

1. ОПШТИ ДЕО

1.1. Правни и плански основ за израду плана

Правни основ за израду Измене Плана детаљне регулације „Видик“ Дивчибаре садржан је у:

- Закону о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, број 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 - одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18 и 31/19).
- Правилнику о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“, бр. 32/19).
- Одлуци о приступању изради Измене Плана детаљне регулације „Видик“ Дивчибаре, 350-3/2018 од 14. јуна 2018. год. („Службени лист општине Косјерић“ бр. 9/11 и 5/14-измена).

Плански основ:

Плански основ за израду Измене Плана детаљне регулације „Видик“ Дивчибаре је ПДР "Видик", („Службени лист општине Косјерић“ бр. 9/11 и 5/14-измена).

1.2. Опис границе планског документа

Граница Измена ПДР „Видик“- Дивчибаре се поклапа са границом важећег ПДР-а „Видик“. Овим Изменама и допунама, иако су оне тачкасте, приказује се читав захват плана а у циљу Усклађивања Плана са важећим Законом о планирању и изградњи, Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања и дигиталним катастарским планом.

Измене ПДР-а се односе на:

- *намену површина* у делу зоне викенд кућа на раскрсници планиране главне саобраћајнице и постојећег пута Каона-Дивчибаре, и у делу зоне шумског земљишта у оквиру КО Скакавци на потезу изграђених постојећих објеката;
- *правила уређења и грађења у појединим зонама и целинама* и то у зони мешовитих туристичко-комерцијалних садржаја у оквиру које је потребно кориговати минималну величину парцеле са 0,4ха на 10ари, са могућношћу укрупњавања;
- *смернице за даљу разраду*, при чему је овим Изменама и допунама потребно створити услове за директно спровођење из плана без даље разраде.

1.3. Извод из важећег планског документа

Концепција уређења и подела на карактеристичне целине и зоне

Најзначајнији део обухвата Плана чини грађевинско земљиште, обухвата око **23,95 ha**, услед чега се граница Плана у највећем делу преклапа са границом грађевинског подручја. Поред грађевинског земљишта у Плану се налазе површине шумског земљишта и обухватају око **4,4 ha**, а налазе се у највећем проценту у југо-западном ободном делу обухвата Плана.

Критеријум за дефинисање целина није била основна подела земљишта на грађевинско и шумско, услед значајне диспропорције у обухвату и услед већег броја подкатегорија у оквиру грађевинског земљишта.

Са обзиром да је планирано грађевинско земљиште практично "подељено" према категоријама које припадају јавним наменама и оним које не припадају, а да је и шумско земљиште у оквиру јавних намена, основна подела на целине извршена је на земљиште које припада јавним наменама и на земљиште које не припада јавним наменама.

Основна подела на урбанистичке целине:

-целину која обухвата јавне намене, садржаје и објекте; и
-целину која обухвата земљиште које је намењено садржајима и објектима туристичко - комерцијалног и спортско-рекреативног типа (уз могућност мешовитих садржаја у оквиру туристичко-комерцијалних комплекса) и кућама за одмор ("викендице").

ЦЕЛИНА 1- јавне намене (оријентационо око 12,74 ha)

Површина јавне намене јесте простор одређен планским документом за уређење или изградњу објеката јавне намене или јавних површина (улице, тргови, јавно зеленило, парк-шуме, итд). Под јавним објектима се подразумевају и сви инфраструктурни објекти и мреже који се лоцирају, граде и користе према законски дефинисаним правилима и стандардима. Јавне површине у овом Плану су у највећој мери намењене инфраструктурним објектима. Целина која обухвата јавне намене подељена је на зоне са карактеристичним садржајима, а укупни обухват ове целине је оријентационо око **12,72 ha**.

