

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 представља:

- ПДР "Видик", („Службени лист општине Косјерић“ бр. 9/11 и 5/14-измена) и
- Просторни план општине Косјерић („Службени лист општине Косјерић“ бр. 7/11).

1.2. Циљеви и задаци израде плана

Циљ израде Измене Плана детаљне регулације „Видик“ Дивчибаре (у даљем тексту План) је утврђивање мера, правила грађења и начина коришћења и уређења земљишта, као и заштите планског подручја.

Основни циљеви израде и доношења Плана су:

- Стварање услова за ефикасније спровођење Плана у складу са стварним потребама на терену, као и његово усклађивање са важећом законском регулативом;
- Корекција правила уређења и правила грађења датих у плану, као и минималне површине парцела опредељених за туристичко-комерцијалне садржаје, а све у складу са стварним потребама корисника простора;
- Подстицање развоја простора у обухвату, као и ширег подручја општине Косјерић;
- Стварање услова за привлачење инвестиција и омогућавање локалној самоуправи да уреди и инфраструктурно опреми грађевинско земљиште на атрактивној локацији, која је у постојећем стању неуређена и неопремљена;
- Планским усмеравањем реализације појединих инфраструктурних мрежа и објеката створиће се услови да се околни простори надовежу на планирану инфраструктуру и да се "покрене" реализација пројеката од ширег значаја (у домену инфраструктурног опремања), који су стратешки дефинисани, али нису реализовани;
- Обезбеђивање услова за одговарајуће коришћење природних потенцијала, уз правовремено планско усмеравање развоја, чиме се спречава појава неформалних насеља (непланске градње);
- Дефинисање јавног интереса кроз одвајање површина јавне намене од осталог грађевинског земљишта;
- Рационалније коришћење грађевинског земљишта;

- Усклађивање организације, опремања и уређења простора и његова заштита уз примену услова и критеријума за заштиту животне средине;

Израда Плана заснива се на постављеним циљевима и задацима и то у складу са:

- Просторним планом општине Косјерић („Службени лист општине Косјерић“ бр. 7/11).
- Могућностима геоморфолошких карактеристика терена, потребама корисника простора и принципима заштите животне средине.

1.3. Граница обухвата плана

Северна граница Плана пружа се дуж границе са општином Ваљево, односно са Катастарском општином Дивчибаре и то дуж катастарски дефинисаног државног пута Каона-Дивчибаре. У постојећем стању, према геодетској подлози и у физичком смислу, наведена саобраћајница се у готово целокупном делу који чини северну границу, налази у обухвату Плана.

Западна граница Плана је катастарска парцела 77/1 К.О. Росићи, општина Косјерић, до пресека са северном границом односно са путем Каона - Дивчибаре.

Јужна граница у правцу од запада ка истоку, највећим делом обухвата границу са катастарском парцелом 77/1 К.О. Росићи, док је на делу који се завршава са западном границом Плана (крајњи мањи део јужне границе) чини граница са катастарском парцелом 3/1 К.О. Скакавци, општина Косјерић.

Источну границу Плана чине у правцу од југа ка северу катастарске парцеле 3/29, 3/17, 3/35, 3/28 и 3/3, све К.О. Скакавци, општина Косјерић, ка укрштању пута Каона-Дивчибаре и пута Дивчибаре-Саставци.

Површина обухвата Плана је 28,77 ha.

Катастарске парцеле које улазе у обухват плана

Планом су обухваћени делови К.О. Росићи и К.О. Скакавци.

У К.О. Росићи

Целе катастарске парцеле

77/10, 77/11, 77/13, 77/16, 77/17, 77/18, 77/19, 77/20, 77/21, 77/22, 77/23, 77/24, 77/25, 77/26, 77/27, 77/28, 77/29, 77/30, 77/31, 77/32, 77/33, 77/34, 77/35, 77/36, 77/37, 77/38, 77/39, 77/40, 77/41, 77/42, 77/43, 77/44, 77/45, 77/46, 77/47, 77/48, 77/49, 77/50, 77/51, 77/52, 77/53, 77/54, 77/55, 77/56, 77/57, 77/58 и 77/59.

У К.О. Скакавци

Целе катастарске парцеле

3/32 и 3/34.

Делови катастарских парцела

3/37 и 1212.

Парцеле 77/10, 77/13, 77/17, 77/21, 77/24, 77/30, 77/31, 77/32, 77/33, 77/34, 77/35, 77/36, 77/37, 77/38, 77/39, 77/40, 77/41, 77/42, 77/43, 77/44, 77/55, 77/58 и 77/59 К.О. Скакавци и 3/37 и 1212 К.О. Росићи су парцеле у јавној својини, док су остале парцеле у приватној својини.

Катастарске парцеле у обухвату Плана су побројане према добијеној катастарској подлози. Уколико постоје неслагања између Плана и катастарског оператa, меродавни су подаци из катастарског оператa.

1.4. Обавезе, услови и смернице из планских докумената вишег реда

1.4.1. Извод из Просторног плана општине Косјерић

Општи циљеви Плана:

- Стварање услова за оптимално, усклађено, рационално коришћење природних ресурса на основама одрживог развоја уз минимизирање конфликта у простору;
- Повећање функционалне и развојне ефикасности ограничењем, односно подстицајем развоја пољопривреде, туризма и производње као основних ослонаца развоја;
- Заштита и унапређење стања животне средине, са нагласком на подручјима од посебног интереса;
- Операционализација планских процеса - избора праваца развоја, усмеравања, подстицања и контрола развоја.

Туризам - Основни циљ

Одрживи развој и јачање туристичке привреде на подручју општине Косјерић подразумева увећање туристичке привлачности, усклађено са очувањем, заштитом и унапређењем посебних природних, предеоних и амбијенталних вредности и непокретних културних добара, што се остварује кроз: подстицање и обезбеђивање услова за развој различитих облика туризма, унапређење квалитета туристичке понуде и развој целогодишње туристичке понуде.

Оперативни циљеви у области туризма су: одређивање свих видова туризма који се могу развијати на подручју општине Косјерић, интензиван развој појединих туристичких зона, потеза и тачака, који су од кључног значаја за развој туризма на општинском нивоу, утврђивање начина институционале подршке туристичкој привреди, развој рекреативних и зелених простора унутар и до туристичких зона у циљу богаћења туристичке понуде и стварање идентитета кроз туристичку понуду.

Планска решења - Туризам: приступ развоју туризма на подручју општине Косјерић заснива се на стварању услова за образовање и одговарајућу презентацију **целовитог туристичког производа** активирањем свих природних, створених и људских потенцијала, а уз поштовање принципа **одрживог туризма**.

Просторно функционална структура развоја туризма - заснива се на одређивању туристичких регија, туристичких зона, места и простора (према Закону о туризму), позицији смештајних капацитета и викенд-насеља, као и пунктова и зона од значаја за туризам.

Туристичка регија - на подручју општине Косјерић налазе се делови Туристичке регије Ваљевске Планине. За њен најзначајнији део у оквиру МЗ Ражана, постоји Туристички пројекат Дивчибаре-Доња Ражана.

Туристичке зоне - као мање целине у оквиру подручја Општине и туристичке регије издвајају се туристичке зоне као подцелине нижег реда у оквиру туристичке регије или као самосталне целине.

Примарна туристичка зона Т2 - Јужно подножје Ваљевских планина - обједињује просторне целине Општине, планиране за интензивни туристички развој на Ваљевским планинама, ови простори заузимају североисточни део Општине. У овој зони налази се неколико села општине Косјерић: Мионица, Скакавци, Росићи, Мрчићи, Стојићи. Значај ове зоне је у њеној блиској повезаности са локалитетом Дивчибаре на Маљену, који се

налази непосредно до североисточне границе Општине. Туристичка организација велики део својих активности усмерава на ово подручје, па је са тим у вези подстакнута израда пројеката попут "Туристички пројекат Дивчибаре - Доња Ражана" и "Косјерић/Тара - рурални развој и Дивчибаре".

Туристичка места - се развијају према рангу одређеном степеном туристичке привлачности и нивоом туристичке опремљености. Планирају се и развијају у правцу афирмисања њихове посебности и препознатљивости. На подручју општине Косјерић издвајају се туристичка места - центри (детаљније одређени у оквиру туристичких зона) и пунктови.

На подручју општине Косјерић могућ је будући развој нових туристичких места (терцијарни и квартални ранг) у насељима која поседују одређени степен туристичке привлачности.

Правила грађења и уређења простора

Изграђени простори за туризам обухватају затворене грађевине и отворене, грађевински уређене и опремљене просторе у грађевинском подручју. Они су често повезани са просторима за рекреацију и спорт и целокупно гледано чине повезан и заокружен склоп - туристичке центре.

Садржаји туристичких центара су: 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), ...

Културно-забавни садржаји туристичких центара су: биоскоп, вишенаменска сала, позорница на отвореном, омладински центар, културни центар, ноћни клубови, ботаничке баште, фестивали, изложбе, зоо врт-парк дивљачи, забавни парк, привремени тематски мини-камп, позорница на отвореном за едукативне и културно-забавне програме, образовни центар итд.

Спортско-рекреативни садржаји туристичких центара су: 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 итд.

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

Програмски елементи за планирање туристичких центара и њихових намена

Индекс искоришћености земљишта: бунгалови - 20, етно-еко зоне - 25, зоне кућа за одмор – викенд зоне - 20, апартмани - 25, сеоске зоне - 30, зоне породичне градње и стационари - 30, централне пословно-комерцијалне зоне - 40, туристичке зоне – хотели - 50.

Преглед капацитета основних и пратећих туристичких садржаја: 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 и спортско-рекреативни садржаји у отвореном простору унутар насеља - 5-8 m²/лежају.

Густине коришћења простора по активностима: излетишта - 60-300 корисника / на дневно, игралишта-ливаде - 100-200 корисника / на дневно, спортске, тимске игре - 100-200 корисника / на дневно, шетња - 10 особа / km путање, дневно 20 особа / km путање, вожња бицикла 10-20 особа / km путање, дневно 20-50 особа / km путање и јахање 6 -20 особа / km путање, дневно 25-80 особа / km путање.

Услови за уређење туристичких и рекреативно-спортских зона

Највећи дозвољени урбанистички параметри по зонама изградње су у појединим туристичким центрима:

-Туристичке зоне – бунгалови: препоручене површине грађевинских парцела су више од 200 m², највећи дозвољени степен заузетости је 40%, а највећи дозвољени индекс изграђености је 1,5, обавезно обезбеђења потребних паркинг места на парцели је по нормативу 1 паркинг место/100 m² нето површине, највеће дозвољене висине зграда су 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, обавезно обезбеђење потребних паркинг места на парцели је по нормативу 1 паркинг место/100 m² нето површине, највеће дозвољене висине зграда су П+1+Пк, пејзажним уређењем предвидети интерне комуникације и партерне површине са осталим пратећим садржајима.

-Зоне кућа за одмор – викенд зоне: најмање дозвољене површине грађевинских парцела су 600 m², највећи дозвољени индекс заузетости је 20%, а највећи дозвољени индекс изграђености је 0,6, највеће дозвољене висине зграда су П+1+Пк, обавезно обезбеђења потребних паркинг места на парцели.

-Туристичке зоне - апартмани: највећи дозвољени индекс заузетости је 40%, највећи дозвољени индекс изграђености је 1,0, обавезно обезбеђење потребних паркинг места на парцели је по нормативу 1 паркинг место/100 m² нето површине, највеће дозвољене висине зграда су П+Пк, пејзажним уређењем предвидети интерне комуникације и партерне површине са осталим пратећим садржајима.

-Сеоске зоне: најмање дозвољене површине грађевинских парцела су 600 m², највећи дозвољени индекс заузетости је 35%, највећи дозвољени индекс изграђености је 1,0 уз обавезно обезбеђење потребних паркинг места на парцели.

-Туристичке зоне - хотели: највећи дозвољени индекс заузетости је 50%, а највећи дозвољени индекс изграђености је 1,8, а обавезно обезбеђење потребних паркинг места на парцели је по нормативу 1 паркинг место/ 100 m² нето површине, највеће дозвољене висине зграда су П+2+Пк, минимална удаљеност објекта од границе парцеле је 2,5 m са северне и 1,5 m са јужне стране, највећи дозвољени индекс заузетости за пратеће садржаје је 50%, а највећи дозвољени индекс изграђености је 1,0, највеће дозвољене висине зграда су П+2+Пк, обавезно очување и максимална искоришћеност природних потенцијала терена уз неопходне мере оплемењивања.

Смернице за израду урбанистичких планова - будући модел развоја мора уважавати приоритет регионалног развоја и интеграције, уз јасно дефинисање основног идентитета. Деловањем основних актера - управљања, пословања и заједнице, могуће је подићи основну конкуретност општине, али и региона чији је она саставни део. Зоне и насеља за која је предвиђена обавезна израда урбанистичког плана обухватају и План детаљне регулације туристичког локалитета "Видик", који ће се израђивати на основу Предлога за израду програма Плана детаљне регулације.

Приоритетна планска решења и пројекти - Туризма: израда планова туристичких подручја, побољшање смештајних капацитета, **развој подручја Јужних Дивчибара.**
Спорт и рекреација: обнова и техничко опремање објеката и простора за рекреацију у насељима, **и развој рекреативно спортских садржаја у подручју Јужних Дивчибара.**

1.5. Опис постојећег стања

1.5.1. Грађевинско подручје и намена површина

1.5.1.1. 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.

1.5.1.2. 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.

1.5.1.3. 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.

1.5.2. Трасе, коридори и регулација саобраћајница

1.5.2.1. Друмски саобраћај

Саобраћајно-географски положај

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 станице км 47+245 до км 49+458).

Крајњим источним делом захвата Плана пролази кратка деоница државног пута IIА реда бр. 178 Дивчибаре – Саставци (деоница 17801, од чвора 17504 Дивчибаре до чвора 17701 Саставци) – граница Плана на путној станици 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 постојећег 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 изузетно 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 планиране саобраћајне и инфраструктурне мреже и објекта није изграђено.

1.5.2.2. 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 банка државног пута, 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 који су већим делом ван границе плана, 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.

1.5.3. Мреже и капацитети јавне комуналне инфраструктуре

(Оријентациони планирани капацитети мреже јавне комуналне инфраструктуре)

1.5.3.1. Хидротехничка инфраструктура

Водоводна мрежа

У оквиру захвата плана нема изграђене водоводне мреже.

Дугорочно решење којим би се решило водоснабјевање насеља Дивчибаре је довођење воде системом цевовода и црпних станица из Ваљево, односно са акумулације "Ровни".

Краткорочно решење заснива се на коришћењу постојећег водовода на Дивчибарама уз изградњу црпне станице на постојећем главном цевоводу и резервоара који би се налазили на највишој коти будућег туристичког насеља, као и цевовод који би повезивао црпну станицу, резервоар и потрошаче.

Фекална канализација

У оквиру захвата плана нема изграђене канализационе мреже.

Најближе место прикључења је удаљено око 1500 m од предметне локације. Прво решење је прикључење на постојећу канализациону мрежу.

Друго решење је изградња постројења за пречишћавање фекалних отпадних вода, пречишћена вода би се упуштала у најближи реципијент-водоток уз поштовање услова надлежног водопривредног предузећа.

1.5.3.2. Електроенергетска мрежа

Према условима ЕД Ваљево у оквиру предметног захвата изграђен је један електроенергетски објект који је у власништву ОДС „ЕПС Дистрибуција“ Београд д.о.о., огранак Ваљево. Постојећи објекти на простору ПДР-а „Видик“ се напајају преко ТС 10/04kV која је прикључена на дистрибутивни систем електричне енергије подземним 10kV водовима.

