

# ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ТУРИСТИЧКО-ПОСЛОВНУ ЗОНУ „МИРОВО“

## РАНИ ЈАВНИ УВИД

### 1. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

На основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације за пословно-туристичку зону „Мирово“, бр.06-51/2021-I/8.1, донете од стране Скупштине општине Бољевац на седници одржаној дана 29.04.2021.године, приступа се изради Плана детаљне регулације за пословно-туристичку зону „Мирово“ (у даљем тексту План).

Носилац израде Плана је Општинска управа општине Бољевац, Одељење за урбанизам, обједињену процедуру и извршења, имовинско правне послове и послове јавне набавке.

План се израђује у циљу омогућавања реализације коришћења природних потенцијала простора за организацију туристичко-пословних услуга, а на основу: Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20 и 52/21) и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/19), ради упознавања јавности са општим циљевима и сврхом израде Плана, могућим решењима и ефектима планирања, приступило се изради **елабората за рани јавни увид** као прве фазе израде Плана.

Према члану 7. Одлуке о изради Плана детаљне регулације за пословно-туристичку зону „Мирово“ и на основу **Одлуке о приступању изради стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације за пословно-туристичку зону „Мирово“**, бр.06-51/2021-I/8.2, донете од стране Скупштине општине Бољевац на седници одржаној дана 29.04.2021.године а према претходно прибављеном Мишљења надлежног органа за послове заштите животне средине (број: 501-9/2021-III-02 од 29.01.2021.године), **приступа се изради стратешке процене утицаја на животну средину.**

### 2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

**Правни основ** за израду Плана чине:

- Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка., 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20 и 52/21);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“ бр. 32/2019);
- Одлука о изради Плана детаљне регулације за пословно-туристичку зону „Мирово“ („Службени лист општине Бољевац“, број 02/22), бр.06-51/2021-I/8.1, од 29.04.2021.године;

- Одлука о приступању изради стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације за пословно-туристичку зону „Мирово“ („Службени лист општине Бољевац“, број 02/22), бр.06-51/2021-І/8.2, од 29.04.2021.године.

#### **Плански основ:**

- Просторни план општине Бољевац („Службени лист општине Бољевац“ број 15/3/2011);
- Просторни план подручја слива водоакумулације „Боговина“ („Службени гласник РС“, бр. 43/1999).

### **3. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА**

Материјалом за рани јавни увид утврђује се прелиминарна граница Плана, а коначна граница Плана биће дефинисана Нацртом плана.

ПРЕЛИМИНАРНИ ОБУХВАТ ПЛАНА ЧИНЕ к.п.број: 2421, 2427, 2424/1, 2424/2, делови к.п.број: 6612, 2414/1, 2415, 2416, 2420/1, 2336, 2425, 6560/2 у КО Мирово. Прелиминарна површина обухвата Плана је 04ha 23a 34m<sup>2</sup>.

### **4. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА**

*Просторни план општине Бољевац („Сл. лист општине Бољевац“ бр. 15/3/2011)*

#### **1.1 ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ**

*Пољопривредно земљиште као ресурс је од прворазредног значаја за општину а његов развојни значај зависиће, пре свега, од развоја сточарске производње, изградње објеката за прераду пољопривредних производа, промене структуре производње (повећање површина под воћарским и повртарским културама, лековитим биљем и др.), примене агротехничких мера и повећање површина под системима за наводњавање*

#### **2. ЗАШТИТА, УРЕЂЕЊЕ, КОРИШЋЕЊЕ И РАЗВОЈ ПРИРОДНИХ СИСТЕМА И РЕСУРСА**

*Основно стратешко опредељење ка одрживом управљању природним ресурсима у општини Бољевац је обезбеђење повољних техничко-технолошких, финансијских и еколошких решења за њихово коришћење, управљање и заштиту.*

*Најзначајнији природни ресурси у општини Бољевац за развој локалне привреде представљају: Поред пољопривреде, на територији општине Бољевац постоје услови за развијање метало-прерађивачке индустрије, текстилне индустрије, рударства и енергетике, дрвне индустрије, али и туризма / еко-туризма.*

#### **3. ПРОСТОРНИ РАЗВОЈ, ДИСТРИБУЦИЈА СТАНОВНИШТВА, МРЕЖЕ НАСЕЉА И ЈАВНИХ СЛУЖБИ**

##### **3.2. МРЕЖА ЦЕНТАРА И НАСЕЉА**

*Насеља са специфичним функцијама*

*Специфичност ових насеља је у једној или више развојно планираних функција, односно потенцијалних капацитета за развој специфичне понуде. Та специфичност се огледа преваходно у туристичким капацитетима и понудама, планираним привредним капацитетима, инфраструктурним објектима и природним посебностима.*