Ову целину чине следеће зоне:

Зона намењена изградњи саобраћајница

Ова зона обухвата површине резервисане за изградњу основне сервисне саобраћајнице и других помоћних (збирних) саобраћајница. Улице су у графичким прилозима приказане са свим планерско - инжењерским карактеристикама и са свим саобраћајно - техничким параметрима и елементима, у складу са планираном диспозицијом и поштовањем дозвољених законски дефинисаних параметара, као што су нагиби терена, ширина саобраћајнице, улазно - излазне кривине, итд. Планирана диспозиција омогућава остваривање приступа саобраћајној мрежи свим деловима земљишта који су предвиђени за изградњу објеката и коришћење за намене за које је потребно или неопходно обезбедити саобраћајни приступ. Зоном су обухваћене и постојеће саобраћајнице, односно њихови делови који се налазе у Плану. Постојеће саобраћајнице у обухвату Плана заузимају око 0,82 ha, а планиране око 6,36 ha, тако да цела зона заузима око **7,18 ha**. Под обухватом саобраћајница третиран је целокупни простор који је потребно обезбедити за изградњу и коришћење планираних саобраћајница, узевши у обзир све карактеристике терена и техничке нормативе за саобраћајна решења.

Зона намењена изградњи комуналних инфраструктурних објеката

Ова зона обухвата позиције инфраструктурних објеката које је неопходно лоцирати у циљу омогућавања квалитетног функционисања намена на планском подручју, а који се не могу лоцирати у појасу регулације саобраћајница. Зона обухвата више различитих делова земљишта, односно није јединствена физичка целина. Под овом категоријом је простор намењен лоцирању резервоара за водоснабдевање, постројења за пречишћавање отпадних вода, трафо - станица и уређаја за електронске комуникације, итд. Карактеристика ове зоне је максимално задржавање постојећих делова под шумама, односно планирање позиције објеката јавне комуналне инфраструктуре тако да буду окружени зеленилом. Ова зона заузима око **1,16 ha** од чега локација планирана за смештај резервоара за водоснабдевање око 0,73 ha и простор за лоцирање постројења за пречишћавање отпадних вода око 0,33 ha, док ће се за размештај објеката електроенергетске и телекомуникационе инфраструктуре резервисати око 0,1 ha.

Зона намењена шумама

Зона обухвата сав простор у оквиру јавних намена, на којем се задржавају постојеће шуме или делови шума, као и простор који се додатно уређује. Планским решењима ће се фаворизовати формирање парк-шума, односно шумских површина које ће настати задржавањем постојећег дрвећа на деловима земљишта, који нису предвиђени за лоцирање нових објеката и садржаја. Ова зона обухвата оријентационо око **4,4 ha**, при чему у ову величину нису урачунате зелене површине ван обухвата јавних намена (односно зелене површине које ће према урбанистичким параметрима бити заступљене у оквиру мешовитих туристичких комплекса).

ЦЕЛИНА 2 - туристичко - комерцијални, спортско - рекреативни садржаји и објекти и куће за одмор (оријентационо око 15,61 ha)

Ова целина обухвата наведене садржаје и намене, а према урбанистичким показатељима и осталим карактеристикама се дели на следеће зоне:

Зона мешовитих туристичко - комерцијалних садржаја

Зоном су обухваћени комплекси који садрже мешовите намене. У оквиру комплекса је могуће лоцирати смештајне туристичке објекте као што су: хотели, апартмани, "виле" - куће високог туристичког стандарда, етно куће, вајати итд. Поред смештајних капацитета планирани су сви пратећи садржаји и објекти: угоститељски, комерцијално - забавни, пословни, школско - едукативни, културно - уметнички, спортско - рекреативни итд. Ова зона обухвата око **6,51 ha**.

Зона кућа за одмор

У овој зони је планирана изградња појединачних кућа за одмор. Ова зона није јединствена физичка целина, већ обухвата више делова Плана који су предвиђени за ову намену. Ова зона обухвата оријентационо око **6,03ha**.

Зона спортско - рекреативних садржаја и објеката

Зона обухвата простор намењен спортско - рекреативним садржајима и чине је две физичке целине. Део простора намењен параглајдингу са обухватом око 0,45 ha и део простора намењен изградњи спортских терена и пратећих садржаја са обухватом око 2,62 ha. Укупна површина коју обухвата ова зона је око **3,07 ha**.

Грађевинско земљиште обухвата укупно око **23,95 ha** односно око 84,48%, док шумско земљиште обухвата око **4,4 ha**, или око 15,52% од укупне површине обухваћене Планом.

Процентуално изражено **Целина 1**, односно јавне намене, обухватају нешто мање од половине целокупног обухвата Плана, односно **око 44,94%**, а њен највећи део чини зона намењена изградњи саобраћајнице. **Целина 2 обухвата око 55,06%** планског подручја, док су у њој готово подједнако заступљени делови намењени лоцирању мешовитих туристичких комплекса и кућа за одмор.

