

РЕПУБЛИКА СРБИЈА



ОПШТИНА КОСЈЕРИЋ

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ПОДРУЧЈЕ "БРДО ГРАД 3"

Одлука бр 350-2/11-02 од 02.02.2011.године
председник Скупштине општине Косјерић



ИНФОПЛАН

Одговорни урбаниста:
Јадранка Каралић,
дипл.инж.арх.

Директор:
Владан Ђорђевић

„ИНФОПЛАН“ Д.О.О. АРАНЂЕЛОВАЦ –
Краља Петра Првог 29, 34300
Аранђеловац, телефон/факс 034/720-081 /
720-082, e-mail:urbanizam@infoplan.rs



12084

**ISO 9001:2008
SRPS ISO 9001:2008**

ПРЕДМЕТ:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ПОДРУЧЈЕ "БРДО ГРАД 3"
НАРУЧИЛАЦ:	НАРУЧИЛАЦ:ОПШТИНА КОСЈЕРИЋ
ОБРАЋИВАЧ:	ДРУШТВО СА ОГРАНИЧЕНОМ ОДГОВОРНОШЋУ ЗАПЛАНИРАЊЕ, ПРОЈЕКТОВАЊЕ, АУТОМАТСКУ ОБРАДУ ПОДАТАКА И ИНЖЕЊЕРИНГ "ИНФОПЛАН"Д.О.О. АРАНЋЕЛОВАЦ 34300 Аранђеловац,КраљаПетра I бр. 29 • РУКОВОДИЛАЦ РАДНОГТИМА: Јадранка Каралић,дипл.инж.арх _____ Број лиценце: 200 1368 13 • РАДНИТИМ: Бобан Панић, дипл.инж.грађ. Марија Пауновић Милојевић, дипл.инж.арх. Гордана Ковачевић, дипл.инж.арх. Горан Каралић, дипл.инж.арх Данијела Карашићевић, дипл.инж.арх.. Драгана Стојиловић, дипл.инж.арх. Сања Срећковић, дипл.инж.арх. Александра Вучић, дипл.инж.арх. Марија Орлић Пољаковић, дипл.пр.планер Слађана Гајић, дипл.инж.геод. Никола Мијатовић,дипл.инж.геод. Бојан Радојичић, инж.геод. Наташа Цветковић, грађ. инж. Саша Цветковић, грађ. инж. Мира Продановић, арх. тех. Сарадници: - Водоснабдевање Александар Гавриловић, дипл.инж.грађ. - Енергетика Дејан Петровић, дипл.инж.ел. • ДИРЕКТОР: Владан Ђорђевић, _____

САДРЖАЈ

ГРАФИЧКИ ДЕО	Error! Bookmark not defined.
I. ОПШТИ ДЕО - ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ	6
1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА	6
2. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ	7
3. ОЦЕНА РАСПОЛОЖИВИХ ПОДЛОГА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА	7
4. ЗАХТЕВИ О ПОСТОЈЕЋЕМ СТАЊУ И УСЛОВИМА ПЛАНИРАНЕ ИЗГРАДЊЕ И КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА	7
5. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ ВИШЕГ РЕДА	8
5.1. Просторни план општине Косјерић („Службени лист општине Косјерић», број 7/11)	8
6. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА	10
табела бр 2: снежни покривач	12
6.1. Постојећа намена површина и врста градње	12
7. ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА	15
II. ПЛАНСКИ ДЕО ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ	16
1. НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА	16
1.1. Грађевинско подручје	16
1.1.1. Опис грађевинског реона	18
2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА	19
2.1. Општа правила за парцелацију, регулацију и изградњу	19
2.1.1. Врста и намена објеката који се могу градити у оквиру Плана	19
2.1.2. Врста и намена објеката чија је градња забрањена	19
2.1.3. Општа правила парцелације грађевинског земљишта	20
2.1.4. Општа правила регулације и положај објекта у односу на регулацију и границе грађевинске парцеле	21
2.2. Правила уређења за целине и зоне одређене планом	22
2.3. Услови за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене и мреже саобраћајне и друге инфраструктуре	22
2.3.1. Саобраћајна инфраструктура	23
2.3.1. Електроенергетска инфраструктура	24
2.3.1. Телекомуникациона инфраструктура	28
• Постојеће стање	28
2.3.1. Комунална инфраструктура	29
2.3.2. Термоенергетска инфраструктура	32
2.3.3. Прикупљање и одлагање чврстог отпада	33
2.3.1. Зеленило и зелене површине	33
2.3.2. Правила коришћења парк шума	33
2.3.3. Огледно поље	34
• Правила уређења	34
2.3.4. Ловачки дом	34
2.3.5. Спорт и рекреација	35
2.3.6. Уређено зеленило	36
2.4. Правила уређења и грађења за изградњу површина и објеката осталих намена	37
2.4.1. Викенд становање - Кућа за одмор	37

2.4.2.	Туристички комплекси- Хотели	40
2.4.3.	Туристички комплекси- Одмаралишта	42
2.4.4.	Туризам - Апартмански	44
2.4.5.	Туризам – Туристичко село	46
2.4.6.	Спорт и рекреација	48
2.4.7.	Правила грађења на пољопривредном земљишту	49
2.4.8.	Правила грађења на шумском земљишту	51
2.4.9.	Број објекта на грађевинској парцели	51
2.5.	Услови и мере заштите културног и природног наслеђа, животне средине и живота и здравља људи	51
2.5.1.	Заштићена природна добра	51
2.5.2.	Заштићена културна добра.....	52
2.6.	Услови и мере заштите животне средине, живота и здравља људи	52
	Електромрежа и објекти	56
2.7.	Посебни услови приступачности објекта и површина јавне намене особама са инвалидитетом	58
2.8.	Мере енергетске ефикасности изградње	59
III. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА		60
IV. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ		60
ПРИЛОЗИ		61
ГРАФИЧКИ ДЕО		65
ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО		67
ОДЛУКА		68
УСЛОВИ НАДЛЕЖНИХ ИНСТИТУЦИЈА		69

САДРЖАЈ ГРАФИЧКИХ ПРИЛОГА:

1.	Катастарско-топографски План са границом плана	1:2500
2.	Постојећа намена површина	1:2500
3.	Саобраћајно решење са нивелацијом и регулацијом	1:2500
4.	Планирана намена површина са границом грађевинског подручја	1:2500
5.	План регулације површина јавних намена са аналитичко-геодетским елементима.....	1:2500
6.	Подела простора на урбанистичке зоне и просторне целине.....	1:2500
7.	Урбанистичка регулација са грађевинским линијама	1:2500
8.	План мреже и објекта комуналне инфраструктуре	1:2500

На основу члана 36. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр.72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14 и 145/14) "ИНФОПЛАН" д.о.о. - Аранђеловац издаје:

Р Е Ш Е Њ Е

О одређивању Руководиоца радног тима – Одговорног урбанисте
за израду:

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ПОДРУЧЈЕ "БРДО ГРАД 3"

одређујем:

Јадранку Каралић, дипл.инж.арх.
број лиценце: 200 136813

Директор,

Владан Ђорђевић

Наосновучлана 35. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14 и 145/14) члана 36. Статута општине Косјерић ("Службени лист општине Косјерић" бр. 9/08) и Одлуке о приступању изради Плана детаљне регулације за подручје "Брдо Град 3" у општини Косјерић (бр. 350-7/11-02, од 27.12.2012. године), ради се

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ПОДРУЧЈЕ "БРДО ГРАД 3" У ОПШТИНИ КОСЈЕРИЋ

План детаљне регулације за подручје „Брдо град 3” у општини Косјерић (у даљем тексту: План, План детаљне регулације - ПДР) састоји се из:

- Текстуалног дела који садржи:
 - општи део, односно полазне основе плана,
 - плански део (правила уређења и правила грађења),
 - смернице за спровођење плана,
- Графичког дела (постојеће стање и планска решења)
- Документационог дела

Текстуални део плана садржи Полазне основе плана и Плански део који се објављује по доношењу планског документа.

I. ОПШТИ ДЕО - ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА КОНЦЕПТА ПЛАНА

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

Правни основ:

- Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14 и 145/14),
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС" бр. 64/15)
- Одлука о изради Плана детаљне регулације локације "Брдо Град" у Косјерићу, бр. 350-7/11-02, од 29. априла 2011. године,
- Одлука о измени и допуни одлуке о изради Плана детаљне регулације локације "Брдо Град" у Косјерићу, бр. 350-7/11-02, од 27. децембар 2012. године,

Плански основ:

- Просторни план општине Косјерић („Службени лист општине Косјерић“, бр. 7/11)

2. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Граница почиње на северу у К.О. Сеча Река, на тромеђи кат.пар. бр. 4259/1, 4256 и 4259/2, и иде десним смером пратећи границе кат.пар. бр. 4259/2, 4246, 4249, 4248, 4244/1, стиже до планиране регулације саобраћајнице коју прати ка северу у дужини од око 190 метара, ломи се, пресеца планирани пут, па продужава пратећи границу кат.пар. бр. 4221, 4222, 4217, 4181/1, 4177/1, 4177/2, 4176, 4175, 4184, 4188, стиже до границе плана „ПДР Брдо град 2“ коју прати у дужини од око 2730 метара. Потом иде границом кат.пар. бр. 1348/7, 1348/8, 1329, 1364, 1365, пресеца планирану саобраћајницу ломи се и прати границу к.п. бр. 1404, 6089(пут), а потом ипрати планирану регулацију пута у дужини од око 690 метара. Затим се ломи, пресеца планирани пут, па иде границом кат.пар. бр. 6027, 6029, 6030, 6037, 5992, 5990, 5958, 5927, 5923, 5924, 5924/1, 5934, 5935, 5936, 5940, 4941, 5942/1, пресеца планирани пут и прати регулацију пута у дужини до око 505 метара, сеча планирани пут, обухвата раскрсницу и поново наставља пратећи регулацију пута у дужини од око 235 метара. Ломи се, пресеца планирани пут и наставља границом кат.пар. бр. 4271, 4272, 4277, пресеца планирани пут а онда наставља његовом регулацијом у дужини од око 100 метара па продужава границом кат.пар. бр. 4268, 4273, 4275, 4276, 4262, и границом кат.пар. бр. 4259/2 долази до тромеђе кат.пар. бр. 4259/1, 4256 и 4259/2 одакле је опис и почео.

Горе наведене парцеле чијим ободом иде поменута граница налазе се унутар плана. Површина обухвата плана износи 133.4 ha.

Све катастарске парцеле које су побројане у опису границе Плана су у К.О. Сеча Река. У случају неслагања описа са графичким прилогом важи графички прилог бр. 1 – Катастарско-топографски план.

3. ОЦЕНА РАСПОЛОЖИВИХ ПОДЛОГА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

Подлоге које су коришћене за израду Плана:

- скенирани листови катастарског плана сви детаљни листови К.О.Сеча Река Р=1:2500
- као и дигитални ортофото 40 cm прецизности: 7B25-9, 7B25-20, 7B25-19, 7B25-10

Оцена расположивих подлога

Из свега напред наведеног следи да су подлоге на којима се ради графички део Плана у складу са чланом 32. став 3. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14 и 145/14),

4. ЗАХТЕВИ О ПОСТОЈЕЋЕМ СТАЊУ И УСЛОВИМА ПЛАНИРАНЕ ИЗГРАДЊЕ И КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Подаци о постојећем стању и условима коришћења, ради израде Плана, затражени су и добијени од следећих надлежних организација и предузећа:

табела бр 1: списак тражених и добијених услова:

	Услови	Добијен	Број услова	Датум добијања услова
1.	ЕПС – Дистрибуција д.о.о Краљево Е.Д. Ужице Електродистрибуција Косјерић	Да	бр. 451/3	11.06.2011.
2.	Електро мрежа Србија	Да	број: III-18-04-88/I и 0-1-2-276/1	17.08.2012. 07.12.2015.
3.	ЈКР "Елан"	Да	бр: 421-02/2012	23.05.2012.
4.	Завод за заштиту природе Србије	Да	03 бр: 020-1235/2	15.06.2012.

	Услови	Добијен	Број услова	Датум добијања услова
5.	Министарство одбране, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру	Да	бр: 1769-3	28.05.2012.
6.	Министарство унутрашњих послова, Гранична полица	Да	03/9 бр: 28-272/12	25.05.2012.
7.	"Телеком Србија", дирекција за технику, извршна јединица Ужице/Пријеполје, Ужице трг партизана 12	Да	бр: 171-149109/2	12.06.2012.
8.	ЈКР "Србијашуме" ШГ "Ужице"	Да	бр: 2049/2	28.05.2012.
9.	Министарство пољопривреде, шумарства и водопривреде	Да	бр: 350-00-00001/2013-14	15.01.2013.
10.	Завод за заштиту споменика културе Краљево			01.2013.
11.	Министарство унутрашњих послова, сектор финансија, љутских ресурса и заједничких послова, управа за заједничке послове	Да	06/3-6 бр: 1442/12	29.06.2012.

5. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ ВИШЕГ РЕДА

5.1. Просторни план општине Косјерић („Службени лист општине Косјерић», број 7/11)

Просторни план општине Косјерић обухвата подручје општине Косјерић, која се налази у региону западне Србије, у златиборском округу. Општина се граничи са општином Ваљево на северу, источно је општина Пожега, западно је Бајина Башта и на југу се граничи са општином Ужице.

Косјерићка котлина ограничена је са североистока обронцима Маљена, на југоистоку је Честобродница, на југозападу Црнокоса, а на западу Јелова Гора.

И поред релативно повољног положаја у западном делу централне Србије, сама општина има транзитни карактер и представља периферно подручје развоја у односу на главне осовина развоја Србије. Главни правци повезивања су такође дефинисани географским одредницама, што преко долина река Скрапеж, Западне Мораве, Мораве и посредно, преко Вардара са јужном Европом.

ТУРИЗАМ

Постојеће стање, потенцијали и ограничења за развој туризма

Захваљујући природним и створеним условима а, пре свега, привлачности Дивчибара, Маљена и Повлена, туризам у општини Косјерић има вишедеценијску традицију. Ипак, може се рећи да туризам представља мање значајан чинилац привредног развоја Општине, будући да могућности туристичких атрактера нису у довољној мери искоришћене, нити су одговарајуће могућности интегралног развоја туризма и осталих привредних грана. Туристичка понуда Општине данас се примарно ослања на:

- транзитни туризам дуж магистралног пута Нови Сад - Ваљево - Ужице (град Косјерић),
- манифестациони туризам (**манифестација "Чобански дани"**, сеоски вашари) и
- сеоски и рекреациони туризам (махом села у североситочном делу Општине, подно Дивчибара).

Карактеристике стања туристичке понуде у општини Косјерић

А) Туристички атрактери на територији Општине

На подручју општине Косјерић постоје бројни и разноврсни туристички атрактери који представљају добру основу за развој туризма. Могу се уочити природне и створене вредности као могућности и ограничења за развој туризма.

- **Створене вредности** као могућност и ограничење за развој туризма на подручју општине Косјерић.

На простору Општине постоје бројне културно-историјске вредности које су самоделимично укључене у туристичку понуду (црква-бровара у СечојРеци, хан у Косјерићу, меморијални комплекси Радановци и Букови). Поред тога, на подручју општине постоји низ другим створених вредности које још увек нису извредноване и туристички представљене:

- Манифестације и вашари представљају део традиције општине Косјерић. Највећизначај има манифестација народног ствараштва „Чобански дани“, која се некадодржавала на планинској заравни Град, 7 km удаљеној од Косјерића, да би сепоследњих година одржавала у самом граду. Ова манифестација траје пар дана, кадаовде борави више десетина људи из ближег и даљег окружења. Она представља инаставак традиције сеоских вашара, који су последњих година мање значајни. Међутим, вашари у већим насељима (Косјерић, Сеча Река, узвишење Град) и данас супознати и добро посећени.

В) Повезаност и доступност туристичких места и атрактера

Доступност општине Косјерић из других делова је повољна с обзиром на то да кроз Општину пролазе железничка пруга Београд - Бар и магистрални пут Нови Сад - Ваљево - Пожега. Недостатак јеслаба повезаност Општине са суседним општинама Бајина Башта ка западу и Пожега ка истоку.

Доступност и повезаност туристичких места и атрактера унутар саме општине Косјерић је лоша будући да не постоји обласни систем пешачких и бициклистичких стаза које повезују значајна туристичка места, области и рекреативне просторе на простору Општине.

РЕКРЕАЦИЈА, СПОРТ И ЗЕЛЕНИЛО

Теоријске основе развоја

Развој рекреативних и озелњених простора, потеза и подручја на подручју општине Косјерић ослања се на:

- свеобухватном приступу развоју рекреативних и зелених простора у насељима општине и

развоју пунктова и мрежа рекреативних простора ван насеља,

- свеобухватном приступу планирања туризма, рекреације и зеленила,

- потреби за сврсисходним коришћењем расположивих просторних ресурса као и

- потреби да се природни и створени потенцијали покрену уз поштовање мера и услова заштите природе, културно-историјских вредности и животне средине.

1) Рекреација и зеленило ван насеља у великој мери су повезани са туризмом, будући да подразумева промену средине, савладавање растојања и расположиво слободно време, као и материјална средства. Кључна ставка у том смислу је доступност рекреативних и озелњених садржаја и простора, а главни мотиви су:

- веза са природом и уживање у лепотама природног пејзажа,

- упознавање природних и културно-историјских споменика и упражњавање рекреативних активности у новом амбијенту. Значајан чинилац планирања рекреације ван града јесте заштита природе и поштовање еколошког капацитета простора.

Развој рекреације и спорта у насељима

1) Развој рекреације у туристичким насељима

У насељима која се развијају као туристичка места планирају се:

- Стандардни културно-забавни и спортско-рекреативни садржаји туристичких места.

- Посебни облици рекреативних садржаја везани за одређене локалитете

- Рекреативни садржаји у затвореном простору

- Рекреативно-образовни програми који истовремено могу бити значајан чинилац покретања локалног становништва али и унапређења туристичке понуде.

2) Развој рекреације, спорта и зеленила ван насеља

Концепт развоја мрежа рекреативних и зелених простора ван насеља подразумеваједновременно:

1) Покретање природних и створених ресурса ван насеља кроз уређење туристичко-рекреативних тачака и излетишта.

Активирање природних и створених ресурса ван насеља подразумева:

- уређивање и опремање излетничких пунктова у брдско-планинским подручјима,

- уређивање и опремање простора око културно-историјских као туристичких тачака вантериторије насеља.

Правила уређења ван граница грађевинских подручја

Изградња ван граница грађевинских подручја могућа је у складу са Законом о пољопривредном земљишту (Сл. Гласник РС, 62/06, 65/08 и 41/09, члан 22 и 23) и Законом о шумама (Сл. Гласник РС, 30/10), а према дефинисаним општим правилима уређења.

Пољопривредно земљиште

На пољопривредном земљишту дозвољена је:

- изградња објеката у функцији пољопривреде
- изградња објеката инфраструктуре у складу са просторним планом,
- проширење грађевинског подручја (до 5%).

Шумско земљиште

На шумском земљишту дозвољена је:

- изградња објеката у функцији шумске привреде - објекти за одржавање и експлоатацију шума;
- изградња објеката инфраструктуре у складу са планом - приступне саобраћајне површине и пратећа инфраструктура;
- изградња објеката у функцији туризма, рекреације и ловства у складу са планом.

За изградњу ових објеката препоручљива је израда урбанистичког пројекта.

Врста и намена објеката који се могу градити:

- Појединачни економски објекти у функцији пољопривреде:
 - Максимална бруто површина ових објеката утврђује се према односу изградње 1:50;
(1,0м² бруто површине објекта на 50,0м² парцеле);
 - Спратност објекта – П+1;
 - Индекс изграђености – максимално 0,7;
 - Индекс искоришћености – максимално 50%;
 - Минимална површина грађевинске парцеле 1000м².
- Пословни објекти у функцији пољопривреде и у склопу пољопривредне зоне, мах спратности П+1, уз препоруку израде урбанистичког пројекта;
- Објекти складиштења и прераде пољопривредних производа, мах спратности П+1.

6. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Подручје Плана детаљне регулације "Брдо Град 3" налази се у јужном делу општине Косјерић на висоравни Брдо Град. Планом је обухваћен највећи део простора на висоравни Брдо Град и то њен нај виши део као и северну и јужну падину. Површина која је обухваћена планом износи 133,8 ha.

Природни услови

Геосаобраћајни положај

Територија општине Косјерић налази се у јужној половини западне Србије, између Подриња, Ваљевске Подгорине, Шумадије и Западног поморавља. Подручје општине обухвата северни део Златиборског округа, кога чине 10 општина. Граничи се са пет општина: Бајина Башта, Ваљево, Мионица, Пожега и Ужице.

Висораван Град се налази у јужном делу Општине, на планини Црнокоса, на 7.5km од градског насеља Косјерић. Веза између излетишта Брдо Град и насеља Косјерић остварује се преко општинског пута.

Педолошке карактеристике

Положај општине Косјерић у односу на педолошку структуру није повољан. У педолошком смислу највеће пространство у општини заузимају слабије врсте земљишта.