*У ову групу насеља спадају Ртањ, Мирово, Боговина и Боговина насеље.*

*Насеља са специфичним функцијама морају у знатној мери да буду уређена на савременијим основама него што је то данас. Овде се не мисли само на адекватну комуналну опремљеност и*

инфраструктуру (савремени водовод и канализација, телефонска мрежа, асфалтиране улице и сл.) и на постојање јавних функција, већ и на адекватно уређење и одржавање објеката и слободних неизграђених површина. Контролом коришћења грађевинског земљишта као и контролом заштите животне средине, природних и културних вредности подстицати очување и стварање аутентичних амбијенталних целина, културолошких вредности и туристичко рекреативних понуда.

Основне функције су туризам, прерада руда и пољопривреда. Контролом коришћења земљишта неопходно је очувати квалитет пољопривредног земљишта и животне средине. Акцент у пољопривредној производњи је на сточарству, са стварањем услова за производњу здраве хране и органске пољопривреде.

Туристичку понуду треба изградити практично од нуле (ово се односи на сва насеља у општини у којима се појави интерес за развој туризма). Сеоски, рекреативни и рурални туризам, са приоритетима на инфраструктурном опремању су правци развоја. Повезивањем насеља општине која имају туристичких садржаја и комплементарних активности треба да понуди јединственост и атрактивност целе општине.

Насеље Ртањ и Боговина развијаће постојеће и нове специфичне функције у складу са планираним туристичко-рекреативним развојем уз одговарајуће инфраструктурно опремање и уређење насеља.

Планирани развој Мирова, Ртња и Боговине подстицаће се суфинансирањем основне комуналне инфраструктуре, стимулативном фискалном политиком, интензивирањем јавног превоза ка општинском центру и развојем непољопривредних делатности.

## **II ПРОПОЗИЦИЈЕ ПРОСТОРНОГ РАЗВОЈА**

### **1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ**

#### **1.1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ЗА ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ ОДРЕЂЕНЕ ПЛАНОМ**

##### **1.1.1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ЗОНА ИЛИ КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ЦЕЛИНА ОДЕЂЕНИХ ПЛАНОМ ПРЕМА МОРФОЛОШКИМ, ПЛАНСКИМ, ИСТОРИЈСКО-АМБИЈЕНТАЛНИМ, ОБЛИКОВНИМ И ДРУГИМ КАРАКТЕРИСТИКАМА**

#### **ђ. ЗОНА ТУРИЗМА И ЗАШТИЋЕНИХ ПРИРОДНИХ ВРЕДНОСТИ**

Објекти и комплекси у функцији туризма (смештајни и угоститељски објекти и туристичка инфраструктура) са пратећим садржајима (спорта, рекреације, образовања и културе) могу се планирати у оквиру различитих намена простора: грађевинско земљиште, пољопривредно земљиште, шумско земљиште и водно земљиште.

У туристички атрактивним природним срединама могу се градити смештајни и угоститељски објекти са пратећом инфраструктуром туристичког садржаја или комплекси у функцији туризма - излетнички комплекси, спортско-рекреативни, базени, тениски терени, голф терени, кампови, купалишта, ловачки домови, школе у природи, уметничке колоније, скулптуре и споменици, летње позорнице, хотели, мотели, ресторани и други слични садржаји. Читаво подручје општине Бољевац спада у еколошки вредне и од загађења сачуване природе, на чијим основама се темељи развој туризма. На њеној територији под заштитом државе су следећа изузетно вредна природна добра: - Ртањ-строги резерват природе, који се простире на површини од 15 ha и обухвата састојине букве, јеле, горског јавора и млеча - Мала јасенова глава-строги резерват природе, простире се на површини од 6,30 ha и представља састојине букве и тисе - Боговинска пећина—споменик природе

### **2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛИХ НАМЕНА**

#### **2.2. ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ МОГУ ГРАДИТИ ПОД УСЛОВИМА УТВРЂЕНИМ ПЛАНОМ**

##### **2.2.2. ОБЈЕКТИ ТУРИЗМА**

*Правила изградње и уређења туристичких комплекса и локалитета јесу:*

*3) у делу атара насеља туристичке зоне који не представља центар туристичког насеља или туристички комплекс може се дозволити, на основу одговарајућег урбанистичког плана, контролисана и ограничена изградња нових и комерцијализација постојећих викенд-кућа у туризму (уз могућу адаптацију и реконструкцију), са густином стационарних корисника до 40 корисника/ха, под условом да испуњавају прописане санитарно-хигијенске и друге комуналне услове, да нису у супротности са успостављеним режимима заштите и да не нарушавају слику предела туристичке зоне*