Предлог целина и зона за даљу урбанистичку разраду

Основни критеријум за дефинисање целина, зона или њихових делова за које је предвиђена даља разрада, представља недостатак улазних података о прецизним позицијама и капацитетима садржаја и објеката на предметним деловима Плана. Овај недостатак узрокује немогућност утврђивања потребних капацитета и нарочито позиција инфраструктурних мрежа и објеката и саобраћајних прикључака и манипулативних простора у оквиру планираних комплекса.

Целокупна зона намењена мешовитим туристичко-комерцијалним (и осталим наведеним) наменама, обухвата око **6,51 ha**, предвиђена је за даљу разраду у циљу

омогућавања потенцијалним инвеститорима да утичу на простор у који желе да уложе капитал, уз поштовање утврђене намене за ту зону.

Поред ове зоне за даљу разраду је предвиђен и део зоне намењене спортско-рекреативним садржајима и објектима, који је обухвата **2,62 ha** (налази се у крајњем југозападном делу Плана). За овај део зоне ће се утврдити потребни капацитети и врсте спортских терена, пратећих објеката и садржаја, након анализе прецизније дефинисаних капацитета у претходно наведеним туристичко-комерцијалним комплексима (од броја потенцијалних корисника, а њихов највећи део ће бити гости новопланираних комплекса, зависиће и потреба за одређеним врстама и капацитетима спортско-рекреативних садржаја, као и ниво њихове атрактивности).

При изради Урбанистичких пројеката у циљу разраде делова Плана *морају се поштовати* правила грађења и урбанистичке смернице које су приказане Плану, а које се односе на делове Плана који су предвиђени за даљу разраду.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Правила грађења у зони кућа за одмор

- Куће за одмор граде се у зонама које су предвиђене за ту намену, у оквиру грађевинског земљишта;
- На једној парцели је дозвољена изградња само једног објекта куће за одмор и више помоћних објеката;
- Највећи дозвољени Индекс изграђености за зону кућа за одмор износи 0,3;
- Највећи дозвољени Индекс заузетости за зону кућа за одмор износи 25%;
- Индексима заузетости и изграђености нису обухваћени помоћни објекти, манипулативне и саобраћајне површине и паркинг простор;
- Величина парцеле је минимално 5 ага;
- Минимална ширина фронта парцеле је 10 m;
- Максимална дозвољена величина куће за одмор, без обзира на величину парцеле, је БРГП од 300 m²;
- Минималан проценат зелених површина на парцели је 50%, чиме је по правилу обухваћено постојеће дрвеће и ново уређено зеленило у оквиру парцеле (најчешће у ободном појасу парцеле);
- У оквиру слободних и зелених површина, нарочито на већим (по обухвату ближим дозвољеном максимуму) парцелама, могуће је лоцирати, воћњаке, баште и слично;
- Позиција објеката на парцели и саобраћајног приступа, по правилу треба да омогући очување постојећег дрвећа;
- Највећа дозвољена спратност објекта је П+Пк а највећа дозвољена висина објекта је 9 m;
- Објекти могу имати подрумске и сутеренске просторије, уколико не постоје геомеханичке и хидротехничке сметње и могу се градити у складу са законски утврђеним општим правилима;
- На парцели је дозвољена изградња (чврстих и монтажних) помоћних објеката: летња кухиња, гаража, оставе и слично;
- Минимално растојање грађевинске од регулационе линије износи 1,5 m и односи се по правилу на фронталну страну парцеле;
- Обавезно је поштовање утврђене зоне контролисане градње у односу на саобраћајнице;
- Најмање дозвољено растојање грађевинске линије главног објекта од осталих страна парцеле је 1,5 m;

- Минимално растојење од постојећег објекта на суседној парцели је 4 m;
- Према типологији градње викенд куће у овој зони су слободностојећи објекти;
- Наведени параметри који се односе на минималне удаљености од регулационе линије и удаљености од страна парцеле, се не односе на помоћне објекте;
- Обавезна је изградња кровова на две или више вода са нигибом од 35 - 60%;
- Обавезно је обезбедити прикључак са планираних саобраћајница, манипулативни простор и паркинг простор у оквиру парцеле, а у складу са утврђеним стандардима;
- Паркирање (гаражирање) решавати у оквиру сваке парцеле појединачно и ван јавних и приступних путева;
- Објекте пројектовати и градити у складу са природно-морфолошким карактеристикама терена;
- За завршну обраду објекта користити природне материјале тако да се визуелном представом коју чине уклапају у постојеће окружење и пејзаж;
- За сва подручја викенд кућа потребно је задовољити санитарно-хигијенске мере одвођења отпадних вода и уклањања отпада.

