

РЕПУБЛИКА СРБИЈА



ОПШТИНА КОСЈЕРИЋ

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА ПОДРУЧЈЕ "ЛУЧИЋА ОГРАДА"**

Одлука бр. 350-10/2016 од 15.08.2016. године
председник Скупштине општине Косјерић



ИНФОПЛАН

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

Директор:
Драган
Агатуновић

„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 "ЛУЧИЋА ОГРАДА"
НАРУЧИЛАЦ:	НАРУЧИЛАЦ: ОПШТИНА КОСЈЕРИЋ
ОБРАЋИВАЧ:	<p>ДРУШТВО СА ОГРАНИЧЕНОМ ОДГОВОРНОШЋУ ЗА ПЛАНИРАЊЕ, ПРОЈЕКТОВАЊЕ, АУТОМАТСКУ ОБРАДУ ПОДАТАКА И ИНЖЕЊЕРИНГ "ИНФОПЛАН" Д.О.О. АРАНЋЕЛОВАЦ</p> <p>34300 Аранђеловац, Краља Петра I бр. 29</p>
	<p>• РУКОВОДИЛАЦ РАДНОГ ТИМА:</p> <p>Јадранка Каралић, дипл. инж. арх. _____</p> <p>Број лиценце: 200 1368 13</p> <hr/> <p>❖ РАДНИТИМ:</p> <p>Марија Пауновић Милојевић, дипл. инж. арх. Гордана Ковачевић, дипл. инж. арх. Данијела Карашићевић, дипл. инж. арх. Горан Каралић, дипл. инж. арх. Драгана Стојиловић, дипл. инж. арх. Сања Срећковић, дипл. инж. арх. Александра Вучић, дипл. инж. арх. Бобан Панић, дипл. инж. грађ. - смер путеви Наташа Миливојевић, дипл. инж. грађ. Слађана Гајић, дипл. инж. геод. Марија Орлић Пољаковић, дипл. пр. планер Владан Перишић, инж. гео. Бојан Радоичић, инж. гео. Никола Мијатовић, инж. гео. Наташа Цветковић, грађ. инж. Саша Цветковић, грађ. инж. Мира Продановић, арх. тех. Гордана Филиповић, оператер</p> <p><u>Сарадници:</u> Александар Гавриловић, дипл. инж. грађ. Милорад Добричић, дипл. инж. ел</p> <p><u>Сарадници испред општине:</u> Радослав Џудовић, дипл. инж. арх. Милуника Марић,</p> <p>• ДИРЕКТОР:</p> <p>Драган Агатуновић, _____</p>

САДРЖАЈ

I. ОПШТИ ДЕО - ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ.....	8
1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ КОНЦЕПТА ПЛАНА.....	8
2. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ	8
3. ОЦЕНА РАСПОЛОЖИВИХ ПОДЛОГА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА.....	9
4. ЗАХТЕВИ О ПОСТОЈЕЋЕМ СТАЊУ И УСЛОВИМА ПЛАНИРАНЕ ИЗГРАДЊЕ И КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА.....	9
5. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ ВИШЕГ РЕДА	10
5.1. Просторни план Републике Србије ("Службени гласник Републике Србије" бр. 88/2010.“).....	10
5.2. Просторни план општине Косјерић („Службени лист општине Косјерић“, број 7/11)	10
6. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА	13
6.1. Постојећа намена површина и врста градње.....	13
7. ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА.....	16
II. ПЛАНСКИ ДЕО ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ	16
1. НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА	16
1.1. Грађевинско подручје.....	17
2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА.....	17
2.1. Правила уређења за целине и зоне одређене планом.....	17
2.2. Услови за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене и мреже саобраћајне и друге инфраструктуре	18
2.2.1. Саобраћајна инфраструктура.....	19
2.2.2. Комунална инфраструктура.....	20
2.2.3. Електроенергетска инфраструктура	24
2.2.4. Телекомуникациона инфраструктура.....	26
2.2.5. Термоенергетска инфраструктура	26
2.2.6. Прикупљање и одлагање чврстог отпада	26
2.2.7. Зеленило и зелене површине.....	27
2.2.8. Спорт и рекреација	27
2.3. Правила уређења и грађења за изградњу површина и објеката осталих намена	28
2.3.1. Зона кућа за одмор	28
2.3.2. Туристичко комерцијалне услуге.....	31
3. ОСТАЛИ УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ И УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА.....	34
3.1. Попис објеката за које се пре обнове или реконструкције морају изградити конзерваторски или други услови.....	34
3.2. Услови заштите природе.....	34
3.3. Закључци стратешке процене утицаја (нетехнички резиме).....	34
3.4. Општи и посебни услови и мере заштите живота и здравља људи и заштита од елементарних непогода	36
3.4.1. Заштита од пожара	36
3.4.2. Заштита од ратних дејстава	37
3.5. Мере енергетске ефикасности.....	38
3.6. Посебни услови приступачности објеката и површина јавне намене особама са посебним потребама.....	39
3.7. Локације за које се обавезно ради урбанистички пројекат.....	39
3.8. Расписивање јавних конкурса.....	39
3.9. Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцеле	40

III. УПОРЕДНИ БИЛАНСИ НАМЕНЕ ПОВРШИНА	41
IV. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА	42
V. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ	43

ПРИЛОЗИ

1. Списак табела
2. Елементи за обележавање саобраћајница
3. Координате граничних тачака парцелације

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

1. Катастарско топографски план са границом плана 1:1000
2. Постојећа намена површина са границом грађевинског подручја 1:2500
 - 2.1 анализа постојеће парцелације са границом плана.....1:2500
3. План саобраћаја са регулационим и нивелационим решењем..... 1:1000
4. Планирана намена површина 1:1000
5. План регулације површина јавних намена са аналитичко-геодетским елементима.....1:1000
6. Подела простора на урбанистичке зоне и просторне целине.....1:2500
7. Урбанистичка регулација са грађевинским линијама.....1:1000
8. План мреже и објеката комуналне инфраструктуре.....1:1000

ДОКУМЕНТАЦИЈА:

1. Одлуке о изради урбанистичког плана
2. Концепт Плана
3. Захтеви за услове
4. Услови надлежних органа и институција
5. Извештај о стратешкој процени утицаја Плана
6. Подаци о обављеној стручној контроли, јавном увиду, и другим расправама о плану
7. Оверен катастарско-топографски план
8. Одлука о усвајању Плана

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Решење о регистрацији предузећа
2. Решење о постављању одговорног урбанисте
3. Копија лиценце одговорног урбанисте

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 "ЛУЧИЋА ОГРАДА"

одређујем:

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

Директор,

Драган
Агатуновић

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

На основу члана 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) и члана 36. Статута општине Косјерић ("Службени лист општине Косјерић" бр. 9/08), ради се

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ПОДРУЧЈЕ "ЛУЧИЋА ОГРАДА" У ОПШТИНИ КОСЈЕРИЋ

План детаљне регулације за подручје „Лучића ограда“ 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 КОНЦЕПТА 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 приступању изради Плана детаљне регулације "Лучића ограда" у општини Косјерић, бр. 350-2/11-02, од 02.02.2011. године,

Плански основ:

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

2. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Граница плана детаљне регулације "Лучића ограда" (у даљем тексту граница Плана) почиње од тремеђе кат.пар.бр. 175/1, 175/3 и 210/1 у К.О. Мрчићи, наставља десним смером по спољашњим ободима кат.пар.бр. 210/1, 211/42, 211/29, 211/21, 211/92, 211/5, пресеца планирани пут па његовом регулацијом наставља ка западу у дужини од око 335 метара, затим продужава границом кат.пар. бр. 211/85, 211/67, 311/79, 311/78, 211/77, 175/9, 175/43, 175/55, 175/40, потом стиже до планираног пута који прати ка западу у у дужини од око 5 метара, а онда иде право на запад кроз парцелу 175/1 у дужини од 62 метра до Граничне тачке број 1 ($Y = 7416346.57$, $X = 4884353.87$), а потом иде право на север у дужини од око 60 метара, одакле прати планирану регулацију пута ка северу у дужини од око 30 метара. Затим продужава границом кат.пар. бр. 213/5, 213/6, 213/1, 175/11, 175/54, 175/11, обухвата планирани пут и продужава границом кат.пар. бр. 175/ 56, 2131, 213/2, 175/25, 212/5, 175/3 и стиже до тремеђе кат.пар.бр. 175/1, 175/3 и 210/1 одакле је опис и почео.

Горе наведене катастарске парцеле чијим ободом је граница Плана налазе се унутар плана тј. у обухвату су.

Површина План износи 16.9 ha.

