



СЛУЖБЕНИ ЛИСТ

ОПШТИНЕ МАЈДАНПЕК

ГОДИНА: VI	БРОЈ: 7	19. април 2013.	ЦЕНА: ГОДИШЊА ПРЕТПЛАТА:
------------	---------	-----------------	-----------------------------

680

На основу чл. 35. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11 и 121/12), као и члана 39. став 1. тачка б) Статута општине Мајданпек ("Сл. лист општине Мајданпек", бр. 7/08), Скупштина Општине Мајданпек, на седници одржаној дана 18.04.2013. године, донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА РАЈКОВО У МАЈДАНПЕКУ

Члан 1.

1. УВОДНИ ДЕО

План детаљне регулације простора Рајково у Мајданпеку (у даљем тексту: План детаљне регулације или План) се састоји од 1. Текстуралног дела, 2. Графичког дела и 3. Документационе основе.

1.1. Повод и циљ израде Плана детаљне регулације

Територија обухваћена Планом детаљне регулације обухвата подручје површине 145 ha 96 a 06 m² (1.459.606 м²), које је ограничено:

- са северне стране шумским комплексом ЈП Србијашуме Београд и даље границом Националног парка Ђердап;
- са источне стране шумским комплексом ЈП Србијашуме Београд;
- са јужне стране, подручјем града Мајданпек, потез улице Пемска;
- са западне стране површински копом Рудника бакра Мајданпек – Северни ревир.

Према Плану генералне регулације насеља Мајданпек, предметно подручје се налази у оквиру територије која је намењена за спортско-рекреативне активности. Основни разлог за израду Плана детаљне регулације је потреба да се плански уреди простор, у складу са смерницама из планова ширих целина.

У циљу реализације наведене намере, Одељење за урбанизам, грађевинарство и стамбено-комуналне послове Општинске управе Мајданпек, као надлежни орган за доношење планске документације, започело је активности у циљу покретања поступка за израду урбанистичког плана, по одредбама Закона о планирању и изградњи (Службени гласник РС број 72/09, 81/09 - исправка и 24/11).

У оквиру ових активности, за простор обухваћен овим Планом, урађено је:

- Студија изводљивости за развој туризма на подручју Рајково у Мајданпеку,
- катастарско–топографски план предметног подручја,
- обављена је сарадња и прикупљање услова надлежних институција,
- донета је Одлука о изради Плана,
- урађен је Концепт Плана детаљне регулације простора Рајково у Мајданпеку.

Општи циљеви организације, уређења и изградње овог простора су:

- омогућити уређење и изградњу предметног подручја у складу са позитивним законским прописима, кроз разраду у одговарајућем урбанистичком плану, чиме се стичу услови за издавање одговарајућих локацијских и грађевинских дозвола;
- обезбедити потребне површине за јавне намене;
- обезбедити адекватну заштиту животне средине, тако да не буду угрожени квалитет вода, земљишта и ваздуха;
- обезбедити адекватну комуналну, инфраструктурну опремљеност простора, у складу са планираном наменом земљишта.

1.2. Правни основ

Правни основ за израду Плана чине:

- Закон о планирању и изградњи (Службени гласник РС, број 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010-одлука УС и 24/2011);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената (Службени гласник РС, бр. 31/2010, измене и допуне 69/2010 и 16/2011);
- Одлука о изради Плана детаљне регулације за подручје Рајково у Мајданпеку, број 06- 69/4 од 22.12.2011. године (Службени лист општине Мајданпек број 17/11).

1.3. Плански основ

Плански основ за израду Плана је:

- Просторни план општине Мајданпек (Службени лист општине Мајданпек, број 15/12);
- План генералне регулације насеља Мајданпек (Службени лист општине Мајданпек, број 1/11).

1.4. Опис границе обухвата Плана детаљне регулације

Границом Плана обухваћена је површина од 145 ha 96 a 06 m², која се налази у КО Мајданпек.

Граница плана креће од крајње западне тачке кат. парцеле бр.908/2 и наставља североисточно обухватајући део кат. парцеле бр. 624/1, која припада ЈП "Србијашуме", затим наставља по границама кат. парцела обухватајући их: к.п. бр. 976, 975, 974, захватајући део општинског пута, кат. парцеле бр. 617, даље настављајући североисточно делом обухватајући кат. парцелу бр. 944, која припада ЈП "Србијашуме", затим дуж западне границе границе кат. парцеле бр. 942, обухватајући је, наставља према истоку дуж граница к.п. бр. 941 и 937 обухватајући их, даље источно граница наставља обухватајући део кат. парцела бр. 665 и 615/1, затим обухвата део к.п. бр. 788 и део општинског пута к.п. бр. 786, наставља према североистоку обухватајући к.п. бр. 787 и део кат. парцеле бр. 1513/4, која припада државном путу, наставља према југу обухватајући део кат. парцеле бр. 699/1, наставља делом дуж источне границе кат. парцеле бр. 698, даље према југу обухватајући део кат. парцеле бр. 699/1, даље дуж крајње источне границе кат. парцеле бр. 699/16 обухватајући је, затим према западу наставља делом дуж постојећег пута и даље према западу и југозападу обухватајући део кат. парцеле бр. 615/1 наставља дуж реке Мали Пек и југоисточне обале језера Велики Затон, затим јужно од бране наставља дуж границе кат. парцеле бр. 1507/1, која припада реци Мали Пек, даље према југу обухвата кат. парцелу 919 и опет наставља дуж границе парцеле 1507/1, затим према западу наставља дуж граница кат. парцела обухватајући их: к.п. бр. 615/3, 909/2, 913/2 и 913/4, даље обухватајући део пута кат. парцеле бр. 1514/1 дуж јужне границе кат. парцеле бр. 908/2 спаја се са почетном тачком.

Граница плана дефинисана је и координатама преломних тачака, означених на графичком прилогу број 1. „Катастарски и топографски план са границама планског обухвата“. Координате преломних тачака су дате на графичком прилогу и у Документацији Плана.

У граници обухвата Плана налазе се следеће катастарске парцеле, број: 908/2; 913/4; 913/2; 909/2; 949; 916; 919; 915/1; 915/2; 927; 1507/1; 917; 918; 922/1; 922/2; 923; 924; 974; 975; 976; 946; 947; 948/1; 948/2; 948/3; 948/4; 931; 933; 932/1; 932/2; 934; 935; 936/1; 936/2; 938; 941; 942; 943; 945; 920; 615/3; део 624/1; део 615/1; 937; део 944; део 665; 930; 914; 1514/1; део 617; део 664; 786; 787; 788; 698; 789; 699/16; део 1513/4; део 699/1 - све у КО Мајданпек.

У случају неслагања напред наведених бројева катастарских парцела и подручја датог у графичким прилозима, важе границе Плана утврђене у графичком прилогу број 1. „Катастарски и топографски план са границама планског обухвата“.

1.5. Извод из усвојеног Концепта Плана у виду закључка

Стручна контрола фазе концепта плана је обављена на IX седници Комисије за планове СО Мајданпек, одржане 24.10.2012. године. Концепт плана, као први корак у припреми Нацрта плана, урађен је на основу смерница за развој дефинисаних у планској документацији ширег подручја, анализе и оцене постојећег стања, података и услова надлежних институција, Студије изводљивости за развој туризма на подручју Рајково, анализе просторних могућности и потенцијала простора.

Просторним концептом развоја рекреације и туризма Мајданпека се дефинишу следећи простори и садржаји: природни простори и подручја за рекреацију и туризам, изграђени простори за рекреацију и туризам; дефинишу се различите туристичке и рекреативне путање, као и општи просторни услови за рекреативне и спортске садржаје. Концептом плана утврђена је прелиминарна намена површина и функционална организација простора, дефинисана кроз поделу на основне целине простора, односно поделу земљишта на јавне и остале намене.

1.6. Извод из Просторног плана општине Мајданпек (Службени лист општине Мајданпек број 15/12)

1.6.1. Просторни развој туризма, организација и уређење туристичких и рекреативних простора
Захваљујући изразитом територијалном капиталу и бројним туристичким ресурсима, туризам као привредна делатност има перспективу да на подручју општине Мајданпек, поред рударске индустрије, постане једна од водећих привредних грана.

До сада је, и поред евидентних слабости које су последица укупног друштвено-економског амбијента, на пољу развоја туризма на подручју општине учињен значајан напредак који се, пре свега, односи на физиомирање туристичке слике општине и препознавање кључних туристичких производа које она у будућности треба да развија. На овим основама базиран је и Програм развоја туризма који је општина Мајданпек донела као један од полазних докумената у стратегији развоја туризма.

Просторним планом републике Србије подручје општине Мајданпек је сврстано у Ц - Централну туристичку зону подстепена II.1, тј. Ц.4 – Ђердап. Ранг значаја ове зоне је национални а водећа туристичка делатност је летња рекреација са осталим туристичким активностима (излетничке, наутичке, еколошке, споменичке, и сл). Ђердап, као већи део регије Ц.4, спада у I групу приоритета за даљи развој. По извршеној туристичкој рејонизацији, подручје општине Мајданпек припада Кладовско-мајданпечком рејону.

Оваква рејонизација и позиционирање општине упућује на два кључна циља у стратегији развоја туризма: а) афирмација општине Мајданпек у специфичној туристичкој понуди и б) умрежавање туристичке понуде Општине са ширим регионом и укључивање у регионалне програме у области развоја туризма (Посебна активност на нивоу општине Мајданпек као целине треба да буде усмерена ка заједничком формирању туристичке регије на подручју источне Србија о чему већ постоји конкретна иницијатива проистекла из Програма подршке општинама источне Србије који је финансијски подржан од стране Европске Уније).

Као посебни циљеви који проистичу из овога издвајају се:

- позиционирање општине Мајданпек као туристичке дестинације, како на домаћем, тако и на иностраном туристичком тржишту;
- интензивирање укупног развоја јединствене туристичке понуде и подизање квалитета услуга, уз потпуније коришћење постојећих капацитета и продужење туристичке сезоне;
- раст домаћег и иностраног туристичког промета, прихода од туризма и запослености у области туризма и за потребе туризма;
- даље унапређење укупне организованости у функцији ефикасног управљања развојем туризма;
- стварање општег привредног амбијента који ће стимулисати улагања и пословање у области туризма.

Досадашњи туристички токови општине су у највећој мери били оријентисани на препознате туристичке центре, пре свега Доњи Милановац и донекле општински центар Мајданпек - што је, и поред евидентних потенцијала, условило прилично заостајање осталог подручја општине у укључивању у туристичке токове. У том смислу од посебне је важности реализација горе наведених циљева и имплементација концепта развоја туризма, која треба да промени ове трендове.

Поред овога, уз програмско деловање, чије су основе утемељене у Програму развоја туризма општине Мајданпек, а резултати већ препознатљиви, посебно у домену концепције, организације и маркетиншке промоције – за суштинско активирање укупне туристичке привреде од посебне је важности и деловање на унапређењу туристичке инфраструктуре: саобраћајне инфраструктуре и доступности туристичких комплекса и објеката; комуналне опремљености; смештајних и угоститељских капацитета; информативних служби; развоја пратећих услужних и комплементарних делатности и другог.

Полазећи од захтева тржишта и туристичке тражње која се данас све више усмерава ка дестинацијама које поседују конкурентност лепе околине, што општина Мајданпек извесно поседује – у концепцији развоја туризма дефинисана је базираност на специфичним туристичким производима које општина, на основу својих ресурса и потенцијала, може конкурентно да понуди: а) кратки одмори, б) тулинг и в) циклотуризам.

Кроз ове туристичке производе могуће је активирање целокупне туристичке понуде општине и укључивање свих расположивих ресурса са једне стране, и достизање већег степена конкурентности са друге стране.

Увођење наведених и сличних туристичких производа намеће иновативни приступ маркетинга и продаје. Обзиром да су овакви туристички производи намењени ужим тржишним сегментима, захтевају избор специјализованих посредника или директну продају (ловни и риболовни туризам, планинарење, бицикличке туре и други). Специјализовани посредници могу значајно унапредити пласман производа и истовремено обезбедити тржишно позиционирање. Савремене тенденције у дистрибуцији туристичког производа карактерише појава нових софистицираних видова продаје заснованих на савременој информационој и комуникационој технологији.

1.6.2. Туристички ресурси и видови туризма

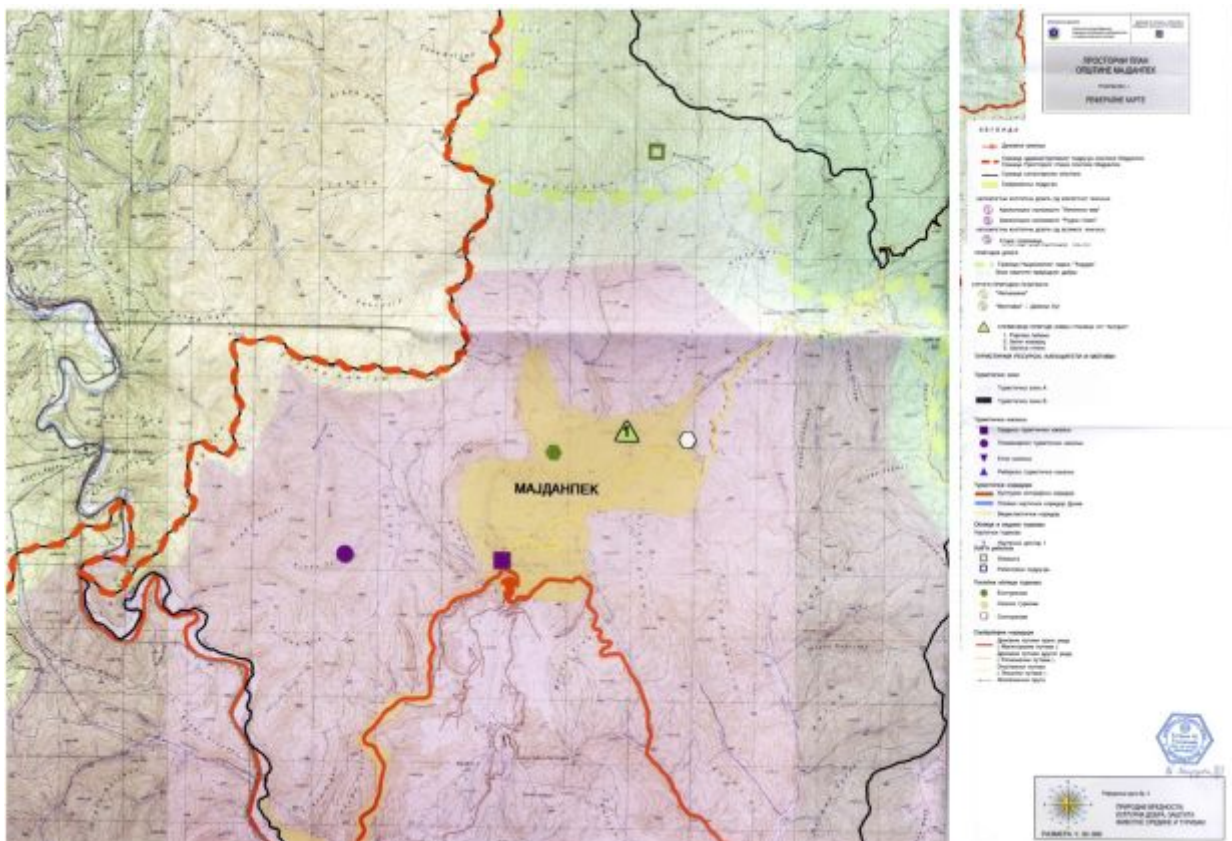
Туристички ресурси на подручју општине се могу условно поделити према својим специфичностима на туристичке зоне:

А) Зону дунавског приобаља (река Дунав, Национални парк Ђердап, Ђердапска клисура, Лепенски Вир, Поречки залив...) – која има већ физиономирану и релативно афирмисану туристичку понуду, концентрисану око Доњег Милановца као туристичког центра Општине;

Б) Брдско-планинску и сеоско-амбијенталну зону (дунавско залеђе са изразитим природно-предеоним одликама, археолошким наслеђем, сеоским градитељским наслеђем, формираним викенд зонама) – која и поред бројних потенцијала за развој сеоског, научног, ловног, еколошког, излетничког туризма, није успела још увек да профилише своју туристичку понуду.

У оквиру ових зона, као кључни потенцијали, који треба да представљају окосницу даљег развоја туризма и као такви повежу укупне туристичке ресурсе на подручју општине у јединствену туристичку понуду, препознати су у три просторна комплекса, и то:

1. Археолошки локалитет Лепенски вир – јединствен туристички комплекс око културног добра од изузетног значаја, сам по себи је већ афирмисана дестинација са значајем који далеко превазилази локалне оквире. Изградњом савременог музејског објекта на археолошком локалитету окончани су радови на конзервацији и презентацији самог културног добра, а започето је и уређење околног комплекса, које на основу усвојеног плана детаљне регулације подразумева и шире активирање у туристичке сврхе и изградњу одговарајуће туристичке инфраструктуре (визиторски центар, смештајни капацитети, пристан на Дунаву);
2. Туристички комплекс Рајково – будући полифункционални туристички центар чију окосницу чине постојећи ресурси: Рајкова пећина, већ афирмисан спелеолошки локалитет, Рајкове ливаде, некада активан, а данас запуштен комплекс ђачког и омладинског туризма, скијалиште Рајково са две стазе укупне дужине око 2.200 m. Уређење предметног комплекса, укупне површине око 146 ha, покренуто је у оквиру Пројекта "Унапређење управљања земљиштем на нивоу локалних самоуправа у Србији" који су спровели GIZ/Ambero-Icon и општина Мајданпек и, након урађене Студије изводљивости, покренута је израда Плана детаљне регулације;
3. Рудна Глава – комплекс око археолошког локалитета најранијег развијеног рударског центра у југоисточној Европи, који је утврђен за културно добро од изузетног значаја, али - за разлику од Лепенског вира - није доживео пуну туристичку афирмацију. Конзервација, уређење и презентација локалитета представљају први предуслов за његово шире туристичко промовисање, а уз уређење и опремање његовог окружења и интегрисање самог локалитета, што треба да буде резултат посебне урбанистичке опсервације, реално је да овај комплекс постане једна од полуга туристичког развоја општине, што је од посебног значаја за даље активирање туристичких потенцијала брдско-планинске туристичке зоне којој овај комплекс географски припада.



