

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА КУПИНОВО

КЊИГА I : ТЕКСТУАЛНИ И ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА

**УНИВЕРЗИТЕТ У БЕОГРАДУ
АРХИТЕКТОНСКИ ФАКУЛТЕТ**

Београд, 2014. година

НАРУЧИЛАЦ: ОПШТИНА ПЕЋИНЦИ

ОБРАЋИВАЧ: Универзитет у Београду
Архитектонски факултет
декан: проф. др Владан Ђокић

РУКОВОДИЛАЦ: Проф. др Александра Ђукић, д.и.а.

МЕТОДОЛОГ: Проф. др Миодраг Ралевић, д.и.а.

**План генералне регулације насеља Купиново
донет од стране Скупштине општине Пећинци
на седници одржаној 30. 12. 2014. године**

Одлука бр. 011 - 3/2015 - I

**Службени лист општина Срема
бр. 31/2014 од 31. 12. 2014.године**

**Председник Скупштине општине Пећинци
Сава Чојчић, дипл.ек.**



2014 године

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА КУПИНОВО

06-982/01 и 06-982/2

ДЕКАН:

Проф. др Владан Ђокић

UNIVERZITET U BEOGRADU ARHITEKTONSKI FAKULTET

Bulevar Kralja Aleksandra 73, 11000 Beograd
Telefoni: +381 (0)11 33.70.196 32.25.254 Telefaks: +381 (0)11 33.70.193

Matični broj: 07032480 šifra delatnosti: 80322 PIB: 100252129

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

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

РУКОВОДИЛАЦ:

Проф. др Александра Ђукић



АРХИТЕКТОНСКИ ФАКУЛТЕТ
УНИВЕРЗИТЕТА У БЕОГРАДУ
ИСТРАЖИВАЧКО ПОСЛОВНИ ЦЕНТАР

Руководилац:

Проф. др Александра Ђукић, д.и.а.

Методологија :

Проф. др Миодраг Ралевић, д.и.а.

Координатор:

Дејана Шавија, д.и.а.

Тим експерата:

Доц. мр. Бисерка Митровић, д.и.а.

Тања Клишманић, д.и.а.,

Сања Симеунчевић, д.и.а.

Мр. Урош Радосављевић, д.и.а.

Др Александра Ступар, д.и.а.

Данијела Мишковић, д.и.г.

Александар Ранковић, д.и.г.

Др Душан Мијовић, д.и.гео.

Миша Јовић, д.е.и.

Синиша Вуков, е.е.ц.

Живко Марковић, е.е.ц.

Драгана Котуровић, е.е.ц.

Јелена Бишевац, е.ц.ц.

Јелена Вукићевић, е.ц.ц.

Евица Рајић, дипл.екол.

Радни тим:

Дијана Живковић, д.и.а.

Марија Радишић, д.и.а.

Ивана Обрадовић, д.и.а.

Милош Андријевић, д.и.а.

Весна Митрески, д.и.а.

Наташа Манакоски, д.и.а.

Ивана Тупањац, д.и.а.

Оливера Грк, д.и.а.

Катарина Адамовић, д.и.а.

Анђелија Павловић, д.и.а.

Вук Лукић, д.и.а.

Ненад Михајловић, д.п.п.

Наташа Крстић, д.и.а.

Марија Кочовић, д.и.а.

Катарина Јоксимовић, д.и.а.

Институција:

АРХИТЕКТОНСКИ ФАКУЛТЕТ УНИВЕРЗИТЕТА У БЕОГРАДУ,

Булевар краља Александра бр.73/II

декан: Проф. др Владан Ђокић

Инвеститор:

ОПШТИНА ПЕЋИНЦИ

Пећинци, Слободана Бајића 5

Посл. бр. I F1 106/07

TRGOVINSKI BEOGRADU суд у судија Tatjana Vlasisavljević

као судија појединац у судскорегистарској правној ствари предлагача ARHITEKTONSKI FAKULTET
UNIVERZITETA U BEOGRADU, Beograd Ul. Bulevar
revolucije br. 73

promene naziva i podataka od značaja za pravni promet
ради уписа који се односе на седиште субјекта уписа

дана 04.04.2007. год. донео је

РЕШЕЊЕ

Усваја се захтев предлагача за упис у судски регистар и одређује се упис у судски регистар, у регистарски уложак
бр. 5-161-00, података садржаних у прилозима уз пријаву бр. 1,
који су саставни део овог решења.

Судија,
Tatjana Vlasisavljević, s.r.
за тачност отписка overava:

Поука о правном леку: Против овог решења може се изјавити жалба, преко овог суда, Вишем трговинском
суду у BEOGRADU у року од 8 дана од дана достављања преписа решења.

4. Препис решења

Фирма и седиште субјекта уписа	АРХИТЕКТОНСКИ ФАКУЛТЕТ УНИВЕРЗИТЕТА У БЕОГРАДУ Београд, Булевар револуције бр. 73/II			Прилог уз решење број	1
Број регистарског уписа регистарског суда и његово седиште		5-161-00, Трговински суд у Београду			
Датум уписа	Ознака и број решења	Број уписа	Назив суда		
04.04.2007. год.	I F1 106/07	5	Т.С. Београд		
1. Фирма и седиште субјекта уписа и његов матични број					
УНИВЕРЗИТЕТ У БЕОГРАДУ – АРХИТЕКТОНСКИ ФАКУЛТЕТ Београд, Булевар краља Александра бр. 73/II Матични број: 07032480 Број текућег рачуна: 840-1436666-34 ПИБ: 100252129					
2. Овлашћење субјекта уписа у правном промету					
Факултет је правно лице и има право да у правном промету закључује уговоре и предузима друге правне послове и правне радње у оквиру своје правне и пословне способности.					
3. Врста и обим одговорности за обавезе субјекта уписа у правном промету и врста и обим одговорности за обавезе других субјеката					
За преузете обавезе у правном промету Факултет одговара свим својим средствима којима располаже.					
4. Одговорност оснивача за обавезе субјекта уписа					
Оснивач одговара за обавезе Факултета у границама и под условима прописаним законом					
Судија, Tatjana Vlasisavljević, s.r. за тачност отписка overava:					4. Прилог уз препис решења
Следи наставак број:					
Овлашћено лице потписује само прилог уз пријаву, а судија – прилог уз изворник решења и регистарски лист.					
ОБРАЗАЦ: Прилог уз решење број 1					
Издавач: ЈП Службени лист СРЈ, Београд Ознака за поруџбину: Обр. бр. 161451					

			Прилог уз решење број	2
Број регистарског уписа регистарског суда и његово седиште		VIII.Fi.8354/99 3.3.2000 god. 5-161-00, Beograd		
Ред. број	Фирма, односно назив и седиште, ознака регистра и број регистарског уписа, матични број и број рачуна оснивача односно име и адреса, лични број и број личне карте оснивача и члана	Број и датум акта о оснивању	Датум приступања	
1	2		4	
1	Република Србија	V.M. Be. 308 21.06.1949.		
2				
3				
4				
5				
Уписани и уплаћени основни капитал, повећање, односно смањење основног капитала				



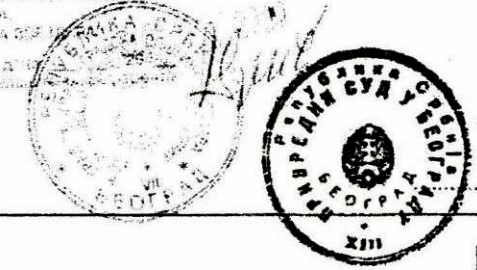
4. Прилог уз препис решења

Овлашћено лице потписује само прилог уз пријаву, а судија – прилог уз изворник решења и регистарски лист.

ОБРАЗАЦ: Прилог уз решење број 2

Издавач: ЈП Службени лист СРЈ, Београд
Ознака за поруџбину: Обр. бр. 161531 – 105/99

Ред. број	Укупан износ улога оснивача и члана	Броја и обим одговорности за обавезе субјекта уписа	Датум иступања
5	5	7	8
1			
2			
3			
4			
5			
Уписани и уплаћени основни капитал, повећање, односно смањење основног капитала			
<p>Петоро судија овог суда прелиминарно искористиће своје право одлучивања који је наведен матурираном облику описом</p> <p>а који се везује од који се везује од од примеру Бр. 3417</p> <p>Судија Zanka Radic ЖАНКА РАДИЋ</p>			



4. Прилог уз препис решења

Овлашћено лице потписује само прилог уз пријаву, а судија – прилог уз изворник решења и регистарски лист.

ОБРАЗАЦ: Прилог уз решење број 2

Издавач: ЈП Службени лист СРЈ, Београд
Ознака за поруџбину: Обр. бр. 161531 – 105/99

Посл. бр. 1 Fi 174/2012

Privredni суд у Beogradu судија Mirjana Trninić

као судија појединац у судскорегистарској правној ствари предлагача
Univerzitet u Beogradu-ArHITEKTONSKI fakultet
Beograd, Bulevar kralja Aleksandra 73/II

ради уписа uskladiwanja sa Zakonom o klasifikaciji delatnosti ("Sl.glasnik RS",
br.104/09) i proširenje delstnosti

дана 31.05.2012., донео је

РЕШЕЊЕ

Усваја се захтев предлагача за упис у судски регистар и одређује се упис у судски регистар, у регистарски уложак бр. 5-161-00, података садржаних у прилозима уз пријаву бр. 3, који су саставни део овог решења.

Судија
Mirjana Trninić
zto

Поука о правном леку: Против овог решења може се изјавити жалба, преко овог суда, Privrednom апелационом суду у Beogradu у року од 8 дана од дана достављања преписа решења.

4. Препис решења

			Прилог уз решење бр. 3
Број регистарског уложка регистарског суда и његово седиште		5-161-00 Привредни суд у Београду	
Датум уписа	Ознака и број решења	Број уписа	Назив суда
31.05.2012.	1 Fi 174/2012	9	PS BEOGRAD
1. Делатности, односно послови и послови спољнотрговинског промета субјекта уписа			
<ul style="list-style-type: none"> - Високо образовање – шифра 85.42 - Уметничко образовање – шифра 85.52 - Остало образовање – шифра 85.59 - Помоћне образовне делатности – шифра 85.60 - Производња канцелариских предмета од папира – шифра 17.23 - Остало штампање – шифра 18.12 - Поправка машина и апарата – шифра 33.12 - Трговина на мало књигама у специјализованим продавницама – шифра 47.61 - Трговина на мало новинама и канцеларијским материјалом – шифра 47.62 - Остале услуге припреме и послуживања хране – шифра 56.29 - Издавање књига – шифра 58.11 - Издавање именика и адресара – шифра 58.12 - Издавање новина – шифра 58.13 - Издавање часописа и периодичних издања – шифра 58.14 - Остала издавачка делатност – шифра 58.19 - Издавање осталог софтвера – шифра 58.29 - Снимање и издавање звучних записа и музике – шифра 59.20 - Емитовање радио-програма – шифра 60.10 - Производња и емитовање телевизијског програма – шифра 60.20 - Рачунарско програмирање – шифра 62.01 - Консултантске делатности у информационим технологијама – шифра 62.02 - Управљање рачунарском опремом – шифра 62.03 - Остале услуге информационе технологије – шифра 62.09 - Обрада података, хостинг и сл. – шифра 63.11 - Веб портали – шифра 63.12 - Правни послови – шифра 69.10 - Архитектонска делатност – шифра 71.11 - Инжењерске делатности и техничко саветовање – шифра 71.12 - Техничко испитивање и анализе – шифра 71.20 - Истраживање и развој у осталим природним наукама – шифра 72.19 - Делатност комуникација и односа с јавношћу – шифра 70.21 - Консултантске активности у вези с пословањем – шифра 70.22 - Делатност рекламних агенција – шифра 73.11 - Медијско представљање – шифра 73.12 - Фотографске услуге – шифра 74.20 - Остале стручне, научне и техничке делатности – шифра 74.90 - Изнајмљивање и лизинг канцеларијских машина и опреме – шифра 77.33 - Организовање састанака и сајмова – шифра 82.30 - Спортско и рекреативно образовање – шифра 85.51 - Делатности библиотека и архива – шифра 91.01 - Заштита и одржавање непокретних културних добара – шифра 91.03 - Поправке рачунара и периферне опреме – шифра 95.11. <p>Нова делатност:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Истраживање и развој у друштвеним и хуманистичким наукама – шифра 72.20 			
Следи наставак број:			4. Прилог уз препис решења

Овлашћено лице потписује само прилог уз пријаву, а судија – прилог уз изворник решења и регистарски лист.

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ: Прилог уз решење број 3

Посл. бр. 1 Fi 353/2012

Privredni суд у Beogradu судија Mirjana Trninić


као судија појединац у судскорегистарској правној ствари предлагача Univerzitet u Beogradu
Arhitektnoski fakultet Beograd, Bulevar kralja Aleksandra 73/II

ради уписа promene lica ovlašćenog za zastupanje

дана 17.09.2012., донео је

РЕШЕЊЕ

Усваја се захтев предлагача за упис у судски регистар и одређује се упис у судски регистар, у регистарски уложак бр. 5-161-00, података садржаних у прилозима уз пријаву бр. 4 који су саставни део овог решења.



Судија,
Mirjana Trninić
ztc

Поука о правном леку: Против овог решења може се изјавити жалба, преко овог суда, Privrednom apelacionom суду у Beogradu у року од 8 дана од дана достављања преписа решења.

4. Препис решења

			Прилог уз решење број	4
Број регистарског уложка регистарског суда и његово седиште		5-161-00, у Београду		
Датум уписа	Ознака и број решења	Број уписа	Назив суда	
17.09.2012.	1 Fi 353/2012	20	PS BEOGRAD	
1. Имена лица овлашћених за заступање субјекта уписа и границе њихових овлашћења				
<p>УПИСУЈЕ СЕ декан Архитектонског факултета у Београду проф. др Владан Ђокић, са неограниченим овлашћењима ЈМБГ 2009963710199</p> <p>БРИШЕ СЕ проф. др Владимир Мако, декан Факултета са неограниченим овлашћењима ЈМБГ 1110958710007</p>				
2. Имена лица овлашћених за заступање субјекта уписа у обављању послова спољнотрговинског промета и границе њихових овлашћења				
Следи наставак број:				4. Прилог уз препис решења

Овлашћено лице потписује само прилог уз пријаву, а судија – прилог уз изворник решења и регистарски лист.

ОБРАЗАЦ: Прилог уз решење број 4



Судија,
Mirjana Trninić



УНИВЕРЗИТЕТ У БЕОГРАДУ
АРХИТЕКТОНСКИ ФАКУЛТЕТ

Бр. 330/2
Датум: 12 FEB 2009.
Београд.

На основу одредаба чл. 107. чл. 108. и чл. 109. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник Републике Србије", бр. 47/03), а у складу са одредбама Статута Архитектонског факултета у Београду, декан доноси

РЕШЕЊЕ

за израду Плана генералне регулације
са елементима детаљне регулације
насеља Купиново

Одређује се за овлашћеног урбанисту доц. мр Александра Ђукић.

ДЕКАН
АРХИТЕКТОНСКОГ ФАКУЛТЕТА

Проф. др Владимир Мако

Доставити:

- 1x Доц. мр Александри Ђукић
- 1 x ИПЦ-у и
- 1 x Архиви



УНИВЕРЗИТЕТ У БЕОГРАДУ
АРХИТЕКТОНСКИ ФАКУЛТЕТ

Бр. 330/1
Датум: 12 FEB 2009.
Београд.

На основу члана 21. став 1. Статута Архитектонског факултета у Београду, декан Факултета, дана 12.02.2009.г. доноси

РЕШЕЊЕ

- Одређује се доц. мр Александра Ђукић, дипл. инж. арх. за носиоца задатка израде Плана генералне регулације са елементима детаљне регулације насеља Купиново, по Уговору бр. 06-982/1 од 15.05. 2007. и Анекса бр. 982/2 од 12. 09. 2007. године, закљученог са Општином Пећинци, Пећинци, Слободана Бајића бр.5
- Именована је дужна да послове из става 1. овог Решења изврши у свему према Закону о планирању и изградњи ("Сл. гласник Републике Србије", бр. 47/03) важећим прописима, стандардима, правилима струке и у свему према Уговору бр. 06-982/1 од 15.05. 2007. и Анекса бр. 982/2 од 12. 09. 2007. године, те да о току израде поверених послова извештава Факултет.
- Ово решење је коначно даном доношења.

ДЕКАН
АРХИТЕКТОНСКОГ ФАКУЛТЕТА

Проф. др Владимир Мако

Доставити:

- 1x Доц. мр Александри Ђукић
- 1 x ИПЦ-у и
- 1 x Архиви



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утођује да је

Александра М. Ђукић

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 0401964855018

одговорни урбаниста
за руковођење изградом урбанистичких планова и урбанистичких
пројеката

Број лиценце
200 0646 04



У Београду,
18. марта 2004. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милош Лазовић

Проф. др Милош Лазовић
дипл. грађ. инж.

Број: 12-02/139145
Београд, 02.09.2014. године



На основу члана 75. Статута Инжењерске коморе Србије
("СГ РС", бр. 88/05 и 16/09), а на лични захтев члана Коморе,
Инжењерска комора Србије издаје

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Александра М. Ђукић, дипл.инж.арх.
лиценца број

200 0646 04

за

**одговорног урбанисту за руковођење изградом урбанистичких
планова и урбанистичких пројеката**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је
измирио обавезу плаћања чланарине Комори закључно са 18.03.2015.
године, као и да му одлуком Суда части издата лиценца није одузета.



Председник Инжењерске коморе Србије

Милош Лазовић
Милош Лазовић дипл.инж.ел.

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ ЛИЦА О КОРИШЋЕЊУ ПРОПИСА

ИЗЈАВЉУЈЕМ ДА ЈЕ ЗА:

Израду **Плана генералне регулације насеља Купиново**, урађен урбанистички план према важећим прописима о планирању и изградњи, стандардима и правилницима.

ОДГОВОРНО ЛИЦЕ

Проф.др Александра Ђукић, дипл.инж.арх.



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Миодраг Б. Ралевић

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 2406950710288

одговорни урбаниста

за руковођење изградом урбанистичких планова и
урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 0572 04



У Београду,
08. јануара 2004. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милош Лазовић

Проф. др Милош Лазовић
дипл. грађ. инж.

Број: 12-02/158320
Београд, 27.01.2015. године



На основу члана 75. Статута Инжењерске коморе Србије
("СГ РС", бр. 88/05 и 16/09), а на лични захтев члана Коморе,
Инжењерска комора Србије издаје

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Миодраг Б. Ралевић, дипл.инж.арх.
лиценца број

200 0572 04

за

**одговорног урбанисту за руковођење изградом урбанистичких
планова и урбанистичких пројеката**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је
измирио обавезу плаћања чланарине Комори закључно са 08.01.2016.
године, као и да му одлуком Суда части издата лиценца није одузета.



Председник Инжењерске коморе Србије

Милован Главоњић
Мр Милован Главоњић дипл.инж.ел.

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

САДРЖАЈ:

1. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ПЛАНА

1.1. Правни и плански основ	1
1.2. Граница обухвата Плана	1
1.3. Циљеви плана	1
1.3.1. Посебни циљеви	2
1.4. Извод из текстуалног дела усвојеног Концепта плана	3
1.4.1. Оцена постојећег стања и процена развојних могућности	3
1.4.2. Концепција плана	4
1.4.3. Повод за израду плана	4
2. ПЛАНСКИ ДЕО	
2.1. Правила уређења	4
2.1.1. Концепција уређења и типологија карактеристичних грађевинских зона и карактеристичних целина одређених планом	4
2.1.2. Подела насеља на урбанистичке целине и зоне	4
2.1.3. Правила уређења за изградњу површина и објекта јавне намене	5
2.1.3.1. Јавне зелене површине	5
2.1.3.2. Услови за површине намењене заштићеном зеленилу	5
2.1.3.3. Услови за спортско-рекреативне површине	5
2.1.3.4. Правила уређења за саобраћајне површине	5
2.1.4. Грађевинско подручје са наменама површина	7
2.1.4.1. Центри и централне активности	7
2.1.4.2. План развоја јавних служби и комуналне површине	10
2.1.4.3. План развоја становања	11
2.1.4.4. Развој продукционе делатности пословања, трговине и услуга	13
2.1.4.5. Развој туризма	14
2.1.4.6. Развој спорта и рекреације	16
2.1.5. Објекти комуналне инфраструктуре	20
2.1.5.1. Водовод	20
2.1.5.2. Канализација	21
2.1.5.3. Електромрежа	22
2.1.5.4. ТТ и КДС мрежа	

2.2. Правила грађења

2.2.1. Општа правила грађења, парцелације и препарцелације, формирања грађевинске парцеле и регулације	23
2.2.2. Урбанистички показатељи по реонима	26

2.3. Заштита и унапређење животне средине

2.3.1. План заштите простора и животне средине	27
2.3.2. Правила уређења и мере заштите културног наслеђа	30
2.3.3. Мере заштите од елементарних и других непогода и услови од интереса за одбрану земље	32
2.3.4. Услови за кретање инвалидних лица	32
2.3.5. Мере енергетске ефикасности изградње	33

2.4. Спровођење плана

34

1. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ПЛАНА

1.1. Правни и плански основ

Правни основ за израду и доношење Плана детаљне регулације насеља Купиново садржи се у:

- Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 – УС и 24/11),
- Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената (Сл. гласник РС бр. 31/10, 69/10, 16/11)
- Уговору о изради Плана генералне регулације са елементима детаљне регулације насеља Купиново између Архитектонског Факултета Београд (број 06-982/1 од 15.05.2007.) и Општине Пећинци (број 40-131/2007-IV од 16.05.2007.) и Анексу истог Уговора између Архитектонског Факултета Београд (број 06-982/2 од 12.09.2007.) и Општине Пећинци (број 40-252/2007-V од 11.09.2007.)
- Одлука о приступању изради Плана детаљне регулације насеља Купиново у општини Пећинци бр. 011-12/2010 -1 од 16. 03. 2010.године.

ПЛАНСКИ ОСНОВ за израду овог плана је Просторни план Општине («Сл.лист општина Срема», бр. 7/07), којим је у поглављу VI. Имплементација Просторног плана до 2025. године, у тачки 3. Разрада Просторног плана, предвиђена приоритетна израда одговарајућег урбанистичког плана за насеље Купиново, а што је и прсузета обавеза из плана вишег реда - Просторног плана подручја посебне намене специјалног резервата природе «Обедска бара» («Сл.лист АП Војводине», бр. 8/2006).

1.2. Граница обухвата Плана

Генералним планом се обухвата подручје од 406.45 ха, прелиминарним границама:

Од Реке Саве односно од кп. бр. 2935/5, 2936, 2940 - јужна страна, прелази канал, затим делом јужне стране парцеле 2987, одакле скреће ка северу - западу и прлази преко исте парцеле до западне границе кп. бр. 2988 – дужина око 950 м и наставља ка северу - западу западном границом кп. бр. 2990, до јужне границе кп. бр. 3664/83. Одатле граница скреће ка западу и креће се јужним границама кп. бр. 3664/83, затим западним границама кп. бр. 3664/157, 3664/156, северозападним границама кп. бр. 3664/153, 3664/152, 3664/150, 3664/148, дотиче кп. бр. 3664/146 у једној тачки и наставља северу – западним границама парцела 3664/144, 3664/142, 3664/140, 3664/138, 3664/136, 3664/134, 3664/132, 3664/130, 3664/128, 3664/126, 3664/ 124, 3664/ 122, 3664/ 120, 3664/ 118, 3664/ 116, 3664/ 114, 3664/ 112, 3664/ 110, 3664/ 108, 3664/106, 3664/104,3664/102, 3664/100, 3664/98, 3664/96, 3664/94, 3664/92, 3664/90, 3664/88, 3664/86. Скреће ка југо – истоку и креће се североисточном границама кп. бр. 3664/86, 3664/85, додирује кп. бр. 1417/2 у једној тачки где се ломи и добија североисточни смер пролазећи северу – западним границама кп. бр. 1414, 1412, 1409/2, 1407, 1405, 1403, 1400, 1397, 1394, 1391, 1389, 1386, 1383, 1380, 1377, 1375, 1373, 1371, 1368, 1365, 1362, 1359, 1353, 1347, 1346, 1329, 1332, 1335, 1337, 1339, 1341, 1342, 1343, 1344, затим прелази Улицу Ђорђа Марковића, задржава северу – источни правац и пролази северу – западним границама кп. бр. 1000, 1001, 1002, 993, 992, прелази Гробљанску улицу, наставља у истом смеру северозападним границама кп. бр. 174, 176, 181, 208, 210, 212, 214, 216, 218. Граница се креће ка западу јужном границом кп.бр. 148, затим наставља западном границом исте парцеле крећући се поново ка северу западним границама кп. бр. 111, 107, 103, 100, 97, 94, 90, 86/2, 83, 81/3, 81/2, 81/1, 80, 79, 76, 73/2, 73/1, 71, 67, 64, 61, 60, 59, 58, 57, 56, 55, 54, 53, 52, 51, 50, 49, 48, 47, 46, 44, 42, 40, 39, 36, 34, 32, 31, 28, 27, 26, 25, 24, 23, 21, 20, 19, 18, 17, 15, 13, 12, 10, 9, 7, 6/2, 6/1, 5, 4, 2, 1, пролазећи северном границом парцеле 1 усмерава се ка истоку, затим источном границом исте парцеле ка југу, па источним границама кп. бр. 3, 5, 6/1, 6/2, 7, 8, 10, 11, 13, 14, 16, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28

,29,32,33,35,37,40,41,43,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62, прелази улицу Жике Маричића и креће се ка истоку северном границом кп. бр. 242, 243, 244, до источне границе кп. бр. 244 којом се сад спушта ка југу, прелази пут и наставља источним границама кп. бр. 253/11, 262, 263, 268, 271, 273, 276/2, 279, 283, 286, 290, 294, 297, 298, 300, 306, 308, 310, 315, 319, 321, 323, 326, 329, 332, 335, 338, 341, 345, 346, прелази Играчку улицу и скреће ка северу – истоку и креће се северозападним границама кп.бр. 510, 517, 519, 531, 530/1, 534/2, 534/1, 535, 542, 545, 548, 551, 553, 557, 560, 564, 567, 571, 574, 577, 580, 581, 582, 591, затим прелази пут и наставља у истом смеру северу – западним границама кп. бр. 592, 596, 599, 601, 603, 605, 608, 609, 612, 615, 616/1, 621, 622, 624, 625, 627, мења смер ка југоистоку и креће се северу – источним границама кп. бр. 627, 626, затим прелази Орачку улицу, задржава исти смер и креће се североисточним границама кп. бр. 628, 629, где прелази на југоисточну границу парцеле 629, крећући се сада ка југо – западу југоисточним границама кп. бр. 629, 631, 634, 635, 637, 638, 642, 643, 644, 647, 650, 653, 656, 659, 662, 665, 669, 671/2, 674, 677, 680, 683, 686, 689, 692, 695, 698, 701, 704, 707, 709, 712, 715, 718, 725, 729, 1611, скреће ка југо – истоку источном границом кп. бр. 1611, затим скреће ка југо – западу и креће се југо – источном па јужном границом исте парцеле. Прелази улицу Цвете Јовановић и у истом смеру наставља југо – источним границама кп. бр. 3664/81, 3664/80, 3664/79, на северној граници кп. бр. 3664/2, граница скреће на исток па се креће северном границом кп. бр. 2983, прелази на западну границу исте парцеле и креће се ка северу до северне границе исте парцеле где се опет усмерава ка истоку, преласком на источну границу ове парцеле мења смер ка југу, па поново скреће ка западу крећући се јужном границом исте парцеле до канала кога прелази и даље се пружа југозападно југоисточном границом кп. бр. 2985, 2980, затим прелази на источну границу кп. бр. 2980,наставља источном страном кп. бр. 2927, 2929/1, прелази преко парцеле 2931/2, и поново наставља источном границом кп. бр. 2929/1, додирује границу кп. бр. 2929/2 на источној страни, прелази преко кп. бр. 2934/1, 2935/8, наставља у истом смеру источном страном кп. бр. 2935/5, где се и затвара граница плана.

