

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"БРДО ГРАД 2"
- НАЦРТ ПЛАНА -



ПРЕДМЕТ:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "БРДО ГРАД 2"
НАРУЧИЛАЦ:	НАРУЧИЛАЦ: ОПШТИНА КОСЈЕРИЋ
ОБРАЋИВАЧ:	ДРУШТВО СА ОГРАНИЧЕНОМ ОДГОВОРНОШЋУ ЗА ПЛАНИРАЊЕ, ПРОЈЕКТОВАЊЕ, АУТОМАТСКУ ОБРАДУ ПОДАТАКА И ИНЖЕЊЕРИНГ "ИНФОПЛАН" Д.О.О. АРАНЂЕЛОВАЦ 34300 Аранђеловац, Краља Петра I бр. 29
	РУКОВОДИЛАЦ РАДНОГ ТИМА: ГОРДАНА КОВАЧЕВИЋ, дипл.инж.арх. РАДНИ ТИМ: ЈАДРАНКА КАРАЛИЋ, дипл.инж.арх. МАРИЈА ПАУНОВИЋ МИЛОЈЕВИЋ, дипл.инж.арх. ДАНИЈЕЛА КАРАШИЋЕВИЋ, дипл.инж.арх. ДРАГАНА СТОЈИЛОВИЋ, дипл.инж.арх. САЊА СРЕЋКОВИЋ, дипл.инж.арх. ГОРАН КАРАЛИЋ, дипл.инж.арх. ВОЈИСЛАВ КОВАЧЕВИЋ, дипл.инж.арх. КАТАРИНА СПАСОЈЕВИЋ, дипл.инж.арх. МИЛИЦА САВИЋ, дипл.инж.арх. БОБАН ПАНИЋ, дипл.инж.граф.-смер путеви НАТАША МИЛИВОЈЕВИЋ, дипл.инж.граф. СЛАЂАНА ГАЈИЋ, дипл.инж.геод. ВЛАДАН ПЕРИШИЋ, инж.гео. БОЈАН РАДОИЧИЋ, инж.гео. ВЛАДИМИР ПЕРИЋ, инж.гео. НАТАША ЦВЕТКОВИЋ, грађ. инж. САША ЦВЕТКОВИЋ, грађ. инж. МАРИЈА ОРЛИЋ ПОЉАКОВИЋ, дипл.пр.планер МИРА ПРОДАНОВИЋ, арх. тех. ГОРДАНА ФИЛИПОВИЋ, оператер ЗОРИЦА БОЖИЋ, копирант Сарадници: Драгољуб Шећевић, дипл.инж.граф. Зоран Херцег, дипл.инж.саоб. Милорад Добричић, дипл.инж.ел Слободан Божић, дипл.инж. маш. ДИРЕКТОР, Магдалена Станковић, дипл.ецц.

САДРЖАЈ

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА.....	6
ТЕКСТУАЛНИ ДЕО.....	8
I. ОПШТИ ДЕО.....	9
1. ИЗВОД ИЗ КОНЦЕПТА ПЛАНА.....	9
1.1. Правни и плански основ за израду концепта плана	9
1.2. Подлога за израду плана.....	9
1.3. Опис границе плана	10
1.4. Циљ израде плана	14
1.5. Анализа и оцена стања.....	15
1.5.1. Објекти и површине јавне намене	15
1.5.2. Објекти комерцијално туристичких садржаја.....	15
1.5.3. Површине осталих намена	15
1.5.4. Стање саобраћајне мреже и капацитета саобраћајне инфраструктуре	16
1.5.5. Стање мреже и капацитета водопривредне инфраструктуре	16
1.5.6. Стање мреже и капацитета електроенергетске инфраструктуре.....	16
1.5.7. Стање мреже и капацитета телекомуникационе инфраструктуре	16
1.5.8. Стање мреже и капацитета термоенергетске инфраструктуре.....	16
1.6. Концепт планског решења	16
1.6.1. Предложене површине јавних намена.....	16
1.6.2. Површине предвиђене за комерцијално туристичке садржаје	17
1.6.3. Зона спорта и рекреације	17
1.6.4. Шумско земљиште	17
1.6.5. Саобраћајна инфраструктура.....	17
1.6.6. Водоводна мрежа и канализација	18
1.6.7. Телекомуникациона инфраструктура.....	19
II. ПЛАНСКИ ДЕО	19
1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА.....	19
1.1. Грађевинско подручје.....	19
1.1.1. Опис границе грађевинског подручја	19
1.2. Површине јавних намена	20
1.2.1. Попис јавних површина.....	20
1.3. Површине осталих намена	20
1.4. Земљиште изван грађевинског подручја.....	21
1.4.1. Зелене површине	21
1.4.2. Пољопривредне површине.....	21
1.5. Подела подручја Плана на зоне и просторне целине	21
1.6. Правила уређења површина јавних намена	22
1.6.1. Саобраћајна инфраструктура.....	22
1.6.2. Електороенергетска инфраструктура	22
1.6.3. Водоводна мрежа и канализација	23

1.6.4.	Телекомуникациона инфраструктура.....	24
1.6.5.	Прикупљање и одлагање чврстог отпада	24
1.6.6.	Зона уређеног зеленила у функцији излетишта	24
1.6.7.	Путно зеленило	24
1.7.	Правила уређења површина осталих намена	24
1.7.1.	Зона комерцијалних садржаја у функцији туризма – Еурополис	24
1.7.1.	Зона комерцијалних садржаја у функцији туризма – Хотел	25
1.7.2.	Зона комерцијалних садржаја у функцији туризма	25
1.8.	Општи и посебни услови и мере заштите	25
1.8.1.	Заштита природних и културних добара	25
1.8.2.	Услови заштите природе	26
1.8.3.	Општи и посебни услови и мере заштите живота и здравља људи.....	27
1.8.4.	Заштита од пожара	27
1.8.5.	Заштита од земљотреса	27
1.8.6.	Заштита од техничко-технолошких несрећа.....	28
1.8.7.	Заштита од ратних дејстава	28
1.9.	Закључци стратешке процене утицаја (нетехнички резиме).....	28
1.9.1.	Мере енергетске ефикасности	30
2.	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА.....	31
2.1.	Општа правила регулације	31
2.2.	Општа правила парцелације.....	32
2.3.	Општа правила грађења	33
2.4.	Правила грађења на површинама јавних намена	33
2.4.1.	Саобраћајна инфраструктура.....	33
2.4.2.	Електроенергетска инфраструктура	34
2.4.3.	Водоводна мрежа и канализација	35
1.	Правила грађења за водопривредну инфраструктуру	35
2.	Правила грађења за канализациону инфраструктуру	36
3.	Правила грађења за атмосферску канализацију.....	37
2.4.4.	Телекомуникациона инфраструктура.....	37
2.4.5.	Прикупљање и одлагање чврстог отпада	38
2.4.6.	Зона уређеног зеленила у функцији излетишта	38
2.1.	Правила изградње површина и објеката осталих намена	39
2.1.1.	Зона туристичких садржаја у функцији туризма – Еурополис	39
2.1.2.	Правила грађења на пољопривредном земљишту.....	40
2.1.3.	Правила грађења на шумском земљишту	42
2.2.	Број објеката на грађевинској парцели	43
2.3.	Упоредни биланси намене површина.....	43
3.	СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА	44
ГРАФИЧКИ ДЕО.....		46
ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО		47

ОДЛУКА	48
УСЛОВИ НАДЛЕЖНИХ ИНСТИТУЦИЈА.....	49
СТРУЧНА КОНТРОЛА	50

Садржај :

1. Извод из Просторног плана општине Косјерић.....	1:30 000
2. Катастарски-топографски план са границом.....	1:2 500
3. Постојећа намена површина са границом грађевинског подручја.....	1:2 500
4. План саобраћаја са нивелационим решењем.....	1:2 500
5. План регулације површина јавних намена са аналитичко геодетским елементима.....	1:2 500
6. Планирана намена површина са границом грађевинског подручја.....	1:2 500
7. Подела простора на урбанистичке зоне и просторне целине.....	1:2 500
8. Урбанистичка регулација са грађевинским линијама.....	1:2 500
9. Објекти и зоне заштите.....	1:2 500
10. План мреже и објеката комуналне инфраструктуре.....	1:2 500

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

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

На основу члана 36. Закона о планирању и изградњи („Сл. Гласник РС” бр.72/09 и 81/09-исправка и 24/11) „ИНФОПЛАН” д.о.о. – Аранђеловац издаје:

Р Е Ш Е Њ Е

О одређивању Руководиоца радног тима – Одговорног урбанисте
за израду:

ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "БРДО ГРАД 2"

одређујем:

Гордана Ковачевић, дипл.инж.арх.
број лиценце: 200 0098 03

Директор,
Магдалена Станковић

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

На основу чл. 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“ бр.72/09, 81/09 и 24/11) и члана 36. Статута општине Косјерић („Службени лист општине Косјерић“ бр.9/08), Скупштина општине Косјерић, на седници од _____ године, донела је:

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ПОДРУЧЈЕ "БРДО ГРАД 2"

План детаљне регулације за подручје „Брдо Град 2“ у општини Косјерић (у даљем тексту: План детаљне регулације, План) састоји се из:

- текстуалног дела
- графичког дела
- и документационог дела

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

I. ОПШТИ ДЕО

1. ИЗВОД ИЗ КОНЦЕПТА ПЛАНА

1.1. Правни и плански основ за израду концепта плана

Правни основ:

- Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр.72/2009, 81/09-исправка, 24/11 и 121/12-исправка),
- Правилник о садржини, начину израде, начину и поступку израде планских докумената („Службени гласник РС“ бр.31/10 и 69/10),
- Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“ бр.51/11);
- Одлука о изради Плана детаљне регулације локације "Брдо Град " у Косјерићу, бр.350-7/11-02, од 29.априла 2011.године,
- Одлука о измени и допуни одлуке о изради Плана детаљне регулације локације "Брдо Град " у Косјерићу, бр.350-7/11-02, од 27.децембар 2012.године,

Плански основ:

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

1.2. Подлога за израду плана

За израду Плана детаљне регулације кориштене су следеће подлоге:

1. Скенирани и геореференцирани катастарски планови у размери 1:2500 и то:
 - детаљни листови број 4, 5, 6 и 7 Ко Цикоте
 - детаљни листови број 12 и 17 Ко Сеча Река
2. Ортофото карте тачности 40cm и то:
 - листови 7B25-9, 7B25-10, 7B25-19, 7B25-20
3. Топографски план предметне локације у размери 1:1000

1.3. Опис границе плана

Граница плана почиње од тромеђе к.п.бр.1106/2, 1104, 1105 К.о. Цикоте и наставља пратећи обод к.п.бр.1106/2, 1104, 1106/1, 1107, 1392 (пут), 1120, 1319/2, 1317, 1320, 1324, 1319/7, 1325, 1120, долази до планиране саобраћајнице и даље наставља пратећи планирану саобраћајницу у дужини од око 400 м, затим граница прелази у К.о.Сеча Река и наставља пратећи планирану саобраћајницу у дужини од око 200 м и долази до тачке бр.1 ,затим наставља пратећи редом тачке до тачке бр.8. Затим граница наставља пратећи обод к.п.бр.3947/1, прелази у К.о. Цикоте и долази до тромеђе к.п.бр. 1106/2, 1104, 1105 где се граница затвара.

Координате тачака су дате на графичком прилогу број 2. Катастарско-топографски план са границом плана.

Површина обухвата плана износи 54,4 ха.

КООРДИНАТЕ ГРАНИЧНИХ ТАЧАКА					
Број тачке	Координате		Број тачке	Координате	
Т	Y	X	Т	Y	X
	[m]	[m]		[m]	[m]
1	7.407.899,30	4.872.270,99	51	7.407.688,82	4.872.330,80
2	7.407.854,83	4.872.271,53	52	7.407.697,28	4.872.297,33
3	7.406.978,12	4.871.544,16	53	7.407.696,40	4.872.293,98
4	7.406.871,97	4.871.512,71	54	7.407.692,28	4.872.285,99
5	7.406.885,20	4.871.454,11	55	7.407.683,91	4.872.271,81
6	7.406.735,37	4.871.404,68	56	7.407.676,91	4.872.261,33
7	7.406.724,13	4.871.352,72	57	7.407.658,24	4.872.238,72
8	7.407.286,24	4.871.681,21	58	7.407.647,29	4.872.227,90
9	7.407.318,77	4.871.730,56	59	7.407.631,67	4.872.207,56
10	7.407.316,97	4.871.745,91	60	7.407.627,19	4.872.199,73
11	7.407.309,43	4.871.753,00	61	7.407.620,34	4.872.189,52
12	7.407.303,19	4.871.760,09	62	7.407.597,77	4.872.160,61
13	7.407.292,52	4.871.760,88	63	7.407.590,34	4.872.154,17
14	7.407.260,14	4.871.727,83	64	7.407.562,48	4.872.138,23
15	7.407.247,67	4.871.716,42	65	7.407.551,32	4.872.132,46
16	7.407.222,64	4.871.695,92	66	7.407.514,08	4.872.115,23
17	7.407.185,80	4.871.673,52	67	7.407.507,75	4.872.112,36
18	7.407.183,85	4.871.672,68	68	7.407.487,31	4.872.101,88
19	7.407.116,56	4.871.660,22	69	7.407.474,88	4.872.096,22
20	7.407.112,88	4.871.660,37	70	7.407.437,86	4.872.081,44
21	7.407.075,14	4.871.666,63	71	7.407.430,97	4.872.078,89
22	7.406.992,92	4.871.691,04	72	7.407.379,99	4.872.061,46
23	7.406.985,31	4.871.684,20	73	7.407.363,63	4.872.054,07
24	7.406.996,44	4.871.623,45	74	7.407.349,57	4.872.046,03
25	7.406.996,27	4.871.587,13	75	7.407.319,93	4.872.019,40
26	7.406.988,74	4.871.549,68	76	7.407.308,22	4.872.003,21
27	7.406.986,75	4.871.541,62	77	7.407.292,28	4.871.967,17
28	7.406.979,91	4.871.518,36	78	7.407.285,66	4.871.935,54
29	7.406.979,22	4.871.514,98	79	7.407.282,40	4.871.882,17
30	7.406.986,91	4.871.510,20	80	7.407.284,85	4.871.853,26
31	7.406.991,74	4.871.513,34	81	7.407.287,00	4.871.836,81
32	7.407.015,42	4.871.524,44	82	7.407.290,74	4.871.815,57
33	7.407.047,01	4.871.534,19	83	7.407.292,83	4.871.799,25
34	7.407.061,77	4.871.537,48	84	7.407.031,06	4.871.689,11
35	7.407.071,66	4.871.538,87	85	7.407.294,29	4.871.782,23

36	7.407.086,12	4.871.539,77	86	7.407.290,98	4.871.772,17
37	7.407.104,49	4.871.539,51	87	7.407.253,71	4.871.734,12
38	7.407.115,57	4.871.541,81	88	7.407.241,97	4.871.723,38
39	7.407.177,15	4.871.563,91	89	7.407.216,94	4.871.702,88
40	7.407.191,85	4.871.573,13	90	7.407.182,25	4.871.681,79
41	7.407.210,39	4.871.591,34	91	7.407.180,29	4.871.680,94
42	7.407.219,12	4.871.600,12	92	7.407.116,92	4.871.669,21
43	7.407.267,40	4.871.656,24	93	7.407.113,24	4.871.669,36
44	7.407.782,52	4.872.319,70	94	7.407.077,70	4.871.675,26
45	7.407.763,56	4.872.321,50	95	7.406.984,41	4.871.702,95
46	7.407.733,27	4.872.322,50	96	7.406.977,07	4.871.709,14
47	7.407.710,75	4.872.315,10	97	7.406.969,41	4.871.721,99
48	7.407.701,20	4.872.318,38	98	7.406.958,88	4.871.736,82
49	7.407.697,39	4.872.333,93	99	7.406.954,96	4.871.741,97
50	7.407.696,94	4.872.333,52	100	7.406.947,97	4.871.736,30
101	7.406.951,54	4.871.731,61	151	7.406.916,35	4.871.269,42
102	7.406.962,07	4.871.716,78	152	7.406.916,81	4.871.277,67
103	7.406.976,43	4.871.682,71	153	7.406.917,89	4.871.284,99
104	7.406.987,59	4.871.621,80	154	7.406.919,83	4.871.292,96
105	7.406.987,44	4.871.588,91	155	7.406.921,23	4.871.304,41
106	7.406.979,92	4.871.551,45	156	7.406.921,29	4.871.317,73
107	7.406.971,28	4.871.520,90	157	7.406.920,24	4.871.328,15
108	7.406.970,25	4.871.509,44	158	7.406.915,80	4.871.349,29
109	7.406.970,72	4.871.505,00	159	7.406.917,88	4.871.372,78
110	7.406.967,36	4.871.496,99	160	7.406.922,80	4.871.384,97
111	7.406.952,59	4.871.482,36	161	7.406.926,05	4.871.394,41
112	7.406.948,01	4.871.476,70	162	7.406.939,27	4.871.440,74
113	7.406.930,61	4.871.443,21	163	7.406.955,01	4.871.471,04
114	7.406.917,39	4.871.396,88	164	7.406.959,59	4.871.476,70
115	7.406.914,46	4.871.388,34	165	7.406.979,42	4.871.494,59
116	7.406.909,30	4.871.375,57	166	7.406.996,65	4.871.505,80
117	7.406.906,99	4.871.347,44	167	7.407.018,07	4.871.515,84
118	7.406.911,43	4.871.326,30	168	7.407.043,12	4.871.523,57
119	7.406.912,30	4.871.317,77	169	7.407.052,10	4.871.517,97
120	7.406.912,23	4.871.304,45	170	7.407.060,23	4.871.520,99
121	7.406.911,08	4.871.295,09	171	7.407.066,17	4.871.529,01
122	7.406.909,14	4.871.287,12	172	7.407.072,91	4.871.529,95
123	7.406.908,07	4.871.281,10	173	7.407.085,99	4.871.530,77
124	7.406.901,88	4.871.278,23	174	7.407.104,70	4.871.530,51
125	7.406.890,43	4.871.282,75	175	7.407.118,61	4.871.533,34
126	7.406.875,04	4.871.285,29	176	7.407.180,19	4.871.555,44
127	7.406.865,70	4.871.287,33	177	7.407.198,15	4.871.566,71
128	7.406.835,48	4.871.286,66	178	7.407.216,51	4.871.584,74
129	7.406.817,90	4.871.281,99	179	7.407.225,94	4.871.594,25
130	7.406.809,98	4.871.282,94	180	7.407.274,22	4.871.650,37
131	7.406.801,11	4.871.287,79	181	7.407.293,76	4.871.676,26
132	7.406.794,54	4.871.292,26	182	7.407.332,15	4.871.734,50
133	7.406.745,53	4.871.333,16	183	7.407.336,71	4.871.733,92
134	7.406.737,58	4.871.340,31	184	7.407.339,33	4.871.732,42
135	7.406.728,04	4.871.349,55	185	7.407.338,33	4.871.730,68
136	7.406.722,13	4.871.343,44	186	7.407.340,90	4.871.729,21
137	7.406.731,67	4.871.334,20	187	7.407.355,51	4.871.723,72
138	7.406.740,09	4.871.326,64	188	7.407.380,04	4.871.718,77