За снабдевање електричном енергијом предметног локалитета потребно је изградити трафо станицу 35/10 kV "Видик", а прикључење трафо станице на 35 kV напонски ниво извршити са постојећег далековода 35kV. За напајање потрошача на приватним парцелама потребна је изградња трафо станица ТС 10/0,4kV и нисконапонски кабловски развод 1 kV.

За велике потрошаче у комплексима, предвидети изградњу трафо станица ТС 10/0,4kV у оквиру комплекса и одговарајући нисконапонски кабловски развод 1 kV.

1.5.3.3. Телекомуникациона инфраструктура

Према условима јавних предузеће на предметном подручју нема изграђене телекомуникационе инфраструктуре.

Планира се полагање приводног оптичког кабла до сваке целине комплекса, где се поставља одговарајућа активна опрема, на коју се затим повезују остали објекти дате целине. Планским решењем дефинишу се коридори планиране ТК канализације дуж саобраћајница у оквиру граница Плана. За реализацију бежичне приступне ТК мреже, потребно је планирати монтажу стуба и неопходне опреме.

1.5.3.4. Термотехничка инфраструктура

У оквиру захвата плана нема изграђене термотехничке инфраструктуре.

Објекти ће потребу за топлотном енергијом обезбедити индивидуалним путем. Плановима за гасификацију треба обухватити и простор обухвата Плана.

1.5.4. Зеленило

Целокупан наведени простор највећим делом је обрастао шумом црног бора као аутохтоном врстом, а мањи део састојина црног бора настао је вештачким путем.

1.5.5. Оцена расположивих података за израду плана

За израду плана коришћене су подлоге и подаци који су добијени од надлежних јавних предузећа и институција.

Остали подаци и услови уграђени су у План, а услови Јавних предузећа везани за инфраструктурно напајање предметног простора коментарисани су у оквиру поглавља која се баве инфраструктуром.

У поступку прибављања података за израду плана обрађивач је извршио евидентирање постојећег стања и при томе препознао објекте по намени, квалитету, начину коришћења и др.

1.5.6. 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

1.5.7. Фотодокументација





2. ПЛАНСКИ ДЕО

2.1. Правила уређења

2.1.1. Подела на целине и зоне унутар простора Плана

Простор унутар подручја Плана детаљне регулације предвиђен је кроз две просторне целине у оквиру којих се развијају функционалне зоне које прате одговарајући урбанистички показатељи.

Целина за коју је предвиђена даља разрада је део зоне намењене спортско-рекреативним садржајима и објектима. При изради Урбанистичких пројеката у циљу разраде појединих делова Плана морају се поштовати урбанистичка правила и смернице које ће бити детаљније приказане у Плану.

Простор у обухвату плана подељен је на следеће функционалне целине:

- **Целина 1: површине јавне намене**
 - планиране саобраћајне површине
 - зона планираних инфраструктурних објеката
 - зона шумског земљишта
- **Целина 2: површине остале намене:**
туристичко-комерцијални, спортско-рекреативни објекти и викенд куће
 - зона мешовитих туристичко-комерцијалних садржаја
 - зона викенд кућа
 - зона спортско-рекреативних садржаја

2.1.2. Намена простора и биланс површина

2.1.2.1. Намена простора

Анализом постојећег стања и проценом развојних могућности, а на основу стечених обавеза из планова вишег реда, дошло се до решења саобраћајне мреже са претежним наменама у оквиру предметног простора, као и до дефинисања грађевинског подручја, у оквиру кога је земљиште подељено на површине јавне и остале намене.

Земљиште изван грађевинског подручја

Обухвата површину од **3,91 ha**.

Земљиште изван грађевинског подручја чине делови зоне шумског земљишта које припадају *Целини 1*.

- **Шумско земљиште**

Зона обухвата сав простор у оквиру јавних намена, на којем се задржавају постојеће шуме или делови шума. 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. Активности које се у оквиру ових површина могу одигравати односе се на ревитализацију и одржавање вегетације, као и на додатно уређење које ће се спроводити организовањем различитих стаза (пешачке, трим, јахаће), постављањем мобилијара за одмор и одлагање отпада и др. При чему се за све новопланиране садржаје морају користити природни материјали (камен, дрво, земља и др.)

Грађевинско подручје

Грађевинско подручје се поклапа са границом плана из кога су изузети делови у оквиру зоне шумског земљишта које је изван грађевинског подручја.

Опис западне унутрашње границе грађевинског подручја

Из грађевинског подручја су изузети делови шумског земљишта у оквиру К.П. 77/13 К.О. Росићи јужно од новопланиране главне саобраћајнице и намене спорта и рекреације и зоне викенд кућа у контакту, па све до границе захвата плана у западном делу. У средишњем делу шумске површине јужно од главне саобраћајнице и у источном делу у оквиру К.О. Скаваци део К.П 3/37 шумске површине између зоне викенд кућа, пута Саставци - Дивчибаре, све до границе захвата плана.

Површина грађевинског подручја је **24,86 ha**.

Земљиште у оквиру грађевинског подручја је подељено на површине јавне и остале намене.

- површине јавне намене обухватају **8,92 ha**
- површине остале намене обухватају **15,94 ha**

Површине јавне намене

Правила уређења јавних површина и правила грађења јавних објеката обухватају низ урбанистичко - техничких правила и параметара који ће бити приказани у Плану. Овим правилима су обухваћени: инжењерско - геолошки и геотехнички услови коришћења простора, саобраћајна мрежа и објекти, водовод и канализација, електроенергетика, електронске комуникације, термотехничке и гасне инсталације и објекти, правила за међусобно усаглашавање инфраструктурних система и шумске и зелене површине.

У оквиру површина јавне намене планирани су:

- **Целина 1: јавне намене**
 - планиране саобраћајне површине
 - зона планираних инфраструктурних објеката
 - зона шумског земљишта
- **Саобраћајне површине**

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 0,82 ha, а планиране 6,73 ha, тако да цела зона заузима **7,55 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 планираних 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 **1,15 ha** од чега локација планирана за смештај резервоара за водоснабдевање 0,73 ha и простор за лоцирање постројења за пречишћавање отпадних вода 0,34 ha, док ће се за размештај објеката електроенергетске и телекомуникационе инфраструктуре резервисати 0,08 ha.

- **Зона шумског земљишта**

Предметна зона обухвата део простора у оквиру јавних намена, на којем се задржавају постојеће шуме или делови шума, као 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 **0,22 ha**.

Шумске површине престављају изузетно значајан зелени фонд ове територије. Предметна парк-шума првенствено има заштитну улогу првенствено од неповољних утицаја саобраћаја који се одвија у окружењу, а затим и антиерозивну улогу на стрмом земљишту на коме расте. Планираним уређењем створиће се услови за опремање овог простора стазама различитог карактера, постављањем осветљења, надстрешница, клупа, информационих табли, корпи за отпатке и друге одговарајуће опреме за миран одмор и рекреацију корисника и игру деце у природном окружењу.

При уређењу и формирању стаза, чишћењу тетена и кроз потребне мелиоративне мере максимално водити рачуна да се сачува и заштити изузетно вредно постојеће зеленило. На тај начин предметни простор се ставља на располагање становницима и туристима, а да се при том на најбољи начин штити од свих облика деградације. Током организације садржаја и уређења простора користити природне материјале (земља, камен, дрво). Стазе уредити тако да не дође до спирања насутог материјала, како стазе не би посртале бујични водотокови.

Површине остале намене

Правила у овом Плану служе као полазна и обавезујућа основа при изради Урбанистичког пројекта, за део обухвата Плана за које је таква разрада предвиђена. Уређење простора и изградња објеката, у деловима обухвата Плана, за које није предвиђена даља разрада, вршиће се на основу правила из овог Плана.

У оквиру Плана биће у потпуности дефинисана правила и смернице за изградњу објеката и уређење простора у *зонама спортско-рекреативних садржаја*, оне која је предвиђене за даљу разраду и оне чија ће се правила уређења и изградње примењивати директно из Плана. У оквиру Плана биће у потпуности дефинисана правила за изградњу објеката и уређење простора у *зонама туристичко-комерцијалних садржаја* и *зони кућа за одмор*, која ће се примењивати директно из Плана.

- **Зона мешовитих туристичко-комерцијалних садржаја**

У оквиру ове зоне планирана је организација различитих садржаја који ће предметну зону детерминисати као изразито туристичку а кроз организацију различитих типова смештаја које прате угоститељски, комерцијално – забавни, едукативни, пословни, културно уметнички, спортско – рекреативни и др. садржаји. Ова зона обухвата **6,72 ha**.

- **Зона викенд кућа**

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 **6,14ha**.

- **Зона спортско-рекреативних садржаја**

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

2.1.2.2. Биланс површина у обухвату Измена Плана

НАМЕНА	ПОВРШИНА КОРИШЋЕЊА (m ²)
ЗЕМЉИШТЕ ИЗВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА	
Зона шумског земљишта	39.066,77
УКУПНО ИЗВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА	39.066,77
ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ	
ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ – ЦЕЛИНА 1	
Зона шумског земљишта	2.227,62
Зона планираних инфраструктурних објеката	11.524,56
Саобраћајне површине	75.496,65
ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ – ЦЕЛИНА 2	
Зона мешовитих туристичко-комерцијалних садржаја	67.247,64
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

2.1.3. Површине јавне намене – опис локација и попис парцела

Површине јавне намене обухватају: парцеле и делове парцела постојећих саобраћајница, делове парцела у обухвату површина остале намене који се планирају припојити постојећим саобраћајницама, за које је планирана корекција регулације, као и парцеле и делове парцела у обухвату површина остале намене на којима је планирано увођење нових саобраћајница, површине у функцији уређеног зеленила и шумских површина и површине у функцији инфраструктурних објеката.

Површине јавне намене, као и парцеле за површине јавне намене, приказане су у графичким прилозима *План регулације и нивелације* и *План површина јавне намене са аналитичко-геодетским елементима за обележавање*.

За површине јавне намене одређују се:

- Саобраћајне површине
- Зона планираних инфраструктурних објеката
- Зона шумског земљишта

Саобраћајне површине

Планским решењима је предвиђена реализације једне главне саобраћајнице и више помоћних саобраћајница, чиме се омогућава саобраћајни приступ са свих површина које су намењене изградњи објеката, а посредно и саобраћајно прикључење тих површина на постојећу саобраћајницу која пролази северним делом подручја Плана.

Главна планирана саобраћајница пролази читавим подручјем планског обухвата, правцем од запада према истоку и обухвата површину од 4,44 ha, а описана је тачкама од броја 1 до броја 380 у табеларном приказу и на графичком прилогу. Парцелом главне саобраћајнице обухваћен је манипулативни и паркинг простор за потребе параглајдинга.

Помоћна саобраћајница 1 омогућава прикључење дела зоне намењене изградњи кућа за одмор, обухвата површину од 0,345 ha, а дефинисана је тачкама од броја 603 до броја 630 у табеларном приказу и на графичком прилогу.

Помоћна саобраћајница 2 омогућава прикључење дела зоне намењене изградњи кућа за одмор у западном делу Плана и дела зоне намењене спортским теренима са планираним приступом и паркингом, обухвата површину од 0,422 ha, а дефинисана је тачкама од броја 501 до броја 527 у табеларном приказу и на графичком прилогу.

Помоћна саобраћајница 3 омогућава прикључење дела зоне намењене изградњи кућа за одмор у средишњем делу Плана, обухвата површину од 0,251 ha, а дефинисана је тачкама од броја 401 до броја 438 у табеларном приказу и на графичком прилогу.

Помоћна саобраћајница 4 омогућава прикључење постојећих дефинисаних катастарских парцела намењених изградњи кућа за одмор и утврђена је достављеним катастарским подлогама за израду Плана, обухвата површину од 0,05 ha.

Помоћна саобраћајница 5 омогућава прикључење дела зоне намењене мешовитим туристичко-комерцијалним садржајима и објектима на планирану главну саобраћајницу, а такође представља саобраћајну комуникацију за парцелу на којој је предвиђена изградња планираног трафо станице 35/10 kV "Видик", утврђена је достављеним катастарским подлогама за израду Плана и обухвата површину од 0,1 ha.

Дуж постојећег пута Каона-Дивчибаре (северна граница Плана) планирана је стаза за немоторни саобраћај (пешачки и бициклически), која је дефинисана тачкама од броја 1301 до броја 1566 у табеларном приказу и на графичком прилогу.

Облик и обухват парцела за планиране саобраћајнице, како је раније објашњено, условљен је захтевним условима терена и позиције, који су утицали на потребу примене низа техничких елемената (потпорни зидови, шкарпе, усеци итд.) и тако условили неправилне облике парцела (нарочито уочљиво код главне саобраћајнице). Обухвати парцела представљају путни појас, у којем је дозвољено постављање заштитног зеленила у складу са правилима грађења из Плана.

ГЛАВНА САОБРАЋАЈНИЦА

Табеларни приказ аналитичко-геодетских тачака главне саобраћајнице приказан је на графичком прилогу План парцелације за површине јавне намене са аналитичко-геодетским елементима за обележавање.

У К.О. Росићи

Део катастарске парцеле:
77/13.

ПОМОЋНА САОБРАЋАЈНИЦА 1

Табеларни приказ аналитичко-геодетских тачака помоћне саобраћајнице 1 приказан је на графичком прилогу План парцелације за површине јавне намене са аналитичко-геодетским елементима за обележавање.

У К.О. Росићи

Део катастарске парцеле:
77/13.

ПОМОЋНА САОБРАЋАЈНИЦА 2

Табеларни приказ аналитичко-геодетских тачака помоћне саобраћајнице 2 приказан је на графичком прилогу План парцелације за површине јавне намене са аналитичко-геодетским елементима за обележавање.

У К.О. Росићи

Део катастарске парцеле:
77/13.

ПОМОЋНА САОБРАЋАЈНИЦА 3

Табеларни приказ аналитичко-геодетских тачака помоћне саобраћајнице 3 приказан је на графичком прилогу План парцелације за површине јавне намене са аналитичко-геодетским елементима за обележавање.

У К.О. Росићи

Део катастарске парцеле:
77/33.

ПОМОЋНА САОБРАЋАЈНИЦА 4

Табеларни приказ аналитичко-геодетских тачака помоћне саобраћајнице 4 приказан је на графичком прилогу План парцелације за површине јавне намене са аналитичко-геодетским елементима за обележавање.

У К.О. Росићи

Делови катастарских парцела:
77/23 и 77/30.

ПОМОЋНА САОБРАЋАЈНИЦА 5

У К.О. Росићи

Цела катастарска парцела:
77/31.

ПОМОЋНА САОБРАЋАЈНИЦА 6

Табеларни приказ аналитичко-геодетских тачака помоћне саобраћајнице 6 приказан је на графичком прилогу План парцелације за површине јавне намене са аналитичко-геодетским елементима за обележавање.

У К.О. Скаквци

Део катастарске парцеле:
3/37.

Комунални инфраструктурни објекти

Парцеле намењене изградњи комуналних инфраструктурних објеката формиране су на основу потребних величина и позиција планираних објеката, као и на основу околних намена, односно намена са којима се ове парцеле граниче, позиције постојеће саобраћајнице, позиције постојећег далековода, границе Плана, геоморфолошких карактеристика и потребних техничких услова за функционисање одређених објеката (или њихову реализацију са мање средстава).

Сви наведени фактори су утицали на облик и обухват парцела, што је резултирало формирањем парцела на којим је могуће уредити окружење инфраструктурних објеката, формирањем делова под уређеним зеленилом.