1.3. Циљеви плана

Циљеви развоја везани су за општину Пећинци са изузетним природним, туристичким, спортско-рекреативним и другим потенцијалима и ограничењима. Имајући у виду да је у непосредном окружењу обухвата и Специјални резерват природе Обедска бара општи циљ је везан и за заштиту и промоцију природних ресурса уз могућност њиховог коришћења. Тако се на глобалном нивоу могу дефинисати следећи циљеви:

- већи степен функционалне повезаности насеља Купиново са непосредним окружењем
- развој насеља у правцу формирања туристичко-бањског центра
- унапређење еколошких квалитета урбане средине и непосредног окружења
- очување необновљивих ресурса
- неговање идентитета и специфичности које насеље поседује
- развој терцијалног сектора, у циљу повећавања степена урбанитета подручја
- развијање техничко-технолошких мрежа и саобраћајне инфраструктуре
- одрживи социјални развој по мери локалне заједнице

1.3.1. Посебни циљеви**посебни циљеви проистекли из принципа управљања грађевинским земљиштем:**

- Рационалнијим коришћењем земљишта као ретког и ограниченог ресурса
- Заштитом социјалних категорија становништва од тржишног деловања кроз посебне механизме
- Афирмацијом потенцијалне ренте и уважавањем свих учесника у њеном ефектуирању (власник земљишта, градитељ, закупац објекта и локална заједница)
- Разрадом механизма за активирање до сада уступљених а нереализованих локација (како би се обезбедио довољан број парцела за новоградњу)
- Раздвајањем јавног од осталог грађевинског земљишта за које се хитно мора створити електронска база података.
- Одређивање улоге локалне самоуправе да развојном, пореском и земљишном политиком дефинише начин управљања грађевинским земљиштем.
- Разјашњавање својинске ситуације земљишта и других непокретности, већа понуда на тржишту, снижавање цене изградње и закупа
- Увођење тржишних пореза (порези на некретнине на бази тржишних вредности а не процене локалних власти).
- Децентрализацијом да општина постане власник земљишта на својој територији. Локална самоуправа је имовински и финансијски самостална.
- Комплетирање катастарске евиденције. Гашење двоструког књижења у земљишним књигама и катастарским евиденцијама.
- Приватизација градског грађевинског земљишта, откуп земљишта од државе.
- Поједностављивање и располагања грађевинским земљиштем и убрзавање издавања грађевинских дозвола.
- Завршетак приватизације, грађевинско земљиште је приватно (државно и општинско).
- Проширивање улоге приватног сектора на област комуналних услуга.
- Порезе на некретнине на локалном нивоу треба одредити на основу тржишних критеријума.
- Стварање друштвено-економског окружења у коме различити актери могу да обаве задатке који су им додељени.
- Омогућавање тржишту да функционише на свим нивоима.
- Омогућавање партнерства између јавног и приватног сектора
- Превазилажење несавршености тржишта, у циљу стварање равнотеже између понуде и потражње (државна интервенција у фискалној и кредитној политици).

посебни циљеви проистекли из примарног – умрежавања градова и насеља:

- равномерно развој региона и регионалних веза;
- симултано стварање мрежа у којима се повезују урбана и рурална подручја региона и омогућава њихово функционисање и афирмисање као јединствене целине;
- формирање ефикаснијих производних мрежа заснованих на употреби нових технологија, механизма тржишта и поштовања европских еколошких препорука и ограничења.

посебни циљеви проистекли из примарног - унапређење еколошких квалитета урбане средине и непосредног окружења:

- унапређење квалитета ваздуха и воде;
- очување необновљивих ресурса;
- обезбеђивање континуитета у функционалном и просторном повезивању отворених простора;
- обезбеђивање што богатије понуде различитих рекреативних и других садржаја на отвореним просторима;

- обезбеђивање приступачности предвиђеним садржајима на пешачким дистанцама.

проистекли из примарног - неговање идентитета и специфичности које насеље поседује су:

- успостављање и допуна мреже елемената који чине идентитет насеља и његове околине;
- јачање степена атрактивности појединих амбијената и природних ресурса;
- формирање одрживих програма обнове амбијенталних целина;
- поштовање морфолошких карактеристика као полазни оквир, у коме се организују и уклапају изграђене структуре;
- увести тргове и пјачете као места окупљања.

посебни циљеви проистекли из примарног – заштита културно-историјског наслеђа:

- Максимално искоришћење и унапређење потенцијала културног наслеђа у циљу културног и економског развоја Купинова.
- Прикупљање и систематизација података о појединачним споменицима културе и подручју.
- Утврђивање физичког стања споменика културе и потребе за превентивном заштитом.
- Израда плана превентивне заштите.
- Валоризација културног наслеђа и одређивање услова даљих интервенција и коришћења.
- Одређивање критеријума за очување вредности и значаја културног наслеђа.
- Враћање у првобитно стање споменике културе чије је карактер измењен и чија су споменичка својства и вредности нарушене.
- Спровођење правних и техничких мера заштите над непокретним културним добрима.
- Унапређење потенцијала културног наслеђа Купинова.
- Унапређење интерпретације културног наслеђа.
- Развој културног туризма.
- Подстицати унапређење физичке структуре и инфраструктуре на локалитетима и у околини локалитета културних добара.

посебни циљеви проистекли из примарног – развој насељских центара:

- Постепено подизање општег друштвеног стандарда у читавом Купинову, како би се створили услови за комфорнији начин живота
- Обезбеђење равномерног развоја мреже центара у целокупном систему, односно децентрализација система центара од постојећег ка осталим деловима Купинова,
- Стварање услова за развој специјализованих регионалних центара вишег реда као нових полуга развоја Купинова

посебни циљеви проистекли из примарног - одрживи социјални развој по мери локалне заједнице:

- просторна дистрибуција служби у функцији равноправног остваривања потреба гравитирајућег становништва;
- развој јавних служби у складу са демографским и социјалним специфичностима насеља;
- стварање услова за уједначавање квалитета услуга јавних служби;
- стварање услова за уједначавање квалитета услуга јавних служби;
- стварање услова за увођење нових организационих и власничких аранжмана у домену јавних служби.

посебни циљеви проистекли из примарног – развој рекреације и спорта:

- Обезбеђење адекватне квалитативне и квантитативне заступљености рекреативних простора и садржаја свим становницима и посетиоцима Купинова;
- Обезбеђење богате понуде различитих рекреативних садржаја сваком појединцу по свим нивоима организације рекреативних простора и садржаја у насељу;
- Обезбеђење адекватне доступности и приступачности рекреативних простора на пешачким растојањима што ширем кругу корисника;
- Обезбеђивање непрекидности у функционалном и просторном повезивању рекреативних простора: надовезивањем, интегрисањем, концентрацијом, повезивањем сличних и различитих простора;
- Коришћење својства урбаних и природних предела Купинова као полазне основе у стварању, развоју и вредновању функционално-просторних мрежа рекреативних простора. Природне и створене вредности урбаног предела су истовремено и погодности и ограничења за одређене начине коришћења и уређивања рекреативних простора у насељу.

посебни циљеви проистекли из примарног – развој становања:

- Унапређење и успостављање система зонинга стамбених садржаја по заједничким просторно-функционалним карактеристикама, у циљу равномернијег развоја читавог подручја
- Дефинисање и активирање потенцијала за даљи развој стамбене структуре у већ развијеном грађевинском реону;
- Развој нових зона становања у контексту интегралног планирања осталих функција на подручју насеља;
- Проширење понуде различитих облика становања у контексту одрживог развоја насеља и нових захтева тржишта;

посебни циљеви проистекли из примарног - обезбеђивање услова за формирање радно-пословних и туристичких зона:

- оптимално искоришћење постојећих природних и створених потенцијала, кроз развој производних делатности, усклађених са потребама очувања природе, преко којих се активирају постојећи потенцијали Купинова;
- искоришћење потенцијала термоминералних вода за развој бањског, рехабилитационог и рекреативног туризма;
- развој туристичке понуде искоришћењем изузетно вредних природних потенцијала и културно-историјских споменика;
- изградња нових туристичких производа заснованих на постојећим ресурсима, регионалном положају, историји и традицији и реалним потенцијалима;
- формирање различитих туристичких производа: туризам специјалних интереса (пре свега здравствени туризам и еколошки туризам), рурални туризам, риболовни туризам, едукативни туризам, кратки одмор, пословни туризам, активни одмор, гастрономски туризма;
- изградња различитих типова и категорија смештајних капацитета;
- изградња и проширење угоститељске, услужне и трговачке понуде Купинова;
- унапређење и проширење пословне понуде насеља;
- формирање мреже парковских површина које повезује туристичке и спортско-рекреативне садржаје међусобно и са центром насеља, обалама река и излетиштима;
- развијање коегзистенције између урбане и природне средине;
- формирање купалишта и излетишта уз реку Саву и канале;
- изградња мреже риболовних пунктова на реци Сави.

посебни циљеви проистекли из примарног - развијање техничко-технолошких мрежа и саобраћајне инфраструктуре:

- на подручју Купинова развити такав саобраћајни систем, који ће у целини ићи у корак са развојем саобраћаја у непосредном окружењу;
- искористити предности које постоје у погледу развоја интермодалног транспорта (речни/друмски);
- развој саобраћајног система кроз успостављање хармоничног односа коришћења земљишта и превозних захтева и капацитета, чиме се на доступан и одржива начин повећава ниво услуге и безбедности саобраћаја;
- развој и комплетирање уличне и путне мреже, пре свега рехабилитацијом и побољшањем техничко-експлоатационих карактеристика путне и уличне мреже;
- рехабилитацијом или реконструкцијом санирати мрежу регионалних и локалних путева;
- унапредити систем приградског превоза;
- решавати проблем стационирања возила у појединим зонама;
- стварање привлачних и ефикасних стаза и простора за пешаке и бициклисте.

1.4. Извод из текстуалног дела усвојеног Концепта плана**1.4.1. Оцена постојећег стања и процена развојних могућности**

Анализа и оцена постојећег стања на предметном подручју за израду Плана детаљне регулације насеља Купиново у општини Пећинци, као и уочавање и процена развојних могућности простора, вршила се кроз поступак инвентарисања. Поступак инвентарисања се састоји из два корака. Први корак је инвентарисање постојећег стања, односно постојећих ресурса простора који је предмет Плана. Други корак представља уочавање потенцијала предметног простора на основу анализираних ресурса.

Природни ресурси на територији Купинова, везани су не само за приобаље Саве, већ и за Обедску бару, односно за водно огледало некадашњег меандра - Ревеница и приобаље Саве. Треба нагласити да се планско подручје налази и у заштитној зони природног добра Обедска бара, те да у том смислу има ограничења.

Здравствени туризам као потенцијал на истражном терену у овом моменту не постоји, али с обзиром на интенције коришћења термоминералних вода првог хидрогеолошког система, тачније локација у близини Купинова ((Ковачевић и др., 1996) треба предвидети и ову могућност у Плану.

Створени услови - у обухвату Плана поред грађевинског подручја насеља Купинова, налази се и грађевинско земљиште ван граница насеља, на подручју Белила. С обзиром на наглашене природне вредности и потребан степен њихове заштите, као и власничко – корисничке односе, на територији Плана доминира режим коришћења у складу са општим интересом.

1.4.2. Концепција плана

Концепција за План генералне регулације насеља Купиново заснована је на евидентираним потенцијалима, ограничењима и дефинисаним циљевима развоја. Имајући у виду наведене предности и недостатке, концепција Плана ослања се на максимално активирање постојећих потенцијала уз ограничену и просторно заокружену изградњу, а такође и на искоришћавање природних погодности. Уз осмишљену и економски оправдану изградњу која поштује природне ресурсе, могуће је превазићи наведена ограничења и постићи задовољавајућу саобраћајну и инфраструктурну опремљеност и укључити подручје Купиново и Белила у спротско-рекреативне и туристичке капацитете на подручју општине Пећинци. Дефинисани циљеви развоја одређују правце и приоритете развоја и они су у потпуности обликовали предложену концепцију. Редослед излагања циљева је хијерархијски и уједно представља листу приоритета. Стога је затечени шумски појас у мочварном делу Белила представљао полазиште при одређивању зона које су изузете из изградње, уз могућност ограниченог коришћења за рекреацију. Централна зона плана представља тежиште подручја туризма и становања намењеног свим очекиваним корисницима, уз посебно издвојен коридор за спорт и рекреацију. Целине са туристичком наменом, као и комерцијално-услугне зоне лоциране су тако да су доступне преко постојећих и новопланираних саобраћајница.

1.4.3. Повод за израду плана

Повод за израду Плана генералне регулације је непостојање оваквог документа за насеље, као и омогућавања законских оквира за развој насеља Купиново. Наведено подручје Купиново представља подручје са изузетним природним, и туристичким, потенцијалима значајним како на локалном нивоу, тако и на регионалном, односно републичком нивоу. Циљ израде Плана генералне регулације насеља Купиново је утврђивање просторног уређења и изградње у обухвату плана, а којим се обезбеђује очување природних и створених вредности, очување животне средине, усклађивање инфраструктурних водова, саобраћајних токова и уопште уређење грађевинског земљишта у простору обухвата плана. Потреба за оваквим обухватом који укључује и подручје Белила проистекла је из намере општине Пећинци да се плански третира велики део подручја како би се избегла злоупотреба значајног природног и економског ресурса на њеном подручју, чиме ће се створити услови како за планску, усмерену и ограничену изградњу и последично економски развој на подручју, тако и заштита одређених делова подручја од изградње на начин што ће она бити изузета из изградње.

2. ПЛАНСКИ ДЕО

2.1. Правила уређења

2.1.1. Концепција уређења и типологија карактеристичних грађевинских зона и карактеристичних целина одређених планом

У оквирима границе плана подручје обухвата површину од 406.45 ха. Од тога 54% припада грађевинском земљишту, а 46 % грађевинском земљишту ван граница грађевинског подручја насеља.

Јавним површинама у подручју плана припадају планиране локације, комплекси и простори: за објекте и активности од општег интереса; за паркове и јавно зеленило; за саобраћај и саобраћајне површине; за водне површине и ретензије, као и све постојеће површине за претходне намене које су евидентирание.

2.1.2. Подела насеља на урбанистичке целине и зоне

Простор насеља Купиново подељен је на пет просторно-амбијенталних целина у грађевинском рејону насеља и подручје „Белила“. Разматране су три алтернативе развоја за сваку појединачну просторну целину односно рејон - блок, које су окарактерисане кроз максималне промене са аспекта функционалних и просторно-физичких показатеља.

РЕЈОН 1 - налази се у северном делу насеља уз главну саобраћајницу у насељу, улицу Жике Маричића која води до Пећинаца

РЕЈОН 2 -налази се у северном делу насеља уз главну насељску саобраћајницу, улицу Жике Маричића која води до Пећинаца, а која тангира поменути рејон са његове западне стране. На јужној страни рејона налази се Орачка улица

РЕЈОН 3 –налази се у централном делу насеља. Граничи се са Гробљанском улицом на северу, а малим делом своје површине је на граници са Обедском баром. Са југо-западне стране граничи се са улицом Ђорђа Марковића, са северо-источне стране са улицом Цвете Јовановић и са главном насељском саобраћајницом улицом Жике Маричића која води до Пећинаца.

РЕЈОН 4 –налази се у северо-источном делу насеља. Граничи се са Орачком улицом, улицом Цвете Јовановић и пољским земљаним путевима.

РЕЈОН 5 –налази се у југо-западном делу насеља. Граничи се са Обедском баром, насипом ка Обедској бари и улицом Ђорђа Марковића. Рејон је хетерогене структуре

РЕЈОН 6 - Подручје „Белила“

2.1.3. Правила уређења за изградњу површина и објекта јавне намене

2.1.3.1. Јавне зелене површине

Од јавних површина планирају се и различите парковске површине чија је позиција у зависности од различитих намена.

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

- зеленило уз просторне целине смештајних капацитета;
- зеленило у зони заштите шумског земљишта
- зеленило у оквиру спортско – рекреативних површина
- зеленило у оквиру комуналних површина
- заштитно зеленило у путном појасу регионалног и локалног пута
- заштитно зеленило уз водену површину
- линијско зеленило.

2.1.3.2. Услови за површине намењене заштићеном зеленилу

Просторна целина Белило је у постојећем стању прекривена шумама које представљају један од главних репера у окружењу. У оквиру ове целине прдвиђено је очување зеленила и то углавном на северу просторне целине уз постојећи канал Вок.

Садржаји и активности које се могу обављати су пасивна и активна рекреација на отвореном, а простори предвиђени за то су: шетне стазе и излетничке стазе, постављање, уређење мањих одморишта без могућности изградње сталних или привремених објеката.

2.1.3.3. Услови за спортско-рекреативне површине

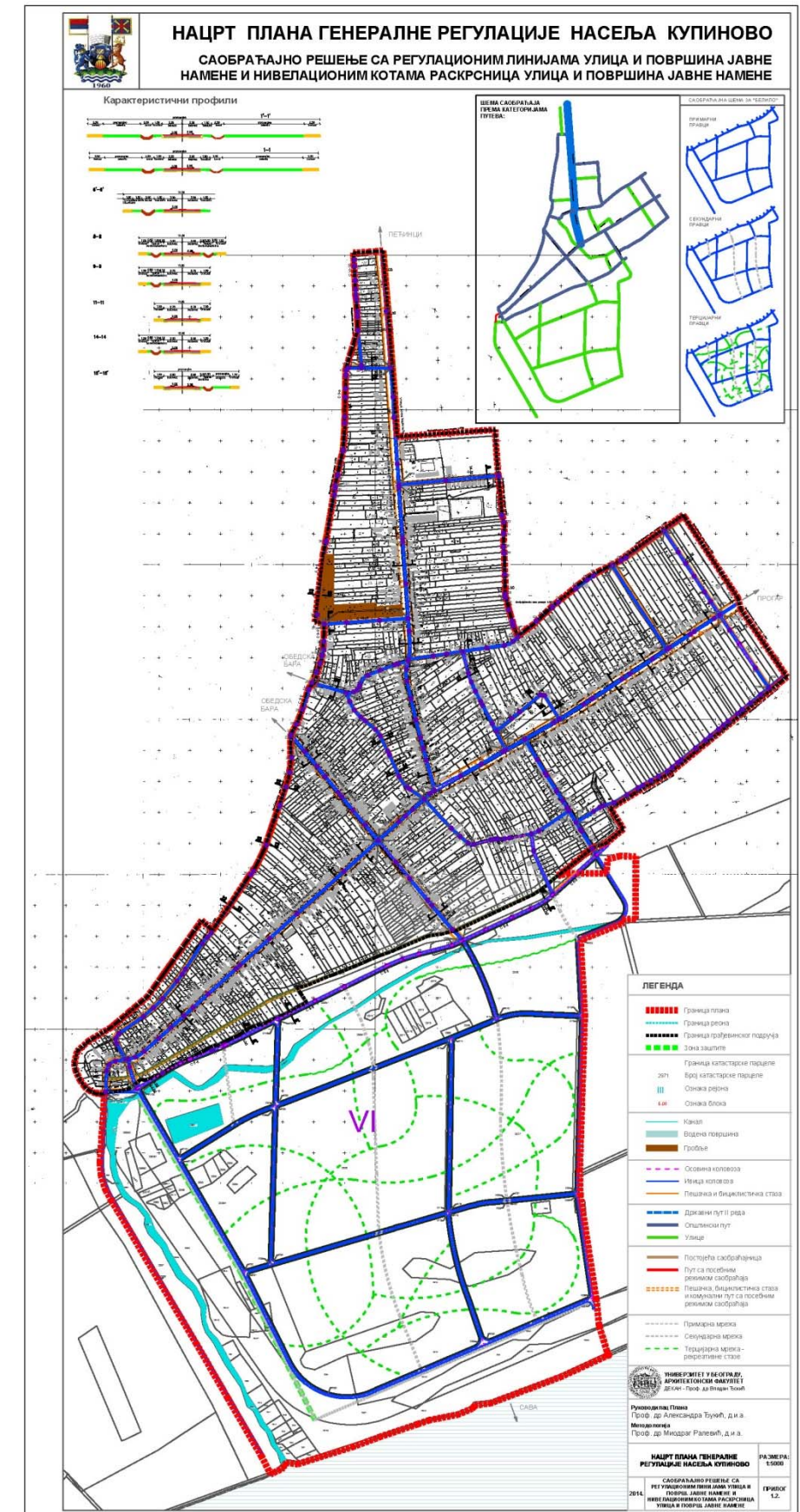
Листа спортских и рекреативних садржаја и начин њиховог одвијања дефинисани су Општим просторним условима за спортске и рекреативне садржаје:

- општи услови организације простора: заветрина, орјентација север, североисток, раван терен,
- тениски терен (20/40м, 800м² тј за појединачну игру 8,23/23,77, за игру парова 10,97/23,77, ограда живачном оградом за један терен даје 36,6/18,3, бочно обезбедити слободну траку од 3,65 м), 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;
- групација игралишта за стони-тенис (сто 2,74/1,52 м, за један сто потребно око 40 м²);
- игралиште за бадминтон (игра појединца 5,18/13,40 м, игра парова 6,10/13,40 м, око 120 м²), обрада терена: трава, бетон, асфалт, шљака;

Предвиђени минимални проценат озелењавања је 50%, при чему се под озелењеном површином не сматрају терени за одвијање колективних спортова.

2.1.3.4. Правила уређења за саобраћајне површине

Окосницу планиране путне мреже насеља Купиново чини општински пут Пећинци 3 – Купиново (бивши државни пут другог реда број 121, деоница 2253: Пећинци 3 – Купиново (улица Жике Маричића) , као улице Маршала Тита, Бранка Мађаревића и Ђорђа Марковића) чија је реконструкција планирана овим планом.



Саобраћајно решење

Мрежу путева и уличне мреже, која егзистира на простору насеља Купиново треба унапредити са аспекта савремених критеријума и важећих прописа и закона из ове области.

Коловозни застори постојећих путева захтевају рехабилитацију и реконструкцију у оквиру овог плана детаљне регулације. Хоризонтална и вертикална сигнализација такође захтевају обнављање.

Планиране саобраћајне површине

На неизграђеном подручју „Белила“ дефинисани су примарни саобраћајни правци и опционо дате секундарне саобраћајнице.

Уличну мрежу Купинова чиниће следеће категорије саобраћајница:

- општински путеви укључујући и бивши државни пут II реда Р-121
- улице
- пут са посебним режимом коришћења

Задржава се постојећа мрежа саобраћајница уз могућност формирања улица кроз израду плана детаљне регулације у блоку IV, почев од улице играчке према Прогару.

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

Предвиђена је реконструкција постојећих саобраћајница у комплетној ширини новопланиране регулације са формирањем општих паркиралишта и тротоара, а по могућству и бицикличких стаза.