139	7.406.789,09	4.871.285,74	189	7.407.385,35	4.871.745,12
140	7.406.797,04	4.871.280,33	190	7.407.386,10	4.871.750,29
141	7.406.805,91	4.871.275,48	191	7.407.388,17	4.871.773,89
142	7.406.820,08	4.871.273,77	192	7.406.908,35	4.871.284,09
143	7.406.837,67	4.871.278,44	193	7.407.384,52	4.871.786,83
144	7.406.863,89	4.871.279,03	194	7.407.387,05	4.871.788,45
145	7.406.873,43	4.871.276,94	195	7.407.373,53	4.871.809,48
146	7.406.889,04	4.871.274,36	196	7.407.369,32	4.871.806,77
147	7.406.899,78	4.871.269,09	197	7.407.367,72	4.871.809,26
148	7.406.904,50	4.871.264,70	198	7.407.374,99	4.871.831,10
149	7.406.908,12	4.871.258,11	199	7.407.381,02	4.871.843,71
150	7.406.916,69	4.871.261,47	200	7.407.387,23	4.871.853,34
201	7.407.399,66	4.871.866,96	251	7.408.332,63	4.872.167,08
202	7.407.405,98	4.871.871,91	252	7.408.339,87	4.872.166,24
203	7.407.415,88	4.871.878,10	253	7.408.355,02	4.872.161,65
204	7.407.458,72	4.871.898,99	254	7.408.360,92	4.872.158,76
205	7.407.481,89	4.871.918,05	255	7.408.386,36	4.872.140,75
206	7.407.508,45	4.871.953,15	256	7.408.392,02	4.872.147,77
207	7.407.514,91	4.871.959,90	257	7.408.366,12	4.872.166,11
208	7.407.518,64	4.871.962,99	258	7.408.357,62	4.872.170,26
209	7.407.544,35	4.871.980,05	259	7.408.342,47	4.872.174,85
210	7.407.573,43	4.871.995,16	260	7.408.332,07	4.872.176,06
211	7.407.587,35	4.871.997,95	261	7.408.200,50	4.872.167,76
212	7.407.599,87	4.871.996,88	262	7.408.185,92	4.872.165,14
213	7.407.632,95	4.871.997,64	263	7.408.155,65	4.872.156,00
214	7.407.728,05	4.872.010,07	264	7.408.146,16	4.872.152,30
215	7.407.771,73	4.872.014,80	265	7.408.087,14	4.872.123,69
216	7.407.813,27	4.872.013,33	266	7.408.084,35	4.872.122,44
217	7.407.840,20	4.872.008,47	267	7.408.035,27	4.872.101,91
218	7.407.851,22	4.872.008,26	268	7.408.018,77	4.872.093,82
219	7.407.878,08	4.872.012,10	269	7.407.997,43	4.872.081,74
220	7.407.894,68	4.872.008,80	270	7.407.992,73	4.872.078,97
221	7.407.907,75	4.872.001,06	271	7.407.949,89	4.872.052,68
222	7.407.920,11	4.871.989,70	272	7.407.934,62	4.872.044,51
223	7.407.940,39	4.871.961,22	273	7.407.888,19	4.872.023,14
224	7.407.944,23	4.871.954,57	274	7.407.884,87	4.872.022,17
225	7.407.953,91	4.871.933,39	275	7.407.849,94	4.872.017,17
226	7.407.966,07	4.871.917,91	276	7.407.841,80	4.872.017,32
227	7.407.972,81	4.871.913,14	277	7.407.814,87	4.872.022,19
228	7.407.975,39	4.871.915,79	278	7.407.770,76	4.872.023,75
229	7.407.981,50	4.871.913,66	279	7.407.726,98	4.872.019,01
230	7.407.982,61	4.871.917,23	280	7.407.631,78	4.872.006,56
231	7.407.971,27	4.871.925,26	281	7.407.600,63	4.872.005,85
232	7.407.962,20	4.871.936,90	282	7.407.588,11	4.872.006,91
233	7.407.952,41	4.871.958,31	283	7.407.569,28	4.872.003,15
234	7.407.947,72	4.871.966,44	284	7.407.540,20	4.871.988,03
235	7.407.927,44	4.871.994,92	285	7.407.512,90	4.871.969,92
236	7.407.912,33	4.872.008,81	286	7.407.509,16	4.871.966,83
237	7.407.905,77	4.872.012,69	287	7.407.501,27	4.871.958,58
238	7.407.906,23	4.872.021,54	288	7.407.474,71	4.871.923,48
239	7.407.938,38	4.872.036,34	289	7.407.454,77	4.871.907,08
240	7.407.954,60	4.872.045,01	290	7.407.411,94	4.871.886,19
241	7.407.997,44	4.872.071,30	291	7.407.400,43	4.871.879,00

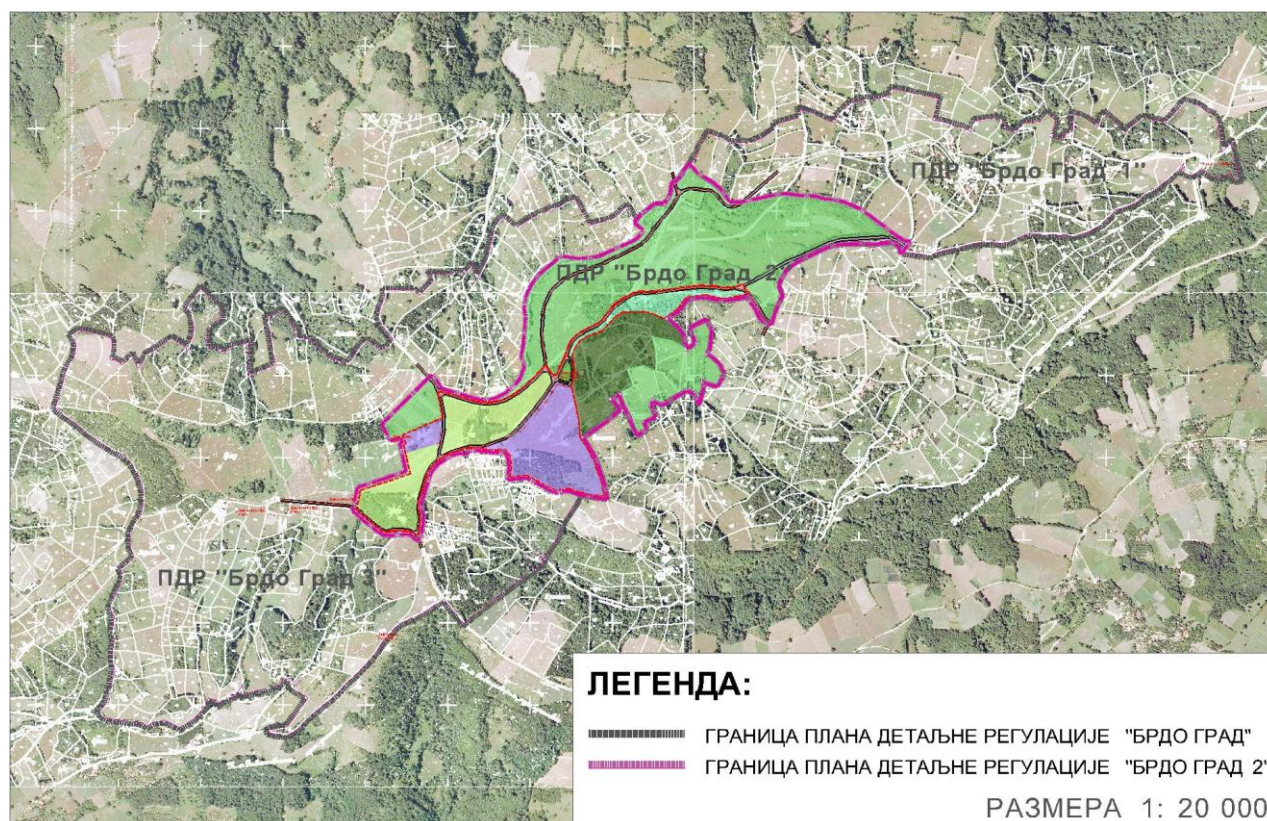
242	7.408.001,86	4.872.073,90	292	7.407.394,11	4.871.874,05
243	7.408.023,21	4.872.085,99	293	7.407.379,67	4.871.858,22
244	7.408.038,74	4.872.093,60	294	7.407.373,46	4.871.848,59
245	7.408.087,83	4.872.114,13	295	7.407.366,44	4.871.833,93
246	7.408.091,07	4.872.115,60	296	7.407.359,73	4.871.813,70
247	7.408.150,08	4.872.144,20	297	7.407.357,72	4.871.808,51
248	7.408.158,25	4.872.147,39	298	7.407.034,03	4.871.678,84
249	7.408.188,52	4.872.156,52	299	7.407.323,66	4.871.751,97
250	7.408.201,06	4.872.158,78	300	7.407.333,17	4.871.753,72
301	7.407.315,59	4.871.759,56	351	7.407.317,20	4.871.711,83
302	7.407.302,95	4.871.785,81	352	7.407.322,71	4.871.720,17
303	7.407.301,80	4.871.799,98	353	7.407.331,06	4.871.714,67
304	7.407.299,60	4.871.817,13	354	7.407.325,55	4.871.706,32
305	7.407.295,86	4.871.838,37			
306	7.407.293,82	4.871.854,02			
307	7.407.291,37	4.871.882,93			
308	7.407.294,47	4.871.933,69			
309	7.407.301,09	4.871.965,32			
310	7.407.315,51	4.871.997,93			
311	7.407.327,22	4.872.014,12			
312	7.407.354,04	4.872.038,21			
313	7.407.368,10	4.872.046,26			
314	7.407.382,90	4.872.052,95			
315	7.407.433,88	4.872.070,37			
316	7.407.441,20	4.872.073,08			
317	7.407.478,22	4.872.087,86			
318	7.407.491,42	4.872.093,87			
319	7.407.511,64	4.872.104,23			
320	7.407.517,86	4.872.107,06			
321	7.407.555,10	4.872.124,30			
322	7.407.566,95	4.872.130,42			
323	7.407.594,81	4.872.146,36			
324	7.407.604,86	4.872.155,07			
325	7.407.627,44	4.872.183,99			
326	7.407.635,01	4.872.195,27			
327	7.407.639,48	4.872.203,10			
328	7.407.653,62	4.872.221,50			
329	7.407.664,56	4.872.232,32			
330	7.407.684,39	4.872.256,33			
331	7.407.691,40	4.872.266,80			
332	7.407.700,27	4.872.281,86			
333	7.407.709,86	4.872.300,45			
334	7.407.732,97	4.872.313,51			
335	7.407.763,26	4.872.312,50			
336	7.407.779,53	4.872.311,05			
337	7.406.810,29	4.871.429,40			
338	7.406.915,39	4.871.390,76			
339	7.406.857,10	4.871.397,58			
340	7.406.854,81	4.871.377,71			
341	7.406.997,85	4.871.612,85			
342	7.406.998,09	4.871.607,74			
343	7.407.034,77	4.871.601,54			
344	7.407.035,61	4.871.606,47			