Смеђе скелетоидно земљиште на шкриљцима је најдоминантнија врста земљишта у деловима изнад 800 m, претежно у југозападном делу општине. Ова земљишта, по свим својим особинама, предодређена су за шуме, ливаде и пашњаке. Уколико се ђубре, ова земљишта могу бити погодна за гајење воћа, кромпира и крмног биља. Распрострањено је у атарима села **Сеча Река** и **Цикота**.

На просторима општине Косјерић највећи део земљишта је захваћен врло слабом ерозијом, али се за даље њихово коришћење поставља потреба увођења или проширивања заштитних противерозионих мера. Ово нарочито важи за њивске и пашњачке површине.

Оцена земљишта, као потенцијала за пољопривредну производњу показује да простор општине Косјерић (према подацима Геодетске управе) спада у просечне брдско-планинске просторе.

Климатске карактеристике

Климатске карактеристике прате се са две станице на различитим надморским висинама:

Пожега (на 311m н.в.) и Дивчибаре (на 960m н.в.) и са главних метеоролошких станица: Златибор, Пожега и Ваљево.

Субпланинска клима заступљена је на планинским врховима чија надморска висина прелази 800m. Њу одликују врло хладне зиме, свежа лета, док су температурне амплитуде мале са топлијим јесенима од пролећа.

Температура ваздуха

Средња годишња температура је 10,2°C, најхладнији месец је јануар са средњом температуром од -1,1°C, а најтоплији је јул са 20,0°C. Први мразеви се јављају у септембру. На овој територији ледени дани се јављају од новембра до марта са максимумом у јануару. Мразни дани се, пак јављају и у априлу, па чак и у мају (позни мразеви).

Влажност ваздуха

Релативнај влажност ваздуха показује степен засићености ваздуха воденом паром. Влажност ваздуха зависи, од температуре ваздуха и количине падавина. Значајна је јер утиче на биљни и животињски свет, али и на здравље људи.

Влажност ваздуха на подручју општине Косјерић је минимална у априлу (око 71%), а максимална у децембру (око 86%) што је последица обилних падавина које се излучују у виду кише и снега и ниских температура ваздуха.

Падавине

Уз температуру ваздуха, падавине представљају један од најважнијих климатских елемената. Просечна годишња количина падавина износи 778mm, максимални просек је у мају (94mm), а минимум у фебруару (48mm). У вишим пределима број снежних дана је 94. За средње месечне и годишње падавине може се рећи да су неравномерно распоређене. Однос између најкишовитијег месеца и месеца са најмањом количином падавина се креће око 2:1. Изражена су два максимума и минимума. Први максимум се јавља крајем пролећа. Примарни минимум се јавља у октобру на ободним деловима, а у фебруару у котлинама. Секундарни максимум се јавља у новембру, а секундарни минимум на планинама у фебруару.

Снежни покривач

Снег служи као заштита зимских усева од јаких мразева а сем тога из њега се добија залиха воде у земљишту важна за биљке у првим пролећним месецима. Трајање и висина снежног покривача важно је за водопривреду због пораста нивоа река у пролећном периоду, затим за електропривреду због оптерећења далековода, за грађевинску делатност као и за друмски, железнички и водени саобраћај.

табела бр 2: снежни покривач

Број дана са...	јан	феб	мар	апр	мај	јун	јул	авг	сеп	окт	нов	дец	год
снегом	14,1	13,4	11,7	6,7	0,7	0,0	0,0	0,0	0,1	7,3	2,0	11,8	67,8
Снежним покривачем	28,0	23,1	19,0	6,2	0,5	0,0	0,0	0,1	0,1	2,0	11,1	22,2	112,3

Облачност и осунчаност

Сунчева светлост је веома битан климатски елемент, јер служи воћу као извор енергије за стварање органске материје, првенствено шећера. Сунчева светлост је добродошла и у туристичке сврхе. Са око 2000 сунчаних сати годишње, подручје општине Косјерић изузетно је повољно за туристе и зими и лети. На овом подручју сунчеве светлости има довољно. У знатном периоду вегетације доминира директна сунчева светлост, што уз друге факторе омогућава висок квалитет плодова.

Ветрови

Ветар утиче на испаравање тла и водене површине, на раст биљака, људске активности, посебно туризам и водопривреду. Најважнији параметри су честина и брзина ветра. У планинским пределима честина и јачина ветра далеко више зависе од рељефа него у низијским крајевима јер се са променама надморске висине мења распоред ваздушнопритиска. Хладни ветрови дувају са Дрине и познати су по томе што доносе падавине. У пролеће и јесен дувају југо и ветар са Златибора наговештавајући промену времена.

Сеизмолошке карактеристике

Подручје Србије карактеришу тектонски потреси, а величина штетних дејстава зависи од литолошког састава стенског комплекса, регионалних и локалних сеизмогених услова.

Територија Косјерића налази се у Дринско ивањичком елементу који се простире у залеђу Динарида, тачније ван зоне примарних утицаја. Према карти напонских поља Србије (Сикошек, 1996), истражни терен се налази на граници зоне компресије и зоне интеракције компресије и ундације астеросфере, на растојању од око 200 до 350 km од примарног контакта. "Ту су могући земљотреси са магнитудама $7,5 > M > 6,5$, односно интензитета $10^\circ > MCK > 9^\circ$ (Сикошек, 1996)". Сеизмотектонски склоп је условљен првенствено неотектонском издељеношћу и савременим активним раседима који у њој учествују. На основу анализе података о догођеним земљотресима на подручју Србије (Сикошек, 1996) запажа се да је истражно подручје било погођено земљотресима магнитуде $4,3 > M > 5$, односно интензитета $6^\circ > MCK > 8^\circ$.

Подручје Косјерића са околином према својим сеизмолошким обележјима је једно од мање сеизмички угрожених подручја Србије.

6.1. Постојећа намена површина и врста градње

Постојећа изграђеност, с обзиром на величину планског обухвата, је занемарујуће мала и представља 2,70% његове површине.

На јужној падини налазе се објекти викенд кућа. Објекти су распоређени у неколико групације.

Поред викенд кућа постојећу изграђеност чине и објекти фарме у источном делу плана која није у функцији.

Анализом **постојећег стања** обухвата се цело подручје, неизграђене површине као и изграђени објекти.

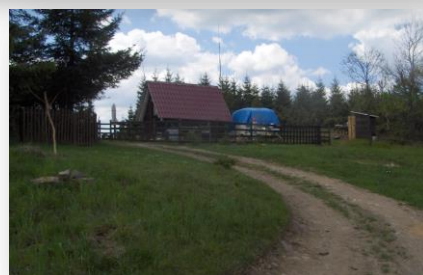
Планско подручје се у постојећем стању може окарактерисати као претежно неизграђено подручје. Земљиште се, по катастру води као шумско и пољопривредно (претежно од IV класе па навише).

На ортофото карти се, међутим, види стварна изграђеност простора, у обиму и по намени, како је већ претходно описано.

Табела 3. Биланс постојеће површина по намени:

НАМЕНА ПРОСТОРА	Постојећа површина (ha)	Постојећа површина (%)
ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ		
Површине остале намене		
1.1 Викенд становање		
Куће за одмор	2,91	2,17
Σ	2,91	2,17
1.2 Објект пољопривреде		
Сточна фарма	0,70	0,52
Σ	0,70	0,52
свега – површине остале намене	3,61	2,70
Укупно грађевинско подручје	3,61	2,70
ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА		
Оранице	30,11	24,75
Шуме	34,55	25,82
Пашњаци	64,32	48,07
Саобраћајнице	1,21	0,90
Укупно земљиште ван грађевинског подручја	128,98	96,40
ПОДРУЧЈЕ ПЛАНА	133,4	100

Од објеката јавне намене који се односе на образовање, здравство, културу, локалну управу, објекте спорта и рекреације у постојећем стању не постоје јер је у питању простор са објектима повременог становања.



Викенд становање је на површини од 2,91 ha, лоцирано претежно у јужном делу плана у неколико мањих групација. Објекти су различитих величина и спратности, различитог типа

изградње и архитектонског стила. Објекти су грађени неплански и без грађевинске дозволе (неки од њих су легализовани).



Сточна фарма се налази у источном делу плана на кат. пар. број 4196, површина парцеле на којој се налази објект износи 0,70 ha. Фарма је служила за узгој оваца и некада је радила капацитетом од око 500 грла. Овај објект није у функцији већ око двадесет година.

Остале намене се односе на становање повременог типа(викенд становање) и објекте у функцији пољопривредне производње.



Стање саобраћајне мреже и капацитета саобраћајне инфраструктуреДео планског обухвата ван изграђеног земљиштапредставља углавном површине под пашњацима, ораницама и шумама. Површине под пашњацима су евидентирани на око 64,32ha, односно 48,07% површине а шуме на 34,55ha, односно 25,82% површине Плана.Подручје обухваћено Планом не обухвата парцеле у државној својини које се воде на корисника ЈП "Србијашуме".Саму висораван чини пољопривредно земљиште, различитог бонитета(од четврте до шесте класе), укупне евидентирани површине 30,11ha, односно 24,75% површине Плана. Највећи део ове површине (око 70% од укупне површине пољопривредног земљишта) у власништву је Министарства пољопривреде, шумарства и водопривреде. Нај плоднији део овог земљишта кристи се као огледно поље засада малине.

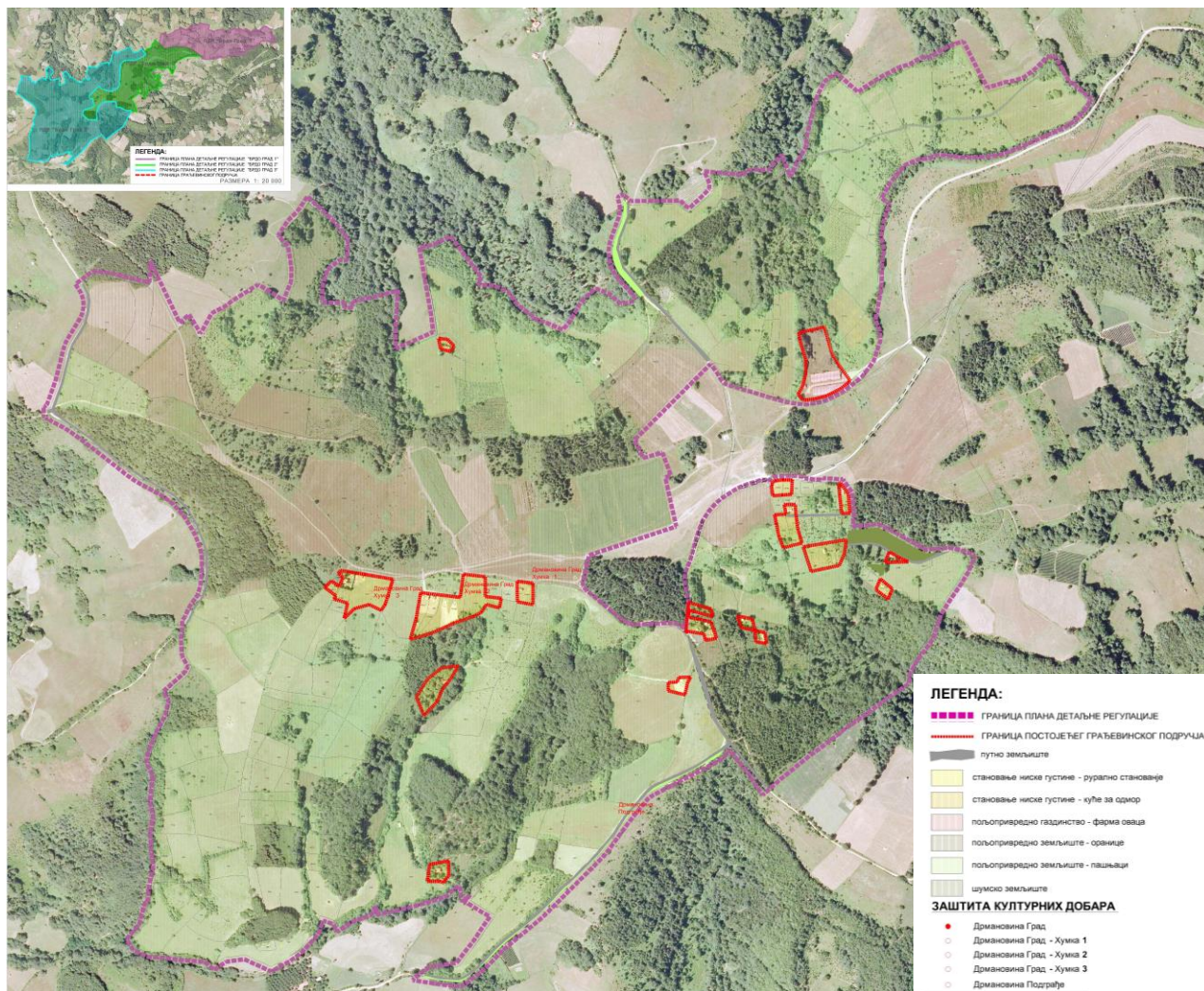
Планско подручје Брдо Град 3 налази се на удаљености од градског насеља Косјерић око 11 км и саобраћајну везу остварује са њим преко општинског пута Косјерић- Брдо Град . Тренутно на терену не постоји никаква путна инфраструктура, постоје по катастру пољски путеви који се не користе и утабани земљани путеви који воде до изграђених викендица. Ови земљани путеви су без своје парцеле и без потребних попречних профила.

На простору предвиђеном за израду Плана детаљне регулације "Брдо Град 3" не постоји водоводна ни канализациона инфраструктура. Планом се предвиђа изградња потребних капацитета.

На планском подручју не постоје електроенергетски објекти средњег и високог напона из којих би се обезбедила потребна електрична енергија за планиране потрошаче.

Телекомуникациона инфраструктура не постоји и треба је у целости изградити за потребе туристичких објеката.

Постојећа изграђеност



7. ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА

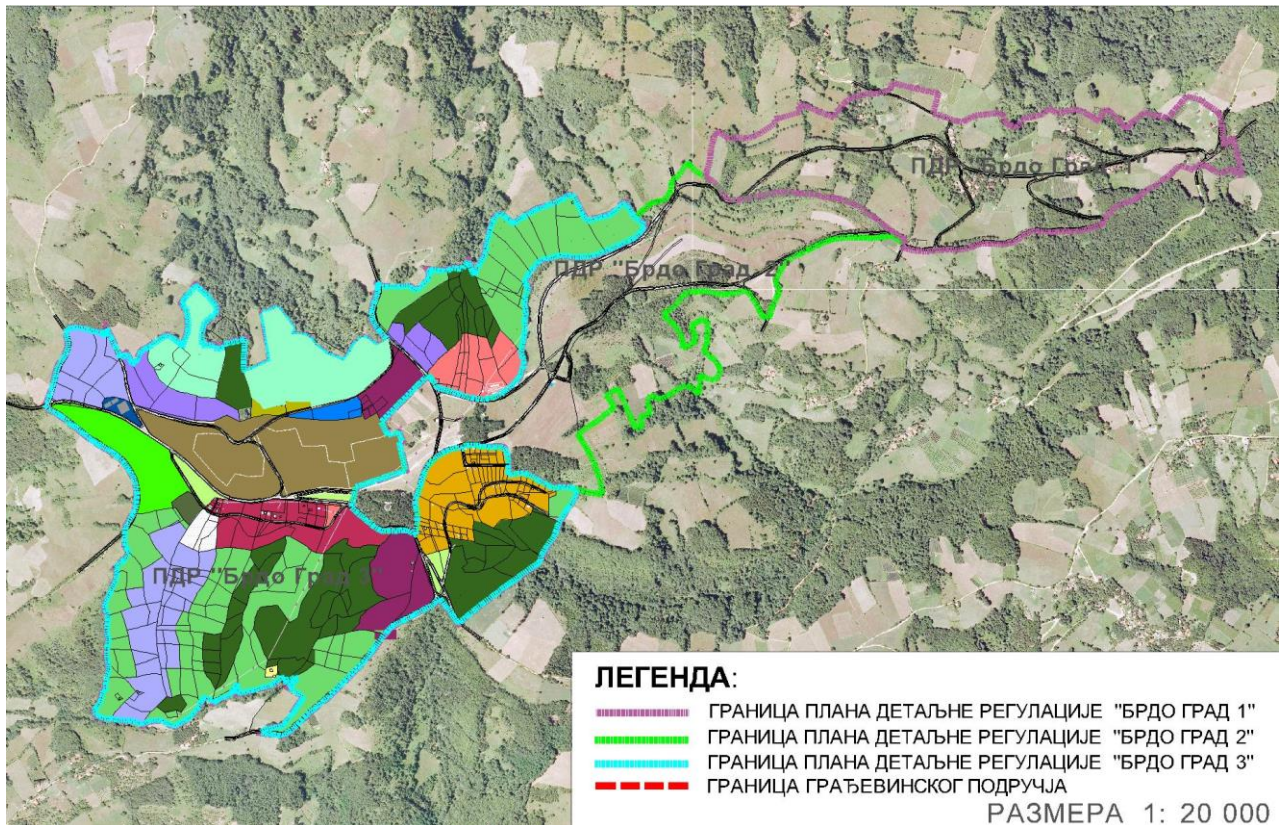
Одлуком о изменама и допунама одлуке о изради плана детаљне регулације локације "Брдо Град" у Косјерићу, приступа се изради плана детаљне регулације за подручје Брдо Град из три дела:

1. План детаљне регулације за подручје "Брдо Град 1"
2. План детаљне регулације за подручје "Брдо Град 2"
3. План детаљне регулације за подручје "Брдо Град 3"

Планирана организација и коришћење предметног простора, има за циљ да обезбеди очување животне средине постојећих природних вредности али и да заустави деградацију животне средине, ограничи даље непланско коришћење.

Обухват плана **"Брдо Град 3"** заузима највећу површину где у постојећем стању највећу површину заузима пољопривредно земљиште. На овом простору се налазе мање групације викенд кућа бесправно изграђених. Планирају се додатни спортско-рекреативни садржаји у функцији туристичког комплекса (спортски терени, ски стаза...), ловачки дом и уређење викенд насеља уз опремање потребном инфраструктуром.

Пројекат развоја туризма и пољопривреде на овој локацији интересантан је и општинама Ужице и Бајина Башта које се граниче са подручјем. .



Општи циљеви организације, уређења и изградње овог простора су:

- дефинисање правила грађења и уређења на јавном и осталом грађевинском земљишту;
- стварање просторних услова како би се за плански опредељено земљиште, обезбедила флексибилна могућност реализације планираних објекта, а у циљу стварања услова за квалитетнији развој туризма на територији општине Косјерић;
- дефинисање нових саобраћајних површина, нових саобраћајница, мирујућег саобраћаја и пешачких токова, за обезбеђење приступа, као и повезивање са планираним садржајима у окружењу;
- разграничење површина јавног грађевинског земљишта од осталог у складу са Законом и прописима;
- дефинисање правила грађења и уређења на јавном и осталом грађевинском земљишту;
- дефинисање могућности парцелације и препарцелације;
- дефинисање и спровођење мера заштите животне средине.

II. ПЛАНСКИ ДЕО ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

1. НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА

1.1. Грађевинско подручје

Од укупне површине плана која износи 133,4 ha, планирано грађевинско подручје је 60,9 ha од чега су површине јавних намена 26,42 ha, а површине земљишта намењеног за остале намене је 34,38 ha.

Преовлађујућа намена на простору обухвата планасу површине намењене туризму. Површином грађевинског земљишта су обухваћене и површине намењене саобраћајној и комуналној инфраструктури.

Парцелација на подручју програма је не уједначена, са парцелама већих димензија.