У случају неслагања графичког и текстуалног дела важи графички прилог бр. 1 Катастарски план са границама.

3. ОЦЕНА РАСПОЛОЖИВИХ ПОДЛОГА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

Подлоге које су коришћене за израду Плана:

1. Катастарско-топографски план предметне локације у размери 1:500
2. Ортофото карте број: 7C26-13 и 7C26-14

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. 451/1	11.06.2011.
2.	Електро мрежа Србија	Да	бр: III-18-04-87/1 бр: 0-1-2-234/1	17.08.2012. 07.12.2015.
3.	ЈКР "Елан"	Да	бр: 420-02/2012	23.05.2012.
4.	Завод за заштиту природе Србије	Да	03 бр: 020-1235/2	15.06.2012.
5.	Министарство одбране, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру	Да	бр: 1769-3	28.05.2012.
6.	Министарство унутрашњих послова, Гранична полиција	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 унутрашњих послова, сектор финансија, људских 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 Републике Србије ("Службени гласник Републике Србије" бр. 88/2010.“).

Република Србија располаже квалитетним и разноврсним потенцијалима за развој планинских подручја, од којих је активан само део. По потенцијалима предњаче високопланинска подручја (изнад 1.500 мнв) са непосредним средњепланинским окружењем (1.000-1.500 мнв), у којем се прожимају интерни и екстерни фактори од значаја за регионални развој високопланинских подручја, и покривају укупно око 11% простора Републике односно 9.680 км². Захваљујући својим природно-еколошким својствима, предеоним квалитетима, гео и биодиверзитету, као и развојним потенцијалима, пре свега за туризам, високопланинска подручја представљају драгоцене ресурсе Републике Србије.

Међу високопланинским подручјима од националног значаја (са средњепланинским окружењем) истичу се:

- западна Србија: условно Пештерска висораван, Златар и Јадовник, Златибор и Тара и **Ваљевске планине** (као засебне средње планине);

Основни проблеми високопланинских подручја Републике Србије су:

- активан је само мали део расположивих ресурса
- није изграђена комунална и сва друга инфраструктура;
- изражен је несклад између изграђености туристичких капацитета и инфраструктурне опремљености у развојно активаним подручјима;
- делимична имплементација стратегије развоја и заштите природе и неефикасан систем управљања одрживим развојем планинских подручја;
- недостају планска, програмска и пројектна документа развоја у планинским подручјима,

Основни циљ просторног развоја високопланинских подручја Републике Србије је заштита и уређење високопланинских подручја као изузетних природних вредности Републике Србије, уз одржив соцо-економски развој који ће омогућити квалитетнији живот и привређивање локалног становништва, као и стварање услова за одмор и рекреацију урбаног становништва, у складу са капацитетима природних система и елемената.

5.2. 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 Честобродица, 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 осовине развоја Србије. Главни правци повезивања су такође дефинисани географским одредницама, и то преко долина река Скрапеж, Западне Мораве, Мораве и посредно, преко Вардара са јужном Европом.

○ Потенцијали развоја

Захваљујући транзитној улози, кроз општину Косјерић пролазе важни микро и макро-регионални саобраћајни правци који је повезују са околним подручјем, али и пружају могућност међу-регионалног умрежавања и то са:

- Београдским макрорегионом (преко пута Ваљево-Пожега)
- Војводином
- Црном Гором (Јадранским приморјем) - преко магистралне пруге Београд- Бар.

Природно окружење и његове морфолошке карактеристике свакако су један од важних потенцијала општине Косјерић (јужне падине Маљена и Повлена, Косјерићка котлина, северни и североисточни огранци Јелове горе, Дрмановине, Црнокосе, долина реке Скрапеж) који се морају пласирати у складу са плановима туристичког развоја целе западне Србије. Потенцијална чворишта, преко којих је могуће стимулисати и пораст регионалног значаја су свакако **парк-шума Дивчибаре**.

○ **Ограничења развоја**

У погледу туризма, главну препреку представља неадекватна инфраструктура (саобраћај, смештајни капацитети) која не одговара савременим стандардима и захтевима. Посебан проблем лежи и у недостатку регионалне сарадње, те у овом случају конкурентност суседних (и потенцијално комплементарних) садржаја и потенцијала више представља сметњу целовитом регионалном развоју будући да је општина окружена већ развијеним туристичким центрима попут Златибора, Дивчибара и Таре, те да тиме њена ионако слабија понуда губи на значају.

○ **Могућности за развој туризма**

- Велике могућности за развој еколошког туризма, поготово у вишим пределима Повлена и Маљена, где је човек није знатније утицао на богату природу. Ово је посебно особено за пределе посебних лепота (видиковци, клисуре, шумске површине);
- Погољна распоређеност туристичких одредишта и места по целом подручју Општине, чиме се отварају могућности за развој "туристичких коридора" у виду "стаза здравља", пешачких и бициклистичких рута, којима би се повезали различита туристичка одредишта и дао подрстек развоју мањих одредишта, која се самостално не могу туристички истаћи.

○ **Ограничења за развој туризма**

- Близина већ развијених и препознатљивих туристичких садржаја у блиском окружењу општине Косјерић (Златибор, Тара са Дрином, **Дивчибаре**, Бања Врујци) сужава и усложњава могућности и видове развоја туристичке понуде Општине.
- Низак ниво саобраћајне и инфраструктурне повезаности и опремљености представља значајно ограничење развоја, будући да су за њихово унапређење потребна знатна почетна улагања.
- Слаба насељеност туристички најпривлачнијих подручја је значајно ограничење за развој.
- Неразвијеност општинске привреде, а посебно пољопривреде, која би била подршка туризму. Ово ограничење је посебно особено за сеоско подручје. Све ово упућује на интегрално решавање питања привредног и демографског развоја Општине
- Релативно низак ниво квалитета опремљености и уређености постојећих туристичких објеката - хотелски капацитети и одмаралишта су углавном ниске категорије и постоји потреба за њиховом обновом и одговарајућим опремањем како самих објеката, тако и пратећих спортско - рекреативних простора и садржаја, што све захтева значајна улагања.
- Супротност, у одређеним случајевима сукобљеност развоја туризма и заштите природе и природних добара. Јачање активности туризма на простору општине Косјерић, а посебно подручјима очуване природе подразумева уређење и изградњу одговарајуће инфра- и супраструктуре, што може имати негативних последица на животну средину;

○ **Правила уређења и правила грађења**

• **Правила уређења**

Правила уређења простора за туристичка насеља

Смештајни садржаји туристичких центара: хотели, мотели, пансиони, одмаралишта (дечја и радничка), апартмани, места за камповање,...

Спортско-рекреативни садржаји туристичких центара: игралишта - ливаде (бадминтон, фризби, фудбал на трави), изграђени спортски терени (кошарка, одбојка, мали фудбал, тенис (отворени и затворени простор), базени (затворени и мали

отворени за планине), фитнес, сауна, вишенаменске спортске сале (џудо, гимнастика, јога...), јахање, мини голф, стрелиште, дечија игралишта различитог карактера, библиотека, музеј, ...

Угоститељски садржаји туристичких центара: ресторани, кафеи, „drive-in“ ресторани, експрес ресторани, кафане, бифеи, посластичарнице, брза храна (роштиљнице, пекаре),

Остали могући садржаји туристичких центара: простори за туристичко обавештавање (инфо-службе и пунктови), простори за негу тела и лепоте (500-2500м²), рехабилитациони центри, амбуланта, паркиралишта, приступи,...

• Правила грађења

Програмски елементи за планирање туристичких центара и њихових намена

Индекс искоришћености земљишта је однос између бруто површине под објектом и површине грађевинске парцеле помножен бројем 100, а највећи дозвољени по зонама изградње у појединим туристичким центрима је:

1. туристичке зоне - бунгалови - 20,
2. етно-екозоне - 25,
3. зоне кућа за одмор – викенд зоне - 20,
4. туристичке зоне - апартмани - 25,
5. централне пословно-комерцијалне зоне - 40,
6. туристичке зоне – хотели - 50.

Преглед капацитета основних и пратећих туристичких садржаја (без смештајних капацитета)¹:

- трговина - 0,6-0,7 м²/лежају;
- централне функције и услуге - 0.3 м²/лежају;
- спортско-рекреативни садржаји у отвореном простору унутар насеља - 5-8 м²/лежају;
- јахање 6 -20 особа/км путање, дневно 25-80 особа/км путање.

Просторни услови за летње спортске и рекреативне садржаје

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

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

¹Lawson F.,Baud-Bovy M. " Tourism and Recreation Development ", The Architectural Press Ltd., London, 1977.

6. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

6.1. Постојећа намена површина и врста градње

Обухват плана детаљне регулације "Лучића ограда" налази се на обронцима планине Маљен, уз североисточну границу општине Косјерић.

У планском обухвату су углавном парцеле у приватном власништву већим делом пошумљене. Мањи део обухвата Плана припада ЈП "Србијашуме".

Табела 2. Биланс постојеће површина по намени:

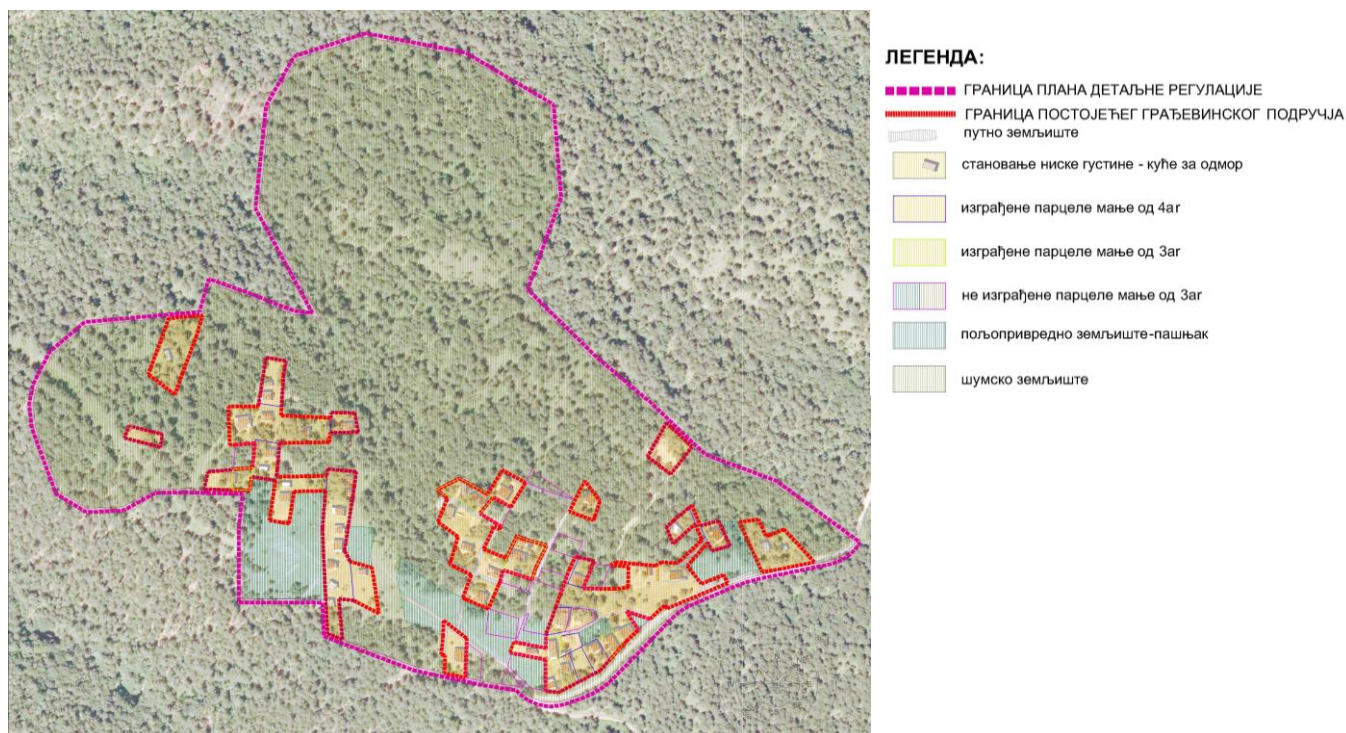
НАМЕНА ПРОСТОРА	Постојећа површина (ha)	Постојећа површина (%)
ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ		
Површине јавне намене		
1.1 Саобраћајне површине		
Саобраћајнице	0,35	2,07
Σ	0,35	2,07
свега – површине јавне намене	0,35	2,06
Површине остале намене		
2.1 Повремено становање - куће за одмор		
Повремено становање - куће за одмор	2,27	13,43
Σ	2,27	13,43
свега – површине остале намене	2,27	13,43
Укупно грађевинско подручје	2,62	15,50
ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА		
Шуме	13,60	80,47
Пашњаци	0,82	4,85
Укупно земљиште ван грађевинског подручја	14,42	85,32
ПОДРУЧЈЕ ПЛАНА	16,90	100

Постојећа изграђеност износи 2,6 ha што представља 15,4% од укупне површине плана (17 ha).

На предметној локацији изграђено је око педесет објеката повременог становања – викенд насеље. Објекти су спратности Су+П и Су+П+1, грађени неплански и без грађевинске дозволе (неки објекти су легализовани), на парцелама малих димензија. Материјал коришћен за градњу ових објеката је опека, дрво и камен.







Табела 3. Биланс изграђених и не изграђених парцела мањих од 3аг и 4аг

	мање од 3 аг	мање од 4аг
Изграђене парцеле	9 парцела	26 парцела
Неизграђене парцеле	17 парцела	17 парцела

Планско подручје налази се на удаљености око 300m од општинског пута Дивчибари – Каона и везу са овим путем остварује преко некатегорисаног пута. Овај пут је земљани, врло је небезбедне регулационе ширине, неправилне је геометрије и као такав једина је путна инфраструктура.

Подручје плана "Лучића ограда" је планирано за формирање и изградњу викенд насеља. Викенд насеље са уређивањем земљишта саобраћајним и инфраструктурним опремањем планира се као мирна туристичка зона у шумском окружењу.

Планирано грађевинско подручје обухвата простор путног земљишта, површине планиране за викенд насеље, комерцијалне садржаје у функцији туризма као и површине предвиђене за спорт и рекреацију.

Геосаобраћајни положај локације "Лучића ограда" дефинише:

- географски положај у оквиру територије Дивчибара,
- морфолошке карактеристике терена на локацији и
- близина и ранг постојећих саобраћајних коридора.

Сеизмичке карактеристике

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 $6,5 > M < 7,5$, односно интензитета $9^{\circ} > MCK < 10^{\circ}$ (Сикошек,1996)". Подручје Косјерића са околином према својим сеизмолошким обележјима је једно од мање сеизмички угрожених подручја Србије.

Субпланинска клима заступљена је на подручју обухваћено планом. Оваква клима је карактеристична за надморску висину која прелази 800m. Одликују је врло хладне зиме, свежа лета, док су температурне амплитуде мале са топлијим јесенима од пролећа.

7. ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА

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.

У складу са смерницама Просторног плана општине Косјерић дефинисан је концепт планског решења Плана детаљне регулације за подручје "Лучића ограда".

Туризам, спорт и рекреација су потенцијали развоја општине Косјерић, уз максимално очување природе, животне средине и предела.

Подручје плана "Лучића ограда" је планирано за формирање и изградњу викенд насеља. Викенд насеље са уређивањем земљишта саобраћајним и инфраструктурним опремањем планира се као мирна туристичка зона у шумском окружењу.

II. ПЛАНСКИ ДЕО ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

1. НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА

Укупна површина Плана износи 16,9 ha.

Граница грађевинског земљиште се поклапа са границом Плана. Грађевинско земљиште је планирано за изградњу и инфраструктурно опремање викенд насеља „Лучића ограда“.

Табела 4. Биланс планираних намена површина:

НАМЕНА ПРОСТОРА	Планирана површина (ha)	Планирана површина (%)
ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ		
ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ		
1.1 Саобраћајне површине		
Саобраћајнице	2,23	13,19
Путно зеленило		
Σ	2,23	13,19
1.2 Спорт и рекреација		
Спортски терени	0,33	1,95
Σ	0,33	1,95
1.4 Комунални објекти		
Постројење за пречишћавање отпадних вода	0,02	0,12
Σ	0,02	0,12
свега – површине јавне намене	2,58	15,26
ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ		
2.1 Викенд становање - куће за одмор		
Викенд становање - куће за одмор	10,15	60,06
Σ	10,15	60,06
2.2 Комерцијални садржаји у функцији туризма		
Апартмани, хотел, услуге ...	4,17	24,67
Σ	4,17	24,67

свега – површине остале намене	14,32	84,73
Укупно грађевинско подручје	16,9	100
ПОДРУЧЈЕ ПЛАНА	16,9	100

1.1. Грађевинско подручје

Укупна површина грађевинског подручја се поклапа са границом Плана и износи 16,9ha, од чега су површине јавне намене 2,58ha а површине осталих намена 14,32 ha.

2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

2.1. 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 две просторне целине:

Целина I. Зона становања,

Целина II. Зона туризма

Целина I. Зона становања, (12,33ha)

Састоји се од постојеће и планиране зоне кућа за одмор, као и зоне спорта и рекреације.

