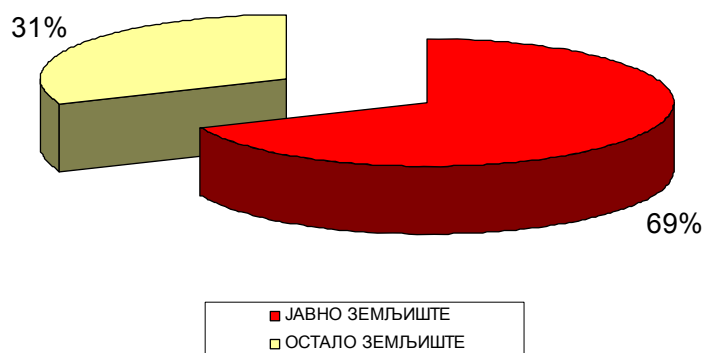
ПОВРШИНЕ ПОД ЈАВНИМ ГРАЂЕВИНСКИМ ЗЕМЉИШТЕМ					
БР.ПАРЦ.	ПРЕДВИЂЕНЕ ФУНКЦИЈЕ				П.ПАРЦЕЛЕ (ha)
6/a, 6/b	СПОРТСКО РЕКР. ПОВРШИНЕ				2.24
6b/1	СЕРВИСНИ ПУНКТ				0.08
7в	ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО			0.35 ha	0.78
		ПРОФИЛ м	ДУЖИНА м	УК.ПОВР.м2	
	САОБРАЋАЈНИЦА 5-5	8.5	384.06	3264.51	
		БР.ПМ			
	ПАРКИНГ	75		843.75	
8,9,10	ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ				1.76
11/a	ТРАВНАТЕ И ПАШЊАЧКЕ ПОВР.				4.13
		ПРОФИЛ м	ДУЖИНА м	УК.ПОВР.м2	
	ТРИМ СТАЗА	2	355.05	710.1	
11/б	ТРАВНАТЕ И ПАШЊАЧКЕ ПОВР.				2.93

	ПРОФИЛ м	ДУЖИНА м	УК.ПОВР.м2	
САНК.СТ. СА ПОТП.ЗИД.	10	531.73	5317.3	
ШЕТНА СТАЗА	3	870.52	2611.56	
УКУПНО				11.92

ОСТАЛЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ					
		ПРОФИЛ м	ДУЖИНА м	УК.ПОВР.м2	П.ПАРЦЕЛЕ (ha)
7а	РП 218а	9	853	7677	2.05
	МОНТАЖНА"ГАЛЕРИЈА"				
	ПЕШАЧКА ПАСАРЕЛА				
7б	САОБРАЋАЈ. 1-1, 2-2	9	245.17	2206.53	0.25
	БР.ПМ				
	ПАРКИНГ	16		180	
7г	САОБРАЋАЈ. 6-6, 3-3	8	88.69	709.52	0.10
	БР.ПМ				
	ПАРКИНГ	23		258.75	
УКУПАН БРОЈ ПМ		114	3328.22		
УКУПНО ПОД САОБРАЋАЈНИЦАМА				15140.06	
УКУПНО					2.40
УКУПНА ПОВРШИНА ПОД ЈАВНИМ ЗЕМЉИШТЕМ					14.32

Табела 5 и 6. - Планирани урбанистички параметри и биланси /
Структура коришћења земљишта

Површина плана је 20.88 ха. Под јавним земљиштем 14.32 ха, под осталим 6.56 ха.



Дијаграм 1. Процентуални однос јавног и осталог земљишта

4.1.3. Правила парцелације и препарцелације

Овим планом је извршена препарцелација парцела јавних намена док су парцеле на осталом земљишту у стању постојећег катастра или предмет касније разраде кроз

реализацију плана. Изузетно, графичким прилогом **План парцелације** дефинисани су елементи пројекта парцелације на осталом земљишту како би се обезбедила рационална организација простора и адекватан приступ појединим деловима планског подручја.

4.1.3.1. Парцеле у оквиру јавног грађевинског земљишта

Парцеле јавних намена дефинисане су овим планом, у свему према графичком прилогу **План парцелације** и не могу се делити нити укрупњавати.

У случају неслагања наведених бројева катастарских парцела и подручја датих у графичком прилогу, важи парцелација за парцеле јавне намене дата у графичком прилогу **План парцелације**.

4.1.3.2. Парцеле у оквиру осталог грађевинског земљишта

Елементима пројекта парцелације извршена је парцелација и препарцелација на осталом земљишту на следећим типичним просторним целинама:

- Просторна целина 1: Етно центар – комплекс 1. – преовлађујућа намена смештајни капацитети високог стандарда ;
- Просторна целина 2: Етно центар – комплекс 2;
- Просторна целина 3: Пансион етно – насеља;
- Просторна целина 4: Здравствено – рехабилитациони центар;
- Просторна целина 5: Комбиновани услужни, туристички, угоститељски садржаји са смештајним капацитетима,

са циљем обезбеђења рационалне организације простора и оптималне величине парцела на којима ће бити могућа изградња, потом ради адекватног приступа појединим деловима планског подручја и обезбеђења приступа на јавни пут и ради ефикаснијег спровођења Плана, у свему према графичком прилогу **План парцелације**.

Границе између планираних грађевинских парцела на осталом земљишту могу се мењати израдом урбанистичког пројекта. Границе између планираних грађевинских парцела на осталом земљишту и парцела на јавном земљишту дефинисане су овим Планом и не могу се мењати.

Дозвољено је укрупњавање и дељење катастарских парцела на осталом земљишту по иницијативи корисника а у складу са Правилима грађења овог Плана. За потребе укрупњавања и деобе катастарских парцела на осталом земљишту обавезна је израда урбанистичког пројекта. На парцелама површине испод прописане минималне површине не могу се градити нови објекти већ је могуће само инвестиционо одржавање постојећих објеката уз адаптације унутрашњег простора.

4.2. Правила за регулацију и нивелацију површина

Регулациона линија

Регулационим линијама је разграничен простор предметног плана на површине у оквиру јавног грађевинског земљишта и површине у оквиру осталог грађевинског земљишта, у свему као у графичком прилогу **План регулационих и грађевинских линија и зоне грађења**.

Грађевинска линија

Грађевинска линија утврђена је овим планом у односу на регулациону линију и представља линију **до које се гради објект**.

Бочне и дворишне грађевинске линије дефинисане су у специјалним случајевима и представљају линију до које се максимално може градити.

Објекти затечени испред грађевинске линије у тренутку израде плана, не могу се реконструисати нити надзиђивати, већ се могу само инвестиционо одржавати. Када нису дефинисане унутрашње грађевинске линије, објекти треба да буду постављени у складу са правилима грађења урбанистичким парцелама и дозвољеним урбанистичким параметрима.

Висинска регулација

Висинска регулација је дефинисана означеном спратношћу, односно висином по целинама и то као максимална вредност, где се један ниво рачуна са просечном спратношћу од 3,5м. Дефинисана спратност је обавезна за нове објекте.

Нивелација

Планом је дефинисана нивелација јавних површина из које произилази нивелација простора за изградњу објеката, у свему према графичком прилогу **План регулационих и грађевинских линија и зоне грађења**.

Висинске коте на раскрсницама улица су базни елементи за дефинисање нивелације осталих тачака које се добијају интерполовањем. Нивелација свих површина је генерална и мора се прецизније разрадити кроз израду техничке документације.

4.3. Урбанистички услови за површине и објекте у оквиру јавног грађевинског земљишта

На парцелама у оквиру јавног грађевинског земљишта не могу се подизати објекти који нису у функцији планираних намена, као ни привремени објекти. На саобраћајним површинама забрањена је изградња трајних или привремених објеката, изузев заштите од климатских неприлика - «галерије», дефинисане на графичком прилогу: **Регулациони-нивелациони план са саобраћајним решењем**.

На графичком прилогу **План парцелације** парцеле у оквиру јавног грађевинског земљишта су дефинисане аналитичко – геодетским елементима.

4.3.1. Услови за спортско-рекреативне површине

Развој рекреативних садржаја подручја ПДР «Јарам» биће заснован на природним условима, вредностима и ресурсима за зимску и летњу понуду. Сходно томе, туристичко – рекреативна понуда подручја ће анимирати и задовољити тражњу у оквиру стационарног и излетничког спортско- рекреативног туризма.

Планом је предвиђено формирање пункта зимских спортова као значајних мотива тражње за спортско – рекреативним туризмом, намењеним зимским спортовима, висинским припремама спортиста и другим сродним спортским активностима и манифестацијама. Планом се такође омогућава обезбеђивање прихвата већег броја дневних излетника, првенствено са мотивом зимских и летњих спортских активности.

Планом се предвиђа реконструкција постојећег алпског скијалишта, функционално повезивање скијалишта Карамана и Гобелје, у оквиру просторне целине 6/а и 6/б и обogaћивање зимских садржаја стазама за санкање, као и летњих садржаја трим стазама, у оквиру просторне целине 11/а и 11/б. Локалитет се са капацитетом од 440 једновремених скијаша наслања на сектор 5. алпског скијалишта (по Предлогу ППНП Копаоник). На локалитету су полазишта ски – лифта Караман и Јарам укупног капацитета од 1800 успона на час и исходишта алпских ски- стаза. Постојеће трасе ски –лифтова треба померити источно како би се омогућило проширење ски-стаза. Полазне станице треба да буду на блиском растојању. Предметним Планом детаљне регулације превиђена је изградња пасареле између постојећих траса скијалишта Карамана и Гобелје преко регионалног пута Р218а, у свему према графичком прилогу: **Регулациони-нивелациони план са саобраћајним решењем.**

Прецизни услови везани за повезивање ски станица и траса ски- лифтова предмет су даље разраде и биће дефинисани кроз Акт о урбанистичким условима и одговарајућу пројектну документацију.

Од осталих летњих спортско-рекреативних садржаја на локалитету је предвиђен транзит излетничких и планинарских стаза (на трасама алпских, санкашких и нордијских стаза), и то на траси постојећих скијашких стаза.

4.3.2. Услови за површине намењене заштитном зеленилу

Предметним планом је предвиђена диспозиција зоне заштитног зеленила као посебна просторна целина 7. Лоцирана је дуж регионалног пут Р-218а са северне – северозападне стране, односно посматрано у правцу ка Брзећу са леве стране. Ова просторна целина обухвата локални приступни јавни пут до просторне целине 5. Саставни део површине намењене заштитном зеленилу чине мање целине са друге стране поменутог приступног локалног пута, као и дуж регионалног пута Р-218а са леве стране и имају такође заштитну функцију.

Овим Планом је такође предвиђена зона заштитног зеленила у виду линеарног појаса заштитног зеленила уз регионални пут Р-218а (са његове десне стране ка Брзећу у делу од зоне жичаре Гобелја, ако и са обе стране до ове зоне) у оквиру целине 7а.

Просторна целина заштитног зеленила има примарну улогу заштите регионалног пута од неповољних утицаја климатских прилика – ударних налета ветра, наноса снега, сметова и сталих неповољних утицаја. Ширина појаса, уз примену адекватног високог аутохтоног растиња и његову густину обезбеђује заштиту на правцу доминантних утицаја.

У оквиру просторне целине 7в заштитног зеленила која припада категорији јавног грађевинског земљишта није дозвољена градња сталних нити привремених објеката. Будући да је терен просторне целине 7в има изражени нагиб, она није ни могућа.

Изузетно, унутар површине под заштитним зеленилом у оквиру просторне целине 7а обавезна је градња заштитних појасева типа «галерија», дуж деонице регионалног пута Р 218а, које имају додатну улогу заштите од неповољних климатских утицаја на регионални пут. «Галерије» треба да формирају заштитну изградњу типа тунела која омогућавају безбедан пролазак возила овом деоницом. Такође изузетно, у зони заштитног зеленила у оквиру просторне целине 7а планирано је повезивање паркинг простора јавним приступом до регионалног пута Р 218а.

Детаљна разрада заштитних појасева типа «галерија» биће дефинисана кроз Акт о урбанистичким условима, односно одговарајућу пројектну документацију.

4.3.3. Услови за површине намењене ливадама, пашњацима и шумском земљишту

Предметним планом је предвиђена диспозиција зоне зеленила - ливада, пашњака и шумског земљишта као посебна просторна целина 8,9,10,11а и 11б. Лоцирана је дуж регионалног пута Р-218а са источне југоисточне стране, односно посматрано у правцу ка Брзећу са десне стране.

Највећи део ове просторне целине је под планинским пашњацима са тенденцијом природног обрастања жбунастом и шумском вегетацијом, чиме се угрожавају пашњачка станишта на овом простору, док шуме има само на источним и јужним деловима локалитета.

Природне вредности локалитета и блиског окружења значајан су туристички мотив, али и најзначајније ограничење за изградњу. По условима Завода за заштиту природе Србије за ППНП Копаоник (нацрт) ово подручје представља осетљив природни предео и пашњачко станиште врста са статусом природних реткости - ендемореликна врста дневног лептира *Colias caucasica*, пронађеног у Србији само на овом месту, а врста и станиште су регистровани у Европи. Делимична опасност од угрожавања станишта могла би се испољити у летњем периоду, јер је станиште преко зиме заштићено довољном количином снега, док је у пролеће и јесен смањена могућност његовог угрожавања јер је знатно смањен интензитет коришћења локалитета.

Према Предлогу ППНП Копаоник ова просторна целина припада широј зони 1. степена заштите, што подразумева потпуно ограничење у погледу било какве изграђене структуре. Имајући у виду овакав услов, претежна намена ове целине је заштићена озелењена површина са заступљеним аутохтоним врстама зеленила које обезбеђују очување екосистема и станишта ретких врста фауне. У том смислу, **у обухвату целине Планом се ограничава увођење било каквих изграђених структура и подстиче обнављање одговарајућих врста растиња** – пашњачко- ливадског у највећем делу, мањим делом растиња средње висине – жбунастог растиња и очување високог растиња у ободним деловима целине – шумски појас.

Просторни услови омогућавају диспозиционирање санкашке стазе старим путем до Брзећке реке. На локалитету је предвиђен терминал (полазак и долазак) санкашке стазе, која се може користити двојачко у различитим сезонама, односно и као пешачка стаза. Затечену трасу старог пута могуће је користити као санкашку стазу, уколико се обезбеде остали услови везани за њену реализацију (повољан нагиб, обезбеђење заштићених подручја, итд).