Парцела намењена лоцирању резервоара за водоснабдевање означена је бројем КП Н1 на графичком прилогу „План површина јавне намене са аналитичко-геодетским елементима за обележавање“ и обухвата површину од 7335,45 m². У табеларном приказу и на графичком прилогу је означена тачкама од броја 1050 до броја 1086. Парцела се налази на оптималном простору према висинским карактеристикама и према условима надлежног ЈКП, а већи обухват омогућава спровођење квалитетних мера безбедности и изолованости објеката, уз могућност ограђивања постројења и оплемењавања простора шумским и уређеним зеленилом. Потреба за већим

обухватом простора је условљена стратешким опредељењима развоја, ширег окружења, односно претпоставком фазне реализације већег броја резервоара на овом простору.

Парцела намењена лоцирању *главне трафо станице* (35Kv) дефинисана је достављеном катастарском подлогом као парцела 77/32 КО Росићи. Парцела обухвата површину на којој је могуће лоцирати планирани објект према стандардним димензијама и поставити одговарајућу ограду, парцелом су такође обухваћене два стуба са којих се врши кабловски силаз.

Парцела намењена лоцирању *постројења за пречишћавање отпадних вода* означена је бројем КП Н2 на графичком прилогу „План површина јавне намене са аналитичко-геодетским елементима за обележавање“ и обухвата површину од око 3379,67 m², а у табеларном приказу и на графичком прилогу означена је тачкама од броја 1201 до броја 1234. Парцела обухвата површине намењене ППОВ и деловима канализационе мреже којим се доводи вода до постројења и након пречишћавања одводи према реципијенту. Значајнији обухват парцеле омогућава одговарајући приступ, безбедност и оградивање планираног објекта, али и формирање појаса уређеног зеленила на преосталом простору у оквиру парцеле.

2.1.4. Општи урбанистички услови за уређење површина јавне намене – саобраћајне и зелене површине

Планска решења су базирана на концептуалном предлогу којим се резервише простор за смештај мрежа и објеката јавне комуналне инфраструктуре у регулационом појасу планираних и постојећих саобраћајница и ван њега, на посебно резервисаним просторима за ову намену.

Величина и обухват простора је дефинисан на основу планираних величина објеката, односно на основу капацитета који су утврђени у оквиру прикупљених услова надлежних предузећа.

Предлогом правила уређења простора и изградње објеката су обухваћени сви инфраструктурни објекти, који су приказани у графичком и текстуалном делу Плана.

Детаљна диспозиција мрежа комуналне инфраструктуре, биће у потпуности одређена у изради техничке документације, док се планским решењима приказаним на графичким прилозима резервишу коридори за пролазак планираних мрежа. Поред наведеног, предвиђена је могућност формирања коридора за постављање инфраструктуре у зони планиране пешачке стазе, дуж саобраћајнице Дивчибаре - Каона, са стране општине Косјерић.

2.1.4.1. Саобраћајне површине

Визија и принципи развоја су:

Саобраћајни систем који обезбеђује мобилност свих учесника у саобраћају и на оптималан начин активира будући саобраћај, са високим степеном безбедности свих учесника у саобраћају и слободним површинама за кретање пешака.

Принципи развоја саобраћајне инфраструктуре су:

- повезивање простора са широм околином, са посебним освртом на остваривању квалитетних веза са државним путем
- трасирање нових праваца, у циљу планског развоја простора обухваћеног планом и садржаја планираних у њему уз адекватно комунално опремање.

Саобраћајна мрежа

Концепција основне мреже саобраћајница има за циљ прихватање и квалитетно опслуживање локалног саобраћаја и спровођење транзитног уз његово увођење до туристичких и комерцијалних садржаја у захвату плана уз максимално коришћење изграђене саобраћајне мреже.

Примарна мрежа саобраћајница је предложена на основу свеобухватне анализе стања постојећег саобраћајног система, као и урбанистичке концепције са дефинисаним наменама површина.

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:

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

- Саобраћајне везе насеља са окружењем

Реализацијом планиране саобраћајне мреже остварио би се веома висок ниво повезаности простора са непосредном околином а нарочито са ширим окружењем.

- **Саобраћајне површине**

Друмски саобраћај

Измене Плана подразумевају да је приоритетне активности потребно усмерити на ревитализацију и реконструкцију постојеће мреже саобраћајница и изградње 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 II А реда бр. 175 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.

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).

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.

Све саобраћајнице секундарне мреже у оквиру обухвата Плана предвиђене су као колско-пешачке са минималном регулацијом од 4.0м. Основни попречни профил се састоји од коловоза ширине 6м (5м) са или без тротоара, односно банкина.

Елементи попречног профила саобраћајница унутар регулацине ширине нису обавезујући, и могу се мењати кроз даљу разраду техничке документације у оквиру задате регулације, а уз обавезујући број планираних саобраћајних трака

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.

Пешачки саобраћај

Површина резервисана за кретање пешака планирана је првенствено у профилу државног пута **II А реда бр. 175** са леве стране (у смеру раста стационаже) тангирајући простор који се обрађује. Планирани тротоар је минималне ширине 2м. Остала пешачка кретања планирана су дуж тротоара (банкина) ширине по 1м уз главну сервисну саобраћајницу, као и важније приступне улица, али и свим осталим приступним – колско-пешачком улицама.

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.

Општи услови

За све планиране саобраћајнице и саобраћајне објекте обавезна је израда пројектне документације. Код пројектовања саобраћајних површина и саобраћајница, решење се мора предвидети у складу са Правилником о условима које са аспекта безбедности

саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута ("Сл. Гласник РС", бр.50/11) и осталим важећим прописима.

Регулација свих улица обухвата коловозну површину и тротоар, у променљивој ширини у зависности од ранга улице (приказано на графичком прилогу "План саобраћаја").

Планирано је задржавање постојеће саобраћајне матрице – државних путева који тангирају предметни простор, уз реконструкцију и доградњу којом се побољшава ниво услуге, заснован на следећим правилима:

- коловози примарних саобраћајница треба да имају најмање две саобраћајне траке, како би се ефикасно одвијао двосмерни саобраћај возила;
- у оквиру планираних "слепих" улица обезбедити простор за окретање возила;
- поставити одговарајућу саобраћајну сигнализацију; и
- омогућити адекватне пешачке комуникације уз примену прописа на основу "Правилника о техничким стандардима приступачности" ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015).

Заштитни појасеви:

Заштитни појас, са сваке стране јавног пута, планиран је са ширином 1.5-3м

Услови за приступ на јавну саобраћајну мрежу

Грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину односно трајно обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу.

Приступ парцели је потребно обезбедити на три могућа начина:

1. директним излазом на јавни пут;
2. преко приватних прилаза, или
3. путем уговора о службености пролаза.

Право приватних прилаза и уговор о службености пролаза могу се по потреби примењивати и односити на више парцела. Код формирања нових парцела обавезно је формирање пролаза, док се за постојеће парцеле успоставља право службености.

Уколико се приступ остварује индиректним путем, **који није јавна површина**, испоштовати следеће услове:

а/ Услови приступа парцелама у оквиру викенд становања

Ако се грађевинска парцела не ослања директно на јавну саобраћајну површину, њена веза са јавном саобраћајницом се остварује преко приступног пута минималне ширине 3,5м.

Постојећи приступни пут, којим се обезбеђује приступ грађевинским парцелама са **изграђеним објектима**, који је последица уситњавања већих парцела, а није урађен према некој планској документацији, може се задржати изграђене ширине, али не мање од 2,5м' за постојећи број парцела.

Минимална ширина приступног пута који се користи за повезивање две до четири грађевинске парцеле са јавном саобраћајницом и дужине до 100м' је 4,5м.

Минимална ширина приступног пута који се користи за повезивање више од четири грађевинске парцеле са јавном саобраћајницом и дужине до 100м' је 5,0м'.

Ако се приступни пут користи за једну грађевинску парцелу, може се припојити тој парцели.

Ако се приступни пут користи за повезивање две или више грађевинских парцела са јавном саобраћајницом, формира се као посебна парцела.

б/ Услови приступа парцелама у оквиру туристичко-комерцијалних функција

Приступ грађевинске парцеле јавној саобраћајној површини могуће је остварити преко приступног пута минималне ширине 6,5м (коловоз ширине минимално 5м и тротоар ширине минимално 1,5м), а у складу са меродавним возилом.

Приступни путеви који су без просторних могућности за проширење, могу да се задрже за приступ постојећем броју грађевинских парцела.

Колске прилазе на парцеле формирати са саобраћајнице нижег ранга, преко ојачане конструкције тротоара и упуштених ивичњака како би пешачки саобраћај остао у континуитету.

За угаоне објекте колске прилазе планирати што даље од раскрснице, на најудаљенијем делу парцеле.

2.1.4.2. Зелене површине

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.

Правила грађења објеката у зонама шумског земљишта:

- Очување пошумљених површина и додатно озелењавање мора бити усклађено са наменом и функцијом зелене површине, у складу са микролокацијским карактеристикама и уз стручни избор одговарајућих врста;
- Постојећи шумски комплекси, као и сви остали видови зелених површина, без обзира на власништво и начин формирања, морају бити уважени приликом лоцирања садржаја и објеката, нивелација мора бити усклађена са конфигурацијом терена;
- Озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром, односно са правилима која се на односе на позиције и врсте заштитног зеленила, а при планирању траса инфраструктуре уважавати постојеће шумске површине;
- Начин обраде зелених површина, као и избор биљног материјала треба да буду у функцији целина у којима се налазе;
- Приликом озелењавања максимално водити рачуна о очувању аутохтоности предеоно целине, а однос површина – поплочавања, травњака и високог растиња ускладити са наменом зелене површине;
- У оквиру шума, парк-шума и јавних зелених површина, поставити основне елементе урбаног мобилијара (клупе, жардињере, ђубријере итд.);
- Приликом одабира урбаног мобилијара користити природне материјале који ће подржати препознатљив печат амбијенталности;
- Дозвољена је изградња, уређење и постављање дечијих игралишта на трави, мањих приземних отворених партерних објеката за одмор, продају сувенира и сл., максималне површине 25 m².

2.1.5. Општа правила уређења мреже јавне комуналне инфраструктуре

2.1.5.1. Хидротехничка инфраструктура

Водоводна мрежа

Водоводном мрежом потребно је обезбедити снабдевање свих објеката и корисника простора потребним количинама воде за санитарне потребе, као и воде за спољну хидрантску противпожарну мрежу. Потребна количина воде за гашење пожара износи 10 l/s (за истовремени рад 2 спољна хидранта, за пожар који траје 2 часа и потрошњу, по једном хидранту, од 5 l/s. Према "Правилнику о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара" и "Закону о заштити од пожара", потребно је извести прстенасту мрежу минималног пречника Ø100mm (или већег пречника, ако тако покаже хидраулички прорачун) са потребним бројем спољних хидраната РНØ80mm. Потребна рачунска количина воде за санитарне потребе је $Q_{\max} dp=4$ l/s, која је срачуната према тренутно расположивим подацима о планираним објектима на простору обухваћеним планом.

С обзиром да на предметној локацији не постоји водоводна мрежа, постоје два решења за довођење воде на простору обухвата Плана.

Дугорочно решење којим би се решило водоснабјевање насеља Дивчибаре довођењем воде системом цевовода и црпних станица из Ваљева, односно са акумулације "Ровни".

Краткорочно решење коришћењем постојећег водовода на Дивчибарама. С обзиром да је предметно подручје топографски посматрано више од постојећег резервоара на Стражари, могућност коришћења цевовода насеља Дивчибаре остварила би се изградњом црпне станице на постојећем главном цевоводу у центру Дивчибара. Количина воде која би могла да се користи је 4 l/s на црпној станици. Поред овога потребно је изградити резервоар са две одвојене коморе за санитарну и противпожарну мрежу капацитета минимално око 200 m³ који би налазио на највишој коти будућег туристичког насеља, као и цевовод који би повезивао црпну станицу, резервоар и потрошаче. Тачан положај, као и запремина заједничког резервоара за санитарну и противпожарну мрежу, прецизније ће се дефинисати кроз израду техничке документације. На предметну мрежу могли би да се прикључе и остали конзументи, па би се могла сагледати могућност заједничког улагања са ЈКП "Водовод Ваљево".

Фекална канализација

За решавање одвођења фекалних отпадних вода са локације постоје два решења.

Прво решење је, уз претходне услове и сагласности од ЈКП "Водовод Ваљево", у чијој је надлежности фекална канализациона мрежа насеља Дивчибаре, прикључење на постојећу канализациону мрежу. Најближе место прикључења је удаљено око 1500 m од предметне локације. На предметну мрежу могли би да се прикључе и остали конзументи, па би се могла сагледати могућност заједничког улагања са ЈКП "Водовод Ваљево".

Друго решење је израда постројења за пречишћавање фекалних отпадних вода на предметној локацији. После третмана, пречишћена вода би се упуштала у најближи реципијент-водоток уз поштовање услова надлежне водопривредне куће. Најближи водоток удаљен је око 1500 m од предметне локације. Трасу канализације од ППОВ до водотока мора пратити сервисна саобраћајница минималне ширине 3,0 m, да би се омогућио приступ возилима Јавног комуналног предузећа, задуженог за одржавање мреже. Сасушени муљ са поља за сушење муља одвозио би се возилима надлежног комуналног предузећа на санитарну депонију ван слива.

Функционисање планираног постројење за пречишћавање отпадних вода, у погледу процесно-технолошког решења зависи од: капацитета постројења, карактера насеља, расположивог простора, услова ефлуента итд. За анализу хидрауличног оптерећења постројења може се

рачунати са бројем становника од 600 ЕС, који је срачунат на основу планираних капацитета простора обухваћеног Планом.

С обзиром да је значајан део планског обухвата, који је намењен мешовитим туристичко-комерцијалним наменама, као спортско-рекреативним садржајима, предвиђен за даљу разраду у циљу омогућавања потенцијалним инвеститорима да утичу на простор у који желе да уложе капитал, може се предвидети фазна изградња ППОВ. Оваквим приступом било би омогућено да се стварни услови, у погледу броја конзумента, који ће се исказати током реализације пројекта, узму у обзир при фазној изградњи ППОВ.

Локација постројења је једнозначно дефинисана и приказана у графичком прилогу. Минимални пречник канализационе мреже је Ø250 mm.

2.1.5.2. Електроенергетска инфраструктура

За снабдевање електричном енергијом потребно је изградити трафо станицу 35/10 kV "Видик" (МБТС 35/10 kV 2x4 MVA). Прикључење трафо станице на 35 kV напонски ниво извршиће се са постојећег далековаода 35 kV. Увод у постројење 35 kV предвиђен је кабловским силазом са одговарајућих стубова, при чему се укида део надземне трасе 35 kV, а део се измешта односно дислоцира према новопланираној помоћној саобраћајници, искључиво према условима надлежног предузећа.

За напајање потрошача на приватним парцелама потребна је изградња две трафо станице ТС 10/0,4 kV и одговарајући нисконапонски кабловски развод 1 kV. Нисконапонским разводним каблом ће се омогућити прикључење свих појединачних парцела у западном делу обухвата Плана, односно у зони кућа за одмор, док ће се за неколико парцела намењених викенд кућама у североисточном делу Плана, прикључење обезбедити преко планираних трафо станица у околним комплексима, што ће бити утврђено кроз услове за изградњу тих комплекса. Исто важи и за електро напајање потребно за издвојене телекомуникационе уређаје приказане у Плану.

За велике потрошаче у комплексу, предвидети изградњу трафо станице ТС 10/0,4 kV у оквиру комплекса и одговарајући нисконапонски кабловски развод 1 kV.