У зони становања, поред кућа за одмор, планира се и изградња мањих објеката услуга за потребе насеља.

Садржаји који су планирани у склопу ових зона су:

- Куће за одмор
- Терени за кошарку и одбојку на трви
- Дечије игралиште
- Уређене зелене површине за одмор
- Вежбаоница на отвореном

Планира се повећање бонитета објеката, првенствено кроз регулисање инфраструктурне опремљености, као и начина коришћења земљишта.

Целина II. Зона туризма (4,05ha)

Ова целина је сачињена од зоне предвиђене за изградњу туристичких садржаја у оквиру које се планира могућност изградње смештајних капацитета (пансион, мањи хотел, бунгалови...)

Планом се предвиђа обавезна израда Урбанистичког пројекта за ЦЕЛИНУ II.

2.2. 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.

Регулациона линија је дефинисана линијама и кружним луковина и састоји се из постојеће и планиране парцелације. 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.

Табела 5. Парцеле јавне намене:

број ПЈН	део кат.пар. бр.	планирана намена	Катастарска општина
Саобраћајнице			
1	део кат.пар.бр.175/56, 175/11	Саобраћајна површина	КО Мрчићи
2	Део кат.пар.бр. 175/46, 175/47, 213/1, 213/2, 213/3, 175/27, 175/26, 175/25	Саобраћајна површина	КО Мрчићи
3	део кат.пар.бр. 213/4, 213/3, 175/29, 175/28, 212/1, 212/2, 175/6, 175/33, 212/3, 212/4, 175/22, 212/5, 175/5, 175/3, 212/5	Саобраћајна површина	КО Мрчићи
4	део кат.пар.бр. 213/4, 175/29, 213/5, 175/30, 175/31, 175/1, 212/9, 175/37, 175/36, 212/6, 175/34, 212/1, 175/6, 175/38, 175/39, 175/7	Саобраћајна површина	КО Мрчићи
5	Део кат.пар.бр. 175/40, 175/55, 175/7, 175/42, 175/43, 175/9, 175/4, 175/44, 175/45, 175/8, 175/5	Саобраћајна површина	КО Мрчићи
6	део кат.пар.бр. 175/5, 175/8, 210/1, 210/2	Саобраћајна површина	КО Мрчићи
7	део кат.пар.бр. 175/8, 210/1, 175/3,	Саобраћајна површина	КО Мрчићи
8	део кат.пар. бр. 210/1, 175/3	Саобраћајна површина	КО Мрчићи
9	део кат.пар.к.п. бр. 210/1	Саобраћајна површина	КО Мрчићи
10	део кат.пар.210/1, 211/42, 211/29, 211/21	Саобраћајна површина	КО Мрчићи
11	део кат.пар.бр. 210/1, 211/69, 211/70, 211/1, 211/65, 211/70, 211/71, 211/42	Саобраћајна површина	КО Мрчићи
12	део кат.пар.бр. 211/62, 211/63, 211/64, 211/60, 211/50, 211/51, 211/57, 211/61, 211/57, 211/49, 21/35, 211/36, 211/45, 211/53, 211/43, 211/58, 211/54, 211/75, 211/74, 211/73, 211/45.	Саобраћајна површина	КО Мрчићи
13	део кат.пар. бр. 175/9, 211/44, 211/80, 211/78, 211/79, 211/73, 211/74	Саобраћајна површина	КО Мрчићи
14	део кат.пар.бр. 211/74, 211/79, 211/80, 211/2, 211/67, 211/85, 211/82, 211/32, 211/81, 211/88, 211/59, 211/86, 211/25, 211/24, 211/55, 211/16, 211/23, 211/22, 211/11, 211/21	Саобраћајна површина	КО Мрчићи
15	део кат.пар.бр. 211/40, 211/86, 211/55, 211/40, 211/98, 211/37, 211/56, 211/99,	Саобраћајна површина	КО Мрчићи

	211/68, 211/31, 211/66, 211/30, 211/96, 211/72, 211/71, 211/42, 211/29		
16	Део кат.пар.бр. 211/55, 211/24, 211/21, 211/56, 211/31, 211/68, 211/89, 211/90, 211/30, 211/96, 211/91, 211/29, 211/21	Саобраћајна површина	
17	део кат.пар.бр. 211/85, 211/87, 211/84, 211/83, 211/15, 211/14, 211/21, 211/9, 211/17, 211/7, 211/6, 211/5, 211/87, 211/10, 211/5, 211/6, 211/7	Саобраћајна површина	КО Мрчићи
	78/1		КО Росићи
18	део кат.пар.бр. 211/11, 211/10, 211/21, 211/33, 211/4, 211/34, 211/41, 211/5, 211/95, 211/94, 211/93, 211/92, 211/26, 211/27, 211/20, 211/18, 211/19, 211/8, 211/9, 211/4, 211/9, 211/21	Саобраћајна површина	КО Мрчићи
Комунални објекти			
19	део кат.пар.бр. 175/11	Постројење за пречишћавање отпадних вода	КО Мрчићи
Спорт и рекреација			
20	део кат.пар.бр. 175/1	Спортски терени	КО Мрчићи

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

2.2.1. Саобраћајна инфраструктура

Циљ планског решења је да се дефинишу јавне саобраћајне површине које би уредиле постојеће стање, омогућиле приступ свим парцелама и створиле могућност за постављање све потребне инфраструктуре.

• Правила уређења

Главну саобраћајницу у планском решењу представља реконструисани постојећи пут који је и једина веза између државног пута II А реда број 175 и предметне локације.

Државни пут II А број 175 реда повезује Дивчибаре и Каону.

Остале саобраћајнице су планиране улице: стамбене, колско-пешачке, пешачке и приступне.

Ове саобраћајнице могу бити са раздвојеним површинама по појединим видовима саобраћаја (тротоари, коловоз и паркинзи) или интегрисаним, где се формира јединствена површина и користи по критеријумима пешака.

Јавно паркирање планирано је око зоне спорта и рекреације (ПМ=23). 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 се 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.

2.2.2. Комунална инфраструктура

• Правила уређења комуналне инфраструктуре

Водоснабдевање

Предвиђена је изградња разводне мреже са потребним зонирањем (обзиром да је висинска разлика највишег и најнижег дела око 75 m) која треба да омогући прикључење што већег броја потрошача. Главни цевовод у насељу треба да буде таквог пречника да обезбеди довољан проток за потребе туристичких садржаја, становништва и противпожарну заштиту. Запремина резервоарског простора треба да буде таква да обезбеђује довољно воде за потребе становништва и гашење пожара у трајању од најмање два сата. Предвиђа се уградња цеви од полиетилена због својих повољних механичких карактеристика, отпорности на спољне утицаје и лаке уградње. Где год је могуће мрежу градити као прстенасту због бољег хидрауличног рада система.

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 500 корисника.

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

$$Q_{sr} = \frac{500 \times 200}{86.400} = 1,16 \text{ l/sek}$$

$$Q_{max/dn} = Q_{sr} \times 1,4 = 1,16 \times 1,4 = 1,62 \text{ l/sek}$$

Из изворишта водоснабдевања треба обезбедити 1,62 l/sek

Фекална канализација

Насеље нема изграђену фекалну канализацију и отпадне воде се сакупљају у септичке јаме које не задовољавају санитарне стандарде.

Систем канализације је предвиђен као сепарациони тако да је фекална канализација независан систем. Трасе уличних колектора су предвиђене дуж саобраћајница са најмањим

пречником \varnothing 200, а на одређеним местима, неопходно је да колектори прелазе преко приватних парцела из условљености конфигурације терена.

Планирана локација постројења за пречишћавање отпадних вода је на северо-западу насеља, а прерађена вода се упушта према реципијенту.

Систем за сакупљање, одвођење и пречишћавање отпадних вода у насељу састоји се из следећих елемената:

- Систем за **сакупљање** отпадних вода представља сабирну колекторску мрежу у насељу. Састоји се од примарних и секундарних колектора. У случају насеља са мањим бројем становника сабирна мрежа је углавном од цеви минималног прописаног пречника за уличну мрежу (ДН 200).
- Систем за **одвођење** отпадних вода представљен је главним колекторима који одводе воду из насеља до постројења за пречишћавање отпадних вода.
- Систем за **пречишћавање** отпадних вода којим се вода пречишћава до захтеваног квалитета за упуштање у реципијент. Систем за пречишћавање није предмет ове техничке документације

Мрежа примарних и секундарских колектора фекалне канализације планирана је од ПВЦ канализационих цеви кружног попречног пресека. Пречник цеви биће одређен након спроведеног хидрауличног прорачуна.