Просторни план општине Мајданпек

Укупни валоризовани туристички ресурси и потенцијали, као и препознати туристички производи које општина Мајданпек може да понуди, пружају читав спектар различитих видова туризма које је на овом подручју могуће развијати.

Национални парк Ђердап представља природни ресурс који има апсолутне предности у развоју екотуризма. Богатство и разноврсност флоре и фауне у овом највећем националном парку у земљи, са јединственим природним амбијентом Ђердапске клисуре, може представљати основ за туристичку валоризацију једне од најатрактивнијих зелених дестинација у Европи.

При формирању новог производа треба имати у виду да је екотуризам углавном индивидуалан или организовани туризам малог обима (туристичке групе до 25 учесника). Тражња се усмерава ка смештајним објектима мањег капацитета (хотели са мање од 100 лежајева).

Истиче се и могућност значајне креативности у планирању програма активности, при чему је образовни приступ једно од његових кључних обележја.

Стратегија и правци деловања у овом виду туризма, могу се усмерити на изградњу специфичних боравишних центара - адаптацијом старих и типичних кућа и објеката.

Сеоски туризам је такође вид туризма који би могао бити подстицајна и развојна шанса општине. Сеоска домаћинства могу да понуде производ уз максимално уважавање еколошких елемената (здрава храна, пешачење, изучавање старих заната и бављење традиционалним активностима из сеоског живота). Очување аутентичних амбијената и изградња нових објеката уз прихватање принципа старог градитељства, обезбедило би потребну атрактивност понуђених садржаја.

У првом планском периоду овог вида туризма би могао бити усмерен на мањи број сеоских средина. Једна од стратегијских опција може бити избор села у којима су већ присутни одређени видови туристичких активности – Мироч, Рудна Глава и Црнајка.

Бициклически туризам пружа могућност за афирмацију подручја а шансу за унапређење представља планирани коридор "Eurovelo 6", који се пружа трасом свих дунавских земаља од Северног до Црног мора. Деоница овог коридора иде трасом Ђердапске магистрале ка Неготину и даље према граници са Бугарском, са алтернативним улазима ка НП “Ђердап”. Предност представља чињеница да су потребне инвестиције релативно малог обима и да се у првом планском периоду понуда заснива првенствено на коришћење постојеће инфраструктуре.

За формирање производа у области ловног туризма постоје значајне могућности. Уз одговарајуће активности на ревитализацији ловишта, имајући у виду богату понуду квалитетне дивљачи. Најзначајнија ловишта су Златица и Бољетинска река, по врстама дивљачи најзаступљеније су јелен, дивље свиње, зечеви, јаребице, голубови гривнаши, пољске јаребице, и сл..

Спортски риболов се може и даље развијати на могућностима које пружа река Дунав и његове притоке, већ и језера богата рибом (Велики затон, Балта алушанту, језеро Казанског потока).

Планинарење као туристички производ има неисцрпне могућности на територији општине Мајданпек. Планине (Мироч, Старица, Мали Крш) представљају атрактивне просторе, са много видиковаца, планинских река и водопада, пећинама и квалитетном шумом. При том постоји могућност понуде производа намењених различитим категоријама планинара – од подручја са клисурама и стрмим литицама које представљају изазов за искусне планинаре до благих падина (нпр. на планини Старица, висине 705 м) за планинаре почетнике.

Специфични облици туризма или туризам тзв. посебних интересовања обухвата различите видове туризма код којих се боравак на одређеном подручју везује за специфичне садржаје из области културе, археологије, етнологије, уметности, спорта, спелеологије. Тражња за оваквим врстама путовања има стални узлазни тренд, а чињеница је да богатство природних и антропогених ресурса на подручју општине Мајданпек пружа могућност за формирање атрактивних туристичких производа - истраживање пећина, археолошких налазишта, богатство флоре и фауне.

За облике туризма је карактеристично је да се тражња јавља у виду индивидуалних туриста или мањих организованих група и да се у коришћењу услуга смештаја доминантно усмерава ка мањим објектима, као што су нпр. тзв. “Family run” и “Bed and breakfast” смештајни капацитети. Изградња елемената понуде може највећим делом бити заснована на приватном предузетништву.

Наутички туризам као облик туризма у Србији се карактерише изразитим заостајањем, имајући у виду неизграђеност одговарајуће наутичке инфраструктуре на речним токовима који имају могућности за развој овог селективног вида туризма. Позитивни трендови указују на потребу за изградњом marina и других садржаја наутичке понуде, а за Србију велики значај има и могућност развоја овог вида туризма на целом подручју Подунавља. На подручју Доњег Милановца треба планирати изградњу marine, са комплетном и квалитетном понудом различитих роба и услуга намењених наутичким туристима, за коју би сигурно постојало велико интересовање имајући у виду јединствену атрактивност Ђердапске клисуре.

Ски туризам је изражен у зимском периоду године, као комплементарност са туристичким производима који су везани за период мај – септембар. Природне погодности постоје на подручју Рајкова које се налази на удаљености од 4 км од центра Мајданпека, са две скијашке стазе дужине 1000 и 1200 м и вучним лифтом са постојећим капацитетом од 1000 скијаша на сат. Ски центар „Рајково“, би могао у наредном периоду стекне и мањи регионални значај. Услов за ово је уређење пре свега саобраћајне инфраструктуре.

Спровођење Просторног плана општине Мајданпек, у туристичким зонама и целинама предвиђено је кроз израду планова нижег реда у конкретном случају израдом Плана детаљне регулације туристичке целине Рајково, за који је донета одлука о изради Плана детаљне регулације.

Приоритети и планска решења у области развоја туризма, који имају за циљ убрзани развој туризма на подручју општине Мајданпек, су следећи:

- изградња и реконструкција инфраструктурних објеката од значаја за развоја туризма (комунални објекти првенствено из домена водоснабдевања, одлагања смећа, као и мреже локалних путева до појединих туристичких локалитета);
- убрзавање приватизација смештајних капацитета у Мајданпеку и осталих објеката који могу бити укључени у туристичку понуду;
- почетак реализације пројекта изградње туристичког центра Рајково;
- изградња пристаништа у Доњем Милановцу и пристана на локалитету Лепенски вир;
- подстицање приватне иницијативе за улагање у мање смештајне објекте, различите туристичке садржаје, објекте сеоског туризма и комплементарне делатности;
- подстицање улагања финансијских средства у адаптацију, модернизацију и квалитетно опремање смештајних објеката;
- формулисање одговарајуће пореске политике на нивоу општине у циљу подстицања улагања и пословања у вези са видовима туризма који су означени приоритетним за општину Мајданпек;
- дугорочно стварање услова за привлачење финансијских средстава домаћих и страних инвеститора спремних за улагања већег обима у изградњу туристичких капацитета (marine, туристички атрактивни садржаји); као и сарадња са међународним донаторским организацијама;
- усмеравање на коришћење различитих фондова и кредитних линија за отварање малих и средњих предузећа у циљу свеукупне ревитализације општине;
- изградња туристичке инфраструктуре потребне за активно провођење одмора у природи (пешачке и бицикличке стазе) и уређење локалитета природе, археолошких локалитета и локалитета културно историјског наслеђа тако да буду примерени потребама туриста;
- формирање посебне станице за праћење хидро-метеоролошких услова на подручју Доњег Милановца могло би да има позитивне ефекте на продужење туристичке сезоне и повећање броја туриста;
- пројектовање и израда квалитетне туристичке сигнализације;
- укључивање локалног становништва у пружање туристичких услуга (сеоски туризам, локални водичи, аниматори, културно уметничка друштва, производи старих заната, производња здраве хране, изнајмљивање бицикала, чамаца, риболовачке опреме и сл.);

- израда посебних програма едукације локалног становништва за пружање специфичних туристичких услуга (сеоски туризам, еколошки туризам);
- анкетирање локалног становништва у различитим срединама – Доњем Милановцу, Мајданпеку и сеоским срединама ради сагледавања степена мотивисаности за развој туризма, а са циљем да се делује подстицајно на формирање позитивног односа;
- регионално повезивање са осталим подунавским општинама, као и са општинама источне Србије.

За реализацију приоритетних планских решења, потребна је примена одговарајућих мера и инструмената, и то:

- економско-финансијских мера - усмеравање инвестиција са републичког нивоа у конкретне пројекте, буџетска средства општине Мајданпек, европски фондови, приватне инвестиције, пореске олакшице и стимулационе мере за улагаче, трансформација и приватизација смештајних капацитета;
- организационих мера и инструмената - перманентна едукација становништва и стручно оспособљавање предузетника у погледу могућности развоја пословања у области туризма, развој туристичко-информативног центра као вид подршке развоју туризма, медијска промоција и маркетиншке активности, израда одговарајућих секторских програма развоја;
- нормативних мера - примена важећих прописа, стандарда и правилника, дефинисање јавног интереса, доношење одговарајућих одлука у надлежности локалне самоуправе; израда и доношење одговарајуће урбанистичке документације, израда студије за активирање наутичког центра, и
- политика - израда и примена развојне стратегије туризма на нивоу локалне управе.

Учесници у реализацији планских решења су:

- Надлежна министарства;
- Надлежне институције у одређеним областима на републичком нивоу (ЈП Национални парк Ђердап, ЈП Србијашуме, ЈВП Србијаводе, Завод за заштиту природе Србије, Републички завод за заштиту споменика културе...);
- Туристичка организација општине Мајданпек;
- Надлежна предузећа општине Мајданпек;
- Општинска управа Мајданпек;
- Месне канцеларије општине Мајданпек;
- Институције у области туризма и културе (музеји, агенције...);
- Спортска друштва (наутичка, планинарска, спелеолошка, ловна, риболовна...);
- Приватни инвеститори.

1.7. Извод из Плана генералне регулације насеља Мајданпек (Службени лист општине Мајданпек број 1/11)

Планом генералне регулације насеља Мајданпек, у поглављу 3.4. Зеленило, спорт и рекреација; у поднаслову 3.4.2. Спорт и рекреација дат је концепт развоја простора за рекреацију и туризам.

Концептом развоја рекреације и туризма на подручју Мајданпека тежи се реализацији основних циљева развоја рекреације и туризма као и задатака, мера, услова датих Просторним планом општине и Просторним планом Републике Србије у погледу приступа планирању коришћења и уређивања простора намењених рекреацији и туризму.

Просторним концептом развоја рекреације и туризма Мајданпека се дефинишу следећи простори и садржаји: природна подручја и простори за рекреацију и туризам, изграђени простори за рекреацију и туризам, различите туристичке и рекреативне путање, општи просторни услови за рекреативне и спортске садржаје.

1.7.1. Правила уређења за простор Рајково из Плана генералне регулације

Правила уређења дата ПГР Мајданпек, а која се односе на предметни простор дата су по типовима простора и садржаја и то за:

- природна подручја и простори за рекреацију и туризам,
- изграђене просторе за рекреацију и туризам и
- рекреативне путање.

Природна подручја и простори за рекреацију и туризам

То су јавни отворени простори у природи намењени рекреацији и туризму: парк шуме, излетнички простори / дечија игралишта, рекреативне површине без изградње сталних објеката, туристички пунктови, За све Планом дефинисане јавне природне просторно функционалне целине потребна је израда плана / пројекта детаљног уређења, коришћења и опремања простора. То су:

- Природне просторно функционалне целине за рекреацију и туризам: опремају се само шетним, планинарским, и другим стазама, надстрешницама или склоништима уз које се обезбеђују веће отворене површине са објектима за задржавање и рекреацију у природи. Њихово уређење подразумева извођење стаза, одморишта, надстрешница и других прихватних објеката. Код уређивања простора за рекреацију обавезна је примена природних материјала без интервенција на терену које доводе до промена природних карактеристика земљишта. Користе се постојеће ливаде, стазе. Сви изграђени објекти треба да буду од камена и дрвета у складу са неимарском традицијом подручја.
- Туристичко-рекреативни пунктови (примарни и секундарни): планирају се на местима улаза, значајних туристичких атрактера и укрштања најзначајнијих комуникација. Поседују као минималну опрему: информативне табле, клупе, надстрешнице, одморишта, корпе за отпатке, вода (доведена или у близини).
- Излетишта: могу имати: а) излетнички део (удаљен мин 250м од саобраћајнице, капацитет 1-3 посетиоца/ха, максимално учешће застртих површина 2,5%), б) зона са уређеним просторима за физичку рекреацију, трим стазе, мини голф, игралишта (капацитета 5-9 посетиоца/ха, максимално учешће застртих површина 5% зоне). Поседују као минималну опрему: информативне табле, клупе, надстрешнице, одморишта, корпе за отпатке, вода а додатно се опремају и уређеним ложиштима, дрвљаником, клупама и столовима (на местима са водом). Могу поседовати и паркинг заклоњен визуелном баријером.

Изграђени простори за рекреацију и туризам

Изграђени простори за рекреацију и туризам обухватају затворене објекте и отворене, грађевински уређене и опремљене просторе у грађевинском подручју. За изграђене просторе за рекреацију и туризам у грађевинском подручју предвиђа се израда урбанистичких пројеката и планова детаљне регулације. То су:

- Објекти намењени рекреацији и туризму: Изградња објеката се врши на грађевинском земљишту које није под шумом, углавном на падовима већим од 10% како би се сачувале равне површине за рекреативне активности и изградњу саобраћајне и друге инфраструктуре. Треба тежити свођењу изграђених површина на што мању меру, користећи типове и начин изградње који заузима најмање простора и минимално утиче на промену карактера природне средине. Изграђивање засебних парцела опредељених за ову намену и намењених рекреативном коришћењу усклађује се са општим правилима грађења за тај део насеља. Омогућава се изградња спортских терена и објеката за рекреацију у приватном власништву - при хотелима, пансионима, апартманским насељима... (фитнес клубови, сале, тениски терени, куглане, и др.). Треба тежити избору оних локација које су заклоњене у пејзажу и које нису сагледиве са истакнутих видиковаца и доминантних тачака у простору. Висина објеката не би смела да пређе средњу висину шуме.

- Грађевински уређени спортско рекреативни терени могу се лоцирати уз туристичке објекте, у оквиру грађевинских подручја као део организоване, секундарне туристичке понуде. На утврђеним површинама за зимске и летње спортске активности на отвореном простору потребно је изградити помоћне и пратеће објекте неопходне за функционисање: покретни ски-лифтови, приступни путеви, стазе и паркинзи са службеним објектима, прихватни пунктови. Омогућава се изградња спортских терена и објеката за рекреацију у приватном власништву - при хотелима, пансионима... (терени за мале спортове, тениски терени, куглане, терени за мини голф, дечија игралишта, базени идр.).
- Отворени простори за окупљање: уређују се као простори који треба да омогуће окупљање, дружење, забаву и релаксацију грађана. Уређују се са тенденцијом максимизирања естетских и еколошких квалитета отворених простора као простори у којима је потребно обезбедити: адекватну опремљеност и избор материјала, адекватно одржавање и коришћење, адекватну заступљеност различитих облика вегетације, заштиту човека од загађења, буке, ветра, прегревања, падавина, као и адекватне микроклиматске услове. Непланска изградња објеката није дозвољена. Постављање привремених објеката у функцији појединих догађаја (презентације, концерти, представе...) дозвољава се искључиво општинском одлуком.

Рекреативне путање

Мрежа рекреативних простора унутар насеља развија се као део мреже туристичко-рекреативних пунктова, области и путања ширег подручја. То су:

- пешачке и стазе са пратећим објектима за одмор,
- стазе за бициклизам и
- стазе за зимске спортове.

Пешачке и стазе са пратећим објектима за одмор

Пешачке стазе су планинарске и туристичке обележене стазе. Поред основне функције туристичко рекреативне шетње, могу се организовати као Авантуристичке путање са циљем: обучавања у области оријентације и сналажења у природи (извиђачи, скаути) уз могућност дневног или вишедневног боравка на терену у привременим камповима и као путање за ноћни обилазак излетничких и рекреативних зона Рајкова, Рајкове пећине и језера Велики Затон. Подразумевају адекватно уређење, опремање и обележавање и потребу израде пројеката детаљног уређења. Утврђују се пунктови одморишта са надстрешницама, клупама.

Поред тога као део мреже пешачких стаза предвиђају се и стазе са пратећим објектима за одмор. Минимална опрема оваквих локалитета је наткривено и затворено прибежиште (колиба са огњиштем, вода (доведена или у непосредној близини), тоалет, у близини је потребно обезбедити и друге објекте за смештај (гостински вајати) и за продају опреме за планинаре и извиднике и сл;

Шетне стазе унутар насеља се уређују повезано са системом рекреативних путања, као део комуникације унутар насеља којим се повезују најзначајнији туристички објекти и простори.