Правила уређења и грађења у мешовитој туристичко-комерцијалној зони

- Ова зона је у целости предвиђена за даљу урбанистичку разраду, тако да ће у овом делу бити приказана одређена правила и смернице која морају бити поштована и при изради Урбанистичких пројеката;
- Дозвољена је изградња следећих смештајних садржаја: хотели, мотели, пансиони, одмаралишта (дечја и радничка), апартмани, простори за смештај уз сеоска домаћинства (сеоски туризам), места за камповање, смештај на води (сплавови-кућице, сојенице)...;
- Дозвољена је изградња следећих културно-забавних садржаја: биоскоп, вишенаменска сала, позорница на отвореном, омладински центар, културни центар, ноћни клубови, казино, ботаничке баште, фестивали, изложбе, забавни парк, привремени тематски мини-камп, позорница на отвореном, образовни центар (у отвореном и затвореном простору), изложбени центар и др.;
- Дозвољена је изградња следећих угоститељских садржаја: ресторани, кафеи, „drive-in“ ресторани, експрес ресторани, кафане, бифеи, посластичарнице, брза храна;
- Дозвољена је изградња следећих спортско-рекреативних садржаја: игралишта - ливаде, изграђени спортски терени (кошарка, одбојка, мали фудбал, тенис (отворени и затворени простор), вишенаменске спортске сале, јахање, мини голф, стрелиште, дечија игралишта различитог карактера);
- За намене у оквиру ове зоне користиће се урбанистички параметри који су у ППО Косјерић детаљно приказани за све намене које се појављују у овој зони;

Урбанистички параметри:

■ Апартмани:

- највећи дозвољени индекс заузетости је 40%;
- највећи дозвољени индекс изграђености је 1,0;
- максимална спратност објекта је П+Пк;
- пејзажним уређењем предвидети интерне комуникације и партерне површине са осталим пратећим садржајима;
- минимална удаљеност између суседних објеката је 4,0 m;

- Хотели
 - највећи дозвољени индекс заузетости је 50%;
 - највећи дозвољени индекс изграђености је 1,8;
 - највећа дозвољена спратност објеката је П+2+Пк;
 - највећи дозвољени индекс заузетости за пратеће садржаје је 50%;
 - највећи дозвољени индекс изграђености је 1,0;
 - највећа дозвољена спратност помоћних објеката је П+Пк;
 - обавезно очување и максимална искоришћеност природних потенцијала терена уз неопходне мере оплемењивања простора;
- Бунгалови
 - највећи дозвољени индекс заузетости је 40%;
 - највећи дозвољени индекс изграђености је 1,5;
 - највећа дозвољена спратност објеката је П+Пк;
 - минимална удаљеност између суседних објеката је 4,0 m;
- Етно-еко зоне
 - највећи дозвољени индекс заузетости је 35%;
 - највећи дозвољени индекс изграђености је 1,0;
 - највећа дозвољена спратност објеката је П+1+Пк;
 - пејзажним уређењем предвидети интерне комуникације и партерне површине са осталим пратећим садржајима;
 - минимална удаљеност између суседних објеката је 4,0 m;
- Минимална величина парцеле је 0,4 ha за све наведене намене;
- За све наведене категорије објеката важи минимална удаљеност грађевинске и регулационе линије од 3 m;
- Наведени параметри који дефинишу међусобне удаљености регулационих и грађевинских линија, као и суседних објеката, се не односе на помоћне објекте.
- Максималне висине објеката према предложеној спратности су следеће: П+Пк или П+1 - 9m, П+1+Пк - 12m и П+2+Пк - 15m;
- Приликом планирања садржаја и пројектовања и изградње објеката поштовати опште услове организације простора (заветрина, оријентација север, северо-исток, раван терен, у планинским условима пожељна је и осунчаност);
- Приликом планирања капацитета туристичких садржаја поштовати следеће параметре: рекреација и култура - 0,2-0,3 m²/лежају, спортско-рекреативни садржаји у затвореном простору - 0,4-0,5 m²/лежају, трговина - 0,6-0,7 m²/лежају, централне функције и услуге - 0,3 m²/лежају, управа и техника - 0,3 m²/лежају;
- Обавезно обезбедити потребна паркинг места на парцели по нормативу 1 ПМ/100 m² нето изграђене површине или по нормативима за угоститељске објекте 1 ПМ/ користан простор за 8 столица и за хотелске установе 1 ПМ/на користан простор за 10 кревета;
- Изузетно је могуће кориговати дозвољени минимум висине ограда између комплекса, тј. повећати дозвољену висину оgrade у односу на висину дефинисану у оквиру општих урбанистичких правила;
- Могуће је дозволити изградњу хотела са равним кровом уколико је према пројекту планиран као зелени кров или слично;
- Поред наведених параметара минимум зелених површина у оквиру комплекса је 30%, при чему ће се препоручује максимално задржавање постојећих стабала;
- Ширина противпожарног пута у оквиру комплекса износи минимално 3,5 m за једносмерни пут и 6 m за двосмерни пут;