Имајући у виду величину насеља, карактер отпадних вода, климатске услове као и динамику настајања отпадних вода, изабрано је постројење за пречишћавање отпадних вода које ради на принципу биолошког пречишћавања са активним муљем у СБР реактору (*пун енглески назив –Sequencing batch reactor*). Његов принцип рада карактерише цикличност поступка где се све технолошке фазе одвијају сукцесивно, дакле следе једна за другом са унапред дефинисаним временским интервалима трајања. Усвојена технологија пречишћавања обухвата:

1. Механичко пречишћавање;
2. Биолошко пречишћавање са две подфазе: биоаерација и таложње;
3. Дезинфекција пречишћене воде и
4. Третман муља.

Атмосферска канализација

Атмосферска канализација је предвиђена да покупи воду са главних саобраћајница и да после третмана (таложник, сепаратор масти и уља) буде упуштена у најближи реципијент. Површинска вода са мањих саобраћајница слободно отиче до сливника дуж главних саобраћајница или се уводи у мање водотоке или отворене канале. Третманом је превиђено уклањање наноса и уља и масти која се спира са саобраћајница.

•Правила грађења комуналне инфраструктуре

Водоснабдевање

Водовод се мора трасирати 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

- 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 \varnothing 100mm (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 објеката, ни вршења радњи које могу загадити воду или угрозити стабилност цевовода.
- Забрањена је изградња објеката и сађење засада над разводном мрежом водовода и канализације. Власника непокретности која се налази испод, изнад или поред комуналних објеката (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 објеката 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 одводи 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 трасирати 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 мреже 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 воду на правцима 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 прелаз 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 реципијент мора да одговара Правилнику и не сме да буде квалитета нижег него у реципијенту

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 његовим одношењем 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 мреже насеља.

Ефлуент из ових септичких јама може се пуштати у подземље (упијајући бунари, подземна иригација) и у реципијенте који обезбеђују висок степен разблажења. У њима се обавља процес анаеробног разлагања органских чврстих материја. Ове материје се распадају на дну танка стварајући гасове који се пењу на површину и носе са собом фину суспензију која једним делом поново пада на дно јаме, а другим делом одлази из јаме заједно са исталоженом каналском водом. За уклањање и овог материјала препоручују се септичке јаме са две па и три коморе.

Дубина септичке јаме треба да буде у границама 1,25—2,0 m, а однос ширине према дужини да се креће од 1:2 до 1:4. Најмања запремина септичке јаме износи 1.500 L. За мање септичке јаме препоручује се септичка јама са 2 коморе с тим да прва комора износи 2/3 укупне запремине. Веће септичке јаме се могу градити са више комора (3—4), од којих прва захвата око ½ укупне запремине.

Минимална запремина прве коморе износи 2000 L.

Септичке јаме треба да одговарају следећим условима:

1. Улив и излив, у септичкој јами ширине до 1,25 m, могу се изграђивати са цевима или увиду вертикалних преграда. Код улива и излива са фазонским комадом у виду Т-рачве, треба доњи део рачве да буде уроњен испод површине течности око 45cm, а горњи део да око 20 cm надвисује горњу површину масне коре.

2. Кота дна уливне цеви не сме бити испод нивоа течности у јами нити више од 5 cm изнад нивоа.

3. Брзина дотока испред јаме не сме бити већа од 1,0 m/sec.

4. За јаме ширине веће од 1,25 m улив и излив може бити уређен са два или више фазонских комада у виду Т-рачви које морају бити одозго приступачне.

5. Ако се улив и излив предвиђа са уроњеним вертикалним преградама, треба се придржавати следећег:

Размак између зида и преграде треба да буде 45 cm.

Дубина потопљеног дела преграде да износи 45 cm.

Висина преграде изнад нивоа течности да износи 30 cm.

Одстојање од горње ивице преграде до покривке да износи минимално 15 cm.

6. Септичке јаме морају по правилу бити покривене.

7. Покривене септичке јаме треба да имају вентилацију за одвођење гасова, који могу бити експлозивни. Код мањих јама покривање се може обезбедити монтажним елементима (бетон, дрво).

8. Пажњење јама, по правилу, треба да се врши сваких 6 месеци. При томе увек треба остављати мање количине садржине у циљу бржег сазревања новог наталоженог муља (мах. 20%). Материјал извађен из јаме мањих постројења одвози се цистернама, а из већих се одвози на лагуне или поља за сушење муља.

2.2.3. Електроенергетска инфраструктура

Планско подручје је највећим делом неизграђено и не располаже електроенергетским објектима за потребе нових потрошача електричне енергије која ће чинити становање ниске густине (куће за одмор), објекти у функцији туризма и за потребе спорта и рекреације.

У предходном периоду је изграђена стубна Т.С. 10/0,4 kV снаге 250/160 kVA и напојни 10kV далековод са АЛС водовима из правца Т.С. 35/10 kV "Ражана".

Не постоје електроенергетски објекти виших напонских нивоа изнад 10kV нити обновљиви извори енергије.

•Правила уређења електроенергетску инфраструктуру

На основу планиране намене површина може се закључити да постојећа Т.С. 10/0,4 KV не може задовољити будуће потребе потрошача електричне енергије, због чега је потребно изградити нове електроенергетске објекте. На основу анализе из концепта плана укупна потребна активна снага за задовољавање будућих потреба износи 720 KW односно 758 KVA инсталисане снаге. Из тог разлога треба изградити по једну Т.С. 10/0,4 KV сличне типу SBTS 400 KVA, а прикључак исте извршити кабловским 10 KV водом из правца постојеће Т.С. 10/0,4 KV Лучића Ограда 1". Напојни кабл је типа XHE49/A 3x(1x50)mm² или NPO 13/A (3x150)mm². По потреби, снага постојеће Т.С. 10/0,4 KV се може повећати заменом трансформатора снаге 160 KVA са трансформатором снаге 250 KVA.

Новопланирана Т.С. СБТС 400KVA „Лучића Ограда 2“ треба да одговара одредбама техничке препоруке Електродистрибуције Србије TP1V, а прикључни кабловски 10 KV вод треба да испуњава услове TP3 избор и полагање енергетских каблова у електродистрибутивним мрежама 1 KV, 10 KV, 20 KV и 35 KV.

За све саобраћајнице у комплексу треба изградити јавну расвету изведену савременим светилкама које обезбеђују већи осветљај уз мању потрошњу електричне енергије, као што су натријумове светилке високог притиска и металхалогене светилке одговарајуће снаге.

Светилке се уграђују на стубове нисконапонске мреже, а напајање истих се обезбеђује из најближе Т.С. 10/0,4 KV преко додатних водова $2 \times 16 \text{ mm}^2$. Нисконапонску мрежу треба градити као надземну на бетонским стубовима са кабловским снопом хоо/о-А $3 \times 70 + 54.6 + 2 \times 16 \text{ mm}^2$, у свему према одредбама „PTN о техничким нормативима за изградњу надземних нисконапонских водова „ (Сл. Лист СФРЈ бр. 6/92).

Прикључак потрошача електричне енергије на надземну нисконапонску мрежу треба вршити преко ИМО (издвојених мрежних ормара) лоцираних на граници власништва или на јавној површини (тротоар, зелени појас...). Прикључак се може реализовати као надземни са водовима хоо-А $4 \times 16 \text{ mm}^2$ или са кабловима типа рроо-А $4 \times 16 \text{ mm}^2$.

За потребе потрошача веће снаге прикључак се може вршити директно из Т.С. 10/0,4 KV кабловским водовима хроо/ ASJ или рроо – ASJ одговарајућег пресека.

Не очекује се веће коришћење обновљивих извора енергије. Постоје услови за коришћење соларне енергије углавном за потребе индивидуалних потрошача.

■Правила грађења електроенергетску инфраструктуру

Изградња електроенергетских објеката на планском подручју се може вршити на основу одобрене техничке документације и прибављених одговарајућих решења и дозволе од надлежних органа, сагласно „Закону о планирању и изградњи“ („Сл.гласник РС бр.72/2009 и 81/2009 и 24/2011“)., и уз поштовање важећих техничких прописа и техничких услова надлежне електродистрибуције.

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 налазе објекти који се граде.

Код изградње Т.С. 10/0,4 KV треба поштовати услове надлежне електродистрибуције и одредбе важећих техничких препорука Електродистрибуције Србије.

Кабловску мрежу треба градити према одредбама техничке препоруке TP3 Електродистрибуције Србије.