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

Поредно је регулисати мирујући саобраћај изградњом паркиралишта у партерима и подземним гаражама и одредити обавезу решавања паркинга на парцелама на којима се гради објекат. Јавна паркиралишта као површине одређене за паркирање моторних возила могу бити општа и посебна. Општа паркиралишта су делови коловоза тј. део коловоза до тротоара и друге површине које су посебно обележене за ту намену. Паркинг места се постављају управно, под углом од 45 степени или подужно у односу на осу саобраћајнице. Планом се превиђа изградња нових паркинг места, као и реконструкција постојећих. Паркинг места управна на осу улице су димензија 2.3x5.0m (мин 4.75m), а за подужно паркирање са димензијама 2.0 x 5.5m.

Посебна паркиралишта су објекти и површине изграђене и уређене за паркирање моторних или теретних возила са контролисаним уласком и изласком. Контрола изласка и уласка врши се постављањем рампе и изградњом или постављањем објекта за наплату.

Ефикасно одвијање пешачког саобраћаја планира се изградњом издвојених пешачких површина у виду тротоара уз саобраћајнице. Дуж постојећих и новопланираних саобраћајница предвиђена је изградња тротоара ширине од 1,50 м до 3,00 м са нагибом од 2% према зеленој површини. Тротоаре планирати уз само регулациону линију.

Путеви ће се одржавати благовременим отклањањем свих оштећења на путевима и држањем коловозног застора у исправном стању; обезбеђивањем проходности путева у зимском периоду и

омогућавањем несметане комуникације људи унутар парка током целе године; обнављањем хоризонталне и вертикалне сигнализације на путевима; и санирањем клизишта, отклањањем одрона са путева и др.

Нови путеви се пројектују и изводе за период од 20 година, док се реконструкција постојећих путева планира за период од 5 - 20 година у зависности од конкретних услова. Све саобраћајне површине локалних путева решавати са флексибилном коловозном конструкцијом од асфалт бетона.

Површине стаза за пешаке дуж саобраћајница су од асфалт-бетона или бетонских плоча.

Саобраћајне површине су оивичене бетонским ивичњацима типа 18/24 цм, који се планира да буде утопљен на свим саобраћајницама како би атмосферске падавине несметано отицале у канале поред саобраћајница који служе за одводњавање.

Улази парцеле ће се оставарити бетонским прилазима од саобраћајница, са зазором истим као и тротоарке површине. На местима где буду били прилази планирати бетонске пропусте како би се несметано могло вршити одводњавање путем отворених канала.

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

2.1.4. Грађевинско подручје са наменама површина

У обухвату Плана поред грађевинског подручја насеља Купиново, налази се и грађевинско земљиште ван граница насеља, на подручју Белила. С обзиром на наглашене природне вредности и потребан степен њихове заштите, као и власничко – корисничке односе, на територији Плана доминира режим коришћења у складу са општим интересом.

Планиране намене површина дефинисане су у две групе:

- Површине у оквиру површина јавне намене
- Површине у оквиру грађевинског земљишта

Планским решењем предвиђено је очување постојећих површина у оквиру површина јавне намене, и то саобраћајних површина, површина намењених спорту и рекреацији, површина намењених заштитном зеленилу и површина намењених шумском земљишту у оквиру зоне заштите.

2.1.4.1. Центри и централне активности

Оцена развијености структуре и капацитета централних функција

У протеклом периоду развој мреже насељских центара на територији Купиново карактерише доминантан процес централизације активности у центру, који у овом тренутку представља примарни насељски центар.

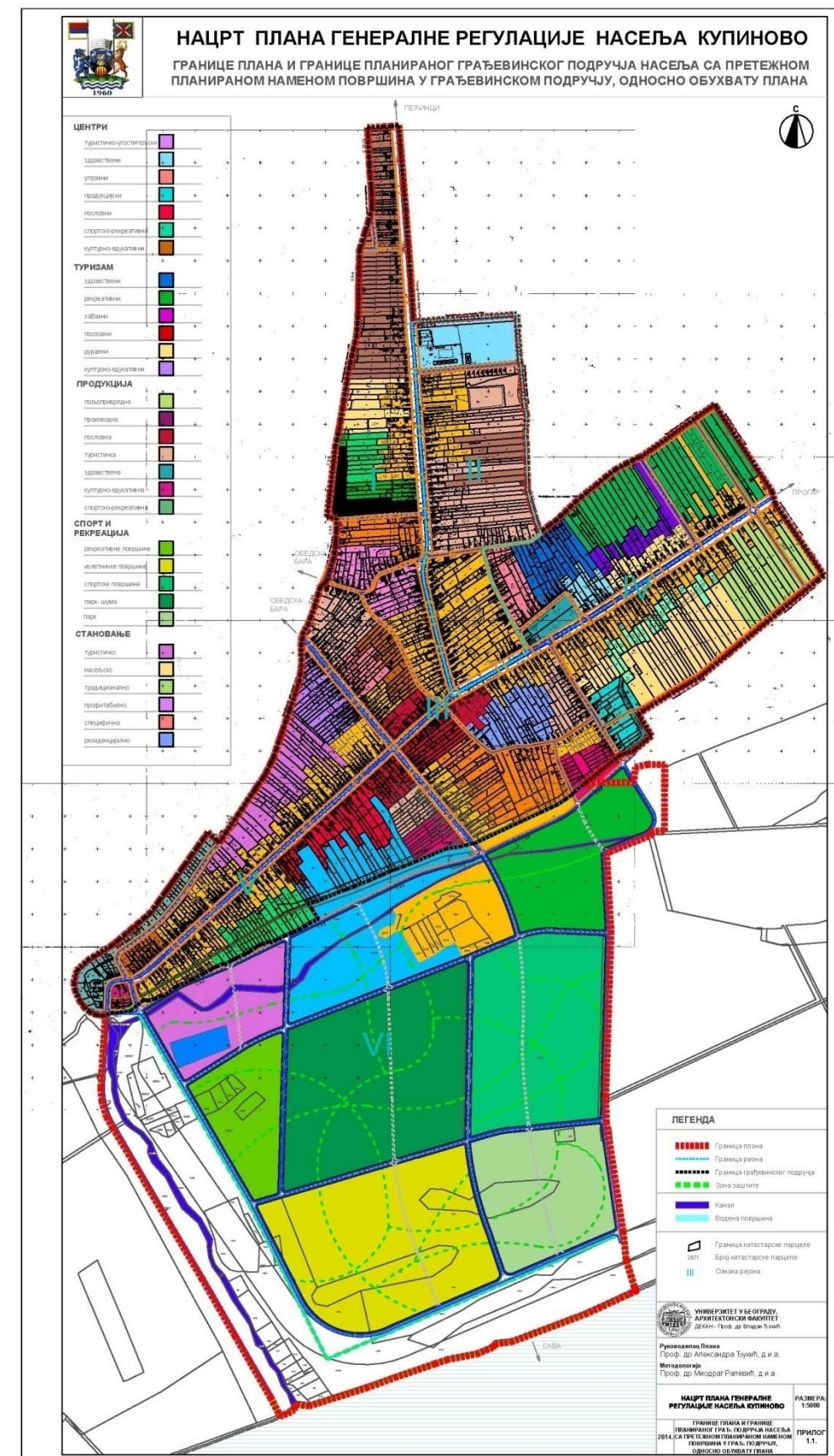
Оцена стања развијености мреже насељских центара заправо говори о израженој поларизацији развоја територије Купиново на део око постојећег центра и остали део насеља који скоро уопште није покривен централним функцијама.

Анализом постојећег стања развијености урбане структуре Купиново и система насељских центара и централних активности, могуће је констатовати следеће:

Систем центара и сектор централних активности нису у пропорционалном односу са укупно изграђеном структуром насеља и бројем становника, односно уобичајеним стандардима и нормама о површини централних активности потребној да се задовољи спектар заједничких потреба. Тренд повећања иницијатива и захтева за изградњу комерцијалних садржаја говори о промени развојног правца овог сектора, тако да будући развој треба усмеравати у односу на нове трендове.

Постојећи локални центри спадају у категорију првог степена, односно представљају центре стамбених заједница у функцији задовољења свакодневних потреба становништва са тенденцијом даљег ширења и повећања концентracије. Ове трендове треба подржати и каналисати у опсегу остварења оптималне приступачности и привлачности. Локални центри у овом тренутку имају два облика просторне организације: пунктуални и линеарни. Обзиром на укупан нижи ниво урбанитета ова комбинација просторне организације одговара структуралној организацији насеља у целини. Већ развијене облике просторне организације треба даље унапређивати и развијати.

Тренд децентрализације насељске структуре требало би подржати и стимулисати понудом простора за нове централне активности локалног нивоа, уз обезбеђење просторних потенцијала и за веће концентрације централних активности. У том смислу, потребно је дефинисати управљачки коректив процеса имплементације, који би се односио на посебно стимулисање изградње у зонама које треба да обезбеде континуитет и конзистенцију мреже централних функција.



Претежна намена површина

Главна насељска језгро : концентрација централних активности и привлачности центра
Централитет и степен концентрације централних активности у Купинову говори у прилог констатацији моноцентричне организације насељске структуре. Ипак, нови централни пунктови на периферији резултат су интензивнијег ширења стамбених насеља ка периферији. Дакле, ширење насеља условило је заправо прелазак са моноцентричног на полицентрични развој система центара, иако заправо организациони и просторни ресурси језгра насеља нису у потпуности искоришћени.

На нивоу више стамбених целина уочен је недостатак основних функција друштвене инфраструктуре: здравствене и социјалне заштите, дечијих установа, образовања, ... У том смислу неопходно је стимулисати развој нових локалних центара општег типа и то комбинованим инвестицијама приватног и јавног сектора (овде се пре свега мисли и на учешће приватне иницијативе у домену јавног интереса у домену функција друштвене инфраструктуре јавних служби).

Просторна организација локалних центара иницијално треба да прати већ успостављене облике просторне организације са могућношћу каснијег повећања концентracије и трансформације. Генерално у зонама становања треба обезбедити потпуно слободну појаву дисперзије централних активности за задовољавање заједничких потреба свакодневног снабдевања.

У оквиру континуално изграђеног подручја насеља постоје значајни локациони потенцијали (и по површини и по позицији) који у овом тренутку нису искоришћени.

Потенцијалне позиције различитих центара (графички прилог Планирана намена површина-централне функције) имају изузетан стратешки потенцијал обзиром да се могу активирати специјализованим централним активностима које ће битно подићи ниво централитета у датој зони и сходно томе утицати на интензивирање развоја гравитационог подручја. Категорије центара:

Концепт развоја насељских центара Купинова

Основне теме у процесу дефинисања концепта развоја система централних функција Купинова су:

- Унапређење и развој постојећег система централних активности каналисањем актуелних трендова развоја - Дефинисање поља развоја постојећег система центара у односу на тренутни степен развијености насељске урбане структуре Купинова и могућности његовог даљег развоја на већ развијеном грађевинском реону,
- Унапређење и развој насељске урбане структуре развојем нових насељских центара - Дефинисање поља могућности иницирања развоја Купинова увођењем нових специјализованих врста централних активности.
- Дефинисање јавног интереса у сектору насељских централних активности Купинова и предлог механизма контроле и управљања развојем система централних активности у току спровођења плана, како би се избегли негативни ефекти логике тржишта на урбану средину, задовољиле потребе становништва и остварио јавни интерес.

Организација насељских центара и централних активности

Организациони модел насељских центара и централних активности Купинова треба да обезбеди:

- Организацију и просторну дистрибуцију централних активности у складу са структуром потреба локалног становништва
 - Омогућити концентрацију централних активности периодичних, ван периодичних и специјалних потреба;
 - Омогућити дисперзију централних активности свакодневних и периодичних потреба;
 - Обезбедити организациону усклађеност централних функција са осталим насељским функцијама у преклапању (принцип не нарушавања квалитета одвијања осталих активности).

- Развој система насељских центара у складу са расположивим просторним и организационим потенцијалима за развој саобраћаја и инфраструктуре
- Обезбедити повезаност и приступачност централним активностима;
- Очувати квалитет животне средине у зонама великог степена концентрације централних активности.
- Повећање привлачности насељских центара у складу са јавним вредностима и интересима
- Омогућити развој централних активности у зонама од културно - историјског и амбијенталног значаја уз поштовање културно-историјских, амбијенталних и естетских вредности јавних насељских простора;
- Омогућити стварање и развијање амбијенталног и естетског идентитета нових централних зона.
- **Омогућавање успостављања управљачких механизма (на пр. механизам положајне ренте) развоја насељске урбане структуре коришћењем терцијарног сектора**
 - Обезбеђивање што већег спектра опција за развој централних активности са циљем што бржег обрта капитала терцијарног сектора у насељу;
 - Усмеравање тржишне логике развоја терцијарног сектора ка мање развијеним насељским зонама ;
 - Омогућити подизање квалитета уређења и опремања централног језгра успостављањем оптималне концентрације и организације централних активности.

Просторна дистрибуција

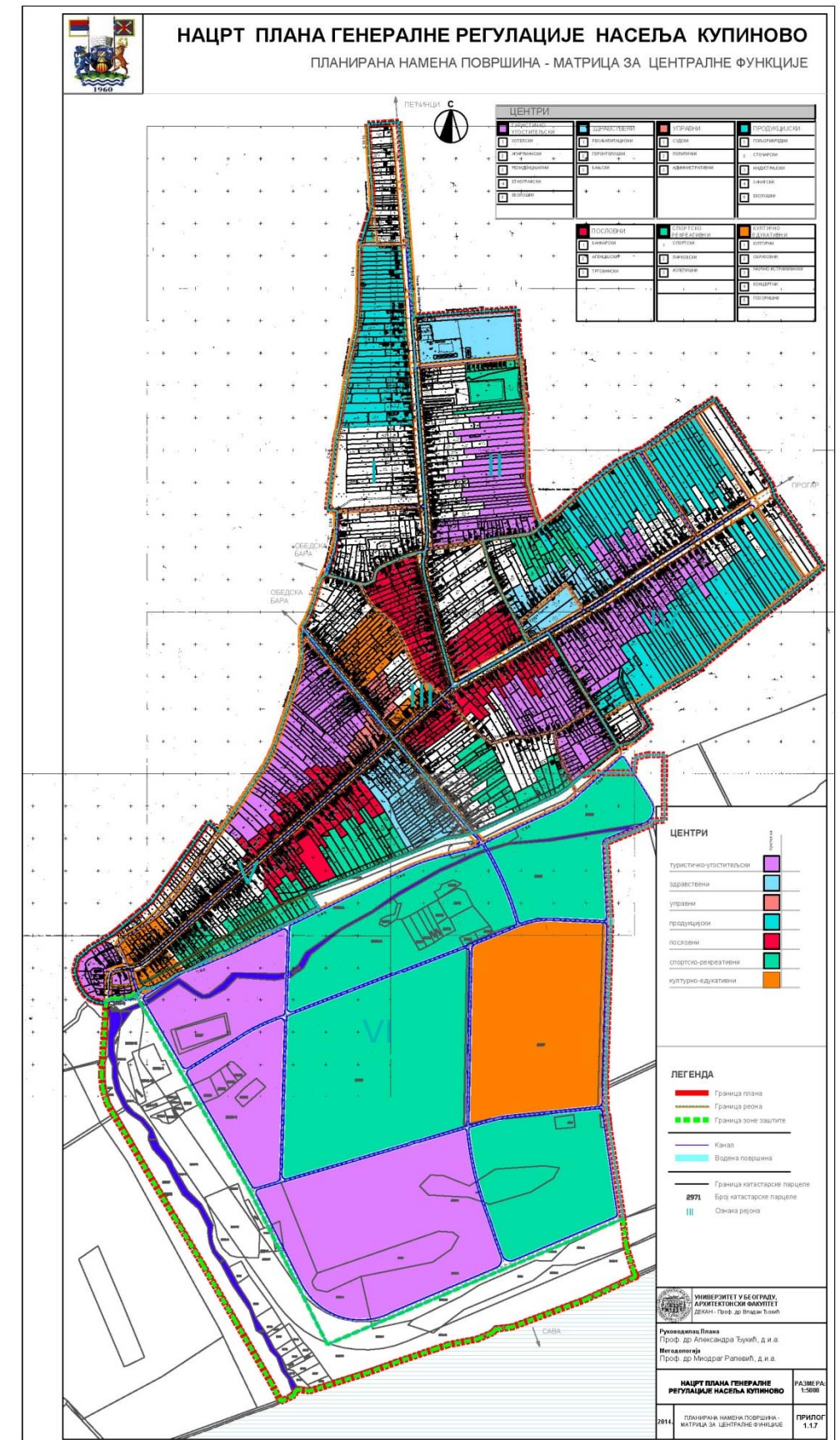
Предлог просторне дистрибуције централних активности и центара у Купинову треба да буде усклађен са организационим моделом система центара. У том смислу, облици просторне организације централних места могу имати следеће облике :

- ТУРИСТИЧКО-УГОСТИТЕЉСКИ ЦЕНТРИ
 - Хотелски
 - Апартаментски
 - Резиденцијални
 - Етнографски
 - Еколошки
- ЗДРАВСТВЕНИ ЦЕНТРИ
 - Здравствени
 - Геронтолошки
 - Бањски
- УПРАВНИ ЦЕНТРИ
 - Судски
 - Полотички
 - Административни

- ПРОУКЦИЈСКИ ЦЕНТРИ
 - Пољопривредни
 - Сточарски
 - Индустриски
 - Занатски
 - Еколошки
- ПОСЛОВНИ ЦЕНТРИ
 - Банкарски
 - Агенцијски
 - Трговински
- СПОРТСКО-РЕКРЕАТИВНИ ЦЕНТРИ
 - Спортски
 - Парковски
 - Излетишни
- КУЛТУРНО-ЕДУКАТИВНИ ЦЕНТРИ
 - Културни
 - Образовни
 - Научно истраживачки
 - Концертни
 - Позоришни

Размештај и диспозиција оваквих типова центара је прелиминарна и зависи од размештаја осталих функција. Треба водити рачуна о не угрожавању културно-социјалних вредности (на пример, нарушавање културно историјских вредности или одумирање традиционалних делатности под утицајем масовне трговине)-изградња која угрожава квалитет животне средине. Међутим, овакав приступ планирању свакако доводи до побољшавања у функционисању осталих намена као и самог насеља.

ЦЕНТРИ		ПЛАНИРАНО ПРЕМА РАНГУ				
ТУРИСТИЧКО УГОСТИТЕЉСКИ	ЗДРАВСТВЕНИ	УПРАВНИ	ПРОДУКЦИЈСКИ	ПОСЛОВНИ	СПОРТСКО РЕКРЕАТИВНИ	КУЛТУРНО ЕДУКАТИВНИ
1. ХОТЕЛСКИ	1. РЕХАБИЛИТАЦИОНИ	1. СУДСКИ	1. ПОЉОПРИВРЕДНИ	1. БАНКАРСКИ	1. СПОРТСКИ	1. КУЛТУРНИ
2. АПАРТМАНСКИ	2. ГЕРОНТОЛОШКИ	2. ПОЛИТИЈИ	2. СТОЧАРСКИ	2. АГЕНЦИЈСКИ	2. ПАРКОВСКИ	2. ОБРАЗОВНИ
3. РЕЗИДЕНЦИЈАЛНИ	3. БАЊСКИ	3. АДМИНИСТРАТИВНИ	3. ИНДУСТРИЈСКИ	3. ТРГОВИНСКИ	3. ИЗЛЕТИШНИ	3. НАУЧНО ИСТРАЖИВАЧКИ
4. ЕТНОГРАФСКИ			4. ЗАНАТСКИ			4. КОНЦЕРТНИ
5. ЕКОЛОШКИ			5. ЕКОЛОШКИ			5. ПОЗОРИШНИ



Намена површина према матрици за центре матрица за центре

2.1.4.2. План развоја јавних служби

Концепција развоја

Просторна концепција развоја јавних служби заснива се на изабраним елементима просторно-физичког, демографског и функционалног аспекта развоја. Утицај ових аспеката на планирање јавних служби огледа се у испитивању и повезивању општих и детаљних карактеристика унутар сваког аспекта, са сврхом успостављања веза према локалној средини и њеним стварним потребама, интересима и могућностима на оптималан начин. Друштвено-економски аспект има усмеревајућу улогу у одређивању развојних карактеристика планског подручја и његове способности да подржи развој јавних служби као и материјалних могућности становништва у односу на задовољење потреба у домену јавних служби.

Концепција развоја јавних служби условљена је следећом релацијом: карактеристике становништва - просторна целина - демографски трендови. Стога се узимају у обзир опште и посебне демографске карактеристике како би се на адекватан начин процениле актуелне потребе у домену јавних служби. Посебно је важан избор критеријума и индикатора прилагођених локалном нивоу (насељских целина; центра/предграђа; приградских села, итд.) обзиром на велике разлике између мањих просторних целина, као и непосредна (нпр. број корисника, ученика) и посредна (нпр. кретање наталитета) релација параметара према јавним службама, уз праћење трендова у дужем периоду. Посебну, изузетно важну улогу како за центар општине тако и за трибутарно подручје има учешће миграторних кретања, односно категорија дневних миграција са сврхом коришћења услуга јавних служби.

Улога просторног аспекта је интегрисана: он има за сврху обједињавање планских одлука и политика развоја у простору. Другим речима, елементи просторног аспекта представљају оквир унутар које се налазе сегменти других неопходних чинилаца. Стога су истовремено посматрани критеријуми и параметри из три групе информација: природних чинилаца, мреже насеља, мреже саобраћајница и мреже објеката јавних служби.

Приликом оцене опслужености подручја јавним службама, осим избора параметара и критеријума, потребно је дефинисати и просторни ниво њихове примене. Искуство је показало да, ако се анализа врши на неком нижем просторном нивоу, по правилу се добија боље стање него што то заправо јесте. Стога се информациона основа и анализа стања заснива на подацима на нивоу насеља и мањих подцелина у мери у којој су они били доступни. Расположиви параметри су везани за број становника, корисника и објеката, просторне капацитете, просторну дистрибуцију, бонитет објеката и степен искоришћености.

Концепт се заснива на следећим принципима и њиховој разради:

- Децентрализација основних видова јавних служби на једнак начин, са крајњим циљем учешћа становништва у креирању локалне заједнице у складу са потребама, интересима и могућностима; Главни је критеријум доступности примарним сервисима јавних служби.
- Подстицање концентрације проширених садржаја јавних служби (управа, администрација, култура, информисање) са циљем учвршћивања централитета и атрактивности насеља Купиново.

Концепт предвиђа следеће активности:

- Употпуњавање постојећих стамбених зона одговарајућим садржајима јавних служби;
- Употпуњавање будућих стамбених зона, односно проширења постојећих одговарајућим садржајима јавних служби, пре свега дечјим установама, културним и образовним садржајим у функцији туризма;
- Просторна и организациона подршка сектору културе, образовања и информисања и увођење тржишних односа, повећање понуде, приватне иницијативе, итд.) са циљем јачања атрактивности Купинова;

- Увођење предшколске наставе у склопу других објеката јавних служби (нпр. стамбених или стамбено-пословних објеката) где год је то могуће (а у складу са обавезом похађања предшколске наставе за целокупну старосну групу).
- Увођење и дистрибуција посебних видова организације јавних служби (мобилне амбуланте, мобилни дечји вртићи, ванинституционална и теренска дневна брига о старим лицима).
- Јачање функције локалног здравственог пункта уз употпуњавање специјализованих служби, што дозвољава и допуну капацитета,
- Стварање услова за јачање средњег образовања у складу са потенцијалима и захтевима привреде и окружења.
- Алтернативни приступи развоју основног образовања односе се на:
 - Повољну дистрибуцију комплетних основних школа у трибутарном подручју Купиново, или,
 - Увођење нове основне школе на како би се подмириле потребе ученика на територији ПГРА и у трибутарном подручју.

Програмски елементи дистрибуције јавних служби

обавезни садржаји јавних служби и њихова дистрибуција по просторним нивоима

	Социјална и дечја заштита	
1	Домови за лица са посебним потребама	ниво општине (могуће ако постоји интерес)
2	Центри за стара лица	ниво општине, ниво насеља/ локалне заједнице (могуће ако постоји интерес)
3	Центри за социјални рад	ниво општине, ниво насеља/ локалне заједнице (могуће ако постоји интерес)
4	Предшколско образовање и васпитање	ниво насеља/ локалне заједнице (неопходно)
	Образовање	
5	Основно образовање I/IV разред	ниво општине, ниво насеља (неопходно)
6	Основно образовање V/ VIII разред	ниво општине (неопходно), ниво насеља (неопходно)
7	Средње образовање	субрегионални ниво (неопходно), ниво општине (могуће ако постоји интерес)
8	Више и високо образовање	субрегионални ниво (могуће ако постоји интерес)
	Здравствена заштита	
9	Здравствена станица	ниво насеља (неопходно)
10	Дом здравља	ниво општине (неопходно), ниво насеља/ локалне заједнице (могуће ако постоји интерес)
11	Општа болница	субрегионални ниво (неопходно), ниво општине (могуће ако постоји интерес)
12	Центар за специјализовано лечење; медицина рада	субрегионални ниво, ниво општине (могуће ако постоји интерес / потреба)

Радијуси опслуживања и гравитационо подручје појединих сервиса

Предшколско васпитање и образовање	600-1000м; обухват становништва је око 6% , али се коригује социоекономским обележјима становништва;
Основно образовање – I/IV разред	1500м; за 2-3500 становника; за дистанце веће од 1500м обавеза организовања школског превоза;
Основно образовање – V/ VIII разред	2500м; за 3-10000 становника; обухват становништва је око 12%; за дистанце веће од 2500м обавеза организовања школског превоза;
Здравствена станица	за 1000 становника;
Дом здравља	за 10000 становника, зависно од густине насељености

Просторни развој и размештај јавних служби

Критеријуми за дистрибуцију новопланираних садржаја јавних служби засновани су на:

- Демографској величини насеља и трибуларних подручја,
- Постојећим просторним капацитетима,
- Критеријумима просторне доступности
- Позицији подцелине у оквиру подручја ПГР Купиново,
- Могућности имплементације планских предлога од стране локалне управе.