- Реализација целокупне инфраструктуре у оквиру комплекса биће омогућена израдом техничке документације уз поштовање услова надлежних предузећа који ће се потраживати при изради Урбанистичких пројеката.

2. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

2.1. Опис постојећег стања и начина коришћења простора

Грађевинско подручје

Простор у обухвату плана је слабо изграђен. Грађене структуре су присутне уз источну границу, док је највећи део обухвата потпуно неизграђен и обрастао аутохтоном шумском вегетацијом црног бора. У изграђеном делу је један објект породичног становања, помоћни објекти и један објект у функцији комерцијалних делатности.

Намена површина

Предметни простор највећим делом је обрастао шумом црног бора као аутохтоном врстом, а у ширем окружењу налазе се само викенд насеља.

На простору обухвата Плана нема изграђених инфраструктурних објеката. Подручје Плана се северном границом "наслања" на пут Каона-Дивчибаре, у дужини од око 2,15 km.

У графичком прилогу *Анализа постојећег стања /намена површина – начин коришћења/*, намене су приказане према начину на који се површине користе, односно, како су у простору препознате.

Врста изградње

Предметно подручје је слабо изграђено.

Уз источну границу предметног захвата изграђена су два објекта породичног становања и комерцијалних делатности, као и приземни помоћни објекти.

Спратност објеката се креће од Су+П до Су+П+1+Пк.

2.2. Саобраћајна инфраструктура

2.2.1. Трасе, коридори и регулација саобраћајница

Подручје Плана се северном границом "наслања" на државни пут IIА реда бр. 175 Жупањац – Каона (деоница 17506, од чвора 17504 Дивчибаре до чвора 2126 Каона) у дужини од око 2,2 km (од путне станицаже км 47+245 до км 49+458).

Крајњим источним делом захвата Плана пролази кратка деоница државног пута IIА реда бр. 178 Дивчибаре (деоница 17801, од чвора 17504 Дивчибаре до чвора 17701 Саставци) – граница Плана на путној стацијажи од км 0+000 до км 0+188.

Подаци о деоницама државних путева су у складу са усвојеном **Уредбом о категоризацији државних путева** („Сл.гл. РС“, број 105/2013, 119/2013 и 93/2015)

Анализом постојеће стања је утврђено да на предметном простору не постоји саобраћајна инфраструктура осим кратких макадамских приступа који се везују на државне путеве.

Простор захваћен Планом има веома повољан положај у смислу веома атрактивне локације за формирање туристичке зоне, а првенствено због одличне саобраћајне повезаности, како тренутне, тако и у планском периоду.

Од момента усвајања ПДР-а Видик ништа од саобраћајне и инфраструктурне мреже и објекта није изграђено.