Кабловски развод 10kV од будуће ТС 35/10 kV "Видик" до нових ТС 10/0,4 kV предвиђен је подземним енергетским кабловима.

Улична расвета планирана је у појасу регулације саобраћајница, са капацитетима који су према постојећим техничким стандардима предвиђени за овај тип насеља. Јавна расвета ће се реализовати засебним подземним кабловима 1 kV.

2.1.5.3. Телекомуникациона инфраструктура

Како би се свим будућим корисницима на предметној локацији омогућили савремени телекомуникациони сервис и услуге, концептуално решење је такво да предвиђа умрежавање и интеграцију са централним менаџментом, свих система који контролишу појединачне ресурсе и сервисе једног или скупа објеката. Да би се ово остварило, планира се полагање приводног оптичког кабла до сваке целине комплекса где се поставља одговарајућа активна опрема, на коју се затим повезују остали објекти дате целине.

Да би се викенд насеља из западне половине Плана прикључила на ТК мрежу комплекса, планира се локација површине 10 m² за смештај ТК опреме за спољашњу монтажу. За ову локацију планира се засебно напајање са ЕД мреже.

За простор намењен туристичким комплексима, чија се изградња планира на источној страни Плана, у свим већим објектима комплекса потребно је обезбедити простор у техничкој соби површине око 6 m² и висине минимум 260 cm, за смештај ТК опреме. Потребни услови који морају да важе у техничким собама са аспекта позиције,

напајања, уземљења, вентилације, биће достављени кроз услове надлежног предузећа и поштоваће се при изради пројекта појединачних објеката.

За потребе полагања ТК каблова, потребно је обезбедити приступ свим планираним објектима путем ТК канализације. Овим планским решењем дефинишу се коридори планиране ТК канализације дуж саобраћајница у оквиру граница Плана.

Дуж сервисних саобраћајница планира се изградња ТК канализације капацитета једне цеви PVC/PEHD Ø110 mm и две цеви PE Ø50 mm, са потребним бројем ТК окана димензија 150x80x100 cm. Од ове ТК канализације до већих објеката туристичких комплекса планирају се приводи такође капацитета једне цеви PVC/PEHD Ø110 mm и две цеви PE Ø50 mm. Између ових већих објеката и осталих објеката сваког туристичког комплекса такође се планира једна цев PVC/PEHD Ø110 mm и две цеви PE Ø50 mm (није приказано на графичком прилозима, јер није познат распоред објеката унутар туристичких комплекса).

Дуж помоћних саобраћајница у викенд насељима и у правцу спортско-рекреативних терена, планира се постављање једне цеви PVC/PEHD Ø110 mm. До сваког објекта викенд насеља планирати полагање једне цеви PE Ø50 mm.

Број и диспозиције планираних прелаза преко саобраћајница, биће прецизно утврђени у изради техничке документације.

За реализацију бежичне приступне ТК мреже, потребно је планирати монтажу стуба и неопходне опреме (локација је приказана на графичком прилогу број 2) за смештај опреме димензија 10x10 m. За ову локацију планира се засебно напајање са ЕД мреже.

2.1.5.4. Термотехничка инфраструктура

Имајући у виду постојеће стање, односно да не постоји ни топловодна ни гасоводна мрежа, планирани објекти ће потребу за топлотном енергијом обезбедити индивидуалним путем. У циљу поштовања степена еколошке заштите подручја, могуће је користити гасовита горива, у овом случају течни нафтни гас (ТНГ) или горива на бази дрва. Очекивано је да ће се око 25% потребе за топлотном енергијом остварити коришћењем електроенергије.

Плановима за гасификацију ширег подручја, треба обухватити и планско подручје и претпоставити могућност прикључења објеката на гасну мрежу, посебно објеката са већом потребом за топлотном енергијом.

2.1.6. Смернице за уређење зелених површина у оквиру осталих намена

Систем зеленила предметног плана, у највећој мери, чине зелене површине које прате претежне намене (мешовите туристичко-комеријалне садржаје, становање повремениог карактера – куће за одмор и спортско-рекреативне садржаје).

- Зеленило зоне мешовитих туристичко-комерцијалних садржаја
- Зеленило зоне викенд кућа
- Зеленило зоне спорта и рекреације

Зеленило зоне мешовитих туристичко-комерцијалних садржаја

Ова категорија зелених површина заступљена је на у оквиру комплекса мешовите намене где се могу наћи смештајни туристички објекти попут хотела, апартмана, вила, етно-кућа, вајата и др. Организација зеленла на површинама наведене намене, биће условљена категоријом објекта мешовитог карактера.

Слободне зелене површине у оквиру наведених објеката подразумевају формирање средине која ће гостима омогућити окружење за пасиван одмор, шетњу и могућност лаке рекреације. Зеленило организовати формирањем групација зеленила по вертикали и хоризонтални, а посебну пажњу посветити формирању репрезентативних травњака. Уредити и просторе дуж степеништа, подеста и платоа, који се могу оплеменили и жардињерама, саксијама и др. Планирати перголе или колоне са високодекоративним пузавицама. Материјал од кога је изграђен пратећи мобилијар ускладити са материјалима коеишћеним за изградњу објекта комплекса. Избор биљних врста подредити стандардним естетским и функционалним критеријумима за предметну категорију објекта.

Зеленило зоне викенд кућа

Зеленило ове категорије планирано је у оквиру површина опредељених за појединачних кућа за одмор. Код формирања зелених површина ове намене. Простор између грађевинске и регулационе линије треба да буде слободан и озелењен. Уместо чврстих ограда препоручује се употреба живица, нарочито у улицама које због ширине или других организационих околности немају дрворед. Таквом организацијом, улицама се може дати нов, карактеристичан изглед. Задњи део индивидуалних окућница може се користити као мања башта, воћњак или повртњак, у зависности од површине слободне парцеле. На избор биљних врста за ову категорију зеленила, не може се значајно утицати, али је препорука да то буду аутохтоне врсте прилагођене датим условима.

Зеленило зоне спорта и рекреације

Ова категорија зеленила планира се на простору намењеном за параглајдинг, као и простору намењеном за изградњу спортских терена и пратећих садржаја.

Основна улога зеленила наведене категорије је пружање пријатног амбијента за рекреирање. Уређење наведених садржаја подразумева организацију спортских терена и осталих слободних површина у јединствену функционалну целину опремљену потребним пратећим садржајима (справама за игру деце, стазама за шетњу, чесмама, клупама за краткотрајан одмор и осталим вртно-архитектонским елементима). Пратеће садржаје потребно је уклопити са зеленилом на такав начин да не ометају спортске активности које се одигравају на предметним површинама.

Приликом озелењавања избегавати употребу алергених врста, врста са крупним плодовима или оних које у јесењем периоду услед опадања лишћа и плодова доприносе повећању запрањаности простора. У зони рекреације на местима где се јавља подземна инфраструктура зеленило организовати у виду травног покривача и избегавати употребу дрвенастих и жбунастих врста са великим кореном. Посебну пажњу обратити на озелењавање простора планираног за параглајдинг, избегавајући високо растиње које би утицало на прегледност и простор потребан за менавар.

Услед евентуалног недостатка слободне површине за озелењавање користити жардињере и саксије са декоративним врстама или вертикално зеленило (различите пузавице, вињаге, перголе и др).

2.1.7. Правила, услови и ограничења уређења простора

У графичком прилогу „План намене површина“ дате су претежне намене у оквиру захвата плана.

- Изградња објеката се може вршити искључиво на основу плана и по условима прописаним планом.
- У регулацији улица није дозвољена изградња објеката, изузев оних који спадају у саобраћајне, комуналне објекте и урбану опрему (надстрешнице јавног превоза, споменици, рекламни панои и сл).
- Изградња планираних објеката дозвољена је унутар регулационих линија односно утврђених грађевинских линија објеката према правилима уређења и грађења утврђеним Планом.
- На планираним површинама јавне намене и површинама планираним за објекте од општег интереса не могу се подизати објекти који нису у функцији планиране намене.
- На просторима који на основу плана нису утврђени као грађевинске површине не може се дозволити никаква изградња супротна предвиђеној намени, осим објеката инфраструктуре, односно објеката који служе одбрани.

2.1.8. Општи регулациони и нивелациони услови за уређење површина јавне намене - улица

Ширина регулације новопланираних и постојећих саобраћајница предвиђених за реконструкцију утврђена је у складу са категоријом саобраћајнице и оптималним коридором за смештај, како саме саобраћајнице, тако и инфраструктуре која иде уз њу.

Регулациона линија утврђује линију разграничења површина одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене и представља будућу границу грађевинских парцела намењених за површине јавне намене, међу којима и саобраћајнице.

Планом регулације улица дефинисани су услови за диспозицију саобраћајних површина – коловоза, тротоара и паркинга.

Положај саобраћајница у уличном коридору дефинисан је и осовином самих саобраћајница.

Грађевинске линије су дефинисане у односу на регулационе линије, регулацију саобраћајница.

Саобраћајним решењем условљено је и постављање нивелете саобраћајница према конфигурацији терена и другим условима у коридору. Планом нивелације утврђена је висинска регулација новопланираних саобраћајница у односу на конфигурацију терена и нивелацију већ изграђених саобраћајница. Дате висинске коте пресечних тачака осовина постојећих или планираних саобраћајница су орјентационог карактера и могуће су измене ради побољшања техничких решења. У односу на утврђену нивелету саобраћајница потребно је испланирати терен пре почетка грађења и утврдити висинску коту приземља објеката.

2.1.9. Услови и мере заштите простора

2.1.9.1. Услови за заштиту животне средине

Општи услови заштите животне средине обухватају спровођење норматива који су дефинисани како кроз планове вишег реда, тако и кроз услове за изградњу објеката, заступљеност отворених – слободних простора и зелених површина на нивоу урбанистичке зоне.

Придржавањем утврђених услова из плана у погледу врсте и намене новопланираних објеката, њиховог утврђеног положаја, дефинисаних индекса и заузетости простора – парцела и утврђених максималних спратности, уз поштовање ограничења, обезбеђују се квалитетнији услови живота.

Општи услови заштите животне средине обезбеђују се придржавањем одредби:

- *Закон о заштити животне средине* („Сл. гласник РС“ бр. 135/04, 36/09, 36/09 - др. закон, 72/09 - др. закон, 88/10, 43/11 - одлука УС, 14/16, 76/18 и 95/18 – др. закон,).
- *Закон о стратешкој процени утицаја на животну средину* („Сл. гласник РС бр. 135/04 и 88/10),
- *Закон о процени утицаја на животну средину* („Сл. гласник РС“ бр. 135/04, 36/09), као и другим законима, правилницима и прописима везаним за ову област.

2.1.9.2. Услови за заштиту од пожара, елементарних и других непогода

Ради заштите од пожара објекти морају бити реализовани према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима:

- Објекти морају бити реализовани у складу са *Законом о заштити од пожара* („Сл. Гласник РС“, бр. 11/09, 20/15, 87/18 и 87/18 – др. закон)
- Објекти морају имати одговарајућу хидрантску мрежу која се по протоку и притиску воде у мрежи планира и пројектује према *Правилнику о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара* („Сл. гласник РС“, бр. 3/18)
- Објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила, сходно *Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице, уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара* („Сл. лист СРЈ“, бр. 8/95), по коме најудаљенија тачка коловоза није даља од 25м од габарита објекта.
- Објекти морају бити реализовани у складу са *Правилником о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара* („Сл. Гласник РС“, бр. 80/15, 67/17 и 103/18), *Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона* („Сл. лист СФРЈ“, бр. 53/88, 54/88 – исправка, „Сл. лист СРЈ“, бр. 28/95) и *Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења* („Сл. лист СРЈ“, бр. 11/96).

У циљу прилагођавања просторног решења потребама заштите од елементарних непогода, пожара и потреба значајних за одбрану укупна реализација односно планирана изградња мора бити извршена уз примену одговарајућих просторних и грађевинско - техничких решења у складу са законском регулативом из те области.

Ради заштите од потреса новопланиране садржаје реализовати у складу са - *Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима* („Сл. лист СФРЈ“, бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).

У поступку спровођења плана обавезна је примена свих прописа, смерница и стручних искуства, као и

-*Уредбе о организовању и функционисању цивилне заштите* („Сл. гласник РС“, бр. 21/92).

-Закон о одбрани („Сл. гласник РС“, бр.116/07, 88/09, 88/09 – др. закон, 104/09 – др. закон, 10/15 и 36/18).

- Одлука о врстама инвестиционих објеката и просторних и урбанистичких планова од значаја за одбрану („Сл. гласник РС“, бр. 85/15) утврђује који су објекти од значаја за одбрану.

- Уредбом о организовању и функционисању цивилне заштите („Сл. гласник РС“, бр. 21/92)

Градови и насеља у републици Србији класификовани су кроз четири степена угрожености. За сваки степен утврђене су одговарајуће мере, услови и режими заштите.

2.1.9.3. Правила и услови заштите природних и културних добара

Према условима Завода за заштиту природе Србије, у обухвату Плана нама заштићених подручја за која је спроведен или покренут поступак заштите, утврђених еколошки значајних подручја и еколошких коридора од међународног значаја еколошке мреже Републике Србије, као ни евидентираних природних добара.

Ако се у току радова наиђе на геолошко–палеонтолошка документа или минеролошко–петрографске објекте за које се претпоставља да имају својство природног добра, извођач радова је дужан да у року од осам дана обавести министарство надлежно за послове заштите животне средине, као и да предузме све мере заштите од уништења, оштећења или крађе до доласка овлашћеног лица.

На простору у обухвату Плана важе следеће мере заштите културних добара:

- Уколико се при земљаним радовима наиђе на археолошки материјал или структуре из прошлости, Извођач/Инвеститор је дужан да обустави радове и обавести Завод за заштиту споменика културе Краљево.
- Инвеститор/Извођач је дужан да предузме мере заштите како откривени археолошки материјал не би био уништен и оштећен.
- Након увида у материјал, стручно лице Завода има права да обустави радове и пропише извођење заштитних археолошких истраживања.
- Трошкове ископавања, праћења радова и конзервације откривеног материјала сноси Инвеститор.

2.1.10. Услови приступачности особама са инвалидитетом

Приликом пројектовања објеката за јавну употребу, саобраћајних и пешачких површина (тротоари и пешачке стазе, пешачки прелази, паркинзи, прилази до објеката и сл.), мора се омогућити несметан приступ, кретање и боравак особама са инвалидитетом, деци и старим особама, у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл. Гласник РС“, бр. 22/15), као и осталим важећим прописима, нормативима и стандардима који регулишу ову област.

Нивелације свих пешачких стаза и пролаза радити у складу са важећим прописима о кретању особа са посебним потребама.

Потребно је испоштовати одредбе Закона о спречавању дискриминације особа са инвалидитетом (Сл. гласник РС број 33/06 и 13/2016) , у погледу члана 13.

2.1.11. Мере енергетске ефикасности

Повећање загађења Планете и убрзана потрошња ресурса из природе допринели су подизању еколошке свести и свести о значају одрживог развоја.

Одржива градња је свакако један од значајнијих сегмената одрживог развоја. Она укључује употребу грађевинских материјала који нису штетни по животну средину, управљање отпадом насталим приликом изградње или рушења објеката, као и енергетску ефикасност објеката. Енергетска ефикасност је изузетно значајан сегмент у одрживој градњи због свог дугорочног утицаја приликом експлоатације објеката.

Енергетска ефикасност објеката постиже се кроз низ мера, које треба применити приликом градње објекта.

Топлотна заштита објеката

Недовољна топлотна изолација доводи до повећаних топлотних губитака зими, хладних спољних конструкција, оштећења насталих влагом (кондензацијом), као и до прегревања простора лети.