Санкашка стаза може се користити двојачко, односно може бити уклопљена у систем излетничких и планинарских стаза, стаза здравља, итд. и тако употпунити понуду видова спортско-рекреативних активности у летњем периоду, односно обезбедити континуитет у коришћењу простора током целе године.

Такође, коришћење одговарајућих делова ове целине са сврхом спорта и рекреације, поштујући при томе услов да се не уводе изграђене структуре, постиже се компромис у односу на претежно супротстављене интересе у простору везане за заштиту прородних вредности са једне стране, и туристичких развојних потенцијала са друге стране. Наиме, плански се подстиче коришћење ових простора од стране корисника стационираних у оквиру других просторних целина овог Плана на начин како је описано.

У оквиру просторне целине могућа је изградња пунктова одморишта и сличних структура од природних материјала (дрвета) у ограниченом обиму.

4.3.4. Комуналне површине

Предметним планом је обухваћена постојећи комунални пункт спремишта и сервиса. Постојећи објект је спратности П. Обзиром на планиране намене и капацитете, и чињеницу да постојећи капацитет и опремљеност овог пункт неће задовољити потребе будућих корисника, планра се проширење капацитета комунални пункт спремишта и сервиса, у свему према графичком прилогу : **Намена површина.**

Комунални пункт спремишта и сервиса лоциран је на почетку просторне целине 6/б1, односно пре скијаличне стазе у правцу Гобелје, уз регионлани пут Р-218а, са његове северозападне стране. Комунални пункт спремишта и сервиса представља засебну просторну целину 6/б1. Задржава се постојећа локација комунални пункта сервиса и спремишта, уз проширење капацитета према процени потреба и броју будућих корисника.

У обухвату просторне целине 6/б1, намењене комунални пункту није дозвољена било каква градња привремених или трајних објеката осим објекта спремишта и сервиса. Објект треба својим габаритом и оријентацијом да се прилагоди захтевима коридора скијашке стазе. Детаљна разрада комуналног пункта спремишта и сервиса треба да буде у склопу даље разраде повезивања ски станица и траса ски- лифтова и биће дефинисани кроз Акт о урбанистичким условима и одговарајућу пројектну документацију.

4.4. Правила уређења за саобраћајне површине

Регионални путни правац , Р-218а, Копаоник- Брзеће представља окосницу путне мреже локалитета Јарам. Траса постојећег регионалног путног правца има трансверзалан правац пружања север-југ и пролази кроз сам центар локалитета Јарам, половећи ово место на два дела. Преко овог регионалног пута Р-218 а остварује се веза са а осталим градовима у Републици Србији.

Постојеће стање

Мрежа путева и уличне мреже, која егзистира на простору локалитета Јарам практично не постоји.

Коловозни застор регионалног пута захтева рехабилитацију и регонструкцију у оквиру овог плана детаљне регулације.

Хоризонтална и вертикална сигнализација такође захтевају обнављање.

Планиране саобраћајне површине

Концепт овог решења заснива се на реконструкцији постојећег регионалног пута, који дели ово место на два дела. Превиђа се изградња галерије у дужини од 285.0 дуж регионалног пута. Дужина овог регионалног пута у оквиру граница овог плана детаљне регулације насеља Јарам, коју је потребно реконструисати износи 853.0 м1.

Постојећа дужина свих саобраћајница у оквиру овог плана износи 2816.34 м1, а пешачких стаза тј шеталишта 565.0 м1.

Новопланираним саобраћајницама допуњују се саобраћајне веза у постојећој мрежи саобраћајница, повећава саобраћајни капацитет мреже и омогућује приступ новопланираним садржајима. Овим предлогом плана предвиђена је изградња 1963.34 м1 нових саобраћајница. За изградњу је предвиђено укупно 6 нових саобраћајница.

Главна саобраћајна комуникација одвија се преко постојећег регионалног пута, преко кога се остварује веза са новопланираним саобраћајницама.

У границама насеља планиран је систем саобраћајница, пешачких стаза, реконструкција постојеће саобраћајне мреже и изградња нове осигураће дистрибуцију кретање посетилаца и сталних становника.

Уличну мрежу насеља Јарам чиниће следеће категорије саобраћајница:

- регионални пут –Копаоник-Брзеће
- сабирна саобраћајница
- приступне саобраћајнице
- пешачке стазе-шеталишта

Категорисане саобраћајнице у планском периоду имаће следеће дужине:

-регионални пут.....	853.0 м1
- сабирне саобраћајнице.....	245.0 м1
-приступне саобраћајнице.....	1718.34 м1
- пешачке стазе.....	565.0 м1

Категоризација уличне мреже извршена је функционално и за сваки предложени ранг саобраћајница предвиђен је и одговарајући техничко-експлоатациони стандард.

Ширине коловоза новопланираних и постојећих саобраћајница су различите – крећу се у границама од 3.50 м до 6.00 м1. На овим саобраћајницама је битно остварити проходност меродавног возила (комунално возило).

Ефикасно одвијање пешачког саобраћаја планира се изградњом издвојених пешачких површина у виду тротоара уз саобраћајнице. Дуж постојеће и новопланираних саобраћајница, предвиђена је изградња тротоара ширине 1,50 м и 2.00 м са нагибом од 2% ка коловозу. Овим планом предвиђена је изградња 4031.08 м1 тротоара.

Путеви ће се одржавати благовременим отклањањем свих оштећења на путевима и држањем коловозног застора у исправном стању; обезбеђивањем проходности путева у зимском периоду и омогућавањем несметане комуникације људи унутар парка током целе године; обнављањем хоризонталне и вертикалне сигнализације на путевима; и санирањем клизишта, отклањањем одрона са путева и др.

Нови путеви се пројектују и изводе за период од 20 година, док се реконструкција постојећих путева планира за период од 5 - 20 година у зависности од конкретних услова.

Паркинг простори треба да се изводе пре свега у оквиру насељских групација и морају бити одвојени од коловозне површине и са тврдом подлогом. Капацитети и локације појединих паркиралишта се утврђују на основу потреба становништва.

Поред прописане хоризонталне и вертикалне саобраћајне сигнализације, неопходно је поставити потпуни систем обавештавања и информисања возача о положају паркинг простора, туристичких локалитета, начину прилаза њима и режимима саобраћаја у насељу.

Саобраћајнице и остале саобраћајне површине ситуационо су одређене координатама осовинских тачака и темених тачака и представљају полазне услове за израду техничке документације. Ови подаци са ситуационим елементима (полупречници хоризонталних кривина, прелазнице, раскрснице, котиране ширине саобраћајних површина) и геометријским попречним профилима дати су на одговарајућем графичком прилогу, који је саставни део овог предлога плана детаљне регулације.

Овим предлогом плана предвиђена је и изградња шеталишта ширине 3.00м и укупне дужине 564.0 м1.

Површине за паркирање путничких возила су од асфалт бетона или бетонских плоча. Предвиђена је изградња 240 паркинг места дуж новопланираних саобраћајница. Предвиђени су паркинг простори за попречно паркирање димензија 5.00 x 2.25 м, са простором за дрворед 2.0 м x 2.0 м. При изради техничке документације неопходно је применити одредбе из овог правилника које се односе на паркинг места као и на пешачке прелазе и прилазе објектима.

Овим предлогом плана предвиђена је и изградња санкалишта ширине 10.0 м1 и дужине 562.0 м1, као и изградња трим стазе ширине 2.0 м1 и дужине 355.0 м1.

Овим предлогом плана предвиђена је и изградња три подземне гараже, и то;

- у оквиру "Етно центра" – комплекс 1, гаража површине 1155м2, капацитета 40 ПМ;
- у оквиру Пансиона етно насеља – комплекс 3, гаража површине 1066 м2, капацитета 31 ПМ;
- у оквиру Здравствено-рехабилитационог центра – комплекс 4, гаража површине 2317 м2, капацитета 90 ПМ.

Основни елементи попречног профила утврђени су у графичком прилогу.

При изради пројектне документације поштовати: елементе пројектне геометрије са аналитичко геодетским подацима и основне нивелационе односе који су дефинисани котама на местима укрштања саобраћајница.

Све саобраћајне површине решавати са флексибилном коловозном конструкцијом од асфалт бетона. Коловозну конструкцију димензионисати према саобраћајном оптерећењу и геолошким карактеристикама тла.

Површине стаза за пешаке дуж саобраћајница су од асфалт бетона или бетонских плоча. Саобраћајне површине саобраћајница су оивичене бетонским ивичњацима типа 18/24. Ово није обавезујуће за најнижи ранг саобраћајница-приступне саобраћајнице. На делу паркинг површина којима се прилази са коловоза оивичење се изводи ивичњацима истог типа у обореном положају.

Нивелационо, новопланиране саобраћајнице су уклопљене на местима укрштања са већ постојећим саобраћајницама, док су на преосталим деловима одређене на основу топографије терена и планираних објеката.

Саобраћајне површине одводњавати слободним падом или преко сливника повезаних у систем кишне канализације.

4.5. Правила уређења за слободне и зелене површине

На основу детаљне анализе површина постојећег стања зеленила, на подручју Плана детаљне регулације слободне и зелене површине износе 12,2 ха односно 60% територије коју обухвата план, те се ове зелене површине се могу сматрати веома значајним.

Овим планом предвиђено је формирање јединственог хомогеног система зеленила, које је међусобно повезано у равномерној и рационалној диспозицији. Отуда је неопходно очувати што више постојећу вегетацију и уградити у нову структуру, чиме би се формирао систем зеленила обезбеђен одговарајућим мерама неге, заштите и одржавања.

Избор садног материјала заснива се на постојећим квалитетним врстама прилагођеним намени површина. Осим површина под шумом и потребног заштитног зеленила, аутохтона пашњачка вегетација треба да се задржи и прошири на подручјима плана где није предвиђена изградња, у којој ће бити посебно заштићена биљка *Chamaecytisus tommasini*, потребна због одржавања станишта заштићеног дневног лептира. Предеоне вредности

локалитета биће очуване поменутом заштитом пашњака и заштитом постојеће високе шуме на јужном и источном делу локалитета, као и изградњом прилагођеном рељефу и вегетацији.

Посебна пажња мора бити посвећена подизању заштитних појасева зеленила који треба да буду аутохтони и уклопљени у предео, а да обезбеде заштиту од ветра, снега, неповољних утицаја саобраћаја и др.

Према намени површина и режиму коришћења разликују се следеће категорије зеленила:

- зеленило уз просторне целине смештајних капацитета: просторне целине 1,2 и 3;
- зеленило уз просторну целину здравствено – рехабилитационог центра: просторна целина 4;
- заштитно зеленило у рубном појасу здравствено – рехабилитационог центра: просторна целина 4;
- зеленило уз просторну целину комерцијално-угоститељско- туристичког центра са смештајним капацитетима: просторна целина 5;
- заштитно зеленило у рубном појасу просторне целине комерцијално-угоститељско-туристичког центра са смештајним капацитетима: просторна целина 5;
- зеленило скијашких стаза; просторне целине 6/а и 6/б;
- зеленило у зони заштићеног подручја: просторна целина 11а и 11б;
- заштитно зеленило уз просторне целине смештајних капацитета - просторне целине 1,2 и 3 у оквиру путног појаса регионалног пута Р218а;
- заштитно зеленило - просторна целина 7в , са леве стране регионалног пута Р218а, од просторне целине скијалишта 6б ка Гобелји ка Брзећу.
- зеленило у зони заштићеног подручја шумског земљишта: просторне целине 8, 9 и 10.
- линијско зеленило.

4.6. Правила уређења за техничку инфраструктуру

4.6.1. Водовод

Локацију предметног плана са источне стране пресеца водовод $\varnothing 100$ мм. Како овај водовод пролази преко парцела намењених за изградњу, исти је потребно изместити у тротоар пута Копаоник-Брзеће.

Да би се обезбедило снабдевање водом будућих потрошача, потребно је дуж свих планираних саобраћајница предвидети дистрибутивну водоводну мрежу $\varnothing 100$ мм. Димензије уличне водоводне мреже треба да задовоље потребе у води за планиране кориснике као и за противпожарне потребе.

Положај планиране водоводне мреже је у појасу регулације саобраћајница, односно у тротоару. Водоводну дистрибутивну мрежу повезати у прстенаст систем и планирати са свом потребном арматуром. Водоводну мрежу опремити противпожарним хидрантима на прописаном одстојању, затварачима, испустима и свим осталим елементима неопходним за њено правилно функционисање и одржавање.

Уколико радни притисак не може да задовољи потребе за водом виших делова планираних објеката, потребно је пројектовати постројење за повећање притиска.

Прикључење планираних комплекса на градски водовод потребно је извести преко водомера у водомерном окну.

Прикључак од уличне цеви до водомерног окна пројектовати у правој линији, односно управно на уличну цев, без икаквих хоризонталних и вертикалних прелома. Водомер

поставити у водомерно окно на 1,5 м унутар регулационе линије, односно у посебан орман-нишу уколико је водомер у објекту. Водомер поставити на мин. 30 цм од дна шахта.

Димензионисање водомера извршити на основу хидрауличног прорачуна.

Пројекте уличне мреже и прикључака радити према техничким прописима надлежне комуналне организације.

Подаци за водовод, односно податак:

$L_{sr, dn} = 1,7 \text{ l/s}$

Предмер и предрачун – хидротехнички део

	ЦЕНА (дин)
1. Вододвод Ø100 мм Л=1400 м	12.370.000,00 дин
2. Фекална канализација мин. Ø250 мм Л=1150 м	13.800.000,00 дин
3. Кишна канализација Ø800 мм Л=80 м	3.200.000,00 дин
УКУПНО (дин):	29.370.000,00 дин

4.6.2. Канализација

На локацији предметног плана нема изграђене фекалне канализације.

Изменом и допуном ГУП-а Суво Рудиште – Јарам са елементима ДУП-а, предвиђена је изградња фекалног канализационог колектора од Јарма до Караманског потока у дужини од 2300 м.

Према овом плану колектор “Јарам-Карамански поток”, пречника Ø300 мм планиран је северне стране пута Копаоник-Брзеће, наспрам локације Етно Центра. Од почетног ревизионог окна планиран је одвојак Ø250 мм, испод пута Копаоник-Брзеће преко кога се прикључују све отпадне воде комплекса Етно Центра.