345	7.407.048,40	4.871.610,34			
346	7.407.052,49	4.871.607,36			
347	7.407.054,65	4.871.605,78			
348	7.407.060,54	4.871.613,87			
349	7.407.052,45	4.871.619,76			
350	7.407.046,56	4.871.611,67			

1.4. Циљ израде плана

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

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



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

Један од главних циљева је висока заштита простора и чување природне вредности, те је стога неопходно извршити конзервацију простора, сачувати и унапредити постојеће природне лепоте, како би био формиран природни амбијент.

У постојећем стању плана "Брдо Град 1" евидетирано је 23 пољопривредна домаћинства. Осим руралног становања, остале намене површина су пољопривредно и шумско земљиште. На подручју предметног плана треба да буду задржане постојеће намене површина уз планирање нове и реконструкцију старе инфраструктуре.

Потез обухвата плана "Брдо Град 2" налази се у централном делу висоравни Брдо Град и као такав представља најповољнију локацију за туристичко-комерцијалне садржаје. Поред

започете изградње хотела планирана је изградња туристичког комплекса – Еурополис и уређење простора постојећег излетишта са спортско-рекреативним садржајем.

Обухват плана "Брдо Град 3" заузима највећу површину, од чега је, у постојећем стању, највећи део пољопривредно земљиште. На овом простору су најмање групације викенд кућа, изграђених нелегално. На овом потезу планом су предвиђени додатни спортско-рекреативни садржаји у функцији туристичког комплекса (спортски терени, ски стаза...), ловачки дом и уређење викенд насеља, уз опремање потребном инфраструктуром.

1.5. Анализа и оцена стања

Подручје Плана детаљне регулације "Брдо Град 2" обухвата јужни део општине Косјерић, на висоравни Брдо Град. Планом је обухваћен простор излетишта, површине под пољопривредним земљиштем и шумама.

1.5.1. Објекти и површине јавне намене

Постојеће земљиште за јавне намене представљају саобраћајне површине у оквиру обухвата плана.

Планиране површине за јавне намене обухватају земљиште планирано за изградњу саобраћајница и паркирања, као и површина предвиђена за спорт и рекреацију у функцији излетишта.

1.5.2. Објекти комерцијално туристичких садржаја

На предметној локацији постоји објекат, пројектован као комерцијално туристички (*хотел*), спратности СТ+П+С+ПК, који је у фази изградње (сива фаза). У непосредној близини објекта изграђен је један од пет планираних бунгалова, као део допунског смештајног капацитета. Објекти су изграђени на делу катастарске парцеле број 5947/1, у КО Сеча Река, која једним својим делом улази у обухват плана. Планом је предвиђено изузимање дела парцеле на коме су изграђени објекти и они који су планирани за изградњу.

1.5.3. Површине осталих намена

Ове површине заузимају највећи део посматраног подручја 53,25 ha или 97,93 % од укупне површине плана. Чине их пољопривредно (са највећим процентом) и шумско земљиште.

Ливаде и пашњаци

Ливаде и пашњаци покривају више делова третираног подручја. Највећи део грађевинског подручја планира се на овим површинама.

Према условима ресорног Министарства, под пашњацима треба да остану све површине које имају адекватну педолошку структуру, положај и нагиб терена. На таквим пашњацима треба развијати традиционално сточарство у функцији здраве хране.

Оранице

Оранице заузимају блаже нагнуте терене, дубља и плоднија земљишта на топлијим падинама. Ови простори погодни су за органску производњу здраве хране.

Шуме

Подручје обухваћено Планом не обухвата парцеле у државној својини које се воде на корисника ЈП "Србијашуме". Парцеле на овој површини су целе или делимично под шумом и све у приватном власништву. Планом се предвиђа задржавање површина под шумама у што већој мери.

1.5.4. Стање саобраћајне мреже и капацитета саобраћајне инфраструктуре

Планско подручје Брдо Град налази се на удаљености од градског насеља Косјерић око 8,5км и саобраћајну везу остварује са њим преко општинског пута Косјерић- Брдо Град. Саобраћајна мрежа у овом делу је неразвијена. Постојећи путеви су нејасне регулације, без коловозног застора, у циљу су опслуживања постојеће изградње.

1.5.5. Стање мреже и капацитета водопривредне инфраструктуре

На простору предвиђеном за израду Плана детаљне регулације "Брдо Град" не постоји водоводна ни канализациона инфраструктура. План предвиђа изградњу потребних капацитета.

1.5.6. Стање мреже и капацитета електроенергетске инфраструктуре

На планском подручју постоје електроенергетски објекти напонског нивоа 10 kV и 1kV који задовољавају потребе постојећих потрошача електричне енергије. Трафо-станица 10/0,4 kV „Брдо град“ стубна, снаге 250/100 kVA се напаја далеководом 10kV из правца трафо-станице 35/10 kV „Косјерић“ снаге 2x4mVA. Овај капацитет није довољан за будуће потребе потрошача, због чега треба изградити нове електроенергетске објекте – Т.С, далековода и мрежу ниског напона.

1.5.7. Стање мреже и капацитета телекомуникационе инфраструктуре

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

1.5.8. Стање мреже и капацитета термоенергетске инфраструктуре

На простору на коме су планирани туристички објекти нема постојећих и планираних гасоводних инсталација.

1.6. Извод из концепта плана

Преовлађујућа намена на простору обухвата плана је туристички комплекс са својим спортско-рекреативним садржајима. Површином грађевинског земљишта треба да буду обухваћене и површине намењене саобраћајној и комуналној инфраструктури. Парцелација на подручју програма је неуједначена, са парцелама већих димензија.

1.6.1. Предложене површине јавних намена

Планирано грађевинско земљиште за јавне намене обухвата део земљишта за изградњу инфраструктуре (саобраћајних површина и објеката техничке инфраструктуре), и земљиште предвиђено за спорт и рекреацију (уређено зеленило у функцији излетишта).

Уређено зеленило у функцији излетишта

У овој зони План предвиђа формирање уређених зелених површина опремљених рекреативним садржајима и просторима за игру деце. Постојеће зеленило треба задржати и обновити. Планиране су трим стазе и шеталишта као и простори за окупљање и одмор. Овај простор План предвиђа као излетиште и простор за рекреацију. На подручју излетишта неће бити дозвољена градња сталних објеката.

1.6.2. Површине предвиђене за комерцијално туристичке садржаје

Намена површине – Хотел

Уз постојећи објекат је планирана изградња пет мањих пратећих објекта (бунгалова) од којих је један већ изграђен у целости.

На парцели, поред објекта за смештај гостију треба предвидети потребан број паркинг места за кориснике као и додатне спортско рекреативне садржаје.

Намена површине - Еурополис.

На катастарској парцели бр.1120 са површином од 6,02 ха предвиђена је изградња Еурополиса – европског града у малом. Свака заинтересована амбасада изградила би свој објекат - кућу, са свим њеним аутентичним одликама. Објекти би биле повезани пешашким улицама, а у самом граду – Еурополису планирана је изградња продавница, ресторана и других објеката компатибилне намене. Изградња објекта треба да буде прилагођена морфологији терена.

Могуће пратеће намене: уређена површина за рекреацију, шеталишта, објекти за одмор при шетњи итд.

1.6.3. Зона спорта и рекреације

У овој зони предвиђено је формирање парк шуме са рекреативним садржајима. Постојеће зеленило треба обавезно задржати и обновити. Треба планирати стазе за шетњу по природи. На подручју парк-шуме није дозвољена изградња сталних објеката.

Укупна површина изван грађевинског земљишта износи 41,93 ха.

Планирано земљиште изван грађевинског подручја обухвата земљишта под ливадама и пашњацима. Овим површинама не треба мењати првобитну намену, колико год је то могуће.