2.2.2. Оцена постојећег стања

Државни путеви на деловима који непосредно тангирају простор будуће туристичке зоне карактеришу:

- мало саобраћајно оптерећење
- кратке деонице у правцу (са више хоризонталних кривина)
- заштитни појас државног пута је очуван
- Остале саобраћајне површине нису диференциране (банкине променљиве ширине)

Пешачка кретања

Пешачка кретања одвијају се флексибилно по оскудној саобраћајној мрежи, а и ван ње. У овом тренутку се за пешачка кретања користи углавном банкином државног, као и макадамски и земљани путеви и прилази.

Паркирање

Предметни простор је углавном неизграђен, те, стога нема потреба за паркирањем нити било каквим организованим паркинг површинама.

Може се закључити да је потребно реконструисати државне путеве, допунити и изградити мрежу саобраћајница како би се саобраћајно повезале све функционалне целине на простору будуће туристичке зоне, а превасходно задржала адекватна и безбедна веза овог простора са Државним путевима.

2.3. Биланс површина – постојећи начин коришћења земљишта у оквиру анализираног простора

НАМЕНА	УКУПНА ПОВРШИНА КОРИШЋЕЊА (m ²)
СТАНОВАЊЕ	284,03
КОМЕРЦИЈАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ	837,98
ПОМОЋНИ ОБЈЕКТИ	399,81
АУТОХТОНА ВЕГЕТАЦИЈА	265.526,91
САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ	20.644,10
УКУПНО	287.692,83

3. ПЛАНСКИ ДЕО

3.1. Планско решење

- Саобраћајне површине

Друмски саобраћај

Принципи развоја саобраћајне инфраструктуре су:

- Стварање услова за успостављање саобраћајног континуитета.
- Стварање услова за градњу нових објеката уз адекватно комунално опремање.

Посебни циљеви развоја друмског саобраћаја

На основу оцене постојећег стања, ограничења и потенцијала за развој, као и смерница и стечених обавеза из планске документације вишег реда, формирани су циљеви саобраћајне мреже на подручју ПДР-е и то:

Важећим Изменама Плана

- Обезбеђење приступачности и рационалне повезаности целокупне будуће туристичке и рекреативно-спортске зоне
- Формирање пешачких комуникација а првенствено изградња тротоара дуж пута Дивчибаре-Каона

Важеће Измене Плана подразумевају да је приоритетне активности потребно усмерити на ревитализацију и реконструкцију постојеће мреже саобраћајница и изградња потпуно нове групе саобраћајница са обезбеђивањем стандардних попречних профила, обновом или изградњом савременог коловоза, решавања одводњавања, постављања саобраћајне сигнализације и сл.

Са обзиром на постојеће стање којим је утврђено да на предметном простору не постоји саобраћајна инфраструктура, концептуалним решењем се резервише простор намењен изградњи саобраћајница, којим ће се задовољити потребе будућих корисника и омогућити квалитетно коришћење свих садржаја и објеката, уз обезбеђивање саобраћајне повезаности у складу са предвиђеним стандардима и параметрима.

На делу државног пута Дивчибаре - Каона, планирани су прикључци за потребе нових корисника предвиђених планским решењима.

Примарну саобраћајницу у захвату Плана представља основна сервисна саобраћајница која се прикључује на државни пут Дивчибаре - Каона.

Прикључак 1 је предвиђен на стационажи km 47+280, а прикључак 2 је на стационажи km 49+458 државног пута.

Прикључци представљају везу основне сервисне саобраћајнице која пролази дуж читавог планског подручја и тако пружа услове за саобраћајно повезивање, а самим тим за функционално коришћење читавог простора.

Осим планираних прикључака, планирана је реализација 5 помоћних саобраћајница, којим ће се остварити веза појединачних парцела намењених изградњи кућа за одмор.

Поред наведених прикључака планирани су засебни прикључци за све веће комплексе у зони мешовитих комерцијално-туристичких садржаја, који ће се дефинисати прибављањем потребних сагласности.

Саобраћајна веза са просторима намењеним спортско-рекреативним садржајима и зони намењеној параглајдингу оствариће се посебним одвајањима са главне сервисне саобраћајнице.

Већи туристички комплекси су планирани дуж основне сервисне саобраћајнице на коју ће остваривати директно прикључење, а саобраћајни и манипулативни простор у оквиру самих комплекса биће дефинисан даљом разрадом ових зона.

Гранични елементи ситуационог плана и подужног профила пројектовани су за рачунску брзину $V_r = 30 \text{ km/h}$.