Табела 4. Биланс планираних површина по намени:

НАМЕНА ПРОСТОРА	Планирана површина (ha)	Планирана површина (%)
ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ		
Површине јавне намене		
1.1 Саобраћајнеповршине		
Саобраћајнице	5,22	3,90
Σ	5,22	3,90
1.2 Комуналне површине		
Постројење за третман отпадних вода	0,23	0,49
Σ	0,23	0,49
1.3 Ловачки дом		
Ловачки дом	0,51	0,38
Σ	0,51	0,38
1.4 Огледно поље		
Огледно поље	13,98	10,54
Σ	13,98	13,98
1.5 Спортски терени		
Терени	0,46	0,34
Σ	0,46	0,34
1.6 Уређено зеленило		
Зеленило	1,42	1,06
Σ	1,42	1,06
1.7 Парк шума		
Шума	4,60	3,44
Σ	4,60	3,44
свега – површине јавне намене	26,42	19,75
Површине остале намене		
2.1 Викенд становање		
Викенд становање	7,73	5,81
Σ	7,73	5,81
2.2 Рурално становање		
Рурално становање постојеће	0,11	0,08
Σ	0,11	0,08
2.3 Зона комерцијално туристичких садржаја-Хотел		
Хотел	4,47	1,31
Σ	4,47	1,31
2.4 Зона комерцијално туристичких садржаја-Одмаралиште		
Одмаралиште	6,22	4,65
Σ	6,22	4,65
2.5 Зона апартмана		
Апартмани	5,75	4,30
Σ	5,75	4,30
2.6 Комерцијални садржаји		

Услуге	0,20	0,15
	0,20	0,15
2.7 Туристичко село		
Туристичко село	4,07	3,04
	4,07	3,04
2.8 Клубски спортови		
	0,82	0,61
	0,82	0,61
2.9 Зона потенцијалног скијалишта – полазна станица		
	1,00	0,74
	1,00	0,74
3.0 Полигон за зимске спортове		
	4,50	3,36
	4,50	3,36
свега – површине остале намене	34,38	25,70
Укупно грађевинско подручје	60,80	45,44
ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА		
Пољопривредно земљиште	/	/
Шуме	22,91	17,12
Саобраћајнице	/	/
Остало зеленило у функцији пољопривреде	29,63	22,14
Зона потенцијалног скијалишта	8,50	6,35
Школа у природи	0,56	0,42
Слободне зелене рекреативне површине	11,10	8,30
Укупно земљиште ван грађевинског подручја	72,69	57,70
ПОДРУЧЈЕ ПЛАНА	133,40	100

1.1.1. Опис грађевинског реона

Граница грађевинског подручја креће у К.О. Сеча Река од четворомеђе кат.пар. бр. 4273, 4275, 4261и 4260/1, иде границом кат.пар. бр. 4260/1, 4260/2. Потом наставља границом кат.пар. бр. 4259/2, 5947/1, стиже до планиране саобраћајнице чију регулацију прати у дужини до око 650 метара, ломи се, пресеца планирани пут па поново прати његову регулацију ка југу у дужини од око 145 метара, а онда наставља границом кат.пар. бр. 4220, 4213, 4214, 4211/1, 4208, 4205, 4200, 4197, 4195/1, па границом кат.пар. бр. 4195/2 стиже до границе Плана и са њом се поклапа у дужини од око 2000 метара, па се ломи и прати границу кат.пар. бр. 1348/9, 1348/13, 1348/8, прати планирану регулацију пута, обухвата планирано земљиште инфраструктуре, а затим поново прати планирану регулацију пута. Затим иде границом кат.пар. бр. 1351/5, 1352/6, 1351, пресеца кат.пар. бр. 1357/5, па иде границом кат.пар. бр. 1358, 1361/17, 1361/16, 1361/1, 1361/14, 1361/7, а онда прати планирану регулацију пута у дужини од око 270 метара, ломи се, пресеца планирани пут, па опет прати његову регулацију у дужини до око 820 метара. Ломи се, пресеца планирани пут па иде планираном регулацијом пута у дужини од око 480 метара. Ломи се и продужава границом кат.пар. бр. 6017, 6015, 6011, 5951, 5952, 5953, 5956, 5957, 5958/6, 5958/1, 5947/2, 5947/1, стиже до планиране регулације пута, прати је према југу у дужини од око 75 метара, ломи се, пресеца планирани пут и прати његову регулацију према северу у дужини од око 750 метара. Ломи се, пресеца планирани пут па иде границом кат.пар. бр. 4271, 4272, пресеца планирани пут прати његову регулацију у дужини до око 100 метара. Продужава границом кат.пар. бр. 4268, 4273 и стиже до четворомеђе кат.пар. бр. 4273, 4275, 4261и 4260/1 одакле је опис и почет.

Површина грађевинског подручја износи 60.9 ha.

Све катастарске парцеле које су побројане у опису границе Плана су у К.О. Сеча Река. У случају неслагања описа са графичким прилогом важи графички прилог бр. 4 – Планирана намена површина са границом грађевинског подручја.

2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

2.1. Општа правила за парцелацију, регулацију и изградњу

Општим правилима и условима парцелације, регулације и изградње одређује се начин уређења грађевинских парцела, регулационе и грађевинске линије, правила изградње, односно правила за одређивање положаја, висине и спољног изгледа објекта и друга правила изградње.

2.1.1. Врста и намена објеката који се могу градити у оквиру Плана

Правила уређења и грађења су прописана за површине јавне и остале намене.

Наме недефинисане графичким прилогом 4. "Планирана намена површина", Р 1:2500, представљају преовлађујућу, доминантну намену на том простору.

Правила уређења и грађења односе се на формирање грађевинских парцела и изградњу објеката.

У оквиру сваке грађевинске парцеле, а у оквиру дозвољеног процента изграђености парцеле, допуштена је изградња других објеката, као и пратећих и помоћних објеката који су у функцији коришћења главног објекта.

Свака намена подразумева и друге компатибилне намене. У случају изградње појединачних објеката компатибилне намене важе правила грађења као за ту намену у оквиру посматране целине.

Пејзажно уређење, споменици, фонтане, мобилијар и урбана опрема компатибилни су са свим наменама и могу се без посебних услова реализовати на свим површинама.

2.1.2. Врста и намена објеката чија је градња забрањена

Објекти чија је изградња забрањена су сви они објекти за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, а за које се у прописаној процедури не обезбеди сагласност на процену утицаја објеката на животну средину.

Обавезна је примена заштитних мера од буке, вибрација, аерозагађења...

На простору предвиђеном за заштитне појасеве не могу се градити објекти и вршити радови супротно разлогу због којег је појас успостављен.

У складу са законским обавезама, условима надлежних предузећа, установа и институција, одговарајућим уредбама или одлукама, техничким прописима и другим обавезама установљавају се заштитни појасеви и зоне, зоне контролисаног коришћења и забрањене или ограничене изградње – заштићени простори или објекти.

Заштићени простори и објекти су дефинисани у плану на одговарајући начин: текстуално и (или) графички.

Заштитни појас утврђен условима надлежног предузећа или институције је обавезујући. У заштићеним просторима се морају поштовати утврђене мере заштите.

За коришћење и изградњу на земљишту на коме је установљен вид заштите надлежан је орган који је утврдио заштиту или предузеће или институција која управља земљиштем. На простору предвиђеном за заштитни појас не могу се градити објекти и вршити радови супротно сврси због које је појас успостављен.

Забрањује се постављање уређаја и опреме које могу да имају ефекте јонизујућег и нејонизујућег зрачења у оквиру спортско-рекреативних садржаја и паркова.

У зонама забрањене градње није дозвољена изградња нових објеката осим у случају да дође до промене у режиму заштите па се у складу са тиме промене и услови надлежног предузећа или институције.

У заштитном појасу дозвољава се изградња других врста инфраструктуре уз обавезу поштовања услова укрштања и паралелног вођења у складу са техничким прописима.

Надземни и подземни инфраструктурни водови се постављају на основу траса утврђених у графичким приказима. Локације објеката и траса инфраструктуре су у Плану

оријентационе и могу се пројектном документацијом кориговати уколико то услови терена захтевају.

2.1.3. Општа правила парцелације грађевинског земљишта

Парцелација грађевинског земљишта у плану је дата планом регулације површина јавне намене.

План парцелације је урађен за грађевинско земљиште планирано за јавне површине.

Парцелација грађевинског земљишта планираног за јавне намене се састоји од текстуалног и графичког дела ("План регулације површина јавних намена са аналитичко геодетским елементима", у размери 1:1000).

Правила парцелације, препарцелације и исправка граница суседних парцела и спајање суседних парцела истог власника су дата за грађевинско земљиште планирано за остале намене које ће се на захтев власника парцелисати у складу са овим планом (Чланови 65, 68 и 69. Закона о планирању и изградњи).

Грађевинска парцела јесте део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђења за изградњу.

Парцела је дефинисана приступом на јавну површину, границама према суседним парцелама и преломним тачкама које су одређене геодетским елементима.

Грађевинска парцела је утврђена регулационом линијом према јавној саобраћајној површини, границама грађевинске парцеле према суседним парцелама и преломним тачкама које су дефинисане аналитичко-геодетским подацима.

Облик и величина грађевинске парцеле мора да омогући изградњу објекта у складу са решењима из плана, правилима о грађењу и техничким прописима.

Грађевинске парцеле се формирају уз поштовање имовинско-правних односа и постојећих међних линија.

Парцелација и препарцелација грађевинског земљишта се врши на захтев власника односно корисника земљишта.

Промена граница постојеће парцеле и формирање нових се врши на основу правила парцелације дефинисаних овим Планом.

Подела постојеће парцеле на две или више мањих парцела се врши под следећим условима:

- подела се врши у оквиру граница парцеле
- приступ на јавну површину новоформираних парцела може се обезбедити и са сукорисничких површина.
- спајањем парцела важећа правила изградње за планирану намену се не могу мењати, а капацитет се одређује према новој површини.

На основу пројекта препарцелације на већем броју катастарских парцела може се образовати једна или више грађевинских парцела, на начин и под условима утврђеним у планском документу.

На захтев власника, односно закупца катастарске парцеле врши се исправка границе парцеле, припајањем грађевинског земљишта у јавној својини постојећој парцели, ради формирања катастарске парцеле која испуњава услове грађевинске парцеле, на основу пројекта препарцелације. Приликом израде пројекта препарцелације мора се поштовати правило да катастарска парцела у јавној својини која се припаја суседној парцели не испуњава услове за посебну грађевинску парцелу, као и да је мање површине од парцеле којој се припаја.

Посебни случајеви формирања грађевинске парцеле

За грађење, односно постављање електроенергетских и телекомуникационих објеката или уређаја, може се формирати грађевинска парцела мање површине од површине предвиђене планским документом за ту зону, под условом да постоји приступ објекту, односно уређајима, ради одржавања и отклањања кварова или хаварије.

Излаз на јавну саобраћајницу

Грађевинска парцела мора имати излаз на јавну саобраћајницу односно трајно обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу. Ако се грађевинска парцела не ослања директно на јавну саобраћајницу, њена веза са јавном саобраћајницом се остварује преко приступног

пута оптималне дужине 50 m и минималне ширине 3,5 m. Ако се приступни пут користи за једну грађевинску парцелу, може се формирати у оквиру те парцеле, а ако се користи за повезивање две или више грађевинских парцела са јавном саобраћајницом, формира се као посебна парцела.

2.1.4. Општа правила регулације и положај објекта у односу на регулацију и границе грађевинске парцеле

Регулационалинија: Простор је регулационим линијама разграничен за јавну намену. Регулационе линије су дефинисане у графичком прилогу број 5. „План регулације површина јавних намена са аналитичко геодетским елементима“.

Грађевинска линија: Грађевинска линија се утврђује овим планом у односу на регулациону линију и представља крајњу линију до које се може вршити изградња објекта. Удаљеност грађевинске од регулационе линије дата је у уграфичком прилогу број 6. „Урбанистичка регулација са грађевинским линијама“ Р 1:2500.

Нивелација: Планом је дефинисана нивелација јавних површина; висинске коте на раскрсницама улица су базни елементи за дефинисање нивелације осталих тачака које се добијају интерполовањем. Нивелација је генерална, при изради пројектне документације она се може прецизније и тачније дефинисати у складу са техничким захтевима и решењима. Нивелација површина дата је у графичком прилогу број 3. „План саобраћаја са нивелационим решењем“.

Регулација простора се заснива на систему елемената регулације, и то:

- урбанистичким показатељима (намена, индекс изграђености, индекс искоришћености, спратност објекта)
- урбанистичким мрежама линија (регулациона линија, грађевинска линија, осовинска линија саобраћајнице, гранична линија зоне)
- правилима изградње (постављање објекта, удаљеност објекта, висина објекта, постављање оgrade, паркирање и гаражирање и др.)

Регулациона линија и осовина саобраћајнице јавног пута су основни елементи за утврђивање саобраћајне мреже.

Регулациона линија и осовина нових саобраћајница утврђују се у односу на постојећу регулацију и парцелацију, постојеће трасе саобраћајница и функционалност саобраћајне мреже.

За све нове објекте или доградњу постојећих локацијски услови се издају према планираној регулацији.

Примарна и секундарна мрежа инфраструктуре (водовод, канализација, ТТ мрежа, гасна мрежа, даљинско грејање) поставља се у појасу регулације.

Појаси регулације се утврђују за постављање инфраструктурне мреже и јавног зеленила у зонама парцела карактеристичне намене (јавног пута) као и ван тих зона (далеководи, гасоводи, топоводи и сл.).

У плану су грађевинске линије одређене као грађевинска линија која се налази на растојању одређеном овим Планом.

Планирана грађевинска линија је нумерички дефинисана, са приказаним удаљењима од регулационе линије (у метрима) на графичком прилогу бр. 6. „Урбанистичка регулација са грађевинским линијама“ Р 1:2500.

Грађевинска линија надземних, подземних објеката и делова објекта који нису у систему функционисања саобраћаја и комуналних постројења не могу изаћи из оквира регулационе линије. Грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом.

Све грађевинске линије дефинишу максималне границе градње које 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.

2.2. Правила уређења за целине и зоне одређене планом

На основу анализе постојећих намена и процене развоја, узимајући у обзир ограничења, просторне могућности планирања саобраћаја и комуналне инфраструктуре, простор обухваћен Планом може се поделити на двепросторне целине:

1. **Зона I** –Зона апартмавског смештаја
2. **Зона II** –Зона истраживачког центра
3. **Зона III**–Зона комерцијалних садржаја у функцији туризма

Зона I –Зона апартмавског смештаја

Ову зону чине две под целине: П.Ц. I.1 у којој је планирано становање апартманског типа, рента виле. У овој зони предвиђене допунске и пратеће намене у виду услуга.

П.Ц. I.2 чини викенд становање. У овој зони нису предвиђене допунске и пратеће намене у склопу намене викенд становање. Мора бити обезбеђен висок степен уређења слободних површина, а сами објекти треба да имају уједначене архитектонске вредности и основне карактеристике.

Планом ће викенд становање, кроз правила уређења и грађења бити анализирано и дефинисано са посебним правилама по просторним целинама.

Зона II –Зона истраживачког центра

П.Ц.II.1. представља зону зеленила која обухвата парк шуму и планирави ловачки дом.

Површина огледног поља малине чини под целину П.Ц.II.2. на којој је дата могућност изградње истраживачког центра за потребе Министарства.

Зона III–Зона комерцијалних садржаја у функцији туризма

У овој зони се налази површина спорт и рекреацију као и угоститељско туристички садржаји.

Садржаји који су планирани у склопу ових зона су:

- Хотели
- Дечије одмаралиште
- Туристичко село
- Терен за зимске спортове
- Спортски терени

2.3.Услови за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене и мреже саобраћајне и друге инфраструктуре

У грађевинском подручју су као површине јавне намене планиране све јавне саобраћајне површине, као и друге комуникационе површине у оквиру саобраћајних површина, уређене површине за спорт и рекреацију као и објекти комуналне и техничке инфраструктуре (трафостанице).

Све површине и објекти јавне намене су одређени регулационом линијом.

Граница површина јавне намене је дефинисана линијама и луковима (регулациона линија).Линија је дефинисана тачкама за које су дате координате, а лук је дефинисан са две тачке (координате на почетку и крају лука) и радијусом који је приказан на графичком прилогу бр. 5. " План регулације површина јавне намене ".

Саобраћајне површине:

ПЈН бр. 1: делови кат. пар. бр. 4296/1, 4298, 4299/1, 6077, 6089, 5676/1, 4271, 4270/1, 4270/2, 5947/1

ПЈН бр. 2: делови кат. пар. бр. 4277, 4268

ПЈН бр. 3: делови кат. пар. бр. 4242/2, 4241, 4220, 4244/1, 4212, 5947/4, 6080

ПЈН бр. 4: делови кат. пар. бр. 4270/2, 4270/1, 4269, 5947/1

ПЈН бр. 5: делови кат. пар. бр. 5947/1

ПЈН бр. 6: делови кат. пар. бр. 4245/1, 4245/2, 4244/1, 5947/4

ПЈН бр. 7: делови кат. пар. бр. 5676/1, 5676/1, 5676/10, 5676/7, 5678, 5688, 5690, 6077, 5942/1, 5946, 5947/1
 ПЈН бр. 8: делови кат. пар. бр. 5947/1, 5947/2
 ПЈН бр. 9: делови кат. пар. бр. 5958/1, 5947/1, 5958/9
 ПЈН бр. 10: делови кат. пар. бр. 5947/1, 5955, 5950/7
 ПЈН бр. 11: делови кат. пар. бр. 5950/7, 5950/8, 5950/1, 5947/1, 5949
 ПЈН бр. 12: делови кат. пар. бр. 5958/1, 5958/10, 5958/9, 5955, 5954, 5950/10, 1089, 5950/9, 5950/8, 5950/1, 5951, 5950/6, 5950/5, 6011
 ПЈН бр. 13: делови кат. пар. бр. 6015, 6016, 1365, 1404, 1366, 1361/11, 1361/23
 ПЈН бр. 14: делови кат. пар. бр. 6016, 6017, 6021, 6026, 6027, 6089 (пут)
 ПЈН бр. 15: делови кат. пар. бр. 1366, 1365, 1361/10, 1361/7, 1361/6, 1361/20, 1361/21, 1359, 1358, 1357/3, 1357/4, 1357/5, 1351
 ПЈН бр. 16: делови кат. пар. бр. 1351, 1352/3, 1352/4, 1352/2, 1352/1, 1352/5, 1348/8, 1348/7
 ПЈН бр. 17: делови кат. пар. бр. 1356, 1353/3, 1353/4, 1353/15, 1353/5, 1352/1, 1348/1, 1348/11, 1348/10, 1348/3, 1348/9, 1348/4, 1348/5, 1348/8, 1348/6
 ПЈН бр. 18: делови кат. пар. бр. 1357/1, 1354/2, 1354/3, 1354/4, 1353/10, 1353/9, 1353/6, 1353/1, 3154/6, 1354/1, 1355/1, 1355/3, 1355/2, 1353/2, 1353/12, 1353/18, 1353/13, 1353/14, 1353/16, 1353/17

Зеленило:

ПЈН бр. 19: делови кат. пар. бр. 5947/1, 4270/2, 4270/1, 4269
 ПЈН бр. 20: делови кат. пар. бр. 5947/1, 5947/2
 ПЈН бр. 21: делови кат. пар. бр. 5947/1
 ПЈН бр. 22: делови кат. пар. бр. 5947/1
 ПЈН бр. 23: делови кат. пар. бр. 1365, 1366, 6098(пут)
 ПЈН бр. 24: делови кат. пар. бр. 1351
 ПЈН бр. 25: делови кат. пар. бр. 1365, 6098(пут)

Спорт и рекреација:

ПЈН бр. 26: делови кат. пар. бр. 5947/1
 ПЈН бр. 27: делови кат. пар. бр. 4244/2, 4244/1, 4245/2, 4245/1

Ловачки дом:

ПЈН бр. 28: делови кат. пар. бр. 5947/2

Огледна поља:

ПЈН бр. 29: делови кат. пар. бр. 5947/1
 ПЈН бр. 30: делови кат. пар. бр. 5947/1

Инфраструктурни објекти:

ПЈН бр. 31: делови кат. пар. бр. 5947/1
 ПЈН бр. 32: делови кат. пар. бр. 1348/7, 1329

У случају неслагања графичког и текстуалног дела Плана по питању података окатастарским парцелама, меродаван је графички прилог бр. 5 - "План парцелацијеповршина јавне намене са аналитичко-геодетским елементима" Р=1:1000 на коме су иприказани аналитичко-геодетски елементи.

2.3.1. Саобраћајна инфраструктура

• Планирани саобраћај

Циљ планског решења је да се дефинишу јавне саобраћајне површине које би опслужиле планиране намене. Пошто је реч о неизграђеним површинама осим у деловима викенд насеља формирањем јавних саобраћајница дефинисали би се и коридори вођења све остале инфраструктуре.

Планирано 82 паркинг места за посетиоце излетишта(јавно паркиралиште). Власници парцела на осталом земљишту паркирање обезбеђују у оквиру својих парцела.

• Правила грађења

Саобраћајнице се изводе унутар регулационих линија које представљају и границу катастарске парцеле површине јавне намене за саобраћај. У појасу регулације, катастарске парцеле пута, смештени су сви конструктивни елементи доњег и горњег строја саобраћајнице.

Саобраћајнице у појасу регулације изводе се са савременом коловозном површином намењеном моторном саобраћају и обостраним издигнутим тротоарима резервисаних за пешачки саобраћај. Коловоз је од асфалта израђен из два слоја (горњи је хабајући). Обрачун коловозне конструкције је за осовинско оптерећење меродавног возила од мин 115 KN. Материјали и процедуре при производњи и уградњи су у свему према пројекту и техничким нормативима и стандардима.

Тротоари су посебне површине намењене за кретање пешака. За улице не могу бити мање ширине од 1,5 m. Постављају са стране коловоза од којег су одвојени ивичњацима, издигнути за 12 cm у односу на коловозну површину. Ивичњаци су бетонски или камени димензија 24/18 или 20/18 са атестима којим се потврђује усаглашеност са стандардима за ову врсту производа.

У случају просторних ограничења могуће је да изостане једна страна тротоара или оба када се улица користи за мешовити саобраћај (колско-пешачка).

У појасу регулације улица (по правилу испод тротоара) смешта се и сва потребна инфраструктура према условима и техничким захтевима који важе за конкретну инфраструктуру а који се односе и на међусобан однос различитих инфраструктурних капацитета и међусобна ограничења.

Укрштање инсталација са путем могуће је подбушивањем трупа пута управно на осу пута. Инсталација се поставља у заштитну цев која својом дужином премашује крајње тачке попречног профила за 3.00 m. Заштитна цев се поставља на дубини од 1.35 m мерено од нивелете коловоза до горње ивице заштитне цеви односно на 1.00 m мерено од дна.