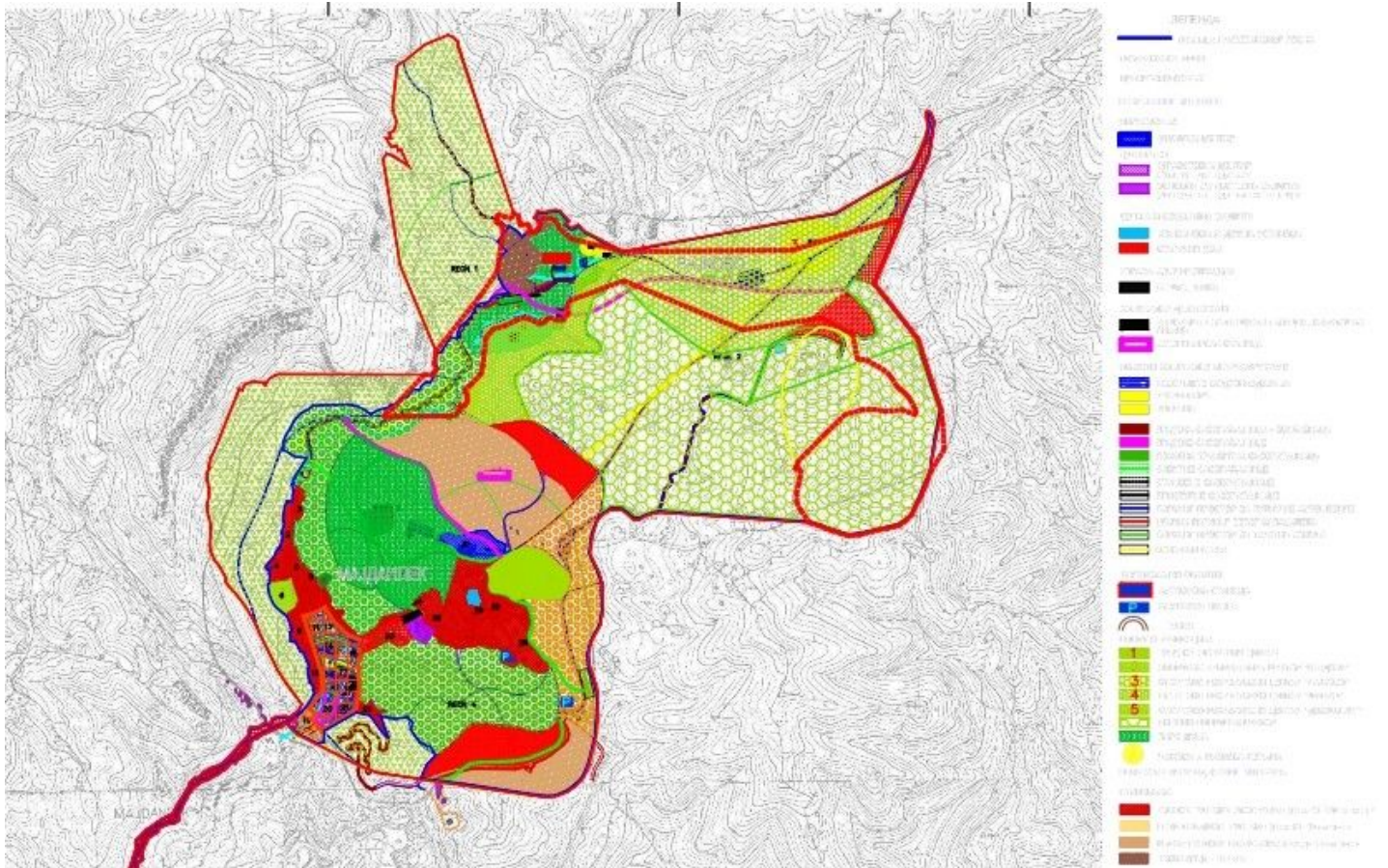
Едукативне путање представљају просторе организација различитих тематских шетњи- презентација природних вредности уз едукацију у области појединих наука или уметничких вештина, екосистемске путање, хидролошке, историјске етнографске, фото-сафари, „читање пејзажа", сакупљање лековитог биља.

Стазе за бициклизам

Организују се тако што се за бициклизам користи постојећа путна мрежа и мрежа земљаних путева и стаза кроз подручје.

Стазе за зимске спортове

Позиције жичара /скијашке стазе: постојећи терени за скијање ће се и даље користити у исте сврхе. Локација жичаре остаје непромењена. На локалитетима предвиђеним за спортску рекреацију у отвореном простору у природи могуће је постављање покретних жичара и коришћење ових простора за скијање у зимском периоду.



Планирана намена површина из Плана генералне регулације Мајданпека

1.7.2. Имплементација Плана генералне регулације

Планом генералне регулације насеља Мајданпек, у поглављу 6. Имплементација генералног плана наводе се приоритети развоја, фазе реализације и активности на реализацији Плана.

Приоритети развоја

У односу на реалну заинтересованост и финансијске могућности јавног и приватног сектора успостављају се и приоритети у имплементацији плана. Приоритети развоја рекреативних простора у граду Мајданпеку усклађују се са условима дефинисаним Просторним планом Општине који се базирају на следећим критеријумима:

- Усклађеност са стандардима обезбеђивања рекреативних простора у зависности од броја становника - приоритет за насеља у којима није задовољен минимум;
- Развијеност понуде садржаја рекреације и спорта у туристичким центрима и насељима са потенцијалом за развој туризма - приоритет за развој и комплетирање рекреативних садржаја у областима са потенцијалом за туризам;
- Економично газдовање просторним ресурсима - а) коришћење постојећег неактивног простора за рекреацију и б) двојно коришћење простора за рекреацију и спорт од стране локалног становништва - приоритет за развој и комплетирање понуде за двојно коришћење (рекреативни и школски спорт, јавне зелене површине двојне намене).

Фазе реализације

У првом планском периоду развој простора за рекреацију и спорт треба усмерити ка заштити, реконструкцији, обнови, доградњи и уређењу постојећих капацитета тако да се:

- обезбеде минимални услови уређивања и опремања постојећих простора за рекреацију и спорт на читавој територији града;
- развој и комплетирање понуде потенцијално туристички атрактивних рекреативних простора (спортски објекти који поседују предуслове да се доведу до стандарда прописаних за међународна такмичења, видиковци, итд);

- уреде повезујући рекретивни простори и тиме унапреди туристичка и рекреативна атрактивност и доступност простора града;
- подстичу приватне инвестиције у опремање и одржавање јавних као и реализацију нових приватних или јавних рекреативних простора.

У осталом планском периоду потребно је обезбедити ревизију плана, преиспитати могућности аквизиције простора за реализацију нових простора за рекреацију и спорт.

Активности на реализацији Плана

Активности на реализацији Плана у првом периоду подразумевају унапређење постојећих простора за рекреацију и спорт и стварање услова за изградњу, уређивање и опремање нових простора за рекреацију и спорт. :

Унапређење постојећих простора за рекреацију и спорт подразумева:

- уређење и опремање постојећих спортских терена у насељима и излетиштима;
- довршетак започете изградње спортских објеката и терена;
- уређење и опремање дечијих игралишта у јавним зеленим рекреативним просторима;
- уређење и опремање повезујућих рекреативних простора и стаза у насељима.

Стварање услова за изградњу, уређивање и опремање нових простора за рекреацију и спорт значи:

- уређивање и опремање нових спортских терена према критеријумима приоритета и НУТС стандардима уз обезбеђење двојног коришћења са основним школама;
- уређивање градских пунктова и излетишта у складу са заштитом и афирмацијом природних и културних вредности;
- уређење културно- историјских целина и споменика у насељима;
- уређење мрежа рекреативних стаза на целој територији општине које повезују насеља са културно-историјским споменицима и излетиштима;
- изградња и уређење рекреативно-забавних центара (обала језера Велики Затон и Малог Пека) у циљу увећања туристичке атрактивности;
- уређење обала водотока за рекреативно коришћење;
- уређење спортских и еко кампова, простора за школе, радионице и ликовне и научне колоније на потезу Рајкова и Рајкове пећине;
- комплетирање објеката у функцији такмичарског спорта.

Мере и инструменти за реализацију Плана развоја рекреације и спорта

Сви планирани јавни рекреативни простори се разрађују урбанистичким плановима детаљне регулације и урбанистичким пројектима у складу са актуелним прописима и законима. Конкурси се предвиђају за просторе са предложеним ексклузивним нивоом опремања.

2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

2.1. Концепција уређења и изградње са основним програмским елементима

Основни циљеви уређења и изградње, који се односе на простор Рајково, дати су у Плану генералне регулације Мајданпека по типовима простора и садржаја и то за природне просторе за рекреацију и туризам и изграђене просторе за рекреацију и туризам.

Основни циљеви су:

- потенцирање туристичких могућности подручја Рајково и везивање за регионалне и туристичке потенцијале Националног парка Ђердап и планине Старица;
- одређивање оптималних подручја функционалних целина уз рационално коришћење грађевинског земљишта;

- обезбеђење потребних површина за развој широког спектра туристичких и спортских активности у складу са потенцијалима Подручја Рајково;
- обезбеђење потребних површина за јавне намене - за сталне и повремене кориснике простора (ђачке екскурзије, индивидуалне посетиоце, планинаре, традиционалне излетнике - житеље Мајданпека, групне посете, спортисте на припремама, смучаре);
- обезбеђење адекватне заштите животне средине у складу са одредбама Закона о заштити природе и условима Завода за заштиту природе;
- обезбеђење одговарајуће инфраструктурне и комуналне опремљености сваке целине и простора намењених посетиоцима у складу са планираном наменом земљишта.

2.2. Карактеристичне целине

У границама Подручја Рајково су дефинисане следеће целине: Рајкова Пећина, Рајкове ливаде, Језеро Велики Затон и Скијалиште Рајково.

2.2.1. Рајкова пећина

Рајкова пећина се налази у непосредној близини града Мајданпека, удаљена 3,5 км од центра града. Спада у групу речних проточних пећина. Кроз њу протиче Рајкова река која пред сам улазак у пећину понире на надморској висини од 469,81 м, а после подземног тока од 893 метара излази на површину на висини од 427,58 м и спаја се са Пасковом реком са којом формира Мали Пек. Пећина има два хоризонта пећинских канала, виши (суви систем) и нижи (речни пећински систем). Суви хоризонт је преграђен пећинским накитом, а речни хоризонт је спојен узаним непроходним каналом. Укупна дужина пећине износи 2304 м, од чега сувом хоризонту припада 1174 м, а речном 1130 м. Површина подземног простора је 12803 м². Према својим спелеолошким карактеристикама и морфогенетској еволуцији Рајкова пећина спада у једну од најинтересантнијих пећина Србије. Рајкова пећина је категорисана као природно добро од изузетног значаја прве категорије. Потребно је уређење и опремање Рајкове пећине, како би се остварио кружни ток кретања посетилаца у дужини од 1400 метара.



Прилаз Рајковој пећини са планираним садржајима

Предвиђено је уређење простора и на прилазу пећини и изградња објеката за пријем и предак посетилаца. Део јавног простора између Великог затона и Рајкове пећине под травом и ниским ободним зеленилом окружен високим дрвећем је традиционално излетиште становника града Мајданпека. Планом је предвиђено да ова површина буде парк, као део прилаза Рајковој пећини, опремљена за одмор посетилаца и боравак излетника.

Сада ван употребе, запуштени објекти лоцирани дуж северне стране постојеће прилазне стазе до пећине, предвиђени су за уклањање, а на њиховом месту предвиђена је изградња објеката за пријем посетилаца у којима ће бити сала за предавања и виваријум, продаја улазница и сувенира и санитарни блок за посетиоце. На простору постојеће поткапине, јужно од прилазне стазе, планиран је мањи угоститељски објекат за продају освежавајућих напитака. Прилазна стаза треба да буде уређена и преобликована, пресвучена асфалтом, а слободне површине настале уређењем стазе озелењене и дуж стазе постављене клупе.

2.2.2. Језеро Велики Затон

Вештачко језеро се пружа дуж пута који води до Рајкове пећине, удаљено је око 1 км од Рајкове пећине, налази се у шумовитом окружењу и заједно са Пећином представља погодно место за излете, одмор и рекреацију. Језеро Велики Затон је настало подизањем ниске бране на Малом Пеку. Простор језера Велики Затон са простором Рајкове пећине чини једну функционалну целину међусобно зависну, чија површина износи око 45 ха.



Језеро Велики Затон са предвиђеним садржајима

Језеро је са оближњим традиционалним излетиштем значајно место дневног одмора житеља Мајданпека. Планирано је уређење приобалних равних простора плажа и простора за риболов. Око језера иде шетна стаза која је са источне стране, на месту где је обала стеновита, прекинута. Да би ишла око језера континуално могућа је израда стазе на металним конзолама уграђеним у стене.

Предвиђено је обезбеђење обала и прихватање кишних вода које сада са асфалтног пута несметано долазе у језеро и контаминирају језерске воде. Објекти предвиђени за изградњу морају задовољити све услове заштите земљишта, вода и ваздуха од загађења – одвођење отпадне и фекалне воде, регулацију, прераду и контролисано одвођење вода са паркинга, прихватање и одвођење атмосферских вода ван зоне језера, употреба електричне енергије за потребе погона ресторана и грејања-хлађења просторија, потпуно контролисано и организовано дневно уклањање отпада и одвожење.

Планом се предвиђа да сада девастирани слободни простори буду уређени и озелењени. Према условима Завода за заштиту природе то једино може бити аутохтоно зеленило које није строго парковски сађено.

2.2.3. Рајкове ливаде

Простор звани Рајкове ливаде обухвата напуштено насеље, које је служило за радне акције. Пешачке стазе повезују Рајкове ливаде са Рајковом пећином и воде даље све до Старице као највишег врха на 797 метара надморске висине. С обзиром на изразиту шумовитост овог подручја и очуване природне вредности, уз реконструкцију објеката и инфраструктурно опремање пружају се изузетне могућности за развој туризма, са садржајима који су комплементарни са простором за зимске спортове - ски стазом с једне стране, језером Велики Затон и Рајковом пећином с друге стране

Планом је комплекс предвиђен за обнову и служиће за омладински туризам, за школу у природи, припреме спортиста, смештај индивидуалних посетилаца, излетничких група, а зими смучара или спортиста на кондиционим припремама. Сви објекти треба да буду потпуно и квалитетно обновљени и преуређени са свим потребним садржајима - кухиња, трпезарија, ресторан и управа.



Рајкове ливаде са туристичким садржајима

На позицијама темеља малих објеката на благо нагнутој ливади оивиченој шумом, могу бити настрешнице за наставу у природи и излетнике. Поручене камене куће предвиђају се за обнову са угоститељском функцијом - то ће бити Рајкова механа из легенде. Свим посетиоцима намењен је нови објекат - ресторан који ће бити изграђен на локацији и темељима некадашње зграде управе која је изгорела.

Планом је предвиђена реконструкција терена за мале спортове на травнатој и шљако подлози и обнова зеленила на свим површинама са којих се уклања бетон од старих пропалих терена, а које нису под новим игралиштима. Комплетна инфраструктура се реконструише или изграђује - водоводна и канализациона инсталација, са евакуацијом отпадних вода. За загревање просторија предвиђена је електрична енергија, а на крововима објеката су предвиђени колектори сунчеве енергије, за загревање воде.

Прилазни пут који води од државног пута II реда 108 (P-104) реконструише се до Рајкове механе, односно до почетка пешачких стаза ка Рајковој пећини. Паркинг простор неће бити асфалтиран већ поплочан перфорираним бетонским плочама. Од скијалишта Рајково води, преко благе падине, просечен некадашњи колски пут, који је погодан као пешачка и скијашка стаза која повезује Рајкове ливаде са скијалиштем.

Благо нагнута ливада југоисточно од Рајкових ливада је предвиђена као кампинг-простор за извиђаче. На овом простору планирани су само санитарни објекти, а одвођење отпадне воде је као постројењу за пречишћавање отпадне воде за комплекс Рајково.

2.2.4. Ски центар Рајково

Скијалиште се налази на 750 метара надморске висине, 4,5 км удаљен од центра насеља Мајданпек државним путем II реда 108 (Р-104). У оквиру Ски центра Рајково налазе се: две хомологиране (атестиране) ски стазе дужине 1200 и 1000 метара, вучни лифт капацитета 1000 скијаша на сат, али тренутног и реалног капацитета 350 скијаша/сат, који није у функцији. Осим ски стаза, постојећи капацитети Ски центра Рајково су: дечија ски стаза која тренутно није у функцији; монтажни објекат за смештај табача, контејнер - монтажни објекат који се користио за потребе пружања услуга скијашима.



Ски центар Рајково са вучним лифтом и пратећим објектима

Ски-центар Рајково је Планом предвиђен за ревитализацију, која ће бити свеобухватна. Потребна је ревизија стања стубова и утврђивање потребних интервенција на траси ски лифта, опремање новим вучним прибором и изградња потребних објеката на полазном простору ски лифта. Планиран је паркинг на прилазу и пролаз за смучаре испод државног пута бр. 108 (Р-104) и стаза која води до Рајкових ливада. Поред паркинга за посетиоце планиран је и паркинг за возила скијалишта и минибуса који би довозио скијаше од Мајданпека.

Планом је предвиђен објекат за чуварску службу и особље које рукује лифтом код полазне станице и сличан објекат на крају ски лифта за особље које надзире кретање и безбедност смучара. Објекат који ће бити на располагању смучарима имаће гардеробе, терасу и угоститељски део као и санитарне просторе за смучаре и особље. За све објекте предвиђена је комплетна инфраструктура.

Осим уредног одржавања стаза, никакво друго уклањање зеленила није дозвољено на простору скијалишта.

2.3. Основна намена у обухвату плана и биланс површина

Према планираној основној намени земљишта, територија у обухвату границе плана је подељена на грађевинско, шумско и водно земљиште.

- Грађевинско земљиште обухвата површине намењене за ревитализацију постојећих и изградњу нових објеката јавних и осталих намена,
- Шумском земљишту припадају површине постојећих шума на планском подручју,
- Водном земљишту припадају површине језера Велики Затон и делови водотокова Паскове и Рајкове реке који се налазе у границама обухвата Плана.

Табела бр. 1 Биланс основне планиране намене земљишта			
бр.	основна намена земљишта	површина (ha)	процент учешћа
1	грађевинско земљиште	66,6597	46
2	шумско земљиште	73,9483	50
3	водно земљиште	5,3526	4
	УКУПНО	145,9606	100

2.4. Подела грађевинског земљишта на јавне и остале намене

Планиране намене површина и функционална организација простора дефинисани су кроз режим коришћења грађевинског земљишта односно поделу на јавне и остале намене.