При изградњи објеката користити савремене термоизолационе материјале на комплетном спољашњем омотачу и избегавати термичке мостове, како би се смањили губици топлотне енергије.

Побољшањем топлотно изолационих карактеристика зграде могуће је постићи смањење укупних губитака топлоте за просечно 40 до 80%.

При прорачуну коефицијента пролаза топлоте објеката узети вредности за 20-25% ниже од максималних дозвољених вредности за ову климатску зону.

Облик и оријентација објекта

Приликом пројектовања објекта потребно је анализирати локацију и посветити посебну пажњу одабиру оријентације и облика објекта.

При обликовању будућег објекта водити рачуна о односу његове основе и волумена. Треба избегавати разуђене форме, односно, треба тежити стварању објеката са што повољнијим односом корисне површине и површине фасаде.

Просторије у којима се проводи највише времена у току дана, треба оријентисати ка југу, како би се искористили топлотне добици од сунца. У летњем периоду, заштита од претеране инсолације се може постићи засеном грађевинским елементима, вертикалним прозорским засторима, зеленилом и сл. У зимском периоду сунчеви зраци падају на земљу под мањим углом, па грађевински елементи, који у летњем периоду засењују прозоре, зими не спречавају продор сунчеве енергије у унутрашњост објекта.

Дрвореди и густе засади око објекта смањују утицај ветра и обезбеђују неопходну засену у летњим месецима. Пожељно је да зеленило, које се сади са јужне стране објекта, буде листопадно како би се омогућила инсолација објекта током зимског периода.

Загревање објекта и потрошне санитарне воде

За производњу топлотне енергије за загревање објеката и потрошне санитарне воде од обновљивих извора енергије могу се користити: биомаса, сунчева енергија, биогас и сл. Поред ових извора енергије у ту сврху у примени су и топлотне пумпе „ваздух-вода“ и „вода-вода“.

При изградњи нових објеката потребно је прво размотрити примену неких од поменутих извора топлотне енергије и у ту сврху предузети све потребне архитектонско-грађевинске мере.

* * *

Енергетска ефикасност свих објеката који се граде утврђиваће се у поступку енергетске сертификације и поседовањем енергетског пасоша у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС”, број 61/11) и Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Службени гласник РС”, бр. 69/12 и 44/18 – др. закон).

2.1.12. Услови за одвоз и дистрибуцију комуналног отпада

Одношење отпада биће вршено у складу са условима надлежног ЈКП "Елан", уз лоцирање одговарајућих контејнера, потребних капацитета, на за то предвиђеном простору. У првој фази реализације предвиђених намена није предвиђено коришћење контејнера са одвајањем материјала за рециклажу. Примена ове врсте контејнера биће усклађена са функционисањем трансфер станице у општини Косјерић.

Планира се унапређење управљања отпадом, као и примена свих неопходних организационих и техничких мера којима би се минимализовали потенцијални негативни утицаји на квалитет животне средине.

Управљање отпадом укључује активности прикупљања, транспорта, сортирања, рециклаже, одлагања, праћења и мониторинга отпада. Одлагање отпада врши се у одговарајуће посуде у сопственом дворишту, односно у контејнерима смештеним на погодним локацијама у склопу парцеле, а у складу са прописима за објекте одређене намене, са одвожењем на градску депонију, организовано и путем надлежног комуналног предузећа које ће дефинисати динамику прикупљања и одношења отпада, према Закону о управљању отпадом („Сл. гласник РС“ бр. 36/09, 88/10, 14/16 и 95/18 – др. закон), а у складу са Стратегијом управљања отпадом за период 2010-2019. године.

2.2. Правила грађења

Правила грађења су дефинисана за све површине које се налазе у захвату Плана детаљне регулације.

2.2.1. Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела

Општа правила парцелације су елементи за одређивање величине, облика и површине грађевинске парцеле која се формира.

Облик и површина грађевинске парцеле

Грађевинска парцела има облик правоугаоника или трапеза.

Грађевинска парцела (планирана и постојећа) има површину и облик који омогућавају изградњу објекта у складу са параметрима задатим планом, техничким нормативима и прописима за одређену врсту објекта.

Исправка граница суседних парцела

Исправка границе суседних катастарских парцела, спајање суседних катастарских парцела истог власника, као и спајање суседних парцела на којима је исто лице власник или дугорочни закупца на основу ранијих прописа, врши се на основу елабората геодетских радова.

Уколико је суседна катастарска парцела у јавној својини, сагласност за исправку границе даје надлежни правобранилац.

Приликом исправке граница суседних парцела мора се поштовати правило да катастарска парцела у јавној својини која се припаја суседној парцели не испуњава услове за посебну грађевинску парцелу, као и да је мање површине од парцеле којој се припаја.

Исправка граница свих суседних грађевинских парцела може се вршити према планираној или постојећој изграђености, односно планираној или постојећој намени грађевинске парцеле.

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

На једној катастарској парцели може се образовати већи број грађевинских парцела, које се могу делити парцелацијом до минимума утврђеног применом правила о парцелацији или укрупнити препарцелацијом, а према планираној или постојећој изграђености, односно, планираној или постојећој намени грађевинске парцеле, на основу пројекта парцелације.

Свакој грађевинској парцели приликом парцелације обезбедити адекватан приступ са јавне саобраћајне површине који се може остварити и индиректним путем, који није површина јавне намене, а у складу са условима дефинисаним у текстуалном делу плана *Услови за приступ на јавну саобраћајну мрежу*.

2.2.2. Општа правила урбанистичке регулације и изградње објеката

Правила урбанистичке регулације представљају скуп међусобно зависних правила и елемената за образовање и уређење грађевинских парцела, утврђивање регулационе и грађевинске линије, међусобног положаја, висине и спољног изгледа објеката, као и других правила.

Регулација се утврђује системом елемената и то :

- системом урбанистичких показатеља (Заузетост грађевинске парцеле, Изграђеност грађевинске парцеле);
- урбанистичком мрежом линија (регулациона линија, грађевинска линија, осовинска линија саобраћајнице, гранична линија зоне);
- системом урбанистичких односа који регулишу правила уређења простора и изградње (дозвољена градња, постављање објекта, удаљеност објекта, висина објекта, постављање оgrade, паркирање и др).

Урбанистички показатељи су Индекс изграђености парцеле и Индекс заузетости парцеле.

Расстојање између регулационих линија (ширина појаса регулације) утврђује се у зависности од функције и ранга саобраћајнице, односно инфраструктуре. Дефинише се као хоризонтална, вертикална, надземна и подземна регулација.

Ширина појаса регулације не може бити мања од следећих вредности:

- стамбене улице 8,00 m
- сабирне улице 10,00 m
- пешачке стазе 1,50 m
- колски прилази 5,00 m
- прилази до парцела 2,50 m;

Услови за изградњу саобраћајница дефинисани су правилима за изградњу саобраћајница и локалних путева. *Мрежа инфраструктуре (примарна и секундарна)* поставља се у појасу регулације.

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

Грађевинска линија се налази унутар грађевинске парцеле на одређеном растојању од регулационе линије.

Грађевински објекат се поставља предњом фасадом на грађевинску линију или се налази унутар простора одређеног грађевинским линијама.

За сваки тип изградње и намену парцеле посебним правилима дефинисана су растојања грађевинске линије објекта од регулационе линије.

На подручју Плана дозвољена је изградња слободностojeћих објеката, односно објеката чије грађевинске линије не додирују границе било које од суседних парцела (не важи за помоћне објекте).

На истој парцели се може градити више објеката, формирати комплекс или градити главни и помоћни објекти, с тим да заједно остану у границама дозвољених урбанистичких показатеља.

Висина објекта је растојање од нулте коте (нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта) објекта до слемена, за објекте са косим кровом.

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта по принципу да кота приземља објекта не буде нижа или виша од коте нивелете јавног или приступног пута и да кота приземља може бити највише 1,2 m виша од нулте коте.

Висина надзидка стамбене поткровне етаже износи највише 1,6 m, рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

Кровови на објектима су двоводни у зони кућа за одмор и троводни и четвороводни у осталим зонама, а *нагиби* кровова су по правилу од 35° до 60° (односи се на главне објекте). Могуће је дозволити изградњу хотела са равним кровом уколико се пројектује као зелени кров или слично.

Грађевински елементи објекта (еркери, докати, балкони, терасе, улазне надстрешнице са и без стубова и сл.) могу да пређу дефинисану грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- 1,20 m на делу објекта према предњем дворишту, с тим да укупна површина грађевинских елемената не може бити већа од 50% уличне фасаде изнад приземља;
- 0,60 m (односно 0,90 m) на делу објекта према бочном дворишту ако је растојање објекта од границе суседне парцеле минимум 1,50 m (односно 2,50 m); у оба случаја укупна површина грађевинских елемената не може бити већа од 30% бочне фасаде изнад приземља; и
- 1,20 m на делу објекта према задњем дворишту ако је минимално растојање од линије суседне грађевинске парцеле 5,00 m, с тим да укупна површина грађевинских елемената не може бити већа од 30% фасаде према задњем дворишту (изнад приземља).

Најмања ширина приступног стамбеног пута износи 2,5 m, а економског 3 m.

Спољни изглед објекта, примењени материјал, облик крова, примењене боје и други елементи завршне обраде објекта користе се тако да се обезбеди хармоничност просторне целине и локалних особина места (локални материјали, традиционални детаљи и сл.). У материјализацији треба тежити примени природних, економичних и естетски прихватљивих материјала.

Грађевинске парцеле могу да се оградају зиданом оградом до висине од 0,9 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,4 m.

Ограде између суседних грађевинских парцела уколико се оградају треба да буду зелене - жива ограда која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентне ограде до 1,4 m и то тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде, а изузетно ограде међу суседима могу бити пуне зидане до висине 1,4 m, уз сагласност суседа. Врата и капије на уличној оградни не могу се отворати изван регулационе линије.

Одводњавање површинских вода са грађевинске парцеле вршити слободним падом према улици, са најмањим падом од 1,5%. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

Насипање терена не сме угрозити објекте на суседним парцелама, а одвођење површинских вода мора бити контролисано.

2.2.3. Урбанистички показатељи и правила грађења по наменама у обухвату плана

Општа правила грађења су дефинисана и груписана као скуп правила регулације и парцелације за одређену изградњу према намени, на одређеној површини, а у складу са критеријумима за грађење, урбанистичким параметрима и показатељима који служе њиховом остварењу.

Планом је дозвољена изградња објекта за планиране намене грађевинског земљишта дефинисане у графичком прилогу *План намене површина*.

У оквиру опредељене намене, планом су предвиђене минималне површине грађевинских парцела до којих се постојеће парцеле могу делити, и то тако, да се свакој грађевинској парцели обезбеди адекватан приступ са јавне саобраћајне површине.

Приликом пројектовања објекта поштовати све прописе и законе везане за заштиту животне средине, заштиту од пожара, санитарну и хигијенску заштиту.

Приоритети при реализацији плана су инфраструктурно опремање предметног простора које треба да прати даљи развој и градњу.

У оквиру предметног простора, без обзира на врсту и намену објекта као и начин градње, морају бити испоштовани сви урбанистички показатељи и сва прописана правила грађења која важе у тој зони.

2.2.3.1. Зона спорта и рекреације

Зона спорта и рекреације планирана је на две локације. На једној се планира комплекс спортских терена, а на другој зона параглајдинга.

За комплекс спортских терена предвиђена је даља разрада Урбанистичким пројектом према правилима датим у овом плану.

Зона параглајдинга се уређује директним спровођењем према урбанистичким правилима датим у плану.

Комплекс спортских терена:

Услови за разраду Урбанистичким пројектом:

- Услови и капацитети инфраструктурних мрежа и објеката, као и саобраћајни приступ и капацитети паркинг простора утврдиће се посебним условима (који ће бити прибављени за потребе израде Урбанистичког пројекта);
- У оквиру спортско-рекреативног комплекса мора бити минимум 40% зелених површина (под зеленим површинама се подразумева постојеће зеленило, уређено зеленило и уређени зелени спортски терени код којих нема изграђених површина, нпр. терени за голф или слично), а сав остали простор намењен је изградњи спортских терена и пратећих објеката;
- Дозвољена је изградња следећих објеката: спортских пратећих објеката (свлачионица, канцеларија итд), угоститељских објеката, забавних и рекреативних објеката и садржаја, продавница сувенира, дечијих и спортских демонтажних објеката итд.;
- Највећа дозвољена спратност објеката је П+Пк а највећа дозвољена висина објекта је 9 m;
- Грађевинска линија свих пратећих објеката мора бити удаљена минимално 3m од регулационе линије, као и од свих граничних линија новоформиране грађевинске парцеле, не односи се на летње баште и монтажне објекте;
- Грађевинска линија спортских терена може се преклапати са регулационом линијом, осим у делу где је предвиђен саобраћајни прикључак;
- Приликом пројектовања и изградње објеката водити рачуна о уклапању у постојеће амбијенталне целине;
- У завршној обради користити природне материјале, који су прилагођени датом окружењу;
- Дозвољена је изградња спортских терена различите намене, и то:
 - тениски терен (20/40m, тј за појединачну игру 8.23/23.77m, за игру парова 10.97/23.77m, оградивање жичаном оградом за један терен даје 36.6/18.3, бочно обезбедити слободну траку од 3.65m), обрада терена трава, бетон, асфалт, шљака;
 - игралиште за кошарку (26/14m, тј. потребно 480m²), обрада терена земља, шљака, асфалт;
 - игралиште за одбојку (18/9m, 242m²) обрада терена, земља, шљака, асфалт;
 - универзални терен - комплексно игралиште за мали фудбал, одбојку, кошарку и рукомет (40/20m или 25/50m), обрада терена, земља, шљака, асфалт;
 - игралиште за фудбал (110/75m, 8250m², гледалиште још око 1000m²), обрада терена трава;
 - групација игралишта за стони-тенис (сто 2.74/1.52m, за један сто потребно око 40 m²);
 - игралиште за бадминтон (игра појединца 5.18/13.40m, игра парова 6.10/13.40m, око 120m²), обрада терена трава, бетон, асфалт, шљака;
 - боћање на отвореном простору (25-40/ 26.5m, око 110m²) обрада терена шљака;

- игралиште за мини-гольф (различите величине, мин. 400m²);
- пикник: 15-30 јединица/ха, свака јединица за 4-8 особа, опремљена паркингом заклоњеним визуелном баријером, (евентуално огњиштем + извором воде), простором за одлагање смећа;
 - Приликом изградње наведених објеката унутар ове целине, као и развијања свих осталих видова спортских активности, поштовати параметре који су дати у ППО Косјерић, као и сва остала општа правила урбанистичке регулације и изградње објеката из овог Плана, која се могу применити на ову зону.

Зона параглајдинга:

Услови за директно спровођење:

I) Врста и намена објеката

На предметном простору није предвиђена изградња чврстих објеката;

Дозвољено је постављање монтажних објеката различитог типа и мобилијара у циљу оплемењивања и функционалне опремљености простора, на минималној удаљености од 3 m, од регулационе линије;

II) Положај објеката на парцели

Посебан нагласак у оквиру техничке документације мора бити посвећен мерама безбедности у односу на околни саобраћај;

VIII) Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

За моторни и пешачки приступ простору намењеном за параглајдинг, користити дефинисани саобраћајни приступ са главне сервисне саобраћајнице, односно са планираног паркинг и манипулативног простора.

2.2.3.2. Зоне викенд кућа – кућа за одмор

Зоне викенд кућа су планиране у северозападном, средишњем и источном делу обухвата плана.