Вођење инсталација могуће је подземно или надземно у парцели саобраћајница свих осталих саобраћајница по препоруци у оквиру тротоара (банкине) на прописаној дубини али и на други начин према техничком решењу за конкретну инфраструктуру.

2.3.1. Електроенергетска инфраструктура

• Постојеће стање

На планском подручју не постоје средњенапонски електроенергетски објекти напонског нивоа 35kV, као ни високонапонски објекти напонског нивоа 110kV, 220kV и 400kV нити се планира изградња истих у наредном периоду.

Средњенапонски објекти напонског нивоа 10kV биће заступљени и у наредном периоду.

Планско подручје је углавном неизграђено, а напајање ел. енергијом севрши из једне Т.С. 10/0.4 kV:

- „Брдо град 2“ - тип "СТС", снаге 250/100kVA

Трафостаница је лоцирана ван планског подручја а прикључак Т.С. на средњенапонску електродистрибутивну мрежу је изведен преко 10kV далековода, који је изграђен као надземни до Т.С. 10/0,4 kV „Брдо град 2“.

Преко планског подручја прелази надземни далековод 10kV, који је напојен из Т.С. 35/10kV "Косјерић" снаге 2×4MVA, која је удаљена око 10km, и на кога се могу прикључити нове Т.С. 10/0,4 kV које треба градити на планском подручју

Нема обновљивих извора ел. енергије.

На планском подручју се у наредном периоду предвиђа изградња нових објеката за потребе туристичких садржаја (хотели, апартмани, одмаралишта, етно село), комерцијалних садржаја, викенд насеља као и објеката за спорт и рекреацију уз резервацију зоне потенцијалних скијалишта са пратећим објектима, који би захтевали нове изворе електричне енергије. Очекује се раст потрошње електричне енергије с'обзиром да ће се иста ангажовати за напајање наведених садржаја, те је потребно изградити нову Т.С. 10/0,4 kV снаге 630kVA и повећати снагу постојеће Т.С. 10/0,4 kV снаге 250/100kVA до максимално 250 kVA.

Постојећи напојни 10kV далековод задовољава потребе будуће потрошње и на њега је могуће прикључити нове Т.С. које се граде на планском подручју. Далековод је делом изграђен као мешовит вод т.ј. на истим стубовима је далековод 10kV и нисконапонска мрежа. За напајање нове МБТС треба користити кабал 10kV типа ХНЕ 49-А одговарајућег пресека.

Нисконапонска мрежа од постојеће Т.С. до појединих потрошача - викендица је делом на армирано бетонским а делом на дотрајалим дрвеним стубовима и задовољава очекиване потребе, али се иста мора сукцесивно реконструисати заменом дела стубова и пресека проводника у циљу повећања преносне снаге.

Појединачни стубови НН мреже се налазе у зони будућих саобраћајница обухваћених планским подручјем. У појединим зонама исте треба дислоцирати поред саобраћајница са доградњом јавне расвете.

Распоред и напајање објеката је приказан на ситуационом плану- графички део.

• Правила уређења

Планско подручје је намењено развоју туризма, спорта као и мањим делом за викенд становање. Остала намена површина ван грађевинског подручја је шумско земљиште и остало зеленило у функцији пољопривреде. Постоји изграђена сточна фарма за узгој оваца која није у функцији 20 година. У делу планског подручја ограничена је изградња објеката због близине надземног вода 10kV који туда пролази. У наредном периоду, очекује се значајнији раст потрошње ел. енергије, па је неопходна изградња нових електроенергетских објеката средњег напона. Потребно је изградити нову трафо-станицу 10/0,4 kV сличну типу МБТС снаге 630 kVA, коју треба лоцирати у централној зони чиме ће се омогућити безбедно и квалитетно напајање већег дела објеката који ће се градити на планском подручју. Прикључак нове МБТС извести кабловским водом типа ХНЕ 49-А $3 \times (1 \times 150) \text{ mm}^2$, из правца постојећег далековода 10kV. Део објеката који ће се градити у северо-источном делу планског подручја могуће је напојити из постојеће ТС 10/0.4kV „Брдо град 2“, снаге 250/100kVA, тип "СТС", која је ван планског подручја, уз услов реконструкције постојеће ТС са повећањем снаге, тако што би се заменио трансформатор и део СН и НН опреме на самој ТС до 250kVA.

Нисконапонска мрежа, је у делу насеља "Брдо Град 3" у планском подручју изграђена на армирано – бетонским и делом дрвеним дотрајалим стубовима и са Алч водовима мањег пресека. Потребно је исту дислоцирати поред саобраћајница, извршити замену дела стубова и повећање пресека проводника уз доградњу јавне расвете. Такође потребна је изградња и нове нисконапонске мреже за напајање објеката апартмана, одмаралишта, етно села, викенд насеља. Реконструисану и новоизграђену НН мрежу градити као надземну на типским армирано-бетонским стубовима 9/250, 9/1000 и 9/1600 и са самоносећим кабловским снопом X00/O-A $3 \times 70 + 50/8 + 2 \times 16 \text{ mm}^2$ и X00/O-A $3 \times 50 + 50/8 + 2 \times 16 \text{ mm}^2$, 1kV. Прикључење извести на новоподигнутим стубовима уз новоизграђену МБТС 10/0,4 kV. Од

ових стубова положити подземне кабловске водове 4x150mm² типа ХР00-А и РР00-А, 1kV до самог објекта трафо-станице. На тај начин обезбедиће се недостајућа ел.енергија, смањити губици ел.енергије и повећати безбедност и квалитет напајања.

По потреби, за објекте веће снаге и за објекте спорта и рекреације нисконапонску мрежу је могуће градити као кабловску, каблом типа ХР00-А и РР00-А одговарајућег пресека. Избор и полагање кабловских водова треба извршити сагласно одредбама техничке препоруке Е.Д. Србије Т.П. бр.3, а надземну НН мрежу треба градити у свему према препоруци Т.П. бр.8 и „Правилника о техничким нормативима за изградњу нисконапонских надземних водова“ (Сл. лист СФРЈ бр. 6/92).

Прикључци нових објеката са новоизграђене или реконструисане надземне мреже се врше кабловским снопом Х00-А 4x16mm² или кабловским водовима сличним типу РР00одговарајућег пресека. Прикључци потрошача ел.енергије на Е.Д. мрежу вршиће се сагласно одредбама техничких препорука Е.Д. Србије бр.ТП13 и ТП13-а.

Све саобраћајнице у комплексу, у насељеном делу, морају имати јавну расвету која се реализује уградњом светилки на стубове надземне мреже и са напајањем из ТС 10/0.4kV преко додатних водова 2x16mm². У делу где се врши напајање потрошача кабловском нисконапонском мрежом, јавну расвету градити као независну са светилкама које се постављају на челичне стубове – канделабере и напајање истих се врши кабловским водовима 4x25mm² типа РР00-А из Т.С. 10/0.4kV. У делу где се врши изградња нове као и реконструкција постојеће нисконапонске мреже извршити изградњу инсталације јавне расвете заједно са НН мрежом користећи самоносиви кабловски сноп Х00/О-А 3x70+50/8+2x16mm² и Х00/О-А 3x50+50/8+2x16mm², 1kV. Треба користити економичне светлосне изворе као што су натријумове светилке високог притиска и метал-халогене светилке одговарајуће снаге, које ангажују мању потрошњу ел. енергије уз већу ефикасност осветљења.

У планираној Т.С. треба уградити одговарајућу опрему за напајање и управљање јавном расветом као и за мерење потрошње за ове намене.

ГРАФИЧКИ ПЛАН

Начин обезбеђења електричном енергијом за планско подручје се врши преко новоизграђених и реконструисаних електроенергетских објеката приказаних на графичком прилогу *бр. 8 План мреже и објеката комуналне инфраструктуре у Р=1:2500.*

• Правила грађења

Изградња електроенергетских објеката се може вршити уз прибављену грађевинску дозволу и друге услове према Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр.72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14 и 145/14). Издавање грађевинске дозволе је у надлежности локалне самоуправе.

Инвеститор може приступити изградњи објеката на основу добијене грађевинске дозволе, уз услов да 8 дана пре почетка радова изврши пријаву почетка радова надлежном органу који је издао грађевинску дозволу и грађевинској инспекцији на чијој се територији граде објекти.

Услови за укрштање и паралелно вођење објеката инфраструктуре, са постојећим и планираним електроенергетским надземним водовима одређени су Техничком препоруком бр. 10 ЕПС–Дирекције за дистрибуцију ел. енергије Србије, Правилником о техничким

нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1kV до 400kV и Правилником о техничким нормативима за изградњу нисконапонских водова.

За постојеће средњенапонске надземне водове мора се обезбедити заштитни коридор који за водове 10kV износи минимум 10m (по 5m од осе далековода на обе стране) и у којем није дозвољена градња објеката било које врсте.

У односу на коловоз пута стубови С.Н. надземне мреже 10kV морају бити удаљени минимално:

- 10m.....за регионалне и локалне путеве, изузетно 5m, а угао укрштања треба да је најмање 20° за регионални пут и без ограничења за локалне путеве.
- 20m.....за магистралне путеве, изузетно 10m, а угао укрштања треба да је најмање 30°.
- 40m.....за ауто пут, изузетно 10m, а угао укрштања треба да је најмање 30°.

За надземне нисконапонске водове заштитни коридор зависи од врсте проводника (Алч или СКС).

Стубови надземне Н.Н. мреже треба да су удаљени минимум 2m од коловоза за магистрални, регионални и локални пут.

У односу на саобраћајнице у насељу, код укрштања, приближавања и паралелног вођења надземне НН мреже, стубови се могу постављати без ограничења у односу на коловоз, пожељно на удаљености од 0,3 до 0,5m, на тротоару или у зеленом појасу.

У односу на гасовод сигурносна удаљеност стуба мреже треба да износи:

- 2,5m ...за Н.Н. мрежу са СКС-ом
- 10m ... за Н.Н. мрежу са Алч водовима

Код изградње надземних водова СН и НН морају се поштовати прописи дефинисани:

- „ПТН за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 kV до 400 kV“ (Сл.лист СФРЈ бр. 65/88 и Сл.лист СРЈ бр.18/92) и
- „ПТН за изградњу надземних нисконапонских водова“ (Сл.лист СФРЈ бр.6/92)

Такође се морају поштовати прописи о техничким условима заштите подземних металних цевовода од утицаја електроенергетских постројења, према СРПС Н.ЦО.105 (Сл.лист СФРЈ 68/86), прописи о заштити телекомуникационих постројења од утицаја електроенергетских постројења, заштита од опасности СРПС Н.ЦО.101 (Сл.лист СФРЈ бр.68/88) као и Закон о заштити од нејонизујућег зрачења (Сл.гл.РС бр.36/09).

Обновљиви извори енергије се такође могу градити уз поштовање прописа за ову врсту објекта.

Електроенергетски каблови се могу полагати уз услов да су обезбеђени минимални размаци од других врста инсталација и објеката који износе:

- 0,4m ... од цеви водовода и канализације и темеља грађевинских објеката
- 0,5m ... од телекомуникацијских каблова
- 0,8m ... од гасовода у насељу
- 1,2m ... од гасовода ван насеља

У односу на путеве, кабл се код прелаза преко истих полаже у заштитну цев, на дубини најмање 0,8m испод површине коловоза.

Код паралелног вођења минимални размак у односу на пут треба да је :

- мин. 5m ... за пут I реда, односно мин. 3m код приближавања
- мин. 3m ... за путеве изнад I реда односно мин. 1m код приближавања

Ако се потребни размаци не могу постићи, кабл се полаже у заштитну цев дужине најмање 2m. са обе стране места укрштања или целом дужином код паралелног вођења, при чему најмањи размак не сме бити мањи од 0,3m.

На прелазу преко саобраћајнице енергетски кабл се полаже у заштитну цев, на дубини минимално 0,8m.

Код укрштања са телекомуникационим каблом, енергетски кабл се полаже испод .

У свим објектима заштита од индиректног напона додир се спроводи мером аутоматског искључења у TN или TT систему, према условима надлежне електродистрибуције и сагласно стандарду СРПС-Н.БЗ.741.

На графичком **прилогу бр.8.** "План мреже и објеката комуналне инфраструктуре", приказани су потребни електроенергетски објекти из којих се обезбеђује ел.енергија за потрошаче на планском подручју.

2.3.1. Телекомуникациона инфраструктура

- **Постојеће стање**

Према условима надлежног предузећа у планском подручју нема изграђених јавних телекомуникационих капацитета али је подручје добро покривено сигналом мобилне телефоније.

- **Правила уређења**

За планиране намене и капацитете у планском подручју неопходно је изградити подземни оптички кабл од планираног MSANу обухвату Плана детаљне регулације "Брдо Град 2" као квалитетну телекомуникациону везу планског подручја са надређеном равни.

Од MSAN-а трасом планираног оптичког кабла, неопходно је извршити полагање подземног телефонског кабла типа DSL потребног капацитета до планираних IRO (изводно разводних ормана), са којих ће се разводним подземним телефонским кабловима типа DSL потребног капацитета омогућити телефонски прикључак за сваки објект у зависности од намене, као што је приказано на графичком прилогу бр.8 "План мреже и објеката комуналне инфраструктуре".

- **Правила грађења**

Приликом извођења радова, обавезно је узети у обзир места приближавања и укрштања са TT капацитетима и у свему се придржавати важећих техничких прописа.

Уколико се изводе нове приводне инсталације, на местима укрштања са постојећим TT кабловима вертикално растојање не сме бити мање од 0,5m , и обавезна је заштита каблова постављањем у цев Ø110 mm. Код паралелног вођења поменутих инсталација, хоризонтално растојање не сме бити мање од 1 m, а то се односи и на приближавању објекту.

Извођач радова је обавезан да предузме све потребне и одговарајуће мерепредострожности како не би на било који начин дошло до угрожавања механичке стабилности и електричне исправности постојећих TT капацитета.

Како не би на било који начин дошло до угрожавања механичке стабилности и електричне исправности постојећих TT каблова и како би се обезбедило нормално функционисање TT саобраћаја, инвеститор - **извођач радова је дужан да свеграђевинске радове у непосредној близини TT капацитета изводи искључиворучним путем без употребе механизације, уз предузимање свих потребних мера заштите.**

Пре почетка извођења било каквих грађевинских радова потребно је извршити идентификацију и обележавање трасе постојећих подземних TT капацитета, како би се утврдио тачан положај и дубина, и дефинисали коначни услови заштите.

2.3.1. Комунална инфраструктура

- Правила уређења

1.А. Водоснабдевање

Водоводна мрежа треба да обезбеди водоснабдевање свих постојећих и планираних објеката на простору који је обухваћен Планом детаљне регулације „Брдо-Град“ у општини Косјерић. Постојећим планским актом вишег реда (Просторни план општине Косјерић), анализирана је постојећа ситуација и планирана предвиђања за будуће време у области водопривредне инфраструктуре, па је константовано да је сливно подручје реке Скрапеж, као највећи водотока у општини Косјерић, релативно богато водом, и ако га карактерише неравномерни протицај у току године. Мања насељеност је присутна у планинским пределима где постоји већа изворишност вода (већа од 7,5 л/сек/км² и креће се до 18 л/сек/км²).

Воде се налазе у I класи у зонама надморске висине изнад 500м, што је повољно за простор обухваћен овим Планом детаљне регулације.

Снабдевање водом у насељима општине Косјерић се решава путем локалних водова, углавном мање издашности. За простор, обухваћен Планом детаљне регулације „Брдо-град“ у делу КО Сеча Река и КО Цикоте, постоје два извора пијаће воде: „Димитријевић извор“ на коти 995 мнв и „Лимац“ на коти 985 мнв, а између њих се налази Брдо Град са котом 1022 мнв, погодна за лоцирање дистрибутивног резервоара за овај део територије општине Косјерић. У том циљу је од стране Бироа „Омега“ из Ужица изграђен Главни пројекат 2010. године за локални водовод на брду Град.

У складу са решењима из овог пројекта локалног водовода, овим Планом детаљне регулације планирана је примарнадистрибутивна мрежа од цеви Ø75мм и то за три планиране зоне комерцијалних садржаја у функцији туризма и становања („Брдо-Град - 1“, „Брдо-Град2 и „Брдо-Град 3“).

Анализа потреба за водом

За изградњу викенд насеља са комерцијално туристичким услугама и пројектовани број једновремених корисника простора:

1) повремени корисници:

- туристи у викендицама и одмаралиштима око 1200 корисника.

Нормативи потрошње воде износе 200 л/кор за повремене, па би дневна потрошња воде била:

$$Q_{sr} = \frac{1200 \times 200}{86.400} = 2,78 \text{ л/сек}$$

$$Q_{max/dn} = Q_{sr} \times 1,4 = 2,78 \times 1,4 = 3,89 \text{ л/сек}$$

Изизворишта водоснабдевања треба обезбедити 1,62 л/сек

1.Б. Фекална канализација

Фекална канализација треба да омогући прихватање и одвођење употребљене санитарне воде преко новопланираних колекторских праваца до планираних уређаја за пречишћавање отпадних вода. Канализациона мрежа се планира да омогући одвођење фекалних вода од свих будућих корисника простора на посматраном подручју, а трасе канализационих водова прате планиране и будуће саобраћајнице, користећи расположиве просторе и падове терена. Канализациони системи су у врло уској вези са водоснабдевањем и представљају органску целину са њим. Због тога се канализациони системи морају развијати упоредо са развојем система водоснабдевања. За пречишћавање прикупљених отпадних вода пре њиховог изливања у реципијент, неопходно је њихово пречишћавање на одговарајућим уређајима колекторског типа, уз спровођење потребних мера у домену заштите од вода применом билошких и техничких мера.

Због конфигурације терена неопходно је изградња и одржавање два одвојена уређаја за пречишћавање отпадних вода у КО Сеча Река и у К.О. Цикоте.

1.Ц.Кишна канализација

Кишна канализација треба да омогући одвођење атмосферских вода са саобраћајница, кровова и других уређених површина до природног реципијента. Развој атмосферске канализације, има задатак заштите урбанизованих површина унутар планског подручја од плављења атмосферским водама.

Прихватање сливајућих атмосферских вода са брда вршиће се путем отворене каналске мреже, која ће се планирати уз саобраћајнице или у виду троугластих ригола уз ивичњаке, где је то планирано.

• Правила грађења

Услови прикључења мрежа инсталација водовода

Водовод се мора трасирати тако:

- Да не угрожавају постојеће и планиране објекте, као и планиране намене коришћења земљишта
- Да се поштују прописи који се односе на друге инфраструктурне системе и објекте
- Минимална дубина укопавања цеви водовода је 0,8 m од врха цеви до коте терена, односно тако да цев буде заштићена од дејства мраза и саобраћајног оптерећења
- У случају да извориште има такав капацитет да у моменту вршне потрошње не може да задовољи потражњу, предвидети изградњу резервоара за изравнање потрошње
- Минимални пречник уличне водоводне цеви треба да буде Ø100mm (због противпожарне заштите објекта). Водоводну мрежу градити у прстенастом систему, где је то могуће због повољнијег хидрауличног рада система
- Предвидети постављање противпожарних хидраната на прописаном растојању у свему према важећем правилнику о против пожарној заштити. Хидранти треба да буду надземни, видно обележени и постављени тако да увек буду приступачни.
- Притисак у мрежи не би смео да пређе 7 бара због могућих кварова а ако негде и буде већи предвидети уградњу регулатора притиска
- Минимално растојање ближе ивице цеви од темеља објекта је 1,50m. Минимално дозвољено растојање при паралелном вођењу са другим инсталацијама износи:
 - међусобно водовод и канализација 0,40m
 - до електричних и телефонских каблова 0,50m
- Тежити да водоводне цеви буду изнад канализационих, а испод електричних каблова при укрштању.
- Избор материјала за изградњу водовода као и опрема која се уграђује врши се уз услове и сагласност надлежног Јавног комуналног предузећа, и морају да задовољавају све прописане стандарде и поседује атесте сертификационих кућа које контролишу квалитет истих.
- Појас заштите око главних цевовода износи најмање по 2,5m од спољне ивице цеви. У појасу заштите није дозвољена изградња објекта, ни вршења радњи које могу загадити воду или угрозити стабилност цевовода.
- Забрањена је изградња објекта и сађење засада над разводном мрежом водовода и канализације. Власника непокретности која се налази испод, изнад или поред комуналних објекта (водовод или канализација) не може обављати радове који би ометали пружање комуналних услуга.
- Прикључење на јавни водовод врши се искључиво према условима које одреди надлежно комунално предузеће
- водомер мора бити смештен у посебно изграђени шахт и испуњавати прописане стандарде, техничке нормативе и норме квалитета, а поставља се на мах 2,0m од регулационе линије.
- Забрањено је извођење физичке везе градске водоводне мреже са мрежама другог изворишта: хидрофори, бунари, пумпе итд.