2.4.1. Грађевинско земљиште јавних намена

Јавним наменама припада простор планиран за изградњу јавних објеката и јавних површина за које се утврђује општи интерес у складу са Законом о експропријацији земљишта (Службени Гласник РС, број 53/95 и 20/09).

Јавним наменама у граници обухвата плана припада земљиште за некатегорисане путеве на парцелама 914, 1514/1, део 617, део 664, као и део 1513/4 - део државног пута II реда Р-108 (раније П-104). Некатегорисани путеви уз задржавање постојећих траса биће проширених профила и реконструисаних застора и уз њих ће бити организовани паркинг простори за путничка возила и аутобусе, као и неопходне коридоре за постављање комуналних инсталација где то допуштају услови терена.

Јавним наменама припадају површине намењене за ревитализацију објеката и спортских терена на Рајковим ливадама, за уређење приобаља језера Велики Затон, за изградњу угоститељских објеката на језеру, за уређење и опремање простора за излетнике, за уређење и изградњу објеката за пријем посетилаца на прилазу Рајковој пећини, за уређење ски стаза и изградњу објеката за Ски-центар Рајково, за уређење простора, изградњу објеката за школу у природи и за изградњу дома за стара лица.

Дом за стара лица Планом детаљне регулације предвиђен је уз део индивидуалне градње, ближе граду и на приступачном терену због снабдевања, као и заштите корисника.

2.4.2. Остале намене

Осталим наменама у граници обухвата Плана детаљне регулације припадају слободне зелене површине, видиковци и одморишта дуж пешачких стаза, простор око изворишта, итд.

На простору који обухватају парцеле шуме и ливаде није дозвољена никаква градња, осим постављања путоказа, информативних табли, ознака пешачких и планинарских стаза и постављање дрвених клупа на одмориштима и видиковцима. За постављање табли, ознака и клупа потребна је сагласност надлежног одељења општине Мајданпек.

Нелегални објекти, за које су поднети, у складу са Законом о планирању и изградњи, захтеви за легализацију, углавном су мањи објекти који могу бити у функцији развоја туризма, тако да је подручје на коме су ови објекти предвиђено Планом за индивидуалну градњу. Викенд насеље, предвиђено Планом генералне регулације, лоцирано је на простору за индивидуалну градњу, водећи рачуна да се на простору изнад језера ограничи градња ради очувања квалитета водних ресурса.

2.4.3. Биланс површина грађевинског земљишта

Табела бр. 2 Биланс планираног грађевинског земљишта		
бр.	намена грађевинског земљишта	површина (ha)
1	Јавни објекти и површине од општег интереса	
1.1	Путеви и мирујући саобраћај	4,0337
1.2	Терени за спорт и рекреацију, излетишта, објекти за пријем посетилаца и угоститељство, школа у природи, дом за старе	55,5971
1.3	Водно земљиште	5,3526
	УКУПНО Јавни објекти и површине од општег интереса	64,9834
2	Остале намене	
2.1	Шума и ливаде	73,9483
2.2	Индивидуална градња	7,0289
	УКУПНО остале намене	80,9772
	УКУПНО ЈАВНЕ И ОСТАЛЕ НАМЕНЕ	145,9606

2.5. Трасе и регулација саобраћајне и јавне комуналне инфраструктуре

2.5.1. Саобраћајна инфраструктура

Са изузетком дела државног пута који пролази у зони Ски-центра кроз зону обухваћену границама Плана, све саобраћајнице су локални и некатегорисани путеви или пешачке, планинарске стазе.

На територији града Мајданпек, а у склопу обухвата Плана детаљне регулације, налазе се следећи локални путеви и значајни некатегорисани путеви (према ЈП за грађевинско земљиште и путеве Мајданпек):

- локални пут Л-22 Мајданпек-Рајкова пећина је под савременим застором (асфалт) и задовољава све техничке карактеристике прописане Законом о путевима. Овај локални пут се улива у градску саобраћајницу (улица Карађорђева);
- некатегорисани путеви од већег значаја који би требало да се прекатегоришу у локалне путеве су Рајкова пећина – Рајково (3,5 км) и Средњошколски центар - Рајково локални пут Л-22 (изворишта);
- некатегорисани путеви мањег значаја су 108 – Рајково и 108 - Ски центар (кота 751).

У зони обухвата Плана предвиђена је реконструкција некатегорисаних саобраћајница због потребе да се омогући адекватан прилаз планираним рекреативним и туристичким садржајима. Није дозвољено коришћење ових путева за теретна возила и пољопривредну механизацију (ова возила ће се преусмерити на алтернативне правце). Планом се предвиђа модернизација мреже локалних путева већег значаја (савремени коловозни застори са ширином коловоза 5,50 метара и свим техничким карактеристикама прописаним Законом о путевима.

За мрежу некатегорисаних путева мањег значај планирају се радови на изградњи доњег строја пута, путних објеката (пропуста, мостова, ригола...) са завршним слојем изграђеним ситном каменом гранулацијом (ризлом).

Усвојена рачунска брзина за локалне путне правце је $V_r=40$ km/h. Из овог критеријума следи да је минимални радијус $\min R=45$ m, а параметар прелазне кривине $\min A=40$ m.

Неопходани услови при дефинисању трасе су:

- зауставна прегледност $\min. P_z=35$ m;
- претицајна прегледност $\min. P_p=260$ m.

Елементи нивелационог плана су максимални подужни пад, за задате услове терена и ранг пута. С обзиром да се трасе пружају у планинским условима и да је ранг државног и локалног пута $\max i_n=10-15\%$. Деонице пута могу изузетно бити и веће од наведених уз образложење пројектанта, као и захтева топографских услова.

Елементи вертикалне регулације су:

- радијус конвексног заобљења $\min R_v=500$ m;
- радијус конкавног заобљења $\min R_v=500$ m.

Плановима ЈП за грађевинско земљиште и путеве Мајданпек предвиђена је изградња путева на деоници Рајкова пећина - Рајково дужине око 3,5 км и деоница Средњошколски центар - Рајково извориште. Поштујући услове Завода за заштиту природе Србије, ови путни правци нису обрађени кроз План, али су коридори у потпуности сачувани. Заштита језера од загађења отпадним материјама из возила, врши се постављањем уздигнутог ивичњака и система кишне канализације са сепараторима за пречишћавање атмосферске воде.

Правац Рајкова пећина - Рајкове ливаде, предвиђен Планом генералне регулације Мајданпека је сачуван као коридор, али Планом детаљне регулације није предвиђен, јер би се изградњом трасе пута јавио проблем привученог саобраћаја, што би имало за последицу да ова два локалитета нису циљне дестинације, тај путни правац би постао транзитни коридор, а деоница око језера извор загађења.

За потребе обезбеђења потребног броја паркинг места предвиђена је изградња паркинг простора за путничка возила и аутобусе на сада девастираним и неуређеним површинама дуж саобраћајница и на проширењима уз њих, насталим приликом корекција ранијих кривина на путевима.

Мирујући саобраћај - паркинг просторе - обезбедити на већ деградираним површинама, а где то није могуће, на погодним локацијама уз минималну штету по окружење.

Регионални пут бр. 104: деоница број 0382 од чвора 0321 Доњи Милановац km 41+063 до чвора број 0293 Мајданпек код km 64+285 у складу са референтним системом Републичке дирекције за путеве у оквиру границе плана од стационаже km 48+710 до km 49+323.81, у складу са Уредбом о категоризацији државних путева прекатегорисан је у државни пут II реда број 108 Мајданпек–Доњи Милановац. Попречни профил овог пута задат је и износи 7,10 м.

Поред функционалних критеријума који проистичу из геометријских и возно динамичких анализа и критеријума стабилности, савремено пројектовани пут мора да задовољи и естетске критеријуме који се заснивају на визуелним представама и доживљајима пута од стране корисника као и од стране посматрача који се налазе у његовом непосредном окружењу. При том пут треба посматрати и као културну заоставштину која сведочи о времену и цивилизацији у којој је створена. У том погледу најповољнија ликовна решења постижу се при односу Прелазница : Кривина : Прелазница = 1:1:1, са $P/3 < A < P$. Вертикалне кривине делују природно само ако имају одговарајућу дужину. Оптимална мера оптичке удобности узима се дужина вертикалне кривине у границама изоштрене визууре прегледности.

Неопходно је успоставити интерну координацију елемената ситуационог плана уз једновремено сагледавање утицаја вертикалне пројекције и обратно.

За успешно уклапање пута у пејзаж потребно је да буду предузете две врсте мера: прва се састоји у геометријском обликовању контурних линија путног појаса, а друга у његовом оплемењавању зеленилом, према условима природне средине и захтевима оптике пута.

Уз све наведене ставове за просторно трасирање и обликовање, мора се указати и на значај саобраћајно-техничке опреме: хоризонтална и вертикална сигнализација, заштитне ограде, смерокази и др. која има изванредну улогу оптичког вођења.

2.5.2. Водоснабдевање, одвођење отпадних и кишних вода

На простору обухваћеном Планом детаљне регулације не постоје никакве инсталације водовода и канализације, па је стога неопходно формирање нових водоводних и канализационих мрежа.

Према условима Завода за заштиту природе, потребно је изградњу нових или реконструкцију објеката условити претходним инфраструктурним опремањем, којим ће се обезбедити уредно снабдевање водом, евакуација фекалних и отпадних вода (преко канализационих система или непрпусних септичких јама). Испуштање ових вода без претходног пречишћавања у реципијент није дозвољено.

Воде са саобраћајница морају пре упуштања у реципијент, проћи третман кроз таложнике и третман одвајања уља и бензина кроз уређај посебно димензионисан за меродавне падавине.

Приликом усвајања решења за одвођење отпадних вода обавезно водити рачуна о одредбама важећих прописа (Уредбе и Правилници) за ову област.

Водоснабдевање се не сме планирати као каптирање извора.

Према концепту планиране намене земљишта и планиране изградње објеката, у предметном подручју треба обезбедити водоснабдевање и одвођење отпадних вода за четири целине, односно групе објеката: Рајкова пећина, Рајкове ливаде, Ски-центар Рајково и језеро Велики Затон.

За наведене групе објеката су предвиђене инсталације канализације за одвод фекалних отпадних вода до уређаја за пречишћавање. Пречишћивачи фекалних вода треба да обезбеде такав степен пречишћавања, да се вода може испуштати у мале водотокове који не пуне језеро или користити за заливање травњака. Технологија пречишћавања треба да буде заснована на биолошко – механичким процесима, аеробним и анаеробним, са ефикасним и поузданим параметрима. Други начин је сабирање у водонепропусним јамама лоцираним тако да буду лако доступне за пражњење и одвоз отпадних вода.

Канализациона мрежа фекалних вода од објеката чија је изградња предвиђена уз језеро Велики Затон водиће се паралелно са саобраћајницом поред језера и на локацији низводно од језера предвиђа се уређај за пречишћавање отпадних вода. Тако пречишћена отпадна вода упушта се у водени ток. Снабдевање водом ових објеката предвиђа се бушењем бунара, прављењем резервоара са пумпним постројењем.

На уласку у Рајкову пећину предвиђена је изградња продавнице сувенира. Отпадне воде од санитарног чвора прикупљаће се у водонепропусној сенгруб јама, која ће се чистити. Овај санитарни чвор користиће воду из резервоара - кишницу као техничку воду.

Планира се да се за објекте на локацији Рајкове ливаде користи уређај за пречишћавање отпадних вода, који би примао и отпадне воде из објекта у Ски центру. На локацији Ски центра постоји изграђен резервоар за воду који се напаја из постојећих извора као и водоводна мрежа од Ски центра до објеката Рајкове ливаде. Потребно је реконструисати резервоар, уградити филтере и поставити нову водоводну мрежу до објеката Рајкове ливаде.

Уз излетишта и објекте за школу у природи предвидеће се водонепропусне јаме за одвођење фекалних вода, капацитета који зависи од броја корисника и програма коришћења .

Воде са саобраћајница дуж језера и паркиралишта, морају пре упуштања у реципијент проћи третман кроз таложнике и третман одвајања уља и бензина кроз уређај посебно димензионисан за меродавне падавине.

Природни потоци се не регулишу у простору Рајково, осим Рајкове реке од излаза из пећине до језера Велики Затон, која се регулише на натурални начин.

2.5.3. Електронергетска мрежа и објекти

Објекти и мрежа напонског нивоа 10 kV, нисконапонска мрежа и јавно осветљење.

Преко предметног комплекса изграђен је надземни вод 35 kV, веза између постојећих ТС 35/10 kV "Мајданпек 2" и ТС 35/10 kV "Доњи Милановац". Предметни вод изведен је преко шумског комплекса на гвоздено-решеткастим стубовима.

На делу предметног комплекса изграђен је надземни вод 10 kV, веза од ТС 35/10 kV "Мајданпек 2" ка растављачу Равниште. Вод је изведен на дрвеним стубовима преко шумског комплекса и напаја ТС 10/0,4 kV на локацији Рајкова пећина и Ски центар.

На локацији Рајкова пећина изграђена је стубна ТС 10/0,4 kV, инсталисане снаге 50 KVA. Ово ТС је приватна и није у надлежности електродистрибуције.

На локацији Ски центар изграђена је слободно стојећа ТС 10/0,4 kV, инсталисане снаге 100 KVA. Ово ТС је приватна и није у надлежности електродистрибуције.

На делу улице Пемске изграђена је нисконапонска мрежа 1kV.

Планирани објекти по зонама, као и потребна једновремена електрична снага по зонама је следећа:

1. Језеро Велики Затон

- ресторан са гардеробом и 8 двокреветних соба за издавање укупне површине око 300 м²,
- рецепција са бунгаловима укупне површине око 120 м²,
- учионица за школу у природи укупне површине око 150 м²,
- дом за стара лица укупне површине око 600 м².

Потребна једновремена електрична снага износи око $P_j=128$ kW.

2. Рајкова пећина

- центар за презентацију и продајни простор укупне површине око 250 м².

Потребна једновремена електрична снага износи око $P_j=25$ kW.

3. Зона Рајкове ливаде

- ресторан укупне површине око 250 м²,
- реконструкција депаданса А и Б укупне површине око 540 м²,
- реконструкција постојећих зграда у планинске куће укупне површине око 150 м²,
- реконструкција кухиње за комплекс укупне површине око 100 м²,
- простор за камповање укупне површине око 5000 м².

Потребна једновремена електрична снага износи око $P_j=152,5$ kW.

4. Зона Ски-центра Рајково

- ресторан укупне површине око 160 м²,
- објекат станице ски лифта и техничке базе укупне површине око 140 м²,
- постројења и опрема за погон лифтова.

Потребна једновремена електрична снага износи око $P_j=21$ Kw+ел. снага за електромоторни погон.

На основу урбанистичких показатеља као и специфичног оптерећења за поједине кориснике потребно је изградити три ТС 10/0,4 kV и то:

- ТС 10/0,4 kV "Језеро", инсталисане снаге 100 KVA која ће напајати објекте у зони језера Велики Затон и Рајкове пећине,

- ТС 10/0,4 kV "Рајкове ливаде", инсталисане снаге 160 KVA која ће напајати објекте у зони Рајкове ливаде,
- ТС 10/0,4 kV "Ски центар Рајко", крајње 630 KVA која ће напајати објекте у зони ски центра.

Напајање планираних ТС 10/0,4 kV биће оријентисано на постојећу ТС 35/10 kV "Мајданпек 2", а место прикључка биће развод 10 KV у ТС 10/0,4 kV "Солитер 151". За напајање планираних ТС 10/0,4 kV потребно је изградити:

- прикључни вод 10 kV на бетонским стубовима од ТС 10/0,4 kV "Солитер 151" до ТС 10/0,4 kV "Језеро",
- кабловски прикључни вод 10 kV од ТС 10/0,4 kV "Велики затон" до ТС 10/0,4 kV "Рајкове ливаде",
- кабловски прикључни вод 10 kV од ТС 10/0,4 kV "Рајкове ливаде" до ТС 10/0,4 kV "Ски центар Рајково".

Планиране ТС 10/0,4 kV изградити као слободно стојеће на парцели димензија 5,5x6,5 м са приступним путем ширине 3,00 м. Просторије за смештај ТС 10/0,4 kV, својим димензијама и распоредом треба да послужи за смештај трансформатора и одговарајуће опреме. Трансформаторска станица мора имати два одвојена одељења и то: одељење за смештај трансформатора и одељење за смештај развода високог и ниског напона.

Планиране електроенергетске водове 10 и 1 kV извести на бетонским стубовима потребне висине и подземно испод тротоарског простора постојећих и планираних саобраћајница, испод пешачких стаза и слободних површина, подземно у рову дубине 0,8 m и ширине у зависности од броја електроенергетских водова.

Постојеће водове 10 и 1 kV који су у колизији са планираним објектима и саобраћајницама изместити на нову локацију. Измештање извршити тако да се обиђу површине планиране за будуће објекте.

Од планираних ТС 10/0,4 kV изградити одговарајућу мрежу ЈО.

За осветљење планираних саобраћајница применити савремене светиљке са сијалицама на принципу натријума високог притиска које имају добре фотометријске карактеристике. Приликом осветљења предметних саобраћајница постићи средњи ниво луминанције од 0,6-1 cd/m², а да при том однос минималне и максималне луминанције не пређе однос 1:3. Осветљењем слободних површина и пешачких стаза постићи средњи осветљај од око 20 lx.

Електроенергетске водове ЈО поставити подземно у рову потребних димензија.

На местима где се очекују већа механичка напрезања тла електроенергетске водове поставити у кабловску канализацију или заштитне цеви као и на прелазима испод коловоза саобраћајница.

Електроенергетски водови ван граница предметног подручја биће обухваћени другим урбанистичким документом.

Постојећи вод 35 kV задржава се у постојећем стању. При изради нових саобраћајница усагласити укрштања саобраћајница и вода 35 kV.