Унутар плана изградити мрежу фекалне канализације сходно потребама корисника, распореду објеката, саобраћајном решењу и др. Минимални пречници фекалне канализације морају бити мин. Ø250 мм.

Планиране фекалне канале поставити око осовине коловоза саобраћајница.

Прикључење објеката на градску канализацију потребно је извести преко ревизионог шахта.

Димензије канализационог прикључка одредити на основу хидруличног прорачуна с тим да пречник цеви не може бити мањи од Ø150 мм.

Гранично ревизионо окно пројектовати 1,5 м унутар регулационе линије и у истом извршити каскадирање.

Конфигурација терена обухваћеног овим планом је таква да се све површинске воде природно сливају непосредно уз пут Копаоник-Брзеће.

Атмосферске воде дуж саобраћајница сакупити путем отворених канала и ригола до планираног ретензионог окна поред пута Копаоник-Брзеће.

Из ретензионог окна планиран је пропусни цевовод Ø800 мм испод овог пута а са друге стране пута планирано је друго ретензионо окно, из кога се све сакупљене воде испуштају преко изливне грађевине у реципијент.

Предвидети одводњавање свих слободних површина у комплексима и улицама унутар њих, водећи рачуна о квалитету вода које се прихватају канализационим системом.

Атмосферске воде са локација, које могу бити оптерећене мастима и уљима, пре упуштања у канализацију потребно је пречистити на сепараторима уља и масти. Све воде са локације, пре упуштања у градски канализациони систем пречистити на самим локацијама до квалитета прописаног Законом.

4.6.3. Електроенергетска мрежа

На предметном подручју налази се електроенергетски вод напонског нивоа 10 kV који напаја трафостаницу TS 10/0,4 kV “Јарам”, инсталисане снаге 250 kVA и повезује постојећу трафостаницу TS 35/10/(20) kV “Суво Рудиште” са TS 10/0,4 kV “TV релеј Гобеља”.

Према урбанистичким показатељима за предметно подручје је потребно изградити 1 (једну) TS 20/0,4 kV инсталисане снаге 2x1000 kVA. Потребно једновременно оптерећење за стамбене објекте као и подаци о потребном специфичном оптерећењу за поједине врсте објеката дати су у табели бр.1:

ТАБЕЛА бр. 1

објекти угоститељства	100-150 W/m ² нето површине
објекти пословања	80-120 W/m ² нето површине
школе и дечје установе	60-80 W/m ² нето површине
остале намене	30-120 W/m ² нето површине

Планирану TS 20/0,4 kV лоцирати на постојећој локацији TS 10/0,4 kV “Јарам” и изградити као слободно стојећи објекат, под следећим условима:

- просторије за смештај TS 20/0,4 kV, својим димензијама и распоредом треба да послуже за смештај трансформатора и одговарајуће опреме;
- трансформаторска станица мора имати три одвојена одељења и то: два одељења за смештај трансформатора и одељење за смештај развода високог и ниског напона;
- колски приступ планирати изградњом приступног пута најмање ширине 3,00 м до најближе саобраћајнице.

Планирану TS 20/0,4 kV повезати електроенергетским водовима 20 kV, по принципу "улаз-излаз", на постојећу трафостаницу TS 35/10/(20) kV “Суво Рудиште” и TS 10/0,4 kV “TV релеј Гобеља”.

Постојећи надземни електроенергетски вод 10 kV који је угрожен планираном изградњом каблirati према графичком прилогу. Планиране електроенергетске водове 10 kV извести подземно положеним у ров на дубини 0,8 м и ширини у зависности од броја електроенергетских водова.

За потребе напајања планираних потрошача електричном енергијом потребно је изградити електроенергетске водове 1 kV. Планиране електроенергетске водове 1 kV изградити од постојеће планиране TS 20/0,4 kV до планираних кабловско-прикључних кутија, које је потребно изградити на фасадама планираних објеката.

Планиране електроенергетске водове 1 kV поставити подземно у рову дубине 0,8 м и ширине у зависности од броја електроенергетских водова.

Планиране електроенергетске водове 1 kV извести дуж саобраћајних и слободних површина, према графичком прилогу.

Од планиране TS 20/0,4 kV изградити одговарајућу мрежу јавног осветљења. Осветљењем планираних саобраћајних површина и паркинг простора постићи средњи ниво луминанције

од око 0,6 cd/m², а да при том однос минималне и максималне луминанције не пређе однос 1:3.

Електроенергетске водове јавног осветљења поставити подземно у рову дубине 0,8 м и ширине у зависности од броја електроенергетских водова.

На местима где се очекују већа механичка напрезања електроенергетске водове поставити у кабловску канализацију.

4.6.4. ТТ мрежа

На предметном подручју нема објеката телекомуникационих инфраструктуре.

Предметно подручје припадаће мрежној групи 037 Крушевац преко Аутоматске телефонске централе (АТЦ) Брус.

За одређивање потребног броја телефонских прикључака користиће се принцип:

једна стамбена јединица	1,5 телефонски прикључак
објекти пословања	1 тел / 30-50 м ² нето површине

За предметно подручје потребно је обезбедити 150 тф прикључака. Предвиђена је изградња истуреног степена на локалитету Сребрнац, капацитета 1000 тф прикључака, који ће бити повезан са (АТЦ) Брус и који ће обезбедити снабдевање потрошача ширег подручја. Од планираног истуреног степена на локалитету Сребрнац, преко претметног подручја, до локалитета Суво Рудиште, планира се изградња оптичког кабла. У том смислу од планираног истуреног степена до планираних тф потрошача потребно је положити телекомуникациони вод. Планирани телекомуникациони и оптички вод положити слободно у земљу, у рову димензија 0,8 x 0,5 м.

Приликом полагања телекомуникационог водова водити рачуна о прописном растојању од других комуналних објеката.

На прелазу испод коловоза саобраћајница као и на свим оним местима где се телекомуникациони кабл уводи у објекат, телекомуникациони кабл поставити кроз заштитну цев.

4.6.4.1. КДС мрежа

Постојећи кабловски дистрибуциони систем је изграђен неплански са нејасном законском регулативом и служи за сада само за пријем TV сигнала у једном смеру, ка кориснику. Мрежа је реализована самоносећим коаксијалним кабловима.

КДС систем развијати према плановима и техничким решењима овлашћених оператера у складу са законском регулативом која дефинише ову област. Планиране водове за потребе КДС изградити у коридору планираних и постојећих телекомуникационих водова телекомуникационе канализације. Планиране водове КДС изградити подземно у рову потребних димензија.

4.6.5. Гасификација

Планом Детаљне Регулације локалитет * Ј а р а м * налази се на Копаонику на деловима парцела бр.2, 3,1889, 8, 9 и парцеле бр.5. К.О. Брзеће.

Овим Планом предвиђена је :

1. Етно Центар - комплекс 1 са 222 лежаја.
2. Етно Центар - комплекс 2 са 25 лежаја.
3. Пансион Етно центра са 39 лежаја.
4. Здравствено рехабилитациони центар са 224 лежаја.
5. Комерцијално услужни и туристички садржаји са смештајним капацитетима 90 лежаја.

Према Снимку постојећег стања комуналних Инфраструктурних Система и према Урбанистичко - Техничким условима који су дати у *Изменама и допунама ...Г.У.П.-а Суво Рудиште – Јарам са елементима Д.У.П.-а *, као и према Техничким условима који је издало Јавно предузеће ЕНЕРГОГАС, у овом тренутку не постоје технички услови за прикључење Новопланираних Стамбених и Пословних Објеката на систем Гасификације Србије, с тим да треба оставити техничке могућности за будући прикључак, па је препорука да се овим планом остави резервни коридор за пролаз гасовода.

Топлотно оптерећење објеката

На основу Урбанистичког пројекта добијена је намена и бруто грађевинска површина објеката па је коришћењем специфичних топлотних оптерећења срачуната потребна количина топлоте за грејање простора, потребна количина топлоте за потребе вентилације појединих просторија објеката, количина топлоте за загревање топле потрошне воде за санитарне потребе, што је приказано на табели која следи, а у сагласности са предвиђеним новим подстаницама.

Бр.	Објект	Намена	Бруто Грађ.	Потребна кол.
Површина Топлоте				
01.)	Етно центар Комплекс 1	Стамбени	9400 м ²	1180 KW
02.)	Етно центар Комплекс 2	Стамбени	430 м ²	60 KW
03.)	Панциони Етно центра	Стамбени	2519 м ²	320 KW
04.)	Здравствено Рех. Центар	Услуге	9500 м ²	2300 KW
05.)	Ком. Усл. и Туристички садрж. Услуге		5700 м ²	860 KW

Образложење решења

Овим Планом детаљне регулације предвиђено је као коначно решење за обезбеђење потребне количине топлоте објеката на овој локацији, а у складу са Изменама и допунама ...Г.У.П.-а Суво Рудиште – Јарам, оствари прикључком на локалну гасоводну мрежу, а у оквиру Система гасификације Србије. У оквиру локалне мреже предвиђа се прикључак свих појединих објеката у оквиру ове локације.

За Стамбене објекте са апартманима предвиђа се појединачан прикључак сваког појединачног апартмана на гасни развод, са индивидуалним мерењем утрошеног гаса по стамбеном јединици. Унутар Стамбених јединица гас се користи за грејање путем индивидуалних котларница или путем гасних пећи, као и за загревање топле потрошне воде и за кување.

За грејање и вентилацију скупних стамбених као и пословних објеката предвиђа се локална котларница, док загревање топле потрошне воде и за кување користи се директним коришћењем гаса.

Како изградња гасовода у овом тренутку није временски одређена, овим Урбанистичким пројектом као привремено решење за обезбеђење потребне количине топлоте, предвиђено је коришћење електричне енергије и дрвета.

Смештај котлова предвиђен је у котларницама која се налази у оквиру подрума или у оквиру просторија самог апартмана, потребне површине за смештај котлова и опреме. У самом

објектима предвиђени су и индивидуални димњаци одговарајућег пресека и укупне висине одређеног према условима заштите човекове околине. Као гориво у прелазном периоду док се не стекну услови за прикључак систем гасоводне мреже предвиђа се чврстим горивом – дрветом, или електричном енергијом. За обезбеђење потребне резерве чврстог горива оставе у оквиру самог објекта.

Урбанистичко технички услови

За све објекте који треба да се граде на локацији овог Плана предвиђа се централно грејање просторија.

Свуда где то услови дозвољавају предвиђена је инсталација централне припреме санитарне потрошње воде у оквиру једног објекта, апартмана или за објекат Здравствено рехабилитациони центар и Комунално услужних и Туристичких садржаја.

У Стамбеним објектима и Здравствено рехабилитациони центру као и Комунално услужни и Туристички центар, ради постизања захтева у погледу микроклиме предвиђена је хлађење просторија а према условима из архитектонског и технолошког пројекта, односно предвиђена је локална или општа вентилација за све просторије са штетним испарењима (кухиње и санитарне просторије).

Котларнице и гасоводи

За поједине објекте или за поједине апартмане предвиђају се индивидуалне котларнице. Предвиђене котларнице смештене су где год је то могуће у подрумским просторијама, односно у просторијама самих апартмана.

За котларнице обезбеђене су просторије које треба да буду следећих димензија,

- дужина и ширина у зависности од усвојене опреме са потребним просторима за пролаз и сервисирање опреме,
- висина у зависности од опреме али не мање од 2,8 м.

У оквиру котларнице предвидети и потребан димњак који мора да са својим пресеком и висином одговора техничким карактеристикама усвојених котлова, тако и условима заштите човекове животне средине.

Поред наведеног котларница мора да задовољи и друге услове:

- мора имати природну вентилацију,
- могућност одвода отпадних вода у канализацију,
- добро осветљење,
- врата потребних димензија за уношење опреме.

У оквиру овог плана предвиђени су коридори за постављање секундарних гасовода, као и локације за могуће објекте мерне и регулационе станице за гас.

Минимално дозвољено одстојање подземних гасовода (м)

ОБЈЕКАТ	Укрштање	Паралелно вођење
Други гасовод	0,2	0,6

Топловод, водовод, канализација	0,2	0,3
Канали топловода	0,5	1,0
Ниско и високонапонски електрокаблови	0,3	0,6
Телефонски каблови	0,3	0,5
Цевовди технолошких флуида	0,2	0,6
Бензинске пумпе	-	5,0
Шахтови и канали	0,2	0,3
Високо зеленило	-	1.5

За гасоводну мрежу предвидети пластичне или челичне атестиране цеви, потребног пресека датог према топлотном оптерећењу предметних објеката, или према захтеву система коме припадају.

Систем полагања као и систем изолације, као и услове прикључка на систем гасификације усагласити према Техничким Условима Ј.К.П.

Мере за рационално коришћење енергије и употреба алтернативних извора

Да би се омогућило рационално коришћење енергије овим Урбанистичким Пројектом задовољен је услов рационалног коришћења радног и стамбеног простора, односно нето површине радног и пословног простора задовољавају услове и нормативе за намену, број запослених људи као и број чланова у домаћинству.

Приликом изградње стамбеног и пословног простора потребно је да се придржава, односно приликом издавања дозвола за градњу и техничког пријема објеката да се контролише да ли су испоштовани стандарди, прописи и правилници са обавезном применом, односно локалних препорука и упуштава за рационално коришћење енергије.

Стандарди, прописи и правилници са обавезном применом :

- ЈУС.Ј5.600 Технички услови за пројектовање и грађење зграда (овде су дефинисани максимални дозвољени укупни топлотни губици које може да има посматрана зграда).
- ЈУС.Ј5.510 Методе прорачуна коефицијената пролаза топлоте у зградама. Стандард ближе дефинише грађевинске елементе за примену ЈУС.Ј5.600.
- ЈУС.Д.Е8.193 Спољни прозори и балконска врата — захтеви у погледу пропустљивости ваздуха и воде.
- ЈУС.Д.Е8.225 Спољни прозори и балконска врата – методе испитивања пропустљивости ваздуха и воде.
- ЈУС.М.Е6.010 Прорачун потребне количине топлоте за грејање и зграда.

У просторијама Ресторана где је због технолошких (а у сагласности са *законом заштите на раду *) потребна већа количина свежег ваздуха (која прелази 0,7 измена ваздуха на час у просторији) обавезно се уграђују измењивачи топлоте за повратак топлоте одведеног ваздуха (према ЈУС.Ј5.600).