I) Врста и намена објеката

На једној парцели је дозвољена изградња само једног објекта куће за одмор и помоћних објеката;

II) Положај објеката на парцели

Објекте постављати као слободностојеће.

Објекат се може поставити на или иза грађевинске линије у складу са функционалном организацијом објекта и партерног уређења.

Минимално растојање грађевинске од регулационе линије износи 1,5 m и односи се по правилу на фронталну страну парцеле;

Грађевинске линије су дефинисане и приказане у графичком прилогу *План регулације и нивелације*.

III) Правила у погледу величине парцеле

Парцелацију у циљу формирања грађевинских парцела извршити тако да је минимална површина новоформиране парцеле за изградњу **6 ари**

Изузетно површина може бити и мања за постојеће парцеле које су задовољавале овај услов, али им је планираном саобраћајном мрежом смањена површина и за новоформиране парцеле од 5 ари које су формиране према условима из плана чија се измена и допуна врши.

Најмања ширина фронта грађевинске парцеле је **10 m**

IV) Други објекти на парцели

На парцели је дозвољена изградња (чврстих и монтажних) помоћних објеката: летња кухиња, гаража, оставе и слично;

V) Дозвољена заузетост грађевинске парцеле

- Максимални дозвољени индекс заузетости парцеле је **20%**.

Индексима заузетости и изграђености су обухваћени главни објекат и помоћни објекти;

- Максимални дозвољени индекс изграђености парцеле је **0,6**

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;

VI) Дозвољена спратност и висина објеката

- Максимална дозвољена спратност објеката је **П+1+Пк**;

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;

Максимална висина објекта је **9 m**.

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

Објекте пројектовати и градити у складу са природно-морфолошким карактеристикама терена;

За завршну обраду објеката користити природне материјале тако да се визуелном представом коју чине уклапају у постојеће окружење и пејзаж;

VII) Најмања међусобна удаљеност објеката

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;

Наведени параметри који се односе на минималне удаљености од регулационе линије и удаљености од страна парцеле, се не односе на помоћне објекте;

VIII) Услови за ограђивање

Ограђивање у складу са општим правилима урбанистичке регулације и изградње.

IX) Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

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;

X) Минимални степен комуналне опремљености

- приступ парцели са јавне саобраћајне површине;
- обезбеђено одлагање комуналног отпада;
- прикључење на електроенергетску мрежу;
- прикључење на систем водовода и канализације. До изградње канализационе мреже могуће одвођење отпадних вода преко водонепропусних септичких јама. До изградње водоводне мреже снабдевање водом је могуће из бунара.

Прикључење објеката на комуналну инфраструктуру врши се на основу правила овог плана и услова овлашћених комуналних предузећа и организација.

2.2.3.3. Зоне мешовитих туристичко-комерцијалних садржаја

Зоне мешовитих туристичко-комерцијалних садржаја су планиране у источном делу обухвата плана.

I) Врста и намена објеката

У оквиру ове зоне дозвољена је изградња смештајних садржаја и то: хотели, мотели, пансиони, одмаралишта, објекти са стамбеним јединицама за повремено становање, апартмани, комплекси етно карактера, бунгалови. Поред смештајних могу се организовати културно забавни садржаји: биоскоп, културни и визитор центар, ноћни клубови, ботаничка башта, забавни паркови, позорница на отвореном исп. као и угоститељски садржаји: ресторани, кафеи и др.

Планирани садржаји могу се организовати у оквиру слободностојећих објеката на парцели или се формирати комплекси, при чему се у објекту или комплексу могу организовати само смештајни или само други садржаји или се комбиновати садржају у оквиру једног објекта или комплекса.

II) Положај објеката на парцели

За све објекте важи минимална удаљеност грађевинске и регулационе линије од 3 m;

Приликом планирања садржаја и пројектовања и изградње објеката поштовати опште услове организације простора (заветрина, оријентација север, северо-исток, конфигурација терена, осунчаност);

Објекте постављати као слободностојеће или формирати комплекс.

Објект се може поставити на или иза грађевинске линије у складу са функционалном организацијом објекта и партерног уређења.

Грађевинске линије су дефинисане и приказане у графичком прилогу *План регулације и нивелације*.

III) Правила у погледу величине парцеле

Минимална величина парцеле је **10 а** за све наведене садржаје;

IV) Други објекти на парцели

Уколико се гради слободностојећи објект дозвољена је изградња помоћног објекта као другог објекта на парцели а у оквиру планом задатих параметара.

V) Дозвољена заузетост грађевинске парцеле

Дозвољена заузетост грађевинске парцеле је 40% осим за:

- хотеле - 50%
- комплексе етно карактера - 35%

VI) Дозвољена спратност

Дозвољена спратност објекта је П+1+Пк осим за:

- хотеле - П+2+Пк
- бунгалове – П+Пк
- ресторан, кафе, и друге услуге уколико се граде као посебни објекти – П+Пк
- апартмани П+Пк

У складу са конфигурацијом терена и геотехничким условима дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже. Број етажа под земљом није ограничен.

VII) Дозвољена изграђеност грађевинске парцеле

Дозвољена изграђеност грађевинске парцеле је 1.0 осим за:

- бунгалове – 0,8
- ресторан, кафе, и друге услуге уколико се граде као посебни објекти – 0.8

* Поред наведених параметара минимум зелених површина у оквиру комплекса је 30%, при чему ће се препоручује максимално задржавање постојећих стабала;

VIII) Дозвољена спратност и висина објекта

Максималне висине објекта према предложеној спратности су следеће:

П+Пк или П+1 - 9м,
П+1+Пк - 12м и
П+2+Пк - 15м;

IX) Најмања међусобна удаљеност објекта

Минимална удаљеност од границе суседне парцеле 2м.

Објекте на истој парцели организовати тако да један другом не заклањају сунце дуже од половине трајања дневног осунчања.

X) Услови за ограђивање

Ограђивање у складу са општим правилима урбанистичке регулације и изградње.

XI) Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

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;

Ширина противпожарног пута у оквиру комплекса износи минимално 3,5 m за једносмерни пут и 6 m за двосмерни пут;

XII) Минимални степен комуналне опремљености

- приступ парцели са јавне саобраћајнице
- обезбеђено одлагање комуналног отпада;
- прикључење на електроенергетску мрежу;
- прикључење на систем водовода и канализације;

Реализација целокупне инфраструктуре у оквиру комплекса биће омогућена израдом техничке документације уз поштовање услова надлежних предузећа.

2.2.4. Услови за заштиту суседних објеката

Приликом изградње нових објеката, независно од њихове намене, водити рачуна о заштити суседних објеката у конструктивном смислу, и у смислу неугрожавања услова живљења на суседним парцелама, и парцелама у непосредном окружењу. Грађење нових објеката свих врста и намена планирати на удаљеностима од суседних објеката којима се не угрожава њихова функција, затечени начин и услови коришћења, као ни дневно осветљење просторија постојећих објеката путем отвора оријентисаних према парцели на којој је планирана градња. Положај и висина нових објеката у односу на постојеће на суседним парцелама треба да је такав да суседним објектима не заклања директно дневно осунчање дуже од половине трајања директног осунчања.

У циљу заштите суседних објеката, гледано и кроз однос према простору суседних парцела, планирани објекти, нити њихови најистуренији делови својим положајем (рачунајући и ваздушни и подземни простор) не смеју прелазити границу суседних парцела.

2.2.5. Правила за реконструкцију, доградњу и адаптацију постојећих објеката на простору плана

Сви постојећи објекти препознати у обухвату плана, без обзира да ли су премашили параметре градње задате планом, уколико не задиру у планирану регулацију, могу да се задрже. Све постојеће објекте је потребно ускладити са условима обликовања који су задати планом.

Постојећи објекти изграђени на парцелама мањим од планом дефинисаних површина минималне парцеле, могу се задржати као такви уз могућност текућег одржавања, адаптација, санације и реконструкције, односно, на њима су дозвољене интервенције у

постојећем габариту и волумену објекта. За интервенције у погледу доградње потребно је формирати парцелу у складу са планом.

Постојећи објекти, који залазе у грађевинску линију, а не нарушавају регулацију, се задржавају, а интервенције у погледу доградње су дозвољене и то:

- доградња у вертикалном габариту над основом читавог објекта, а у складу са задатим параметрима,
- доградња у хоризонталном габариту до дефинисане грађевинске линије, а у складу са задатим параметрима.

Постојећи објекти који су постављени на мањим удаљеностима од границе суседне парцеле од оних задатих планом, могу се доградити до планом задатих параметара, с тим што се:

- при доградњи у вертикалном габариту (доградња је дозвољена над читавом основом објекта) отвори ка суседу могу планирати само са минималном висином парапета од 1,8 m.
- при доградњи у хоризонталном габариту, за дограђени део, мора се испоштовати услов за минималну удаљеност од границе суседне парцеле.

На површинама где се налазе објекти чија је наслеђена намена супротна намени земљишта датој у овом плану, не може се дозволити даља изградња и ширење ове намене, већ само нужно текуће одржавање објеката, са тежњом прерастања у намену предвиђену овим планом.

2.2.6. Инжењерскогеолошки услови за изградњу објеката

Инжењерско - геолошки и геотехнички услови коришћења простора

На основу укупних резултата до сада спроведених истраживања и анализа извршена је рејонизација истраженог простора према повољности терена у погледу стабилности, носивости и еродибилности. Тако се простор истраживања, који је предмет израде Плана, сврстава у *повољне терене*. Како су елементи на основу којих је извршена рејонизација идентични на целој површини истражног простора, исти је издвојен као један (1) рејон (*инжењерскогеолошки и геотехнички рејон I*).

Инжењерско - геолошки и геотехнички РЕЈОН I

Овај рејон представља терен са већом надморском висином (950-1050 m_{nnv}) и изграђен је од *масивне добро окамењене метаморфне стене серпентинисаног харцбургита (метаморфисаног ултрабазита јурске старости)*. Анализирани простор окарактерисан је као *стабилан терен* и у односу на инжењерскогеолошке и геотехничке услове изградње издвојен је као *повољан терен*.

У геоморфолошком погледу овај терен се карактерише мање сложеним морфолошким облицима, што је последица слабијих егзогених утицаја на стенски комплекс. Нагиби падина у терену локално могу бити доста велики. Стрмији нагиби терена могу представљати знатно отежавајући услов за нивелациона решења грађења како стамбених тако и инфраструктурних објеката.

Карактеристика *основне стенске масе* је већа чврстоћа - то су добро окамењене, чврсте и тврде стенске масе. Одликују се и присуством квартарног покривача - *танког елувијалног покривача*, представљеног *грубозрним детритусом везаним прашинасто-песковитим материјалом*.

Површински делови терена (елувијални) су водопропустљивији (испуцали делови), али се махом овај терен третира као *безводни са брзим оцеђивањем површинских вода*.

Основна стенска маса има врло слабу пукотинску порозност, па се одликује *ретким, локалним, slabим, плитким пукотинским и разбијеним изданима мале издашности*. Површински водотоци су бујичног карактера и често само повремениг тока. *Основна*

стенска маса је нестишљива и добро носива. Генерално посматрано *повољних* је физичко-механичких својстава. Фундирање је могуће *плитко*.

Функционална ограничења терена су: терен је претежно нископланински, са различитим нагибима и са отежаном могућношћу нивелационих решења; чврста основна стенска маса условљава примену експлозива за израду ископа; и иако слабије развијени, на овом терену су уочени различити геодинамички процеси.

Неопходни услови за коришћење терена су: израда хидротехничких објеката за регулацију кишних вода и могућа израда објеката заштите од линијске ерозије, као и од повремених бујичних вода.

Општи услови изградње

1. *Код изградње објеката становања (пре свега већих хотелских комплекса или појединачних планинско-туристичких објеката типа викендица и планинских кућа), јавних и спортских објеката, црпних станица, постројења за пречишћавање отпадних вода*, који се граде у *падинским зонама*, фундирање објеката као и постављање објеката који се уклапају у терен изводиће се директно у стеновитом материјалу, уз обавезне мере заштите које се односе на прикупљање површинских-атмосферских вода око објеката.

Обзиром да је знатан део простора намењен овој изградњи представљен тереном који је у доста стрмом нагибу, *ради добијања радног простора за градњу платоа на коме ће се лоцирати будући објекти*, неопходно је извршити минирање. Услед чињенице да ће минирањем доћи до растресања масива овог стенског материјала, потребно је интервенисати у циљу обезбеђења трајне стабилности косина. Трајна стабилност косина може се остварити *изградњом обложног зида целом висином косине, са барбаканама у доњем делу*.

Код постројења за пречишћавање воде, односно уклапања њихових базена или пак спортско-рекреативних базена у склопу хотелско-спортских центара, фундирање ће се обавити у основној стенској маси серпентинисаног харцбургита. Обзиром да се ови терени генерално сматрају безводним јер се у њима не формира стална издан, у њима не треба ни очекивати проблеме везане за евентуално "испливање" базена.

Фундирање зграда унутар хотелског комплекса или појединачних планинских кућа и викендица, јавних и спортских објеката, црпних станица и сл. обавиће се такође у основној стенској маси серпентинисаног харцбургита. Једноаксиална чврстоћа на притисак стенске масе далеко премашује пројектована оптерећења од оваквих објеката, па стога не постоји могућност деформација испод темеља. Слегања се могу занемарити.

2. *Код изградње објеката саобраћајне инфраструктуре (путеви)* услови изградње у овим теренима су *повољни*. У условима *израде засека и усека* пре извођења горњег строја коловозне конструкције потребно је само нивелационо уређење тла. Посебних захтева код обраде тла нема, осим *обезбеђивања равности подлоге*.

У условима *израде трупа пута у насипу* након уклањања тањег хумусног слоја и механичке обраде тла може се приступити изради слојева насипа. За израду насипа може се користити *ломљени камен који ће се добити из радних усека (дробински материјал харцбургита одговарајуће гранулације)*.

Највећи део трасе новопроектване саобраћајнице изводиће се засецањем у основној стенској маси и кроз танку елувијалну зону. За трајно обезбеђење косина усека-засека у периоду експлоатације могу се поставити *арматурне мреже*.

3. *Код изградње хидротехничких објеката водовода, канализације, колектора*, услови изградње у теренима овог рејона су следећи: у средњим и горњим деловима падинског терена изградња се изводи кроз танке слојеве детритуса и/или кроз чврсту стенску масу која је углавном безводна, у оваквим теренима градња је отежана због великих нагиба и претежно стеновитог терена, стенска маса је мало испуцала, па је најчешће неопходна употреба експлозива.

Генерално у оваквим теренима владају следећи *услови за извођење ископа*:

- на целокупној дужини ископа у овом комплексу може се рачунати да ће се ископи изводити у доста танком елувијалном покривачу и са ископом који ће се изводити у површински измењеним и испуцалим стенским масама;
- материјали у ископу према класификацији GN-200 *припадају III-IV категорији - плићи део до дубине око 0.3-0.5 m, док преостали дубљи део ископа је у материјалима V-VI категорије;*
- ово су генерално безводни терени, а повремени дотоци мањих количина вода у терену могући су у плитким зонама распадине;
- није потребно облагање косина у току извођења ископа, за услове извођења ископа ова средина се понаша као *стабилна*;
- ограничавајући услов за нагиб косине ископа може бити велика дебљина елувијалне зоне (≥ 1 m), у дну ископа за изравњавање планирати постављање слоја песковитог материјала на који ће се положити цев, на заравњеним деловима терена материјал из ископа треба привремено одлагати најмање 1 m од ивице ископ, а ископани материјал никако не одлагати на стрмим деловима терена;
- материјал из ископа након постављања цеви се може вратити назад, а затрпавање рова вршити у слојевима од по 30 cm уз њихово набијање;
- ров за постављање водоводне мреже биће лоциран испод тротоара. Приликом извођења ископа рова, постављања цеви и затрпавања рова такође ће се поштовати основни технички нормативи.