1.6.4. Шумско земљиште

На посматраном подручју површина под шумама заузима 6,9 ха и налази се у источном делу плана.

1.6.5. Саобраћајна инфраструктура

Саобраћајнице, у постојећем стању, претежно су пољски путеви који имају своје парцеле у катастру. Једино општински пут нема јасно издвојену парцелу и он је учртан као постојећи и планирани, на основу снимљеног постојећег стања на терену.

Овим планом предвиђена је реконструкција свих саобраћајница, у смислу проширења профила који је потребан за безбедно одвијање моторног и пешачког саобраћаја и обезбеђивање потребне конструкције саобраћајница.

Стационарни саобраћај планиран је једном јавном површином за паркирање возила, капацитета око 54 паркинг места и намењена је посетиоцима овог излетишта. Корисници парцела који се налазе у зонама комерцијалних садржаја у функцији туризма потребно је да обезбеде паркирање у оквиру својих парцела.

Потребни капацитети за паркирање биће допуњени и комплетирани даљом разрадом овог подручја кроз остала два плана детаљне регулације:

План детаљне регулације за подручје "Брдо Град 1" и

План детаљне регулације за подручје "Брдо Град 3".

1.6.6. Електроенергетска инфраструктура

За планиране намене треба обезбедити снагу од око 500 kW. Ова снага треба да буде реализована изградњом нове Т.С. 10/0,4 kV сличне типу MBTS снаге 630 kVA са напојним кабловским водом 10 kV из правца постојећег далековода 10 kV који напаја постојећу Т.С. „Брдо Град“ снаге 250/100 kVA. Прикључни кабловски вод треба да је типа ХНЕ49/А 3х/1х150/мм² или NPO-13/А истог пресека.

За напајање потрошача електричне енергије треба, од нове Т.С. изградити надземну мрежу ниског напона поред главне приступне саобраћајнице, на бетонским стубовима са кабловским снопом типа хоо/о-А 3х70+71.5+2х16 мм² или са АЛС водовима истог пресека. Поред приступних саобраћајница треба изградити јавну расвету на стубовима надземне мреже ниског напона, монтажом натријумових светиљки високог притиска или металхалогених светиљки одговарајуће снаге зависно од значаја саобраћајнице а напајање исте ће се вршити из исте Т.С. која напаја нисконапонску мрежу, преко додатних водова 2х16 мм² у склопу мреже ниског напона.

Сви објекти треба да буду заштићени од атмосферских пражњења на начин предвиђен „Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферских пражњења (Сл. Лист СРЈ бр. 11/96) и према стандарду SRPS-IEC 1024-1.

1.6.7. Водоводна мрежа и канализација

1.А. Водоснабдевање

Водоводна мрежа треба да обезбеди водоснабдевање свих постојећих и планираних објеката на простору који је обухваћен Планом детаљне регулације „Брдо-Град“ у општини Косјерић. Постојећим планским актом вишег реда (Просторни план општине Косјерић), анализирана је постојећа ситуација и планирана предвиђања за будуће време у области водопривредне инфраструктуре, па је константовано да је сливно подручје реке Скрапеж, као највећи водоток у општини Косјерић, релативно богато водом (захваљујући неким, прилично, стабилним притокама), иако га карактерише неравномерни протицај у току године.

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

За простор, обухваћен Планом детаљне регулације „Брдо-град 2“ у делу КО Сеча Река и КО Цикоте, постоје два извора пијаће воде: „Димитријевића извор“ на коти 995 мнм и „Лимац“ на коти 985 мнм. Од стране Бироа „омега“ из Ужица изграђен Главни пројекат 2010. године за локални водовод на брду Град.

У складу са решењима из овог пројекта локалног водовода, овим Планом детаљне регулације планирана је примарна дистрибутивна мрежа од цеви Ø75мм и то за две планиране зоне комерцијалних садржаја у функцији туризма.

1.Б. Фекална канализација

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

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

1.Ц.Кишна канализација

Кишну канализацију треба конципирати за меродавне услове (временски пресек, урбанизованост подручја, рачунска киша и сл.), а етапно је реализовати, тако да, већ изграђену мрежу треба рационално уклопити у будуће решење.

Прихватање сливајућих атмосферских вода са брда треба решити путем отворене каналске мреже, која је планирана уз саобраћајнице или у виду троугластих ригола уз ивичњаке, где је то планирано.

1.6.8. Телекомуникациона инфраструктура

Сагледавајући телекомуникационе потребе у обухвату плана као и могуће проширење неопходно је извршити следеће:

1. Дуж локалног пута на релацији постојећа телефонска централа MSAN Сеча Река- планирани хотелски комплекс, неопходно је извршити полагање оптичког кабла у PVC цеви пречника $\varnothing 40\text{mm}$.
2. У планираном хотелском комплексу неопходно је обезбедити минимум 6m^2 простора у приземном делу, обезбеђеним електричним прикључком, за монтажу мултисервисног приступног чвора. Од MSAN-а из хотелском комплекса до Еурополиса неопходно је извршити полагање подземног телефонског кабла типа DSL потребног капацитета као на графичком прилогу.

II. ПЛАНСКИ ДЕО

1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1.1. Грађевинско подручје

Грађевинско подручје обухвата површину од 17,6 ha што је 32,35% од укупне површине плана (54,40 ha). У оквиру грађевинског подручја површине јавних намена су на 10,62 ha, а површине земљишта намењеног за остале намене 6,9 ha.

Изван грађевинског подручја, у категорији осталог земљишта остаје пољопривредно (29,9 ha) и шумско земљиште (6,9ha) што је укупно 36,8 ha или 67,65% од укупне површине плана.

1.1.1. Опис границе грађевинског подручја

Граница грађевинског реона почиње од тромеђе кат.пар.бр. 1319/2, 1120, 1318, и наставља пратећи обод кат.пар.бр. 1319/2, 1317, 1320, 1324, 1325, 1120, долази до планиране саобраћајнице и даље наставља пратећи планирану саобраћајницу у дужини од око 400 m, затим граница прелази у К.О.Сеча Река и наставља пратећи планирану саобраћајницу у дужини од око 200 m и долази до тачке бр.1, затим наставља пратећи редом тачке до тачке бр.6 пресеца кат.пар.бр. 3947/1, долази до тачке 9, затим наставља пратећи планирану регулацију саобраћајнице у дужини од око 850 m, затим граница прелази у К.О.Цикоте и наставља пратећи планирану регулацију саобраћајнице у дужини од око 360 m долази до кат.пар.бр. 1120, прати обод кат.пар.бр. 1120 до тромеђе кат.пар.бр. 1319/2, 1120, 1318 где се граница затвара.

Координате тачака дате су на графичком прилогу број 2. Катастарско-топографски план са границом плана.

Површина обухвата грађевинског подручја износи 17,6 ha.

1.2. Површине јавних намена

Укупна површина планираних површина јавне намене износи 10,62 ха , односно 60,34% грађевинског подручја.

Планиране површине за јавне намене обухватају земљиште планирано за изградњу:

- Саобраћајних површина

Површина под саобраћајницама је: 2,3 ха.

- Уређено зеленило у функцији излетишта

Планирана површина уређеног зеленила са туристичко-рекреативним садржајима заузима централни део плана и обухвата 6,7 ха, у оквиру чега је и јавно грађевинско земљиште, као и део земљишта планираног за изградњу инфраструктуре (саобраћајница и објекта техничке инфраструктуре).

1.2.1. Попис јавних површина

Граница површина јавне намене се састоји из постојеће и планиране парцелације. Дефинисана је линијама и кружним луковима.

Планирана парцелација која је приказана као линија дефинисана је тачкама за које су дате координате, а планирана парцелација која је приказана као лук је дефинисана са две тачке (координате на почетку и крају лука) и радијусом који је приказан на графичком прилогу број 2. Катастарско-топографски план са границом плана.

Саобраћајнице

ПЈН бр.1, део кат.пар.бр. 1108, 1113, 1114/1, 1114/2, 1107 КО Цикоте

ПЈН бр.2, део кат.пар.бр. 1315, 1107, 1120, 1319/1, 1392, 1404 КО Цикоте и део кат.пар.бр. 4191/1, 6098, 5949 КО Сеча Река.

ПЈН бр.3, део кат.пар.бр. 1120, 1354/2, 1354/3, 1357/1, 1357/2, 1360, 1361/16, 1361/19, 1361/13, 1361/23, 1404 К.о Цикоте, и део кат.пар.бр. 6098, 3949, 5947/1 КО Сеча Река.

ПЈН бр.4, део кат.пар.бр. 6089, 5947/1, 6012 КО Сеча Река

ПЈН бр.5, део кат.пар.бр. 5947/1, 5949, 6080 КО Сеча Река

ПЈН бр.6, део кат.пар.бр. 6080, 4211/2, 4211/3, 4211/4, 4210/2, 4208, 4207, 5949, 4096, 4191/1 КО Сеча Река

ПЈН бр.7, део кат.пар.бр. 5949 6080, 4191/1, 6098, 6082, КО Сеча Река,

ПЈН бр.8, део кат.пар.бр. 1104 КО Цикоте

ПЈН бр.9, део кат.пар.бр. 5949 КО Сеча Река

Спорт и Рекреација

ПЈН бр.10, део кат.пар.бр. 1120 КО Цикоте

Парк

ПЈН бр.11, део кат.пар.бр. 5949 КО Сеча Река

ПЈН бр.12, део кат.пар.бр. 547/1 КО Сеча Река

Инфраструктурни објекти

ПЈН бр.13: део кат.пар.бр. 5949 КО Сеча Река

ПЈН бр.14: део кат.пар.бр. 1120 КО Цикоте

1.3. Површине осталих намена

Површину осталих намена чини зона комерцијалних садржаја у функцијетуризма која износи 6,9 ха што је 12,69% укупне површине плана. Предложене намене у овој зони су: туристичко-угоститељски објекти са смештајним капацитетима и објекти услужних делатности.