Препоруке за планирање, пројектовање и изградњу :

- Приликом израде техничке документације, планирана је изградња индивидуалних зграда са више стамбених јединица-апартмана, чиме се постиже већа густина становања а тиме мање специфично топлотно оптерећење.
- Приликом програмирања и изградње стамбених и осталих зграда реализован је услов да главне фасаде буду оријентисане север — југ (са максималним оступањем од 45 °).
- Приликом израде техничке документације постигнута је унутрашњу организацију стамбених и осталих просторија у оквиру објекта и стана за оријентацији север — југ (ка северној страни су просторије секундарног значаја, као и помоћне просторије).
- На северној, североисточној и северозападној страни предвиђају се прозори величине једнаке или мање од 1/7 површине просторије. На јужној, југоисточној и југозападној страни су прозори величине већи од 1/7 површине просторије, тако да би се могло максимално користити енергија сунца у зимском периоду. Покретном топлотном заштитом обезбеђена је заштита тих просторија од прекомерног прегревања (и неповољног осветљења) лети као и од прекомерних губитака када сунца нема.
- У широј зони ове локације постоје климатски услови за коришћење ветра као обновљивог извора, тако да је потребно испитати могућности за постављање ових енергетских извора.

Препоруке за употребу алтернативних извора :

- Приликом пројектовања поштоване су препоруке датих у оквиру оријентације, и организације просторија и објекта остварена је могућност за коришћење активних и пасивних система за коришћење сунчеве енергије.
- За све објекте где се предвиђа примена система за коришћење енергије сунца треба урадити техноекономски елаборат.
- Техноекономски најприхватљивији системи за коришћење енергије сунца су системи за грејање топле санитарне воде сунчевом енергијом.

4.7. Правила уређења за површине и објекте на осталом земљишту

Табела приказује опште препоруке третмана туристичких садржаја:

ВРСТА ТУРИЗМА	КАРАКТЕРИСТИКЕ	УСЛОВИ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ
стационарни рекреативно одмаралишни летњи и зимски туризам	масовни национални облик туризма везан за летњи и зимски одмор и рекреативно-спортске активности шетње, излети и планинарење сакупљање лековитог и ароматичног биља, а зими санкање и скијање... Условљава дужи боравак на локацији и тиме адекватан ниво квалитета у сваком сегменту туристичке понуде	– природни и климатски услови: – смештајни капацитети – пратећи спортски, рекреативни и забавни садржаји – разноврсни културно, забавно, едукативни програми – развијена екскурзиона туристичка понуда – пратећи садржаји туризма (ПТТ, амб., трговина, услуге) – добра саобраћајна повезаност до подручја и унутар подручја – постојање рекреативних путања (бициклист., пешачке, стазе здравља – информативни пунктови
спортско рекреативни	може се третирати као масовни облик туризма, али и као туризам оријентисан на припреме спортиста Релативно је везан за сезону	– природни и климатски услови: претпоставља развијену спортску инфраструктуру и добру опремљеност за различите врсте врхунских спортова како у летњем тако и у зимском периоду – претпоставља постојање здравствено- кондиционог центра

4.7.1. Просторна целина 1: Етно центар – комплекс 1

У оквиру просторне целине Етно центар – комплекс 1 плански се подржава формирање «новог села» у традиционалном маниру репрезентативних узорака етно целина Србије, имајући при том у виду све предзнаке који карактеришу постојећи будући амбијент. Полазиште је било да се очувањем традиције и културног наслеђа, успостави урбана матрица, где се насеље формира око централног простора-трга, главног места окупљања. Одговарајући садржаји који могу да прате овакву организацију а имају функционлано оправдање су: верски објекат са припадајућим садржајима и етно музеј.

Сугерише се радијална диспозиција објеката етно -кућа у каскадном поретку, нивелационо усклађених са нагибом терена, према тргу, уз максимално поштовање погодности јужне оријентације (дневни боравци и тремови) а да се при томе врло водило рачуна о заштити визура и интимности корисника.

Уз остварени етно изглед екстеријера и ентеријера предвиђен је висок ниво опремљености и стандарда, као и различитост обликовних форми објеката понуде и што разноврснији типови апартмана по организацији простора, величини и положају. Могући капацитети планиране изградње су: 25 објеката са 39 различитих апартмана (према структури и површини) укупног капацитета од мах. 222 лежачева.

Објекти су углавном приземни са могућношћу формирања поткровља или галерија: овај услов проистиче из услова укровљавања под стрмим углом (45°), што је везано за климатске прилике и примену традиционалних кровних покривача. Такође, због климатских прилика, потребно је обезбедити да објекти имају велике наткривене тремове. Материјализација, односно спољна и унутрашња обрада треба да буде од природних материјала: дрвета и аутохтоног камена.

Постојећу шкарпу висине 6.0 м треба искористити за спратне, полу-укопане објекте: у приземљу са гаражом за 40 возила и техничким блоком и локалима, односно фестивалском салону и националним рестораном. Изнад гараже постоји могућност организовања затворено клизалишта-спортске сале, спа центар, административни блок, етно галерије и других компатибилних садржаја.

Остали компатибилни садржаји у централном делу просторне целине могу бити услужни (нпр. пошта, инфо-пункт, сервиси и др.) или угоститељски.

Препорука је да просторна диспозиција објеката унутар комплекса Етно центра буде по принципу слободно стојећих објеката, међусобно одвојених зеленим површинама. Простор између објеката треба да буде са заједничким режимом коришћења.

На ободу комплекса планирати заштитно зеленило у правцу примарних ветрова (север-северозапад) и дуж регионалног пута (не угрожавајући визуру). Уређење слободних и зелених површина комплекса везати за избор аутохтоних врста зеленила (високих четинара, средњег и ниског шибља и покривача тла) карактеристичних за овај климатски режим и морфологију тла. Ободним пошумљавањем и планским засађивањем и избором култура, значајно ће се умањити садашњи неповољан мирокмат и тако повратити виталност овог простора. Посебну пажњу посветити обликовању и уређењу централног трга са разичитим елементима урбаног мобилијара и партерног уређења, у прилог постизања високог стандарда опремљености комплекса. (нпр. водени мотив, мост, рустични мобилијар, декоративно зеленило).

Детаљна разрада просторне целине Етно центар – комплекс 1 биће дефинисана кроз израду Урбанистичког пројекта и одговарајућу пројектну документацију. Границе и намена просторне целине 1: Етно центра – комплекс 1 дефинисане су графичким прилозима:

Намена површина, План регулационих и грађевинских линија и зоне грађења и План парцелације.

4.7.2. Просторна целина 2: Етно центар –Национална кућа Брус- комплекс 2

Просторна целина Националне куће “Брус” планирана је на парцели бр.2 површине 1800 м², формирана је од дела кат. Парц бр.8 КО Брус у ширини од 19,0 м, ограничена са југоисточне стране у дужини од 122,75 м појасом регионалног пута, источно новом саобраћајницом и северозападно комплексом и западно, границом са општином Рашка.

Национална кућа “Брус” планирана је као простор за потребе Општине Брус где је предвиђена изградња објеката са 6 апартмана са око 25 лежајева, смештених у приземљу, спрату и поткровљу. Приземље може имати заступљене садржаје намењене друштвеним и радним активностима, док се у сутерену могу сместити спортско-рекреативни садржаји.

У оквиру комплекса Националне куће Брус предвиђен је и дечији парк са прилагођеном опремом за игру деце различитог узраста, као и густим засадом заштићено тениско игралиште.

За потребе паркирања возила у оквиру просторне целине 2 обезбеђен је јавни приступ са регионалног пута Р218а и јавни паркинг простор, у свему према условима дефинисан правилима уређења саобраћајних површина и графичким прилозима: **Саобраћајно решење приступа и кретања и Регулационо – нивелациони план са саобраћајним решењем.**

Детаљна разрада просторне целине Етно центар –Национална кућа Брус- комплекс 2 биће дефинисана кроз израду Урбанистичког пројекта и одговарајућу пројектну документацију. Границе и намена просторне целине 2: Етно центар – Национална кућа Брус- комплекс 2 дефинисане су графичким прилозима: **Намена површина, План регулационих и грађевинских линија и зоне грађења и План парцелације.**

4.7.3. Просторна целина 3: Пансион етно – насеља

Композиционо – архитектонско урбанистичко решење просторне целине 3: Пансион етно-насеља треба да обезбеди стварање обликовне и амбијенталне целине са елементима културне традиције интегрисане у постојећи пејзаж. Припада зони високо комерцијалног туризма која ће дати нове стандарде у туристичкој понуди Националног парка Копаоник, посебно Општине Брус.

Имајући у виду просторне могућности (површина комплекса 5300.00м²) релативно узан појас између регионалног пута и шумског засада (просечно 35м), топографију терена (висинска разлика 10м), орјентацију североисток-југозапад и утицај доминантних северо-западних ветрова, оптимално је позиционирање четири слободностојећа објекта и заједничке гараже за смештај возила. Позиција и димензионисање објеката треба да буде такво да задовољи потребу за максималним комфором у коришћењу, степену интимности – међусобне удаљаности и заштићености од климатских утицаја. Орјентација треба да буде су фронтална ка отвореним визурама југозападних и североисточних падина Копаоника, са каскадним спуштањем, пратећи тако нагиб терена.

Висина и спратност објеката такође треба да прате топографију терена, односно спратност објеката, у зависности од позиције и нагиба је од Су+П+1+Пк, преко П+1+Пк, до П+Пк. Објекат заједничке гараже захвата делом постојећи паркинг, а већим делом је укопан на месту постојеће шарпе. Објекти се могу делимично налазити изнад гаража, ако услови терена тако диктирају.

Планирани објекти А, Б и Ц са укупно 11 апартмана имају капацитет од укупно 39 лежаја. Ресторан је са укупним угоститељским простором предвиђен за 150 гостију и има спратност Су+П+1+Пк.

Уређење просторне целине 3: Пансиони етно-насеља решавају по принципу објеката у слободном простору са заједничким коришћењем површина унутар комплекса. Неопходно је планирање заштитног зеленила у правцу примарних ветрова (север-северозапад) и дуж регионалног пута (не угрожавајући визууре). Објекти треба да буду визуелно разграничени декоративним култивисањем слободних-парковских површина без агресивних решења којима би се нарушио затечени шумски амбијент.

Приликом пројектовању објеката поштовати принцип да се различитим архитектонским формама за сва објекте постигне индивидуалност и препознатљивост, а да се при том оствари складно уклопљена целина, визуелно интегрисана у амбијент са свим одликама традиције и наслеђа у изгледу и примене природни материјали - камен и дрво за екстеријер и ентеријер, као и опрема у складу са свим технолошким иновацијама за објекте високог стандарда. Применити основни мотиви преузети из етно баштине, као што су: тремови, широке кровне стрехе, динамични вишеводни дрвени кровови, кровне баце и сл.

За потребе паркирања возила у оквиру просторне целине 3 обезбеђен је јавни приступ са регионалног пута Р218а и паркинг простор у оквиру осталог земљишта, у свему према условима дефинисаним Правилима уређења саобраћајних површина и графичким прилозима: ***Саобраћајно решење приступа и кретања и Регулационо – нивелациони план са саобраћајним решењем.***

Детаљна разрада просторне целине 3: Пансиони етно-насеља дефинисана је кроз израду Урбанистичког пројекта, Акта о урбанистичким условима и одговарајуће пројектне документације.

Границе и намена просторне целине 3: Пансиони етно-насеља дефинисане су графичким прилозима: ***Намена површина, План регулационих и грађевинских линија и зоне грађења и План парцелације.***

4.7.4. Просторна целина 4: Здравствено – рехабилитациони центар

Композиционо – архитектонско урбанистичко решење просторне целине 4: Здравствено – рехабилитационог центра треба да обезбеди стварање обликовне и амбијенталне целине са елементима културне традиције интегрисане у постојећи пејзаж. Припада зони високо комерцијалног туризма која ће дати нове стандарде у туристичкој понуди Националног парка Копаоник.

Комплекс здравствено – рехабилитациони центра лоциран је на северозападном делу подручја предметног Плана, уз новопланирану јавну саобраћајницу и коридор скијашке стазе у правцу Гобеље. Доминантна активност везана је за смештајне капацитете уз здравствено-рехабилитационо-рекреативну функцију уз примену високих стандарда и комфора коришћења. Овај високи стандард треба да буде подржан великим избором комплементарних садржаја који својом разноврсношћу и просторним капацитетима подржавају ексклузивност и високу опремљеност. Ови садржаји имају доминантно здравствено – рехабилитациони улогу.

Максимални капацитети планираног комплекса су 224 лежаја.

Планом је предвиђена могућност увођења и других садржаја комплатибилних туристичким и здравствено – рехабилитационим, као што су угоститељски садржаји, садржаји услуга и сервиса и др.

Просторна диспозиција објеката треба да буде везана за окупљање заједничких садржаја које користи већина посетилаца – корисника, односно могућност диспозиционирања више слободностојећих објеката мањег капацитета са функцијом смештаја. Позиција објекта који

окупља заједничке садржаје треба да буде централна, како би се обезбедила добра приступачност свим смештајним јединицама и смањила потреба за комуникационим површинама, за рачун уређених зелених и заштитних зелених површина. Орјентација треба да буде су фронтална ка отвореним визурама југозападних и североисточних падина Копаоника, са каскадним спуштањем, пратећи тако нагиб терена.

У складу са просторним и климатским условима и морфологијом терена, спартност објеката се креће од Су+П+1+Пк, до П + Пк, а могуће су комбинације спратности у оквиру овог распона, уз поштовање апсолутног услова да се прати морфологија терена. На најужвишенијим деловима комплекса сугерише се максимална спратност од П + 1+ Пк, како би се што је могуће више умањило негативан утицај микроклиматских елемената – доминантних ветрова, снега, итд. На овај начин такође би се остварила могућност заклањања ових објеката високим растињем у зони заштитног зеленила. Сугерише се примена поткровља са максималном искоришћеношћу кровних волумена, с обзиром на захтев великог нагиба кровних равни (45°). Овај захтев проистиче из неповољних климатских карактеристика, велике количине снежних падавина, као и захтева везаног за примену традиционалних покривача (вештачка шиндра).

Постојећу морфологију и нагибе терена треба искористити за спратне, полу-укопане објекте испод централног и павиљонских објеката: гаражни смештај возила (који може бити и двоетажни), технички блок, потом спортско-рекреативне садржаје и др. Габарит подземних гаража може одступати од габарита објеката, у свему према условима дефинисаним Правилима уређења саобраћајних површина.