Геотехнички потенцијал површинских зона терена

На простору истраживања није присутан значајнији квартарни покривач. Материјал из ископа основне стенске масе може имати употребљивост, тј. представља извесни геотехнички потенцијал. Користи се као материјал за израду насипа и као материјал приликом затрпавања ровова у које се полажу цеви из система кишне и фекалне канализација и водоводне мреже.

Сеизмичност терена

За потребе сагледавања сеизмичког хазарда на локацији за Измену Плана детаљне регулације „Видик“ Дивчибаре, израђене су:

Карта епицентара земљотреса $M_w \geq 3.5$



Карта сеизмичког хазарда за повратни период од 475 година, по параметру максималног хоризонталног убрзања PGA на основној стени ($v_s=800\text{m/s}$)



Табела епицентара земљотреса који се налазе на предметној локацији

Год	Мес	Дан	Час	Мин	Сек	Lat	Lon	Дубина	Mw
1893	4	9	3	55	0	44.320	19.950	6	4.5
1901	10	27	20	10	42	43.963	19.574	5	4.9
1906	11	19	0	31	30	43.963	19.574	10	4.4
1911	3	2	3	0	0	44.196	20.126	18	4.3
1924	3	3	2	7	4	44.150	19.483	8	4.4
1926	6	27	12	24	52	43.864	19.924	6	4.3
1965	4	3	8	31	40	43.850	20.180	15	4.3
1965	12	25	10	18	10	43.862	19.926	21	4.9
1966	11	8	14	23	10	44.050	19.630	10	4.6
1967	7	2	5	37	6	43.994	19.814	8	4.3
1977	12	29	18	37	1	43.966	20.156	14	4.4
1982	5	21	2	59	34	44.008	19.938	12	4.4
1986	11	8	16	38	30	44.084	20.246	25	4.3
1998	9	29	22	14	51	44.218	20.074	18	5.5
1998	9	29	22	28	54	44.191	20.060	21	4.5
1998	10	1	0	47	1	44.218	20.051	16	4.4
1998	10	5	6	53	30	44.218	20.057	10	4.3
1998	10	12	22	32	22	44.170	20.150	12	4.6
1998	12	30	0	12	44	44.173	20.112	7	4.6
1999	4	30	3	30	8	44.212	20.084	17	5.4
1999	4	30	7	41	2	44.174	20.072	15	4.3
2003	10	31	5	3	38	44.037	20.056	19	3.7
2006	3	22	11	26	18	44.075	20.114	13	4.8
2006	3	31	13	18	13	44.081	20.120	14	4
2006	5	11	16	55	37	44.023	20.153	10	4.5
2006	7	28	1	36	15	43.995	20.069	22	3.7
2006	8	2	20	51	53	44.115	20.086	7	3.9
2006	8	3	14	30	36	44.068	20.031	12	3.7
2006	9	29	5	1	45	44.159	19.749	10	3.7

2.2.7. Услови за прикључење објеката на комуналну инфраструктуру

2.2.7.1. Хидротехничка инфраструктура

Водоводна мрежа

С обзиром да на предметној локацији не постоји водоводна мрежа, постоје два решења за довођење воде на простору обухвата Плана.

Дугорочно решење којим би се решило водоснабјевање насеља Дивчибаре довођењем воде системом цевовода и црпних станица из Ваљева, односно са акумулације "Ровни".

Краткорочно решење коришћењем постојећег водовода на Дивчибарама. С обзиром да је предметно подручје топографски посматрано више од постојећег резевоара на Стражари, могућност коришћења цевовода насеља Дивчибаре остварила би се изградњом црпне станице на постојећем главном цевоводу у центру Дивчибара. Количина воде која би могла да се користи је 4 l/s на црпној станици. Поред овога потребно је изградити резервоар са две одвојене коморе за санитарну и

противпожарну мрежу капацитета минимално око 200 m³ који би налазио на највишој коти будућег туристичког насеља, као и цевовод који би повезивао црпну станицу, резервоар и потрошаче. Тачан положај, као и запремина заједничког резервоара за санитарну и противпожарну мрежу, прецизније ће се дефинисати кроз израду техничке документације. На предметну мрежу могли би да се прикључе и остали конзументи, па би се могла сагледати могућност заједничког улагања са ЈКП "Водовод Ваљево".

Фекална канализација

За решавање одвођења фекалних отпадних вода са локације постоје два решења.

Прво решење је, уз претходне услове и сагласности од ЈКП "Водовод Ваљево", у чијој је надлежности фекална канализациона мрежа насеља Дивчибаре, прикључење на постојећу канализациону мрежу. Најближе место прикључења је удаљено око 1500 m од предметне локације. На предметну мрежу могли би да се прикључе и остали конзументи, па би се могла сагледати могућност заједничког улагања са ЈКП "Водовод Ваљево".

Друго решење је израда постројења за пречишћавање фекалних отпадних вода на предметној локацији. После третмана, пречишћена вода би се упуштала у најближи реципијент-водоток уз поштовање услова надлежне водопривредне куће. Најближи водоток удаљен је око 1500 m од предметне локације. Трасу канализације од ППОВ до водотока мора пратити сервисна саобраћајница минималне ширине 3,0 m, да би се омогућио приступ возилима Јавног комуналног предузећа, задуженог за одржавање мреже. Сасушени муљ са поља за сушење муља одвозио би се возилима надлежног комуналног предузећа на санитарну депонију ван слива.

2.2.7.2. Електроенергетска инфраструктура

За снабдевање електричном енергијом потребно је изградити трафо станицу 35/10 kV "Видик" (МБТС 35/10 kV 2x4 MVA). Прикључење трафо станице на 35 kV напонски ниво извршиће се са постојећег далековода 35 kV. Увод у постројење 35 kV предвиђен је кабловским силазом са одговарајућих стубова, при чему се укида део надземне трасе 35 kV, а део се измешта односно дислоцира према новопланираној помоћној саобраћајници, искључиво према условима надлежног предузећа.

За напајање потрошача на приватним парцелама потребна је изградња две трафо станице ТС 10/0,4 kV и одговарајући нисконапонски кабловски развод 1 kV. Нисконапонским разводним каблом ће се омогућити прикључење свих појединачних парцела у западном делу обухвата Плана, односно у зони кућа за одмор, док ће се за неколико парцела намењених викенд кућама у североисточном делу Плана, прикључење обезбедити преко планираних трафо станица у околним комплексима, што ће бити утврђено кроз услове за изградњу тих комплекса. Исто важи и за електро напајање потребно за издвојене телекомуникационе уређаје приказане у Плану.

За велике потрошаче у комплексу, предвидети изградњу трафо станице ТС 10/0,4 kV у оквиру комплекса и одговарајући нисконапонски кабловски развод 1 kV.

Кабловски развод 10kV од будуће ТС 35/10 kV "Видик" до нових ТС 10/0,4 kV предвиђен је подземним енергетским кабловима.

Улична расвета планирана је у појасу регулације саобраћајница, са капацитетима који су према постојећим техничким стандардима предвиђени за овај тип насеља. Јавна расвета ће се реализовати засебним подземним кабловима 1 kV.

2.2.7.3. Телекомуникациона инфраструктура

Како би се свим будућим корисницима на предметној локацији омогућили савремени телекомуникациони сервиси и услуге, концептуално решење је такво да предвиђа

умрежавање и интеграцију са централним менаџментом, свих система који контролишу појединачне ресурсе и сервисе једног или скупа објеката. Да би се ово остварило, планира се полагање приводног оптичког кабла до сваке целине комплекса где се поставља одговарајућа активна опрема, на коју се затим повезују остали објекти дате целине.

Да би се викенд насеља из западне половине Плана прикључила на ТК мрежу комплекса, планира се локација површине 10 m² за смештај ТК опреме за спољашњу монтажу. За ову локацију планира се засебно напајање са ЕД мреже.

За простор намењен туристичким комплексима, чија се изградња планира на источној страни Плана, у свим већим објектима комплекса потребно је обезбедити простор у техничкој соби површине око 6 m² и висине минимум 260 cm, за смештај ТК опреме. Потребни услови који морају да важе у техничким собама са аспекта позиције, напајања, уземљења, вентилације, биће достављени кроз услове надлежног предузећа и поштоваће се при изради пројеката појединачних објеката.

За потребе полагања ТК каблова, потребно је обезбедити приступ свим планираним објектима путем ТК канализације. Овим планским решењем дефинишу се коридори планиране ТК канализације дуж саобраћајница у оквиру граница Плана.

Дуж сервисних саобраћајница планира се изградња ТК канализације капацитета једне цеви PVC/PEHD Ø110 mm и две цеви PE Ø50 mm, са потребним бројем ТК окана димензија 150x80x100 cm. Од ове ТК канализације до већих објеката туристичких комплекса планирају се приводи такође капацитета једне цеви PVC/PEHD Ø110 mm и две цеви PE Ø50 mm. Између ових већих објеката и осталих објеката сваког туристичког комплекса такође се планира једна цев PVC/PEHD Ø110 mm и две цеви PE Ø50 mm (није приказано на графичком прилозима, јер није познат распоред објеката унутар туристичких комплекса).

Дуж помоћних саобраћајница у викенд насељима и у правцу спортско-рекреативних терена, планира се постављање једне цеви PVC/PEHD Ø110 mm. До сваког објекта викенд насеља планирати полагање једне цеви PE Ø50 mm.

Број и диспозиције планираних прелаза преко саобраћајница, биће прецизно утврђени у изради техничке документације.

За реализацију бежичне приступне ТК мреже, потребно је планирати монтажу стуба и неопходне опреме (локација је приказана на графичком прилогу број 2) за смештај опреме димензија 10x10 m. За ову локацију планира се засебно напајање са ЕД мреже.

2.2.7.4. Термотехничка инфраструктура

Имајући у виду постојеће стање, односно да не постоји ни топловодна ни гасоводна мрежа, планирани објекти ће потребу за топлотном енергијом обезбедити индивидуалним путем. У циљу поштовања степена еколошке заштите подручја, могуће је користити гасовита горива, у овом случају течни нафтни гас (ТНГ) или горива на бази дрва. Очекивано је да ће се око 25% потребе за топлотном енергијом остварити коришћењем електроенергије.

Плановима за гасификацију ширег подручја, треба обухватити и планско подручје и претпоставити могућност прикључења објеката на гасну мрежу, посебно објеката са већом потребом за топлотном енергијом.

2.2.8. Правила за изградњу површина јавне намене – саобраћајне површине

2.2.8.1. Правила изградње саобраћајне мреже

Саобраћајно решење - геометрију саобраћајница радити на основу графичког прилога где су дати сви елементи за обележавање: радијуси кривина, радијуси на раскрсницама, попречни профили, као и координате пресечних тачака и темена хоризонталних кривина.

Приликом израде **идејних пројеката и пројеката за грађевинску дозволу** могућа су мања одступања трасе у смислу усклађивања са постојећим стањем.

Све интервенције на државном путу морају се ускладити са рангом пута, пројектним елементима постојеће трасе и рачунском брзином у складу са чланом 69. Закона о путевима („Сл. гл. РС“, број 41/2018 и 95/2018) као и у складу са Прилогом 1 уз Правилник о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Сл. гласник РС“, број 50/2011) и то:

Све саобраћајнице утврђене Планом су јавни путеви и морају се пројектовати по прописима за јавне путеве и уз примену одговарајућих и важећих стандарда;

- Појас регулације јесте простор дефинисан границом грађења јавног пута, унутар кога се изводе грађевински захвати приликом изградње, реконструкције или одржавања јавног пута;
- Ширина пуног појаса регулације за збирне и помоћне саобраћајнице је мин 8 m;
- Ширина заштитног појаса јавног пута представља зону у којој не могу да се граде стамбене, пословне, помоћне и сличне зграде, копају бунари, резервоари и сл;
- Све саобраћајнице утврђене Планом су јавни путеви и морају се пројектовати по прописима за јавне путеве и уз примену одговарајућих и важећих стандарда;
- Ширина коловоза главне саобраћајнице износи 2×3.00 m, и зависи од рачунске брзине, са банкама ширине 2×1.00 m, а помоћне саобраћајнице имају коловоз ширине 2×2.50 m, са банкама ширине 2×0.50 m;
- Попречни нагиб коловоза у правцу износи 2.5%, док максимални поперечни нагиб у кривини износи 7.0%, а поперечни пад банке је 4% на вишој, тј. 7% на нижој банкини и усмерен је ка косинама профила;
- Саобраћајни приступ којим се прикључује на јавни пут (са појединачних парцела), мора се изградити са тврдом подлогом или са истим коловозним застором као и јавни пут са којим се укршта, односно на који се прикључује, уз поштовање прописаних ширина, дужина прикључка и осталих параметара од значаја за пројектовање;
- За изградњу сервисне и збирних саобраћајница препоручена је следећа коловозна конструкција: асфалт бетон 16 - 5.00cm, битуминизирани носећи слој BNS 22 - 8.00 cm, дробљени камени материјал 0/31, - 15.00 cm, шљунковито песковито материјал 0/63 - 30.00 cm укупно: D = 58.00 cm;
- Ради заштите саобраћајница од спирања и одроњавања, потребно је, ако природа земљишта допушта, да косине усека, засека и насипа, као и друге косине у путном земљишту озеленити травом, шибљем и другим аутохтоним растињем, које не угрожава прегледност пута;
- У изради техничке документације за потребе изградње саобраћајница неопходно је придржавати се законских прописа и норматива, који се односе на утицаје објеката на окружење;

- Одводњавање атмосферске воде са коловоза је гравитационо, решено попречним нагибом коловоза у ригол, којим се атмосферска вода са коловоза и прибрежне воде одводе до предвиђених пропуста, где се вода даље одводи низ косине падина;
- На делу коловоза на којем се ободно планира пешачка стаза, одводњавање атмосферске воде, ће се вршити дуж ивичњака кроз испусте, односно бочним изливима кроз тротоар.
- На планираним саобраћајницама се предвиђа изградња више цевастих попуста, Ø1000, који имају задатак да прихвате сву прибрежну воду и атмосферску воду са коловоза и спроведу је кроз труп пута низ косине падина;
- Ограде, дрвеће и засади поред путева подижу се тако да не ометају прегледност пута и не угрожавају безбедност саобраћаја;
- У путном појасу је дозвољено постављање заштитног зеленила у складу са важећим стандардима и прописима, уколико не утиче на саобраћајно - техничке и безбедносне карактеристике саобраћајнице и њено одговарајуће коришћење;
- Рекламне табле и панои, ознаке којима се обележавају туристички објекти и други слични објекти, могу се постављати поред пута на удаљености од 5 m од ивице коловоза;
- Подлоге стаза и паркиралишта могу бити асфалтне, разне врсте поплочања (камен, бехатон плоче, бетон-трава плоче, итд.);
- Димензије планираних јавних паркинга износи 5.00 × 2.50 m, са банкином ширине 1.00 m, а попречни нагиб паркинга радити ка косинама, док саме косине насипа морају бити у паду од 1:1.5, а за коловозну конструкцију паркинга усвојити коловозну конструкцију саобраћајнице;
- Приступна саобраћајница до планираног паркинга за зону параглајдинга мора бити ширине 6 m због управног паркирања;
- Излетничке стазе имаће подлоге и профиле који одговарају њиховој намени, што ће се утврдити посебним пројектима и уз поштовање услова заштите природе и животне средине;
- Излетничке стазе треба максимално да користе постојеће трасе, са минималним земљаним радовима, како би се сачувало тло, амбијент и окружење;
- Бициклистичке и друге излетничке стазе које се могу градити уз јавне путеве морају да имају ширину најмање 1,5 m; и
- Потребно је да се активности на пројектовању и грађењу саобраћајне инфраструктуре, инсталација техничке инфраструктуре и регулација водотокова, обједињавају.