1.4. Земљиште изван грађевинског подручја

Изван грађевинског подручја у планском обухвату су: шуме, пашњаци и ливаде и обрадиве површине. Укупна површина земљишта изван грађевинског подручја износи 36,8 ха што представља 67,65% од укупне површине плана. Према условима Министарства пољопривреде, шумарства и водопривреде, Планом није предвиђена промена намене земљишта у оквиру ове површине, без изричито исказане потребе.

1.4.1. Зелене површине

У приватном власништву је површина под шумама од 6,2 ха, углавном на стрмом терену. Да би функције зелених површина могле бити успешно организоване, неопходно је урадити Програм уређења зелених површина и утврдити следеће:

- Евидентирање и валоризацију постојеће вегетације, посебно старог дрвећа
- При избору врста зеленила посебно водити рачуна о оним врстама које се ту већ налазе и које су се показале отпорним и њих користити уз увођење нових садница, а уз обавезну претходну анализу земљишта
- При пројектовању треба ускладити норме садње дрвећа и подземних инсталација.

1.4.2. Пољопривредне површине

Пољопривредно земљиште подразумева: обрадиво земљиште, пашњаке и ливаде.

У обухвату, у постојећем стању које се планом задржава, **Пашњаци и ливаде** заузимају највећу површину плана (30,6 ха или 56,2%). **Обрадиво земљиште** углавном заузима блаже нагнуте терене, дубља и плоднија земљишта на топлијим падинама и укупне је површине 23,82 ха.

Планом је предвиђено задржавање што већег процента постојећег пољопривредног земљишта.

1.5. Подела подручја Плана на зоне и просторне целине

Сагледавајући простор у његовој функционалној целовитости, у зависности од положаја и постојећег стања, подручје плана подељено је у три просторне целине. Даљом анализом кроз просторне целине ће се делити на зоне дефинисане претежном наменом.

Целина 1 - Зона комерцијално туристичких садржаја

Налази се у источном и западном делу плана. Површина ове зоне износи 6,9 ха, што је 12,7 % од укупне површине плана. Постојећа намена површина у овој зони претежно је пољопривредно земљиште (пашњаци и ливаде).

На парцели у западном делу постоји хотел са бунгаловима у изградњи. На овој парцели, уз објекат хотела, планирана је и изградња бунгалова као допунских смештајних јединица.

Источни део целине 1 предвиђен је за изградњу објеката у функцији туризма. На овом простору предвиђена је изградња више мањих објеката са смештаним капацитетима. Могућа намена на овом простору је комплекс Еурополис - европски град. Комплекс се састоји од већег броја мањих објеката који су у функцији централног објекта. Свака земља учесница има могућност да сагради један од ових објеката у духу своје земље.

Остали део целине је туристичко угоститељске намене.

Целина 2 - Зона спорта и рекреације

Ову зону чине неуређене, зелене површине које се уређују као туристичко- рекреативни простори. Зона спорта и рекреације обухвата површину предвиђену за излетиште и одржавање манифестације „Чобански дани“. У оквиру ове зоне планирано је уређење ширег појаса око постојеће позорнице. На овим површинама, Планом је дозвољена

изградња објеката за одмор, уживање, рекреацију и комерцијалне садржаје у функцији спорта и туризма.

Постојеће зеленило треба задржати и употпунити новим. У овој зони предвиђени су мањи објекти за спорт и рекреацију у виду трим стаза, шеталишта, дечија игралишта.

У оквиру Плана детаљне регулације "Брдо Град 3" предвиђене су веће површине за спорт и рекреацију које ће задовољити потребе читаве туристичко рекреативне зоне "Брдо Град".

Целина 3 - Зона зеленила

Целина 3 представља зону зеленила ван грађевинског подручја, њена површина износи 36,8 ха или 67,65 % Плана. Ово је површина под: ливадама, пашњацима, ораницама и шумама. Планом је предвиђено да ова целина не мења своју првобитну намену како би се природно окружење задржало у што већој мери. Даљом разрадом плана, кроз правила уређења и грађења, биће дате смернице за коришћење овог земљишта.

1.6. Правила уређења површина јавних намена

1.6.1. Саобраћајна инфраструктура

Планиране интервенције на саобраћајној инфраструктури имају за циљ подизање нивоа приступачности и опслуживања планираних намена третираног подручја, у оквиру границе плана, повећањем нивоа услуга на постојећим саобраћајницама. Подизање нивоа услуга постиже се радовима на рехабилитацији коловоза и доњег строја проширивањем коловозне траке и изградњом осигурања од површинских вода и ефикасном одводњавању саобраћајних површина.

1.6.2. Електроенергетска инфраструктура

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

Средњенапонски објекти 10 kV биће заступљени и у наредном периоду.

Постојећу ТС 10/0.4 kV снаге 250/100 kVA по потреби треба реконструисати заменом постојећег трансформатора у циљу повећања снаге на 250 kVA уз задржавање постојећег начина напајања.

Имајући у виду намену површина на планском подручју за будуће потребе треба изградити ново ТС 10/0.4 kV сличну типу МБТС 630 kV са кабловским напајањем са постојећег 10 kV далеководом.

За напајање треба користити кабл 10 kV типа ХНЕ49-А или НРО13-А одговарајућег пресека.

Постојећа мрежа ниског напона сп мора сукцесивно реконструисати због дотрајалости као и због замене недовољног пресека проводника.

Нову нисконапонску мрежу треба градити као надземну на бетонским стубовима са кабловским снопом 100/0-А 3 x 50+54,6+2x16mm², 1kV.

Изузетно за потребе потрошача већих снага и за веће спортско-рекреативне објекте нисконапонску мрежу је могуће градити као кабловску, каблом типа хроо-А или рроо-А одговарајућег пресека.

Предложено решења (надземна нисконапонска мрежа) дато је из разлога рационалности и већ постојеће мреже. У складу са условима Електродистрибуције могуће је нисконапонску мрежу градити као подземну.

Јавна расвета треба да постоји у свим саобраћајницама.

У зонама где постоји надземна нисконапонска мрежа јавна расвета треба да буде реализована уградњом светиљки на стубовима мреже а у саобраћајницама са кабловским напајањем потрошача, јавну расвета треба да буде независна, на челичним канделабрима и са кабловским напајањем каблом сличном типу ппоо/а 4x16mm², из најближе ТС 10/0.4kV која напаја постојећу мрежу ниског напона.

За те намене треба користити савремене светлосне изворе као што су натријумове светиљке високог притиска или металхалогене светиљке одговарајуће снаге, зависно од значаја саобраћајнице.

1.6.3. Водоводна мрежа и канализација

1.А. Водоснабдевање

Постојећа изворишта „Димитријевић извор“ на коти 995 мнм и „Лимац“ на коти 985 мнм, по квалитету воде и издашности потпуно задовољавају потребе планом обухваћеног подручја.

На коти 1025 мнм је лоциран дистрибутивни резервоар за овај део територије општине Косјерић. Од стране Бироа „омега“ из Ужица израђен је Главни пројекат 2010. године за локални водовод на брду Град.

У складу са решењима из овог пројекта локалног водовода, овим Планом детаљне регулације планирана је дистрибутивна мрежа од цеви Ø75мм и то за две планиране зоне комерцијалних садржаја у функцији туризма. Прва се налази у КО „сеча Река“ и на њој је постојећи хотел, уз могућност даље доградње у складу са планским документима. Друга зона је у КО Цикоте, веће површине и са условима за интензивнију градњу објеката у функцији туризма, ради чега је планирана дистрибутивна мрежа водовода Ø75мм у прстенастом систему. Имајући у виду велике могућности планираног подручја у области туризма треба предвидети повећање постојећег резервоарског простора и пречника дистрибутивних цевовода. То треба да буде обухваћено новим пројектом који би предвидео фазну градњу.

1.Б. Фекална канализација

Фекална канализација је планирана да покупи употребљене воде од туристичких и индивидуалних корисника одведе их до постројења за прераду отпадних вода. Обзиром на конфигурацију терена потребно је сагледати одвођење отпадних вода у два одвојена правца према КО Сеча Река и према КО Цикоте (графички прилог бр.10). Трасе фекалних колектора су предвиђени дуж саобраћајница, а у деловима где то конфигурација терена условљава водити економски најрационалнијом трасом. Свакако водити рачуна да се не угрожавају шумске површине. Отпадну воду треба третирати на уређајима за пречишћавање до квалитета предвиђених правилником о упуштању прерађене воде у реципијенте. Локација, капацитет и технолошки поступак постројења ће бити предмет посебног пројекта .

1.Ц. Кишна канализација

Кишна канализација треба да прикупи атмосферске воде са свих сливних површина (саобраћајница, објекатаи околног терена) и одведе их до најближих природних реципијената. Предвиђена изградња отворених канала и ригола поред саобраћајница. Одвођење вода са саобраћајница треба да буде обухваћана пројектом саобраћајница, а са туристичких и стамбених објеката и површина пројектом уређења простора. У случају изградње великих паркиралишта са саобраћајна средства предвидети изградњу сливника и цевну мрежу до уређаја за третман вода (таложник, сепаратор масти и уља) пре упуштања у реципијент.

При пројектовању узети у обзир све меродавне услове (атмосферске, топографске, урбанистичке).

1.6.4. Телекомуникациона инфраструктура

На простору обухвата плана не постоји телекомуникациона инфраструктура. Планом се предвиђа изградња нове ТК мреже на простору предметног плана.