2.5.4. Телекомуникациона мрежа и објекти

На основу урбанистичких показатеља одредити потребан број телефонских прикључака користећи важеће нормативе. Потребан број телефонских прикључака обезбедиће се из подручне АТЦ "Мајданпек". Планирани телекомуникациони кабл изградити од АТЦ "Мајданпек" до појединих локација које су дефинисане овим планом. На свакој локацији урадити развод ТК мреже до свих корисника. У објектима изградити унутрашњи кућни извод потребног капацитета.

Планиране телекомуникационе каблове положити слободно у земљу а у рову потребних димензија.

На местима где су постојеће телекомуникационе инсталације угрожене изградњом планираних објеката изместити их на безбедно место. Измештање извршити тако да се обиђу површине планиране за будуће објекте.

Планиране водове за потребе кабловског дистрибуционог система (КДС) изградити у коридору планиране и постојеће телекомуникационе канализације.

2.6. Урбанистичке опште и посебне мере заштите

Саставни део документације Плана детаљне регулације је Стратешка процена утицаја на животну средину Плана детаљне регулације за подручје Рајково у Мајданпеку, која је урађена на основу Одлуке о изради Стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације за подручје Рајково у Мајданпеку, IV бр. 350-88/2011-03 од 06.12.2011. године, коју је донело Одељење за урбанизам, грађевинарство и стамбено-комуналне послове општинске управе Мајданпек, као орган надлежан за припрему плана.

2.6.1. Мере за ограничавање негативних и увећање позитивних утицаја на животну средину

Заштита животне средине обухвата план мера и посебних правила за превенцију, смањење, спречавање и компензацију негативних утицаја планираног развоја, мере унапређења и побољшања стања, мере заштите простора, мере и посебна правила заштите и мониторинга животне средине. За постизање предвиђеног квалитета животне средине планира се спровођење мера на простору Рајкова.

2.6.1.1. Заштита ваздуха

Загађење ваздуха на подручју Плана детаљне регулације може се очекивати као последица грејања током зимског периода и услед одвијања саобраћаја. У циљу заштите квалитета ваздуха, потребно је:

- повећати енергетску ефикасност и корисити искључиво еколошки прихватљиве изворе енергије;
- подићи степен комуналне хигијене;
- извршити реконструкцију саобраћајница у складу са саобраћајним оптерећењем, а атмосферске воде са саобраћајница контролисано одвести у реципијенте;
- заштитити постојећи зелени фонд и извршити реконструкцију зелених површина на местима где су оне деградиране или су планиране (зона око језера), уз стриктно поштовање принципа аутохтоности.

2.6.1.2. Заштита вода

У границама Плана детаљне регулације налази се акумулација Велики Затон која је снабдевала град Мајданпек. Приликом чишћења језера, Паскова и Рајкова река су уведене у цеви и одведене директно до постројења за пречишћавање воде, тако да је начин водоснабдевања промењен.

Природни потоци који чине скромне сливове Паскове и Рајкове реке као и обале ових река не регулишу се, уз остављање могућности да се регулишу на природни начин.

Мере заштите површинских и подземних вода ће се спроводити у складу са циљевима заштите животне средине: очувања живота и здравља људи, спречавање загађења воде језера Велики Затон, река Мали Пек и Рајкове и Паскове реке, обезбеђења водоснабдевања и несметаног коришћења вода за различите намене и очувања квалитета животне средине. Мере заштите су:

- забрањено је директно и индиректно загађивање површинских и подземних вода на целом подручју Плана;
- отпадне воде се, пре испуштања, морају пречишћавати до квалитета који је прописан (II класа); није дозвољено испуштање пречишћене отпадне воде изнад кота језера Велики Затон;
- неопходна је изградња постројења за пречишћавање отпадних вода за све садржаје и објекте на подручју Плана, које ће омогућити пречишћавање отпадних санитарно-фекалних вода до нивоа који одговара квалитету воде у реципијенту или бољем (II класа);

- обавезна је контрола квалитета и количина отпадних вода након пречишћавања у постројењу за пречишћавање отпадних вода, а пре испуштања; испитивање квалитета отпадних вода вршити преко овлашћене институције, у складу са Законом о водама;
- неопходна је реконструкција и изградња канализационе мреже у свим деловима планског подручја где има садржаја;
- у деловима планског подручја који нису покривени канализационом мрежом, дозвољени су искључиво водонепропусни реципијенти;
- са саобраћајних и површина за паркирање обавезно је каналисање и третман атмосферских вода у сепаратору - таложнику до захтеваног нивоа, пре упуштања у реципијент;
- забрањено је испуштање, просипање, разливање свих отпадних материја, загађујућих супстанци и опасних материја које директно или индиректно могу доспети у површинске или подземне воде;
- забрањено је прање возила, машина, опреме и уређаја у водама и на водном земљишту на читавом подручју Плана.

2.6.1.3. Заштита земљишта

- Заштита земљишта као необновљивог или тешко обновљивог природног ресурса спроводиће се мерама ограничења, забране и заштите:
- изградња планираних намена је дозвољена уз стриктно поштовање прописаних правила уређења и грађења;
- обавезна је заштита шумског и водног земљишта од свих облика нерационалног коришћења и деградације;
- обавезна је заштита земљишта од свих облика загађивања;
- обавезна је заштита земљишта од ерозионих процеса;
- обавезне су мере ревитализације и ремедијације еродираних и деградираних локација, а избор врста мора бити сагласан условима еколошко-биолошке подлоге;
- забраном депоновања отпада и других материјала;
- проценом утицаја на животну средину за објекте и садржаје - потенцијалне изворе загађивања и угрожавања земљишта, применом мера превенције, спречавања и отклањања могућих извора загађивања и деградације, као и мера мониторинга стања.

2.6.1.4. Заштита шума

Заштита шума и природних вредности спроводиће се:

- валоризацијом, заштитом, еколошки прихватљивом интеграцијом и презентацијом природних екосистема подручја;
- очувањем природне геометрије површина шумских екосистема на подручју Плана;
- обавезним мерама заштите и унапређења шумских комплекса у циљу очувања еколошке равнотеже, аутохтности и биодиверзитета;
- применом мера ревитализације, обнове и обавезне неге;
- избором врста за озелењавање и пејзажно уређење заснован на еколошко- биолошкој основи.

2.6.1.5. Управљање отпадом и амбалажним отпадом

Опште мере управљања отпадом доноси надлежни орган општине Мајданпек, који:

- доноси локални план управљања отпадом, обезбеђује услове и стара се о његовом спровођењу;
- уређује, обезбеђује, организује и спроводи управљање комуналним, односно инертним и неопасним отпадом на својој територији;

- уређује поступак наплате услуга у области управљања комуналним, односно инертним и неопасним отпадом;
- издаје дозволе, одобрења и друге акте у складу са Законом,
- води евиденцију и податке доставља ресорном Министарству;

Поступање са комуналним отпадом мора бити у складу са локалним планом управљања отпадом. Сакупљање, транспорт, третман и одлагање комуналног отпада са подручја Плана мора бити организовано преко надлежног комуналног предузећа. За ефикасно и еколошки прихватљиво управљање отпадом на подручју Плана, потребно је:

- успоставити сакупљање, транспорт и одлагање комуналног отпада преко надлежног комуналног предузећа, у складу са локалним планом управљања отпадом;
- поставити судове (контејнере, корпе) за сакупљање отпада уз поштовање принципа примарне селекције отпада;
- редовно пражњење контејнера и корпи и транспорт отпада са локација у складу са условима надлежног комуналног предузећа.

2.6.2. Мере заштите од елементарних непогода

2.6.2.1. Заштита од земљотреса

Заштита од земљотреса се спроводи кроз примену важећих сеизмичких прописа за изградњу нових и реконструкцију постојећих објеката (Правилник о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима, „Службени лист СФРЈ“, број 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90) и кроз трасирање главних коридора комуналне инфраструктуре дуж саобраћајница и зелених површина на одговарајућем растојању од објеката. Ради заштите од земљотреса, планирани објекти мора да буду реализовани и категорисани према прописима и техничким нормативима за изградњу објеката у сеизмичким подручјима.

2.6.2.2. Заштита од пожара

Заштита од пожара се обезбеђује изградњом хидрантске мреже и применом противпожарних мера око планираних објеката, као и профилима саобраћајница, који омогућавају несметано кретање противпожарних возила.

Применом ових мера остварени су основни, урбанистички услови за основну заштиту од пожара. У циљу испуњења грађевинско – техничких, технолошких и других услова, планирани објекти треба да се реализују према Закону о заштити од пожара („Службени гласник РС“, број 11/2009) и осталим законским прописима из предметне области.

2.6.3. Мере енергетске ефикасности изградње

Под појмом енергетске ефикасности подразумева се скуп мера које се предузимају у циљу смањења потрошње енергије, а које при томе не нарушавају услове рада и живљења. Дакле, циљ је свести потрошњу енергије на минимум, а задржати или повећати ниво удобности и комфора. Последица смањења потрошње необновљивих извора енергије (фосилних горива) и коришћење обновљивих извора енергије, је смањење емисије штетних гасова (СО₂ и др.) што доприноси заштити природне околине, смањењу глобалног загревања и одрживом развоју земље. Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09, 64/10 и 24/11) уважава значај енергетске ефикасности објеката. Обавеза унапређења енергетске ефикасности објеката дефинисана је у фази пројектовања, извођења, коришћења и одржавања (члан 4).

Енергетска ефикасност се односи на енергетски ефикасне уређаје, тј. уређаје који имају мале губитке приликом трансформације једног вида енергије у други, затим на коришћење обновљивих извора енергије који се не прикључују на дистрибутивну електроенергетску мрежу, а користе се за системе грејања и хлађења простора као и за загревање санитарне воде. Савремено управљање енергијом у објектима укључује широку анализу свих енергетских система објекта кроз његов енергетски преглед, тј. анализу топлотних карактеристика и енергетских система објекта са циљем утврђивања

ефикасности потрошње датих система, како би се извели одређени закључци и предложили мере за повећање енергетске ефикасности. Предлог конкретних мера је резултат увида у тренутно стање самог објекта, у његове грађевинске карактеристике у смислу топлотне заштите, квалитет система за грејање и хлађење, квалитет расвете и квалитет електричних уређаја.

Неопходно је спроводити мере на: подстицању примене енергетски ефикасних решења и технологија при грађењу објеката, коришћењу обновљивих извора енергије и градити централизовани систем грејања и хлађења.

У подручју плана се планским опредељењима и садржајима подстичу пешачка и бицикличка кретања и смањење коришћења моторних возила, уз очување шума и зелених површина.

Мере које се примењују кроз реконструкцију постојећих објеката или при изградњи нових, могу бити имплементирани у више фаза, а могу се односити на:

- облик и оријентацију објекта који одређују његову меру изложености спољашњим климатским утицајима (температура, ветар, влага, сунчево зрачење);
- избегавање превелике разудености објекта, због неповољног односа површине фасаде према корисној површини основе;
- груписање простора сличних функција и сличних унутрашњих температура;
- побољшање топлотних карактеристика објекта применом топлотне изолације или заменом прозора, а у складу са климатским условима поднебља;
- замену или побољшање система за грејање и хлађење, кроз правилно димензионисање система, уградњу термостатских вентила, правилним избором енергената, увођењем савремених система грејања и припреме санитарне топле воде, пре свега коришћењем топлотних пумпи, изолацијом цеви и сл;
- замену или побољшање система за припрему топле воде;
- побољшање ефикасности система расвете и других апарата и машина у употреби, кроз боље коришћење природног светла, употребу штедљивих сијалица, уградњом тајмера, сензора присуства и других штедљивих потрошача енергије;
- увођење алтернативних извора енергије, као што су нпр. биомаса или сунчева енергија (пасивно – за грејање и осветљење простора, активно – сунчани колектори и резервоари топле воде или фотонапонске ћелије за производњу електричне енергије).

2.6.4. Мере и стандарди приступачности

При планирању и пројектовању јавних саобраћајних површина, пешачких стаза, пешачких прелаза, места за паркирање и других површина у оквиру прилаза објектима, прилаз до објекта, хоризонталне и вертикалне комуникације у јавним објектима, морају се обезбедити услови за несметано кретање лица са посебним потребама у простору, у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица (“Службени гласник РС”, број 18/97.)

3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

3.1. Правила грађења објеката и површина јавних намена

3.1.1. Правила за образовање грађевинских парцела јавних намена

На графичком прилогу број 5 „План нове парцелације и регулације”, у размери 1:2500, приказане су парцеле намењене за јавне намене, са потребним аналитичко – геодетским елементима.

У складу са прописима о експропријацији земљишта, у планском подручју је потребно формирати парцеле намењене за јавне намене, приказане у Табелама 3-21.

Табела бр. 3 - Парцела 34 – Језеро Велики затон					
Број парцеле	Култура	ha	a	m2	Корисник
Део 930	Језеро	4	42	43	Општина
Део 615/1	Шума		7	37	ЈП Србијашуме
Укупно		4	49	80	
Табела бр. 4 - Парцела 1 – Обала језера					
Број парцеле	Култура	ha	a	m2	Корисник
Део 920	Шума		15	18	ЈП Србијашуме
922/1	Шума		25	12	"
922/2	Њива		8	85	"
923	Пашњак		3	15	"
924	Шума		6	43	"
931	Њива		40	76	"
Део 930	Брана		65	74	Општина
Део 932/2	Пашњак		3	13	ЈП Србијашуме
Део 933	Шума		13	9	"
Део 615/1	Шума		48	18	"
Део 1514/3	Пут		7	25	Општина
Укупно		2	36	88	
Табела бр. 4 - Парцела 2 – Ресторан					
Број парцеле	Култура	ha	a	m2	Корисник
Део 933	Шума		23	19	ЈП Србијашуме
Део 932/1	Ливада		3	77	"
Део 932/2	Пашњак		1	46	"
Укупно			28	42	

Табела бр. 5 - Парцела 3 – Галерија					
Број парцеле	Култура	ha	a	m2	Корисник
Део 933	Шума		16	53	ЈП Србијашуме
Део 932/1	Ливада		2	31	"
Укупно			18	84	
Табела бр. 6 - Парцеле 4, 5, 6 и 7 – Парк					
Број парцеле	Култура	ha	a	m2	Корисник
Део 932/1	Ливада		1	92	ЈП Србијашуме
Део 932/2	Пашњак		2	5	"
Део 933	Шума		28	24	"
Део 945	Њива			58	"
Део 936/2	Пашњак			69	"
Део 1514/3	Пут		8	35	Општина
Део 665	Шума		62	97	ЈП Србијашуме
Део 937	Њива		3	73	"
Део 934	Шума		52	21	"
Део 935	Њива		11	70	"
Део 936/1	Њива			28	"
Део 615/1	Шума		40	38	"
Укупно		2	13	10	
Табела бр. 7 - Парцела 8 – Летња учионица					
Број парцеле	Култура	ha	a	m2	Корисник
Део 937	Ливада		35	74	ЈП Србијашуме
Део 938	Њива		23	52	"
Део 664	Пут		4	92	Општина
Део 665	Шума		44	45	ЈП Србијашуме
Део 933	Шума		1	19	"
Део 942	Ливада		2	42	"
Део 944	Шума		5	92	"
Укупно		1	18	16	

Табела бр. 8 - Парцела 9 – Центар за посетиоце – Рајкова пећина					
Број парцеле	Култура	ha	a	m2	Корисник
Део 665	Шума		8	65	ЈП Србијашуме
Део 615/1	Шума		18	52	"
Укупно			27	17	
Табела бр. 9 - Парцеле 10 и 11 – Одмаралиште – Рајкове ливаде					
Број парцеле	Култура	ha	a	m2	Корисник
Део 699/1	Шума	1	82	29	ЈП Србијашуме
Део 1513/4	Рег. Пут		7	96	ЈП Пuteви Србије
Део 698	Ливада	5	33	66	ЈП Србијашуме
Део 789	Пашњак	2	24	89	"
Укупно		9	48	80	
Табела бр. 10 - Парцела 12 – Ски центар					
Број парцеле	Култура	ha	a	m2	Корисник
Део 699/16	Шума	39	12	14	ЈП Србијашуме
Табела бр. 11 - Парцела 33 – Старачки дом					
Број парцеле	Култура	ha	a	m2	Корисник
Део 916	Њива		53	60	ЈП Србијашуме
Табела бр. 12 - Парцела 27 – Општински пут – Рајкова пећина					
Број парцеле	Култура	ha	a	m2	Корисник
Део 1514/1	Пут		58	1	Општина
Део 908/2	Пашњак		1	31	ЈП Србијашуме
Део 913/4	Пашњак		4	6	"
Део 913/2	Пашњак		1	35	"
Део 909/2	Шума			92	"
Део 949	Шума		12	79	"
Део 624/1	Шума		1	16	"

Табела бр. 12 - Парцела 27 – Општински пут – Рајкова пећина					
Број парцеле	Култура	ha	a	m2	Корисник
Део 915/1	Њива		3	88	"
Део 915/2	Њива		1	81	"
Део 922/1	Шума			69	"
Део 922/2	Њива		1	49	"
Део 924	Њива			73	"
Део 947	Њива		7	53	"
Део 948/1	Њива			13	"
Део 948/3	Њива			79	"
Део 948/4	Њива		4	85	"
Део 931	Њива		2	34	"
Део 933	Шума		1	46	"
Део 934	Шума		4	30	"
Део 936/1	Њива		3	78	"
Део 936/2	Пашњак		4	42	"
Део 945	Њива		4	14	"
Део 944	Шума		23	90	"
Део 665	Шума		2	43	"
Укупно		1	48	27	

Табела бр. 13 - Парцела 28 – Општински пут – локални

Број парцеле	Култура	ha	a	m2	Корисник
Део 947	Њива		1	79	ЈП Србијашуме
Део 944	Шума		3	18	"
Део 946	Њива		10	92	"
Део 975	Њива		3	11	"
Део 974	Њива		4	41	"
Део 617	Пут			93	Општина
Укупно			24	34	

Табела бр. 14 - Парцела 29 – Општински пут – локални

Број парцеле	Култура	ha	a	m2	Корисник
Део 945	Њива			9	ЈП Србијашуме
Део 944	Шума		3	44	"
Део 942	Ливада		2	70	"
Део 937	Ливада		5	20	"
Део 941	Ливада		4	28	"
Део 664	Пут		4	1	Општина
Укупно			19	72	

Табела бр. 15 - Парцела 30 – Државни пут II реда

Број парцеле	Култура	ha	a	m2	Корисник
Део 699/1	Шума		92	34	ЈП Србијашуме
Део 699/16	Шума		35	65	"
Укупно		1	27	99	

Табела бр. 16 - Парцела 31 – Општински пут – Рајкове ливаде

Број парцеле	Култура	ha	a	m2	Корисник
Део 699/1	Шума		35	5	ЈП Србијашуме
Део 698	Ливада		16	11	"
Део 789	Пашњак		7	34	"
Део 1513/4	Рег. Пут		32	52	"
Укупно		91		2	

Табела бр. 17 - Парцела 32 – Општински пут – приступни пут

Број парцеле	Култура	ha	a	m2	Корисник
Део 915/1	Њива			65	ЈП Србијашуме
Део 915/2	Њива			24	"
Део 909/2	Шума		1	66	"
Део 916	Њива		3	13	"
Део 914	Пут		5	79	Општина
Укупно			10	94	

Табела бр. 18 - Парцела 35 – Општински пут – паркинг					
Број парцеле	Култура	ha	a	m2	Корисник
Део 945	Њива		9	75	ЈП Србијашуме
Део 932/2	Пашњак		4	28	"
Део 933	Шума			93	"
Део 944	Шума		1	91	"
Део 1514/1	Пут		3	58	"
Укупно			20	45	
Табеле бр. 19 - Парцела 36 – Општински пут - приступни пут					
Број парцеле	Култура	ha	a	m2	Корисник
Део 665	Шума		3	10	ЈП Србијашуме
Део 934	Шума		4	79	"
Део 1514/1	Пут			99	Општина
Укупно			8	88	
Табела бр. 20 - Парцела 927 – Река Мали Пек					
Број парцеле	Култура	ha	a	m2	Корисник
927	Река		29	38	ЈВП Србијаводе
Табела бр. 21 - Парцела 1507/1 – Река Мали Пек					
Број парцеле	Култура	ha	a	m2	Корисник
1507/1	Река		56	8	ЈВП Србијаводе

3.1.2. Правила грађења за јавне саобраћајнице

Координате темених и осовинских тачака, елементи кривина и нивелациони елементи дати су на графичком прилогу број 4 “План саобраћајних површина”.