Електроенергетски кабловски водови се могу полагати уз услов да су обезбеђени потребни минимални размаци у односу на друге врсте инсталација објеката који износи:

0,4m .. у односу на цеви водовода и канализације

0,5m.... од темеља грађевинских објеката

0,5m... од телекомуникационих каблова и телекомуникационих каблова

0,6m... од спољне ивице канала са топловод

0,8m... у односу на гасовод у насељу

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

Није дозвољено код паралелног вођења, полагање енергетског кабла изнад или испод цеви водовода и канализације, гасовода и топловода.

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

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

Графички план

Постојећи и планирани објекти из којих ће се обезбеђивати електрична енергија у планском периоду су приказани на графичком прилогу Плана.

2.2.4. Телекомуникациона инфраструктура

- **Правила уређења телекомуникациону инфраструктуру**

Од постојеће телефонске централе MSAN Ражана планира се ископ рова за полагање оптичке РЕ цеви пречника 40mm и удување оптичког кабла потребног капацитета до места планираног MSAN-а. Од планираног MSAN-а до свих постојећих и планираних корисника ТТ услуга, неопходно је изградити подземну телефонску мрежу, како је то приказано на графичком прилогу 8 " План мреже и објекта комуналне инфраструктуре ". Подземни каблови су типа DSL потребног капацитета директно положени у земљаном рову димензије 0,4x0,8 m.

- **Правила грађења телекомуникациону инфраструктуру**

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

Уколико се изводе нове проводне инсталације, на местима укрштања са постојећим ТТ 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 мере предострожности како не би на било који начин дошло до угрожавања механичке стабилности и електричне исправности постојећих ТТ капацитета.

Како не би на било који начин дошло до угрожавања механичке стабилности и електричне исправности постојећих ТТ каблова и како би се обезбедило нормално функционисање ТТ саобраћаја, инвеститор - **извођач радова је дужан да све грађевинске радове у непосредној близини ТТ капацитета изводи искључиво ручним 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 ТТ капацитета, како би се утврдио тачан положај и дубина, и дефинисали коначни услови заштите.

2.2.5. Термоенергетска инфраструктура

Узимајући у обзир удаљеност подручја од најближе урбане агломерације (22km насеља Косјерић) није реално очекивати његово повезивање на неки од спољашњих система топлификације.

Начин решавања питања топлификације 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.

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

2.2.6. 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".

Прикупљање и одлагање чврстог отпада вршиће се 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.

2.2.7. 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 растиња 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 утврђених на основу закона.

Зелене површине викенд насеља

Дворишта и све слободне површине имају значајну компензациону функцију у мрежи слободних 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.**

2.2.8. Спорт и рекреација

Површина за спорт и рекреацију планирана је као јавна површина на делу кат.пар. бр. 175/1 КО Мрчићи. На овој површини се планира изградња мањих спортских терена, као и игралишта за децу. Површина на којој се планира изградња терена износи 0,22 ha.

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

- Спортски терен за мале спортове: кошарку, одбојку на 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. Правила уређења и грађења за изградњу површина и објеката осталих намена

Укупна површина осталих намена у оквиру грађевинског подручја износи 14,32 ha, од чега 8,68 ha заузима површина планирана за викенд становање, а 5,86 ha површина планирана за туристичко комерцијалне услуге.

Планирани капацитети

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

Табела 6 - 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 $D/E \cdot 0,5$
		ha		m ²	m ²	
Хотелски	II	4.17	50	20850	90	116
Апартмански	II	4.17	25	10425	50	105

2.3.1. Зона кућа за одмор

На површини од око 14,32 ha, планирана је изградња кућа за одмор.

Зона кућа за одмор заузима 60,06% планског обухвата и простире се од источног до западног дела 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 7: Правила грађења за куће за одмор

Простор за становање	(ниво парцеле)	100% површине
Простор за пратеће намене		100% површине
Однос 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 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 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. 4 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.			

Индексзаузетости			
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 "Лучића ограда" повезује се са државним путем II А реда број 175 а преко њега даље са насељем Косјерић и Ваљевом као и са туристичким центром Дивчибаре.

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 објеката урадити детаљна геолошка истраживања како би се дефинисали могућности и услови за фундирање објеката. 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).

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.

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 објеката 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 етажне - могу прећи грађевинску линију (рачунајући однос 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 не могу прелазити границу суседне парцеле.

Испади према суседним бочним парцелама дозвољени су искључиво ако се задовољи услов да 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 минимално растојање објекта до суседне наспрамне парцеле.

Постављање оgrade

Грађевинске парцеле могу се оградити 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 ограде може ићи до висине од 0,9 m.

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

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се оградњује.

Суседне грађевинске парцеле могу се оградити 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 оперативу, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Врата и капије на уличној оградни не могу се отварати ван регулационе линије.

Обликовање

Тежити уједначеном архитектонском 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 бити већи од 10% површине фасаде.

Висина надзитета поткровне етаже износи највише 1,6 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, одређује се према конкретном случају, а не може бити виша од 4.5m. Кориштан простор покровља се рачуна са 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.

2.3.2. Туристичко комерцијалне услуге

Површина предвиђена за комерцијалне садржаје износи 4,17 ha.

На овом простору даје се могућност изградње хотела мањих капацитета, апартмана, као и објекти услуга потребних за нормално функционисање насеља.

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

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.

Становање се може појавити као допунска намена и то једна стамбена јединица за стално становање на појединачној парцели.

Тип изградње:

Слободностојећи објекти - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле

Дозвољени урбанистички параметри

Табела 8: Правила грађења објекте туризма и угоститељства

Простор туризам	(ниво парцеле)	100% површине
Однос основне и пратеће намене	ниво зоне	50%

<u>Положај објекта на парцели</u>	
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.	
<u>Положај објекта у односу на регулацију</u>	мин. 5 m
дефинисано на графичком прилогу бр. 4 Урбанистичка регулација са грађевинским линијама.	
<u>Положај објекта у односу на бочне границе парцеле</u>	
<ul style="list-style-type: none"> – 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 од задње границе парцеле	1/4 висине објекта али не мање од 3 m.
	– изузетно мања растојања условљена специфичним обликом и пропорцијама парцеле и изградњом у непосредном суседству могу се утврдити изразом урбанистичког пројекта. Мередавно је растојање од објекта на суседној парцели.	
	Растојање објекта од бочног суседног објекта	1/2 висине објекта али не мање од 4 m.

	Индекс заузетости за хотеле	максимум	50%
	Индекс заузетости за апартмане	максимум	25%
	Слободне зелене површине	минимум	30%

	Спратност објекта за хотеле	максимално	П+2+Пк
	Спратност објекта за апартмане	максимално	П+Пк
	Висина објекта (метара)		
	За П+2+Пк до коте слемена	максимално	15m
	За П+Пк до коте слемена	максимално	9m

	Број објекта на парцели	
	на грађевинској парцели планираној за туризам и угоститељство, гради се један објекат претежне намене – хотелски, апармански или угоститељски објекат. Могућа је изградња других објекта 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	

	Паркирање		
	Број паркинг места	на парцели	1 ПМна100m ²
	– 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		

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

Планираном саобраћајницом викенд насеље "Лучића ограда" повезује се са државним путем II А реда број 175.

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
- грађевинском парцелом се сматра постојећа катастарска парцела минималне ширине фронта према јавној саобраћајној површини 12.0m и минималне површине 400 m².

- нова грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 15.0 m и минималну површину 600m².

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 површина 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).

Инжењерскогеолошки услови

У даљој фази пројектовања за сваку планирану изградњу објеката урадити детаљна геолошка истраживања како би се дефинисали могућности и услови за фундирање објеката. 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).

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.

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:

Постављање ограде

Грађевинске парцеле могу се оградити 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 ограде може ићи до висине од 0,9 m.

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

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се оградњује.

Суседне грађевинске парцеле могу се оградити 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 ограде буду на земљишту власника ограде.

Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.

Обликовање

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

Изградња хотела са равним кровом је дозвољена уколико је пројектом предвиђен као зелени кров. .

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

Висина надзидка поткровне етаже износи највише 1,6 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, одређује се према конкретном случају, а не може бити виша од 4.5m. Кориштан простор поткровља се рачуна са 75% површине.

Спровођење плана за намену туристички комплекси:

Обавезна израда Урбанистичког пројекта

3. ОСТАЛИ УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ И УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

3.1. Попис објеката за које се пре обнове или реконструкције морају израдити конзерваторски или други услови

На подручју плана нема грађевинског фонда са споменичким вредностима и не планира се реконструкција постојећих објеката за које је потребна израда конзерваторских или других услова.

Ако се у току извођења радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања, прекине радове и обавести надлежни завод за заштиту споменика културе и предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен. (Закон о културним добрима "Сл. Гласник" бр.71/94).