Постојећи садржаји, објекти и земљиште јавних служби имају карактер јавне намене и стога је обавезна њихова потпуна заштита од узурпације и неадекватног коришћења, што искључује промену намене или отуђење. Није дозвољена била каква активност у смислу промене намене или отуђења без претходно урађене детаљне анализе по свим релевантним аспектима у склопу израде урбанистичког плана.

Промена намене се дозвољава, у складу са урбанистичким планом, уколико је нова намена такође јавна, односно дозвољена је промена намене само унутар категорија јавних служби.

Могућа је изградња допунских капацитета објеката дечје заштите у оквиру постојећих или планираних основних школа, у складу са детаљном провером постојећих и планираних капацитета. Ово подразумева могућност доградње, надградње, адаптације и делимичне промене намене у складу са потребама и просторним могућностима, уз услова да се обезбеде оптимални стандарди коришћења објеката основних намена, односно да се не наруши комфор одвијања основне активности, у свему према Правилима уређења и грађења урбанистичког плана.

Изградња објеката јавних служби налажу примену **следећих стандарда и норматива за изградњу садржаја јавних служби:**

2.1.4.3. План развоја становања

Концепт развоја становања - препоруке

- **Унапређење постојећих видова становања**

Развојни карактер стамбене структуре треба најпре да се огледа у реконструкцији и унапређењу како постојећих стамбених структура, тако и њихове насељске опреме, у циљу обезбеђења што адекватнијих услова становања и рада у оквиру насеља. Унапређења се односе на функционалне, просторно-физичке и обликовне карактеристике стамбених зона.

У том смислу, унапређења се односе на:

1. **Физичка** (извесно погушћавање постојећих зона и то: кроз раст физичке структуре у хоризонталном и вертикалном смислу (доградња, надградња, реконструкција) и градњу нових објеката у зонама и потезима где она није заокружена) и **функционална** (односе се на све релевантне аспекте, почевши од нивоа куће, парцеле, зоне, блока, све до већих групација, а у обзир долазе све пратеће категорије које доводе до доброг функционисања становања као примарне функције, а то су: услуге, сервиси, трговина, пословање, производња, угоститељство, забава, итд.). Функционална унапређења првенствено се очекују и добијају већи интензитет уз потезе важних саобраћајница, речне токове, Обедску бару, као и у зони ужег и ширег центра, итд.
2. **Заокружење стамбених зона у целине са различитим функционалним карактером**, у циљу њихове јасне препознатљивости и адекватног функционисања унутар њих. Још један вид унапређења односи се на трансформацију постојећих облика и зона становања у разноврсне функционалне целине, у зависности од њиховог положаја, степена централитета, примарних функција и карактера насеља, итд.
3. С обзиром на то да су поједини природни и створени услови иницирали управо развој стамбених зона, пожељно је извршити њихово зонирање **по позицији у насељу** (уз реку, уз шумски појас, уз важније путне правце, у зонама рада).

Лоцирање стамбених зона уз путеве може бити вишеструко:

- стамбене зоне директно везане за путеве;
- услужно-стамбени део прати зону директно везану за путеве;
- сервисни део - односи се на зону која је неодвојиви део прве две зоне.

Диспозицијом зона становања на овакав начин, поспешује се развој "ударних" линија, зона и пунктова насеља, а интензитет њиховог развоја у директној је вези са трендом размештаја становништва, активним и планираним зонама рада и привређивања, морфологијом терена, развојем туристичких зона и пунктова, итд.

- **Развој нових видова становања**

Захваљујући изузетно богатим природним ресурсима и њиховој изванредној разноликости са једне стране, док са друге, афирмисање значаја насеља Купиново као насеља изразито туристичке орјентације, као и интензивирање активности дуж главних саобраћајних праваца, могу иницирати појаву нових облика становања. Категорисање становања је за потребе израде Плана одрађено уз помоћ матрица, а њихова дистрибуција садржаја на простору Купинова представљена као претежна и допунска намена, и то:

2.1.4.4 . Развој продукционе делатности

Структура продукционих делатности - терцијалне делатности (трговина, туризам, угоститељство, комерцијалне функције и услужно занатство)

Иако поседује велике потенцијале (историјско наслеђе и природне вредности-национални парк Обедска бара у непосредној близини) за развој терцијалних делатности (пре свега туризма), у Купинову су оне мало развијене, и консекветно заузимају малу површину од свега око 22 ха (5,5%).

Присутне терцијалне делатности су примарно концентрисане у централној зони насеља, око раскрснице улица Жике Маричића, Орачке и Бранка Маџаревића, као и дуж тих улица спорадично.

Од објеката терцијалних делатности присутни су примарно трговачки објекти различите намене, и неколико угоститељских објеката, ниске категорије. Смештајних капацитета нема, иако постоје значајни потенцијали за развој туризма.

Купиново поседује бројне погодности за развој туризма, од историјских вредности етно комплекса Купиново, старог града Купник, преко природних вредности резервата природе Обедска бара до реке Саве, као и хидротермалних потенцијала. Нажалост ови потенцијали нису искоришћени и активирани за развој терцијалних делатности у предметном подручју.

Туризам ће представљати окосницу развоја насеља Купиново у будућности, као активност која може активирати материјалне и људске ресурсе и допринети како привредном развоју тако и заштити и афирмацији природних и културних вредности.

Концепт организације

Концепт је базиран на основним идејама:

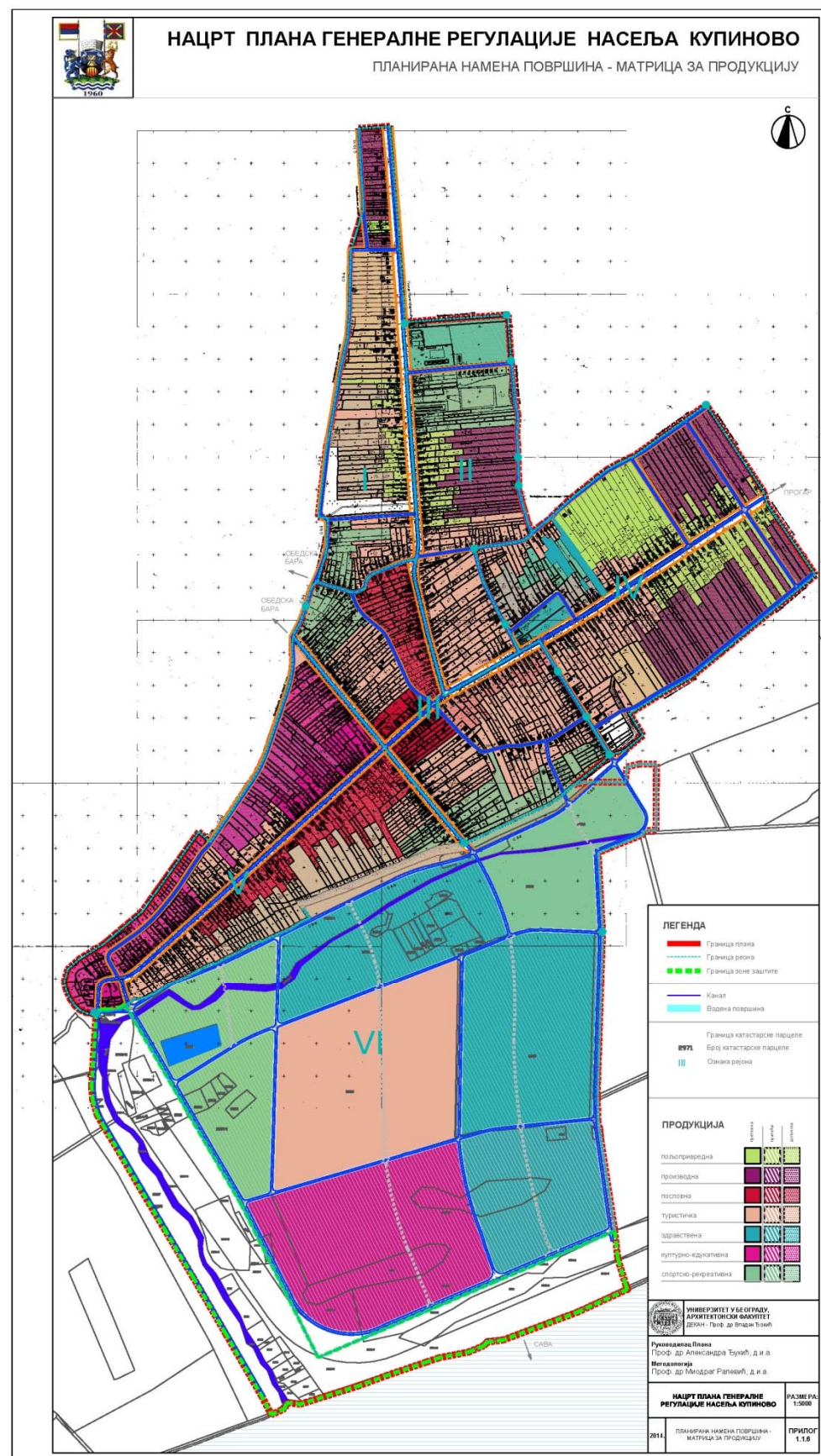
- максимално активирање потенцијала реке Саве, на југу предметног подручја, изградњом нових садржаја и превођењу шумског земљишта у грађевинско земљиште;
- активирање простора у насељу који нису приведени намени, или је садашњи карактер неадекватан;
- децентрализација комерцијалних садржаја, у циљу подстицања развоја свих делова насеља;
- повезивање продукционе понуде увођењем нових зона и садржаја.

ПРОДУКЦИЈА						
1	2	3	4	5	6	7
ПОЉОПРИВРЕДНА	ПРОИЗВОДНА	ПОСЛОВНА	ТУРИСТИЧКА	ЗДРАВСТВЕНА	КУЛТУРНО-ЕДУКАТИВНА	СПОРТСКО-РЕКРЕАТИВНА
1 ЛИВАДЕ	1 ИНДУСТРИЈА	1 ТРГОВИНА	1 СМЕШТАЈНИ КАПАЦИТЕТИ	1 РЕХАБИЛИТАЦИОНИ ЦЕНТРИ	1 КУЛТУРНИ ЦЕНТАР	1 СПОРТСКИ ЦЕНТАР
2 ШУМЕ	2 СКЛАДИШТА	2 САЈАМ-ВАШАР	2 УГОСТИТЕЉСКИ КАПАЦИТЕТИ	2 ЗДРАВСТВЕНИ ЦЕНТРИ	2 ЕДУКАТИВНИ ЦЕНТАР	2 РЕКРЕАТИВНЕ СТАЗЕ
3 ЊИВЕ	3 МАНУФАКТУРА	3 АГЕНЦИЈЕ		3 БАЊСКИ КОМПЛЕКСИ	3 МУЗЕЈ	3 ПАРКОВИ
4 ПОВРТЊАЦИ	4 ЗАНАТСТВО	4 АДМИНИСТРАЦИЈА УПРАВА		4 СПА И ВЕЛНЕС ЦЕНТРИ	4 ОТВОРЕНА СЦЕНА АМФИТЕАТАР	4 ИЗЛЕТИШТА
5 РИБАРСТВО	5 ПРИРОДНИ ЕКОЛОШКИ РЕСУРСИ	5 КОНГРЕСНИ ЦЕНТАР		5 ПРИВАТНЕ КЛИНИКЕ		5 СПОРТОВИ НА ВОДИ
6 СТОЧАРСТВО						
7 ПЧЕЛАРСТВО						

матрица за продукцију

Заснивањем на основним идејама концепта формирана је просторна дистрибуција продукционих функција. При формирању продукционе намене вођено је рачуна да повећање изградње и понуде садржаја не буде на рачун квалитета животне средине и вредних природних добара и културних споменика.

- ПОЉОПРИВРЕДНА ПРОДУКЦИЈА
 - Ливаде,
 - шуме,
 - њиве,
 - повртњаци,
 - рибарство,
 - сточарство, пчеларство
- ПРОИЗВОДНА ПРОДУКЦИЈА
 - Индустијска,
 - складишта,
 - мануфактура,
 - занатство
- ПОСЛОВНА ПРОДУКЦИЈА
 - Трговина,
 - сајам-вашар,
 - агенције,
 - администрација-управа
- ТУРИСТИЧКА ПРОДУКЦИЈА
 - Смештајни капацитети,
 - угоститељски капацитети
- ЗДРАВСТВЕНА ПРОДУКЦИЈА
 - Рехабилитациони центри,
 - здравствени центри,
 - бањски комплекси,
 - спа и велнес центри,
 - приватне клинике
- КУЛТУРНО-ЕДУКАТИВНА ПРОДУКЦИЈА
 - Културни центар,
 - едукативни центар,
 - музеј,
 - отворена сцена-амфитеатар
- СПОРТСКО-РЕКРЕАТИВНА ПРОДУКЦИЈА
 - спортски центар,
 - рекреативне стазе,
 - паркови,
 - излетишта,
 - спортови на води



Намена површина према матрици за продукцију

2.1.4.5. Развој туризма

Развоја туризма у насељу Купиново конципиран је тако да понуди различите врсте смештајне, угоститељске, забавне и културне понуде.

Туризам представља највећи потенцијал за развој насеља Купиново, без обзира на постојећу ситуацију где овај сектор делатности уопште није развијен. Изузетне природне вредности и споменици културе представљају основу за развој туризма насеља Купиново. Основу концепта развоја туризма представља изградња атрактивне и разноврсе туристичке понуде, у циљу привлачења различитих група туриста и посетилаца и потпуно искоришћење свих расположивих потенцијала простора.

Потпуно искоришћење природних вредности се планира кроз формирање специфичних туристичких садржаја у природном амбијенту, а коришћење културних потенцијала кроз развој етно-комплекса и културних садржаја. Формирање туристичких садржаја насеља Купиново треба да буде усмерено ка формирању специфичног амбијента где се ексклузивни смештајни капацитети и туристички садржаји преплићу са аутентичним природним амбијентом и етнографским вредностима.

Од битнијих туристичких садржаја битно је поменути новоформирану туристичку зону, која користи потенцијале постојећег извора термалне воде, на крајњем северном делу насеља, источно од регионалног пута Р-121. Зона се предвиђа за изградњу бањског комплекса и спа и велнес центара, спортско-рекреативних садржаја и смештајних и угоститељских садржаја који би били у служби бање.

Зона око етно-села Купиново, примарно се намењује за развој етно-туризма, кроз различите облике. На првом месту се планира завршетак и потпуно уређење културног добра етно-села Купиново, са објектом цркве, и објектима народног градитељства, уређење старе тврђаве Купник и њено повезивање са комплексом етно-села Купиново. У околини се планирају специфични садржаји, усклађени са карактером овог простора и значајем за културно наслеђе простора. Пре свега се планира развој туристичких смештајних капацитета у традиционалним кућама и традиционалном амбијенту. Као пратећи садржаји, су постављену угоститељски садржаји, усмерени пре свега ка етно-ресторанима, продавницама сувенира и традиционалне народне радионице.

Највећа туристичка зона, која се планира налази се на југу предметног простора, на простору од планираног одбрамбеног насипа до реке Саве. Простор Белило. Предуслов за формирање ове туристичке зоне је изградња новог одбрамбеног насипа уз реку Саву, чиме би се овај простор заштитио од плављења и створили услови за изградњу објеката и уређење простора.

Нова туристичка зона Белило, састоји се из парковских површина, спортско-рекреативних површина, смештајних капацитета ексклузивног карактера, нових стамбених насеља, културних садржаја, бањског туризма... Размештај ових намена је прелиминарна, али свакако представља нови идентитет читаве просторне целине.

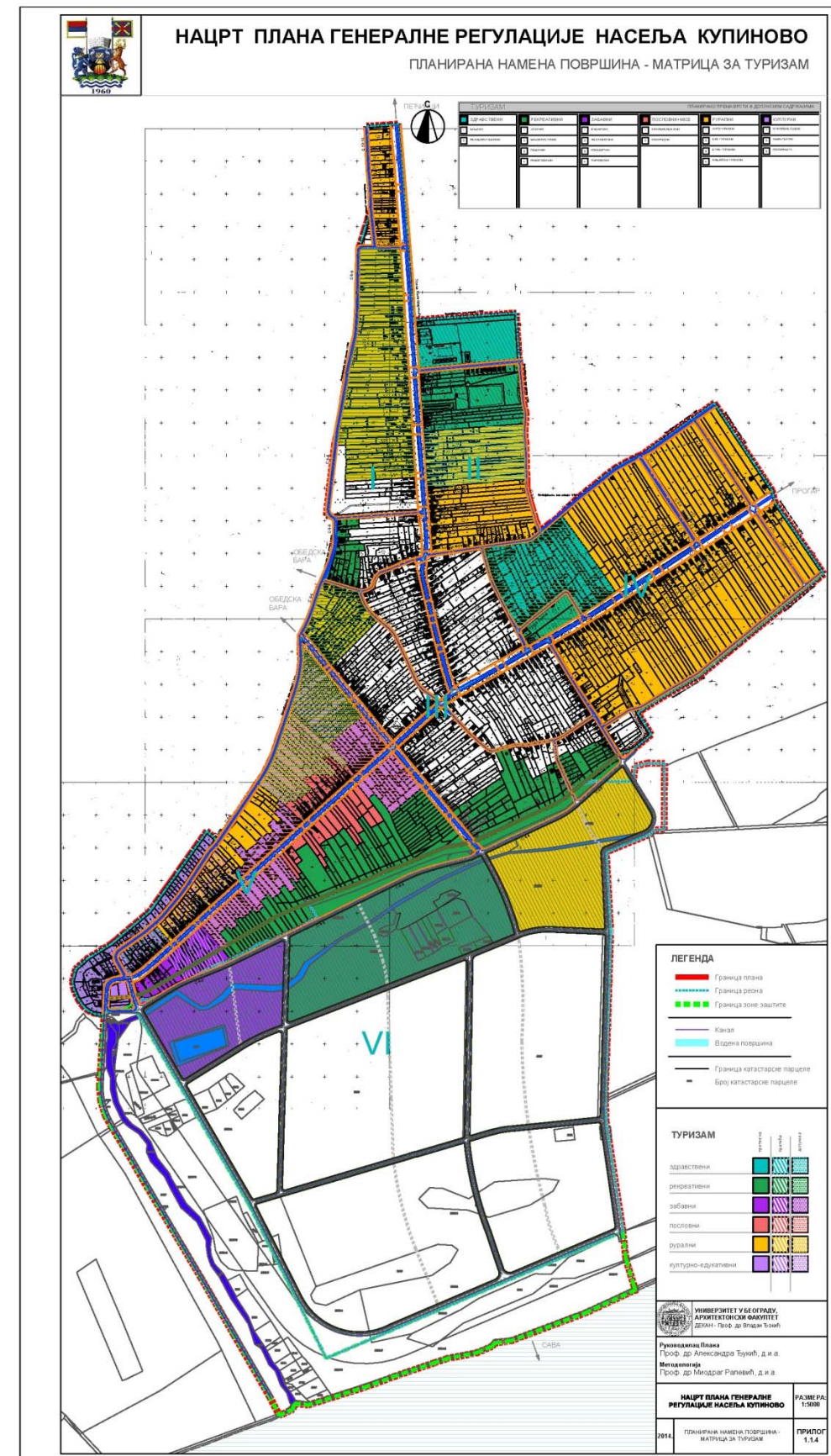
- ЗДРАВСТВЕНИ ТУРИЗАМ
 - Бањски
 - Рехабилитациони
- РЕКРЕАТИВНИ ТУРИЗАМ
 - Јахачки
 - Бициклически
 - Пешачки
 - Риболовачки
- ЗАБАВНИ ТУРИЗАМ
 - Варшавски
 - Фестивалски
 - Концертни
 - Парковски
- ПОСЛОВНИ ТУРИЗАМ
 - Конференцијски
 - Конгресни
- РУРАЛНИ ТУРИЗАМ
 - Агротуризам
 - Еко туризам
 - Етно туризам
 - Рибарски туризам
- КУЛТУРНИ ТУРИЗАМ
 - Музеј
 - Позориште
 - Отворена сцена-амфитеатар

Дистрибуција туризма као претежна, пратећа и допунска намена. (графички прилог **Планирана намена површина-туризам**).

При развоју туристичких садржаја на предметном просотору треба обратити пажњу, да капацитети, карактер и обим изградње не угрозе резерват природе Обедска бара и наруше вредан природни амбијент. Туристички садржаји треба да представљају допуну природних и културних вредности и допринесу потпунијем искоришћењу њихових потенцијала за економски развој.

ТУРИЗАМ		ПЛАНИРАНО ПРЕМА ВРСТИ И ДОПУНСКИМ САДРЖАЈИМА			
ЗДРАВСТВЕНИ	РЕКРЕАТИВНИ	ЗАБАВНИ	ПОСЛОВНИ+МИСЕ	РУРАЛНИ	КУЛТУРНИ
1 БАЊСКИ	1 ЈАХАЧКИ	1 ВАРШАВСКИ	1 КОНФЕРЕНЦИЈСКИ	1 АГРОТУРИЗАМ	1 ОТВОРЕНЕ СЦЕНЕ
2 РЕХАБИЛИТАЦИОНИ	2 БИЦИКЛИСТИЧКИ	2 ФЕСТИВАЛСКИ	2 КОНГРЕСНИ	2 ЕКО ТУРИЗАМ	2 АМФИТЕАТРИ
	3 ПЕШАЧКИ	3 КОНЦЕРТНИ		3 ЕТНО ТУРИЗАМ	3 ПОЗОРИШТА
	4 РИБОЛОВАЧКИ	4 ПАРКОВСКИ		4 РИВАРСКИ ТУРИЗАМ	

матрица за туризам



Намена површина према матрици за туризам

2.1.4.6. Развој спорта и рекреације

Повећање атрактивности и комфора постојећих простора за рекреативно коришћење подразумева:

а) Увођење нових садржаја - увећање разноврсности садржаја у постојећим просторима. Повећање атрактивности рекреативних простора расте са порастом понуде различитих рекреативних садржаја. Потребно је искористити просторне капацитете постојећих рекреативних простора и обогатити понуду различитих рекреативних садржаја у њима.

б) Уређење, опремање, означавање и озелењавање простора за рекреацију и изградња потребних помоћних и пратећих објеката. Спроводи се са циљем повећања атрактивности и комфора боравка човека у рекреативном простору. Постоје и простори које је локално становништво спонтано почело да рекреативно користи. Почетна основа унапређења мреже рекреативних простора у Купинову треба да буде уређење оних простора на којима постоји очигледна потреба за њима и иницијатива да се простори у том смислу и уреде.

Планом се задржавају постојећи спортско-рекреативни објекти и терени уз могућност њихове реконструкције и повећања техничке и просторне опремљености, у складу са међународним правилима и прописима за поједине категорије спортских објеката.

На основу претходно детаљно урађене анализе постојећег стања и дефинисаних циљева развоја рекреације и спорта формулисани су задаци развоја рекреације на територији насеља Купиново:

1. У оквиру постојећег насеља планирано је унапређивање (реконструкција, доградња, уређење...) постојећих игралишта (терена) са могућношћу пренамене терена на северу насеља (уз улицу Живка Маричића) у комплекс намењен коњичким спортовима.
2. На територији постојећег насеља, планирано је даље, искоришћавање постојећих термалних извора (пре свега термалног извора у центру насеља) за изградњу бањских комплекса („спа“ и „велнес“ центри), уз остављање могућности измештања ових садржаја на другу локацију, повољнију пре свега у смислу просторних капацитета (уколико се пронађе таква).
3. Зона уз културно-историјске споменике (етно-село) дефинише рекреацију у контексту културе и едукације (овде се планирају садржаји попут етно-музеја, орнитолошког музеја, изложбених простора, галерија, отворених сцена, позоришта, истраживачког центра.)
4. На потезу шумског појаса уз западну границу Плана, ка Обедској бари, планирано је формирање система рекреативних стаза (пешачке, бицикличке, трим стазе...)
5. Развој спорта и рекреације уз ослонац на Сави и каналима на територији Белила усмерен је ка уређењу купалишта и развој спортова на води, спортска такмичења, регате, марина за јахте и сл... са пратећим угоститељским и услужним садржајима.
6. Изградњаом камп-насеља на плажи знатно би се побољшала туристичка понуда и допринело се развоју омладинског туризма, спортског риболова, затим ловног туризма.
7. У зонама канала планирана је њихова регулација и формирање система пешачких стаза и површина, озелењених (парковских) површина, плитких базена, како би се створио један амбијент угодан корисницима.