- Приликом градње цевовода и објекта водовода строго се придржавати прописа о безбедности и здравља на раду

Фекална канализација

Изградњу канализације и постројења за пречишћавање отпадних вода планирати истовремено или прво изградњу постројења, па затим канализације, јер се непречишћена отпадна вода насеља не сме упуштати у водоток. Квалитет ефлуента мора обезбедити II класу воде у реципијенту, а у складу са Уредбом о класификацији вода („Сл. гласник СРС“, бр. 5/68). Препоручује се да у складу са Европским директивима о водама, концентрација појединих параметара након пречишћавања, буде у следећим границама:

- БПК₅ ср. дневни до 20 mg/l
- суспендоване материје до 25 mg/l
- ХПК до 125 mg/l
- укупан N до 15 mg/l
- укупан P до 2 mg/l
- штетне и опасне материје у складу са Правилником о опасним материјама у водама („Сл. гласник СРС“, бр. 31/82)

Систем евакуације отпадних вода викенд насеља "Лучића ограда" усвојен је као сепарациони и то:

- употребљена насељска вода одводе се заједничким системом канализације до централног постројења за пречишћавање(планираног капацитета 750 ЕС),
- атмосферске воде се евакуишу посебном канализационом мрежом до реципијента

Канализација се мора трасиорати тако:

- Да не угрожава постојеће и планиране објекте, као и планиране намене коришћења земљишта

- Да се поштују прописи који се односе на друге инфраструктурне системе и објекте
- Колекторе за сакупљање и одвођење фекалних отпадних вода трасирати дуж осовине саобраћајнице, а водовод на супротној страни у односи на колекторе атмосферских вода.

- Максимална дубина укопавања колектора канализационе мрежа је 6 m (изузетно 7 m). Минимална дубина треба да буде таква да цевовод буде безбедан у односу на темена оптерећења

- Ревизиона окна морају се постављати на:

- местима споја два колектора
- ако се мења правац колектора који спроводи фекалну отпадну водунаправцима на растојању највише 160D
- при промени пречника колектора

- Гранично ревизионо окно извести 1,5 m унутар регулационе линије и у истом извршити каскадирање. Прикључке из ревизионог окна до канализационе мреже извести са падом од 2 – 6 %, управно на улични канал, искључиво у правој линији без хоризонталних и вертикалних ломова.

- У правцу тока не сме се ни код једне врсте коректора са прикупљање и одвођење отпадних вода вршити презалаз са већег на мањи пречник колектора.

- Минимални пречник уличне фекалне канализације је Ø200mm, а кућног прикључка је Ø150mm.

- Главне одводнике из објекта, где год је то могуће, по правој линији одвести из објекта ка уличној канализацији.

- У деловима насеља где је каналисање извршено по сепарационом систему забрањено је увођење фекалних отпадних вода у колекторе атмосферских вода.

- У деловима насеља где је каналисање извршено по сепарационом систему забрањено је увођење атмосферске воде у колекторе фекалних вода.

- Квалитет отпадних вода које се испуштају у канализациони систем мора да одговара Правилнику о техничким и санитарним условима за испуштање отпадних вода у градску канализацију.

- Прикључење гаража и других објеката, који продукују отпадну воду са садржајем уља, масти, нафтних деривата вршити преко таложника и сепаратора уља и масти.

Код пројектовања и изградње обавезно је поштовање и примена свих важећих техничких прописа и норматива из ове области.

- Квалитет воде који се испушта у реципиент мора да одговара Правилнику и не сме да буде квалитета нижег него у реципенту

Атмосферска канализација

Атмосферска канализација се гради по сепарационом систему. Због непосредне близине водотока воде се са површина са индивидуалном стамбеном изградњом и зелених површина одводе директно у њих. Код осталих објеката: хотели, паркинг простори, главне саобраћајнице треба се придржавати следећег:

- Минимални пречник уличне атмосферске канализације је Ø300mm.
- Прикључење кишних и дренажних вода објеката извршити преко таложника пре граничног ревизионог силаза.
- Уколико у близини објеката не постоји улична атмосферска канализација, прикупљене атмосферске воде са локације се могу упустити у отворене канале поред саобраћајница или у затрављене површине у оквиру локације.
- Пре испуста у реципијент колектора који спроводе атмосферске отпадне воде предвидети уређај за пречишћавање ових вода (таложник, сепаратор уља и масти).
- Приликом изградње атмосферске канализације важе иста правила као и код фекалне канализације

Правила грађења за септичке јаме

Септичке јаме се граде као водонепропусне објекти за пречишћавање отпадних вода. Септичке јаме као водонепропусни објекти служе само за привремено одлагање отпадних вода јер се оне морају редовно празнити црпљењем њиховог садржаја и његовимодношењем на одговарајућу локацију (систем за пречишћавање отпадних материја).

Септичке јаме као водонепропусни објекти у којима се врши и пречишћавање отпадних вода су прелазно решење за локалну санитацију, до изградње канализационе мреженасеља.

2.3.2. Термоенергетска инфраструктура

Узимајући у обзир удаљеност подручја од најближе урбане агломерације (око 10km насеља Косјерић) није реално очекивати његово повезивање на неки од спољашњих система топлификације.

Начин решавања питања топлификације зависи од намене објеката и начина њиховог коришћења. Остаје могућност класичног начина грејања или уградњом централног грејања на нивоу појединачног објекта и на нивоу групе објеката.

Туристички и други објекти значајнијих капацитета ће имати властите изворе за производњу топлотне енергије.

Основни циљ развоја енергетике на посматраном подручју је да омогући њен одрживи развој, усклађен енергетским, економским, еколошким, просторним и другим локалним специфичностима.

Реализацијом овог циља омогућиће се кроз формирање квалитетне мреже електроенергетске инфраструктуре за довољно, сигурно, квалитетно и економично снабдевање расположивим енергентима, уз развој обновљивих извора енергије.

Енергетика – правци развоја

Посебну пажњу посветити развоју енергетике, кроз едукацију становништва са принципима енергетске ефикасности у циљу рационалног трошења енергије.

Развојним програмима - израдом студија, значајну пажњу посветити обновљивим изворима енергије и то:

- ветра
- сунчеве енергије
- топлотних пумпи

- био масе

Просторним планом републике Србије који предвиђа веће коришћење ОИЕ (Обновљивих извора енергије), планирано је побољшање квалитета живота већим коришћењем ОИЕ, усвајањем финансијских механизма за подстицање коришћења ОИЕ на планском подручју.

2.3.3. Прикупљање и одлагање чврстог отпада

На предметном подручју не врши се организовано одношење чврстог отпада. Одношење отпада биће вршено у складу са условима надлежног ЈКП "Елан".

Предлаже се прикупљање и одлагање чврстог отпада у типске подземне контејнере капацитета 2m², који ће бити лоцирани на позицијама и у капацитетима у складу са условима надлежног комуналног предузећа које ће вршити уклањање чврстог отпада.

У зони планираних туристичких комплекса ће се у оквиру разраде, кроз урбанистичке пројекте, дефинисати позиције и капацитети контејнера за одлагање чврстог отпада.

2.3.1. Зеленило и зелене површине

У оквиру плана зеленило и зелене површине се јављају као допунска намена у оквиру путног земљишта и као остале намене у оквиру викенд насеља.

Путно зеленило – све површине у оквиру путног земљишта које нису део саобраћајнице морају се уређивати као зелене површине. Зеленило треба да буде комбинација травнатих површина и ниског зеленила у комбинацији са дрворедним врстама. Код планирања ниског и високог растања водити рачуна да се не угрози прегледност саобраћајних површина.

Мобилијар прилагодити у односу на шири потез саме саобраћајнице и потребама непосредног окружења.

Не дозвољава се било каква градња објеката на површинама путног зеленила, осим инфраструктурних објеката од општег интереса утврђени на основу закона.

Зелене површине викенд насеља

Дворишта и све слободне површине имају значајну компензациону функцију у мрежислободних површина, као и значајну улогу у побољшању животних услова.

Обавеза је свих корисника и власника површина у оквиру овог плана да у максималној могућој мери одржавају природан амбијент, и да задрже постојеће зелене и шумске површине. **У оквиру свих грађевинских парцела обавезно је задржавање и одржавање шумског амбијента.**

2.3.2. Правила коришћења парк шума

Основна намена је шума и шумско земљиште.

Као пратећа намена може, на делу, да буду спорт и рекреација

У парк шуми се могу уредити и организовати:

- Пешачке стазе, трим стазе, бициклистичке стазе
- Простори за одмор (клупе, надстрешнице, излетиште...)
- Простори за вежбање у природи са справама за одрасле и децу (у оквиру планираних платоа за ову врсту спортско-рекреативних садржаја).

За парк шуме се не прописује минимални степен комуналне опремљености.

Као уређене површине користити искључиво природне платое и пропланке који имају директан приступ јавним саобраћајним површинама. Пожељно је опремити улазне зоне у ове платое струјом, односно осветљењем, евентуалноводом са по једном чесмом.

Неопходно је постављање информативних табли са путоказима дуж пешачких стаза и канти за отпатке уз све садржаје на платоима и уз одморишта дуж стаза.

Није дозвољена изградња објеката; организовање делатности или било које друге активности која може да наруши стање животне средине; девастирање простора и нарушавање природног амбијента; одлагање отпада или било које материјала.

Све планиране садржаје треба извести тако да се не наруши природни амбијент.

Сечу дрва, крчење и уређење терена свести на минималну меру. Све незастрте површине се морају уређивати и одржавати у свом природном стању. Поплочане површине (полазни делови стаза – око 5 m, одморишта – око 30% површине одморишта) пројектовати тако да се уклопе у природни амбијент, сакоришћењем искључиво природних материјала за завршну обраду (дрво, камен, опека). Обавезно је постављање сигурносних ограда на деловима одморишта и стаза који су небезбедни, односно према стрмој страни нагиба преко 45°. Ограде се изводе од природних материјала, дрвета, висине 1 m. Веће планиране површине („платои“) за интензивније коришћење и опремање који су повезани пешачким и бициклическим стазама могу се делимично уредити као излетиште (са клупама, столовима, просторима за паљење ватре). Простор за паљење ватре уредити у складу са законом о заштити од пожара („Сл. Гласник РС“ бр. 111/2009), чл. 45, 46 и др.

Пешачке и бициклическе стазе су оријентационо трасиране тако да повезују све садржаје унутар шуме међусобно, али и са приступним саобраћајницама. Ове стазе морају да буду тако трасиране да се не обара ниједно дрво. На појединим местима могу се формирати проширења са клупама, надстершницама, која могу бити попложена природним материјалом (камен, дрво). Растојања између одморишта су од 50-150 m.

2.3.3. Огледно поље

- **Правила уређења**

У централном делу планског обухвата налазе се и огледни поседи матичних засада воћа Пољопривредног института из Чачака. Здрава природна средина и подесно земљиште обезбеђују изузетно повољне услове за ову делатност.

У постојећем стању на делу земљишта веће бонитетне класе налазе се засади малине. Планом се не мења првобитна намена. Могуће је градити помоћне објекте у функцији Пољопривредног института.

2.3.4. Ловачки дом

- **Правила уређења**

У оквиру шумског земљишта у западном делу плана, планира се изградња ловачког дома на површини око 0,51 ha. Објект дома треба изградити тако да се уклопи у шумско окружење, а простор уз објект уредити и опремити за окупљање људи и излете.

- **Правила грађења**

Основна намена: ловачки дом

Пратеће намене: спорт – рекреација, туризам

Садржаји који се могу наћи у комплексу:

- Објект ловачког дома. Објект је максималног капацитета за 30 посетилаца. Опремање и садржаје планирати у складу са правилима за ову врсту објекта.
- остали садржаји (опрема за окупљање на отвореном, излетиште, површине за играње деце, простори за одмор и сл.)
- зеленило
- паркинг простор и друге манипулативне површине

Минимални степен комуналне опремљености: саобраћајни приступ, водовод, струја и канализација.

За саобраћајни приступ планирана је саобраћајница до парцеле ловачког дома.

Водовод и електроенергетску инфраструктуру је потребно потпуно изградити у првој фази. Канализација се може у првој фази реализовати преко водонепропусних септичких јама, док се у другој фази планира прикључење на градску канализациону мрежу.

Збогудаљеност подручја од најближе урбане агломерацијеније реално очекивати његово повезивање на неки од спољашњих система топлификације.
Остаје могућност класичног начина грејања.

Није дозвољено: изградња других објеката; организовање делатности или било које друге активности која може да наруши стање животне средине; девестирање простора и нарушавање природног амбијента осим већ планираним објектом и садржајима; одлагање отпада или било ког материјала; складиштење опреме и робе ван објекта.

Дозвољени урбанистички параметри

Табела 5 : Дозвољени урбанистички параметри за ловачки дом

	Величина грађевинске парцеле		5417 m ²
	Ширина/дужина парцеле		~80/65m
	Положај објекта	Положај објекта на парцели према саобраћајници је одређен грађевинском линијом, на графичком прилогу бр. 6 План регулације и изградње. Потребно је у простору парцеле дефинисаном за градњу објекта, положај одредити тако да је за његову изградњу потребно минимално интервенција на терену и минимална сеча стабала.	
	Степен заузетости објекта		до 20%
	Максимални степен заузетости парцеле (рачунајући све објекте и платое са саобраћајницама, стазама, игралиштем и излетиштем)		60%
	Проценат уређених незастртих зелених површина		40%
	Спратност објеката	макс	П+Пк
	Паркирање	на 6 посетилаца/1ПМ	

Услови за уређење:

Све планиране садржаје извести тако да се у што мањој мери наруши природни амбијент. Сечу дрва, крчење и уређење терена свести на минималну меру.
Све незастрте површине се морају уређивати и одржавати у свом природном стању.

Објекат планинарско – ловачког дома и све поплочане површине (стазе, игралиште, паркинг површине) пројектовати тако да се уклопе у природни амбијент, са коришћењем природних материјала у што већој мери за завршну обраду (дрво, камен, опека).
Посебно уредити простор излетишта са обезбеђењем места за ложење ватре у складу са законом о заштити од пожара („Сл. Гласник РС“ бр. 111/2009), чл.45, 46 и др.
Парцелу је могуће оградити, и то транспарентном оградом максималне висине 1,40m.

Услови за изградњу других објеката на парцели:

Могућност изградње помоћних објеката у склопу планираног комплекса (надстрешнице уз излетнички део, наткривене терасе (сенице) и сл.). Површина других објеката на парцели се урачунава у индекс заузетости и изграђености.

2.3.5. Спорт и рекреација

Површина за спорт и рекреацију планирана је као јавна површина на делу кат.пар. бр. 5497/1 КО Сеча река. На овој површини се планира изградња мањих спортских терена, као и игралишта за децу. Површина на којој се планира изградња терена износи 0,22km.

Садржаји који се могу наћи на површини за спорт и рекреацију:

- Спортски терен за мале спортове: кошарку, одбојкуна трави, тенис.
- Вежбаоница на отвореном:
- Површине за играње деце, простори за одмор и сл.
- Уређене зелене површине

Минимални степен комуналне опремљености: саобраћајни приступ, водовод, струја.

Као саобраћајни приступ се може у првој фази користити постојећи приступни пут, који је планиран и као главни прилаз комплексу.

Електроенергетску инфраструктуру је потребно потпуно изградити у првој фази.

Није дозвољено: изградња других објеката; организовање делатности или било које друге активности која може да наруши стање животне средине; девастирање простора и нарушавање природног амбијента осим већ планираним садржајима; одлагање отпада или било ког материјала;

Услови за уређење:

Све планиране садржаје извести тако да се у што мањој мери наруши природни амбијент. Сечу дрва, крчење и уређење терена свести на минималну меру. Све незастрте површине се морају уређивати и одржавати у свом природном стању.

2.3.6. Уређено зеленило

Јавне зелене површине представљају уређене зелене површине – паркови.

Паркови су планирани на три локација, унутар зоне I и зоне II, на површини од 0,1 ha, што представља 1,77% површине грађевинског подручја.

Централна зона сваког туристичког центра се уређује и негује са посебном пажњом. Јавне зелене површине су планиране као уређене јавне парковске површине са одговарајућом опремом (клубе, сеници и сл), стазама, расветом, цветним, воденим и каменим аранжманима као и опремом за дечију игру.

На централном месту, на простору планираних туристичких садржаја, планирана је парковска површина која би представљала реперну тачку самог туристичког центра.

Јавна парковска површина се уређује са следећим садржајима:

- стазама и одмориштима са засторима од природног материјала (дрво, камен);
- дрвеним парковским мобилијаром (клубам, сеницима и сл);
- воденим, цветним и каменим аранжманима аутохтоног биља;
- одговарајућом парковском амбијенталном расветом стаза као и цветних и камених аранжмана;
- зона за дечију игру са опремом;

Степен минималне комуналне опремљености на зеленим површинама

При постављању инсталација на територији Плана, треба обратити пажњу на одговарајућу удаљеност садница дрвећа и грмља од подземних инсталација.

Табела бр. 6: Минимална одстојања водова инфраструктуре у односу на саднице

Подземна инсталација	удаљеност од	
	дрвета (m')	грма (m')
водовод	2	1
топловод	3	2
електроинсталације	3	2
тт инсталације	2	2
колектор	2	2
фекална канализација	2	1
кишна канализација	1	0.5
дренажа под земљом	2	1

2.4. Правила уређења и грађења за изградњу површина и објеката осталих намена

Укупна површина осталих намена у оквиру грађевинског подручја износи 14,54 ха, од чега 8,68 ха заузима површина планирана за викенд становање а 5,86 ха површина планирана за туристичко комерцијалне услуге.

Планирани капацитети

Планирање капацитета на подручју плана извршено је на основу смерница Просторног плана општине Косјерић.

Табела 7 - Оптимални капацитет по видовима смештаја.

	А	Б	Ц	Д	Е	Ф
намена/ врста туризма	просторна целина/ подцелина	Површина намене	Изауз.	БРГП (БхЦ)	површина по лежају	број лежаја Д/Е*0,5
		ха		м ²	м ²	
Хотелски	III	4.32	50	21600	90	120
Одмаралишта	III и I	6.08	20	12160	50	122
Апартмански	II	5,62	25	14050	50	141
Туристичко село	III	4,07	20	8140	50	81

2.4.1. Викенд становање - Кућа за одмор

На површини од око 7,73ха, планирана је изградња кућа за одмор.

Зона кућа за одмор заузима 5,79% пламског обухвата и налази се у источном делу плана.

Низак степен заузетости треба да обезбеди максимално очување природног окружења, а традиционалном архитектуром тежити стварању посебног и пријатног амбијента.

Основна намена: викенд становање

Пратеће намене: услуге, угоститељство, туризам, трговина – ове намене се могу градити само као основне намене на парцели. Заступљеност пратеће намене у односу на основну намену на нивоу зоне је 30%. Општа правила и параметри за све намене у зони су исти

Тип изградње:

Слободностојећи објекти - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле

Дозвољени урбанистички параметри

Табела 8: Правила грађења за куће за одмор

	Простор за становање	(ниво парцеле)	100% површине
	Простор за пратеће намене		100% површине
	Односно основне и пратеће намене	ниво зоне	70%:30%
	Величина грађевинске парцеле		
	Катастарска парцела може постати грађевинска уколико има облик и површину који омогућавају изградњу објекта ускладу са правилима грађења и техничким прописима и која има приступ јавној саобраћајној површини		
	- грађевинском парцелом се сматра постојећа катастарска парцела минималне ширине фронта према јавној саобраћајној површини 8 m и минималне површине 200m ²		

- нова грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 10m и минималну површину 400m ²

Положај објекта на парцели		
Објекте постављати у оквиру зоне грађења. Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом и растојањем објекта од задње и бочних граница парцеле. Објекат је, према положају на парцели, слободностојећи		
Положај објекта у односу на регулацију		мин. 2 m
дефинисано на графичком прилогу бр. 6 Урбанистичка регулација са грађевинским линијама.		
Положај објекта у односу на бочне границе парцеле		
	На делу бочног дворишта	1,5 m
Положај објекта у односу на задњу границу парцеле		1/3 висине објекта
Удаљење од суседних објеката		4 m
Одстојање помоћних објеката од граница парцеле		
Помоћни објекти за потребе гаражирања возила, летње кухиње и оставе се постављају према правилима за стамбене објекте.		

Индекс заузетости		
Постојећа грађевинска парцела	максимум	25%
Проценат застртих површина	максимум	15%
Слободне зелене површине	минимум	60%
Новопланирана грађевинска парцела	максимум	30%
Проценат застртих површина	максимум	10%
Слободне зелене површине	минимум	60%

Спратност објекта	максимално	П+Пк
Висина објекта (метара)		
	До коте слемена	максимално 9,0m

Број објекта на парцели		
На свакој грађевинској парцели гради се један стамбени објекат. Дозвољена је изградња помоћних објеката који су у функцији коришћења главног објекта, чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле у оквиру дозвољених урбанистичких параметара за парцелу. У оквиру парцеле дозвољена је изградња надстрешница, сеница, базена, стакленика и зимских башти, које не улазе у обрачун урбанистичких параметара		

Паркирање		
	Број паркинг места	на парцели 1 ПМна 1 стан

Минимални степен комуналне опремљености: саобраћајни приступ, водовод, струја и канализација.

Планираном саобраћајницом викенд насеље повезује се са централним делом туристичког комплекса Брдо Град 3 а преко њега и са осталим деловима туристичког подручја које је општинским путем повезано са Косјерићем.