Изградња и реконструкција саобраћајне мреже (јавни путеви и улице):

- Регулациона линија утврђује се у односу на осовину јавног пута или на граничну линију и обележава за све постојеће и планиране саобраћајнице;
- Ширина појаса регулације утврђује се у зависности од функције и ранга саобраћајнице, односно инфраструктуре као хоризонтална, надземна и подземна регулација, а најмања дозвољена ширина појаса регулације по врстама саобраћајница је:
 - државни пут II реда 20,0 m,
 - саобраћајнице у насељима 10,0 m,
 - колски пролази 5,0 m,
 - противпожарни пролази 3,5 m;

- Регулациона линија и осовина нових саобраћајница утврђују се у односу на постојећу регулацију и парцелацију, постојеће трасе саобраћајница и функционалност саобраћајне мреже;
- Нивелација саобраћајница и других јавних саобраћајних површина одређује се прорачуном падова и попречних и подужних профила појаса регулације. Утврђене аналитичке координате (коте нивелете) карактеристичних тачака у плану нивелације представљају основ за утврђивање нивелета регулационих линија, као и основ за постављање улаза у објекте или уређење осталог простора ван појаса регулације;
- Саобраћајнице се изводе са савременим коловозним застором и одговарајуће носивости за планирани ранг саобраћаја;
- У профилу саобраћајнице, поред саобраћајне функције, потребно је обезбедити простор за полагање инфраструктурне мреже;
- Приликом планирања нових или реконструкција постојећих саобраћајница тежити да се обезбеди улично зеленило (дрвореди, травњаци и слично);
- Пешачке површине (стазе и тротоари) обавезно физички издвојити у посебне површине заштићене од моторног саобраћаја (изузев код интегрисаних улица);
- Ширина тротоара: за кретање пешака минимално 1,2 m;
- За инвалидна лица на пешачким прелазима предвидети изградњу обореног закошеног ивичњака минималне дужине 1,3 m.

Рекламне табле и панои, ознаке, натписи и сл, могу се постављати поред државних путева, на удаљености од 7,0 m од ивице коловоза, односно поред локалних путева на удаљености од 5,0 m од ивице коловоза.

Прикључење на јавни пут реализује се на основу посебних услова надлежног управљача пута.

3.1.2.1. Деоница државног пута II реда 108

Услови ЈП Пuteви Србије, Београд, број 953-1598/12-3 од 22.03.2012. године, прибављени по захтеву Одељења за урбанизам, грађевинарство и стамбено комуналне послове број 350-2/12-03 од 25.01.2012. године; допуна захтева 350-2/12-03 од 13.03.2012. године су саставни део овог Плана детаљне регулације.

На овој деоници пута пројектоване су и две трокраке раскрснице на новоформираној стационожи и то 48+854.60 прилаз ресторану уз скијалисте и 49+309.42 приступни пут за Рајкове ливаде, (према реф. систему ЈП путеву Србије).

На стационожи 0+035.09 постојећи пропуст планиран је и за пролаз скијаша са скијашких стаза према Рајковим ливадама. Пропуст својим димензијама одговара за пролаз пешака уз потребну реконструкцију и уређење прилаза пропусту као и уређење пешачке стазе која води до Рајкових ливада.

На стационожи 0+145,75 постоји цеваст пропуст пречника 500мм који је потребно ускладити са пројектом пута, продужити, формирати нове улазно излазне главе пропуста, као и контролисано вођење прикупљене воде.

У заштитном појасу, који износи 10 m обострано, мерено од границе трупа пута, забрањена је изградња грађевинских објеката, а могу да се граде, односно постављају инсталације и постројења комуналне инфраструктуре (водовод, канализација, електроинсталације, телекомуникациони каблови), по претходно прибављеној сагласности ЈП "Путеви Србије".

У појасу контролисане изградње који износи 10 m обострано, мерено од границе заштитног појаса, изградња је условљена посебним условима надлежног управљача пута.

3.1.2.2. Деоница некатегорисаног пута

Локални пут који омогућава прилаз Рајковим Ливадама планирана је за двосмерни саобраћај, ширине коловозних трака од 5,0 m (2×2,5 m), са обостраном банкинама од по 1,0 m.

Локални пут који је наставак Улице Пемске има две траке укупне ширине 5,5m (2x2,75m) са континуалном пешачком стазом од 1,50 m са једне стране и банкином или бермом са друге.

С обзиром да се ради о локалним путним правцима, где се не очекује фреквентан саобраћај, нема издвојеног коридора за бициклисте. Потребно је да се саобраћајном сигнализацијом обезбеди сигурно кретање бициклиста.

Коловозну конструкцију саобраћајница димензионисати за средње тежак саобраћај (повремени транспорт теретних возила).

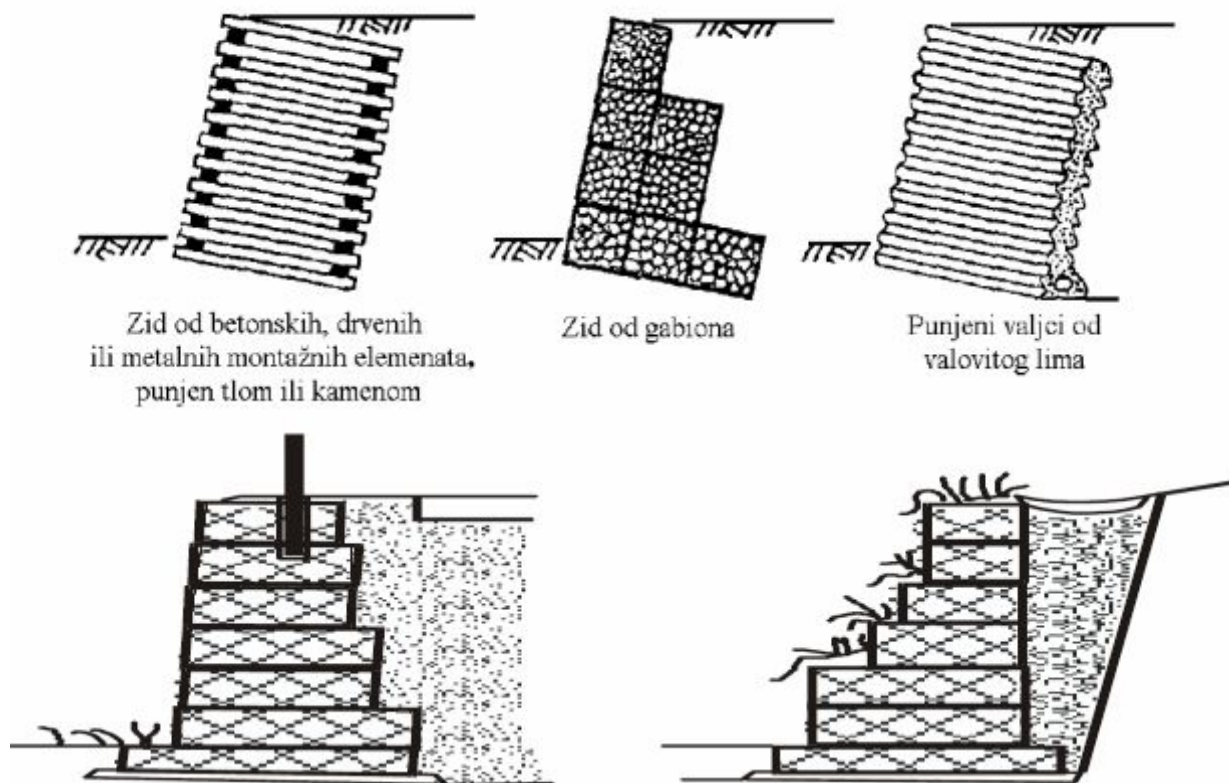
Рачунска брзина ($V_{рас}$) је 40 km/h.

Хоризонтална и вертикална сигнализација у подручју се решава израдом одговарајућих пројеката, у складу са законским прописима.

Обавезна је примена одредби Правилника о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старијих и хендикепираних лица ("Службени гласник РС" број 18/97) и то посебно:

- тротоари и пешачки прелази мора да имају нагиб до 5% (1:20), а изузетно 8,3% (1:2),
- попречни нагиб тротоара на правац кретања износи максимално 2%,
- за савладавање висинске разлике између тротоара и коловоза, максимални нагиб закошеног дела износи 20% (1:5).

Ради учвршћивања косина насипа и усека планирати затрављивање односно обраду класичним начином – сетвом или облагање косина травним бусеном, уз примену ниског зеленила (полегло шибље, покривачи тла и слично). Потпорне зидове радити од габиона са каменом испуном или бетонске са обавезним озелењавањем видних површина. Паковање камена у жичане мреже може заменити (не сувише висок) потпорни зид. Индустијска производња ових жичаних паковања у многоме олакшава примену ових елемената који замењују зидове.



У заштитном појасу, који износи 5 м обострано, мерено од границе трупа пута, забрањена је изградња грађевинских објеката, а могу да се граде, односно постављају инсталације и постројења комуналне инфраструктуре (водовод, канализација, електроинсталације, телекомуникациони каблови), по претходно прибављеној сагласности ЈП за грађевинско земљиште и путеве Мајданпек.

3.1.2.3. Паркинг простори за путничка возила и аутобусе

Паркинге за путничка возила пројектовати са димензијама једног паркинг места 2,30 x 4,50 m, од савремених коловозних конструкција, при чему је обавезно водити рачуна о потребном броју паркинг места за возила особа са посебним потребама (најмање 5% од укупног броја, али не мање од једног паркинг места), њиховим димензијама (минималне ширине 3,50 m) и положају у близини улаза у објекте, посебно објекте јавних намена, у складу са Правиликом о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник РС", број 18/97).

Паркинге за аутобусе пројектовати са димензијама једног паркинг места 3,5 x 12,0 m од савремених коловозних конструкција.

За озелењавање паркинг простора користити лишћарско дрвеће које има уску и пуну крошњу, висине 4,0 – 5,0 m (*Crataegus monogyna stricta*, *Acer platanoides Columnare*, *Acer platanoides erectum*, *Betula alba Fastigiata*, *Carpinus betulus fastigiata* и слично).

Пре упуштања у реципијент, обавезан је претходни третман потенцијално зауљених атмосферских вода са свих манипулативних и осталих површина преко сепаратора – таложника масти и уља, до захтеваног нивоа.

Подела на државне и локалне путеве има и додатне специфичности. Делови трасе пролазе кроз постојећа и планирана насељена места тако да се у попречном профилу појављује потреба за пешачким стазама како је дефинисано у графичком прилогу. Такође на неким деоницама се појављује и потреба за формирањем бицикличких стаза у профилу пута, што наравно мора бити елемент пројектног задатка.

3.1.3. Правила грађења за комуналну инфраструктуру

Приликом пројектовања инсталација, поред државног пута II реда број 108 применити ширине заштитног појаса које су утврђене чланом 28. и 29. Закона о јавним путевима.

- Правила грађења за паралелно вођење. Све инсталације морају бити максимално удаљене од ивице реконструисаног, а минимално 3,0 m од крајње тачке попречног профила државног пута – ножице насипа трупа пута (или спољне ивице путног канала за одводњавање, изузетно ивице коловоза предметног пута уколико се тиме не ремети режим одводњавања коловоза) и минимално 1,35 m испод најниже горње коте коловоза.
- Правила за укрштање инсталација са државног пута II реда број 108. Минимална дубина инсталација и заштитних цеви испод путног канала за одводњавање (постојећег или планираног) од коте дна канала до горње коте заштитне цеви износи 1,0 m.

Заштитна цев, у случају подбушивања пута, мора бити минимално 3,0 m дужа од крајње тачке попречног профила комплетно изграђеног магистралног пута.

За планиране инсталације, пројектна документација мора садржати ситуационо и на попречним профилима приказане положаје инсталација у односу на државни пут II реда број 108, на местима пре почетка и краја паралелног вођења, и на месту подбушивања, на месту лома инсталација, на месту уласка и изласка из катастарских парцела које припадају путу, и то са унетим битним стационажама, апсолутним висинским котама, пречницима и дужинама инсталација.

Приликом израде пројектне документације за извођење било каквих радова на парцелама државних путева потребно је тражити услове и добити сагласност ЈП Путеви Србије ради дефинисања решења раскрсних места, начину полагања инсталација и другог и добити детаљне услове за исте.

3.1.4. Водоснабдевање, одвођење отпадних и кишних вода и противпожарна заштита

Снабдевање водом обезбедити из постојећих и планираних капацитета.

Положај објеката (црпна станица, резервоар и разводна мрежа) утврдити у складу са савременим техничким решењима, усвојеном шемом развода водовода, примењеним технологијама грађења и хидрауличким прорачуном.

Објекти црпне станице и резервоара се морају градити у складу са важећим прописима и нормативима за објекте ове намене.

Зоне непосредне заштите бунара и резервоара потребно је одредити у складу са важећим санитарно – техничким прописима.

Објекат бунарске кућице се гради над бунарским шахтом односно бунаром, као приземни објекат у оквиру кога је предвиђен смештај хидромашинске и електроопreme.

Планирану водоводну мрежу повезати са водозахватом и резервоарским цевоводом одговарајућег капацитета и квалитета, у складу са резултатима добијеним из хидрауличког прорачуна.

За обезбеђење противпожарне заштите објеката, на водоводној мрежи уградити ливено – гвоздене противпожарне хидранте.

Сви радови на пројектовању и уградњи система за снабдевање водом морају се извести у складу са Законом и уз сагласност надлежних органа.

Извршити изградњу нових уређаја за прихватање отпадних вода - јаме за пречишћавање отпадне воде, које су по запремини у складу са количином употребљене воде.

Водоводне и канализационе цеви градити од савремених квалитетних материјала, који омогућавају јефтино одржавање као и квалитет флуида у цевоводу.

Дубина укопавања цеви водоводне мреже мора да обезбеди најмање 1,0 m слоја земље испод цеви, док тај слој изнад канализационих цеви не сме да буде мањи од 0,8 m. Канализационе цеви, при укрштању, треба да буду дубље од водоводних.

Приликом пројектовања и изградње јавне водоводне и канализационе мреже, придржавати се прописаних хоризонталних и вертикалних растојања од других комуналних инсталација.

Уградити ревизиона окна – шахтове на свим прикључцима, преломима и на правим деоницама на размаку приближно 160 D.

Атмосферске воде са коловоза се одводе риголама, јарковима или сличним, а са саобраћајних површина се одводе канализационим системом.

Извршити издвајање уља и масти из атмосферских вода, пре упуштања у реципијент.

3.1.5. Електроенергетика

Потребни електроенергетски објекти – трафостаница 10/0,4 KV, средњенапонска и нисконапонска мрежа, могу се градити уз поштовање техничких услова надлежне електродистрибуције, важећих прописа и техничких препорука "Електродистрибуције Србије", а који се односе на ову врсту објеката и то:

- Правилника о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона 1KV до 400 KV (Сл. Лист СФРЈ бр. 65/88 и Сл. Лист СРЈ 18/92),
- Техничких препорука Е.Д. Србије: Тип 1а – Дистрибутивне Т.С. 10/0,4 KV и 20/0,4 KV са кабловским изводима снаге 630 KV; Тип 3 – избор и полагање каблова у електродистрибутивним мрежама 1KV, 10KV, 20KV и 35KV.