Општи просторни услови за рекреативне и спортске садржаје:**Просторни услови за летње спортске и рекреативне садржаје**

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

- тениски терен (20/40м, тј за појединачну игру 8.23/23.77, за игру парова 10.97/23.77 , оградавање жичаном оградом за један терен даје 36.6/18.3, бочно обезбедити слободну траку од 3.65м), обрада терена трава, бетон, асфалт, шљака
- игралиште за кошарку (26/14м, тј. потребно 480м2), обрада терена земља, шљака, асфалт
- игралиште за одбојку (18/9м, 242м2) обрада терена, земља, шљака, асфалт

- универзални терен- комплексно игралиште за мали фудбал, одбојку, кошарку и рукомет (40/20), обрада терена, земља, шљака, асфалт
- боћање на отвореном простору (25-40/ 26.5м, око 110м2)обрада терена шљака
- терен за клизање у зимском периоду и терен за котуралке(ролере),(30/61м) опасан дрвеном оградом у висини од 1.20м
- Пикник : 15-30 јединица/ха, свака јединица за 4-8 особа, опремљена паркингом заклоњеним визуелном баријером, (евентуално огњиштем + извором воде), простором за одлагање смећа.
- игралиште за мини-гольф (различите величине, мин. 400м2)
- Пикник : 15-30 јединица/ха, свака јединица за 4-8 особа, опремљена паркингом заклоњеним визуелном баријером, (евентуално огњиштем + извором воде), простором за одлагање смећа.

Просторни услови за зимске спортове:

- клизалишта (могуће организовати у зимском периоду на локацији 2 тениска терена (20x40м)), раван терен, заветрина

Организације простора за рекреацију и спорт у Купинову заснива се на приступу интегралног планирања развоја мрежа рекреативних простора. Ново планираном структуром простора за рекреацију и спорт остварује се планска дистрибуција која је наравно прелиминарна и то као претежна, пратећа и допунска намена:

- **ЗИМСКИ**
 - клизање
 - хокеј
- **НА КОПНУ**
 - пешачење
 - трчање
 - јахање
 - голф
 - стреличатство
- **НА ВОДИ**
 - пливање
 - веслање
 - једриличарство
 - роњење
 - вожња кајаком
- **ЕКСТРЕМНИ**
 - параглајдинг
 - падобранство
 - спортско летење
 - paintball
- **ТИМСКИ**
 - фудбал
 - кошарка
 - одбојка
 - рукомет

- тенис
- багминтон

• ИНДИВИДУАЛНИ

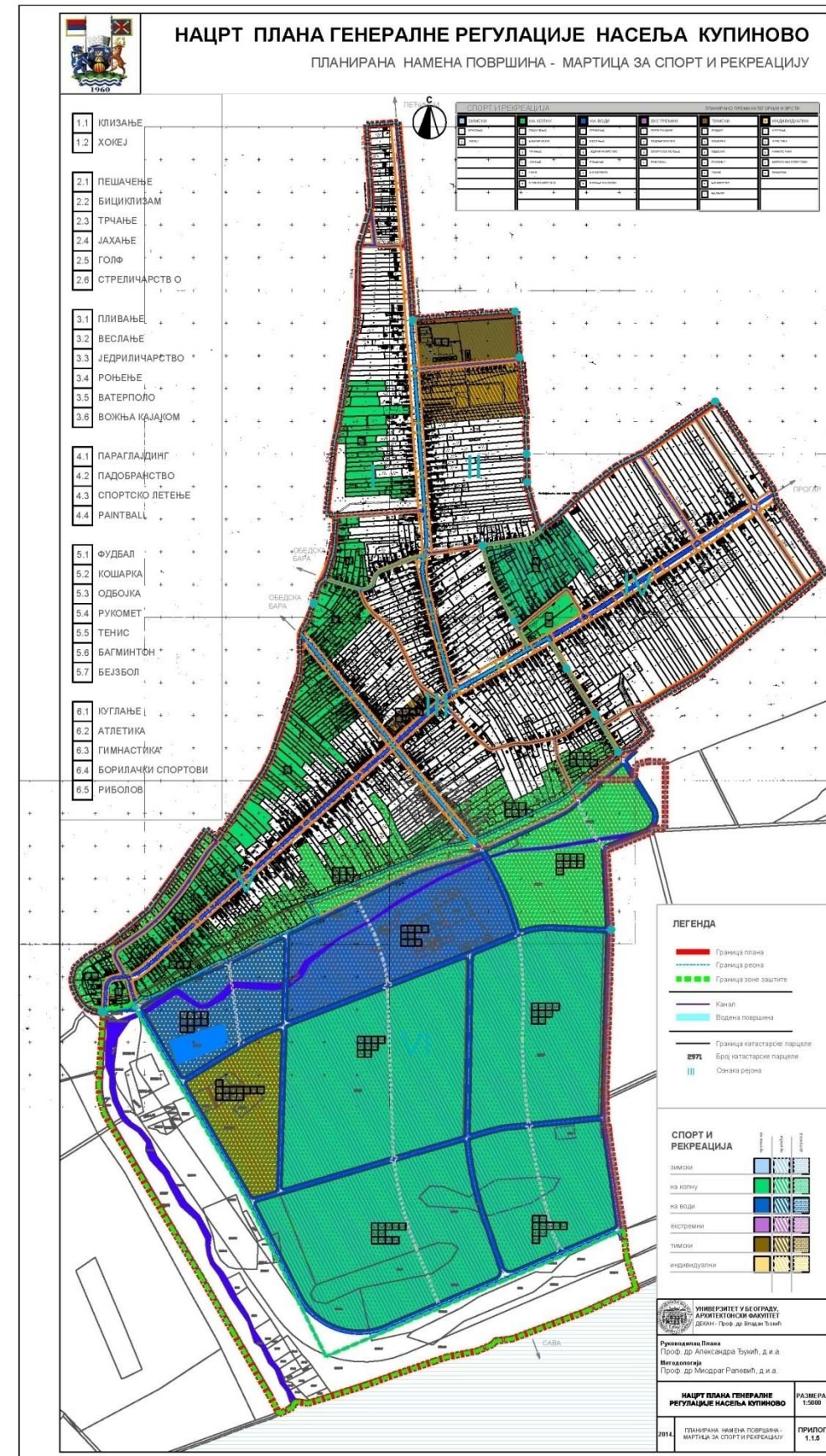
- куглање
- атлетика
- гимнастика
- борилачки спортови
- риболов

Осим тачно прецизираних спортских садржаја планиране су рекреативне стазе унутар насеља као део мреже туристичко-рекреативних пунктова, области и путања ширег подручја. У Купинову разликујемо следеће рекреативне путање:

- *шетне стазе унутар насеља* уређују се повезано са системом рекреативних путања као део комуникације унутар насеља којим се повезују најзначајнији делови у насељу.
- *Шетне стазе поред водених површина* уређују се као део система рекреативних путања ширег подручја. Посебна пажња се у том смислу посвећује континуитету различитих врста путања, чинећи простор атрактивнијим. Подразумевају адекватно уређење, опремање и обележавање и потребу израде пројеката детаљног уређења. Утврђују се пунктови одморишта са надстрешницама, клупама (детаљније видети о туристичко рекреативним пунктовима) Уређење, опремање и обележавање вршити у складу са Законом о туризму и Правилником о садржини и начину истицања туристичке сигнализације.
- Бициклическе стазе, могуће је организовати тако што се за изграђене бициклическе стазе користи планирана путна мрежа која одговара техничким условима уз изградњу одговарајућих трака. Ван планиране путне мреже могуће је организовати стазе за планински биклизам у оквиру јавних рекреативно – спортских површина. Једна од битнијих бициклических стаза налази се изнад насипа, чији се правац пружа према тврђави Купиник.

Организација рекреативних простора

- Обезбеђење доступности адекватних простора за спорт и рекреацију свим становницима насеља на пешачким дистанцама - Планским решењем се формира мрежа спортско рекреативних простора и садржаја који треба да омогуће реализацију рекреативног, такмичарског и школског спорта и рекреације. Планирају се нови простори за рекреацију и спорт у зонама дефицита, дефинисаним планом као зоне у којима треба подстицати развој нових рекреативних простора и предлажу најпогодније локације.
- Обезбеђење разноврсности структуре и понуде рекреативних садржаја - планира се увођење нових рекреативних садржаја на адекватним локацијама
- Унапређење квалитета постојећих рекреативних простора - планирају се активности на унапређењу уређења, опремања, коришћења и одржавања постојећих рекреативних простора, као и могућности њиховог проширења
- Унапређење квалитета пута до рекреативних простора - планира се развој различитих мрежа повезујућих рекреативних простора
- Активирање природних вредности различитим облицима рекреативног коришћења - планира се уређивање паркова, опремање простора за различите облике рекреације, активирање водних ресурса и приобаља



Намена површина према матрици за рекреацију

- Активирање створених вредности (културно историјски споменици и значајни објекти и амбијенти)-планирањем мрежа рекреативних простора тако да ове просторе учине доступним.
- Коришћење својстава урбаних предела као полазне основе у стварању и развоју функционално-просторних мрежа рекреативних простора, где природне вредности представљају истовремено потенцијале и ограничења за одређене облике рекреативног коришћења - планира се уређивање видиковаца и излетишта на местима идентификованим као простори посебних естетских и еколошких вредности.
- Планирање простора за реализацију рекреативно-едукативних програма чији је циљ афирмација природе и природних вредности, упознавање са специфичностима екосистема и културом конкретне средине и афирмација рекреативног спорта - на локацијама које истовремено афирмишу дате вредности.

Развој рекреативних простора – заснива се на потреби да се рекреација становништва реализује у слободно време, како у стамбеним, тако и у радним и комерцијалним просторима, па се ови простори планирају и уређују у оквиру реализације примарне намене. заснива се и на потреби успостављања континуитета рекреативног коришћења насеља и побољшању пута до рекреативног простора.

Повезујући рекреативни простори у насељу - уређење ове мреже би подразумевало повезивање културно- историјских, забавних, едукативних и туристички значајних простора, при чему управо мрежа јавних садржаја и терцијарних делатности представља основу и потенцијал за њен развој. Уређивање ових простора би подразумевало виши ниво опремања и репрезентативнији и пешачки угодан квалитет уређивања како би се унапредио квалитет пешачког кретања и пута до рекреативних простора у насељу, чиме би се увећала њихова доступности и искоришћеност. Ова мрежа би била од посебног значаја управо у центру насеља где није могуће остварити вишу еколошку вредност простора као основу за урбану рекреацију. Компензационом понудом различитих и бројних рекреативних садржаја и адекватним лоцирањем у односу на примарне рекреативне просторе, као и у односу на остале рекреативне пунктове она би значајно допринела унапређењу рекреације у Купинову.

СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА		ПЛАНИРАНО ПРЕМА КАТЕГОРИЈИ И ВРСТИ			
ЗИМСКИ	НА КОПНУ	НА ВОДИ	ЕКСТРЕМНИ	ТИМСКИ	ИНДИВИДУАЛНИ
1 КЛИЗАЊЕ	1 ПЕШАЧЕЊЕ	1 ПЛИВАЊЕ	1 ПАРАПАЛДИНГ	1 ФУДБАЛ	1 ЈУГЛАНЕ
2 ХОКЕЈ	2 БИЦИКЛИЗАМ	2 ВЕСЛАЊЕ	2 ПАОБРАНСТВО	2 КОШАРКА	2 АТЛЕТИКА
	3 ТРЧАЊЕ	3 ЈЕДРИЛАРСТВО	3 СПОРТСКО ЛЕТЕЊЕ	3 ОДБОЈКА	3 ГИМНАСТИКА
	4 ЈАХАЊЕ	4 РОЊЕЊЕ	4 PAINTBALL	4 РУКОМЕТ	4 БОРИЛАНИ СПОРТОВИ
	5 ГОЛФ	5 ВАТЕРПОЛО		5 ТЕНИС	5 РИБОЛОВ
	6 СТРЕЉИЧАРСТВО	6 ВОЖЊА КАЈАКОМ		6 БАГМИНТОН	
				7 БЕЈЗБОЛ	

матрица за спорт и рекреација

На подручју Белила предвиђени су следећи спортско – рекреативни садржаји

Јавни отворени простори у приорди намењени рекреацији и туризму

- излетнички простори,
- рекреативне површине,
- пешачке стазе,
- туристички пунктови,
- игралишта

Површине без изградње сталних (туристичких и стамбених) објеката које ће бити опремењене само: шетним 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 објеката. Код уређивања простора за рекреацију обавезна је примена природних материјала без интервенција на терену које доводе до премена природних карактеристика земљишта. Користе се постојеће ливаде, стазе. Сви изграђени објекти треба да буду од камена и дрвета у складу са традицијом подручја.

Уређује се мрежа туристичко-рекреативних пунктова: Минимална опрема приступних, стајалишних, туристичких пунктова и зона подразумева: информативне табле, клупе, надстрешнице, јаве или корпе за отпатке, вода (доведена или у близини). Излетнички пунктови се опремају и уређеним ложиштима, дрвљаником, клупама и столовима (на местима са водом)

Уређује се мрежа рекреативних путања:

а) **пешачке стазе** са пратећим објекти за одмор: Уредити пратеће објекте за одмор, снабдевање и друго на одређеним местима где се више стаза укршта уз услов да су уз јавну саобраћајичку мрежу, Могу се лоцирати на улазима у насеље или унутар насеља. Минимална опрема оваквих локалитета је наткривено и затворено прибежиште,, вода (доведена или у непосредној близини), тоалет.

б) **стазе за бициклизам** организују се тако што се за

в) Поред основне функције туристичко - рекреативне сетазе , могу се организовати као **авантуристичке путање** са циљем: обучавања у области оријентације и сналажења у природи (извиђачи, скаути) уз могућност дневног боравка на терену у привременим камповима и као путање за ноћни обилазак

Објекти намењени рекреацији и туризму. Изградња објеката се врши на слободном земљишту које није под шумом. Свођење изграђених површина на што мању меру, користећи типове и начин изградње који заузима најмање простора и минимално утиче на промену карактера природне средине, Изградњом објеката тежити стварању јединственог архитектонског израза који проистиче из архитектонског наслеђа подручја уз примену природних и традиционалних материјала са максималним увођењем зелених површина у изграђене комплексе. Треба тежити избору оних локација које су заклоњене у пејзажу и које нису сагледиве са истакнутих видиковаца и доминантних тачака у простору.

Простори специфичних природних карактеристика

Извођења радова на уређењу простора и изградњу објеката потребних за презентацију посебних природних вредности, научно истраживање и коришћење простора везано за специфичне функције.

Извођење радова на истраживању, реконструкцији и презентацији културних добара и објеката народног градитељства и уређење простора на којима се наведени објекти налазе извођење радова на изградњи и адаптацији

Парк-шума: Код планирања рекреативног коришћења ових простора на површима где је шума посечена и где су се формирали пропланци не предвиђати пошумљавање уколико се просторно уклапају у концепцију пратећих садржаја (видиковци, павиљони, места за одмор...)

Делове парк-шуме који су предвиђени за спротску рекреацију прилагодити тако да се планирани садржаји могу реализовати не угрожавајући шумски фонд и не изазивајући секундарне негативне последице

Опремити поросто парк шуме средствима информисања (путокази, јавне карте, сигнализација)

Тематски паркови: авантура – парк, аква парк, забавни парк.

На обали Саве је могуће уредити плажу за купање и излетнички простор. Узводно и низводно од плаже могу се уредити места за спортски риболов.

Предвиђа се могућност постављања привремених објеката: услужних, едукативних, спортских, изложбених и сл.

Културно – едукативни садржаји:

Учионице на отвореном
Отворени изложбени простори
Летња позорница
Ботаничке баште
Видиковци за посматрање птица
Павиљони

Спортови на вди

Спортски риболов
Рибњаци
Веслање
Једриличарство
Базени

Спортски терени

Кошарка
Одбојка
рукомет
Тенис
Фудбал

Стазе

Рекреативне стазе
Бицикличке стазе
Трим стазе
Стазе за ролере

Услужне делатности

Наткривени простори за седење
Кафеи
Ресторани
Летње баште

2.1.5. Објекти комуналне инфраструктуре

2.1.5.1. Водовод

На подручју предметног плана нема изграђене водоводне мреже.

Становништво, овог а и осталих околних насеља, водом се снабдева из локалних извора који су углавном застарели и не могу да задовоље потребе за водом свих потрошача (становништво, привреда и др.).

Просторним планом подручја посебне намене специјалног резервата природе Обедска бара установљена је стратегија развоја, према којој ће се на овом подручју развијати вишенаменски водоводни системи, којима се решавају проблеми коришћења и заштите вода, уређења водних режима и одбране од поплава и то:

(а) регионални системи за обезбеђивање вода највишег квалитета, за насеља и оне индустрије које захтевају воду тог квалитета, и

(б) регионални системи за коришћење, уређење и заштиту речних вода (тзв. речни системи), којима се подмирују остали корисници, и уређују и штите воде.

У складу са стратегијом развоја, снабдевање водом највишег квалитета, оствариваће се развојем регионалних система, за конкретно подручје то је Сремски систем који се ослања на два алувијона: дрински и савски. Значајне издани подземних вода у алувијалним наслагама се простиру дуж леве обале Саве, на потезима Сремска Митровица - Јамена и Јарак - Грабовци, а делом и у Купинском кућу, са добром хидрауличком везом са Савом. Из дринског изворишта вода ће се упућивати преко Богатића и Сремске Митровице до - Руме, док се други део насеља Срема снабдева из савског изворишта. Стратегијом је предвиђена могућност повезивања са београдским системом и новосадским системом.

Просторним планом општине Пећинци коначно решење водоснабдевања шире просторне целине, па и разматраног простора, решиће се повезивањем предметног насеља на систем Регионалног водовода.

До изградње регионалног система и повезивања са њим, снабдевање водом на предметном простору решити изградњом бунара и захватом воде из водоносних слојева. Локације бунара дефинисати на основу детаљних хидрогеолошких испитивања. Посебну пажњу посветити избору места за бушење бунара, као и регулисања зоне заштите око бунара а све према Закону о водама ("Службени гласник РС", бр. 46/91), Правилнику о начину одржавања зона и појасева санитарне заштите објеката за снабдевање водом за пиће ("Службени гласник СРС", бр. 37/78), Правилнику о хигијенској исправности воде за пиће ("Службени лист СФРЈ", бр. 33/87) и Закону о санитарном надзору ("Службени гласник РС", бр. 125/2004). Снабдевање технолошким водом потрошача могуће је из првог водоносног слоја (фреатска издан), уз сталну контролу исправности воде пре и у току експлоатације.

За изградњу бунара и захватање подземних вода у границама плана, потребно је прибавити одобрење надлежног Министарства науке и заштите животне средине—Управа за заштиту животне средине а у складу са Законом о геолошким истраживањима ("Службени гласник РС", бр. 44/95) и другим важећим прописима.

Да би се обезбедило снабдевање водом будућих потрошача, потребно је дуж свих планираних саобраћајница предвидети дистрибутивну водоводну мрежу.

Прикључење планираних комплекса на градски водовод потребно је извести преко водомера у водомерном окну. Прикључак од уличне цеви до водомерног окна пројектовати у правој линији, односно управно на уличну цев, без икаквих хоризонталних и вертикалних прелома. Водомер поставити у водомер. Положај планиране водоводне мреже је у појасу регулације саобраћајница, односно у тротоаруна довољном растојању од осталих инсталација распоређених у простору, а према синхрон плану. Водоводну дистрибутивну мрежу повезати у прстенаст систем и планирати са свом потребном арматуром. Водоводну мрежу опремити противпожарним хидрантима на прописаном одстојању, затварачима, испустима и свим осталим елементима неопходним за њено правилно функционисање и одржавање.

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

баштенском хидрантском мрежом, исту прикључити на уличну водоводну цев преко водомера у водомерном окну, на прописаном одстојању у складу са Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ", бр. 30/91). Окно на 1,5 м унутар регулационе линије, односно у посебан орман-нишу уколико је водомер у објекту. Водомер поставити на мин.30 цм од дна шахта. Димензије водомерног окна за најмањи водомер су 1x1,2x1,7 м.

Димензионисање водомера извршити на основу хидрауличног прорачуна.

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

Унутар плана изградити водоводну мрежу према планираним наменама, распореду објеката, саобраћајница, пешачких стаза и др.

Карактеристике објеката водоводне мреже дефинисати кроз израду техничке документације.

Пројекте водоводне мреже и објеката радити према техничким прописима надлежне комуналне организације и на исте прибавити сагласност.

Израду пројектне документације, изградњу водоводне мреже, начин и место прикључења објеката на спољну водоводну мрежу радити у сарадњи и према условима надлежног јавног и комуналног предузећа.

2.1.5.2. Канализација

На подручју предметног плана нема изграђене канализационе мреже.

Употребљене воде директно без пречишћавања упуштају се у канале и водотокове или се одлажу у индивидуалне септичке јаме ограниченог капацитета. У већини случајева септичке јаме су изведене од напуштених бунара, па тако садржај из њих најлакше понире у подземље, чиме директно угрожава квалитет подземних вода и животну средину.

За одвођење кишних вода користе се отворени канали али они нису у функцији јер су запуштени и делом затрпани.

Просторним планом подручја посебне намене специјалног резервата природе Обедска бара планирана је локација уређаја за пречишћавање отпадних вода – ППОВ на рубу насеља, близу канала који је у вези са каналом Вок.

До изградње насељске канализационе мреже, одвођење отпадних вода решити алтернативно, путем водонепропусних септичких јама, изграђених по важећој законској регулативи. Кроз техничку документацију дати прорачун капацитета септичких јама, са динамиком пражњења. Пражњење септичких јама мора вршити надлежна комунална радна организација. Конструкција септичких јама мора бити таква, да се задовоље санитарни услови. Након прикључења на насељски канализациони систем, септичке јаме и простор око њих потребно је санитарно обезбедити.

Отпадне воде са подручја плана морају се пречистити на локацији, до квалитета воде у реципијенту, прописаног Уредбом о категоризацији водотока ("Службени гласник РС", бр. 5/68).

Унутар плана изградити изградити мрежу кишне и фекалне канализације сходно потребама корисника, распореду објеката, саобраћајном решењу, технолошким потребама за производњу и др. Минимални пречници секундарне кишне канализације морају бити Ø300 мм, а секундарне фекалне канализације мин Ø250 мм.

У границама плана предвидети одводњавање свих слободних површина и улица, водећи рачуна о квалитету вода које се прихватају канализационим системом.

Атмосферске воде са кровних површина системом олука и сливника усмерити ка зеленим површинама унутар планираних комплекса у плану.

Атмосферске воде са локација, које могу бити оптерећене мастима и уљима, пре упуштања у канализацију потребно је пречистити на сепараторима уља и масти. Индустијске отпадне воде пре испуштања у реципијент пречистити до прописаног квалитета. Сакупљене кишне воде усмерити ка неком од најближих канала а отпадне ка уређају за пречишћавање отпадних вода-ППОВ.

По изградњи планиране, јавне канализационе мреже, септичке јаме и простор око њих, неопходно је прописно санитарно обезбедити.

Квалитет вода које се прикључују на насељску канализациону мрежу, мора задовољити условљености дате Правилником о техничким и санитарним условима за упуштање отпадних вода у градску канализацију ("Служени лист града Београда", бр. 2 од 3.2.1986. год.). Карактеристике објекта канализационе мреже (канализационе црпне станице, септичке јаме, канализациони водови, тип цеви и др.) дефинисати кроз израду техничке документације. Пројекте канализационе мреже и објекта радити према техничким прописима надлежне комуналне организације и на исте прибавити сагласност.

Израду пројектне документације, изградњу канализационе мреже, начин и место прикључења објекта на спољну канализациону мрежу радити у сарадњи и према условима надлежног јавног комуналног предузећа. Такође, неопходно је прибавити стандардне услове јавних комуналних и водопривредних предузећа.

Водопривреда

Шире подручје плана карактерише развијена хидрографска мрежа коју чине река Сава, Обедска бара, канал Вок и други мањи канали и водотоци.

Река Сава је алувијална река која тече кроз сопствени алувијон који је нестабилан. Насеље Купиново брани се од вода реке Саве левообалним Савским насипом са котом круне на нивоу стогодишње који је изграђен да добром делу на потезу између Прогара и Купинова. У циљу комплетирања заштите од вода, неопходно је изградити планирани насип од Прогара ка Купинору уз леву обалу Саве, од км 3+100 до км 8+562 (спој канала Вок са Обедском баром).

Простор коме припада Обедска бара, која се налази са западне стране плана, представља најнижи инундациони терен и има облик потковице. Водни режим ове баре у директној је вези са реком Савом и тај режим је доста сложен јер се дотицање-отицање воде из ње врши било површински (постоји веза са каналима Вок и Ревеница) или подземно (постоји веза са реком Савом). У Обедску бару Савска вода дотиче при средњим и високим водостајима.

На подручју заштитне зоне Обедске баре не планира се даљи развој система за одводњавање, већ је постојеће неопходно адекватно одржавати и евентуално реконструисати. У циљу побољшања везе реке Саве са Обедском баром неопходно је прочистити и хидраулички оспособити канал Вок, како би се обезбедили потребни услови течења воде у бари.

У зони насипа (круна, косине, ножица) по дредбама Закона о водама ("Службени гласник РС", бр. 46/91, 53/93, 48./94 и 54/94), није дозвољена изградња било каквих објекта који задиру у тело насипа, односно чији габарити залазе у геометрију насипа и тиме нарушавају његову стабилност и функционалност. У зони од 50,0 м у брањеној зони није допуштена изградња било каквих објекта, укопавање цеви, засецање постојећег покровног слоја и слично.