Водовод и електроенергетску инфраструктуру је потребно потпуно изградити у првој фази. Канализација се може у првој фази реализовати преко водонепропусних септичких јама, док се у другој фази планира изградња канализационе и телекомуникационе мреже.

Није дозвољено: изградња других намена осим прописаних Планом; организовање делатности или било које друге активности која може да наруши стање животне средине; девастирање простора и нарушавање природног амбијента осим већ планираним објектима и садржајима; одлагање отпада или било ког материјала; складиштење опреме и робе ван објекта.

Услови за формирање грађевинске парцеле

– свака катастарска парцела може постати грађевинска уколико има облик и површину који омогућавају изградњу објекта у складу са правилима грађења и техничким прописима и која има приступ јавној саобраћајној површини

Приступ парцеле јавној саобраћајној површини може бити непосредно или посредно, преко приступног пута:

– уколико се препарцелацијом формира приступни пут за више од 3 грађевинске парцеле, неопходно је формирати парцелу приступне улице, минималне ширине 5,5m за двосмерни, односно 3.5 m за једносмеран саобраћај.

– уколико се препарцелацијом формира приступни пут до 3 грађевинске парцеле, неопходно је формирати парцелу приступне улице, минималне ширине 3.5 m.

Инжењерскогеолошки услови

У даљој фази пројектовања за сваку планирану изградњу објекта урадити детаљна геолошка истраживања како би се дефинисали могућности и услови за фундирање објекта. Сва истраживања урадити у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима (Сл. гласник РС бр. 88/11) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања (Сл.гласник РС бр. 51/96).

Условизауређење:

Све планиране садржаје извести тако да се у што мањој мери наруши природни амбијент. Сечу дрва, крчење и уређење терена свести на минималну меру.

Све незастрте површине се морају уређивати и одржавати.

Објекте и све поплочане површине (стазе, паркинг површине) пројектовати тако да се уклопе у природни амбијент, са коришћењем природних материјала у што већој мери за завршну обраду (дрво, камен, опека).

Остали услови:**Испади на деловима објекта.**

На деловима новопланираних објекта оријетисаним према регулационој линији могу се градити испади (еркери, терасе, дократи, улазне настрешнице без стубова) који прелазе грађевинску линију али тако да површина испада не буде већа од 50% површине фасаде.

Грађевински елементи испод коте терена - подрумске етаже - могу прећи грађевинску линију (рачунајући одос новог габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- стопе темеља и подрумски зидови - 0,15m до дубине од 2,6m испод површине терена, а испод те дубине - 0,5m;
- шахтови подрумских просторија.

Стопе темеља немогу прелазити границу суседне парцеле.

Испади према суседним бочним парцелама дозвољени су искључиво ако се задовољи услов д минимално растојање од испада до границе парцеле износи 2,5 m, а у случају да је објекат постављен на грађевинској линији удаљеној 2.0 m од границе суседне парцеле испади на објектима нису дозвољени.

Испади према унутрашњем дворишту могу се градити уз услов да се обезбеди минималном растојању објекта до суседне наспрамне парцеле.

Постављање ограда

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,9m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,4m. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2m а код комбинације зидани део ограда може ићи до висине од 0,9 m.

Висина ограда на углу не може бити виша од 0,9m од коте тротоара због прегледности раскрснице.

Ограда, стубови ограда и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1.4m

која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови оgrade буду на земљишту власника оgrade.

Врата и капије на уличној оgrade немогу сеотварати ван регулационе линије.

Обликовање

Тежити уједначеним архитектонским обликовању, са акцентом на традиционалну архитектуру овог краја.

Равни кровови се не препоручују.

Обавезна је изградња кровова на две или више вода са нигибом од 35 - 60%.

Кровне баце се могу формирати као покривач истуреног (вишег) дела фасадног платна (осветљење, излази на терасе или лође и сл.) са максималном висином до 2,4 m мерено од коте пода до преломне линије баце. Део фасаде под бацама не може бит већи од 10% површине фасаде.

Висина надзатка поткровне етаже износи највише 1,6 m рачунајући од коте пода поткровне етаже дотачке прелома кровне косине, одређује се према конкретном случају, а не може битивиша од 4.5m. Користан простор по крову са серачунаса 75% површине. Делови поткровља који имају висину већу од 4.2 m могу имати два нивоа поткровља у оквиру исте стамбене или пословне целине. Површина другог нивоа се рачуна као и површина првог. Површина горњег нивоа не може да буде већа од 50% површине доњег нивоа.

2.4.2. Туристички комплекси-Хотели

Основна намена површина: туристичке комерцијалне услуге хотелског типа стационарне намене.

- Као претежна намена дозвољава се у просторној ЦЕЛИНИ III
- може бити компатибилна намена у свим другим целинама, где је могуће обезбедити услове прописане овим планом
- не дозвољава се у целинама II подцелини П.Ц.1.2

Компатибилне намене: услуге у функцији туризма (угоститељство), спорт и рекреација, здравство. Однос пратећих намена у односу на претежну може бити максимално 50% на нивоу намене. На парцели се може наћи и само пратећа намена. Правила изградње основне намене примењују се и за компатибилну намену.

Услови за формирање парцеле:

- катастарска парцела може постати грађевинска уколико има облик и површину који омогућавају изградњу објекта у складу са правилима грађења и техничким прописима и која има приступ јавној саобраћајној површини
- грађевинском парцелом се сматра постојећа катастарска парцела минималне ширине фронта према јавној саобраћајној површини 40,0 m и минималне површине 0,5ha (5000 m²).
- нова грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 60.0 m и минималну површину 1,0 ha (10000 m²),

Број објеката на парцели: на свакој грађевинској парцели гради се један основни (главни објекат са рецепцијом) хотелски објекат.

- поред класичне организације са једним објектом хотела са смештајним капацитетима, може се комплекс организовати и по принципу једног главног објекта са рецепцијом, рестораном гаражом... и више мањих типских објеката (смештајне јединице апартманског типа по правилу приземне). Цео комплекс се гради као јединствена урбанистичка целина и може бити на више парцела.
- Могућа је изградња других објеката у функцији допуне стационарног смештаја, то су објекти за спорт и рекреацију, угоститељство, паркирање у оквиру дозвољених урбанистичких параметара за парцелу.
- У оквиру парцеле дозвољена је изградња надстрешница, сеница, отворених базена, стакленика, зимских башти и отворених спортских терена, које не улазе у обрачун урбанистичких параметара

Индекс заузетости парцеле:

максимални индекс заузетости на парцели је 25%

Спратност објекта:

- Максимална спратност је П+3.
- уколико се комплекс организује са централним објектом, тада је тај објект максималне спратности П+3, а остали објекти су максимално П+Пк.

Слободне и зелене површине:

- минимални проценат слободних површина на парцели је 65% .
- минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 50%
- обавезно је максимално очување постојећих зелених површине и квалитетне вегетације на парцели, посебно вредних стабала и група стабала;
- на стрмим теренима правилним избором вегетације обезбедити дренажу површинских вода без спирања горњег слоја и са спречавањем појава ерозије.
- обавезан је полупорозан застор са вегетацијом за надземне паркинг просторе и дрворедна стабла на свака 2 паркинг места;
- све равне кровове или терасе одржавати као зелене површине са минимум 30% озелењене површине (или "зелени" равни кровови - кровне баште или зеленило у посудама).

Положај објекта на парцели:

објект, према положају на парцели је слободностојећи.

Грађевинска линија:

- Грађевинска линија новог објекта је дефинисана на графичком прилогу План изградње и регулације бр. 6 .

Кота приземља:

- уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља је максимално 1.2 m виша од нулте коте, а приступ мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања
- Кота приземља објекта, када се објект гради изнад нивоа саобраћајнице, не може бити нижа од коте те саобраћајнице

Одстојање од бочне границе парцеле:

- Минимално растојање објекта од бочних граница парцеле је 10 m.
- минимално одстојање других садржаја (који не улазе у обрачун параметара - отворени базени, сеници, стакленици, зимске баште и отворени спортски терени) је 2,5 m.

Растојање објекта од бочног суседног објекта:

- минимално растојање објекта од другог објекта на суседној парцели је 10 m,

Растојање од задње границе парцеле:

- растојање грађевинске линије планираног објекта према задњој линији парцеле је минимално 1/4 висине објекта.
- изузетно мања растојања условљена специфичним обликом и пропорцијама парцеле и изградњом у непосредном суседству могу се утврдити израдом урбанистичког пројекта. Мередавно је растојање од објекта на суседној парцели.

Међусобно растојање објеката на парцели:

- међусобно растојање је минимално 1/2 висине вишег објекта, а за објекте ниже од 8 m не може бити мање од 4 m, а у складу са потребама организовања противпожарног пута.

Паркирање:

- паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг месту у оквиру парцеле, према нормативима 1ПМ на 2-10 кревета хотела у зависности од категорије

- максимална заузетост подземном гаражом је 20% површине парцеле
- уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже на равном терену мора бити усклађена са котом терена, насута земљом и партерно уређена

Услови за ограђивање парцеле:

- Грађевинске парцеле према улици могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m.
- дозвољена висина ограде према суседној парцели је 1.4 m
- ограда се изводи тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде,
- парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле

Минимални степен комуналне опремљености:

- нови објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу,
- Топлификација зависи од намене објекта и начина њиховог коришћења. Остаје могућност класичног начина грејања или уградњом централног грејања на нивоу појединачног објекта и на нивоу групе објекта. Обавезно постављање одговарајућих филтера код грејања на фосилна горива.

Спровођење плана за намену туристички комплекси:

- Обавезна израда Урбанистичког пројекта.
- Када се намена туристички комплекси налази као компатибилна на површини планираној за неку другу намену, примењују се правила за туристичке комплексе и обавезна је израда урбанистичког пројекта.

2.4.3. Туристички комплекси-Одмаралишта

Основна намена површина: туристичке комерцијалне услуге типа одмаралишта стационарне намене. Намена првенствено предвиђена за изградњу дечијих одмаралишта.

- Као претежна намена дозвољава се у просторној ЦЕЛИНИ I и ЦЕЛИНИ III
- може бити компатибилна намена у свим другим целинама, где је могуће обезбедити услове прописане овим планом
- не дозвољава се у целинама II.

Компатибилне намене: услуге у функцији туризма (угоститељство), спорт и рекреација, здравство. Однос пратећих намена у односу на претежну може бити максимално 50% на нивоу намене. На парцели се може наћи и само пратећа намена. Правила изградње основне намене примењују се и за компатибилну намену.

Услови за формирање парцеле:

- катастарска парцела може постати грађевинска уколико има облик и површину који омогућавају изградњу објекта у складу са правилима грађења и техничким прописима и која има приступ јавној саобраћајној површини
- грађевинском парцелом се сматра постојећа катастарска парцела минималне ширине фронта према јавној саобраћајној површини 40,0 m и минималне површине 0,5ha (5000 m²).
- нова грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 60.0 m и минималну површину 1,0 ha (10000 m²),

Број објекта на парцели: на свакој грађевинској парцели гради се један основни (главни објекат са рецепцијом) хотелски објекат.

- поред класичне организације са једним објектом са смештајним капацитетима, може се комплекс организовати и по принципу једног главног објекта са

рецепцијом, рестораном гаражом... и више мањих типских објеката (смештајне јединице апартманског типа по правилу приземне). Цео комплекс се гради као јединствена урбанистичка целина и може бити на више парцела.

- Могућа је изградња других објеката у функцији допуне стационарног смештаја, то су објекти за спорт и рекреацију, угоститељство, паркирање у оквиру дозвољених урбанистичких параметара за парцелу.
- У оквиру парцеле дозвољена је изградња надстрешница, сеница, отворених базена, стакленика, зимских башти и отворених спортских терена, које не улазе у обрачун урбанистичких параметара

Индекс заузетости парцеле:

максимални индекс заузетости на парцели је 25%

Спратност објекта:

- Максимална спратност је П+3.
- уколико се комплекс организује са централним објектом, тада је тај објект максималне спратности П+3, а остали објекти су максимално П+Пк.

Слободне и зелене површине:

- минимални проценат слободних површина на парцели је 65% .
- минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 50%
- обавезно је максимално очување постојећих зелених површине и квалитетне вегетације на парцели, посебно вредних стабала и група стабала;
- на стрмим теренима правилним избором вегетације обезбедити дренажу површинских вода без спирања горњег слоја и са спречавањем појава ерозије.
- обавезан је полупорозан застор са вегетацијом за надземне паркинг просторе и дрворедна стабла на свака 2 паркинг места;
- све равне кровове или терасе одржавати као зелене површине са минимум 30% озелењене површине (или "зелени" равни кровови - кровне баште или зеленило у посудама).

Положај објекта на парцели:

објект, према положају на парцели је слободностојећи.

Грађевинска линија:

- Грађевинска линија новог објекта је дефинисана на графичком прилогу План изградње и регулације бр. 6 .

Кота приземља:

- уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља је максимално 1.2 m виша од нулте коте, а приступ мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања
- Кота приземља објекта, када се објект гради изнад нивоа саобраћајнице, не може бити нижа од коте те саобраћајнице

Одстојање од бочне границе парцеле:

- Минимално растојање објекта од бочних граница парцеле је 10 m.
- минимално одстојање других садржаја (који не улазе у обрачун параметара - отворени базени, сеници, стакленици, зимске баште и отворени спортски терени) је 2,5 m.

Растојање објекта од бочног суседног објекта:

- минимално растојање објекта од другог објекта на суседној парцели је 10 m,

Растојање од задње границе парцеле:

- растојање грађевинске линије планираног објекта према задњој линији парцеле је минимално 1/4 висине објекта.
- изузетно мања растојања условљена специфичним обликом и пропорцијама парцеле и изградњом у непосредном суседству могу се утврдити израдом урбанистичког пројекта. Мередавно је растојање од објекта на суседној парцели.

Међусобно растојање објеката на парцели:

- међусобно растојање је минимално 1/2 висине вишег објекта, а за објекте ниже од 8 m не може бити мање од 4 m, а у складу са потребама организовања противпожарног пута.

Паркирање:

- паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркингу месту у оквиру парцеле, према нормативима 1ПМ на 2-10 кревета хотела у зависности од категорије
- максимална заузетост подземном гаражом је 20% површине парцеле
- уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже на равном терену мора бити усклађена са котом терена, насути земљом и партерно уређена

Услови за ограђивање парцеле:

- Грађевинске парцеле према улици могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m.
- дозвољена висина ограде према суседној парцели је 1.4 m
- ограда се изводи тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде,
- парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле

Минимални степен комуналне опремљености:

- нови објект мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу,
- Топлификација зависи од намене објекта и начина њиховог коришћења. Остаје могућност класичног начина грејања или уградњом централног грејања на нивоу појединачног објекта и на нивоу групе објекта. Обавезно постављање одговарајућих филтера код грејања на фосилна горива.

Спровођење плана за намену туристички комплекси:

- Обавезна израда Урбанистичког пројекта.
- Када се намена туристички комплекси налази као компатибилна на површини планираној за неку другу намену, примењују се правила за туристичке комплексе и обавезна је израда урбанистичког пројекта.

2.4.4. Туризам - Апартмански

Основна намена површина: туристичке комерцијалне услуге хотелско-апартманског типа стационарне намене.

- Као претежна намена дозвољава се у просторним ЦЕЛИНИ I
- може бити компатибилна намена у свим другим целинама, где је могуће обезбедити услове прописане овим планом
- не дозвољава се у целинама II.

Компатибилне намене: услуге у функцији туризма (угоститељство), спорт и рекреација, здравство. Однос пратећих намена у односу на претежну може бити максимално 50% на нивоу намене. На парцели се може наћи и само пратећа намена. Правила изградње основне намене примењују се и за компатибилну намену.

Услови за формирање парцеле:

- катастарска парцела може постати грађевинска уколико има облик и површину који омогућавају изградњу објекта у складу са правилима грађења и техничким прописима и која има приступ јавној саобраћајној површини
- грађевинском парцелом се сматра постојећа катастарска парцела минималне ширине фронта према јавној саобраћајној површини 14.0 m и минималне површине 500 m².

- нова грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 20.0 m и минималну површину 700 m².

Број објеката на парцели: на грађевинској парцели планираној за туризам и угоститељство, гради се један објекат претежне намене – апартмански или угоститељски објекат. Могућа је изградња других објеката у функцији допуне стационарног смештаја, то су објекти за спорт и рекреацију, угоститељство, паркирање у оквиру дозвољених урбанистичких параметара за парцелу. У оквиру парцеле дозвољена је изградња надстрешница, сеница, отворених базена, стакленика, зимских башти и отворених спортских терена, које не улазе у обрачун урбанистичких параметара

Индекс заузетости парцеле:

максимални индекс заузетости на парцели је 25%

Висина објекта:

- максимална планирана спратност је П+2

Слободне и зелене површине:

- минимални проценат слободних површина на парцели је 45% .
- минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 30%
- обавезно је максимално очување постојећих зелених површине и квалитетне вегетације на парцели, посебно вредних стабала и група стабала;
- на стрмим теренима правилним избором вегетације обезбедити дренажу површинских вода без спирања горњег слоја и са спречавањем појава ерозије.
- обавезан је полупорозан застор са вегетацијом за надземне паркинг просторе и дрворедна стабла на свака 2 паркинг места;
- све равне кровове или терасе одржавати као зелене површине са минимум 30% озелењене површине (или "зелени" равни кровови - кровне баште или зеленило у посудама).

Положај објекта на парцели:

објекат, према положају на парцели је слободностојећи.

Грађевинска линија:

- Грађевинска линија новог објекта је дефинисана на графичком прилогу План изградње и регулације бр.6.
- Постојећи објекти који се, делом или у целости налазе у зони између регулационе и грађевинске линије се не могу дограђивати у делу који је испред грађевинске линије.

Кота приземља:

- уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља је максимално 1.2 m виша од нулте коте, а приступ мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања
- Кота приземља објекта, када се објекат гради изнад нивоа саобраћајнице, не може бити нижа од коте те саобраћајнице

Одстојање од бочне границе парцеле:

- Минимално растојање објекта од бочних граница парцеле је 1/4 висине објекта, али не мање од 3 m.
- Уколико је на суседној парцели постојећи објекат на граници парцеле, минимално растојање новог објекта од бочних граница парцеле је 4.0 m.
- минимално одстојање других садржаја (који не улазе у обрачун параметара - отворени базени, сеници, стакленици, зимске баште и отворени спортски терени) је 2,5 m.

Растојање објекта од бочног суседног објекта:

- минимално растојање објекта од другог пословног објекта на суседној парцели је 1/2 висине вишег објекта,

Растојање од задње границе парцеле:

- растојање грађевинске линије планираног објекта према задњој линији парцеле је минимално 1/4 висине објекта.
- изузетно мања растојања условљена специфичним обликом и пропорцијама парцеле и изградњом у непосредном суседству могу се утврдити израдом урбанистичког пројекта. Мередавно је растојање од објекта на суседној парцели.

Паркирање:

- паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркингу месту у оквиру парцеле, према нормативима 1ПМ на 2-10 кревета хотела у зависности од категорије.
- максимална заузетост подземном гаражом је 80% површине парцеле
- уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже на равном терену мора бити усклађена са котом терена, насута земљом и партерно уређена

Услови за ограђивање парцеле:

- Грађевинске парцеле према улици могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m.
- дозвољена висина ограде према суседној парцели је 1.4 m
- ограда се изводи тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде,
- парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле

Минимални степен комуналне опремљености:

- нови објект мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије
- до изградње гасовода дозвољава се други начин грејања уз обавезно постављање одговарајућих филтера код грејања на фосилна горива.

Спровођење плана за намену туризам, апартмански:

- Обавезна израда Урбанистичког пројекта.

2.4.5. Туризам – Туристичко село

Основна намена површина: туристичке комерцијалне услуге туристичко село, еко-етно село

- Као претежна намена дозвољава се у просторним ЦЕЛИНИ III
- не дозвољава се у ЦЕЛИНАМА II и ЦЕЛИНАМА I .

Компатибилне намене: услуге у функцији туризма (угоститељство), спорт и рекреација. Однос пратећих намена у односу на претежну може бити максимално 50% на нивоу намене. На парцели се може наћи и само пратећа намена. Правила изградње основне намене примењују се и за компатибилну намену.

Услови за формирање парцеле:

- катастарска парцела може постати грађевинска уколико има облик и површину који омогућавају изградњу објекта у складу са правилима грађења и техничким прописима и која има приступ јавној саобраћајној површини
- грађевинском парцелом се сматра постојећа катастарска парцела минималне ширине фронта према јавној саобраћајној површини 40,0 m и минималне површине 0,5ha (5000 m²) .

- нова грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 60.0 m и минималну површину 1,0 ha (10000 m²),

Број објеката на парцели: на грађевинској парцели планираној за туризам и угоститељство, гради се један објекат претежне намене – апартмански или угоститељски објекат и више мањих објеката за смештај са једном или две јединице. Могућа је изградња других објеката у функцији допуне стационарног смештаја, то су објекти за спорт и рекреацију, угоститељство, паркирање у оквиру дозвољених урбанистичких параметара за парцелу. У оквиру парцеле дозвољена је изградња надстрешница, сеница, отворених базена, стакленика, зимских башти и отворених спортских терена, које не улазе у обрачун урбанистичких параметара

Индекс заузетости парцеле:

максимални индекс заузетости на парцели је 40%

Висина објекта:

- максимална планирана спратност је П+2 за централни објекат.
- максимална планирана спратност је П+Пк за остале објекте на парцели.