Уређење комплекса решавати је по принципу слободностојећих објеката са заједничким коришћењем површина унутар комплекса. Неопходно је планирање заштитног зеленила у правцу примарних ветрова (север-северозапад), не угрожавајући визуру. Објекти треба да буду визуелно разграничени декоративним култивисањем слободних-парковских површина. На отвореним озелењеним површинама организовати различите спорстке садржаје, у складу са капацитетом комплекса, као што су мултифункционални терен за спортове, тениски терен, и сл. Остварити добру пешачку повезаност појединих објеката комплекса системом колско- пешачких комуникација уз организацију паркинга површина уз њих.

Приликом пројектовања комплекса неопходна је примена традиционалних форми и природних материјала у највећој могућој мери, као и примена принципа визуелне препознатљивости и интегрисаности у природни амбијент.

Детаљна разрада просторне целине Здравствено – рехабилитациони центра биће дефинисана кроз израду Урбанистичког пројекта и одговарајућу пројектну документацију. Границе и намена просторне целине 4: Здравствено – рехабилитационог центра дефинисане су графичким прилозима: **Намена површина, План регулационих и грађевинских линија и зоне грађења и План парцелације.**

Препоруке за организацију рекреативних површина:

4. Општи просторни услови за рекреативне и спортске садржаје:

Просторни услови за летње спортске и рекреативне садржаје

Општи услови организације простора : заветрина, оријентација север, северо-исток , раван тререн, у планинским условима пожељна је и осунчаност

- тениски терен (20/40м, тј за појединачну игру 8.23/23.77, за игру парова 10.97/23.77 , ограђивање жичаном оградом за један терен даје 36.6/18.3, бочно обезбедити слободну траку од 3.65м), обрада терена трава, бетон, асфалт, шљака
- игралиште за кошарку (26/14м, тј. потребно 480м²), обрада терена земља, шљака, асфалт
- игралиште за одбојку (18/9м, 242м²) обрада терена, земља, шљака, асфалт
- универзални терен- комплексно игралиште за мали фудбал, одбојку, кошарку и рукомет (40/20 или 25/50), обрада терена, земља, шљака, асфалт
- игралиште за фудбал (110/75м, 8250м², гледалиште још око 1000м²), обрада терена трава,
- групација игралишта за стони-тенис (сто 2.74/1.52м, за један сто потребно око 40 м²)
- игралиште за бадминтон (игра појединца 5.18/13.40м, игра парова 6.10/13.40м, око 120м²), обрада терена трава, бетон, асфалт, шљака
- боћање на отвореном простору (25-40/26.5м, око 110м²)обрада терена шљака
- билијар (столови 2-2.3/1-1.15м, околни простор 1.6, за један сто око 20 м²)
- игралиште за мини-гольф (различите величине, мин. 400м²)
- Пикник : 15-30 јединица/ха, свака јединица за 4-8 особа, опремљена паркингом заклоњеним визуелном баријером, (евентуално огњиштем + извором воде), простором за одлагање смећа,

4.7.5. Просторна целина 5: Комбиновани услужни, туристички, угоститељски садржаји са смештајним капацитетима

Композиционо – архитектонско урбанистичко решење просторне целине 5: Здравствено – рехабилитационог центра треба да обезбеди стварање обликовне и амбијенталне целине са елементима културне традиције интегрисане у постојећи пејзаж. Припада зони високо комерцијалног туризма уз остваривање оптималних стандарда опремљености.

Комплекс је планиран као центар мешовитих активности са циљем опслуживања осталих просторних целина и њихових потенцијалних корисника сервисним и услужним активностима које представљају заједничке потребе различитих врста корисника. Листа садржаја треба да буде усклађена са њиховом компатибилношћу и комплементарношћу према осталим просторним целинама и она укључује: комерцијалне садржаје (банке, поште, агенције, сродне интелектуалне услуге), потом садржаје трговине широког асортимана, угоститељске садржаје (кафеи, бифеи, брза храна, ресторани специјализованог типа), личне и друге услуге и сервиси и др., под условом да не угрошавају животну средину.

Ради остварења динамичности коришћења простора сугерише се дисперзовани тип изграђености, са више слободно стојећих објеката у простору, са максималном спратношћу од П+Пк до П+1+Пк. На спратовима односно у поткровљима су планирани смештајни капацитети (око 90 лежајева) у којима би био остварен одговарајући стандард организације и степен опремљености. Сугерише се примена поткровља са максималном искоришћеношћу кровних волумена, с обзиром на захтев великог нагиба кровних равни (45°). Овај захтев проистиче из неповољних климатских карактеристика, велике количине снежних падавина, као и захтева везаног за примену традиционалних покривача (вештачка шиндра).

Потребно је остварити заједничко коришћење површина унутар комплекса. Неопходно је планирање заштитног зеленила у правцу примарних ветрова (север-северозапад) и дуж локалног пута (не угрожавајући визуру). Објекти треба да буду визуелно разграничени декоративним култивисањем слободних-парковских површина. На отвореним озелењеним површинама организовати различите спортске садржаје, у складу са капацитетом комплекса, као што су мултифункционални терен за спортове, тениски терен, и сл. Остварити

добру пешачку повезаност појединих обеката комплекса системом колско- пешачких комуникација уз организацију паркинг површина уз њих.

За потребе паркирања возила у оквиру просторне целине 5 обезбеђена је јавна локална саобраћајница са регионалног пута Р218а у оквиру зоне 7в заштитног зеленила. Потребан паркинг простор планиран је делом унутар просторне целине 5, у оквиру осталог земљишта, са локалним саобраћајним приступом на осталом земљишту, а делом у оквиру зоне 7в заштитног зеленила, у на јавном земљишту, у свему према условима дефинисаним Правилима уређења саобраћајних површина и графичким прилозима: **Саобраћајно решење приступа и кретања и Регулационо – нивелациони план са саобраћајним решењем.**

Детаљна разрада просторне целине 5: Комбиновани услужни, туристички, угоститељски садржаји са смештајним капацитетима биће дефинисана кроз израду Урбанистичког пројекта и одговарајућу пројектну документацију.

Границе и намена просторне целине 5: Комбиновани услужни, туристички, угоститељски садржаји са смештајним капацитетима дефинисане су графичким прилозима: **Намена површина, План регулационих и грађевинских линија и зоне грађења и План парцелације.**

4.8. Остали услови за уређење простора

4.8.1. Услови заштите градитељског наслеђа

Подручје плана нема регистрованих културних добара нити добара под претходном заштитом. Према условима завода за заштиту споменика културе Краљево бр. 149/28.2.2005. потребно је приступити изради елабората Плана заштите и ревитализације градитељског наслеђа на локалитету и његовом окружењу.

4.8.2. Услови заштите од елементарних непогода и заштите од интереса за одбрану

Просторна решења и планирана изградња Планом обухваћеног подручја мора бити урађена у складу са законском регулативом из области заштите од пожара, заштите од елементарних непогода и заштите у случају потреба значајних за одбрану.

Ради заштите од потреса новопланиране садржаје реализовати у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (Сл. Лист СФРЈ бр. 52/9), као и у складу са Правилником о привременим техничким нормативима за изградњу објеката који не спадају у високоградњу у сеизмичким подручјима (Сл. Лист СФРЈ бр. 39/64).

Заштиту од пожара за предметне садржаје извести тако да се обезбеди немогућност ширења пожара, у складу са Законом о заштити од пожара (Сл. Гласник бр. 37/88). Планом су обезбеђени приступи противпожарним возилима до свих грађевинских парцела. На подручју Плана мора бити реализована хидрантска мрежа према Правилнику о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара (Сл. Лист СФРЈ бр. 30/91), као и услови за чување експлозивних материја, течности и гасова (Сл.гл. СРС бр. 44/77, 45/84, 18/89). Такође је потребно обезбедити и услове из техничких норматива за пројектовање и изградњу гасовода (Сл. Лист СРЈ бр.20/92). Водити рачуна и о начину смештаја уља за ложење (Сл. Лист СФРЈ бр.45/67), и о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трансформаторских станица (Сл. Лист СРЈ бр.13/78 и 37/95). Ради предупређивања заштите од пожара потребно је обезбедити алтернативну саобраћајну приступачност, лимитирану спратност и густину изграђености, и адекватну међусобну удаљеност објеката. Услови везани за заштиту од елементарних непогода такође

подразумевају примену истих мера, уз додатну мере (снегобрани, ветрозаштитне шумске и вештачке баријере, громобрани, итд.)

Обавезно је применити све законске прописе у вези планирања и изградње двонаменских склоништа допунске или основне заштите у складу са техничким нормативима за склоништа (Сл. Лист СФРЈ, бр. 55/83) и поступити у складу Одлуком о врстама инвестиционих објеката и просторних и урбанистичких планова од значаја за одбрану земље (Сл. Лист СРЈ бр. 39/95). Такође водити рачуна о ширини саобраћајница, као и о резервним правцима за пролаз интерветних јединица за спасавање, у зависности од зарушавања, у циљу заштите људи и материјалних добара.

4.8.3. Услови за кретање инвалидних лица

При пројектовању и реализацији свих објеката применити решења која ће омогућити инвалидним лицима неометано и континуално кретање и приступ у све садржаје обухваћене предметним Планом у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица (Сл. Гласник РС бр. 18/97).

4.8.4. Инжињерско-геолошки услови за коришћење простора

У погледу геологије, хидрогеологије и инжињерске геологије нема ограничења. С обзиром на конфигурацију и састав тла превоја нема хидро- геолошких ограничења за изградњу, сем обавезе строге заштите слива Брзејке реке од загађења. Инжињерско- геолошки услови су претежно повољни за изградњу.

4.9. Средњерочни програм уређивања јавног грађевинског земљишта

У овом поглављу Плана детаљне регулације "Јарам", обрађују се првенствено улагања у новопланиране комуналне капацитете и опрему инфра и супраструктуре који су прдвиђени планом детаљне регулације, како би се на одређен економско-финансијски начин стекла представа о потребним финансијским средствима за имплементацију, примену и спровођење планског концепта. За општину која газдује, над земљиштем који је у обухвату плана, (општина Брус) односно, за кадрове који воде развојну политику поменутих општина, врло је битно да имају представу о висини укупно потребних средстава, како би проценили сопствене могућности које би могли уложити у реализацију. Посебан акценат треба ставити на могућност заједничког улагања са домаћим и страним партнерима, на давање у концесионо коришћење појединих инфраструктурних објеката.

Израда Средњорочног програма уређења грађевинског земљишта је метод који општина користи да би детерминисале своје захтеве за инфраструктуром и да би испланирале финансирање потребних инфраструктурних објеката и услуга. За сваки нови објекат предложен за градњу Средњорочни програм треба да размотри иницијалне трошкове градње мада би било пожељно и касније експлоатационе трошкове. Средњорочни програм представља оквир о томе шта гради и колико на то да потроши.

Програм је вишегодишњи план, обично на пет година, који пројектује улагања у све прхваћене капиталне инфраструктурне пројекте. Средњорочни програм повезује планирање просторног и урбанистичког развоја са планирањем економског развоја градске заједнице. Он треба да буде логично повезивање градског годишњег оперативног буџета и планове највишег ранга.

Непосредан повод за израду Средњорочног програма уређења грађевинског земљишта представљају одредбе члана 71 Закона о планирању и изградњи (Сл гласник РС бр 47/03), предлог Правилника о садржају и начину доношења Програма уређења грађевинског земљишта којим се ова обавеза дефинише.

Средњорочни програм је неопходна потреба за домаћинско газдовање техничком инфраструктуром.

Средњорочни програм обухвата следеће позиције радова према мерама из Плана:

1. Изградња водопривредне инфраструктуре

водоводна линија Ø100мм дужине 1.400м.....	12.370.000,00 дин.
фекална канализација Ø250 мм дужине 1.150м.....	13.800.000,00 дин.
кишна канализација Ø 800 мм дужине 80м.....	3.200.000,00 дин.
СВЕГА.....	29.370.000,00 дин.

2. Изградња електроенергетске инфраструктуре

TS 10/0,4 kV, 2 комада по 3.200.000 дин.....	6.400.000,00 дин.
ел. вод 10 kV 4.800.000,00дин./км., дужине 10.94км.....	524.928.000,00дин
СВЕГА.....	531.328.000, 00 дин

3. Телекомуникације

телефонски прикључак.....	80.000,00 дин.
---------------------------	-----------------------

4. Изградња саобраћајних површина

регионални пут 7.677м ²	60.248.000,00 дин.
локални пут 2.206,5м ²	13.328.000,00 дин.
Приступни путеви 3974,03м ²	13.033.600,00 дин.
шетна стаза 2.611,56м ²	4.568.000,00 дин.
трим стаза 710,1м ²	1.123.200,00 дин.
санкашка стаза 5.317,3м ²	11.808.000,00 дин.
монтажна галерија 3277,5м ²	46.616.000,00 дин.
паркинг 1.282,5м ²	4.500.000,00 дин.
СВЕГА.....	154.101.600,00 дин

5. Уређење јавних зелених површина

заштитно зеленило 0,35ха.....	32.000,00 дин.
-------------------------------	----------------

СВЕГА ЗА УРЕЂЕЊЕ И ОПРЕМАЊЕ ЗЕМЉИШТА..... 714.911.600,00 дин

Политика финансирања

1. Рекапитулација потребних средстава по гранама инфраструктуре
2. Потребна средства за извршење Програма изградње техничке инфраструктуре
3. Анализа и критичка оцена финансирања досадашњих програма
4. Резиме промена система финансирања уређивања земљишта и инфраструктуре
5. Пројекције друштвеног производа и инвестиција надлежних општина
6. Усклађивање планираних инвестиција и трошкова реализације Програма
7. Преглед и садејство старих и нових инструмената финансирања уређења земљишта, инфраструктуре и политика финансирања.

Оптимална сума могућих средстава за уређење земљишта и инфраструктурну изградњу расподелиће се на носеће инструменте земљишне политике: накнаду инвеститора за уређење јавног земљишта, накнаду за коришћење јавног земљишта, закупнину за уступљено земљиште на коришћење, цене комуналних услуга, пореза на имовину, приходе од имовине, промет некретнина, наслеђе и поклон, комуналне таксе и друге инструменте.

Сам садржај и метод израде Програма прилагодиће се у процесу израде конкретним условима.