Планирани су телекомуникациони коридори уз новопланиране саобраћајнице. Приликом изградње планираних нових саобраћајница или реконструкције постојећих планирано је полагање одговарајућих цеви за накнадно провлачење телекомуникационих каблова у оквиру парцела у власништву имаоца саобраћајне инфраструктуре.

Такође за све нове објекте који ће бити грађени планирани су нови телекомуникациони коридори (пре свега, уз постојеће и нове саобраћајнице) којим би се, кад се за то укаже потреба, ти објекти повезали на постојећу мрежу. На тај начин, а у складу са тенденцијама развоја захтеваних телекомуникационих сервиса, ови ресурси су расположени за будућа проширења мреже као и за решавање телекомуникационих потреба корисника у планском подручју.

1.6.5. Прикупљање и одлагање чврстог отпада

На предметном подручју не врши се организовано одношење чврстог отпада. Одношење отпада биће вршено у складу са условима надлежног ЈКП "Елан". Планирано је постављање подземних контејнера потребног капацитета.

1.6.6. Зона уређеног зеленила у функцији излетишта

На простору излетишта планирано је формирање уређене зелене површине са рекреативним садржајима и просторима за игру деце.

Планом је предвиђено задржавање постојећег зеленила и озелењавање простора новим. Планирана је изградња трим стазе и шеталишта као и простори за окупљање и одмор са пратећим мобилијаром. На подручју излетишта није дозвољена изградња сталних објеката. За изградњу објеката и уређење површина треба употребљавати искључиво природне материјале (дрво, камен, шиндра) и традиционалне форме усклађене са окружењем.

1.6.7. Путно зеленило

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

Мобилијар прилагодити у односу на шири потес саме саобраћајнице и потребама непосредног окружења. Не дозвољава се било каква градња објеката на површинама путног зеленила, осим инфраструктурних објеката од општег интереса утврђених на основу закона.

1.7. Правила уређења површина осталих намена

1.7.1. Зона комерцијалних садржаја у функцији туризма – *Еурополис*

Еурополис представља европски град у малом. Локација за формирање **града** веома је атрактивна због свог географског положаја и природних. Планирано је да свака амбасада изгради типичну кућу са свим аутентичним одликама некога краја из државе коју та амбасада представља. Те куће биле би повезане пешашким улицама и интерним /сервисним/ саобраћајницама. На овом простору планирано је око 40 објеката површине максимално 100m².

Организација града - **Еурополиса** треба да се састоји од главног објекта наслоњеног на приступну саобраћајницу, инфраструктурно опремљеног и објеката **Еурополиса** изграђених у духу архитектуре сваке земље учеснице које би окруживале главни објекат.

Могуће пратеће намене: уређена површина за рекреацију, шеталишта, објекти за одмор при шетњи итд.

У склопу ове просторне целине није дозвољена изградња других објеката, осим објеката који су искључиво у функцији пратећих или помоћних садржаја који допуњују основну намену.

Изградња објеката треба да буде прилагођена морфологији терена. Приликом материјализације користити природне материјале. Максимална спратност објеката Еурополиса треба да је П+Пк и главног објеката П+1+Пк.

Посетиоци овог туристичког комплекса имају могућност паркирања на паркинг површини у близини комплекса. Могуће је и паркирање у оквиру парцеле уз ограду комплекса.

1.7.1. Зона комерцијалних садржаја у функцији туризма – **Хотел**

На делу катастарске парцеле број 5947/1, у КО Сеча Река, налази се хотел који је у фази изградње. Објекат је спратности СТ+П+С+ПК, уз објекат је планирана изградња пет мањих пратећих објеката (бунгалова) од којих је један већ изграђен у целости. Објекат хотела је грађен у скелетном систему (армиранобетонски стубови и зидови од сипорекс блокова) са четвороводном кровном конструкцијом и кровним покривачем од фалцованог црепа. Бунгалови су од дрвене конструкције на армиранобетонским темељима и кровним покривачем од теголе.

У оквиру парцеле хотела планирани су мањи рекреативни садржаји (мања игралишта за децу) и простор за одмор и опуштање. Површине око хотела потребно партерно уредити. На парцели предвидети потребан број паркинг места за кориснике хотела.

1.7.2. Зона комерцијалних садржаја у функцији туризма

У западном делу катастарске парцеле број 5947/1, у КО Сеча Река, постоји објекат у изградњи површине око 70 m². Објекат је предвиђен као угоститељски.

У зони комерцијалних садржаја (зона III графички прилог бр.6) могуће је градити мање објекте услужно комерцијалних делатности за потребе туристичког комплекса.

Паркирање је потребно решавати у оквиру парцеле.

1.8. Општи и посебни услови и мере заштите

1.8.1. Зашита природних и културних добара

Зашита природних добара

На подручју плана не постоје подаци о заштићеним природним добрима.

Планом је утврђена обавеза извођача радова да, уколико у току радова наиђу на геолошко-палеонтолошке или минералошко-петрографске појаве, за које се претпоставља да су у оквиру критеријума природног добра, сходно Закону о заштити животне средине, обавести Завод за заштиту природе Србије и да предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица

Зашита културних добара¹

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

¹ СТУДИЈЕ ЗАШТИТЕ И РЕВИТАЛИЗАЦИЈЕ КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БРДО ГРАД У ОПШТИНИ КОСЈЕРИЋ

висоравни маркантно издваја, пречника око 80-100 метара густо је засађен боровом шумом па се никакви трагови не могу констатовати, осим конфигурације.

Скоро непосредно испод локалитета „Град“ пружа се косом према Челаковића и Остојића кућама, поред сеоског пута који води за Косјерић, ланац праисторијских хумки од којих су неке веома маркантне и правилно обликоване. Ланац се завршава на крајњој тачки Дрмановине изнад кућа Остојића, на месту званом Спасовник, хумком пречника око 19-20m, а висине око 3-4 m, што је већ простор који излази из обухвата Плана.

На основу *СТУДИЈЕ ЗАШТИТЕ И РЕВИТАЛИЗАЦИЈЕ КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БРДО ГРАД У ОПШТИНИ КОСЈЕРИЋ* утврђене су :

- Мере заштите археолошких локалитета

- Забрањено је неовлашћено копање, одношење камена и земље са налазишта;
- Забрањено је просипање и одлагање отпадних и штетних материјала, складиштење материјала и стварање депонија
- Забрањено је неовлашћено прикупљање археолошког материјала
- Забрањено је одношење и уништавање надгробних споменика;
- Извођење грађевинских радова и промене облика терена може бити дозвољено само након обезбеђених археолошких истраживања, уз адекватну презентацију налаза;
- Приликом извођења земљаних радова, на парцелама које се граниче са евидентираним археолошким локалитетима, потребно је обезбедити стручни надзор (стручно лице-археолог);
- Уколико се у току извођења земљаних радова наиђе на, до сада непознато, археолошко налазиште, извођач радова је дужан да обустави радове и обавести надлежну службу заштите;
- Извођач је дужан да предузме мере заштите како налазиште не би било уништено или оштећено;
- Трошкове испитивања и конверзације откривеног материјала сноси Инвеститор;

- Мере техничке заштите за надгробне споменике и кенотафе

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

1.8.2. Услови заштите природе

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

Општи услови

- обавеза је да се у фази изградње и касније током рада објеката, обезбеди максималан ниво комуналне хигијене на планом обухваћеном простору,
- депоновање отпада се мора обављати под условима и на место које одреди надлежна комунална служба,
- примарно сакупљање комуналног и другог отпада организовати у оквиру сваке целине у засебним судовима.
- за загревање објеката планирати енергенте чије сагоревање не утиче битно на појаву веће количине полутаната у ваздуху (струја, течни нафтни гас, дрва и сл),

Услови за уређење јавних површина

- Водити рачуна о димензијама врста, пешачким комуникацијама, естетској функцији и интегрисању са околним зеленилом у јединствен систем,
- користити аутохтоне врсте трава, покривача тла и дендрофлоре. За цветне композиције бирати претежно аутохтоне,
- избегавати геометријске форме и геометријски поредак сађених биљних врста, и одредити се за пејзажни стил, приближан природном изгледу ширег простора,

Услови за уређење површина са комерцијалним садржајима у функцији туризма

- испоштовати дате урбанистичке и пејзажно-архитектонске параметре процентуалне заузетости терена под зеленилом у односу на изграђену површину,
- непосредно уз објекте планирати примену аутохтоне дендрофлоре. Водити рачуна о димензијама врста, пешачким комуникацијама, естетској функцији и интегрисању са околним зеленилом у јединствен систем,
- за цветне композиције бирати претежно аутохтоне, уз допуну врста карактеристичних за сеоске вртове овог краја. Примена врста мањих по димензијама, оформљених у виду група уз објекат, ствара утисак повезаности и ширине композиције и истиче карактер објекта,

1.9. Општи и посебни услови и мере заштите живота и здравља људи

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

1.9.1. Заштита од пожара

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

- при изградњи објекта треба примењивати важеће прописе противпожарне заштите;
- треба смањити опасност преношења пожара правилним размештајем објекта на прописаним одстојањима од суседних објекта;
- несметан приступ противпожарних возила потребно је обезбедити правилном диспозицијом објекта у односу на саобраћајнице;
- лако запаљиве и експлозивне материје могу бити складиштене и чуване према законом прописаним условима уз одговарајућу сагласност надлежних органа на планиране мере заштите од пожара;
- за шумска земљишта потребно је одредити противпожарне трасе са планираним противпожарним баријерама.
- у склопу изградње мреже водоводних инсталација неопходно је постављање противпожарних хидраната;
- неопходно је обезбедити простор за изградњу објекта за потребе ватрогасно-спасилачких јединица, добровољних ватрогасних друштава, као и специјализованих јединица.
- неопходно је обезбедити капацитет градске водоводне мреже са сталном, довољном количином воде за гашење пожара.