Слободне и зелене површине:

- минимални проценат слободних површина на парцели је 45% .
- минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 30%
- обавезно је максимално очување постојећих зелених површине и квалитетне вегетације на парцели, посебно вредних стабала и група стабала;
- на стрмим теренима правилним избором вегетације обезбедити дренажу површинских вода без спирања горњег слоја и са спречавањем појава ерозије.
- обавезан је полупорозан застор са вегетацијом за надземне паркинг просторе и дрворедна стабла на свака 2 паркинг места;
- све равне кровове или терасе одржавати као зелене површине са минимум 30% озелењене површине (или "зелени" равни кровови - кровне баште или зеленило у посудама).

Положај објекта на парцели:

објекат, према положају на парцели је слободностојећи.

Грађевинска линија:

- Грађевинска линија новог објекта је дефинисана на графичком прилогу План изградње и регулације бр.6.
- Постојећи објекти који се, делом или у целости налазе у зони између регулационе и грађевинске линије се не могу дограђивати у делу који је испред грађевинске линије.

Кота приземља:

- уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља је максимално 1.2 m виша од нулте коте, а приступ мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања
- Кота приземља објекта, када се објекат гради изнад нивоа саобраћајнице, не може бити нижа од коте те саобраћајнице

Одстојање од бочне границе парцеле:

- Минимално растојање објекта од бочних граница парцеле је 1/4 висине објекта, али не мање од 3 m.
- Уколико је на суседној парцели постојећи објекат на граници парцеле, минимално растојање новог објекта од бочних граница парцеле је 4.0 m.
- минимално одстојање других садржаја (који не улазе у обрачун параметара - отворени базени, сеници, стакленици, зимске баште и отворени спортски терени) је 2,5 m.

Растојање објекта од бочног суседног објекта:

- минимално растојање објекта од другог пословног објекта на суседној парцели је 1/2 висине вишег објекта,

Растојање од задње границе парцеле:

- растојање грађевинске линије планираног објекта према задњој линији парцеле је минимално 1/4 висине објекта.
- изузетно мања растојања условљена специфичним обликом и пропорцијама парцеле и изградњом у непосредном суседству могу се утврдити израдом урбанистичког пројекта. Мередавно је растојање од објекта на суседној парцели.

Паркирање:

- паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркингу месту у оквиру парцеле, према нормативима 1ПМ на 2-10 кревета хотела у зависности од категорије.
- максимална заузетост подземном гаражом је 80% површине парцеле
- уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже на равном терену мора бити усклађена са котом терена, насута земљом и партерно уређена

Услови за ограђивање парцеле:

- Грађевинске парцеле према улици могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m.
- дозвољена висина ограде према суседној парцели је 1.4 m
- ограда се изводи тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде,
- парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле

Минимални степен комуналне опремљености:

- нови објект мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије
- до изградње гасовода дозвољава се други начин грејања уз обавезно постављање одговарајућих филтера код грејања на фосилна горива.

Спровођење плана за намену туризам, хотелско-апартмански:

- Обавезна израда Урбанистичког пројекта.

2.4.6. Спорт и рекреација

Не планира се претежна намена спорта и рекреације. Спортски објекти, терени отворени и затворени, као сви видови рекреације (стазе за шетање, трим стазе, справе за вежбање и игру...) могу се наћи у оквиру свих намена као допунска основној намени или као основна намена на парцели или у оквиру комплекса.

Уколико је спортска намена основна на парцели поред ње могућа је реализација и мањих капацитета комерцијалних делатности (хотел, трговина и угоститељство који морају бити усклађени са спортском наменом комплекса.

У оквиру **спортских комплекса** планирати спортске објекте као слободностојеће објекте. Планирани спортски комплекси могу садржати више спортских објеката као што су: отворени спортски терени (игралишта за фудбал, кошарку, одбојку, рукомет, тенис, трим стазе, фитнес површине, дечија игралишта...), затворени спортски објекти (спортске хале, спортски балони, затворени базени...). Минимално удаљење између спортских објеката износи 1/2 висине вишег објекта.

Сви објекти у оквиру **спортског комплекса** морају представљати јединствену функционално - естетску целину, а архитектонски склоп објеката мора бити усклађен са њиховом спортском или пратећом наменом.

Планирани **спортски објекти** у оквиру спортских комплекса морају бити реализовани у складу са националним и међународним стандардима за планирану спортску намену. У складу са Законом о спорту ("Службени гласник РС" бр. 24/2011) сви спортски објекти

морају бити реализовани на начин да буду прилагођени и приступачни лицима са посебним потребама (деца, старе особе и особе са инвалидитетом).

У оквиру планираних спортских комплекса неопходно је предвидети отворене површине и/или гаражни простор за стационирање возила запослених, корисника и посетилаца према нормативима датим у поглављу Саобраћај и саобраћајне површине.

Дозвољени урбанистички параметри:

- Степен заузетости за затворене објекте је 50%
- Степен заузетости за отворене спортске терене, (не рачунајући отворене терене за спорт) је максимално 30%
- Максимални степен заузетости парцеле је **70%** (рачунајући све објекте и платое са саобраћајницама, стазама, сунчалиштем, базенима и спортским теренима).
- Проценат учешћа зеленила је мин **30%**.
- Максимална висина (кота венца) објекта спорта је **12 m**, где је приземље, или део приземља са технолошком висином спортске хале.
- Паркирање - на 6 посетилаца/1ПМ

Услови за уређење:

- травњаке унутар комплекса подићи од врста предвиђених за интензивно гажење,
- извршити функционално заштитно озелењавање уз границу са другим садржајима.
- оградивање вршити функционалном и естетском оградом чија висина различита у зависности од врсте спортске активности.
- Парцеле се могу оградити транспарентном оградом висине до 3m, у зависности од врсте спортске и рекреативне активности, односно према условима које одреди надлежни орган ради контролисаног приступа корисника.

У оквиру спортских комплекса, могу се наћи специјализоване школе (спортске, тренерске), или спортски кампуси који користе садржаје спортског центра.

Спровођење плана за намену спортски комплекс:

Обавезна израда Урбанистичког пројекта

2.4.7. Правила грађења на пољопривредном земљишту

Постојећи путеви кроз пољопривредно земљиште се могу реконструисати по постојећој траси са циљем подизања квалитета геометрије и регулације пута, уз предходно регулисане имовинско-правне односе.

Изградња мреже и објекта инфраструктуре као и објекта у функцији објекта инфраструктуре је дозвољена у коридорима саобраћајница уз сагласност надлежног органа или службе.

Осим примарне пољопривредне производње, на пољопривредном земљишту могу бити изграђени и следећи објекти примарне пољопривредне производње: смештај механизације, репроматеријала, смештај и чување готових пољопривредних производа, објекти за потребе гајења и приказивање старих аутохтоних сорти биљних култура, објекти за гајење печурки, пужева и риба, магацини за репроматеријал (семе, саднице и сл.), објекти за производњу поврћа у затвореном простору (стакленици), просецање пољских путева, као и објекти од општег интереса утврђени на основу закона и одговарајућег урбанистичког плана.

На пољопривредном земљишту дозвољени су сви радови који доприносе повећању његове вредности као фактора пољопривредне производње, под условом строге примене еколошких ограничења за трајно очување биокапацитета укупног простора, а нарочито:

- спровођење хидротехничких мелиорација на бази одговарајућих програма који су усклађени са водопривредним основама;
- опремање пољопривредног земљишта путном мржом и другим видовима техничке инфраструктуре у функцији унапређења економских услова пољопривредне производње;

• промена намена коришћења појединих категорија пољопривредног земљишта на основу детаљног испитивања природних и тржишних погодности и ограничења;

- постојеће појединачне стамбене објекте на пољопривредном земљишту треба задржати;

Становање је дозвољено само као пратећа намена, за властите потребе, уз основну намену на парцели са проширењем габарита стамбеног објекта, или дела, до 10% од укупно дозвољеног индекса заузетости на парцели.

Без промене намене пољопривредног земљишта, дозвољена је изградња или реконструкција породичног стамбеног објекта пољопривредног домаћинства или у случају природног раздвајања пољопривредног домаћинства највише до 200 m² стамбеног простора

Врста и намена објеката за које је дозвољена изградња:

- Нови економски објекти у функцији пољопривредне производње, изван грађевинског подручја, могу бити изграђени само за властите потребе у функцији обављања пољопривредне делатности и то:
 - максимална бруто површина ових објеката утврђује се према односу изградње 1:50 (1,0m² бруто површине објекта на 50,0m² парцеле);
 - спратност објеката изграђених на пољопривредном земљишту је П+1.
 - Индекс изграђености – максимално 0,7;
 - Индекс искоришћености – максимално 50%;
 - Минимална површина грађевинске парцеле 1000m².
- Пословни објекти у функцији пољопривреде и у склопу пољопривредне зоне, макс. спратности П+1, уз препоруку израде урбанистичког пројекта;
- Објекти складиштења и прераде пољопривредних производа, макс. спратности П+1.

Објекти и комплекси примарне пољопривредне производње

У оквиру пољопривредног земљишта, друге намене не смеју да угрозе основну намену, односно пољопривреду, дозвољене су само компатибилне намене као допунске основној намени простора – пољопривреди.

Величина производног комплекса треба да буде утврђена зависно од врсте и интензитета производње. Производни комплекс (објекти и пољопривредна култура која се узгаја) не може бити формирана на парцелама мањим од прописаних у табели бр. 1 према оријентационим критеријумима:

Табела бр.9 Производни комплекси

пољопривредни објекти	минимално потребна површина
виноград и објекти на поседу	0,5 ha
расадник цвећа и објекти	0,5 ha
воћњак или повртњак и објекти	1 ha
ратарска производња и објекти	2 ha

Објекти намењени за пољопривредну производњу су слободностојећи објекти или групације објеката међусобно функционално повезаних.

Минимална заштитна растојања, при формирању нових производних комплекса или објеката за пољопривредну производњу су од насељеног места – грађевинског подручја 500,0 м', у случају интензивнијег коришћења хемикалија-пестицида не мање од 800,0 м'

Коришћење пољопривредног земљишта за друге намене дозвољено је само за подизање заштитних шума и другог зеленила, као и за заокружено уређење стамбених, привредних и инфраструктурних објеката на локацијама које су дефинисане одговарајућим планским решењима.

Промена намене обрадивог пољопривредног земљишта и коришћења у непољопривредне сврхе могућа је уз накнаду према закону о пољопривредном земљишту.

У случају промене намене обрадивог пољопривредног земљишта у непољопривредне сврхе важе следећи параметри:

Дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле је:

- за туристичко-услугне намене максимално 40%
- за објекте повремених становања максимално 20%

Дозвољена спратност објекта је:

- за туристичко-услугне садржаје максимална спратност је П+1+Пк
- за објекте повремених становања максимална спратност је П+Пк

2.4.8. Правила грађења на шумском земљишту

На шумском земљишту није дозвољена изградња која би угрозила основну намену простора. Промена намена шума и шумског земљишта дефинисана је чланом 10 Закона о шумама (Сл.гл. РС број 30/10).

Планом развоја шумског подручја мора бити утврђена свака промена намене шумског земљишта.

Планирана техничка инфраструктура остаје у коридорима постојећих саобраћајница са минималним угрожавањем шумског земљишта.

Објекти који могу да се граде на шумском земљишту, али искључиво на непошумљеним површинама (чистине, пропланци, девастиране површине уз пут и сл.) су:

- објекти за туристичко-рекреативне сврхе;
- пратећи објекти (шанк-барови, настрешнице, одморишта, просторије за опрему и сл.); и
- партерно уређење (одморишта, стазе и сл.).

За изградњу објекта и уређење површина обавезно употребљавати искључиво природне материјале (дрво, камен, шиндра) и традиционалне форме у склађене са окружењем.

Пратећи објекти (шанк-барови, одморишта, просторије за опрему и сл.) могу бити површине до 40 m², максималне спратности П+Пк.

Највеће дозвољене висине настрешница су 7 m'.

2.4.9. Број објекта на грађевинској парцели

На једној грађевинској парцели није ограничен број објекта у оквиру планиране намене (без помоћних објекта) и у границама дозвољеног индекса заузетости и изграђености за одређену грађевинску парцелу.

Све делатности и услуге треба обављати у објектима, а ван објекта уз сагласност надлежних служби.

У случају изградње више објекта на парцели обавезна је израда урбанистичког пројекта.

2.5. Услови и мере заштите културног и природног наслеђа, животне средине и живота и здравља људи

2.5.1. Заштићена природна добра

Према условима Завода за заштиту природе (03 Број 020-1236/2 од 14.06.2012.г.) добијеним за израду овог плана, прописане су мере и услови заштите природе. Плански елементи из услова су уграђени у планска решења овог Плана. Даље у тексту се наводе услови које треба поштовати приликом спровођења Плана и приликом израде техничке и друге документације за изградњу објекта и коришћење простора.

Општи услови

- обавеза је да се у фази изградње и касније током рада објекта, обезбеди максималан ниво комуналне хигијене на планом обухваћеном простору,
- депоновање отпада се мора обављати под условима и на место које одреди надлежна комунална служба,

- примарно сакупљање комуналног и другог отпада организовати у оквиру сваке целине у засебним судовима.
- за загревање објеката планирати енергенте чије сагоревање не утиче битно на појаву веће количине полутаната у ваздуху (струја, течни нафтни гас, дрва и сл.).

Услови за уређење јавних површина

- Водити рачуна о димензијама врста, пешачким комуникацијама, естетској функцији и интегрисању са околним зеленилом у јединствен систем,
- користити аутохтоне врсте трава, покривача тла и дендрофлоре. За цветне композиције бирати претежно аутохтоне,
- избежавати геометријске форме и геометријски поредак сађених биљних врста, и одредити се за пејзажни стил, приближан природном изгледу ширег простора,
- Услови за уређење површина са комерцијалним садржајима у функцији туризма
- испоштовати дате урбанистичке и пејзажно-архитектонске параметре процентуалне заузетости терена под зеленилом у односу на изграђену површину,
- непосредно уз објекте планирати примену аутохтоне дендрофлоре. Водити рачуна о димензијама врста, пешачким комуникацијама, естетској функцији и интегрисању са околним зеленилом у јединствен систем,
- за цветне композиције бирати претежно аутохтоне, уз допуну врста карактеристичних за сеоске вртове овог краја. Примена врста мањих по димензијама, оформљених у виду група уз објекат, ствара утисак повезаности и ширине композиције и истиче карактер објеката.

2.5.2. Заштићена културна добра

Крајем 80-их година XX века, на предметном подручју, уочени су археолошки трагови из периода праисторије и антике. Ранија претпоставка је да се на највишој тачки великог брда (Брдо Град) налазе остаци римског утврђења, али је вероватно утврда првобитно настала у доба Илира. Ова претпоставка заснива се на читавом ланцу праисторијских хумки које се спуштају у правцу Челиковића кућа према Косјерићу. Утврђење је могло бити коришћено и

касније преправљено, дограђено или потпуно изнова саграђено. Брежуљак који се на овој висоравни маркантно издваја, пречника око 80-100 метара густо је засађен боровом шумом па се никакви трагови не могу констатовати, осим конфигурације.

Мере техничке заштите за надгробне споменике и кенотафе

- Забрањује се складиштење материјала и стварање депонија на деловима гробља са најстаријим споменицима
- Забрањује се уклањање старих споменика како би се ослободио простор за нова сахрањивања
- Сахрањивање на старим гробним местима дозвољено је само уз адекватну заштиту старог споменика и уз сагласност надлежне службе заштите
- Забрањује се одношење надгробника и прекопавање гробова

2.6. Услови и мере заштите животне средине, живота и здравља људи

Концепција заштите и унапређења квалитета животне средине подразумева ефикасну примену законске регулативе, а на основу планирања развоја на принципима одрживог развоја, што подразумева рационално коришћење природних ресурса уз очување природних вредности и унапређење природних потенцијала.

Неспорно је да подручје има потенцијала за стварање и очување квалитетног микрокосистема.

Подручје Плана у садашњим оквирима, представља подручје са релативно очуваним капацитетом животне средине. На територији Плана није заступена привредна производња, нема доминантних загађивача, подручје је делимично ненасељено, тако да је квалитет чинилаца животне средине већим делом ненарушен, једини узрок и извор загађења представља саобраћај.

Заштита животне средине подразумева поштовање свих општих мера заштите животне средине и природе и прописа утврђених законском регулативом. У том смислу се, на основу анализираних стања животне средине у планском подручју и његовој околини и

на основу процењених могућих негативних утицаја, дефинишу мере заштите. Мере заштите имају за циљ да утицаје на животну средину у оквиру планског подручја сведу у оквире граница прихватљивости, а са циљем спречавања угрожавања животне средине и здравља људи.

Дефинисање мера заштите извршено је на основу анализе стања животне средине, процене могућих утицаја Плана на животну средину и фактора животне средине за које је утврђено да могу бити изложени највећем утицају.

Мере заштите вода

Приоритетне активности са становишта заштите вода у наредном планском периоду односиће се на изградњу постројења за пречишћавање отпадних вода, као и адекватну заштиту водоизворишта што ће се остварити применом следећих мера заштите

- постројење за пречишћавање отпадних вода треба да представља најрационалнији прилаз решавању проблема коришћења и заштите воде
- обавезна је изградња недостајућих канализационих система за санитарне и атмосферске воде
- забрања или контролисана примена хемијских препарата у пољопривреди како не би дошло до нарушавања квалитета вода,
- неопходно је применити принцип "загађивач плаћа" у процесу приватизације,
- власници на време морају да знају све економске последице на том плану (улагање у заштитне системе за пречишћавање) или плаћање надокнаде које морају да буду веће од ефективних трошкова пречишћавања отпадних вода;
- забрањено је коришћење напуштених бунара као септичких јама ,
- неопходна је санација постојећих септичких јама у издвојеним насељима и групама кућа,
- предлаже се изградња пакетних мини уређаја за пречишћавање отпадних вода и претварање постојећих септичких јама у биопречистаче отпадних вода уградњом адекватне опреме (у складу са финансијским могућностима корисника),
- неопходна је едукација становништва и потрошача ради смањења примарног загађења,
- увођењем контроле квалитета воде за пиће из локалних бунара од стране стручних служби.

Мере заштите ваздуха

Очување квалитета ваздуха на планском подручју и успостављање вишег стандарда квалитета ваздуха оствариће се применом следећих правила и мера заштите:

- увести мерна места за контролу квалитета ваздуха на подручју Плана детаљне регулације за подручје „Брдо Град“
- обезбедити доступност резултата испитивања и праћења стања квалитета ваздуха,
- на основу локалних потенцијала за коришћење обновљивих облика енергије (соларна, хидрогеотермална и еолска енергија...) одговарајућим програмима треба стимулисати употребу ових извора енергије као битну компоненту одрживог развоја насеља,
- редовно информисање јавности и надлежних институције, у складу са важећим Законом
- подићи степен комуналне хигијене
- изградити локални регистар извора загађивања животне средине у складу са Законом о заштити животне средине
- спречити градњу нових објеката који могу угрозити околину, односно који користе токсичне, или у процесу производње производе опасне материје, буку, непријатне мирисе и сл...

Мере заштите земљишта

Заштита земљишта спроводиће се применом правила и мера заштите:
–обавезно је спровести систематско/периодишно праћење квалитета земљишта

- очувати економску и екосистемску функцију земљишта спровођењем техничких и биолошких радова и мера заштите на евидентираним ерозионим теренима
- обавезно је прописивање изградње водонепропусних септичких јама до изградње канализационе инфраструктуре
- забрањено је неконтролисано депоновање свих врста отпада и стварања "дивљих" депонија
- ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете извођач радова је дужан да одмах прекине радове и обавести надлежни завод за заштиту споменика културе
- ако се у току радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког типа и минеролошко-петрографског порекла, за које се претпоставља да има својство природног споменика, извођач радова је дужан да о томе обавести надлежну организацију за заштиту природе

Мере за управљање отпадом

- У циљу ефикасног управљања отпадом на подручју Плана утврђују се следеће мере:
- обезбедити највиши ниво комуналне хигијене спречавањем неадекватног одношења отпада,
 - организовати прикупљање и одвоз отпада од стране комуналног предузећа које је основано од стране општине Косјерић,
 - прикупљање и одлагање чврстог отпада вршити у типске подземне контејнере капацитета 2 m²,
 - потенцирати и стимулирати разврставања комуналног отпада од стране локалног становништва на месту одлагања;
 - едукација становништва, јавних служби и бизнис сектора о значају и начинима исправног поступања са отпадом.

Посебне мере:

- правовремено уклањање осушених стабала четинара, у циљу спречавања развоја поткорњака и ширења истих на здрава стабла.