Такође, према истом закону, у овој зони није дозвољена садња било каквог зеленила, осим заштитног шумског појаса. У небрањеном појасу (зона између минор корита и насипа) није дозвољена изградња стамбених објекта. Објекте у небрањеној и брањеној зони, могуће је

једино планирати уз претходно прибављене водопривредне услове, сагласности и дозволе које издаје надлежна водопривредна установа.

У циљу заштите вода на предметном простору планирати канализацију по сепарационом принципу.

- Атмосферске воде са чистих површина (кровови, надстрешнице и сл.) без претходног пречишћавања упуштати у околне зелене површине;
- Загађене атмосферске воде са манипулативних, саобраћајних и паркинг површина, пре упуштања у реципијент-мелиорационе канале, путем одговарајућег сепаратора пречистити до прописаног нивоа квалитета за ИИ класу вода;
- Сакупљене санитарно-фекалне и технолошке отпадне воде са предметног простора пре упуштања у реципијент пречистити до нивоа квалитета прописане ИИ класе вода;
- Отпадне воде туристичких комплекса и центара решавати путем био-дискова или водонепропусних септичких јама;
- Након изградње планиране, јавне канализационе мреже, све отпадне воде прикључити на јавну мрежу а септичке јаме и простор око њих прописно санитарно обезбедити;
- После превезивања, квалитет вода које се прикључују на насељски канализациони систем мора да одговара квалитету прописаном у Правилнику о техничким и санитарним условима за упуштање отпадних вода у градску канализацију ("Служени лист града Београда", бр. 2 од 3.2.1986. год.);
- Квалитет вода које се испуштају у реципијент-каналску мрежу не сме да наруши одржавање прописане ИИ класе вода;
- На местима укршања канала са планираним саобраћајницама планирати проусте одговарајућих димензија.

2.1.5.3. Електромрежа

Објекти и мрежа напонског нивоа 35 kV

За потребе планираних потрошача потребно је изградити 1 (једну) ТС 35/20 kV, капацитета 2x12,5 MVA. Планирану ТС 35/20 kV извести се као отворено или затворено постројење 35 kV. За потребе смештаја развода 20 kV, аку батерије, сопствене потрошње и командног дела и изградити командно-погонску зграду.

Граница комплекса ТС 35/20 kV и грађевинска линија се поклапају. Планирану ТС 35/20 kV предвидети у оквиру парцеле новог објекта у осталом земљишту и обезбедити простор димензија од око 40x30 m.

Планиране ТС 35/20 kV прикључити на постојећи електроенергетски систем 35 kV, подземним и надземним електроенергетским водовима 35 kV. Далековода напонског нивоа 35 kV извести на бетонским или челично решеткастим стубовима према одговарајућим техничким препорукама ЈП "Електровојводина". Планиране подземне електроенергетске водове 35 kV извести у профилима постојећих и планираних саобраћајница. Планиране подземне електроенергетске водове 35 kV извести подземно положеним у ров на дубини 1,1 m и ширини у зависности од броја електроенергетских водова 35 kV.

На местима где се очекију већа механичка напрезања тла, електроенергетске водове поставити у кабловску канализацију или заштитне цеви као и на прилазима испод коловоза саобраћајница

Објекти и мрежа напонског нивоа 20 kV

На предметном подручју трфостанице ТС 20/0,4 kV су изграђене као зидане или стубне инсталисаних снага 100, 250, 400 и 630 kVA. Све трафостанице су међусобно повезане надземним електроенергетским водовима напонског нивоа 20 kV, одговарајућим попречним пресецима. Постојеће трафостанице се напајају електричном енергијом из трансформаторске станице ТС 110/20kV "Пећинци" надземним електроенергетским водовима напонског нивоа 20kV. Потребно једновремено оптерећење као и подаци о потребном специфичном оптерећењу за поједине врсте објекта су:

објекти угоститељства	80-120 W/m ² нето површине
објекти пословања	60-120 W/m ² нето површине
школе и дечје установе	40-80 W/m ² нето површине
остале намене	30-100 W/m ² нето површине

Према урбанистичким показатељима за предметно подручје је потребно изградити око 45 (четрдесетпет) ТС 20/0,4 kV инсталисане снаге 630kVA, капацитета 1000 kVA, односно 400kVA за стубне, уз задржавање и проширење постојећих трафостаница.

На предметном подручју, у сваком новом објекту који се гради или на његовој парцели, према планском уређењу простора, предвидети могућност изградње нове ТС 20/0,4 kV према правилима градње, осим ако је енергетским условима надлежне Електродистрибуције другачије предвиђено. Планиране ТС 20/0,4 kV поставити у склопу новог објекта или на парцели новог објекта који се гради, као слободно стојећи објекат, а уколико технички услови то не дозвољавају, трафостанице извести као стубне.

Планиране ТС 20/0,4 kV повезати електроенергетским водовима 20 kV, по принципу “улаз-излаз” на планирану ТС 35/20 kV и на постојећу ТС 110/20 kV “Пећинци”.

За планиране ТС 20/0,4 kV потребно је изградити подземну мрежу електроенергетских водова 20 kV. Планиране електроенергетске водове 20 kV извести подземно положеним у ров на дубини 0,8 m и ширини у зависности од броја електроенергетских водова. Планиране електроенергетске водове 20 kV извести у профилима постојећих и планираних саобраћајница.

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

Нисконапонска мрежа, јавно осветљење и потрошња електричне енергије

За планиране потрошаче предвидети напајање искључиво кабловским путем по принципу “улаз-излаз”. Планирану кабловску мрежу полагасти у ров на дубини 0,8 m и ширини у зависности од броја електроенергетских водова.

Од планираних ТС 20/0,4 kV изградити одговарајућу мрежу јавног осветљења.

Осветљењем планираних саобраћајних површина и паркинг простора постићи средњи ниво луминанције од око 0,6-1 cd/m², а да при том однос минималне и максималне луминанције не пређе однос 1:3.

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

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

2.1.5.4. ТТ и КДС мрежа

Фиксна телефонија

Предметно подручје припада АТЦ „Купиново“ тј. извршној јединици „С ремска Митровица“. АТЦ „Купиново“ је капацитета 576 тф прикључака и повезана је оптичким каблом са чворном централом ДКТС-23 у Пећинцима.

За потребе планираних телекомуникационих потрошача потребно је обезбедити око 7100 телефонских прикључака. За одређивање потребног броја телефонских прикључака користиће се принцип:

Једна стамбена јединица	1,5 телефонски прикључак
објекти пословања и индустрије	1 тел / 30-500 m ² нето површине

У том смислу изградити потребно је изградити нову дигиталну централу и формирати нова кабловска подручја. Планирану АТЦ изградити у склопу постојећег објекта АТЦ. Веза АТЦ са дигиталном телефонском централом ДКТС-23 „Пећинци“ тј. са постојећим телекомуникационим системом, остварити оптичким кабловима потребног капацитета.

За потребе планираних телекомуникационих потрошача изградити телекомуникациону канализацију са одговарајућим телекомуникационим водовима или телекомуникационе водове полагасти слободно у земљу.

Планирану телекомуникациону канализацију - телекомуникационе водове поставити дуж постојећих и планираних саобраћајних површина. Планирану телекомуникациону канализацију - телекомуникационе водове поставити подземно. Цеви за телекомуникациону канализацију полагасти у рову преко слоја песка дебљине 0,1 m. Дубина рова за постављање телекомуникационе канализације у тротоару је 1,35 m, а у коловозу 1,55 m.

Планиране подземне телекомуникационе каблове поставити слободно у земљу, односно кроз приводну канализацију, у рову дубине 0,8 m и потребне ширине (у зависности од броја телекомуникационих водова). На прелазу испод коловоза саобраћајница као и на свим оним местима где се телекомуникациони каблови уводе у објекте, телекомуникационе каблове поставити кроз заштитне цеви.

У складу са Просторним планом Републике Србије, у области телекомуникационог система, основни циљеви за предметно подручје су:

- обезбедити телефоне за све привредне субјекте, установе и друге кориснике
- заменити дотрајалу опрему и модернизовати мрежу, да би се обезбедило поузданије и квалитетније функционисање телекомуникационог система и услови за увођење нових (савремених) услуга
- увођење нових телекомуникационих услуга, применом нових технологија, а посебно увођењем оптичких каблова и стварање услова за формирање широкопојасне ISDN (дигиталне мреже интегрисаних услуга)
- уводње мобилних услуга заснованих на радио-преносу
- изградња модерне приступне (кабловске) мреже за обезбеђење широкопојасних сервиса

У области телекомункационог система радио-дифузије основни циљеви су:

- развој и афирмација јавних, комерцијалних и локалних радио и TV програма телекомуникационог система радио-дифузије Републике, уз перманентно праћење и укључивање нових технологија у складу са светским трендовима
- доградња мреже за допунско покривање (TV и радио репетитори) и доградња постојећег и развој новог система радио-релејних веза
- изградња кабловског дистрибуционог система

Да би се обезбедили ови услови мрежа мора бити пројектована у свему према прописима ЗЈПТТ.

Мобилна телефонија

Постоје три оператора мобилне телефоније, који користе GSM систем: Теленор и Телеком. Подручје Купиново је покривено двома базним станицама које припадају Теленору и Телекому. На предметном подручју потребно је изградити четири базне станице (три за потребе Теленора и једну за потребе Телекома).

У преферентној зони и на преферентној локацији планирати изградњу објекта (базна радио-станица и радио–релејна станица) телекомуникационе инфраструктуре за GSM јавну мобилну телефонију, као и за остале телекомуникационе системе који технолошки наслеђују GSM систем. Објекат базне радио-станице и радио–релејне станице са припадајућим антенским системима и инфраструктуром градити под следећим условима:

- обезбедити простор минималних димензија 15x15m;
- колски приступ планирати изградњом приступног пута најмање ширине 3,00 m до најближе саобраћајнице.
- у циљу неометаног рада радио – релејне везе дуж трасе обезбедити слободан коридор, односно, неопходно је да просторна зона цилиндричног облика полупречника II Френелове зоне, на траси буде слободна од препрека

Кабловски дистрибутивни систем

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

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

2.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Правилима грађења за изградњу, обнову и реконструкцију објеката, дефинисани су услови и елементи урбанистичке регулације при спровођењу Плана генералне регулације. Правила и услови дефинисани овим Планом дати су као:

- Спратност
- Индекс изграђености (дефинише просторни оквир, по вертикали, у оквиру кога је могуће моделовање будућег објекта)
- Индекс заузетости (дефинише просторни оквир, на хоризонталном плану, који може да се заузме градњом)
- Удаљење регулационе линије од ивице коловоза
- Процент озелењених површина у оквиру парцеле

Степен заузетости парцеле представља однос бруто развијене површина под објектима у односу на површину парцеле и исказује се процентуално. Под површином под објектима подразумева се бруто површина габарита објекта на парцели.

Индекс изграђености представља однос бруто развијене грађевинске површине према површини парцеле. Бруто развијена грађевинска површина је површина спољне контуре зидова, односно збир свих просторија и површина под конструктивним деловима зграде.

Корисне етажне које улазе у обрачун индекса изграђености су:

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

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

Уколико посебни затеви одвијања појединих функција то захтевају, изузетно се може дозволити и одступање од наведених параметара, уз обавезну израду урбанистичког пројекта, студије оправданости и пратећу аналитичку документацију која приказује функционалну оправданост за наведена одступања.

2.2 .1. Општа правила грађења, парцелације и препарцелације, формирања грађевинске парцеле и регулације

Изградња објекта на парцели дефинисана је следећим елементима:

- регулационим линијама,
- грађевинским линијама,
- висином објекта,
- спратношћу објекта,
- индексом или степеном изграђености "И",
- индексом или степеном заузетости "З".

Регулационе и грађевинске линије

Регулациона линија јесте линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене, у свему као у графичком прилогу „Урбанистичка регулација“.

Све грађевинске линије које одређују положај планираног објекта на парцели дефинишу се тако да не представљају сметњу функционисању објекта на парцели, да омогуће насметано постављање инфраструктурне мреже и да не угрозе функционисање и статичку стабилност објекта на суседним парцелама.

Све грађевинске линије дефинишу максималне границе градње и представљају линију до које је могућа градња и одређују однос планираног објекта према објектима на суседним парцелама и у оквиру којих се лоцира габарит објекта. Габарит објекта може бити мањи у односу на максималне границе градње.

Предња грађевинска линија дефинише се у односу на регулациону линију парцеле. Грађевинска линија подземних етажа је линија којом се утврђује линија грађења подземних делова објекта. Грађевинска линија подземних етажа објекта у централној зони насеља може се поклопити са регулационом линијом парцеле под условом да подземна етажа не прелази нивелету приступне саобраћајнице.

Грађевинска линија приземља је линија приземног дела објекта у односу на дефинисану грађевинску линију објекта.

Грађевинска линија објекта према регулационој линији парцеле може бити постављена на регулациону линију или на дефинисаном растојању ка унутрашњости парцеле. За сваки тип изградње и намену парцеле посебним правилима дефинисана су растојања грађевинске линије објекта од регулационе линије.

У случајевима где је нужно растојање грађевинске линије од регулационе, дефинисано је стриктно утврђеним растојањем, а тамо где за то не постоје разлози дате су минималне вредности удаљења.

Грађевинске линије за нове објекте у претежно изграђеном ткиву у постојећем стању прилагођавају су постојећим грађевинским линијама, и то тако да се надовезују на постојеће грађевинске линије за више од 50% објекта у блоку.

Бочне и дворишне грађевинске линије представљају препоруку за градњу. Обавеза је да објекти буду постављени у складу са правилима грађења за урбанистичке парцеле и дозвољеним урбанистичким параметрима. Објекти затечени испред грађевинске линије у тренутку израде плана, не могу се реконструисати нити надзиђивати, већ се могу само инвестиционо одржавати.

Удаљеност објекта од бочних и задње границе парцеле за нове објекте у претежно изграђеном ткиву у постојећем стању одређује се према постојећим удаљеностима објекта од граница парцеле у више од 50% случајаве, али на начин да не угрожавају визуру и осунчаност постојећих објекта.

Посебна правила у односу на диспозицију објекта према суседним грађевинским парцелама и објектима

- Најмања удаљеност објекта од бочне и задње границе парцеле дефинисана је посебно за различите зоне и целине, као и намене овим Планом.
- Најмања међусобна удаљеност објекта који имају стамбене просторије је $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта.
- Није дозвољена изградња отвора на објектима са стамбеним просторијама односно њиховим фасадама које се поклапају са међним линијама, односно бочним границама парцела.
- Није дозвољена изградња отвора на фасадама помоћних објекта окренутих ка суседним границама парцеле уколико се поклапају са међним линијама, односно бочним границама парцела, или су на растојању мањем од 3,0м.
- Исподи према суседним бочним парцелама дозвољени су искључиво ако се задовољи услов да минимално растојање од испода до границе парцеле износи 3,0 м, а у случају да је објекат постављен на грађевинској линији удаљеној 3,0 од границе суседне парцеле исподи на објектима нису дозвољени.
- Исподи према унутрашњем дворишту могу се градити уз услов да се обезбеди минимално растојање објекта до суседне наспрамне парцеле.

На деловима новопланираних објекта оријетисаним према регулационој линији могу се градити исподи (еркери, терасе, дократи, улазне настрешнице без стубова) који прелазе регулациону линију уз следеће услове:

- дужина испода може бити максимално 0,6 м, ако је ширина тротоара до 3,5 м и то на минималној висини од 4,0 м изнад тротоара и 40% површине уличне фасаде,
- дужина испода може бити максимално 1,0 м, ако је ширина тротоара већа од 3,5 м, ширина улице већа од 15,0 м и то на минималној висини од 4,0 м изнад тротоара и 50% површине уличне фасаде,
- исподи на објектима у блоковим у непрекинутом низу не смеју угрозити објекте на суседним парцелама у односу на инсолацију, визуелно ометање и приватност, тако да
- испад може бити максималне ширине колико је и растојање до најближег отвора на суседном објекту у истом низу.

У односу на грађевинске линије објекта према границама суседних бочним парцела објекти могу бити постављени:

- у непрекинутом низу,
- у прекинутом низу,
- као слободностојећи.

Објекти постављени у непрекинутом низу додирују се својим бочним странама, што значи да растојање између објекта износи 0,0 м. У овом случају грађевинска линија према регулационој линији дефинише се у континуитету са суседним објектима, а ширина објекта мора бити идентична.

Слободностојећи објекти су објекти чије грађевинске линије не додирују границе било које од суседних парцела. Растојање од суседних бочних парцела зависи од густине изграђености и типа урбаног склопа.

Постојеће грађевинске линије објекта задржавају се уколико се планом не одреди другачије. У случају замене објекта или реконструкције већег обима, објекат се мора градити у свему према правилима и условима за нове објекте.

Посебна правила у односу на диспозицију више објекта на једној грађевинској парцели

- Дозвољена је изградња више слободностојећих објекта на заједничкој парцели под условом да су задовољени услови изградње и међусобног односа објекта као код појединачних објекта на парцели, као и параматри укупне изграђености на парцели дефинисани овим Правилима грађења.
- Дозвољена је изградња више двојних објекта или објекта у низу на заједничкој парцели под условом да су да су задовољени услови изградње и међусобног односа објекта као код појединачних објекта на парцели, и да су поштовани параматри укупне изграђености на парцели дефинисани овим Правилима грађења.
- На парцели се могу градити и више објекта уколико објекти представљају јединствену функционалну целину и заједнички користе парцелу.
- Кроз израду урбанистичког пројекта обезбедити неометан приступ објектима у унутрашњости парцеле.

Посебна правила у односу на нивелацију терена и саобраћајне приступе

Максимална кота приземља објекта (становане, услуге, угоститељство, пословање, јавне службе, смештајни капацитети итд.) износи 1,20м од највише коте нивелете терена испред улаза у објекат.

Максимална кота приземља објекта који су намењени производњи износи 0,60м од највише коте нивелете терена испред улаза у објекат.

Кота приземља објекта не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута. За објекте који имају индиректну везу за јавним путем, преко приватног пролаза, кота

приземља утврђује се изводом из Плана генералне регулације.

Кота приземља објекта на косом терену може бити максимум 1,2 м нижа од нулте коте терена. Код изграђених објеката задржавају се постојеће коте, али се у случају замене или реконструкције већег обима морају применити правила и услови дефинисани овим планом. Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавном путу не може бити мања од 2,5м.

Посебна правила у односу на висину објеката

Висина објекта чија се изградња планира или надзиђује зависи од:

- хоризонталне и вертикалне регулације на парцели
- урбанистичких параметара на парцели ("И" и "З")

У посебним случајевима при интервенцији у већ изграђеном блоку у коме висина објеката премашује дозвољене вредности могуће је усклађивање висина постојећих и планираних објеката.

Постојећи објекти чија висина превазилази максималне дозвољене вредности задржавају се, с тим да се не дозвољава повећање њихове висине и спратности у циљу формирања новог корисног простора.

Посебна правила у односу за реконструкцију, доградњу и надградњу постојећих објеката

На свим површинама намењеним изградњи породичних стамбених објеката где се налазе постојећи објекти, предвиђа се могућност реконструкције, адаптације, доградње и надградње, као и замена старих, некавалитетних грађевинских објеката у складу са планираном наменом до задате спратности и вредности урбанистичких параметара.

Код свих интервенција на постојећим објектима - приликом адаптације, дозиђивања, надзиђивања, отварања и затварања појединих делова, мењања крова и др. потребно је да сви нови делови и радови буду изведени тако да формирају архитектоску и урбанистичку целину и да су у складу са правилима грађења овог плана.

У случајевима када се постојећи објекти налазе ван појаса планиране регулације, није могућа интервенција у смислу ових правила и једино је дозвољено инвестиционо одржавање. На постојећим објектима могуће је извршити следеће интервенције:

- надградњу нових етажа,
- надградњу крова изнад равне терасе објекта,
- реконструкцију крова са променом геометрије у циљу формирања новог корисног простора,
- реконструкцију фасаде објекта у циљу побољшања термо и звучне изолације,
- реконструкцију фасаде објекта у смислу затварања балкона и лођа,
- доградњу објекта,
- доградњу вертикалних комуникација (степениште, лифт),
- претварање стамбених у пословни простор,
- претварање помоћног простора (таван, вешернице, оставе и сл.) у стамбени простор,
- претварање помоћног простора (таван, вешернице, оставе и сл.) у пословни простор,
- поделу функционалних делова објекта,
- спајање функционалних делова објекта,
- санацију дотрајалих конструктивних делова објекта,
- санацију и реконструкцију инсталација.

Све интервенције на објекту могу се извести под следећим условима:

- надградње и доградња објекта може се извести до максималних урбанистичких параметара прописаних овим планом,
- у случају када се у постојећем стању на парцели испуњени сви параметри не дозвољава се доградња или надградња објекта,
- изузетно, ако је на парцели исуњен дозвољени индекс изграђености и БРГП, дозвољава се адаптација таванског простора у стамбени или пословни простор, уз услов да се формирање новог корисног простора изврши у постојећем тавану, без повећања висине објекта и промене геометрије крова,
- за новоформиран корисни простор обезбедити паркинг простор према правилима овог плана,
- реконструкцију или доградњу крова извести са надзитком максималне висине 1,6 мерено од коте пода до прелома косине крова,
- у циљу бољег функционисања новоформираног корисног простора (осветљење, излази на терасе или лође и сл.) могу се формирати кровне баце са максималном висином од 2,2 м мерено од коте пода до преломне линије баце.

Правила парцелације и препарцелације

Грађевинска парцела је простор на којем је могућа изградња објеката уколико испуњавају услове:

- да се налазе на простору на којем је планирана изградња
- да имају приступ на јавну површину (улица, трг, сквер)

Грађевинска парцела дефинисана је регулационом линијом према јавном простору, међним линијама према суседним парцелама и аналитичко-геодетским елементима преломних тачака. Свака катастарска парцела може се трансформисати у складу са Законом и урбанистичким планом.

Парцеле у оквиру грађевинског земљишта под осталим наменама

Границе између планираних грађевинских парцела могу се мењати израдом урбанистичког пројекта. Постојећа једна или више парцела могу се делити на две или више грађевинских парцела (парцелација) под следећим условима:

- подела се може вршити у оквиру граница једне или више постојећих парцела
- све новоформиране парцеле морају имати приступ на јавни простор
- новопланиране парцеле се формирају на основу урбанистичких параметара дефинисаних за одређени тип изградње и намену
- поделом се не могу формирати парцеле испод дозвољених минималних урбанистичких параметара.

Две или више постојећих парцела могу се спајати у једну грађевинску парцелу са (препарцелација) под следећим условима:

- спајање се може вршити у оквиру граница целих парцела, с тим да граница новоформиране парцеле обухвата све парцеле које се спајају
- за новоформирану грађевинску парцелу важе урбанистички показатељи дефинисани за одређени тип изградње и намену.

Минимална дозвољена површина парцеле износи 500м², минимална ширина фронта износи 10м, осим ако Посебним правилима грађења овог плана није другачије дефинисано.

Постојеће парцеле чија је површина мања од површине прописане планом сматрају се грађевинским парцелама, тј.поштују се као постојеће стање што се тиче величине парцеле и ширине фронта.

Дозвољено је укрупњавање и дељење катастарских парцела по иницијативи корисника а у складу са Правилима грађења овог Плана. За потребе укрупњавања и деобе катастарских парцела обавезна је израда урбанистичког пројекта.

На парцелама површине испод прописане минималне површине не могу се градити нови објекти већ је могуће само инвестиционо одржавање постојећих објеката уз адаптације унутрашњег простора.

Посебна правила у односу на издате дозволе и услове за изградњу према ранијим планским документима

Издате грађевинске дозволе према ранијим планским документима остају на снази. Објекте чија је изградња започета према издатим грађевинским дозволама према ранијим планским документима, а који су у потпуности испоштовали одредбе грађевинске дозволе, треба посматрати као постојеће изграђене објекте.

Правила висинске регулације

Висинска регулација се одређује на основу максималне спратности. Под дозвољеном спратношћу се сматра спратност при којој највиши („последњи“) спрат јесте највиши потпуни спрат укључујући и спратове са косим равнима (тј. спратове са елементима поткровља при чему простор који има одлике таванског не улази у спратност). Дакле, уколико објекат има поткровље онда је поткровна етажа последња надземна етажа. Тавански простор који се користи за становање, туризам, пословање, услуге и сл. сматра се корисним простором и као такав рачуна се као етажа у оквиру дозвољене спратности. Уколико тавански простор није предвиђен као користан простор онда исти не улази у спратност и не може се накнадно променити његова намена у користан простор у функцији становања, туризма, пословања и сл. Просечна спратна висина износи 3,0 метра. Градња изнад допуштене спратности је забрањена, док је нижа спратност дозвољена. При томе максимална дозвољена спратност ће бити одређена према условима дате локације и парцеле, а везано за планирану намену и садржаје, с тим да не може прећи максималан број од пет надземних етажа (П+4 односно П+3+Пк). Изузетак су хотели високе категорије, где максимална дозвољена спратност може да достигне П+6. У случајевима где због архитектонског решења ,тј. пројекта буде предвиђена већа спратност објекта, одлуку о повећању спратности доносе надлежне службе у Општини.