На делу којим је обухваћен пут Дивчибаре - Саставци, се не планирају никакве интервенције на постојећем путу.

Паркинг путничких возила

Планирана су два јавна паркинг простора, један за потребе корисника зоне параглајдинга и други за потребе корисника спортско-рекреативних садржаја.

Паркинг који је приказан у зони спортско-рекреативних намена представља предлог решења и није обавезујући у погледу диспозиције и капацитета.

За све појединачне кориснике, у зони туристичких комплекса и зони кућа за одмор, предвиђено је решавање паркирања у оквиру приватних парцела, према постојећим стандардима и нормативима, који се односе на број паркинг места.

Јавни превоз путника

Имајући у виду да се на овом простору планирају туристичко-пословни и спортско-рекреативни садржаји, очекује се већи прилив посетилаца који ће користити јавни превоз. Сходно томе, уз примарну саобраћајницу у оквиру граница ПДР-а могу се планирати аутобуска стајалишта на коловозу, адекватно обележена саобраћајном сигнализацијом.

Овим планским документом саобраћајна решења планирана важећом планском документацијом се у потпуности задржавају и планирају две нове приступне саобраћајнице, а то су:

1. Помоћна приступна саобраћајница 6 формирана кроз катастарску парцелу бр. 77/21 која ће омогућити приступ са примарне сервисне саобраћајнице већем броју будућих грађевинских парцела мешовите намене.
2. Помоћна приступна саобраћајница 7 која се планира по постојећем колском приступу до катастарске парцеле бр. 3/32.

3.2. Планирана претежна намена површина

Овим Изменама и допунама се у већем делу захвата плана задржава намена дефинисана планом чија се Измена и допуна врши.

Пренамена је планирана у зони викенд кућа уз примарну сервисну саобраћајницу на раскрсници са постојећим путем Каона – Дивчибаре која је овим изменама планирана, у складу са наменом у контакту, као зона мешовитих туристичко-комерцијалних садржаја.

Део зоне шумског земљишта у крајњем источном делу захвата плана поред пута Дивчибаре – Саставци, а где већ постоје изграђени објекти, планиран је за пренемену у зону викенд кућа.

У оквиру зона мешовитих туристичко-комерцијалних садржаја кроз катастарску парцелу бр. 77/21 планирана је приступна саобраћајница бр.6 како би се омогућио приступ са примарне сервисне саобраћајнице већем броју будућих грађевинских парцела. Приступна саобраћајница бр.7 је планирана и у оквиру новопланиране зоне викенд кућа а као приступ постојећим и планираним садржајима.

Од момента доношења плана до данас од планиране инфраструктуре ништа није реализовано па обзиром да се ове Измене плана не одражавају на важећим планом планирану инфраструктурну мрежу и објекте, они се у потпуности задржавају.

3.3. Предлог основних урбанистичких параметара

Сва правила уређења и грађења се задржавају из важећег плана сем у зони мешовитих туристичко-комерцијалних садржаја у оквиру које се:

- коригује минимална величина парцеле са 0,4ха на 10ари, са могућношћу укрупњавања
- укида услов о потреба даље разраде већ се спровођење врши директно из овог плана.

3.4. Биланс површина у обухвату Измена Плана

НАМЕНА	ПОВРШИНА КОРИШЋЕЊА (m ²)
ЗЕМЉИШТЕ ИЗВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА	
Шумско земљиште	39.066,77
УКУПНО ИЗВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА	39.066,77
ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ	
ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ – ЦЕЛИНА 1	
Зона шумског земљишта и уређеног зеленила	2.227,62
Зона планираних инфраструктурних објеката	11.128,24
Саобраћајне површине	76.893,32
ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ – ЦЕЛИНА 2	
Зона мешовитих туристичко-комерцијалних садржаја	66.247,29
Зона кућа за одмор	61.404,73
Зона спортско-рекреативних садржаја и објеката	30.724,86
УКУПНО ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ	248.626,06
УКУПНО	287.692,83

4. ЗАКЉУЧАК

Измена Плана детаљне регулације „Видик“ – Дивчибаре се односи на стварање услова за ефикасније спровођење Плана у складу са стварним потребама корисника простора, и његово усклађивање са важећом законском регулативом.