Етапе реализације

У првој етапи реализације потребно је приступити изградњи просторних целина 1, 2 и 3. Потребно је реализовати сву планирану инфраструктуру како би се омогућило прикључење планираних објеката. Све планиране инфраструктурне водове сместити у регулационој ширини регионалног пута, у свему према графичком прилогу: **План регулационих и грађевинских линија и зоне грађења**, односно према графичком прилогу: **Синхрон-план**.

Финансирање планираних радова на уређивању јавног грађевинског земљишта врши се из буџетских средстава Скупштине Брус.

4.10. Услови заштите од животне средине

Скупштина општине Брус донела је Одлуку о приступању изради стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације «Јарам» - Копаоник, којом ће се ближе дефинисати услови заштите и унапређења животне средине, као и услови заштите природних ресурса.

Еколошки капацитет простора односно животне средине, према концепту одрживог развоја, представља границу коришћења обновљивих ресурса, сагласно њиховој регенеративности.

Анализом свих чинилаца шире просторне целине - подручја Националног парка и подручја Плана као интегралног дела укупног простора, доступних података, услова у простору, процењених капацитета (еколошких, социолошких, економских), услова за развој одрживог туризма, као и услова надлежних институција, могуће је дати предлог прихватљивог интегралног капацитета просторно-еколошке целине „Јарам“ и еколошких зона у оквиру ње. Један од основних циљева израде Плана је предлог концепта за развој одрживог туризма у границама Националног парка, унапређење и заштита природне и животне средине. Подручје Плана - локалитет „Јарам“ представља просторну и еколошку целину посебних природних вредности. Локалитет је карактеристичан високопланински превој Копаоника, надморске висине 1788 мнм, у границама Националног парка Копаоник.

Основни циљеви и задаци утврђени су Просторним планом подручја Националног парка Копаоник („Сл. гл. СРС“, бр. 4/89):

- очување, унапређење и заштита посебних природних вредности Националног парка и њихово наменско коришћење за научна истраживања, едукацију, презентацију јавности и рекреацију, у складу са еколошким потенцијалима подручја,
- очување, заштита и одговарајуће коришћење непокретних културних добара Националног парка у функцији науке, едукације, презентације јавности и рекреације,
- очување, унапређење и заштита природне средине Националног парка -флоре, фауне, земљишта, воде, ваздуха, шума, пашњака и ливада, дивљачи, пејзажног и амбијенталног лика - уз њихово наменско коришћење за одговарајуће активности, зависно од карактеристика и карактеристика простора,
- организована, комплексна и дугорочна научна истраживања феномена Националног парка, едукација младих и презентација вредности Националног парка широј јавности,
- усмерен развој постојећих и нових активности по садржају и интензитету прилагођених захтевима Националног парка и зато ће имати изразиту предност над осталим активностима у Националном парку,
- остваривање позитивних развојних ефеката Националног парка у његовом непосредном окружењу.

На основу циљева и политике развоја, заштите и уређења Националног парка и утврђених зона основних режима заштите природе, посебних природних вредности и непокретних културних добара као полазних основа за уређење, утврђени су:

- критеријуми,
- план и
- биланс намене површина.

Према основним режимима заштите Националног парка, (Просторни план Националног парка Копаоник, „Сл.гл. СРС“, бр. 4/89), локалитет Јарам припада заштити III степена који одређује у пуној мери функције туризма, рекреације и спорта, регулисано шумарство и сточарство, водопривреду, енергетику чисте, обновљиве енергије и саобраћаја. Према намени површина, Јарам као туристички подцентар, представља део урбанизоване зоне Туристичког центра.

Према условима Завода за заштиту природе Србије за Предлог Просторног плана Националног парка Копаоник, локалитет и непосредно окружење планирани су у зони II степена заштите Националног парка Копаоник, као еколошки осетљив и рањив природни предео и пашњачко станиште врста са статусом природних реткости (ендемнореликтна врста дневног лептира *Colias caucasica*, стављена на Црвену листу и Црвену књигу дневних лептира Србије).

Коришћење природних вредности, ресурса и добара у захвату Плана, али и на подручју од битног утицаја на природне вредности, мора бити засновано на еколошким принципима, као и принципима економичности и разумности тј. еколошко-економске одрживости и прихватљивости. Обавезне су мере сталног надзора, контроле и мониторинга свих битних параметара за праћење стања природне и животне средине.

Приоритет даљег развоја и очувања природне средине и њених вредности локалитета „Јарам“ представља успостављање усклађеног система еколошких, економских, друштвених и техничко-технолошких активности у оквирима укупног развоја Националног парка.

Основна обавезујућа смерница је да се на принципима економичности и разумности користе природна добра, вредности и ресурси овог подручја са циљем да се заштите природне реткости, обезбеде услови за њихов опстанак, сачува и унапреди квалитет природне и животне средине.

Заштита и унапређење природне и животне средине подручја у захвату Плана детаљне регулације локалитета „Јарам“ заснована је на одрживом (еколошко-економски прихватљивом) управљању природним ресурсима и вредностима и представља интегрални део Плана управљања квалитетом природних вредности и животне средине Националног парка Копаоник., који ће се остваривати:

- одрживим и еколошки прихватљивим коришћењем, управљањем и заштитом природних вредности, биодиверзитета и доступних ресурса, као еколошки осетљивог природног предела и пашњачког станишта, сагласно режиму и степену заштите Националног парка,
- спречавањем потенцијалних еколошких конфликта у простору,
- превенцијом и контролом потенцијалних облика угрожавања и појаве потенцијалних фактора угрожавања и извора загађивања животне средине,
- усвајањем и имплементацијом услова и мера надлежних институција, планске и еколошке документације вишег реда, којима ће бити обезбеђена заштита природних вредности (природног предела, високопланинског пашњачког станишта, врсте са статусом природних реткости -ендемнореликтне врсте дневног лептира - *Colias caucasica*), уравнотеженост даљег развоја и очувања квалитета природне и животне средине локалитета Јарам, као главног спортско-рекреативног подцентра и просторно-еколошке целине,
- применом и спровођењем мера превенције, спречавања и отклањања потенцијално штетних ефеката, ревитализације, заштите и унапређења стања,
- утврђивањем мониторинга стања у свим секторима и интегрално,

- успостављањем сталне контроле над имплементацијом планираних мера и активности на доношењу Одлука и њиховој реализацији за систематско и планско унапређивање стања,
- усвајањем Плана заштите и мониторинга природне и животне средине на подручју Плана као интегралог дела система управљања животном средином на нивоу подручја Националног парка, (успостављањем хијерархијског односа),
- планирањем одрживог коришћења природних и створених ресурса животне средине на подручју Плана и окружењу од значаја за туристички подцентар и Национални парк у целини,
- ремедијацијом и ревитализацијом деградираних површина и локација,
- реализацијом Плана управљања отпадом и отпадним водама у оквиру туристичког подцентра као интегралног дела Плана управљања отпадом и отпадним водама у Националном парку,
- установљавањем и успостављањем индикатора природне и животне средине и информационог система о стању природних вредности, заштићених природних добара, ресурса и животне средине;

Планирана изградња објеката и уређење терена мора бити дефинисана и усклађена са природним карактеристикама и вредностима локалитета, а у циљу очувања пејзажно-предеоних вредности простора и спречавања нежељених ефеката потенцијалног угрожавања и деградације. Уређивање партерних и зелених површина мора бити подређено условима, степену и режиму заштите Националног парка.

Решавање простора за стационирање возила мора бити дефинисано тако да, поред постављања паркинга на отвореном, постоји потреба за изградњом подземних гаража и у оквиру објеката. Позитивни ефекти по животну средину од предложеног начина решавања паркинг-простора, представљају могућност смањења и ублажавања могућих негативних визуелних ефеката и ефеката нарушавања предеоно-пејзажних вредности простора. Планирана је обавезна примена техничко-технолошких мера заштите и мера пејзажног уређења како би се спречили негативни ефекти и последице које могу настати од повећане концентрације возила. Из тих разлога планирано је озелењавање надземних делова гаража, као и шкарпи на местима где се због денивелације појављују зидови, коришћењем аутохтоне вегетације.

Управљање отпадом и отпадним водама мора бити интегрални део система усвојеног за ниво Националног парка, што представља обавезујућу смерницу и предуслов заштите од загађивања и деградације природне и животне средине локалитета Јарам и Националног парка у целини.

Планирано озелењавање мора бити спроведено у складу са условима и мерама заштите аутохтоне пашњачке вегетације и комплекса шума у источном и јужном делу локалитета, сагласно смерницама за утврђени степен заштите Националног парка. Концепт озелењавања и пејзажног уређења простора заснован је на максималном и искључивом очувању аутохтоних планинских екосистема, који и представљају матрицу зеленила. Ограђивање објеката и постављање ограда било које врсте није дозвољено (осим објеката за које је ограда законом прописана).

4.10.1. Еколошка валоризација простора за одрживи и еколошки прихватљив развој туризма у туристичком подцентру локалитета Јарам

Просторно-положајне карактеристике подручја Плана и условљеност смерницама Просторног плана Националног парка (ППНП Копаоник, Предлог ППНП Копаоник, Услови Завода за заштиту природе Србије), валоризација и зонирање са аспекта повољности, могућности и ограничења, дају матрицу за планирање даљег одрживог развоја туризма подцентра Јарам. Подручје Плана са зонама утицаја залеђа представља јединствен еколошки простор.

Валоризација за планирани, просторно-еколошки прихватљив и одржив развој туризма заснована је на битним, опредељујућим компонентама, значајним потенцијалима, природним вредностима, постојећим и планираним условима и ограничењима:

- значај Националног парка Копаоник,
- значај природних вредности, природних реткости и биодиверзитета,
- терени погодни за контролисану градњу,
- очувани аутохтони екосистеми и заједнице,
- удаљеност од великих извора загађивања.

Анализом постојећег стања, опсервацијом на терену, увидом у релевантну документацију, добијени су подаци за процену стања животне средине. На основу валоризације природних карактеристика и услова у Националном парку, као и процене стања животне средине, јасно се издваја просторно-еколошка целина и зоне, са еколошким капацитетом и условима за даљи развој. У погледу степена изворности издвајају се:

- аутохтоне - изворне, (мало измењене микролокације еколошке целине),
- секундарне - природне средине, делимично антропогено измењене, са знатним степеном изворности;

Еколошка валоризација простора подручја Плана за планирани развој одрживог туризма и достизања нивоа савременог планинског туристичког подцентра, заснована је на основним поставкама и смерницама Сратешке процене утицаја:

- рационално коришћење и заштита необновљивих и тешко обновљивих природних ресурса и биодиверзитета,
- квалитативно побољшање укупне туристичке понуде за одрживи туризам у Националном парку, (смештајни капацитети високе категорије, специфичне спортско-рекреативне активности, лечилишне, излетничке, биолошки вредна храна, атрактивно-забавни садржаји са савременим начином пословања уз преузимање одговорности за очување природних вредности и животне средине),
- очување микроклиматских услова, природне и пејзажне аутохтоности и традиционалних вредности,
- брз долазак у туристички подцентар Јарам и добре комуникације са непосредним и ширем окружењем,
- захтевана комунална и инфраструктурна опремљеност,
- организоване, циљне екодестинације,
- унапређење, заштита и рационално-еколошки прихватљиво, одрживо и дозвољено коришћење постојећих потенцијала.

Еколошка валоризација простора у границама Плана локалитета Јарам дата је на основу релевантних података о простору:

- просторно-положајних карактеристика планираног туристичког центра и подцентра на подручју Националног парка,
- специфичних природних карактеристика и вредности локалитета, непосредног и ширег окружења, постојећих и планираних услова у простору (према условима и релевантној документацији),
- постојећих и могућих (потенцијалних) ограничења и просторних конфликта,
- компаративних предности и погодности,
- потенцијално угрожених и повредивих природних вредности, природне и животне средине,
- евидентираних извора загађивања, деградираних простора и локација и

- процењеног капацитета животне средине просторно-еколошке целине.

Подручје Плана, вредновано према критеријумима Стратешке процене утицаја, представља јединствену просторно-еколошку целину „**Јарам**“. Валоризација простора резултирала је еколошке зоне:

- „Јарам 1“
- „Јарам 2“

Еколошка целина „ЈАРАМ“ представља резултат валоризације простора локалитета Јарам са свим компаративним предностима и ограничењима. Простор у границама Плана представља интегрални део Националног парка са изузетним предеоним и природним вредностима као значајним туристичким мотивом, који су истовремено и најзначајније ограничење за урбано коришћење. При уређивању простора локалитета Јарам, као еколошко-просторне целине Националног парка, обавезна је валоризација и максимална заштита постојећег аутохтоног зеленила као пашњачког станишта врсте са статусом природне реткости. Такође, сва вредна солитарна стабла и њихове групације, морају бити вредноване при пејзажном обликовању простора. Услов за реализацију могућих намена, садржаја и функција су смернице Плана вишег реда и Стратешке процене утицаја на животну средину.