### **2.2.3. ОБЈЕКТИ ПОСЛОВАЊА И ПРИВРЕДЕ**

*Правила изградње за објекте пословања и привреде за општински центар дефинишу се Планом генералне регулације насеља Бољевац.*

*Правила изградње и уређења објеката привреде и МСП на подручју општине јесу:*

*- минимална величина грађевинске парцеле је 15 ари - минимална ширина грађевинске парцеле је 20,0m - приступни пут за везу са јавним путем је минималне ширине 5 m с радијусом кривине прикључка од минимум 10-12,0m, с тим да се приступ парцели поставља сједним улазом-излазом - у границама грађевинске парцеле се обезбеђује паркирање свих теретних и путничких возила потребан манипулативни простор и складишта за оне делатности и МСП која имају веће транспортне захтеве и материјалне уносе (сировине, репроматеријале и готове производе) - минимално опремање грађевинске парцеле, локалитета и зоне подразумева обезбеђење следећих инфраструктурних објеката: приступни пут, водоснабдевање, прикупљање и пречишћавање отпадних вода, приључак на електроенергетску и телекомуникациону мрежу, уређење манипулативног простора, паркинга за различите врсте возила и посебне просторије или ограђеног простора са посудама за прикупљање отпада - у границама грађевинске парцеле се подиже заштитни зелени појас према зонама и суседним парцелама са стамбеном и јавном наменом - степен изграђености грађевинске парцеле је максимално до 50% -минимум 25% укупне површине парцеле заузимају зелене површине, укључујући и заштитне зелене појасеве.*

### **3.2 ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ**

*Промена намене пољопривредног земљишта, које није инфраструктурно опремљено (нема обезбеђен приступ јавној саобраћајници), у грађевинско земљиште могућа је само изградом Плана детаљне регулације.*

## **5. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА**

### **5.1. Положај планског подручја и везе са окружењем**

Подручје Плана налази се у северозападном делу катастарске општине Мирowo у општини Бољевац, на просечној надморској висини око 340мнв. Терен је благо брдовит и то у северозападној целини терен пада према југоистоку и висински опсег се креће од 350мнв до 329мнв док у југоисточној целини терен пада према североистоку и висински опсег је између 335мнв и 324мнв.

Приступ планском подручју је преко некатегорисаног макадамског пута (к.п. 6612 КО Мирowo) којим се остварује веза на државни пут IB реда бр.36 Параћин – Бољевац.

Државни путеви представљају главну везу са ширим окружењем и то преко ДП IB реда бр.36 везу са центром општине Бољевац и Параћином а преко IIБ реда бр.421 везу са планином Ртањ и Сокобањом.

## **5.2. Постојећи начин коришћења простора**

Постојећи начин коришћења простора дефинисан је на основу података прикупљених обиласком терена и према катастарско топографском плану урађеног за потребе детаљне разраде планског подручја.

Простор у обухвату планског подручја је неизграђен и чини га пољопривредно земљиште у виду обраслих зелених површина и необрађиваних утрина. Са североисточне стране границе плана постоји изграђено туристичко насеље. Постојећи путни правци су недовољне ширине и саколовозом од макадама или земље.

## **5.3. Мреже јавне инфраструктуре**

На подручју обухвата Плана инфраструктурна мрежа преносног и дистрибутивног система електричне енергије, телекомуникација и телефонска мрежа постоји.

На планском подручју, постоји изграђен систем за снабдевање водом за пиће делимично, као и одводњавање и одвод отпадних вода.

## **5.4. Евидентирани и заштићени објекти и амбијенталне целине**

На планском подручју нема утврђених непокретних културних добара.

Актом о условима чувања, одржавања и коришћења и утврђеним мерама заштите културних добара, предвиђају се мере које се морају спроводити уколико се у току грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, а према условима надлежног Завода за заштиту споменика културе.

## **5.5. Природна добра**

Израду Плана потребно је реализовати у складу са успостављеним режимима заштите и у складу са Решењем донетим од стране Завода за заштиту природе Србије, у циљу очувања и унапређења постојећих природних потенцијала.

# **6. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА**

Циљ израде Плана је промена намене површина, стварање законске основе за решавање имовинско - правних односа и формирање планског основа за рационалну организацију, уређење и коришћење простора у обухвату Плана чиме се стварају услови за организацију квалитетне туристичке понуде и пословања.

Стварање могућности за инфраструктурно опремање локације, решавање имовинско-правних односа, подизање опште развијености простора, повећање квалитета живота становништва као и заштита и очување животне средине.