Средњенапонска и нисконапонска мрежа ће се градити подземно, са полагањем у зеленим јавним површинама поред саобраћајница, на удаљености најмање 0,50 m од коловоза. Могу се полагати испод пешачких стаза.

Подземна електроенергетска мрежа, код паралелног вођења, приближавања и укрштања са другим инсталацијама и објектима треба да испуњава услов да су обезбеђени минимални потребни размаци и то:

- 0,4 m од цеви водовода и канализације,
- 0,5 m од телекомуникационог кабла,
- 0,6 m од спољне ивице топловода,
- 0,8 од гасовода у насељу.

Ако се потребни размаци не могу обезбедити, енергетски кабл се полаже у заштитну цев, дужине најмање 2,0 m са обе стране места укрштања (односно, у случају подбушивања државног пута II реда број 108, мора бити минимално 3,0 m дужа од крајње тачке попречног профила комплетно изграђеног пута) или целом дужином код паралелног вођења, при чему најмањи размак не може бити мањи од 0,3 m.

Није дозвољено паралелно вођење енергетских каблова изнад или испод гасовода, топовода и цеви водовода и канализације.

Код укрштања енергетског кабла са телекомуникационим каблом, енергетски кабл се полаже испод телекомуникационог, а угао укрштања треба да је најмање 30°, односно што ближе 90°.

Јавна расвета главних саобраћајница се гради на челичним стубовима, висине до 8,0 m а декоративна за осветљење пешачких стаза на стубовима висине до 4,0 m.

У односу на темеље и зидове објекта, минимални размак енергетског кабла треба да буде 1 m.

3.1.6. Телекомуникације

Целокупна ГТ мрежа мора бити каблирана, до телефонских извода.

Дубина полагања каблова мора бити најмање 0,8m.

ГТ мрежу полагају у зеленим површинама поред тротоара и коловоза, или испод тротоара на растојању најмање 0,5 m од ивице пута.

При укрштању са саобраћајницом кабл мора бити постављен у заштитну цев, а угао укрштања треба да буде 90°.

При паралелном вођењу са електроенергетским кабловима, најмање растојање мора бити 0,50 m за каблове напона 1kV, 10kV и 20kV, односно 1 m за каблове напона 35kV.

Испитати утицај далековода напонских нивоа 400kV, 220kV и 110kV, односно степен електроометања (интензитет шума) и на основу тога изабрати материјал и начин заштите.

При укрштању са енергетским кабловима најмање растојање мора бити веће од 0,50 m, а угао укрштања треба да буде у насељеним местима најмање 30°, по могућству што ближе 90°, а ван насељених места најмање 45°. Телекомуникациони кабл се полаже изнад енергетских каблова.

Уколико не могу да се постигну размаци према претходно наведене две тачке на тим местима се енергетски кабл провлачи кроз заштитну цев, али и тада размак не сме да буде мањи од 0,3 m.

При паралелном вођењу са цевоводом водовода, канализације, гасовода и топовода најмање растојање мора бити 1,0 m. При укрштању са овим цевоводима најмање растојање мора бити 0,50 m. Угао укрштања треба да буде 90°;

Телекомуникациони каблови који служе искључиво за потребе електродистрибуције могу да се полажу у исти ров са енергетским кабловима, на најмањем размаку који се прорачуном покаже задовољавајући, али не мањем од 0,2 m.

Телекомуникациону мрежу градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима.

3.1.7. Правила грађења за објекте уз Рајкову пећину

3.1.7.1. Основна намена објеката је пријем посетилаца Рајкове пећине, информисање о пећини продаја сувенира и литературе, гардероба, преузимање опреме за кретање по пећини, предах посетилаца.

3.1.7.2. Пратеће намене: прилазна стаза, бифе у поткапини одморишта уз стазу, потребна постројења и опрема, инфраструктурни објекти, бунар, непропусна јама, надстешнице и простор за излетнике и сл.

3.1.7.3. Тип изградње: слободно стојећи објекти.

3.1.7.4. Спратност и висина објеката: максимално II (приземље); изградња подрумских и сутеренских просторија није дозвољена.

3.1.7.5. Максимална висина објеката: 10 м, а висина пратећих објеката у зависности од намене а максимално 6 м.

3.1.7.6. Положај објекта на грађевинској парцели: објекте постављати на места постојећих објеката или унутар зоне дефинисане грађевинским линијама.

3.1.7.7. Објекте постављати у складу са морфологијом терена, која не ремети драстично постојећу нивелацију, примењени материјали мора да буду природни, облици кровова су једноводни или двоводни, подзиди и спољна степеништа су од ломљеног камена, а зидови објекта су бело обојени; препоручују се елементи архитектуре која се може временски везати за легенду о Хајдук Рајку.

3.1.7.8. Паркирање возила: обезбеђује се на јавном паркингу, за потребе посетилаца и запослених; по пешачкој стази је дозвољено само кретање интервентних возила и снабдевање.

3.1.7.9. Ограђивање парцеле: грађевинска парцела се не ограђује; контрола приступа објекту обезбеђује се у склопу објекта.

3.1.7.10. Нивелациони услови: потребно је извршити одговарајућу припрему земљишта и нивелацију терена у односу на постојећи нивелету прилазне стазе.

3.1.7.11. Одвођење површинских вода из комплекса: Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама и даље ка водотоковима; површинске воде се не могу усмеравати према другој парцели.

3.1.7.12. При пројектовању и изградњи, обавезно је поштовање и примена свих позитивних законских прописа и норматива, који важе за конкретан објекат.

3.1.7.13. Инфраструктурни објекти: водоснабдевање, одвођење отпадних вода, електроенергетика, ТТ инсталације се изводе у складу са правилима из поглавља Правила грађења за комуналну инфраструктуру.

3.1.7.14. Евакуација комуналног отпада: комунални отпад се мора привремено одлагати у посебним просторијама или контејнерима за ту намену и сврху, одакле ће га транспортовати надлежно предузеће.

3.1.7.15. Заштита водотока: забрањено је испуштати било које отпадне воде у водотокове.

3.1.7.16. Заштита од великих вода: на делу парцеле могућа је регулација корита Рајкове реке на натурални начин, у циљу заштите од штетног дејства воде (плављења, ерозије и др), у складу са условима надлежног водопривредног предузећа и Завода за заштиту природе Србије.

3.1.7.17. За грејање објеката дозвољено је користити еколошки прихватљиве енергенте: природни гас, дрво, електричну енергију.

3.1.8. Правила грађења за објекте на језеру Велики Затон

3.1.8.1. Основна намена објекта ресторана на језеру Велики Затон је прихват купача и изнајмљивање гардероба и прибора за боравак на плажи и пружање угоститељских услуга: хране освежавајућих напитака и услуга смештаја.

3.1.8.2. Спратност и висина објеката: максимално П+Пк; изградња подрумских и сутеренских просторија је дозвољена, с тим да се не урачунавају у максимално дозвољену бруто грађевинску површину на парцели, ако је кота пода приземља максимално 1,20 m од коте терена и ако је чиста висина ове сутеренске етаже до 2,40 m; висина надзетка у поткровљу, максимално 1,60 m.

3.1.8.3. Пратеће намене: интерне саобраћајне и паркинг површине, потребна постројења за пречишћавање отпадних вода из ресторана и пречистача -сепаратора уља и мазива на паркинг простору и инфраструктурни објекти, бунар и слично.

3.1.8.4. Тип изграђености: слободностојећи објекат на парцели.

3.1.8.5. Положај објекта на грађевинској парцели: објекте постављати унутар зоне дефинисане грађевинским линијама на графичком прилогу.

3.1.8.6. Објекат постављати у складу са морфологијом терена, која не ремети драстично постојећу нивелацију, примењени материјали морају да буду природни (дрво, камен), облик крова је четвороводан, зидови подрумских етажа, сутерена и подзида су камени, користити архитектонске елементе архитектуре 18-19. века, дрво на фасади, бондрук.

3.1.8.7. Ограђивање парцеле: грађевинска парцела се не ограђује.

3.1.8.8. Нивелациони услови: потребно је у комплексу извршити одговарајућу припрему земљишта и нивелацију терена у односу на планирану нивелету прилазне саобраћајнице.

3.1.8.9. Одвођење површинских вода из комплекса: површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, а риголама ван контакта са водом језера са најмањим падом од 1,5%.

3.1.8.10. При пројектовању и изградњи, обавезно је поштовање и примена свих позитивних законских прописа и норматива, који важе за конкретан објекат.

3.1.8.11. Инфраструктурни објекти: водоснабдевање, одвођење отпадних вода, електроенергетика, ТТ инсталације, пројектују се у складу са правилима из поглавља Правила грађења за комуналну инфраструктуру.

3.1.8.12. Евакуација комуналног отпада: комунални отпад се мора привремено одлагати у посебним просторијама или контејнерима за ту намену и сврху, одакле ће га транспортовати надлежно предузеће.

3.1.8.13. Заштита водотока: забрањено је испуштати било које отпадне воде у језеро или речни ток.

3.1.8.14. За грејање објекта дозвољено је користити еколошки прихватљиве енергенте: течни нафтни гас, дрво, електричну енергију.

3.1.8.15. Објекти у функцији спорта, рекреације, спортског риболова и садржаја на отвореном, у зони језера Велики Затон се не могу постављати у појасу ширине 5,0 м од линије високе воде, која је на коти 428,20 мнм, овај појас не сме бити ничим заузет, нити ограђен или преграђен.

3.1.8.16. Дозвољена је изградња, уређење површина на отвореном: шетне и приступне стазе, отворене терасе, постављање урбаног мобилијара, спортско рекреативне површине са реквизитима и сл.

3.1.9. Правила грађења за Рајкове ливаде

3.1.9.1. Основна доминантна намена простора Рајкове ливаде су туристичко смештајне - услуге. Постојеће објекте према пројектима реконструкције привести новој намени у смислу коренитог побољшања услова за коришћење преко целе године за различите категорије посетилаца: ученике школе у природи, кондиционе припреме спортиста, бициклисте, планинаре, кампере, индивидуалне посетиоце и смучаре. У једном од три постојећа објекта биће кухиња и трпезарија, док ће два друга објекта бити за смештај посетилаца. У наново изграђеном објекту на месту управне зграде која је изгорела биће смештен ресторан за посетиоце и управа са пријавницом.

3.1.9.2. Пратеће намене: административни део, интерне саобраћајне и паркинг површине, површине уређеног зеленила- собашице, терени за мале спортове, кампинг простор. потребна постројења и опрема, инфраструктурни објекти непропусна јама или уређај за пречишћавање отпадних вода.

3.1.9.3. Тип изграђености: слободно стојећи објекти на парцели.

3.1.9.4. Спратност и висина објеката: максимално П према постојећем стању, осим ресторана где је спратност Су+П+Пк. Спратност помоћних (пратећих објеката - просторије и објекти за смештај опреме и алата) је П .

3.1.9.5. Број објеката на парцели је ограничен на постојеће објекте - дозвољена је изградња трмова, настрешница и тераса, дозвољена је изградња неопходних инфраструктурних објеката на локацији кампинг простора (санитарни пункт, складиште алата и прибора за одржавање зелених површина) и простор за централно грејање уз објекат кухиње и трпезарије.

3.1.9.6. Положај објекта на грађевинској парцели: објекте постављати унутар зоне дефинисане грађевинским линијама. Код постојећих објеката који се налазе на удаљености од регулационе линије мањој од прописане, а који се реконструишу или евентуално граде нови на месту постојећих, може се задржати постојећа удаљеност, уколико се тиме не ремети однос са суседним објетима или безбедност коришћења пута, уз услове и сагласност надлежног управљача пута.

3.1.9.7. Просторе око постојећих објеката обликовати тако да се не ремети морфологија терена и не ремети драстично постојећа нивелација. Сви пропали бетонски елементи стазе, степеништа потпорни зидови и остаци спортских терена морају претходно бити уклоњени, а нове стазе и подзиди раде се од ломљеног камена односно ломљених камених плоча на бетонској подлози.

3.1.9.8. Материјали примењени при реконструкцији постојећих објеката морају бити еколошки исправни и објекти прописно изоловани, с тим да спољни изглед има елементе бондрук конструкције, у комбинацији тамног дрвета и белог малтера.

3.1.9.9. Паркирање возила: за потребе посетилаца и запослених обезбеђена су паркинг места у профилу јавне саобраћајнице, уз коју је целом дужином засађено заштитно зеленило.

3.1.9.10. Ограђивање парцеле није дозвољено,

3.1.9.11. Нивелациони услови: потребно је у комплексу извршити одговарајућу припрему земљишта и нивелацију терена у односу на планирану нивелету јавне саобраћајнице.

3.1.9.12. Одвођење површинских вода из комплекса: Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, са најмањим падом од 1,5%.

3.1.9.13. При пројектовању и изградњи, обавезно је поштовање и примена свих позитивних законских прописа и норматива, који важе за конкретан објекат.

3.1.9.14. Заштита водотока: забрањено је испуштати било које отпадне воде у речни ток.

3.1.9.15. Заштита од великих вода: на делу парцеле могућа је регулација корита реке на природни начин, у циљу заштите од штетног дејства воде (плављења, ерозије и др), у складу са условима надлежног водопривредног предузећа.

3.1.9.16. Инфраструктурни објекти: водоснабдевање, одвођење отпадних вода, електроенергетика, ТТ инсталације, пројектују се у складу са правилима из поглавља Правила грађења за комуналну инфраструктуру.

3.1.9.17. Евакуација комуналног отпада: у оквиру партерног уређења површина поставити довољан број корпи за отпатке а у оквиру објеката туристичко – смештајних и комерцијалних услуга, комунални отпад се мора привремено одлагати у посебним просторијама за ту намену или контејнерима, одакле ће га транспортовати надлежно предузеће; евакуацију осталог отпада спровести у складу са смерницама из Извештаја о стратешкој процени утицаја и на основу Студије о процени утицаја на животну средину.

3.1.9.18. Правила за спортске терене:

- Општи услови организације простора: заветрина, оријентација север, северо-исток, раван терен, у планинским условима пожељна је и осунчаност,
- тениски терен (20/40 м, 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 (26/14 м, тј. Потребно 480 м²), обрада терена земља, шљака, асфалт,
- игралиште за одбојку (18/9 м, 242 м²) 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 бадмингтон (игра појединца 5.18/13.41 м, игра парова 6.10/13.40 м. Око 120 м²) , обрада терена трава, бетон, асфалт, шљака

- Боћање на отвореном простору (25-40/26.50 м, око 110 м²), обрада терена шљака
- Игралиште за мини голф - различите величине, мин. 400 м²,
- Пикник: 15-30 јединица/ха, свака јединица за 4-8 особа, опремљена паркингом заклоњеним визуелном баријером (евентуално огњиштем и извором воде), простором за одлагање смећа.

3.1.9.19. Просторни услови за зимске спортове

- Санкање, 10-40 степени нагиб, оријентација север до исток, са малим зимским осунчањем, заштићено од ветра и магле, са безбедним равним делом у подножју,
- Скијање, 10-60 степени нагиб, оријентација север до исток са малим зимским осунчањем, заштићено од ветра и магле, са безбедним равним делом у подножју,
- Клизалишта (могуће организовати у зимском периоду на локацији 2 тениска терена (20 x 40 м) раван терен, заветрина.

3.1.10. Правила грађења за Ски-центар Рајково

3.1.10.1. Основна намена: пријем смучара из Мајданпека и околине, као и гостију стационираних на Рајковим ливадама, на простору обновљеног скијалишта. То подразумева замену дотрајалих стубова и постављање нове вучне инсталације.

3.1.10.2. Пратеће намене: Планирана је изградња објекта за пријем смучара са пространом терасом за одмор испред бифеа, санитарним просторима за посетиоце, а у полуукопаној етажи са гардеробом и оставама хране и пића, простора за скије и санке за издавање, остава за алат и прибор за одржавање стаза. Предвиђена је нова гаража за ратрак, ски санке, санитетске санке и сл. На почетку и крају ски лифта су објекти за смештај оператера ски лифта, продају карата, чувара и контролора лифта и дежурног особља.

3.1.10.3. Тип изграђености: слободностојећи објекат на парцели.

3.1.10.4. Спратност и висина објеката: максимално II за ратрак-гаражу, а објекат за посетиоце гради се као традиционална кућа „на ћелицу“ - са горње стране је објекат приземни, а са доње има две етаже.

3.1.10.5. Број објеката на грађевинској парцели: ограничен на наведене објекте - бифе и скијашницу, технички простор и објекте за оператере ски-лифта.

3.1.10.6. Положај објекта на грађевинској парцели: објекте постављати унутар зоне дефинисане грађевинским линијама на графичком прилогу, што подразумева већу удаљеност од 20 м од трупа пута.

3.1.10.7. Објекте постављати у складу са морфологијом терена, примењени материјали морају бити природни (дрво, камен, малтерисана фасада у белој боји), облик крова је четвороводан или вишеводан, зидови сутерена и подзида који су видљиви морају да се обраде или зидају ломљеним каменом Степеништа, стазе и тераса за одмор треба да буду од ломљених камених плоча.

3.1.10.8. Паркирање возила: за потребе посетилаца и запослених обезбеђено је на постојећем јавном паркингу простору поред државног пута II бр. 108. Поред паркинга за посетиоце планиран је и паркинг за возила скијалишта и минибуса. Такође је потребно планирати и аутобуска стајалишта за оба смера кретања јавног градског или међуградског саобраћаја.

3.1.10.9. Ограђивање парцеле: грађевинска парцела се не ограђује.

3.1.10.10. Нивелациони услови: потребно је у комплексу извршити одговарајућу припрему земљишта и нивелацију терена у односу на постојећу нивелету јавне саобраћајнице, државног пута бр. 108.