Смернице и мере заштите природних вредности и животне средине обухватају:

- коришћење простора у складу са еколошким капацитетом и потенцијалом,
- заштиту природних компоненти окружења и очување еколошке стабилности и равнотеже,
- заштиту биодиверзитета, природних добара и реткости,
- заштиту природних предеоно-пејзажних вредности,
- током реализације Пројеката дозвољени су минимални утицаји на животну средину искључиво реверзибилног карактера,
- обавезно претходно испитивање и припрему терена за потребе реализације објеката, пратећих садржаја и инфраструктуре, у циљу превенције, спречавања и отклањања потенцијалних ризика по природне вредности пашњачког станишта, заштићених врста и биодиверзитета,
- обавезно је максимално уклапање у специфични контекст окружења,
- функционално и пејзажно повезивање са еколошким целинама непосредног и ширег окружења, сагласно смерницама из ПП Националног парка,
- функционално повезивање са осталим суседним зонама и залеђем,
- развој туризма, спорта и рекреације у складу са захтевима заштите, очувања, ревитализације и културолошког коришћења природе, природних вредности и животне средине,
- процену могућих утицаја на капацитет и квалитет природних вредности, заштићених природних добара и животне средине, при реализацији планираних Пројеката,
- обавезну имплементацију планираних и пројектованих мера заштите на основу процене могућих утицаја, контролу и мониторинг над спровођењем са обавезним вредновањем ефеката,
- обавезно картирање и максимално очување постојеће аутохтоне високопланинске травне - пашњачке и шумске вегетације,
- дозвољене су минималне интервенције у зони заштитног зеленила које обезбеђују преобликовање високог зеленила,
- при партерном уређењу простора планираних објеката максимално користити аутохтону травну вегетацију уз минимално коришћење осталих природних

материјала, сагласно микролокацијским условима и условима успостављеног режима заштите Националног парка,

- изградња планираних објеката могућа је уз стриктно поштовање прописаних правила грађења, уређења и заштите,
- приоритетно инфраструктурно и комунално опремање локалитета мрежом и објектима комуналне инфраструктуре до еколошки захтеваног нивоа,
- изградњу канализационе мреже за прикупљање и одвођење фекалних отпадних вода на постројење за третман отпадних вода,
- водонепропусне септичке јаме су дозвољене као прелазно решење, до реализације канализационог система,
- препорука је да се уградњом уређаја за третман санитарних отпадних вода (систем „биоклар“) обезбеди контролисано управљање отпадним водама, што представља боље понуђено решење од септичких јама,
- обавезан предтретман потенцијално зауљених отпадних вода са платоа, паркинг простора и саобраћајних - манипулативних површина, преко адекватног и ефикасног таложника-сепаратора уља и масти,
- ревитализација свих потенцијално еродибилних терена,
- заштита постојећих шумских комплекса, као шумских површина са приоритетном функцијом заштите биодиверзитета, еколошке стабилности, предеоно-пејзажних вредности, ветробране и снегобране заштите,
- рекреативне, пешачко-шетне стазе, стазе здравља и пунктови са пратећим мобилијаром (путоказима, одмориштима) морају бити потпуно уклопљене у природни амбијент;

Планирани концепт развоја одрживог туризма подцентра - локалитета Јарам садржи критеријуме, услове и мере који подразумевају контролу и смањење утицаја туристичког промета на животну средину, а пре свега на нарушавање осетљивог планинског превоја и аутохтоних пашњачких екосистема, односно на коришћење тешко обновљивих ресурса, природних вредности и заштићених природних добара. Реализација туристичког подцентра обухвата и обавезу сталне контроле стања, заштиту од угрожавања, појаву кумулативних и синергичких ефеката, али и појаву сукцесивних промена у природи.

Планирани туристички подцентар представља предлог и добро понуђено решење одрживог туризма. Реализоваће се у складу са условима и мерама заштите животне средине, социјалног и економског интегритета и унапређивања природних, створених и културних вредности на трајној основи.

Услов за реализацију туристичког подцентра је пословање уз примену и поштовање принципа одрживог развоја, пословање на савремен начин уз преузимање одговорности за очување животне средине.

Главни циљ предложене реализације је да се омогући људима уживање и стицање знања о природи, природним, културним и историјским карактеристикама и вредностима Националног парка уз очување његовог интегритета, подстицање економског развоја и благостање локалне заједнице и континуиран развој процеса унапређивања система заштите природе и управљање посетиоцима Националног парка.

Еколошка зона „ЈАРАМ 1“ представља зону аутохтоних планинских екосистема, пашњака и шумских површина са посебним условима за коришћење, уређење и заштиту. Природни услови простора захтевају ограничења захтевом за заштиту вредности високопланинског превоја, еколошки осетљивог и повредивог ареала и станишта врсте са статусом природне реткости - ендемореликтне врсте дневног лептира *Colias caucasica* и њеног станишта. Вредновањем планиране намене и услова за реализацију, начина коришћења простора са мерама заштите и ограничења, процењено је да је зона еколошки прихватљива и одржива и да планиран начин уређења и коришћења не представља фактор

еколошког ризика и угрожавања аутохтоних екосистема, пашњашког станишта и шумских комплекса:

- пејзажно уређење мора бити засновано искључиво на очувању и унапређењу постојећих аутохтоних екосистема (планински пашњаци и аутохтони шумски екосистеми),
- успостављање и поштовање Плана управљања отпадом за уклањање отпада са микролокација, као интегралног дела Плана за Национални парк,
- заштитни појас уз регионални пут, пејзажно обликовати и уредити од аутохтоних врста,
- пешачким комуникацијама, шетним стазама, трим стазама и „стазама здравља“ ову зону повезати са зонама залеђа;

Еколошка зона „ЈАРАМ 2“ представља зону планираних намена (етно насеље, здравствено-рехабилитациони, спортско-туристички и комерцијално-услужни садржаји). Вредновањем планираних намена и услова за реализацију, начина коришћења простора са мерама заштите и ограничења, процењено је да је зона еколошки прихватљива и одржива са аспекта развоја одрживог туризма у зони заштићеног подручја Националног парка. Планирани начин уређења и коришћења простора, уз стриктно поштовање мера заштите и ограничења, не представља фактор еколошког ризика и угрожавања природне и животне средине локалитета Јарам и Националног парка, а самим тим и аутохтоних екосистема, пашњашког станишта и шумских комплекса у непосредном окружењу:

- обавезно је стриктно поштовање правила уређења и грађења (индекс изграђености и степен заузетости мора бити условљен и подређен максималном очувању пашњачког екосистема као станишта природне реткости),
- пејзажно уређење и озелењавање мора бити засновано искључиво на очувању и унапређењу постојећих аутохтоних екосистема (планински пашњаци и аутохтони шумски екосистеми),
- успостављање и поштовање Плана управљања отпадом и отпадним водама као интегралног дела Плана за Национални парк (могућност и добро понуђено решење до успостављања укупног система управљања отпадним водама, а у циљу избегавања септичких јама као потенцијалних тачкастих извора загађивања, реализација савремених система за третман отпадних вода - уређаји „биоклар“ система).

Смернице и принципи за развој одрживог туризма туристичког подцентра локалитета Јарам у Националном парку Копаоник:

- реализација и развој туристичког подцентра Јарам се мора остваривати у сарадњи локалне Управе (локалне заједнице) и Националног парка, који имају задатак, сагласно надлежностима, да спроводе интегрални мониторинг, што захтева развој информационог система на локалном и националном нивоу,
- обавезна је валоризација и планска подршка специфичним предностима просторне целине,
- развој подручја Плана мора бити усклађен са стратегијом развоја Националног парка, а у складу са процењеним капацитетом просторно-еколошке целине, валоризовних зона и појединачних локација,
- интегрални мониторинг мора представљати основу у доношењу одлука у сфери управљања простором Националног парка и подцентра Јарам,
- намена простора и услови коришћења природних вредности и ресурса морају бити усаглашени са просторно-еколошким капацитетом, значајем подручја, компаративном предношћу, факторима и условима ограничења, а у складу са мерама заштите,

- планирани развој мора бити заснован на квалитативном унапређивању еколошког, социо-економског и тржишно-одрживог развоја туризма, што представља услов за унапређивање еколошких, туристичких, рекреативних и привредних вредности подручја Националног парка и подцентра Јарам,
- развој планираних капацитета одржив је уз планирану специјализацију засновану на обележјима и предностима подручја, непосредног и ширег значаја,
- развој инфраструктурне и комуналне опремљености мора достићи захтевани ниво еколошке безбедности. сагласно мерама заштите и унапређења стања,
- реализација и развој подцентра Јарам мора обезбедити интеграцију и квалитетна радна места локалном становништву, али и стручном тиму задуженом за мониторинг,
- обавеза је успостављања кодекса понашања у туризму заштићених подручја, заснован на међународно признатим стандардима,
- обавезна је процена стратешких утицаја и утицаја на животну средину за План, планиране Пројекте и активности са обавезујућим смерницама и мерама превенције, спречавања и отклањања потенцијалних ризика, негативних утицаја и ефеката, мерама заштите и мониторинга животне средине,
- обавезан је План едукативних стручних програма у циљу унапређења баштине и природних ресурса, са мерама санације, ремедијације и ревитализације угрожених локација и зона директног и индиректног утицаја.

4.10.2. Уређење и заштита простора локалитета Јарам

Заштита простора и животне средине, са аспекта планиране реализације туристичког подцентра, заснована је на следећим принципима:

- избор и усвајање матрице одрживог развоја примерене капацитету и карактеристикама еколошки осетљивог и повредивог високопланинског превоја локалитета Јарам, а у складу са мерама и условима проистеклих из еколошке валоризације локалитета са непосредним окружењем од битног значаја, услова надлежних институција, вредновања позитивних утицаја, као и могућих негативних ефеката,
- спровођење смерница и мера Стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације локалитета Јарам на животну средину (усклађени хијерархијски нивои са смерницама вишег реда),
- конкретизација до нивоа локација, односно реализације Пројеката према условима Процене утицаја на животну средину;

4.10.3. 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 загађивања и деградације:

- при реализацији планираних намена и Пројеката, обавезне су мере спречавања и забране упуштања и просипања било каквих отпадних вода на локацијама локалитета Јарам,
- обавезна је изградња канализационог система и укључивање на систем за пречишћавање опадних вода,

- обавезан је претходни третман потенцијално загађених 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 „Јарам 2“ и локација са појединачним Пројектима,
- изградња водонепропусних септичких јама је дозвољена за појединачне Пројекте, као прелазно решење до реализације канализационе мреже и прикључења на колектор,
- увођење савремених уређаја за третман отпадних вода (систем „биоклар“) за појединачне Пројекте - објекте, и зону „Јарам 2“ у целини, представља добро понуђено решење у циљу управљања отпадним водама на еколошки прихватљив начин;

4.10.4. Заштита ваздуха

Заштита ваздуха од загађивања на локалитету „Јарам“ спроводиће се као интегрални део стратегије, услова и мониторинг мреже контроле квалитета ваздуха на нивоу простора Националног парка Копанок. 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,
- потреба је и препорука усвајања Плана са обавезујућим и стимулативним мерама за коришћење обновљивих извора енергије при реализацији Пројеката - објеката и специфичних намена,
- обавезне су мере забране отварања вегетацијског склопа и стварање „огољених“ и отворених површина као извора еолске прашине,
- обавезан је План контроле квалитета ваздуха, утврђивање просторне мониторинг мреже (утврђивање мерних места за праћење стања аерозагађености специфичних и неспецифичних полутаната атмосфере) за подручје Националног парка и прописивање обавезујућих мера за локалитет Јарам;

4.10.5. Заштита земљишта

Заштита земљишта као необновљивог (тешко обновљивог) природног ресурса спроводиће се мерама ограничења, забране и заштите од ненаменског коришћења, загађивања, деградације и девастације:

- изградња је дозвољена искључиво према прописаним правилима грађења и уређења, сагласно одредбама Плана,
- није дозвољено депоновање и одлагање било каквог отпада и отпадног материјала ван утврђених правила и прописаних услова,
- за Пројекте, потенцијалне изворе загађивања или угрожавања земљишта као природног ресурса, обавезна је процена утицаја на животну средину са Планом мера за заштиту земљишта од загађивања, мера превенције, спречавања и отклањања

могућих извора загађивања и деградације, као и мера мониторинга стања и квалитета земљишта;

- обавезна је заштита земљишта од ерозионих процеса забраном отварања вегетацијског склопа,
- обавезне су мере ревитализације еродираних локација, а избор врста мора бити сагласан условима еколошко-биолошке подлоге;

4.10.6. Заштита шума

Заштита шума и шумских комплекса са приоритетном функцијом заштите, естетских, еколошких и предеоно-пејзажних вредности, планирана је валоризацијом постојећих шумских површина са аспекта максималног очувања. Обавезне мере заштите шумских површина и станишта:

- наменско и контролисано пошумљавање, ревитализација, обнова и обавезна нега шумских засада, сагласно условима надлежног Завода,
- пејзажно уређење постојећих шумских комплекса, применом мера неге и заштите,
- обликовање заштитног појаса зеленила од аутохтоних врста у циљу повећања еколошког капацитета просторне целине и еколошких зона;

4.10.7. Заштита осетљивих екосистема и биодиверзитета, природних добара и посебних природних вредности

Заштита осетљивих екосистема, биодиверзитета, природних добара и посебних природних вредности на подручју Плана локалитета Јарам, спроводиће се према условима Завода за заштиту природе Србије и одредби ППНП Копаоник. Вегетацијски покривач локалитета представља индикатор микроклиме високопланинског превоја. Биљни покривач представљају планински пашњаци са местимичном појавом шумске вегетације. Као природни предео представља пашњачко станиште врста са статусом природних реткости (ендемореликтна врста дневног лептира *Colias caucasica*). Мере заштите:

- валоризација, заштита, еколошки прихватљива интеграција и презентација природних вредности и реткости,
- очување карактера предела и пејзажа, очувања аутохтоности и идентитета,
- обавезне мере заштите и очувања пашњачких и шумских екосистема и станишта у циљу очувања еколошке равнотеже, аутохтоности и биодиверзитета;

4.10.8. Заштита од буке

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

- планирано је формирање пејзажно обликованог и уређеног, линеарног, заштитног зеленила (обостраног) у зони регионалног 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 интензитетима буке,
- захтевана је реконструкција и изградња саобраћајница за очекивано саобраћајно оптерећење,
- обавезна је процена утицаја на животну средину за Пројекте (објекте и садржаје) потенцијалне изворе буке, примена мера превенције, спречавања и отклањања могућих извора буке;

4.10.9. Заштита од могућих акцидентата и удесних ситуација

Заштита од могућих акцидентата и удесних ситуација представља обавезу управљања ризиком у заштићеном подручју и животној 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 опасним материјама у употреби, транспорту, промету, складиштењу и одлагању, спроводити на начин да се не доведе у опасност живот и здравље становништва, туриста, природних вредности, реткости, заштићених добара и животне средине;

4.10.10. 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 животној средини,
- контролом размештаја и исправности опреме и могућих извора Ра-зрачења,
- проценом утицаја на животну средину Пројеката могућих и потенцијалних извора јонизујућег и нејонизујућег зрачења,
- применом мера превенције, заштите и мониторинга животне средине;

4.10.11. Управљање отпадом

Управљање отпадом је засновано на избору концепта евакуације отпада, сагласно смерницама и препорукама Националног Плана управљања отпадом.

За потребе просторно-еколошке целине, а у циљу спречавања деградације природних и пејзажних вредности, биодиверзитета, животне средине и здравља свих корисника простора, спречавање утицаја на микроклиматске и еколошке услове на подручју Плана и окружењу, предложен је концепт сакупљања отпада у затвореном простору.