3.2. Услови заштите природе

Према условима Завода за заштиту природе (03 бр.020-1235/2 од 15.06.2012.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 објеката и коришћење простора.

Општи услови

- комунално опремити простор по највишим еколошким стандардима
- начин грејања објеката организовати уз употребу енергената који неће угрозити квалитет ваздуха
- изградњу објеката планирати у складу са принципима енергетске ефикасности
- у простору заштитног појаса далековода није дозвољена изградња објеката за боравак људи
- обезбедити простор за смештај контејнера за прикупљање комуналног отпада и обезбедити приступ комуналним возилима.
- обавеза је да се све површине које се на било који начин деградирају током извођења радова, одмах санирају након завршетка радова

Услови за викенд насеље

- сачувати вредна стабла или групације стабала и високе вегетације.
- приликом озелењавања слободних површина користити аутохтоне врсте.

3.3. Закључци стратешке процене утицаја (нетехнички резиме)

Закључци о израђеном Извештају о стратешкој процени, тј. закључна разматрања према важећој регулативи представљају део документа који је намењен широј јавности. Основни смисао је да се омогући лакши увид у налазе стратешке процене. Другим речима, закључна разматрања представљају „нетехнички резиме” који се израђује у складу са Европском директивом. У нетехничком резимеу представља се сумаријум информација датих у Извештају о стратешкој процени. Ове информације, с обзиром да су намењене јавности, представљају се на поједностављен начин. Закључна разматрања ове стратешке процене условно говорећи, представљају резиме или врсту завршног прегледа стратешке процене.

На основу увида у стање на терену, положаја подручја у простору и увида у планску документацију, утврђено је да на подручју Плана не постоје значајнији фактори угрожавања стања животне средине. Квалитет животне средине је очуван и у постојећем стању нема већих потенцијалних загађивача. Главни проблем је неадекватно управљање комуналним отпадом.

Заштита животне средине оствариће се комплексним решењима и мерама у области одржавања и унапређења квалитета ваздуха, унапређења квалитета земљишта, управљања отпадом и финансирања у заштиту и развијања програма мониторинга, имплементацијом различитих комплементарних докумената.

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 „Лучића ограда“
- обезбедити доступност резултата испитивања и праћења стања квалитета ваздуха
- редовно информисање јавности и надлежних институција, 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 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

- обавезна је изградња водоводне инфраструктуре
- постројење за пречишћавање отпадних вода треба да представља најрационалнији прилаз решавању проблема коришћења и заштите воде
- обавезна је изградња канализационе мреже за санитарне и атмосферске воде
- забрана 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;
- неопходна је санација постојећих септичких јама
- забрањено је коришћење напуштених бунара као септичких јама
- 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 земљишта

Заштита земљишта спроводиће се применом правила и мера заштите:

- ограничавање коришћења пољопривредног земљишта за непољопривредне намене
- забрањено је испуштање и одлагање опасних и штетних материја на пољопривредном земљишту;
- забрана или строго ограничена и контролисана примена агрохемијских средстава у пољопривреди - едукацијом пољопривредних произвођача о утицајима пољопривреде на животну средину и предностима производње еколошки безбедне хране на бази органске пољопривреде;

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
- едукација становништва, јавних служби и бизнис сектора о значају и начинима исправног поступања са отпадом.

Мере заштите од буке

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.

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.

Табела бр.9. Највиши дозвољени нивои спољашње буке

Зоне	Намена простора	Највиши дозвољени ниво спољашње буке dB(A)	
		Дан	Ноћ
I	Подручја за одмор и рекреацију, болничке зоне и опоравилишта, културно - историјски локалитети, велики паркови	50	40
II	Туристичка подручја, мала и сеоска насеља, кампови и школске зоне	50	45
III	Чисто стамбена подручја	55	45
IV	Пословно-стамбена подручја, трговинско - стамбена подручја, дечја игралишта	60	50

3.4. Општи и посебни услови и мере заштите живота и здравља људи и заштита од елементарних непогода

Општи и посебни услови као и мере заштите представљају сет правила који ближе дефинишу однос човека и природе као и непредвиђених ситуација све у смислу обезбеђивања бољих услова живота.

3.4.1. Заштита од пожара

•Заштита од ерозионих процеса

Неповољни утицаји геодинамичких процеса (ерозије, флувијалне ерозије, механичке и суфозије, клижења и пужења, као и ликвидације), које могу имати одлике акцидентних ситуација – релативно брза, велика оштећења објеката инфра и супраструктуре, у смислу интензитета и броја, спречавају се правовременом анализом стабилности терена и геофизичких услова за изградњу, као и дефинисањем адекватних правила изградње, коришћења и уређења простора.

•Заштита од пожара

Да би се обезбедила заштита од пожара потребно је примењивати следеће смернице:

- при изградњи објеката поштовати важеће прописе противпожарне заштите;
- правилним размештајем објеката на прописаним одстојањима од суседних објеката смањити опасност преношења пожара;
- обезбедити правилном диспозицијом објеката у односу на саобраћајнице несметан приступ противпожарних возила;

–у склопу изградње мреже водоводних инсталација реализовати противпожарне хидранте.

–лако запаљиве и експлозивне материје складиштити и чувати под законом прописаним условима уз одговарајућу сагласност надлежних органа на планиране мере заштите од пожара;

Планирање мера против потенцијалних изазивача шумских пожара

Шумске пожаре најчешће изазива човек из незнања, нехата или намерно. Да би се човек као потенцијални изазивач одвратио од таквог понашања планом треба предвидети предузимање превентивних мера.

Ту спадају:

- сарадња са горанима
- сарадња са ватрогасним друштвима
- постављање пригодних табли са натписима на путевима кроз шуму,
- местима одређеним за паркирање и камповање,
- упозоравање радника и посетилаца на велику опасност од пожара

Планирање мера биолошко - техничке заштите у шуми

Мере биолошко – техничке заштите шума су превентивне мере чији је циљ да се избегну веће штете у случају појаве пожара.

Мере неге култура и састојина (обрезивање бочних грана и прореде у боровима) су битне мере које повећавају само регулационе одбрамбене механизме у шуми.

Шумски ред и његово спровођење значајна је превентивна мера у заштити шума од пожара.

•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.

3.4.2. Заштита од ратних дејстава

У све сегменте Плана уграђени су елементи заштите становништва и материјалних добара, који су дефинисани кроз:

- повезивање насеља са ПТТ системом и високонапонском електроенергетском мрежом из најмање два правца кроз прстенасто повезивање чиме је омогућено функционисање у случају разарања једног од праваца;

- потребно је обезбедити систем саобраћајне мреже која обезбеђује кретање, нормално функционисање насеља и несметану евакуацију становништва у условима разорене физичке структуре.

Заштита становништва и материјалних добара обезбеђује се испуњавањем следећих услова:

- планирана изградња и размештај објеката обезбеђује оптималну проходност у условима рушења и пожара, при чему се коридори саобраћајница својом ширином обезбеђују од домета рушења и пожара, а у склопу тога обезбеђене су слободне површине које прожимају изграђену структуру насеља;

- планирана мрежа саобраћајница обезбеђује несметан саобраћај уз могућност лаке и брзе промене праваца саобраћајних токова.

3.5. Мере енергетске ефикасности

У складу са концептом одрживог развоја, а у вези очувања и унапређења еколошких капацитета простора односно животне средине, мере унапређења енергетске ефикасности у зградарству представљају један од кључних фактора.

Унапређење постојећег грађевинског фонда и изградња нових објеката и урбаних структура морају бити засновани на принципима енергетски ефикасне градње и постизања минималних услова комфора боравка у објектима, и усклађени са привредно-економским, друштвеним и техничко-технолошким активностима у оквиру укупног развоја, где се на принципима одрживости користе природне и створене вредности и ресурси овог подручја водећи очувању и унапређењу квалитета животне средине.

План увођења мера енергетски ефикасне изградње подручја у захвату Плана заснован је на:

- одрживом коришћењу природних и створених ресурса и вредности,
- изградњи новог и обнови постојећег грађевинског фонда у складу са прописаним енергетским својствима објеката,
- превенцији и контроли потенцијалних облика и извора загађивања.

Мере енергетске ефикасности (ЕЕ) у зградарству подразумевају континуирани и широк опсег делатности којима је крајњи циљ смањење потрошње свих врста енергије уз исте или боље услове у објекту. Мерама унапређења енергетске ефикасности у зградарству утиче се на смањење потрошње конвенционалних-фосилних енергената (добijених из необновљивих извора енергије) и тиме доприноси смањењу емисије штетних гасова и загађења животне средине, односно штити животна средина, смањују глобалне климатске промене и подстиче одрживи развој земље.

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.