# **7. ОСНОВНА КОНЦЕПТУАЛНА ПЛАНСКА РАЗВОЈНА РЕШЕЊА**

Планским решењем треба да се понуде садржаји који ће унапредити подручје и омогућити инвестирање у развој, односно да одговоре захтевима потенцијалних инвеститора, обезбеде могућу изградњу уз максимално поштовање природних и створених предности и ограничења. Као обавезујућа утврђују се постојећа планска решења дефинисана Просторним планом општине Бојевац („Службени лист општине Бојевац“ број 15/3/2011) и Просторним планом подручја слива водоакумулације „Боговина“ („Службени гласник РС“, бр. 43/1999).



## 7.1. Планирана претежна намена површина

### 7.1.1. Оријентационо планирано грађевинско подручје

Прелиминарни обухват Плана је дефинисан као грађевинско подручје.

Површина Планског подручја подељена је на:

- а/ површине јавне намене
- б/ површине остале намене

а/Површине јавне намене су:  
саобраћајне површине С1, С2, С3 и С4

б/ Површине остале намене су  
целина А – туризам  
целина Б – пословање

|                                  |                                 |               |
|----------------------------------|---------------------------------|---------------|
| Прелиминарна површина Плана      | <b>04ха 23а 34m<sup>2</sup></b> | <b>100%</b>   |
| <b>а/ Површине јавне намене</b>  | <b>01 91 82</b>                 | <b>45,31%</b> |
| саобраћајне површине             | 01 91 82                        | 45,31%        |
| <b>б/ површине остале намене</b> | <b>02 31 52</b>                 | <b>54,69%</b> |
| целина А – туризам               | 01 37 63                        | 32,51%        |
| целина Б – пословање             | 00 93 89                        | 22,18%        |

## 7.2. Предлог основних урбанистичких параметара

### 7.2.1. Површине јавне намене

Површине јавне намене обухватају прилазни пут С1 и С2 којим планско подручје остварује везу - излаз на државни пут Ђреда бр.36. У обухвату Плана (са северне стране Плана) су и интерне саобраћајнице С4 и С3.( минималне ширине 3,5m).

### 7.2.2. Површине остале намене

Целина А – Туризам

- Доминантна намена: туризам
- Могућа - допунска намена: пословање, комерцијалне услуге, занатске услуге, трговина, спорт и рекреација, инфраструктурни објекти у функцији објекта
- Забрањена изградња: производни објекти, складишта
- Минимална површина парцеле за изградњу слободностојећег објекта у функцији туризма са пратећим садржајима је 1 500 m<sup>2</sup>
- Индекс заузетости до 40%
- Највећа дозвољена спратност главног објекта П+1+Пк, могућа изградња подземних етажа ако не постоје сметње геомеханичке и хидротехничке природе
- Применити архитектонски стил заснован на традицији локалних кућа
- Најмања ширина фронта грађевинске парцеле 25,0m
- Паркирање искључиво у оквиру сопствене парцеле

Целина Б – Пословање

- Доминантна намена: пословање
- Могућа - допунска намена: комерцијалне услуге, занатске услуге, трговина, прерада локалних пољопривредних производа , инфраструктурни објекти у функцији објекта
- Минимална површина парцеле за изградњу слободностојећег објекта је 1 500 m<sup>2</sup>

- Све делатности и услуге се морају обављати у објектима
- Индекс заузетости до..... до 60%
- Индекс изграђености ..... до 1,0
- Најмања ширина фронта грађевинске парцеле ....25,0m
- Спратност објекта пословања не може бити већа од П+2
- Паркирање у оквиру своје парцеле

### **7.3. Оријентационо планирани капацитети мрежа инфраструктуре**

Нацртом Плана биће дефинисани прилази до сваке целине унутар планског обухвата и садржај попречних профила (ширина саобраћајних трака, ширина тротоара), у зависности од ранга саобраћајница, конфигурације терена и изграђености простора.

На планском подручју планира се изградња целокупне јавне инфраструктуре према условима добијених од надлежних Јавних предузећа. Све инфраструктурне мреже налазиће се у регулационом појасу саобраћајница са распоредом који је дефинисан планом сваке инфраструктурне мреже.

## **8. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА**

Најзначајнији фактори активирања и развоја привреде и туризма општине Бољевац представљају природне вредности: здрава животна средина са чистим ваздухом и погодном климом.

Уређењем простора и дефинисањем његовог начина коришћења очекује се активирање:

1/ туристичких потенцијала планског и ширег подручја и привлачење нових корисника и даљи развој туризма овог подручја;

2/стварање услова за бољи привредни развој подручја и боље коришћење расположивих природних потенцијала.

Реализацијом Плана стварају се могућности за подизање квалитета живота становника, бољу инфраструктурну опремљеност простора, заштиту животне средине и очување стечених добара.