Задржава се катастарска парцела државног пута у складу са ажурним стањем према катастарском оперативном.

Услови за објекте друмског саобраћаја

Регулациони простор свих саобраћајница мора служити искључиво основној намени - неометаном одвијању јавног, комуналног, снабдевачког, индивидуалног и пешачког саобраћаја, као и за смештај комуналних инсталација. Зато се мора обезбедити заштитни појас и појас контролисане градње на основу члана 34.,35. и 36. Закона о путевима („Сл. гласник РС“, број 41/2018 и 95/2018).

Овим планским документом одређена је следећа

Ширина заштитног појаса јавног пута (рачунајући од спољне ивице земљишног путног појаса- регулације):

- поред свих саобраћајница ширина заштитног појаса – од 1.5 до 3м.

Постојећи и будући корисници простора могу се прикључити на државни пут искључиво на прикључцима који су предвиђени планским решењем.

Услови за постављање инсталација у појасу Државних путева

На простору који је предмет овог плана пролазе и саобраћајнице - јавни путеви који су у надлежности Јавног предузећа "Путеви Србије" и за које се полагање и изградња електроенергетске и телекомуникационе инфраструктуре мора вршити на следећи начин и испуњавати следеће услове:

- У заштитном појасу јавног пута на основу члана 33.став 2. Закона о путевима („Сл. гласник РС“, број 41/2018 и 95/2018), може се градити, односно постављати телекомуникациони и електроенергетски водови, инсталације и постројења и сл., по предходно прибављеној сагласности управљача јавног пута који садржи саобраћајно-техничке услове.
- Инсталације се могу планирати на катастарским парцелама које се воде као јавно добро путевима-својина Републике Србије, и на којима се ЈП „Путеви Србије“, Београд води као корисник, или је ЈП „Путеви Србије“, Београд, правни следбеник корисника.

Општи услови за постављање инсталација:

- Трасе планиране инсталације се морају пројектно усагласити са постојећим инсталацијама поред и испод предметних путева.

Услови за укрштање инсталација са предметним путем:

- Укрштања инсталација са путем може се вршити искључиво механичким подбушивањем испод трупа пута, управно на пут, у прописаној заштитној цеви.
- Заштитна цев мора бити постављена и пројектована на целој дужини између крајњих тачака попречног профила пута (изузетно спољна ивица реконструисаног коловоза), увећана за по 3м са сваке стране
- Минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви од најниже горње коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи 1,35м.

Услови за паралелно вођење инсталација на предметном путу:

- Предметне инсталације морају бити постављене минимално 3м од крајње тачке попречног профила пута (ножице насипа трупа пута или спољне ивице путног канала за одводњавање) изузетно ивице реконструисаног коловоза уколико се тиме не ремети режим одводњавања коловоза, на ванградској деоници пута,
- На местима где није могуће задовољити услове из претходног става мора се испројектовати и извести адекватна заштита трупа предметног пута.
- На деоници државног пута IБ реда бр. 22/23 у границама Измена и допуна дела плана – насељено место са планираним тортоарима и бициклистичким стазама дуж овог државног пута, инсталације поставити на минимуму 1,2м-1,5м од крајње тачке коловоза државног пута, тј. испод тротоара.

Нивои укрштања: - површински, без светлосне контроле;

- **Елементи попречног профила саобраћајница унутар регулацине ширине нису обавезујући, и могу се мењати кроз даљу разраду техничке документације.**

2.2.8.2. Правила изградње површина за паркирање

Планирани садржаји - **туристичко-комерцијални и спортски садржаји**, своје потребе за стационирањем возила ће решавати у оквиру своје грађевинске парцеле, или као самосталан објект или на слободном делу парцеле.

Број места за паркирање путничких возила одредити према нормативима:

Намена	1 паркинг место на:
• Викенд становање	1 стан
• Спортски објекти	10-14 гледалаца
• пословање, администрација, услуга и сл:	1ПМ на 70 м ² корисног простора, односно 1ПМ по пословној јединици уколико је њена површина мања од 70м ²

Гараже објеката становања планирају се или испод објекта у габариту, подземно изван габарита објекта или надземно на грађевинској парцели ако су испуњени сви остали услови.

2.2.9. Правила за изградњу мреже и објеката јавне инфраструктуре

2.2.9.1. Правила за изградњу водоводне и канализационе мреже

Водоводна мрежа и објекти

- Уличну водоводну мрежу трасирати уз ивице интерне саобраћајнице у банкини;
- Пожељно је да се цевоводи полажу истовремено приликом изградње саобраћајница, уколико за то постоје услови и да при томе не угрожавају постојеће објекте;
- Приликом полагања водовода мора се водити рачуна о прописаним минималним растојањима до других инсталација;
- Дубина укопавања је минимум 0,8 m од нивелете до темена положене цеви, док се за државне путеве укрштање предвиђа искључиво механичким подбушивањем испод трупа пута, управно на предметни пут у прописаној заштитној цеви, минимална дубина заштите од најниже горње коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи 1,35 - 1,5 m;
- Пролазак испод саобраћајнице и укрштање са осталим уличним инсталацијама обезбедити заштитном цеви;
- Спојеве прикључака објеката врши искључиво орган јавног водовода;
- Све делове водовода до којих може допрети дејство мраза заштитити термичком изолацијом;
- Прикључак од уличне цеви до водомерног склоништа пројектовати искључиво у правој линији, управно на уличну цев;
- Уколико се у објекту налази више врста потрошача предвидети посебне главне водомере за сваког потрошача посебно, а димензионисање извршити на основу хидрауличног прорачуна;
- Шахтове (окна) за водомере градити од материјала који су за локалне прилике најекономичнији (опека, бетон, бетонски блокови) са ливено-железним поклопцем на врху;
- Кућни прикључак извести у слоју (мин. 5 cm песка), на делу кућног прикључка испод саобраћајнице затварање рова предвидети шљунком;
- Сва укрштања са техничким системима и инсталацијама предвидети управно;

- Цевни материјал дистрибутивне мреже усвојити према важећим прописима и стандардима;
- На мрежи предвидети поребан број затварача, ваздушних вентила и муљни испуст;
- Водомерни шахт предвидети на парцели корисника, а на удаљености од 1.5 m од регулационе линије;
- Хидрауличким прорачуном одредити запремину резервоара за водоснабдевање предметног цевовода; и
- Предвидети заштитну ограду око простора намењеног резервоарима за водоснабдевање.

Канализациона мрежа и објекти

- Уличну канализациону мрежу трасирати у осовини коловоза саобраћајнице;
- Правила за полагање цевовода важе и за насељена места и за трасе ван насеља, с тим да ван насеља трасу канализације мора пратити сервисна саобраћајница, која омогућава приступ возилима надлежног ЈКП задуженог за одржавање мреже;
- Приликом полагања канализације водити рачуна о прописаним минималним растојањима до других инсталација;
- Дубина укопавања је минимум 0,8 m од нивелете саобраћајнице до темена положене цеви, док се за државне путеве укрштање предвиђа искључиво механичким подбушивањем испод трупца пута, управно на предметни пут у прописаној заштитној цеви, минимална дубина заштитне од најниже горње коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи 1,35 - 1,5 m;
- Квалитет отпадних вода које се испуштају у канализациони систем мора да одговара важећем Правилнику о техничким и санитарним условима за упуштање отпадних вода у градску канализацију ("Сл. Лист града Београда", бр. 5/89);
- Пречник канализационог прикључка не може бити мањи од Ø150 mm;
- Главне одводнике из објекта где год је могуће што пре и по правој линији одвести из објекта ка уличној канализацији;
- Изван зграде цеви канализације морају бити укопане 1 m испод терена;
- У правцу тока воде не сме се ни код једне врсте одводника вршити прелаз из шире цеви у ужу;
- Сливници, нужници и остали објекти који леже испод висине до које се може пружити успон из уличне канализације, могу се спојити са каналом, ако одговарајући спојни канал од тих објеката има аутоматске или ручне затвараче;
- Где год је могуће избегавати вертикалне спроводнике са уливима и сифонима у спољним, хладним зидовима;
- Прикључење гаража и других објеката који испуштају воде са садржајем уља, масти, бензина и друго, вршити преко таложника и сепаратора масти и уља;
- Хидрауличким прорачуном одредити капацитет и габарит постројења за пречишћавање отпадних вода;
- Око постројења за пречишћавања отпадних вода предвидети заштитну ограду;
- Предвидети двостепено пречишћавање фекалних вода: примарно - механичко пречишћавање са обичним таложницима, секундарно - биолошко пречишћавање;
- Степен пречишћавања употребљених вода на постројењу треба да обезбеди очување прописане категорије реципијента;
- Степен пречишћавања загађених вода и режим испуштања тих вода регулисани су Законом о водама ("Сл. гл. РС", бр. 30/2010, 93/12 и 101/16) и Уредбом о

категоризацији водотока ("Сл. гл. СРС", бр. 5/68), а све у складу са условима надлежног водопривредног предузећа.

2.2.9.2. Правила за изградњу електроенергетске мреже

- Каблове 1 kV и 10 kV полагати у земљу у ров дубине 0,8 m водећи рачуна о дозвољеним растојањима од других подземних инсталација;
- Каблове 35 kV полагати у земљу у ров дубине 1,1 m водећи рачуна о дозвољеним растојањима од других подземних инсталација;
- Измештање постојећих стубова далековода урадити према решењима из техничке документације у складу са условима Електродистрибуције Ваљево, који могу бити прибављени у току израде техничке документације;
- Није дозвољено сађење дрвећа испод далековода, а постојећа стабла се могу задржати уколико је задовољена сигурносна удаљеност вода од минимум 3 m од било ког дела стабла;
- Приликом изградње објеката, потребно је задовољити техничке прописе о безбедној удаљености објеката од надземних електроенергетских водова у складу са "Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1kV до 400 kV" ("Сл. лист СФРЈ", 65/88 и 18/92);
- Монтажну бетонску трафостаницу 10/0.4 kV израдити од префабрикованих елемената, кров од полиестера, спољне металне делове од елоксираног алуминијума, тако да је одржавање минимално, а прикладан естетски изглед омогућује постављање објекта у центар потрошње без нарушавања амбијенталне целине;
- Монтажну бетонску трансформаторску станицу 35/10 kV израдити од типских армирано-бетонских елемената са потребним габаритом за смештај електроопреме 35kV и 10kV, командне просторије, просторије акумулаторске батерије, санитарног чвора и предпростора; Ван објекта резервисати простор за смештај енергетских трансформатора максималне снаге са фабрички израђеним постољем за трансформаторе, угње јаме;
- Градњу свих објеката, а нарочито објеката за сталан боравак људи, треба планирати што даље од далековода и у складу са важећим "Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1kV до 400 kV" ("Сл. лист СФРЈ", 65/88 и 18/92);
- Светилке јавне расвете, стубови и канделабри, постављају се уз регулациону линију или 30 cm од ивичњака, а није дозвољено њихово постављање изнад других подземних инсталација и средином тротоара;
- За делове који су предвиђени за даљу разраду, начини прикључења, изградња објеката, избор материјала и врсте, мора бити у складу са техничком документацијом, која ће се израђивати на основу услова надлежних предузећа и постојећих законских и подзаконских аката.

2.2.9.3. Правила за изградњу телекомуникационе мреже

- Телекомуникационе мреже, системи и средства морају се градити, пројектовати, производити, употребљавати и одржавати у складу са прописаним стандардима и нормативима;
- За полагање каблова потребно је обезбедити простор у тротоарима планираних улица или у путном земљишту, на дубини од 0,8 m, (за државне путеве укрштање предвиђа искључиво механичким подбушивањем испод трупа пута,

управно на предметни пут у прописаној заштитној цеви, минимална дубина заштитне од најниже горње коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи 1,0 - 1,2 m);

- Пожељно је мрежу полагати у супротној страни улице од планиране или изведене електроенергетске мреже;
- Код саобраћајнице које немају тротоар каблове полагати на 0,5 m од регулационе линије;
- У случају да се у истом рову полажу и водови других инсталација морају се задовољити минимална прописана растојања заштите;
- Минимално растојање каблова од подземних делова објеката је 0,5 m;
- Све заштитне цеви и окна у којима се полажу водови извести благовремено при изградњи саобраћајница;
- Базне радио станице се могу постављати на јавним слободним површинама или на одговарајућем објекту;
- Забрањено је сађење биљака чији корен има дубину већу од 1 m на удаљењу мањем од 5 m у појасу заштите оптичког кабла.

2.2.9.4. Правила за изградњу термотехничке инфраструктуре

- Термотехничке и гасне инсталације и објекти ће се градити у складу са техничким решењима уз поштовање законски дефинисаних прописа и норми и прибављање одговарајућих услова при изради техничке документације;
- У зонама индивидуалних објеката примењиваће се стандардни облици грејања уз коришћење чврстог горива;
- У зонама у којим је предвиђена изградња туристичких комплекса, користиће се чврсто гориво преко котларница са свим пратећим просторијама и техничким елементима (просторије за смештај горива, општи технички елементи итд), које могу бити лоциране у оквиру објекта, али се препоручује изградња посебних објеката;
- При изради техничке документације фаворизовати решења која у перспективи могу бити коришћена при гасификацији (на пример котлови за ТНГ или слично) и применити прописе и стандарде који се односе на лоцирање подземних и надземних резервоара, на транспорт итд;

2.2.10. Очекивани капацитети у обухвату Плана детаљне регулације

НАМЕНА	Укупна површина коришћења (m ²)	ИЗ	Спратност	ИИ	БРГП
ЗЕМЉИШТЕ ИЗВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА					
Шумско земљиште	39.066,77	/	/	/	/
УКУПНО ИЗВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА	39.066,77	/	/	/	/
ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ					
ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ					
Зона мешовитих туристичко-комерцијалних садржаја	67.247,64	0,4	П+1+Пк	1,0	67.247,64
Зона кућа за одмор	61.404,73	0,2	П+1+Пк	0,6	36.842,84
Зона спортско-рекреативних садржаја и објеката	30.724,86	0,09	П+Пк	0,17	5.234,29
ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ					
Зона шумског земљишта и уређеног зеленила	2.227,62	/	/	/	/
Зона планираних инфраструктурних објеката	11.524,56	0,3	П	0,3	3.457,37
Саобраћајне површине	75.496,65	/	/	/	/
УКУПНО ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ	248.626,06	/	/	/	112.782,14
УКУПНО	287.692,83	/	/	/	112.782,14

У табели су дати максимални капацитети који се теоретски могу остварити у оквиру предметног простора, а у складу са опредељеним површинама и задатим параметрима градње.

2.3. Спровођење плана детаљне регулације

План детаљне регулације представља основ за:

- Издавање локацијских услова
- Израду пројекта препарцелације и парцелације
- Израду геодетског елабората исправке граница суседних парцела и спајање суседних парцела истог власника

Овим Планом је предвиђена израда урбанистичких пројеката за зону спортско-рекреативних садржаја како је то приказано на графичком прилогу „Спровођење плана“.

3. ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Ступањем на снагу ове Измене ПДР-а, престаје да важи План детаљне регулације „Видик“ Дивчибаре. На предметном простору важе сва правила уређења и грађења из ове измене ПДР-а.

Овај план ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу општине Косјерић".

јул, 2019.