Енергетска својства објекта јесу стварно потрошена или оцењена количина енергије која задовољава различите потребе које су у вези са стандардизованим коришћењем објекта, што укључује грејање, припрему топле воде, хлађење, вентилацију и осветљење.

Објекти високоградње, у зависности од врсте и намене, потребно је да буду пројектовани, изграђени и одржавани на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства.

Прописана енергетска својства утврђују се издавањем сертификата о енергетским својствима објекта, који чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе, а издаје га овлашћена организација која испуњава прописане услове за издавање сертификата о енергетским својствима објекта.

Како би се обезбедила прописана енергетска својства, при пројектовању, изградњи и одржавању објеката високоградње потребно је поштовати актуелне прописе и стандарде који се односе на:

- техничке захтеве у погледу рационалне употребе енергије и топлотне заштите које треба испунити приликом пројектовања и грађења нових објеката, као и током употребе постојећих објеката, који се греју на унутрашњу температуру вишу од 12°C,
- остале техничке захтеве за рационалну употребу енергије и топлотну заштиту у зградарству,

- техничка својства и друге захтеве за неке грађевинске производе који се уграђују у објекат у сврху рационалне употребе енергије и топлотне заштите и оцењивање усклађености тих производа с наведеним захтевима,

- одржавање објекта у односу на рационалну употребу енергије и топлотну заштиту.

Обавезно је поштовање техничких захтева за рационалну употребу енергије и топлотну заштиту у објектима којима се прописују:

- највећа допуштена годишња потребна топлотна енергија за грејање по јединици корисне површине објекта, односно по јединици запремине грејаног дела објекта,
- највећи допуштени коефицијент трансмисије топлотног губитка по јединици површине омотача грејаног дела објекта,
- спречавање прегревања просторија објекта због деловања сунчевог зрачења током лета,
- ограничења ваздушне пропустљивости омотача објекта,

- највећи допуштени коефицијенти пролаза топлоте појединих грађевинских делова омотача објекта,
- смањење утицаја топлотних мостова на омотачу грађевине,
- највећа допуштена кондензација водене паре унутар грађевинског дела објекта,
- спречавање површинске кондензације водене паре, ако регулативом није другачије одређено.

3.6. Посебни услови приступачности објеката и површина јавне намене особама са посебним потребама

У складу са Правилником о техничким стандардима приступачности ("Службени гласник РС" бр.22/2015) дефинисани су услови за планирање простора јавних саобраћајних и пешачких површина, прилаза до 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 саобраћајни објекти.

Да би лица са посебним потребама у простору имала услов да се крећу тротоарима, пешачким стазама, трговима, шеталиштима, паркинг површинама, ове површине морају имати максимални нагиб од 5%, а изузетно до 8,3%.

Ради несметаног кретања особа у инвалидским колицима ширина **тротоара** и пешачких стаза треба да износи 180см изузетно 120см, док ширина пролаза између непокретних препрека износи најмање 90см.

Ове површине треба да су чврсте, равне и отпорне 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. Делови зграда као што су балкони, еркери, доњи делови крошњи и сл, који се налазе непосредно уз пешачке коридоре уздигнути су најмање 250см у односу на површину којом се пешаци крећу.

Место **пешачких прелаза** је означено тако да се јасно разликује од подлоге тротоара. Пешачки прелаз је постављен под правим углом према тротоару. Пешачке прелазе треба опремити и светлосном и звучном сигнализацијом. 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%. Површина пролаза кроз пешачко острво изводи се са тактилним пољем безбедности/упозорења, на целој површини кроз острво.

3.7. Локације за које се обавезно ради урбанистички пројекат

У оквиру Плана предвиђена израда урбанистичког пројектаза ЦЕЛИНУ II-зона комерцијално туристичких садржаја.

3.8. Расписивање јавних конкурса

У оквиру подручја плана, не предвиђају се површине и објекти за које се предлаже расписивање јавних конкурса.

3.9. Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцеле

Општа правила за парцелацију и препарцелацију земљишта су:

-Грађевинска парцела јесте део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена 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.

-Грађевинска парцела треба да има приближно облик правоугаоника или трапеза и бочним странама постављена управно на осовину јавне саобраћајнице.

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

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

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

а) подела се врши у оквиру граница парцеле

б) приступ на јавну површину новоформираних парцела може се обезбедити и са сукорисничких површина

-Спајањем парцела важећа правила изградње за планирану намену не могу се мењати, а капацитет се одређује према новој површини. Због боље организације и искоришћености простора он може бити већи од збира појединачних капацитета спојених парцела.

-Спајањем се формира парцела на којој тип изградње без обзира на величину парцеле треба да буде у складу са непосредним окружењем, а у заштићеним подручјима у складу са условима заштите.

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

-Ако се грађевинска парцела не ослања, односно нема прилаз директно на јавну саобраћајницу, њена веза са јавном саобраћајницом остварује се преко приступног пута максималне дужине 50 m чија је минимална ширина:

1) за становање 4,0m

2) за услужно-комерцијалне делатности.....4,0m

3) за приватне пролазе3,0m

4) за пешачке стазе.....1,5m

-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.

III. УПОРЕДНИ БИЛАНСИ НАМЕНЕ ПОВРШИНА

Табела 10. Биланс површина по намени:

НАМЕНА ПРОСТОРА	Постојећа површина (ha)	Постојећа површина (%)	Планирана површина (ha)	Планирана површина (%)
ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ				
ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ				
1.1 Саобраћајне површине				
Саобраћајнице				
Путно зеленило	0,35	2,07	2,23	13,19
Σ	0,35	2,07	2,23	13,19
1.2 Спорт и рекреација				
Спортски терени	/	/	0,33	1,30
Σ	/	/	0,33	1,30
1.3 Комунални објекти				
Постројење за пречишћавање отпадних вода	/	/	0,02	0,12
Σ	/	/	0,02	0,12
свега – површине јавне намене	0,35	2,07	2,58	15,26
ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ				
2.1 Повремено становање - куће за одмор				
Повремено становање - куће за одмор	2,27	13,43	10,15	60,06
Σ	2,27	13,43	10,15	60,06
2.2 Комерцијални садржаји у функцији туризма				
Апартмани, хотел, услуге ...	/	/	4,17	24,67
Σ	/	/	4,17	24,67
свега – површине остале намене	2,27	13,43	14,32	84,73
Укупно грађевинско подручје	2,62	15,50	16,9	100
ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА				
Шуме	13,60	80,47	/	/
Пашњаци	0,82	4,85	/	/
Укупно земљиште ван грађевинског подручја	14,42	85,32	/	/
ПОДРУЧЈЕ ПЛАНА	16,9	100	16,9	100

IV. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Информација о локацији и локацијска дозвола (или други одговарајући акт у складу са законом) издаје овлашћени орган, на основу Плана детаљне регулације за подручје „Лучића ограда“ у општини Косјерић, у складу са одредбама овог плана.

Грађевинску дозволу издаје надлежни општински орган на основу техничке документације урађене у складу са локацијском дозволом.

Правила изградње и регулације дефинишу се појединачно за сваки објект на грађевинској парцели.

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

Планом се прописује обавеза израде Урбанистичког пројекта за ЦЕЛИНУ II - зона туризма 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.

САСТАВНИ ДЕЛОВИ ПЛАНА

ПРИЛОЗИ

1. Списак табела
2. Елементи за обележавање саобраћајница
3. Координате граничних тачака парцелације

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

- | | |
|---|--------|
| 1. Катастарско топографски план..... | 1:1000 |
| 2. Постојећа намена површина са границом грађевинског подручја..... | 1:2500 |
| 2.1 анализа постојеће парцелације са границом плана..... | 1:2500 |
| 3. План саобраћаја..... | 1:1000 |
| 4. Планирана намена површина са границом грађевинског подручја..... | 1:1000 |
| 5. План регулација површина јавне намене са аналитичко-геодетским елементима..... | 1:1000 |
| 6. Подела простора на урбанистичке зоне и просторне целине..... | 1:2500 |
| 7. Урбанистичка регулација са грађевинским линијама..... | 1:1000 |
| 8. План мреже и објеката комуналне инфраструктуре..... | 1:1000 |

V. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

План детаљне регулације за подручје „Лучића ограда“ у општини Косјерић, урађен је у четири (4) истоветна примерка у аналогном и четири (4) примерка у дигиталном облику.

План детаљне регулације за подручје „Лучића ограда“ у општини Косјерић, ступа на снагу осмог (8) дана од дана објављивања у "Службеном гласнику Општине Косјерић".

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ КОСЈЕРИЋ,
Број: бр. 350-10/2016 од 15.08.2016. године

Председник Скупштине општине Косјерић,