Планирани објекти свих категорија који имају туристичку, комерцијално-услугну намену, морају имати посебне просторије за привремено одлагање смећа (комуналног отпада). Величина просторије утврђује се према броју корисника. Просторије се налазе у оквиру објекта, као засебне просторије, без прозора, са електричним осветљењем, са точећим местом са славином, холендером и Гајгер сливником са решетком. Приступ овом простору мора бити везан за приступни пут (преко рампе за приступ комуналног возила).

У блоковима где није могуће организовати посебну просторију за привремено одлагање комуналног отпада, обавеза је градња објекта за смештај судова за привремено одлагање комуналног отпада. Минималне габаритне димензије објекта за привремено одлагање комуналног отпада (кућног смећа), за смештај једног контејнера износи 2,50 x 2,00м, чиста унутрашња висина 2,20м. Објект се поставља на бетонску подлогу, подигнут од подлоге мин. 15 цм због прања. Конструкција, зидови, кровна конструкција и покривач су дрвени. Фасадна облога је од дрвених талпи, постављених тако да штите од ветра, а да омогућавају проветравање.

На микролокацијама комунални отпад ће се прикупљати постављањем корпи за смеће. Размештај корпи за смеће врши ће се према Плану за постављање истих, где су битне локације значајног окупљања, одморишта, паркинзи, шетне стазе.

Стандард за сакупљање отпада, карактеристика комуналног отпада (кућно смеће), је суд - контејнер, запремине 1100 л, габаритних димензија 1,37x1,45x1,45м. Апроксимативно, један контејнер се поставља на 800 м² корисне површине (1000м² бруто површине за стационарну намену).

Основна концепција, принципи, услови и Плана управљања отпадом:

- укључивање у концепт регионализације, према Националном плану управљања отпадом,
- сва решења до реализације основног концепта су прелазна и у функцији коначног решења,
- превенција, унапређење и смањење настајања отпада на извору,
- постепено увођење шема раздвојеног сакупљања и сортирања отпада,
- побољшање организације сакупљања и транспорта,
- етапно увођење модерних судова за одвојено сакупљање отпада и савремене, специјализоване опреме за транспорт,
- оптимизација учесталости сакупљања и транспортних рута, у зависности од густине становања и насељености, броја становника, туриста и осталих корисника простора, сагласно посебним условима за Национални парк,
- поуздано, еколошки одрживо и прихватљиво коначно одлагање отпада из подручја Националног парка;

Основни услов за организовано и контролисано сакупљање отпада је поверавање послова (надлежном комуналном предузећу и/или на други начин, у складу са важећом законском регулативом).

Смернице за уклањање комуналног отпада сагласне су основним еколошким смерницама за управљање отпадом у заштићеним подручјима, а прописане су према намени и функцији еколошких зона туристичког подцентра Јарам.

Из еколошке зоне „Јарам 1“ уклањање комуналног отпада вршиће се организовано постављањем мреже корпи за комунални отпад.

Објекти у еколошкој зони „Јарам 2“ морају имати:

- посебне просторије за привремено одлагање комуналног отпада,
- просторија мора бити у оквиру објекта или комплекса, као засебан простор, без прозора, са електричним осветљењем и точећим местом са славинам, холендер сливником и решетком,
- приступ просторији мора бити обезбеђен са саобраћајнице преко рампе за приступ специјализованог возила или са манипулативне површине или платоа унутар комплекса,

- као алтернативна могућност, у блоковима где није могуће организовати посебну просторију, дозвољена је градња посебног објекта за смештај судова за смеће.

5. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

5.1. Општа правила за изградњу објекта

Бруто развијена површина етаже је површина спољне контуре зидова, односно збир свих просторија и површина под конструктивним деловима зграде: Однос бруто и нето површине је 1:1,25. Корисне етаже које улазе у обрачун индекса изграђености су:

- збир бруто површина свих надземних етажа,
- поткровља и подземне корисне етаже се редукују индексом 0,6.

Подземне гараже, станарске оставе и технолошки простори (подстанице грејања, трафостанице, котларнице, просторије за лифт и сл.) се не рачунају у површине корисних етажа.

5.2. Општа правила у односу на умањење неповољних климатских утицаја

- Појединачни објекти и склопови објекта треба да буду такви да својом диспозицијом и висином умањују негативне климатске утицаје. (нижи објекти затворених низова са претежно затвореним фасадама према доминантним зимским ветровима, посебно према северу и североистоку).
- Организацију изграђеног простора прилагодити потреби за планским формирањем заштитног зеленила и вештачких баријера против ветра и снега и других неповољних климатских утицаја.
- Објекти треба да обезбеде максимално поштовање погодности јужне оријентације.
- Сви објекти имају поткровље, односно кос кров: овај услов проистиче из услова укровљавања под стрмим углом (45°), што је везано за климатске прилике.
- Дозвољена је изградња поткровља у више нивоа које представљају независну корисну површину.
- Такође, због климатских прилика, потребно је обезбедити да објекти имају велике наткривене тремове.
- На ободу комплекса планирати заштитно зеленило у правцу примарних ветрова (север-северозапад). Ободним пошумљавањем и планским засађивањем и избором култура, значајно ће се умањити садашњи неповољан микроклимат.
- На најужвишенијим деловима комплекса сугерише се максимална спратност од П + Пк, како би се што је могуће више умањио негативан утицај микроклиматских елемената – доминантних ветрова, снега, итд. На овај начин такође би се остварила могућност заклањања ових објекта високим растињем у зони заштитног зеленила.
- Дозвољено је градити надстрешнице над паркинг местима унутар парцела, са сврхом заштите од наноса снега, уз поштовање осталих наведених обликовних карактеристика.

5.3. Општа правила у односу на захтеве за прилагођавање мофологији терена и заштиту природних амбијенталних вредности

- Сви планирани објекти у наведеним просторним целинама треба да буду максимално усклађени са морфологијом терена и да се организацијом различитих нивоа коришћења прилагоде нагибу. У том смислу, препоручује се каскадна организација где год је то могуће.
- Постојеће шкарпе и нагибе искористити спратне, полуукопане објекте.
- Објекти су организовани као слободностојећи.
- Водити рачуна о заштити визура и интимности корисника.

- Висина и спратност објеката такође треба да прате топографију терена, односно спратност објеката, у зависности од позиције и нагиба је од $Cy+P+1+Pk$, преко $P+1+Pk$, до $P+Pk$.
- Објекти треба да буду визуелно разграничени декоративним култивисањем слободних-парковских површина.

5.4. Општа правила у односу на захтеве за примену традиционалних архитектонских форми и организације простора

- Обликовне карактеристике нове изградње прилагодити традиционалним формама градње и карактеристикама «етно-села» репрезентативнијих узорака етно целина традиционални елементи треба да буду заступљени како у екстеријеру тако и у ентеријеру.
- Обавезна је примена традиционалних кровних покривача (шиндра).
- Материјализација, односно спољна и унутрашња обрада треба да буде од природних материјала: дрвета и аутохтоног камена.
- Није дозвољена изградња таквих поткровља, мансарди и сл. којима се нарушавају традиционалне стилске карактеристике.

5.5. Општа правила у односу на захтеве високе опремљености и стандарда

- Унутрашња опремљеност објеката треба да буде на високом нивоу, примерено категорији и ексклузивности планираних капацитета и њихових корисника.
- Висок ниво организације и обликовања остварити разноврсношћу понуде типова објеката.
- Степен интимности обезбедити минималним условима међусобне удаљености.
- Приликом пројектовања објеката поштовати принцип да се различитим архитектонским формама за сва објекте постигне индивидуалност и препознатљивост, а да се при том оствари складно уклопљена целина, визуелно интегрисана у амбијент са свим одликама традиције Применити основне мотиве преузете из етно баштине, као што су: тремови, широке кровне стрехе, динамични вишеводни дрвени кровови, кровне баце и сл.
- Кота приземља не може бити виша од 1,2м од највише коте нивелете јавне површине испред улаза у објекат.
- **Поткровни простор не сме излазити ван габарита објекта;**
- **Минимално умањити постојећи зелени фонд ради изградње објеката и уређења спортских терена.**
- Паркирање решити у оквиру парцеле.
- Кроз израду урбанистичког пројекта обезбедити неометан приступ објектима у унутрашњости парцела.

5.6. Постављање нових објеката у односу на границе парцеле и у односу на суседне објекте

- Најмања удаљеност објеката од бочне ивице парцеле је $1/3$ укупне висине објекта до венца.
- Најмања удаљеност од задње границе парцеле је 10м.
- Најмања удаљеност од бочне границе парцеле је 5м за слободностојеће објекте, и 10м за двојне објекте и објекте у прекинутом низу.
- Најмања међусобна удаљеност објеката који имају отворе на смештајним деловима објекта је 10м.
- Растојања објекта од суседног објекта у односу на фасаду са смештајним просторијама износи 1 висину вишег објекта, а у односу на фасаду са помоћним просторијама износи $1/2$ висине вишег објекта.

- Дозвољена је изградња више објеката на заједничкој парцели под условом да су задовољени услови изградње и међусобног односа објеката као код појединачних објеката на парцели.

5.7. Правила изградње саобраћајних површина

- Тресе новопројектованих саобраћајница у ситуационом и нивелационом плану прилагодити терену и котама изведених саобраћајница са одговарајућим падовима.
- Димензионисање коловозних површина извести у складу са очекиваним саобраћајним оптерећењем по важећим прописима.
- Улазе у гараже и дворишта градити преко ојачаних тротоара и упуштених ивичњака како би пешачки саобраћаја остао у континуитету.
- Нивелацију нових колских и пешачких површина ускладити са околним простором и садржајима као и са потребом задовољавања ефикасног одводњавања атмосферских вода.
- Одводњавање атмосферских вода извршити путем сливника и цевовода до канализације, а избор сливника ускладити са обрадом површине на којој се налази (коловоз или тротоар).
- Коловозне засторе свих планираних и постојећих - задржаних саобраћајница радити са асфалтним материјалима.
- Површине за мирујући саобраћај на отвореним паркиралиштима радити са зазором од асфалт-бетона или од префабрикованих бетонских или бетон-трава елемената у зависности од концепције партерне обраде.
- Површинску обраду тротоара извести са завршном обрадом од асфалтног бетона или попличањем префабрикованим бетонским елементима.
- Оивичење коловоза, пешачких површина и паркиралишта извести уградњом бетонских префабрикованих ивичњака.
- На сваком пешачком прелазу обавезно уградити упуштене ивичњаке или друге одговарајуће префабриковане елементе како би се омогућило неометано кретање инвалидских колика и бициклиста.
- Хоризонталну и вертикалну саобраћајну сигнализацију, на свим саобраћајницама и саобраћајним површинама, испројектовати и извести у складу са одредбама Закона о основама безбедности саобраћаја на путевима.
- Са становишта безбедности саобраћаја обавезно извести квалитетну и адекватну расвету свих саобраћајница и саобраћајних површина.
- унутар површине под заштитним зеленилом потребна је градња заштитних појасева типа «галерија», дуж деонице регионалног пута Р 218а, које имају додатну улогу заштите од неповољних климатских утицаја на регионални пут. «Галерије» треба да формирају заштитну изградњу типа тунела која омогућавају безбедан пролазак возила овом деоницом.

5.8. Правила за решавање паркирања у оквиру парцеле

- Прописан број паркинг места решити у оквиру грађевинске парцеле, осим ако решењем паркирања у оквиру Правила уређења саобраћајних површина и графичким прилозима: **Саобраћајно решење приступа и кретања и Регулационо – нивелациони план са саобраћајним решењем** није другачије дефинисано.
- Подземне или надземне гараже могу бити једноетажне или вишеетажне.
- Габарит подземне гараже може бити већи од габарита објекта, до заузетости парцеле до 90%, уколико не постоје нека друга техничка ограничења којима би се угрозила безбедност суседних објеката.

6. Смернице за даљу разраду и спровођење плана

Овај План детаљне регулације представља правни и урбанистички основ за израду урбанистичких пројеката и издавање Извода из урбанистичког плана, у складу са законом о планирању и изградњи (Сл. Гласник РС бр. 47/03) и Законом о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 34/06). Извод из ПДР се издаје за сваку појединачну парцелу, групу парцела или деоницу саобраћајнице односно дела мреже инфраструктуре и представља правни основ за издавање одобрења за изградњу и израду техничке документације.

Изузетно, за просторне целине 6/а и 6/б у оквиру јавног земљишта као и за изградњу заштитних појасева типа «галерија», дуж деонице регионалног пута Р 218а, даља разрада и спровођење Плана подразумева израду Акта о урбанистичким условима, због специфичности садржаја и захтева везаних за трасе скијашких стаза и полазне деонице ски-лифтова «Караман» и «Јарам», односно због специфичних услова изградње заштитних појасева типа «галерија».

6.1. Етапе реализације

У првој етапи реализације потребно је приступити изградњи просторних целина 1, 2 и 3. Потребно је реализовати сву планирану инфраструктуру како би се омогућило прокључење планираних објеката. Све планиране инфраструктурне водове сместити у регулационој ширини регионалног пута, у свему према графичком прилогу: **План регулационих и грађевинских линија и зоне грађења**, односно према графичком прилогу: **Синхрон-план**.

Финансирање планираних радова на уређивању јавног грађевинског земљишта врши се из буџетских средстава Скупштине Брус. Оријентациони преглед количина и цена дат је у поглављу: **Средњерочни програм уређивања јавног грађевинског земљишта**.

6.2. Разрада кроз урбанистичке пројекте

У Графичком прилогу **План парцелације** дате су зоне за које је потребна израда урбанистичких пројеката и то су просторне целине од 1 – 5. Критеријуми за избор парцела за које је потребна израда урбанистичких пројеката су:

- Потреба за детаљном архитектонско – урбанистичком разрадом коју подразумевају предвиђени садржаји високо квалитетне туристичке понуде, као и захтеви везани за примену традиционалних елемената и елемената у функцији заштите од неповољних климатских прилика;
- Координирана изградња више објеката на једној великој катастарској парцели;
- Обезбеђивање интерног саобраћајног приступа унутрашњим деловима велике парцеле;
- Планирање и изградња заједничких паркинг простора за потребе капацитета на овим парцелама.

Све остале парцеле које се из било ког разлога формирају спајањем или деобом катастарских парцела морају се дефинисати Урбанистичким пројектом. Укрупњавање и дељење катастарских парцела је дозвољено ако су испуњени услови из поглавља: **Правила грађења**.