2.2.2. Урбанистички показатељи по реонима

I. Реон 1

- Спратност : максимално П+2+Пк
- Индекс изграђености - максимално 1.2
- Индекс заузетости - максимално 50%
- Удаљеност регулационе линије од ивице коловоза - регулациона линија од ивице коловоза удаљена је максимално 5 м.
- Најмања међусобна удаљеност суседних објеката $\frac{1}{2}$ укупне висине вишег објекта до венца.
- Пожељан проценат озелењених површина у оквиру парцеле : 20-30%.

II Реон 2

- Спратност : : максимално П+2+Пк
- Индекс изграђености максимално 1.6
- Индекс заузетости максимално 50%(60%)
- Удаљеност регулационе линије од ивице коловоза - регулациона линија од ивице коловоза удаљена је максимално 5 м.
- Најмања међусобна удаљеност суседних објеката $\frac{1}{2}$ укупне висине вишег објекта до венца.
- Пожељан проценат озелењених површина у оквиру парцеле : 20-35%.

III Реон 3

- Спратност : максимално П+2+Пк
- Индекс изграђености) : максимално 1.8
- Индекс заузетости: максимално 50%
- Удаљеност регулационе линије од ивице коловоза - регулациона линија од ивице коловоза удаљена је максимално 5 м(у рејим случајевима 9м).
- Најмања међусобна удаљеност суседних објеката $\frac{1}{2}$ укупне висине вишег објекта до венца.
- Пожељан проценат озелењених површина у оквиру парцеле : 20-40%.
- Дозвољена је изградња више објеката на заједничкој парцели под условом да су задовољени услови изградње и међусобног односа објеката као код појединачних објеката на парцели.

IV Реон 4

- Спратност : : максимално П+2+Пк
- Индекс изграђености: максимално 1.8
- Индекс заузетости) : максимално 50%
- Удаљеност регулационе линије од ивице коловоза - регулациона линија од ивице коловоза удаљена је максимално 5 м(у рејим случајевима 9м).
- Најмања међусобна удаљеност суседних објеката $\frac{1}{2}$ укупне висине вишег објекта до венца.
- Пожељан проценат озелењених површина у оквиру парцеле : 20-40%.

V Реон 5

- Спратност : : максимално П+2+Пк
- Индекс изграђености: максимално 1.6;
- у зони културно-историјског наслеђа максимална изграђеност 0.2.
- Индекс заузетости: максимално 50%
- Однос према регулацији : Регулациона линија од ивице коловоза максимално удаљена 10м(у зони културно-историјског наслеђа 6.5м).
- Најмања међусобна удаљеност суседних објеката $\frac{1}{2}$ укупне висине вишег објекта до венца.
- Пожељан проценат озелењених површина у оквиру парцеле : 30-50%.
- Обликовање : Собзиром да се у овом реону налазе објекти од великог историјског значаја приликом обликовања водити рачуна о не нарушавању просторног идентитета. Међутим, изнад и испод главног саобраћајног правца у овом реону постоје велике не изграђене површине и омогућавају нови начин коришћења простора. Нове објекте обликовати природним материјалима.

VI Реон 6 – „Белило“

- Спратност : : максимално П+1
- Индекс изграђености: максимално 0.6
- Индекс заузетости: максимално 0.4%
- Удаљеност регулационе линије од ивице коловоза - регулациона линија од ивице коловоза удаљена је максимално 5 м.
- Најмања међусобна удаљеност суседних објеката $\frac{1}{2}$ укупне висине вишег објекта до венца.

Према условима за Заштиту природе за простор „Белило“, на површини од 170 ха, дозвољена је изградња туристичко – спортских садржаја, не сме се за планиране објекте заузети простор већи од 20%. , што чини 34ха.

Предвиђеним индексима заузетости и изграђености , заузетост простора планираним објектима је 16.5 ха, што представља упола мању површину од дозвољене.

2.3. ЗАШТИТА И УНАПРЕЂЕЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Концепт заштите и унапређења животне средине за подручје насеља Купиново заснован је на оптималном коришћењу природних ресурса, еколошки прихватљивом управљању природним вредностима, превенцији и контроли потенцијалних облика и извора загађивања. У понуђеном програмском решењу концепт је заснован на:

- анализи просторног обухвата са оценом и валоризацијом постојећег стања, потенцијала и ограничења,
- процени еколошко-просторних услова за одрживи развој,
- дефинисању најбоље понуђеног, еколошко-економски прихватљивог и одрживог варијантог решења за развој насеља Купиново;

2.3.1. План заштите простора и животне средине садржи:

- еколошку матрицу за уређење насеља и квалитетну животну средину,
- услове и мере за планирани одрживи урбани развој насеља (са контролисаним утицајем на природну и животну средину, локалну специфичност и стварање амбијента високих естетских, урбаних и еколошких вредности),
- предлог за избор еколошки прихватљивих и специфичних програма пословања, зона становања, јавних и других функција и садржаја усклађених капацитета,
- услове и мере за очување амбијента, пејзажа и услове за рационално коришћење природних ресурса,
- ограничавање зона за привређивање са потенцијално негативним утицајима на природна вредности и животну средину,
- избор делатности прихватљивих и одрживих капацитета, у складу са планираним развојем насеља Купиново и условима ограничења због потенцијалних утицаја на зону окружења са осетљивим еколошким капацитетом, (привређивање које капацитетом и избором делатности неће угрожавати животну средину, а пре свега квалитет ваздуха, квалитет површинских и подземних вода, водни режим, квалитет земљишта),
- предлог оптималне саобраћајне доступности, инфраструктурне и комуналне опремљености,
- мере и услове за очување природних карактеристика и вредности у циљу хармонизације односа у простору,
- очување пољопривредног земљишта као природног ресурса и бонитетне вредности пољопривредних површина,
- очување и унапређење постојећих шумских површина и пошумљавање терена у циљу очувања еколошке равнотеже и пејзажних вредности подручја,
- очување квалитета површинских и подземних вода и водног режима на анализираном подручју у склопу интегралног система заштите водних ресурса,
- мере и услове за избегавање конфликтности у намени простора и спречавање негативних еколошких утицаја у широј просторној целини,
- пејзажно уређење и повезивање са непосредним окружењем,
- мере заштите природе, аутохтоних екосистема и укупног диверзитета подручја,
- услове за коришћење природних ресурса сагласно еколошком капацитету простора,

- услове и мере заштите надлежних органа и институција, као и обавезујуће услове и мере заштите из планске документације,
- мере и услове за обезбеђивање и достизање потребне репрезентативности за планиране програме,
- план управљања отпадом у складу са усвојеним принципом регионализације, (селекција, одлагање комуналног отпада, трансфер станица) са предлогом сабирног центра за насеље Купиново, сагласно планираној мрежи сабирних центара на нивоу локалне Управе,
- мере и услове санације, ревитализације и рекултивације постојећих локација које су неконтролисаним одлагањем отпада деградирани,
- план са мерама и условима за управљање отпадним водама (фекалним, технолошким, атмосферским),
- мере и услове за санацију нехигијенских објеката и изградњу нових, квалитетних структура високих еколошких вредности;

Еколошка матрица подручја представља резултат вредновања природних карактеристика и ограничења, створених услова и вредности, евидентираних извора загађивања животне средине, потенцијално повредивих локација, зона и природних вредности животне средине и процењеног капацитета животне средине. Предложени концепт обезбеђује:

- успостављање превентивне заштите простора и животне средине као услов за одрживи урбани развој насеља Купиново;
- заштиту од потенцијалног загађивања површинских и подземних вода од потенцијалног загађивања интегративном заштитом воде као медијума животне средине и осетљивих зона и локација;
- заштиту подземних вода од загађивања планирањем обавезног претходног инфраструктурног опремања зона и локација за градњу и обавезну примену техничко-технолошких мера заштите на нивоу Пројекта;
- очување и контролу водног режима;
- заштиту земљишта од нерационалног коришћења и потенцијалног загађивања и деградације планираним заокруживањем грађевинског реона са могућим густинама становања, уз обавезно инфраструктурно и комунално опремање за безбедну доступност, могућност фазне реализације, а у циљу потпуне комуналне контроле;
- заштиту ваздуха од загађивања и достизање прописаног квалитета ваздуха за туристичка и рекреативна подручја, избором еколошки најприхватљивијих енергената и искључивањем свих технологија које су категорисане као извори емисије загађујућих материја;
- рационално коришћење необновљивих и тешко обновљивих природних ресурса;
- коришћење природних богатстава и природних вредности подручја и непосредног окружења („Обедска Бара“, удаљеност значајних извора загађења, пољопривредне површине за производњу биолошки вредне хране, могућност добре доступности) као компаративних предности за одрживи развој подручја;

Уређење и заштита простора и животне средине са аспекта реализације планираних намена, засновано је на поштовању правила уређења и грађења, конкретизацијом до нивоа локације, односно реализације пројеката према условима и мерама заштите животне средине (а на основу процене утицаја на животну средину за објекте и делатности потенцијалне изворе нарушавања и загађивања животне средине).

Заштита вода (површинских и подземних) од загађивања и очување водног режима представља приоритетни задатак. Спроводиће се применом обавезних мера превенције у поступку имплементације плана и реализације планираних намена, мера за спречавање и отклањање постојећих и потенцијалних узрока загађивања, деградације:

- при реализацији планираних намена, објеката и делатности обавезне су мере спречавања и забране упуштања отпадних вода у водотокове свих категорија, приобаља и остале површине, без претходног обавезног третмана до Законом захтеваног нивоа за упуштање у реципијент;
- обавезна је изградња постројења (уређаја) за пречишћавање фекалних отпадних вода за насеље;
- обавезна је реализација канализационог система и укључивање на постројење (уређај) за пречишћавање отпадних вода;
- обавезан је претходни третман потенцијално зауљених атмосферских вода са манипулативних и осталих површина преко сепаратора-таложника уља и масти до Законом захтеваног нивоа пре упуштања у реципијент;
- изградња водонепропусних септичких јама (као прелазно решење) је дозвољена до реализације канализационе мреже и прикључења на колектор;
- забрањено је испуштање свих загађених или потенцијално загађених отпадних вода (технолошких, санитарно-фекалних, зауљених атмосферских) на земљиште, „подземље“ и водене површине без обавезног претходног третмана у уређајима за пречишћавање отпадних вода;
- обавезно је очување водног режима подручја – обезбеђивање одговарајућег режима вода, сагласно обавезујућим смерницама Плана вишег реда, а у складу са пројектом санације водног режима подручја;
- обавезна је процена утицаја на животну средину могућих (очекиваних) количина и категорија отпадних вода, начин третмана и управљања отпадним водама при реализацији зона, локација и појединачних Пројеката;

Заштита ваздуха од загађивања спроводиће се као интегрални део стратегије, услова и мониторинг мреже контроле квалитета ваздуха за подручје локалне заједнице:

- обавезна је процена могућих утицаја на стање и квалитет ваздуха (имисија, емисија) за планиране целине, зоне и локације;
- обавезна је процена еколошког капацитета предложених зона, са аспекта утицаја на квалитет ваздуха при реализацији појединачних Пројеката;
- избор најбоље понуђених решења и еколошки прихватљивих енергената за насеље Купиново, са препорукама, обавезујућим и стимулативним мерама за коришћење обновљивих извора енергије при реализацији Пројеката – посебно објеката већих капацитета;
- обавезним мерама биолошке заштите (озелењавање, пејзажно уређење) и формирање зона и појасева са приоритетном функцијом заштите;
- обавезним техничко-технолошких мера заштите (уградња и постављање уређаја за пречишћавање ваздуха-ефикасних филтерских система за објекте (технологије) изворе аерозагађења;
- мерама за смањење емисије неспецифичних полутаната атмосфере из индивидуалних ложишта максималним прикључивањем на централизован начин снабдевања топлотном енергијом или/и гасификацијом;

- успостављањем контроле квалитета ваздуха кроз просторну мониторинску мрежу (утврђивање мерних места за праћење стања аерозагађености специфичних и неспецифичних полутаната атмосфере);
- обавезан је План контроле квалитета ваздуха, утврђивање просторне мониторинске мреже (утврђивање мерних места за праћење стања аерозагађености специфичним и неспецифичним полутантима атмосфере);
- укључивање у јединствену стратегију и концепт локалног и регионалног мониторинга за праћење стања загађености ваздуха и утицаја на људско здравље;

Заштита земљишта као природног ресурса, спроводиће се мерама ограничења, забране и заштите од ненаменског коришћења, загађивања и деградације:

- заштита продуктивног земљишта од нерационалног коришћења и деградације поштовањем прописаних правила уређења и грађења;
- заштита земљишта од загађивања спроводиће се забраном депоновања и одлагања било каквог отпада и отпадног материјала ван утврђених правила и прописаних услова и контролом употребе хемијских препарата на пољопривредним површинама;
- за објекте и делатности, потенцијалне изворе загађивања или угрожавања земљишта као природног ресурса, обавезна је процена утицаја на животну средину са планом мера за заштиту земљишта од загађивања, мера превенције, мера за спречавање и отклањање могућих извора загађивања и деградације и мера мониторинга стања;
- обавезна је заштита земљишта од еродибилних процеса забраном отварања вегетацијског склопа и сече, планом мера за шумљивање зона утицаја избором врста према еколошко-биолошкој основи;

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

- наменско и контролисано шумљивање, ревитализација, обнова и обавезна нега шумских засада (примена мера шумљивања, ревитализације, обнове и неге);
- пејзажно уређење постојећих шумских комплекса применом мера неге и заштите (посебно пејзажно уређење комплекса у грађевинском реону насеља);
- успостављање оптималног односа, процентуалног учешћа и просторног распореда постојећих и планираних састојина вегетације (шумске, ливадске, барске) и њихових заједница, сагласно условима и намени простора;
- дозвољена је редукција површина под плантажама топола и врба, шикарама од багремца, глога и јасена, посебно на површинама које су контактним зонама насеља;
- дозвољена је редукција појасева водене, мочварне и жбунасте вегетације уз повећавање пејзажно уређених површина насељског зеленила;
- дозвољено је обнављање мешовитих шума са храстом лужњаком и спречавање униформисање шумских површина по саставу, структури и старости;
- спречити даље подизање и ширење плантажа клонских топола и других алохтоних врста дрвећа, редукцију постојећих засада и фаворизовање природних шума са елементима пејзажног уређења;

Заштита од буке и појаве прекомерне буке у зонама становања, спорта и рекреације и зонама привређивања, планирана је кроз реализацију биолошких и техничких мера заштите:

- обавезна је реализација и формирање пејзажно обликованог и уређеног линеарног обостраног уличног зеленила и заштитног зеленила у зонама са потенцијалним изворима прекомерне комуналне, „технолошке“ и импулсне буке;
- формирање пејзажно уређених „зелених“ коридора, зона и појасева;
- избор зеленила мора бити прилагођен зонским и локацијским условима, у складу са пејзажним и еколошко-биолошким захтевима;
- обавезно је озелењавање свих паркинг простора;

- успостављање посебног саобраћајног режима у зонама са могућим или очекивано повећаним интензитетима буке;
- реконструкција саобраћајница за очекивану саобраћајну оптерећеност;
- обавезна је процена утицаја на животну средину за пројекте-објекте и делатности, потенцијалне изворе буке, примена мера превенције, спречавања и отклањања могућих извора буке;

Заштита осетљивих екосистема на анализираном подручју обухвата:

- мере заштите и очувања шумских, ливадских и барских станишта, малих комплекса и површина, у циљу заштите и очувања еколошке равнотеже;
- заштита и унапређење посебних природних вредности, уз наменско-еколошки одрживо и прихватљиво коришћење, у складу са еколошким потенцијалом и обезбеђено стабилношћу екосистема;
- обавезно је очување аутохтоности биљних и животињских врста, заједница, станишта и ареала;
- заштита биодиверзитета и биолошких ресурса еколошких целина и зона, у складу са условима надлежних институција и обавезним мерама из Плана вишег реда;
- очување природне геометрије површина шумских екосистема без фрагментације аутохтоних комплекса у залеђу грађевинског реона;
- у контактним зонама са залеђем и устаљеним путањама дивљих врста нису дозвољени садржаји који продукују буку и интензивну светлост;

Заштита природних добара, посебних природних вредности и одлика, спроводиће се кроз заштиту пејзажних и амбијенталних вредности и очување естетских вредности зона и просторно-еколошких целина:

- мерама сталне контроле,
- одрживог коришћења и презентације,
- карактер предела и пејзажа мора задржати аутохтони идентитет,
- у зони уређења и оплемењавања еколошки осетљивих зона и локација успоставити максимално очување аутохтоности природне предеоне целине,
- пејзажно уређење индивидуалних парцела усагласити са локационим условима и условима зоне којој припадају;

Заштита од могућих акцидената представља обавезу управљања ризиком у животној средини:

- планирање, организовање и предузимање превентивних мера и мера за спречавање могућих удеса управљање опасним материјама сагласно процени опасности од могућих удеса;
- поступање са опасним материјама у употреби, транспорту, промету, складиштењу и одлагању, спроводити на начин да се не доведе у опасност живот и здравље становништва и животна средина;
- за све активности, постројења и процесе у којим је присутна једна или више опасних материја, а које могу изазвати акцидент, обавезна је процена опасности од удеса, план поступања, заштите и управљање ризиком;

Управљање отпадом је засновано на избору концепта евакуације отпада, сагласно смерницама и препорукама Националног Плана управљања отпадом, у циљу спречавања: деградације животне средине и здравља становништва и свих корисника простора, нарушавања пејзажних вредности, загађивања и деградације форланда реке и осталих водених површина, као и спречавање утицаја на климатске и еколошке услове на подручју Плана и окружењу.

Основна концепција, принципи и услови управљања отпадом морају бити садржани у Плану управљања отпадом који обухвата мере за:

- реализацију концепта регионализације, укључивање на регионалну депонију преко трансфер станице у Пећинцима и сабирног центра у насељу Купиново,
- сва решења до реализације основног концепта имају карактер прелазног решења и морају бити у функцији коначног решења управљања отпадом;
- успостављање превенције, унапређење и смањење настајања отпада на извору;
- постепено увођење шема раздвојеног сакупљања и сортирања отпада и увођење рециклаже;
- побољшање организације сакупљања и транспорта;
- увођење модерних судова за одвојено сакупљање отпада и савремене, специјализоване опреме за транспорт;
- оптимизација учесталости сакупљања и утврђивање транспортних рута, у зависности одгустине становања, густине насељености, броја становника, туриста и осталих корисника простора;
- поуздано, еколошки одрживо и прихватљиво коначно одлагање отпада на регионалној депонији;

Мере заштите животне средине обухватају примену посебних правила у управљању отпадом од настанка до одлагања:

- сакупљање, разврставање, промет, превоз, рециклажа, третман отпада, његово складиштење и одлагање,
- санацију, рекултивацију и безбедно затварање свих локација неконтролисаног одлагања отпада,
- усвајање опције регионализације као најбоље понуђеног решења и укључивање у систем поузданијег одлагања отпада на регионалној депонији (сагласно Плану управљања комуналним отпадом за Р Србију);

Према смерницама Стратегије управљања отпадом Републике Србије, општина Пећинци је у мрежи трансфер станица регионалне депоније у Сремској Митровици.

Реализација и уређивање трансфер станице на изабраној локацији спроводиће се према важећој законској регулативи.

Основни услов за организовано и контролисано сакупљање отпада је поверавање послова (надлежно комунално предузеће и/или на други начин, у складу са законском регулативом).

Смернице за одрживи развој и управљање животном средином за насеље Купиново:

- усвајање Одлуке за обезбеђивање уравнотеженог еколошког развоја и заштите животне средине са приоритетима, предлогом мера заштите и спречавања могућих стратешких и локалних утицаја на животну средину;
- планирање и одрживо коришћење доступних ресурса у складу са капацитетом животне средине;
- намена простора и услови коришћења природних ресурса морају бити усаглашени са просторно-еколошким капацитетом, значајем простора, факторима и условима ограничења;
- развој планираних капацитета одржив је уз планирану специјализацију засновану на предностима просторне целине, зона и локација, непосредног и широг окружења;
- развој инфраструктурне и комуналне опремљености до захтеваног нивоа еколошке безбедности, сагласно мерама заштите и унапређења стања животне средине;

- планирање обавезних мера ремедијације и ревитализације деградираних простора (локација и зона);
- усвајање Плана управљања отпадом;
- усвајање Плана управљања отпадним водама;
- усвајање индикатора и информационог система о стању животне средине;
- обавезни инструмент заштите животне средине у процесу имплементације Плана је процена утицаја на животну средину за планиране пројекте, објекте и делатности, са обавезујућим смерницама и мерама превенције, спречавања и отклањања потенцијалних ризика, негативних утицаја и ефеката, мерама заштите и мониторинга животне средине;

Одрживо и еколошки прихватљиво управљање природним вредностима (ваздух, вода, земљиште, шуме, геолошки ресурси, биљни и животињски свет) и заштита животне средине оствариће се:

- доношењем и спровођењем одлука којима ће бити обезбеђена уравнотеженост економског развоја и заштите животне средине насеља Купиново кроз имплементацију мера заштите животне средине,
- планирањем и одрживим коришћењем природних ресурса и чиниоца животне средине,
- успостављањем мониторинга-контроле квалитета и сталним унапређивањем стања животне средине,
- ремедијацијом деградираних и угрожених зона и локација,
- разврставањем, смањењем, поновним коришћењем и рециклажом отпада, установљавањем и успостављањем индикатора и информационог система о стању животне средине

2.3.2. Правила уређења и мере заштите културног наслеђа

Непокретна културна добра

Сакрални објекти - споменици културе

1. **СПЦ Св. Луке** – Непокретно културно добро од изузетног значаја. Решење Завода за заштиту и научно проучавање споменика културе НРС Београд бр. 753/48 од 18. 05. 1948.
2. **СПЦ Светог Духа** – Непокретно културно добро од великог значаја Решењем бр. 158/79 од 28. 04. 1980., Сремска Митровица заштићен објекат цркве са КП. 206,207/1,208, 209/1 К.О. Купиново з.к.ул. 207. Границу непосредне близине споменика чине спољне ивице К.П. 206, 204,208 К.О. Купиново.

Објекти грађанске архитектуре – споменици културе

1. **Финансијска касарна**, ул. Бранка Маџаревића бр. 60 - Непокретно културно добро од великог значаја Решењем бр. 236/67 од 04. 01. 1968. , Сремска Митровица заштићен објекат на К.П. 347. К.О. Купиново з.к.ул. 48.

Објекти народног градитељства – споменици културе

1. **Амбар са котобањом, кућа са двориштем и врт**, Ж. Маричића бр. 17 – Непокретно културно добро од великог значаја Решењем бр. 181/75 од 04. 06. 1976., Завода у Сремској Митровици заштићен је амбар са котобањом, кућа са двориштем и врт на К.П. 490 и 491 К.О. Купиново з.к.ул. 655.
2. **Амбар са котобањом, кућа и двориште**, Савска бр. 15 – Непокретно културно добро од великог значаја Решењем бр. 182/75 од 30. 12. 1976., Завода у Сремској Митровици заштићен је амбар са котобањом, кућа и двориште К.П. 127 К.О. Купиново з.к.ул. 1178.
3. **Кућа и окућница**, Бранка Маџаревића 133 – Непокретно културно добро од великог значаја

Просторно – културно – историјских целина

1. **Етно – парк Купиново** - непокретно културно добро од великог значаја Решењем бр. 199/76 од 09. 02. 1977., Завода у Сремској Митровици обухвата куће са кућиштем и двориштем у улици Бранка Маџаревића бројеви: 134, 136, 138, 140, 142, 146, 148, 150 и 127, односно К.П. 269, 272, 273, 274, 275, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 286. Границе непосредне близине, односно заштићену околину чине спољне ивице К.П. 285 до 271 и спољне ивице К.П. 269.

Археолошки локалитети

1. **Тврђава Купиник** – остаци средњовековне тврђаве, непокретно културно добро од великог значаја Решењем бр. 732/48 од 14. 05. 1948., Завода за заштиту научнопроучавање споменика културе НРС, Београд заштићене К.П. 3335, 3337, 3338.

Евидентиране непокретности које уживају претходну заштиту

Евидентиран је наведени објекат са припадајућом парцелом која са суседним парцелама чини његову потенцијалну заштићену околину.

Сакрални објекти - Црква Мајке Ангелине – манастир Обед / К.П. 3010/**Објекти грађанске архитектуре**

Кућа, Маршала Тита бр. 2; **Зград Шумског газдинства**, Бранка Маџаревића бр. 34; **Зграда**, Бранка Маџаревића бр. 36; **Зграда**, Бранка Маџаревића бр. 56; **Зграда**, Бранка Маџаревића бр. 58; **Зграда**, Бранка Маџаревића бр. 66; **Зграда**, Бранка Маџаревића бр. 17; **Зграда**, Бранка Маџаревића бр. 25, **Зграда**, / **Прохијски дом**/ Бранка Маџаревића бр. 45, **Зграда**, Бранка Маџаревића бр. 57,

Објекти народног градитељства

Амбар и котобања, Савска 35, саграђени су 1934. г. ; **Амбар, котобања и шупа**, Савска 7, саграђена је 1904. г.; **Амбар и котобања**, Савска 17, саграђени су 1915. г.

Меморијални комплекси, споменици и спомен обележја

1. Спомен чесма у центру села;
2. Спомен плоча на кући Обрешка 28;
3. Спомен плоча на школи;
4. Спомен плоча на кући Фемке Милутиновић;
5. Споменик борцима и жртвама фашистичког терора.