Мере заштите од буке

Бука је, физички посматрано, емитована енергија која се преноси таласима кроз ваздух. Људско ухо другачије препознаје, код истог нивоа буке, ниске фреквенције од високих. Високе фреквенције код истог нивоа буке више сметају. Мерење и вредновање јачине буке прилагођено је функцији човечијег чула слуха. Јачина буке се мери у децибелима, односима логаритама вредности датог нивоа буке и нивоа буке на прагу чујности (dB) и редукује на еквивалетну фреквенцију (A) – dB(A).

Заштита од буке у животној средини засниваће се на спровођењу следећих правила и мера заштите:

- поштовањем граничних вредности о дозвољеним вредностима нивоа буке у животној средини у складу са прописима
- подизањем појасева заштитног зеленила и техничких баријера на најугроженијим локацијама

Законски нормативи у вези заштите становништва од штетног дејства буке доносе се у облику максимално дозвољеног нивоа меродавног параметра или параметара који представљају полазну обавезу испуњења услова везаних за проблематику буке.

За подручје предметног плана нису вршена мерења буке и вибрација и не постоји зонирање са тог аспекта. Услед привредне неразвијености подручја једини извор буке представља саобраћајна бука.

Заштита од буке у животној средини засниваће се на спровођењу следећих правила и мера заштите:

- поштовањем граничних вредности о дозвољеним вредностима нивоа буке у животној средини у складу са прописима
- подизањем појасева заштитног зеленила и техничких баријера на најугроженијим локацијама

–обавезном израдом Студија о процени утицаја на животну средину за све објекте и делатности, потенцијалне изворе буке и вибрација

Највиши нивои буке утврђени су Правилником о методологији за одређивање акустичних зона („Сл.гласник РС“ бр.72/10). Граничне вредности индикатора буке дате су у наредној табели, а прописани Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини („Сл. гласник РС“, бр.75/2010). Граничне вредности се односе на укупну буку која потиче од свих извора буке на посматраној локацији.

Граничне вредности индикатора буке* на отвореном простору ниво буке у dB (у границама обухвата Плана):

Редни број	НАМЕНА ПРОСТОРА	Највиши дозвољени ниво спољашње буке dB (A)	
		Дан	Ноћ
1	Подручја за одмор и рекреацију, зона зеленила, простори културе, паркови	50	40
2	Пословање, дечја игралишта, спортски терени	60	50
3	комунални објекти	65	55

* индикатор буке је акустичка величина којом се описује бука у животној средини и изражава се у dB(A)

Заштита од нејонизујућег зрачења

По природи технолошког процеса, у току редовног рада, у трафостаницама и преносним системима (кабловима под напоном), постоје електрична и магнетна поља као вид нејонизујућег зрачења, које се стварају провођењем наизменичне електричне струје у надземни проводницима, а зависе од висине напона, јачине струје и растојања. Такође, ова зрачења се могу јавити и у антенским стубовима и репетиторима мобилне телефоније. Приликом избора локације и технологије ових објеката, потребно је евентуално нејонизујуће (електромагнетно зрачење) свести на минимум, избором најповољнијих и најсавременијих технологија, а у складу са прописима.

По међународним стандардима прописани су следећи критеријуми:

- дозвољена ефективна вредност електричног поља унутар електроенергетских објеката или у близини надземних водова којем може бити повремено изложено особље на пословима одржавања објеката износи $K_{eff} = 10 \text{ kV/m}$,
- дозвољена ефективна вредност магнетне индукције унутар електроенергетских објеката или у близини надземних водова којој може бити повремено изложено особље на пословима одржавања објеката износи $B_{eff} = 500 \text{ } \mu\text{T}$.

Опште мере заштите од нејонизујућег зрачења прописане су Законом о заштити од нејонизујућих зрачења („Сл.гласник РС“ бр. 36/09):

- прописивање граница излагања нејонизујућим зрачењима;
- откривање присуства и одређивање нивоа излагања нејонизујућим зрачењима;
- одређивање услова за коришћење извора нејонизујућих зрачења од посебног интереса;
- обезбеђивање организационих, техничких, финансијских и других услова за спровођење заштите од нејонизујућих зрачења;
- вођење евиденције о изворима нејонизујућих зрачења од посебног интереса;
- означавање извора нејонизујућих зрачења од посебног интереса и зоне опасног зрачења на прописани начин;
- спровођење контроле и обезбеђивање квалитета извора нејонизујућих зрачења од посебног интереса на прописани начин;
- примена средстава и опреме за заштиту од нејонизујућих зрачења;
- контрола степена излагања нејонизујућем зрачењу у животној средини и контрола спроведених мера заштите од нејонизујућих зрачења;

- обезбеђивање материјалних, техничких и других услова за систематско испитивање и праћење нивоа нејонизујућих зрачења у животној средини;
- образовање и стручно усавршавање кадрова у области заштите од нејонизујућих зрачења у животној средини;
- информисање становништва о здравственим ефектима излагања нејонизујућим зрачењима и мерама заштите и обавештавање о степену изложености нејонизујућим зрачењима у животној средини.

Посебно су дате препоруке за дефинисање мера заштите од утицаја енергетске инфраструктуре, који су табеларно приказани.

Табела бр. 10: Препоруке за дефинисање мера заштите од утицаја инфраструктуре¹

Електромрежа и објекти		
Мрежа / објекат	Заштитна зона / појас	Правила / могућност изградње
Далековод 110 kV	Минимум 25m, обострано од хоризонталне пројекције далековода.	Забрањена је изградња стамбених, угоститељских и производних објеката, а евентуална изградња испод и у близини далековода условљена је Техничким прописима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 kV до 400 kV ("Службени лист СФРЈ", број 65/88).
Далековод 35 kV	Минимум 10m, обострано од хоризонталне пројекције далековода.	Обавезна је израда елабората, у коме се даје тачан однос предметног далековода и објекта који ће се градити, уз задовољење техничких прописа. За градњу објеката испод и у близини далековода потребна је сагласност "Електромрежа Србије" или надлежног електродистрибутивног предузећа.
Далековод 10 kV	Минимум 5m, обострано од хоризонталне пројекције далековода.	
ТС 110/x kV	Минимум 2-3 ha.	Забрањена је изградња стамбених, угоститељских и производних објеката, а евентуална изградња у близини Разводног постројења (ТС) условљена је Техничким прописима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 kV до 400 kV ("Службени лист СФРЈ" бр. 65/88). Обавезна је израда елабората, у коме се даје тачан однос предметног далековода и објекта који ће се градити, уз задовољење техничких прописа. За градњу објеката у близини постројења потребна је сагласност "Електромрежа Србије" или надлежног електродистрибутивног предузећа.

При избору локације за постављање антенских система базних станица мобилне телефоније узети у обзир следеће:

- могућност постављања антенских система на постојећим антенским стубовима других оператера, грађевинама попут димњака топлана, водоторњева, стубова са рефлекторима, телевизијских стубова и сл.,
- неопходност поштовања постојећих природних обележја локација и пејзажа, избегавања просторе излетишта, заштићена природна добра, заштићене културно-историјске целине, парковске површине и сл.

Инвеститор је дужан да се обрати надлежном органу за заштиту животне средине који ће утврдити потребу израде Студије о процени утицаја.

Заштита од пожара

Обезбеђује се изградњом планираног система водоснабдевања и хидрантске, противпожарне мреже, као и профилима саобраћајница, који омогућавају несметано кретање противпожарних возила.

¹ Препоруке су дате за све енергетске системе различитих енергетских напона, тако да имају општи (универзалини) карактер и у том смислу коресподентни су планираним објектима и инфраструктурним мрежама.

У циљу испуњења грађевинско-техничких, технолошких и других услова, планирани објекти треба да се реализују према:

- 1) Закону о заштити од пожара („Службени гласник РС“, 111/2009);
- 2) Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређења платоа за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара („Службени лист СРЈ“, 8/95), према коме најудаљенија тачка коловоза није даља од 25 m од габарита објекта;
- 3) Правилнику о техничким нормативима за заштиту складишта од пожара и експлозије („Службени лист СФРЈ“, 24/87);
- 4) Правилнику о техничким нормативима за погон и одржавање електроенергетских постројења („Службени лист СРЈ“, 41/93);
- 5) Правилнику о техничким нормативима за електро инсталације ниског напона („Службени лист СФРЈ“, 53/88, 54/88 и 28/95);
- 6) Правилнику о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара („Службени лист СФРЈ“, 30/91);
- 7) Правилнику за стабилне инсталације за дојаву пожара („Службени лист СРЈ“, 87/93);

Противпожарна заштита се омогућава изградњом противпожарних хидраната на водоводној мрежи. Цеви морају бити минималног пречника 100 mm у прстенастом систему, а изузетно ако то није могуће дозвољава се гранаста систем. Хидранти пречника 100 mm се постављају на максималној удаљености од 80 m. тако да се пожар на сваком објекту може гасити најмање са два хидранта. Удаљеност хидраната од објекта је минимално 5 m, а највише 80 m. Уколико се хидрантска мрежа напаја водом из водоводне мреже чији је притисак недовољан (мин. 2,5 бар), предвиђају се уређаји за повишење притиска. Уређај се поставља у објект који се штити од пожара или у посебно изграђен објект, у складу са прописима из ове области.

Заштита од земљотреса

Подручје плана се налази у сеизмичкој зони од 8° МКС.

У циљу заштите од земљотреса треба примењивати следеће смернице:

- обавезна примена важећих сеизмичких прописа при изградњи нових објеката;
- обезбедити довољно слободних површина, водећи рачуна да се поштују планирани проценти изграђености парцела, системи изградње, габарити, спратност и темељење објеката;

- главне коридоре комуналне инфраструктуре треба водити дуж саобраћајница и кроз зелене површине, кроз за то планиране коридоре и на одговарајућем одстојању од грађевина

Могућа заштита односи се на усклађен размештај функција и намена у простору и строго поштовање законских прописа о сеизмичким дејствима на конструкције, уз детаљно истраживање терена.

Заштита од поплава

Најчешћа плављења се јављају у пролеће кад почне да се отапа снег или дође до обилнијих пролећних падавина, или у јесен када крену да падају јесење кише.

У циљу заштите од поплава:

- обавезно је регулисати и усмерити површинске воде
- забрањује се вршење радњи које могу оштетити водно земљиште
- правилно и по прописима планирати и изводити инфраструктуру (водовод, канализацију и остало) да оне не би биле узрочник појаве подземне воде
- строго се придржавати Оперативног плана за одбрану од поплава за претходну годину
- ради спречавања и отклањања штетног дејства ерозије и бујица спроводе се превентивне мере до уређења водног земљишта у складу са чланом 62. Закона о водама ("Службени гласник РС", бр. 30/10 и 93/12)

Заштита од атмосферских непогода

Основне заштитне мере против ветрова – олуја су превентивне, јер од њиховог правилног и благовременог извршења у многоме ће зависити ефикасност оперативних мера.

Грађевинско техничке мере се базирају на елементима ојачања, било при изградњи самих објеката или израдом нових.

Дентролошка мера се примењује како за постојеће објекте тако и за објекте предвиђене за градњу. Планским засађивањем високог дрвећа у одређеном распореду и ширини појаса, постижу се врло добри резултати од заштите ветра.

Топографске мере се примењују за насеља и објекте који треба да се граде. Зато је потребно да се добро простудира конфигурација терена (испупчења, удубљења, надморска висина и сл.).

Метеоролошке мере као и услови треба да одиграју значајну улогу при одређивању локације за нове објекте. Зона ветра, јачина, временски периоди појављивања ветра у току годишњег доба и сл. су веома важни подаци, јер ветар посредним путем може да изазове велике штете (стварање наноса или лавина ако има снега).

Исто тако као важна мера је и систематско праћење наиласка ветра и благовремено упозоравање становништва о надолazeћим опасностима како би се оно заштитило на време.

Заштита од опасности у рату

Заштита становништва, материјалних и културних добара и животне средине од ратних дејстава планира се у складу са извршеном проценом угрожености и повредивости територије.

На основу услова из Просторног плана за одбрану земље, а у складу са Одлуком о врстама инвестиционих објеката и просторних и урбанистичких планова значајних за одбрану земље, ("Службени лист СРЈ", број 39/95) нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

2.7.Посебни услови приступачности објеката и површина јавне намене особама са инвалидитетом

У складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015) дефинисани су услови за планирање простора јавних саобраћајних и пешачких површина, прилаза до јавних објеката и пројектовање објеката (стамбених, објеката, за јавно коришћење и др.), као и посебних уређаја у њима, којима се обезбеђује несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

Објекти за јавно коришћење, у смислу овог правилника, а налазе се у оквиру Плана јесу сви објекти намењени за јавно коришћење као и саобраћајни објекти

Прилаз до објекта предвиђа се на делу објеката чији је приземни део у нивоу терена или је мање уздигнут у односу на терен. Савладавање висинске разлике између пешачке површине и прилаза до објекта врши се:

- 1) рампама за пешаке и инвалидским колицима, за висинску разлику до 76 cm;
- 2) спољним степеницама, степеништем и подизним платформама, за висинску разлику већу од 76 cm

За савладавање висинских разлика до 76 cm између две пешачке површине и на прилазу до објекта врши се применом **рампи** тако да :

- Да нагиб рампе није већи од 5%(1:20), а изузетно може износити 8.3%(1:12) за кратка растојања до (до 6m);
- Највећа дозвољена укупна дужина рампе у посебном случају износи 15m;
- Рампе дуже од 6m, највише до 9m у случају да су мањег нагиба, раздвајају се одмориштима најмање дужине 150cm;
- Најмања чиста ширина рампе за једносмерни пролаз износи 90 cm, а уколико је двокрака, чиста ширина рампе износи минимум 150 cm, са подестом од минимум 150 cm.
- Рампе треба да су заштићене ивичњацим висине 5 cm, ширине 5-10 cm и опремљене са обе стране двовисинским рукохватима подесног облика за прихватање на висини од 70 cm, односно 90 cm.
- Рампа треба да је чврста, равна и отпорна на клизање.

Највиши попречни нагиб уличних тротоара и пешачких стаза управно на правац кретања износи 2%.

У пешачким коридорима се не постављају стубови, рекламни панои или друге препреке, док се постојаће препреке видно обележавају.

Место пешачких прелаза је означено тако да се јасно разликује од подлоге тротоара. Пешачки прелаз је постављен под правим углом према тротоару. За савладавање висинске разлике између коловоза и тротоара користите се закошени ивичњаци који се изводе у ширини пешачког прелаза и у нивоу коловоза, са максималним нагибом закошеног дела до 8,3%, а ако је технички неизводљиво у изузетним случајевима до 10%.

Знакови се на зидовима постављају на висини од 140 см -160 см изнад нивоа пода или тла, или ако то није могуће на висини која је погодна за читање. Висина слова на знаковима не сме бити мања од 1,5 см за унутрашњу, односно 10 см за спољашњу употребу.

2.8. Мере енергетске ефикасности изградње

Према програмима Агенције за енергетску ефикасност Републике Србије за енергетску ефикасност у комуналним услугама, основни циљ је побољшање енергетске ефикасности и рационално коришћење енергије.

Унапређење енергетске ефикасности јесте смањење потрошње свих врста енергије, уштеда енергије и обезбеђење одрживе градње применом техничких мера, стандарда и услова планирања, пројектовања, изградње и употребе објекта.

Појам енергетске ефикасности има два могућа значења, од којих се једно односи на енергетска својства уређаја, опреме, објекта и простора, а друго на понашања потрошача енергије.

Енергетска ефикасност изградње на нивоу зоне постиже се:

- изградњом ефикасне мреже саобраћајница
- пројектовањем и позиционирањем објекта према биоклиматским аспектима и подизањем одговарајућег зеленила
- ефикасно уређивање јавних површина и објекта уз рационално формирање јавне расвете (побољшање ЕЕ у јавној расвети се постиже заменом старих сијалица и светилки, уградњом друге опреме која смањује потрошњу енергије (соларне ћелије за светлосну сигнализацију...)
- побољшање ЕЕ у водоводну и канализацији постиже се уградњом фреквентних регулатора, пумпи са променљивим бројем обртаја и сл.
- изградњом објекта за производњу енергије на бази алтернативних и обновљивих извора енергије, коришћењем локалних обновљивих извора енергије и изградњом даљинских или централизованих система грејања и хлађења (промена система грејања-са електричне енергије или чврстог горива на гас)
- изградњом објекта са сопственом производњом енергије, и др.

Енергетска ефикасност изградње објекта обухвата следеће мере:

- реализација пасивних соларних система (максимално коришћење сунчеве енергије за загревање објекта - оријентација зграде према јужној, односно источној страни света, заштита од сунца, природна вентилација и сл.)
- формирање ефикасног омотача зграде (топлотна изолација зидова, кровова и подних површина), замена или санација прозора (ваздушна заптивност, непропустљивост и сл.)
- изградња објекта са рационалним односом запремине и површине омотача зграде
- систем грејања за припрему санитарне топле воде (замена и модернизација котлова и горионика, прелазак са прљавих горива на природни гас или даљинско грејање, замена и модернизација топлотних подстаница, регулација температуре, уградња термостатских вентила, делитеља и мерача топлоте и друге мере)
- коришћење ефикасних система за климатизацију (комбинација свих компоненти потребних за обраду ваздуха, у којој се температура регулише, могућно у комбинацији са регулацијом протока ваздуха, влажности и чистоће ваздуха)
- ефикасно унутрашње осветљење (замена сијалица и светилки ради обезбеђења потребног квалитета осветљености)
- доследна примена СРПС У J5.600 и других релевантних стандарда
- увођење прибављања сертификата ЕЕ за зграде.

Увођењем мера енергетске ефикасности могу се постићи значајне уштеде свих типова енергије, а посебно мере које не захтевају веће инвестиционе трошкове.

III. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

План детаљне регулације ће се, на територији његовог обухвата, спроводити директно на основу правила уређења и грађења из Плана.

План детаљне регулације за подручје "Брдо Град 3" је плански основ за издавање локацијске дозволе (или другог акта у складу са законом) за јавне саобраћајне површине и изградњу техничке инфраструктуре у планираној регулацији саобраћајница.

Локацијски услови и информација о локацији се издају на основу Плана детаљне регулације и издаје је надлежни општински орган у складу са одредбама Плана.

Грађевинска дозвола се издаје у складу са законском регулативом на основу техничке документације у складу са одредбама Плана.

Парцелација и препарцелација грађевинског земљишта се ради на захтев власника/корисника земљишта, у складу са правилима парцелације датим у Плану.

Планом се прописује обавеза израде Урбанистичког пројекта за ЦЕЛИНУ III – зона комерцијално туристичких садржаја и П.Ц.1.1. како је то приказано на графичком прилогу бр. 4 "Планирана намена површина са границом грађевинског подручја".

За објекте и локације за које је планом утврђена обавезна разрада кроз израду урбанистичког пројекта могућа је *фазна реализација*.

За прву фазу реализације обавезна је израда урбанистичког пројекта са идејним решењем урбанистичке целине и јасно назначеним фазама реализације.

Свака појединачна фаза треба да је функционална целина за себе, која може да функционише независно од реализације наредне фазе.

IV. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Ступањем на снагу Плана детаљне регулације за подручје "Брдо Град 3", СО Косјерић има обавезу да све пратеће Одлуке усагласи са мерама и условима из овог Плана.

План детаљне регулације за подручје "Брдо Град 1" је урађен у аналогном облику у четири аналогна 4) и у четири (4) дигитална облика.

План детаљне регулације за подручје "Брдо Град 3" ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у Службеном гласнику општине Косјерић.

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ Косјерић

Број _____ од _____ године

Председник Скупштине Општине,

ПРИЛОЗИ

- Списак табела
- Елементи саобраћајница
- Координате граничних тачака површина јавне намене

Списак табела:

табела бр 1: Списак тражених и добијених услова

табела бр 2: Снежни покривач

табела бр 3: Постојећа намена површина:

табела бр 4: Биланс планирана намена површина:

табела бр.5: Дозвољени урбанистички параметри за ловачки дом

табела бр.6: Минимална одстојања водова инфраструктуре у односу на саднице

табела бр.7: Оптимални капацитет по видовима смештаја.

табела бр.8: Правила грађења за куће за одмор

табела бр.9 Производни комплекси

табела бр.10: Препоруке за дефинисање мера заштите од утицаја инфраструктуре

ЕЛЕМЕНТИ САОБРАЋАЈНИЦА

КООРДИНАТЕ ГРАНИЧНИХ ТАЧАКА ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

ГРАФИЧКИ ДЕО

Садржај:

1. Катастарско-топографски План са границом плана	1:2500
2. Постојећа намена површина	1:2500
3. Саобраћајно решење са нивелацијом и регулацијом	1:2500
4. Планирана намена површина са границом грађевинског подручја	1:2500
5. План регулације површина јавних намена са аналитичко-геодетским елементима	1:2500
6. Подела простора на урбанистичке зоне и просторне целине	1:2500
7. Урбанистичка регулација са грађевинским линијама	1:2500
8. План мреже и објеката комуналне инфраструктуре	1:2500

ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО

1. Одлука о изради урбанистичког плана
2. Концепт Плана
3. Захтеви за услове
4. Услови надлежних органа и институција
5. Стручна контрола Плана
6. Одлука о усвајању Плана

ОДЛУКА

УСЛОВИ НАДЛЕЖНИХ ИНСТИТУЦИЈА