3.1.10.11. Одвођење површинских вода из комплекса: површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према реципијенту резервоару воде за прављење вештачког снега односно до испред пропуста на стационажи 0+145.75 којим је потребно регулисати ниво воде у реципијенту за прављење вештачког снега. Вода се одводи и до постојећег пропуста на стационажи 0+035.09, који је планиран и за пролаз пешака и скијаша, с обзиром да својим димензијама одговара за пролаз пешака уз потребно уређење прилаза и пешачке стазе.

3.1.10.12. При пројектовању и изградњи, обавезно је поштовање и примена свих позитивних законских прописа и норматива.

3.1.10.13. Инфраструктурни објекти: водоснабдевање, одвођење отпадних вода, електроенергетика, ТТ инсталације, у складу са правилима из поглавља Правила грађења за комуналну инфраструктуру.

3.1.10.14. Евакуација комуналног отпада: у оквиру партерног уређења јавних површина поставити довољан број корпи за отпатке, а у оквиру објеката комунални отпад се мора привремено одлагати у посебним просторијама за ту намену и сврху, одакле ће га транспортовати надлежно предузеће; евакуацију осталог отпада спровести у складу са смерницама из Извештаја о стратешкој процени утицаја и на основу Студије о процену утицаја на животну средину.

3.1.10.15. Заштита водотока: забрањено је испуштати било које отпадне воде осим у реципијент - канализационим системом до пречишћивача отпадних вода и пречишћена вода се може испуштати у терен, складу са прописима и условима надлежног органа.

3.1.10.16. За грејање објеката дозвољено је користити еколошки прихватљиве енергенте: течни нафтни гас, дрво, електричну енергију.

3.1.10.17. Заштита високог и осталог зеленила: Осим уредног одржавања стаза никакво друго уклањање зеленила није дозвољено на парцели скијалишта Рајково.

3.1.11. Правила грађења за школу у природи

3.1.11.1. Основна намена: простори за одржавање наставе у природи: Затворена учионица, отворени, покривени простори са фиксним седиштима у складу са начином одржавања наставе у природи, травнати простори за физичке вежбе и активности, зоне рекреације.

3.1.11.2. Пратеће намене: гардеробе, санитарни простори, простор за складирање мобилне опреме за наставу и простор за припрему сервирање хране (кување чаја, припрема сендвича), са свом потребном инфраструктуром: водоводом, канализацијом.

3.1.11.3. Тип изграђености: слободно стојећи објекти на парцели, једна учионица са пратећим просторијама и тремом и 3-5 отворених или наткривених објеката.

3.1.11.4. Сви објекти - настешнице и помоћни су приземни, подруми нису дозвољени.

3.1.11.5. Положај објекта на грађевинској парцели: објекте постављати унутар зоне дефинисане грађевинским линијама на графичком прилогу.

3.1.11.6. Објекте постављати у складу са морфологијом терена, примењени материјали морају бити природни (дрво, камен), облик крова је двоводан или четвороводан. Подови под настрешницама, као и стазе, поплочани су ломљеним каменим плочама, а степеништа и подзиди су зидани ломљеним каменом.

3.1.11.7. Паркирање возила за потребе учесника у раду школе у природи обезбеђено је на јавном паркингу.

3.1.11.8. Нивелациони услови: у комплексу извршити припрему земљишта уз минималне интервенције тако да се што више очувају природни облици терена.

3.1.11.9. Одвођење површинских вода, с обзиром на природне нагибе терена и грмљем и шумом покривене суседне парцеле као и природну оцедитост површине парцеле, неће се посебно планирати. Објекти треба да буду пројектовани тако да коте подова буду око 30 см изнад ката околног терена.

3.1.11.10. При пројектовању и изградњи објеката обавезно је поштовање и примена свих позитивних законских прописа и норматива, који важе за конкретан објекат.

3.1.11.11. Инфраструктурни објекти: водоснабдевање, одвођење отпадних вода, електроенергетика, у складу са правилима из поглавља Правила грађења за комуналну инфраструктуру.

3.1.11.12. Заштита од великих вода: на делу парцеле могућа је регулација на натурални начин корита потока у циљу заштите од штетног дејства воде (плављења, ерозије и др), у складу са условима надлежног водопривредног предузећа.

3.1.11.13. Евакуација отпада: као део наставе у природи очекује се и обучавање о очувању природе. На парцели поставити довољан број корпи заотпатке са пластичним кесама које ће полазници по завршетку наставе одлагати у контејнере или на за то одређена места, или питање отпада решавати у складу са смерницама из Извештаја о стратешкој процени утицаја и на основу Студијео процени утицаја на животну средину.

3.1.12. Правила грађења за дом за стара лица

3.1.12.1. Основна намена објекта је дом за стара лица.

3.1.12.2. Спратност и висина објеката: максимално П+1+Пк; изградња подрумских и сутеренских просторија није дозвољена; висина надзетка у поткровљу је максимално 1,60 m.

3.1.12.3. Пратеће намене: интерне саобраћајне и паркинг површине, потребна постројења за пречишћавање отпадних вода, инфраструктурни објекти, бунар и слично.

3.1.12.4. Индекс изграђености парцеле - максимално 1,0.

3.1.12.5. Индекс заузетости парцеле - максимално 40%.

3.1.12.6. Удаљеност објеката у односу на регулациону линију, утврђује се у складу са наменом објеката и положајем парцеле у односу на јавни пут, али не може бити мања од 5,0 m.

3.1.12.7. Минимална удаљеност објеката од бочних граница катастарских парцела је минимум 3,0 m.

3.1.12.8. Минимална удаљеност објеката на парцели у начелу је 1/2 висине вишег објекта, али не мање од 4,0m.

3.1.12.9. Минимални проценат зелених површина на парцели је 30%.

3.1.12.10. Тип изграђености: слободностојећи објекат на парцели.

3.1.12.11. Објекат постављати у односу на грађевинску линију и у складу са морфологијом терена, која не ремети драстично постојећу нивелацију, примењени материјали морају да буду природни (дрво, камен, малтерисани зидови), облик крова је четвороводан или вишеводан, користити архитектонске елементе са дрветом на фасади.

3.1.12.12. Ограђивање парцеле: грађевинска парцела се ограђује жичаном оградом у комбинацији са зеленом оградом, максималне висине 1,4 m.

3.1.12.13. Нивелациони услови: потребно је у комплексу извршити одговарајућу припрему земљишта и нивелацију терена у односу на планирану нивелету прилазне саобраћајнице.

3.1.12.14. Одвођење површинских вода из комплекса: површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама и даље према реци.

3.1.12.15. При пројектовању и изградњи, обавезно је поштовање и примена свих позитивних законских прописа и норматива, који важе за конкретан објекат.

3.1.12.16. Инфраструктурни објекти: водоснабдевање, одвођење отпадних вода, електроенергетика, ТТ инсталације, пројектују се у складу са правилима из поглавља Правила грађења за комуналну инфраструктуру.

3.1.12.17. Евакуација комуналног отпада: комунални отпад се мора привремено одлагати у посебним просторијама или контејнерима за ту намену и сврху, одакле ће га транспортовати надлежно предузеће.

3.1.12.18. Заштита водотока: забрањено је испуштати било које отпадне воде у језеро или речни ток.

3.1.12.19. Заштита од великих вода: на делу парцеле могућа је регулација на натурални начин корита реке у циљу заштите од штетног дејства воде (плављења, ерозије и др), у складу са условима надлежног водопривредног предузећа.

3.1.12.20. За грејање објекта дозвољено је користити еколошки прихватљиве енергенте: течни нафтни гас, дрво, електричну енергију.

3.2. Правила грађења на грађевинском земљишту за индивидуалну градњу

На осталом грађевинском земљишту, намењеном за индивидуалну градњу, према пројекту парцелације или препарцелације може се вршити формирање грађевинских парцела, поступцима деобе или спајања постојећих катастарских парцела, ради испуњења услова за примену правила грађења из овог Плана детаљне регулације.

Грађевинска парцела мора да има облик и површину који омогућавају изградњу објеката у складу са решењима из Плана детаљне регулације и техничким прописима.

Грађевинска парцела мора имати излаз на јавну саобраћајницу, односно трајно обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу.

Врста и намена објеката који се могу градити:

- породични стамбени објекти или стамбено-пословни објекти (са пословним простором површине максимално до $\frac{1}{2}$ бруто површине објеката и делатностима дозвољеним за ову зону),
- породични стамбено-производни објекти (са производним простором површине максимално до $\frac{1}{2}$ бруто површине објеката и делатностима дозвољеним за ову зону),
- економски и помоћни објекти: хладњаче, летња кухиња, санитарни пропусник, магацин хране за сопствену употребу и др., пушнице, сушионице, за потребе индивидуалног домаћинства, а у оквиру економског дворишта, које се мора организовати у дубини грађевинске парцеле,
- објекти инфраструктуре, јавни објекти и површине.

Дозвољене делатности које се могу обављати у склопу породичних стамбено-пословних, стамбено-производних објеката у границама зоне за индивидуалну градњу су из области: пољопривреде (производње: у оквиру породичног домаћинства – цвећарство, повртарство и сл.), трговине, услужних делатности, туризма и угоститељства, културе, забаве, спорта и рекреације, пословно-административних делатности – уз услов да не угрожавају животну средину и окружење.

За изградњу објеката стамбено-производне или нестамбене намене у овој зони на основу овог Плана, према њиховој намени и карактеру, у складу са законском процедуром утврђује се потреба израде процене утицаја на животну средину.

3.2.1. Минимална површина грађевинске парцеле: условљена је наменом објеката али не може бити мања од 4 ара. Изузетно на постојећим парцелама површине мање од 4 ара, дозвољена је изградња искључиво стамбених објеката и других објеката за потребе становања, до максималних параметара утврђених правилима грађења овим Планом. Изузетно могуће је одступање од овог минимума, и то до 10%, уз поштовање осталих услова дефинисаних правилима грађења за ову врсту објеката;

3.2.2. Ширина фронта грађевинске парцеле – минимално 12,0 m за парцеле површине до 600 m², односно минимално 15,0 m за парцеле површине веће од 600 m²;

3.2.3. Индекс изграђености – максимално 1,0;

3.2.4. Индекс искоришћености – максимално 40%;

3.2.5. Спратност објекта – максимално П+Пк (приземље и поткровље); Објекти могу имати и подрумске или сутеренске етаже, уколико не постоје сметње геотехничке, хидротехничке или друге природе;

3.2.6. Спратност помоћних и економских објекта – максимално П+0 (приземље).

3.2.7. Минимална удаљеност грађевинске линије објекта од регулације парцеле – 5,0m;

3.2.8. Минимална међусобна удаљеност објеката, у начелу је $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта;

3.2.9. Минимална удаљеност објеката од бочних граница парцеле је 1,5 m када на бочној страни објекта не постоје отвори стамбених просторија, односно 3,5 m на супротној страни;

3.2.10. Приступ парцели је са јавног пута, односно индиректно преко интерног приступа минималне ширине 2,5 m за стамбене објекте, односно 3,5m за објекте осталих намена;

3.2.11. Минимална ширина колског пролаза у двориште је 2,5 m за стамбене објекте, односно 3,5 m за објекте осталих намена;

3.2.12. Паркирање возила за сопствене потребе се обезбеђује у оквиру парцеле;

3.2.13. Инфраструктурни објекти: водоснабдевање, одвођење отпадних вода, електроенергетика, у складу са правилима из поглавља Правила грађења за комуналну инфраструктуру.

4. ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

4.1. Смернице за примену и спровођење плана

Овај план представља основ за издавање и израду Информације о локацији, Локацијске дозволе, Пројекта препарцелације и парцелације у циљу формирања грађевинских парцела и Пројекта исправке граница суседних парцела, у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009, 64/2010-одлука УС и 24/2011).

За трасе и капацитете планиране инфраструктуре у оквиру јавних површина, у зависности од додатних услова надлежних комуналних предузећа, могуће је планирати другачији распоред – синхрон план инсталација кроз урбанистички пројекат / или кроз поступак издавања Локацијске дозволе, уз поштовање услова паралелног вођења, укрштања инсталација и техничких прописа.

4.2. Економска анализа

За потребе израде овог плана, извршен је предмер радова и дата потенцијално потребна средстава и поступци за активирање предложеног решења.

Табела бр. 22 – Економска анализа				
	Врста радова	Јединица мере	Укупна количина	Потребна претпостављена средства у динарима
ЛЕЗЕРО ВЕЛИКИ ЗАТОН	Ресторан	m2	300	21.000.000,00
	Учионица	m2	100	7.000.000,00
	Собрашице	m2	50	1.000.000,00
	Уређење плаже и пешачке стазе	m2	2500	12.500.000,00
	Паркинг за 40 возила и припад. саобраћајница	m2	2200	17.600.000,00
	Уређење тротоара	m2	1000	5.000.000,00
РАЈКОВА ПЕЋИНА	Центар за посетиоце	m2	200	14.000.000,00
	Бифе	m2	50	3.500.000,00
	Опремање простора за излетнике	m2	5000	1.000.000,00
	Израда прилаза Рајковој пећини	m2	3000	15.000.000,00

Табела бр. 22 – Економска анализа

	Врста радова	Јединица мере	Укупна количина	Потребна претпостављена средства у динарима
РАЈКОВЕ ЛИВАДЕ	Ресторан, рецепција, управа	m2	250	17.500.000,00
	Објекат А	m2	343	24.000.000,00
	Објекат Б	m2	156	11.000.000,00
	Трpezарија и кухиња	m2	115	8.000.000,00
	Рајкова механа	m2	80	5.600.000,00
	Собрашице	m2	160	3.200.000,00
	Уређење камп простора	m2	5000	2.000.000,00
	Спортски терени	m2	1200	6.000.000,00
	Санитарни објекат	m2	60	4.200.000,00
	Саобраћајне површине	m2	3200	26.000.000,00
СКИ ЦЕНТАР	Ски лифт	m	700	80.000.000,00
	Бејби ски лифт	m	120	9.000.000,00
	Ресторан и скијашница	m2	160	11.000.000,00
	Полазна контрола	m2	60	4.200.000,00
	Контрола на врху лифта	m2	30	2.100.000,00
	Техничка база	m2	80	5.600.000,00
	Прилазни пут и паркинг	m2	367	3.000.000,00
ЕЛЕКТРО ЕНЕРГЕТИКА	Подземни вод 10 kV	m	6000	21.000.000,00
	Подземни вод 10 kV	m	6000	21.000.000,00
	Подземни вод 10 kV	m	6000	21.000.000,00
	TS 10/0,4 kV са мрежом 10 и 1 kV и јавна расвета	ком.	3	10.000.000,00
Укупна средства за садржаје јавне намене				393.000.000,00

4.3. Садржај графичког дела

Саставни део овог плана су следећи графички прилози:

1. Катастарско-топографски план, са границама планског обухвата, P=1:2500
2. План намене површина, P=1:2500
3. Подела на целине у обухвату Плана, P=1:2500
4. План саобраћајних површина, P=1:2500 (геометријски попречни профили P=1:125)
 - 4а. План саобраћајних површина - Језеро Велики Затон и Рајкова пећина, P=1:1000

5. План нове парцелације и регулације, P=1:2500

6. План комуналне инфраструктуре, P=1:2500

Саставни део овог плана су и:

Прилог 1. Списак координата тачака које дефинишу границу плана

Прилог 2. Списак координата тачака које дефинишу нове парцеле

Прилог 3. Списак координата темених и осовинских тачака саобраћајница

4.4. Садржај документације

Саставни део овог плана је документација, која садржи:

- Концепт плана детаљне регулације (текстуални део, графички део);
- Захтеви поднети надлежним институцијама, услови, сагласности и мишљења надлежних институција;
- Документација Општинске управе општине Мајданпек о току спровођења законске процедуре;
- Катастарски и топографски план;
- Стратешка процена утицаја на животну средину.

Члан 2.

Саставни део Плана детаљне регулације простора Рајково у Мајданпеку су и графички прилози према садржају датом у тексту .

Члан 3.

Саставни део Плана детаљне регулације простора Рајково у Мајданпеку је Сагласност Одељења за урбанизам, грађевинарство и стамбено-комуналне послове, општинске управе Мајданпек IV број 501-4/2013-03 од 01.03.2013. године, на Извештај о стратешкој процени утицаја на животну средину Плана детаљне регулације простора Рајково у Мајданпеку израђен од стране AMBERO Consulting Representative Office, Београд, Светогорска б.

Члан 4.

План детаљне регулације простора Рајково у Мајданпеку израђен је у три истоветна примерака у аналогном облику и четири истоветна примерка у дигиталним облику, од којих се: 1) један примерак у аналогном облику и један примерак у дигиталном облику налазе у архиви Општинске управе општине Мајданпек, 2) два примерка у аналогном облику и два примерка у дигиталном облику се налазе у Општинској управи општине Мајданпек, у надлежном одељењу и 3) један примерак у дигиталном облику се налази у Министарству грађевинарства и урбанизма.

Члан 5.

Текстуални део Плана детаљне регулације простора Рајково у Мајданпеку објавити у “Службеном листу општине Мајданпек“ а у целости учинити доступним у електронском облику путем интернета.

Члан 6.

План детаљне регулације простора Рајково у Мајданпеку ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у “Службеном листу општине Мајданпек“.

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ МАЈДАНПЕК

Број: 06 – 24/1 од 18.04.2013. године

**ПРЕДСЕДНИЦА СКУПШТИНЕ,
Милица Јасенски, с.р.**

САДРЖАЈ**СКУПШТИНА ОПШТИНЕ МАЈДАНПЕК**

План детаљне регулације простора Рајково у Мајданпеку.....1

ИЗДАВАЧ: **Општина Мајданпек – Стручна служба органа општине**, ул Трг ослобођења бб Мајданпек
ОДГОВОРНИ УРЕДНИК: мр Србислав Живковић, тел: (030) 582 700
ТЕЛЕФОНИ: Редакција (030) 581 140 лок. 1139
УПЛАТНИ РАЧУН: 840-745151843-03, остали приходи у корист нивоа Општине Мајданпек, позив на број 97
06-063
ШТАМПА: **Стручна служба органа општине**