Археолошки локалитети

1. Потес „Нови Дреновац“ – „Округлица“ – Локалитет „Селиште“
2. Локалитет „Порта цркве Св. Луке“ – деспотска црква
3. Локалитет „Крстови“
4. Локалитет „Славинавац“
5. Локалитет „Гробнице“
6. Локалитет „Хоџина башта“
7. Локалитет „Остојића башта“
8. Локалитет „Манастир“, црква Мајке Ангелине

Мере и услови заштите и коришћења културног наслеђа**Сакрални објекти**

Заштита сакралних објеката вршиће се применом следећих услова и мера:

- сву планску, урбанистичку и техничку документацију радити у складу са условима и мерама заштите непокретног културног добра, утврђеним од стране надлежне службе за заштиту културних добара,
- црква за заштићеном околином, као непокретно културно добро од изузетног или великог значаја, подлеже највишем степену заштите кроз примену конзерваторских

- мера и очување аутентичности, карактеристичних елемената архитектуре, габарита, конструктивних и декоративних елемената екстеријера и ентеријера,
- карактеристичне материјализације (без примене савремених матетијала за обраду фасада) и мобилијара,
- за уређење порте потребно је урадити пројекат партерног, хортикултурног и пејсажног уређења по условима службе за заштиту природе и службе за заштиту споменика културе,
- као предуслов и1079 за конзервацију и потенцијалну реконструкцију извршити неопходна археолошка истраживања самог храма и околног простора,
- конзерваторско-рестаураторске радове на сликарству могу вршити само овлашћена лица, у складу са Законом.

Објекти грађанске архитектуре

Објекти грађанске архитектуре штитиће се:

- очувањем карактеристичних елемената архитектуре, габарита, конструктивних и декоративних елемената екстеријера и ентеријера, карактеристичне материјализације и мобилијара;
- забраном радова који могу угрозити статичку стабилност објекта.

Објекти народног градитељства

Заштита објеката народног градитељства вршиће се применом следећих услова и мера:

- очувати постојећу парцелацију, волумен и изграђеност парцела,
- очувати постојећи хоризонтални и вертикални габарит објеката,
- очувати архитектонски облик и традиционалне грађевинске материјале којима су
- објекти грађени, а који ће се детаљно утврдити путем мера техничке заштите,
- очувати или реконструисати изворни изглед, стил, декоративне елементе уз
- примену оригиналних материјала, на основу конзерваторских услова,
- у случају девастираних објеката, извршити рехабилитацију или замену објеката на основу сачуваних обликовних елемената и података,
- у непосредној близини споменика забранити изградњу објеката који својом архитектуром, димензијама, формом и функцијом деградирају споменичко својство заштићеног објекта,
- забранити радове који могу пореметити статичку стабилност објекта,
- за све радове у непосредној близини споменика неопходно је прибавити сагласност надлежног Завода за заштиту споменика културе.

Просторне културно-историјске целине насеља

Заштита и уређивање просторне културно-историјске целине насеља, планираће се детаљно кроз израду урбанистичких планова за та насеља, применом следећих услова и мера:

- сву планску, урбанистичку и техничку документацију за ове целине радити у складу са условима и мерама заштите непокретног културног добра, утврђеним од стране надлежне службе за заштиту културних добара

Заштита и презентација непокретних културних добара одвијаће се кроз:

- Израду Дугорочног плана заштите, систематског истраживања и проучавања укупног културно-историјског наслеђа, који ће бити основ за израду просторно- планске и пројектно-техничке документације.
- Израду Средњорочног плана за ревитализацију, заштиту, одржавање и адекватно укључивање споменика културе (целине и појединачни објекти) у укупни развој Општине.
- Формирање свеобухватне, потпуне и ажурне документације (текстуално, нумерички и графички), како би се успоставио регистар непокретних културних добара који су заштићени или које треба заштитити и за њих утврдило стање, као и одговарајуће мере заштите.
- Припрему и израђивање појединачних планова и пројеката заштите, презентације и коришћења непокретних културних добара.
- Преиспитивање до сада коришћених критеријума за вредновање и сврставање културних добара у појединачне категорије.

Локалитет Купиново – чини га најстарији део насеља Купиново и представља заштићену просторно-културно-историјску целину.

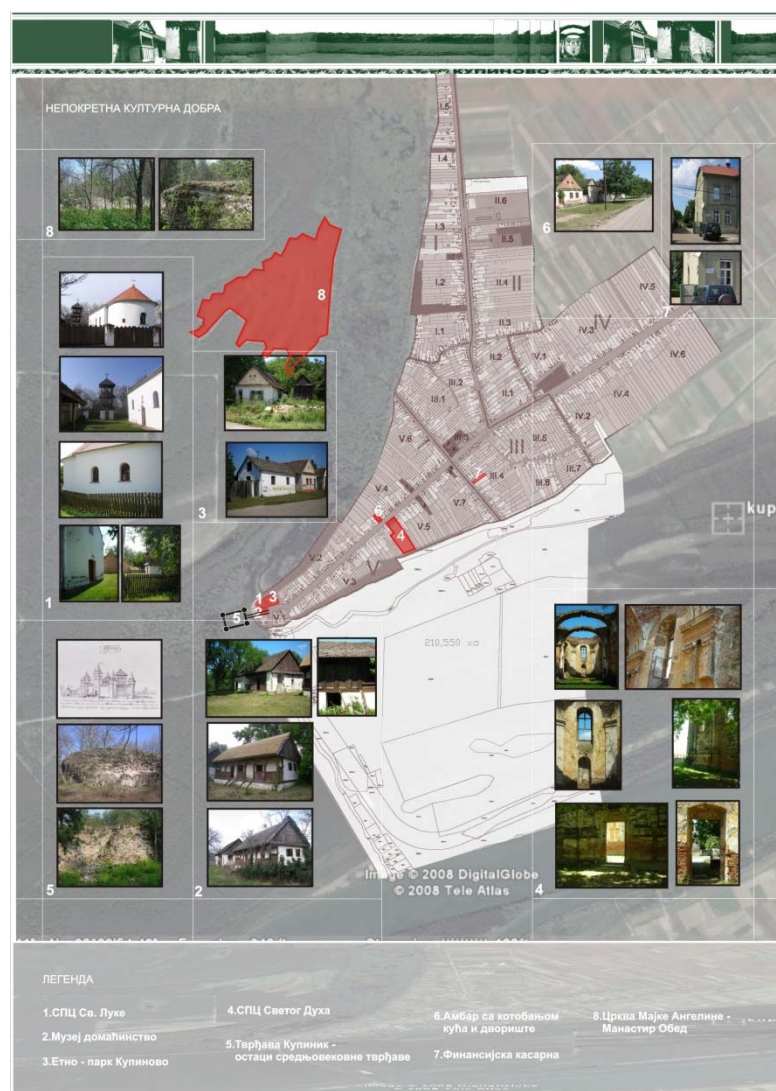
Ову зону, у просторно функционалном смислу, чине три простора:

- СПЦ Светог Луке и етно-парк Купиново,
- остаци тврђаве Купиник,
- остаци манастира Обред (СПЦ Мајке Ангелине).

Међутим, имајући у виду да тврђава Купиник, као и манастир Обред, односно СПЦ Мајке Ангелине, припадају најзначајнијим археолошким локалитетима, потребно је пре израде планова

за уређење, урадити одговарајући План заштите и туристичке презентације ових локалитета, а према условима Завода за заштиту природе, као и Завода за заштиту споменика културе из Сремске Митровице.

У оквиру комплекса етно-парка, старе сеоске куће и помоћне објекте уредити тако да се обезбеде и услови за живот домаћинстава у етно-парку, као и евентуално коначиште за туристе, угоститељске објекте, музеј, летњу позорницу и слично, а према Плану заштите и туристичке презентације локалитета.



2.3.3. Мере заштите од елементарних и других непогода и услови од интереса за одбрану земље

Просторна решења и планирана изградња планом обухваћеног подручја морају бити урађени у складу са законском регулативом из области заштите од елементарних непогода, заштите од пожара и заштите у случају потреба од значаја за одбрану земље.

Ради заштите од потреса објекти морају бити категорисани и реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ“, бр. 52/90), као и у складу са Правилником о привременим техничким нормативима за изградњу објеката који не спадају у високоградњу у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ“, бр. 39/64).

Ради испуњења услова за заштиту од пожара објекти морају бити пројектовани у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС“, бр. 111/2009) и Законом о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима („Службени гласник РС“, бр. 44/77, 45/84 и 18/89). Објекти морају имати одговарајућу хидрантску мрежу, која се пројектује у складу са Правилником о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара („Службени лист СФРЈ“, бр. 30/91). Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Службени лист СФРЈ“, бр. 53 и 54/88 и 28/95), Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Службени лист СРЈ“, бр. 11/96), Правилником о техничким нормативима за вентилацију и климатизацију („Службени лист СФРЈ“, бр. 38/89), Правилником о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређења од пожара („Службени лист СФРЈ“, бр. 87/93), Правилником о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница („Службени лист СФРЈ“, бр. 13/78), Правилником о изменама и допунама техничких норматива за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница („Службени лист СФРЈ“, бр. 7/84).

Потребно је применити све законске прописе у вези планирања и изградње склоништа у складу са Правилником о техничким нормативима за склоништа („Службени лист СФРЈ“, бр. 55/83).

2.3.4. Услови за кретање инвалидних лица

У току разраде и спровођења Плана потребно је применити одредбе Правилника о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са неометаним кретањем деце, старијих, хендикепираних и инвалидних лица („Службени гласник РС“, бр. 18/97). У складу са тим, потребно је обезбедити рампе са дозвољеним падом ради несметаног кретања колица дуж пешачких токова, приступа објектима, као и лифтовима. На пешачким прелазима поставити оборене ивичњаке.

2.3.5. Мере енергетске ефикасности изградње

Мере енергетске ефикасности изградње ближе су дефинисане Правилником о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС“, бр. 61/2011) и Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Службени гласник РС“, бр. 61/2011).

Енергетска ефикасност и обновљиви извори енергије данас, у савременој енергетици заузимају све значајније место, те је потреба за системски организованим деловањем и едукацијом на том пољу све израженија. Енергетска ефикасност у зградарству је, без сумње, најбржи, најефикаснији и најисплативији начин смањења емисија стаклених башти уз побољшање квалитета зграда и повећање стандарда боравка у зградама.

Искуства развијених земаља у савременој енергетској политици показују да је рационално коришћење и управљање енергијом основна претпоставка одрживог развијања. Енергетски освешћено грађевинарство има за циљ да смањи губитке топлоте из зграде побољшањем топлотне изолације спољних елемената и повољним односом обима и волумена зграде, повећањем топлотних добитака у згради оријентацијом зграде и коришћењем сунчеве енергије, затим има за циљ да користи обновљиве изворе енергије, те повећа енергетску ефикасност система грејања и хлађења.

Корист од енергетски ефикасне градње

- финансијска уштеда на смањеним рачунима за грејање, хлађење и електричну енергију;
- угодније и квалитетније становање, те дужи животни век зграде;
- допринос заштити околине и смањење емисије штетних гасова у околини

Енергетски биланс зграде

Циљ свеобухватне уштеде енергије, а тиме и заштите околине је створити предуслове за систематску санацију и реконструкцију постојећих зграда, те повећати обавезну топлотну заштиту нових зграда. Потребна количина енергије у кући или згради зависи од облика зграде, оријентације, састава, конструкције и нивоа топлотне изолације спољног омотача зграде, те од климатских услова. Податак који се користи за прорачуне, а зависи од климатских услова је степен-дан грејања-продукт броја дана грејања и разлике између просечне унутрашње и спољне температуре. Други битан податак који је потребан за прорачун количине енергије за грејање је коефицијент проласка топлоте кроз спољни грађевни део зграде, тзв $U(k)$ фактор. Топлотни губици кроз грађевински елемент, између осталог, зависе од састава грађевинског елемента, оријентације и коефицијента топлотне проводљивости уграђених материјала. Боља топлотна изолација се постиже уградњом материјала ниске топлотне проводљивости, односно високог топлотног отпора. Топлотни отпор материјала повећава се зависно од дебљине материјала. Укупни енергетски биланс зграде укључује: трансмисијске топлотне губитке и топлотне губитке због проветравања, искоришћене унутрашње топлотне добитке, искоришћене топлотне добитке од сунца, топлотне губитке у сиситему грејања и енергију доведену у систем грејања.

Препоруке за повећање енергетске ефикасности нових објеката

Код градње нове куће важно је већ у фази идејног решења у сарадњи с пројектантом предвидети све што је потребно да се добије квалитетна и оптимална енергетски ефикасна кућа/објекат:

- анализирати локацију, оријентацију и облик куће;
- применити високи ниво топлотне заштите целог спољног омотача
- искористити топлотне добитке од сунца и заштитити се од претераног осунчања;
- користити енергетски ефикасан систем грејања, хлађења и вентилације и комбиновати га с обновљивим изворима енергије.

Одабир локације, оријентација и облик куће / објекта

Код одабира локације за градњу куће, ако је икако могуће треба одабрати место изложено сунцу, које не засењује друге куће, а заштићено је од јаких ветрова. Оријентација објекта је ка југу, а затвара се ка северу. Дубину куће је потребно ограничити и омогућити ниском зимском сунцу да осунча просторије, а зеленилом је потребно заштитити кућу од јаког летњег сунца и ветрова. Код пројектовања је важно груписати просторе сличне функције и сличне унутрашње температуре, помоћне просторе сместити на северу, а дневне на југу. Карактеристике енергетски ефикасне градње треба укључити у процес пројектовања што раније, већ у фази идејног решења, јер се на тај начин постижу најквалитетнији резултати. Темелно начело смањења енергетских потреба за грејање зграде или повећања енергетске ефикасности је оптимална топлотна заштита целог спољног омотача зграде као и избегавање топлотних мостова.

Топлотно изолациони материјали

Недовољна топлотна изолација доводи до повећаних топлотних губитака зими, хладних ободних конструкција, оштећења насталих кондензацијом (влажом), те прегрејавања простора лети. Побољшањем топлотно изолационих карактеристика зграде могуће је постићи смањење укупних губитака топлоте грађевине просечно за 50-80 одсто. Улога топлотно изолационих материјала је смањење топлотних губитака, као и трошкова за енергију, те заштита носиве конструкције зграде од атмосферских утицаја и њихових последица (влажност, смрзавање носиве конструкције, прегрејавање). Добра топлотна изолација има утицај и на квалитет становања односно боравка у одређеним просторима јер су унутрашње површине топлије што доприноси топлотној удобности зграде односно објекта. На топлотну заштиту зграде утиче дебљина слоја топлотне изолације и топлотна проводљивост материјала. Понуда изолационих материјала на тржишту је разнолика, а можемо их поделити на органске и неорганске материјале. Од неорганских материјала најзаступљенији су камена и стаклена вуна, а од органских то је полистирен. Уобичајена дебљина која задовољава критеријуме нашег поднебља је између 8 и 11 центиметара. Остали материјали са топлотно изолационим својствима су и глина, перлит, вермикулит, кокос, памук, лан, дрвена вуна, целулоза, плута, слама и др. Све већа потражња за топлотно изолационим материјалима у све већим дебљинама довела је до развоја нових технологија, па се тако данас у свету могу наћи и транспарентна и вакуумска топлотна изолација. Транспарентна изолација омогућава пријем сунчеве енергије и пренос у зграду, а истовремено спречава као и обична топлотна изолација губитке топлоте из зграде. Вакуумска изолација ради се у модуларним панелима, а због изузетних изолацијских својстава потребне су знатно мање дебљине од конвенционалне топлотне изолације за иста топлотна својства. Ова је изолација још увек врло скупа и примењује се највише код санација објеката где није могуће уградити веће дебљине изолације због нпр. споменичке вредности објекта. Ово би била адекватна примена код објеката који су мање квадратуре као што су бројни објекти у оквиру Тржног центра.

Пасивна сунчана архитектура и заштита од сунца

У укупном енергетском билансу куће важну улогу играју и топлотни добици од сунца. У савременој архитектури пуно пажње посвећује се прихватању сунца и заштити од претераног осунчања, јер се и пасивни добици топлоте морају регулисати и оптимизовати. Ако постоји могућност оријентације куће према југу, стаклене површине треба концентрисати на јужној фасади, док прозоре на северној фасади треба максимално смањити да се ограниче топлотни губици. Топлотна маса зида или пода у јужно оријентисаним просторијама акумулираће топлотну енергију током дана и дистрибуирати је касније ноћу. Претерано загревање лети треба спречити средствима за заштиту од сунца, усмеравањем дневног светла, зеленилом, природним проветравањем и сл.

2.4. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Сврха и циљ Плана генералне регулације требало би да буде ДИРЕКТНО СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА. План генералне регулације представља правни акт и правни основ за израду и доношење пројеката парцелације и препарцелације, урбанистичких пројеката и издавање локацијских дозвола. За такав приступ испуњена су следећи предуслови:

1. План је рађен преко геодетске карте катастарских парцела
2. Извршена је јасна регулација саобраћајница.
3. Правила уређења и правила грађења су урађена по просторним целинама.

Спровођење Плана у себи садржи два нивоа његовог спровођења и то:

- I ниво је ниво методско-логистичког спровођења Плана који се заснива на формирању правних инструмената и планских корака (заснованих на важећој планској регулативи),
- II ниво је ниво оперативно-пословно-управног поступка спровођења Плана, у чему су укључени сви заинтересовани актери, надлежне службе и оперативни системи за спровођење Плана.

План представља основ за:

- издавање информације о локацији,
- издавање локацијске дозволе,
- израду пројеката парцелације и препарцелације,
- израду урбанистичког пројекта,
- израду урбанистичко-архитектонских конкурса,

у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 – УС и 24/11).

Планови детаљне регулације

Могућност формирања улица кроз израду плана детаљне регулације у блоку IV, почев од улице Играчке према Прогару, и свим осталим блоковима ако се за то укаже потреба.

Обавезе и критеријуми за израду урбанистичких пројекта

Урбанистички пројекат је обавезно радити у случају доградње постојећих и изградње нових објеката као што су:

- објекти и површине јавне намене
- пословне и комерцијалне објекти
- објекти туристичко угоститељских садржаја
- објекти са смештајним капацитетима
- спортско-рекреативне комплексе / хале

У урбанистичким пројектима пожељно је да се изради и анализа економске исплативости. Саставни део урбанистичког пројекта је и идејно решење планиране доградње односно планираног новог објекта.

Обавезе и критеријуми за израду урбанистичко-архитектонских конкурса

Планом генералне регулације утврђује се могућност расписивања урбанистичко-архитектонских конкурса за решење локација које су од значаја за јединицу локалне самоуправе, које су у државном власништву, а корисник је општина. Одлуку о расписивању урбанистичко-архитектонског конкурса доноси општинска управа уз претходну верификацију од стране комисије за планове. Урбанистичко-архитектонске конкурсе је могуће радити за све објекте као што су:

- објекти и површине јавне намене
- пословне и комерцијалне објекти
- објекти туристичко угоститељских садржаја
- објекти са смештајним капацитетима
- спортско-рекреативне комплексе / хале

Управљање процесом остварења Плана

Учесници – актери имплементације

Државне институције

- Покрајински секретаријат за урбанизам, градитељство и заштиту животне средине
- Покрајински секретаријат за енергетику и минералне сировине
- Покрајински секретаријат за финансије
- Покрајински секретаријат за међурегионалну сарадњу и локалну самоуправу

Учешће државних институција првенствено је важно у домену дефинисања развојних програма на нивоу Републике, заузимања одређене политике по питању развоја привреде и економије, а у складу са тим, могућег усмеравања финансијских средстава и различитих облика улагања и донација. То је посебно важно у процесу реализације планираног концепта развоја туристичко-пословних делатности (туризма, угоститељства, пословања и индустрије) које захтевају висока почетна улагања у објекте и разгранату и добро опремљену инфраструктурну мрежу.

Општинска управа

Општинска управа требало би да има доминантну улогу у процесу формирања свеукупне и исцрпне базе података о потенцијалима насеља, односно сваке појединачне локације за развој продукционих делатности са једне стране, као и потребама и интересима за одређене облике продукције, са друге стране. Такође би требало и да представља основну спону између јавног и приватног сектора. Средства са којима Општина располаже пре свега треба да буду усмерена ка инфраструктурном и саобраћајном опремању делова насеља ван насељског центра како би се подстакло процес развоја различитих облика продукције и запошљавања становништва и тиме створили предуслови њиховог привредног односно економског просперитета. Улагања Општине су у овом случају минимална, а више стимулативна кроз понуду посебних услова наплате накнада за коришћење земљишта и инфраструктуре.

Предузетници

Предузетнике треба укључити у све фазе израде планских аката, како би се у што већој мери приближили ставови општинске управе и предузетничке иницијативе. Са друге стране у овој групи треба тражити партнера за евентуална улагања, јер насеље може ући у одређене аранжмане са предузетницима и на тај начин постати активнији учесник у деловању тржишта. Такође, посебним законским одредбама треба створити прецизне услове финансирања и улагања у различите економске програме и пројекте којима би се заштитио приватни капитал али и потребе и интереси јавног сектора.

Грађани

Домен иницијативе грађана, као познавалаца и корисника потенцијала одређених зона, веома је битан и у оквиру њега могуће је препознати и даље активирати или развити одређене делатности, службе, објекте и сл.

Међународне организације

Искуства из других земаља често могу бити од помоћи како би се предупредили евентуални пропусти који могу да настану у процесу доношења планова или њихове имплементације. Са друге стране међународна заједница, преко својих организација, може да нађе интерес и у кредитирању стамбених капацитета, инфраструктуре и саобраћајне мреже. На тај начин непосредно се утиче на повећање стандарда и приближавање наше земље Европској унији. Такође, у процесу имплементације, значајна би била помоћ одређених организација у процесу координирања и остваривања планова и њихових смерница.

Менаџмент систем

Овај систем чине три групе актера које најгрубље можемо поделити на: *институционалне структуре управљања и планирања, инвеститорске фондове и кориснике*. У овом случају битно је дефинисати улогу прве две групе, чији је циљ да формирају тржиште некретнина на основама тржишне економије и своје производе пласирају заинтересованим лицима.

Институционалне структуре управљања

- Улога секретаријата би била доношење регулаторног оквира, закона, подзаконских аката, правилника, норматива и слично, стамбене политике и других стратешких докумената.
- Републичка агенција за становање као и општинска агенција за становање - чије би улоге биле да прикупљају наменска средства и да одобравају кредите у складу са националном стратегијом развоја стамбене политике.
- Органи локалне самоуправе и општинска агенција за становање - оне би спроводиле општински програм стамбене политике кроз планирање, земљишну политику и реализацију конкретних програма. Такође, ове институције би могле да прикупљају средства и директно инвестирају у опремање земљишта, инфраструктуру или сам стамбени фонд.
- Јавна предузећа - општинске стамбене агенције, стамбене задруге, невладине организације, које би могле да прибављају средства и располажу својим личним стамбеним фондом.

Инвестициони фондови

Приватни предузетници, имовинске компаније типа "трустова" (баве се улагањима у развој, урбаном реконструкцијом), страни инвеститори, акционарска и деоничарска друштва, ортачка удружења (конзорцијум чији се чланови удружују око заједничког интереса).

- Приватни предузетници - директни улагачи у стамбени фонд, пословни простор или индустријске објекте, ради обрта капитала и остваривања директног профита.
- Осигуравајућа друштва - они купују краткорочне папире, државне обвезнице, деонице, дугорочне зајмове, хипотекарне папире, земљиште, имовину и имовину која је дата под лизинг. Улагања у некретнине осигуравајућа друштва обављају директном куповином већ изграђених станова или улажу у изградњу, заједно са компанијама које се баве развојем, затим предузећима која увећавају своју имовину или грађевинским фирмама.
- Пензиони фондови - куповином станова они штите своју имовину од инфлације и имају могућност додатне зараде и увећања капитала.
- Добротворна друштва - ова друштва најчешће црквена, имају могућност формирања својих фондова и улагања средстава у некретнине, од чега се остварује директан профит који се може користити у сврхе стипендирања и других видова помагања, при чему се ослобађају пореза.
- Имовинске компаније типа трустова - баве се улагањима у развој, урбаном реконструкцијом. Имовина им служи за залог - хипотеку за добијање зајмова, а камате враћају из остварених ренти.
- Страни инвеститори - директан обрт капитала и остваривање профита.
- Акционарска и деоничарска друштва - располажу својим капиталом који улажу у профитабилне послове какав је зидање станова.
- Ортачка удружења - конзорцијум чији се чланови удружују око заједничког интереса-зидања станова и остварења профита, продајом, рентирањем и слично.

Инструменти

У случајевима недостатка потребних финансијских средстава и немогућности интензивнијег укључивања јавног сектора у решење овог проблема, а условљено економском ситуацијом самог насеља, али и његовог ширег окружења, од кључног је значаја подстицања приватне иницијативе. У том домену, насеље може битно да допринесе имплементацији Плана кроз осмишљавање одговарајуће **пореске и кредитне политике** са јасно датим условима примереног тржишног привређивања. То је посебно важно када се узме у обзир карактер улагања у продукционе делатности односно потреба за високим почетним капиталом и дугорочност инвестиција. Општинска управа треба да понуди што оптималније услове опорезивања и кредитирања и да обезбеди сигурност инвестиција. Истовремено, у оваквој структури улагања и насеље може тражити своју шансу кроз инфраструктурно опремање подручја насеља, које је предуслов започињања развоја било ког облика производне делатности.