1.9.2. Заштита од земљотреса

У циљу заштите од земљотреса треба примењивати следеће смернице:

- придржавање важећих сеизмичких прописа при реконструкцији постојећих и изградњи нових објекта;
- обезбеђење довољно слободних површина које прожимају изграђене структуре, водећи рачуна да се не прекорачују планом дефинисани проценти изграђености парцела, системи изградње, габарити, спратност и темељење објекта;

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

1.9.3. Заштита од техничко-технолошких несрећа

Заштита од удеса обухвата:

-Планирање и организовање, и предузимање мера управљања опасним материјама на основу анализе опасности од удеса за све активности, технолошке поступке и објекте, где могу бити присутне опасне материје обавезна је израда анализе опасности од удеса. (Мислим да би било добро Планом дефинисати обухват у коме није дозвољено присуство требало дефинисати

1.9.4. Заштита од ратних дејстава

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

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

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

Заштита становништва и материјалних добара обезбеђује се испуњавањем следећих услова:

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

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

1.10.Закључци стратешке процене утицаја (нетехнички резиме)

Закључци о израђеном Извештају о стратешкој процени, тј. закључна разматрања према важећој регулативи представљају део документа који је намењен широј јавности. Основни смисао је да се омогући лакши увид у налазе стратешке процене. Другим речима, закључна разматрања представљају „нетехнички резиме” који се израђује у складу са Европском директивом. У нетехничком резимеу представља се сумаријум информација датих у Извештају о стратешкој процени. Ове информације, с обзиром да су намењене јавности, представљају се на поједностављен начин. Закључна разматрања ове стратешке процене условно говорећи, представљају резиме или врсту завршног прегледа стратешке процене. На основу увида у стање на терену, положаја подручја у простору и увида у планску документацију, утврђено је да на подручју Плана не постоје значајнији фактори угрожавања стања животне средине. Квалитет животне средине је очуван и у постојећем стању нема већих потенцијалних загађивача. Главни проблем је неадекватно управљање комуналним отпадом.

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

Мере заштите ваздуха

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

- увести мерна места за контролу квалитета ваздуха на подручју Плана детаљне регулације „Брдо Град“
- обезбедити доступност резултата испитивања и праћења стања квалитета ваздуха
- редовно информисање јавности и надлежних институције, у складу са важећим Законом
- топлификацијом сеоског подручја увођењем природног гаса као енергента, уместо фосилних горива у појединачним котларницама
- подићи степен комуналне хигијене
- изградити локални регистар извора загађивања животне средине у складу са Законом о заштити животне средине
- спречити градњу нових објеката који могу угрозити околину, односно који користе токсичне, или у процесу производње производе опасне материје, буку, непријатне мирисе и сл...

Мере заштите вода

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

- постројење за пречишћавање отпадних вода треба да представља најрационалнији прилаз решавању проблема коришћења и заштите воде
- обавезна је изградња недостајућих канализационих система за санитарне и атмосферске воде
- забрана или контролисана примена хемијских препарата у пољопривреди како не би дошло до нарушавања квалитета вода,
- неопходно је применити принцип “загађивач плаћа” у процесу приватизације, власници на време морају да знају све економске последице на том плану (улагање у заштитне системе за пречишћавање) или плаћање надокнаде које морају да буду веће од ефективних трошкова пречишћавања отпадних вода;
- забрањено је коришћење напуштених бунара као септичких јама
- неопходна је едукација становништва и потрошача ради смањења примарног загађења
- увођењем контроле квалитета воде за пиће из локалних бунара од стране стручних служби.

Поред неопходности обележавања зона санитарне заштите, заштита водоизворишта од загађивања и других утицаја који могу неповољно да делују на исправност квалитета воде оствариће се применом следећих правила и мера заштите:

- успостављање строгог режима санитарног надзора у зони непосредне заштите;
- успостављање режима сталног санитарног надзора у ужој зони заштите водоизворишта;
- успостављање режима санитарног надзора и заштите од загађивања животне средине у широј зони заштите водоизворишта.

Мере заштите земљишта

Заштита земљишта спроводиће се применом правила и мера заштите:

- ограничавање коришћења пољопривредног земљишта за непољопривредне намене
- забрањено је испуштање и одлагање опасних и штетних материја на пољопривредном земљишту;

- забрана или строго ограничена и контролисана примена агрохемијских средстава у пољопривреди - едукацијом пољопривредних произвођача о утицајима пољопривреде на животну средину и предностима производње еколошки безбедне хране на бази органске пољопривреде;

Мере за управљање отпадом

У циљу ефикасног управљања отпадом на подручју Плана утврђују се следеће мере:

- обезбедити највиши ниво комуналне хигијене спречавањем неадекватног одношења отпада ,
- организовати прикупљање и одвоз отпада од стране комуналног предузећа које је основано од стране општине Косјерић
- потенцирање и стимулисање разврставања комуналног отпада од стране локалног становништва на месту одлагања;
- едукација становништва, јавних служби и бизнис сектора о значају и начинима исправног поступања са отпадом.

Мере заштите од буке

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

С обзиром да планско подручје није угрожено повећаним нивоом комуналне буке, основне мере заштите од њеног неповољног дејства односе се поштовањем граничних вредности о дозвољеним вредностима нивоа буке у животној средини у складу са прописима приликом изградње туристичког комплекса Еурополис и завршетка изградње хотела.

1.10.1. Мере енергетске ефикасности

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- техничке захтеве у погледу рационалне употребе енергије и топлотне заштите које треба испунити приликом пројектовања и грађења нових објеката, као и током употребе постојећих објеката, који се греју на унутрашњу температуру вишу од 12°C,
- остале техничке захтеве за рационалну употребу енергије и топлотну заштиту у зградарству,
- техничка својства и друге захтеве за неке грађевинске производе који се уграђују у објекат у сврху рационалне употребе енергије и топлотне заштите и оцењивање усклађености тих производа с наведеним захтевима,
- одржавање објекта у односу на рационалну употребу енергије и топлотну заштиту.

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

- највећа допуштена годишња потребна топлотна енергија за грејање по јединици корисне површине објекта, односно по јединици запремине грејаног дела објекта,
- највећи допуштени коефицијент трансмисије топлотног губитка по јединици површине омотача грејаног дела објекта,
- спречавање прегревања просторија објекта због деловања сунчевог зрачења током лета,
- ограничења ваздушне пропустљивости омотача објекта,
- највећи допуштени коефицијенти пролаза топлоте појединих грађевинских делова омотача објекта,
- смањење утицаја топлотних мостова на омотачу грађевине,
- највећа допуштена кондензација водене паре унутар грађевинског дела објекта,
- спречавање површинске кондензације водене паре, ако регулативом није другачије одређено.

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

2.1. Општа правила регулације

Општа правила регулације одрђена су Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Сл. гласник РС бр.50/11) и као таква морају бити примењивана.

У плану су грађевинске линије одређене као:

- планирана грађевинска линија паралелна регулационој линији нумерички дефинисана (испрекидана црвена искотирана линија на графичком приказу)
Објекти на грађевинској парцели могу да буду постављени као:
- слободностојећи, када објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле

• двојни објекти, када објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле
Намене дефинисане графичким прилогом "Планирана намена површина" представљају преовлађујућу, доминантну намену на том простору, што значи да заузимају најмање 50% површине блока, урбанистичке целине и парцеле у којој је означена та намена.

Свака намена подразумева и друге компатибилне намене.

На нивоу појединачних грађевинских парцела намена дефинисана као компатибилна може бити и доминантна или једина. У случају изградње појединачних објеката компатибилне намене важе правила грађења као за основну намену.

На основу правила уређења, урбанистичких показатеља и правила грађења (постављање објеката, удаљеност објеката, спратност и висина, капацитет за паркирање, зелене површине, ограде...) добијају се услови уређења и капацитет парцеле (блока).

Код постојећих објеката када прелазе дозвољене параметре прописане овим планом, задржава се постојеће стање, и не дозвољава се повећање капацитета постојећег објекта. Може се дозвољена је могућност реконструкције и инвестиционог одржавања у оквиру постојећих параметара. Код замене постојећег објекта новим, морају бити примењени параметри и услови за новоизграђене објекте.

2.2. Општа правила парцелације

Општа правила за парцелацију и препарцелацију земљишта су:

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

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

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

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

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

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

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

а) подела се врши у оквиру граница парцеле

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

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

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

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

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

1) за становање 4,0m

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

3) за приватне пролазе 3,0m

4) за пешачке стазе 1,5m

-Ако се приступни пут користи за једну грађевинску парцелу, може се формирати у оквиру те парцеле, а ако се користи за повезивање две или више грађевинских парцела са јавном саобраћајницом, формира се као посебна парцела.

2.3. Општа правила грађења

• за парцеле

Планом је дефинисана минимална површина грађевинске парцеле за сваку намену у одређеној зони (подзони) са истим правилима грађења. Парцеле површине мање од 300 m² нису парцеле на којима је могућа изградња. Новоформиране парцеле морају имати облик што ближи правоугаонику, или трапезу, с тим, што је само у изузетним приликама, дозвољено одступање, када то захтева постојећи терен, планирана намена и тип изградње. У овом случају изградњу објекта на парцели треба прилагодити постојећем облику, у складу са условима одређене зоне, уличног потеза и дате локације.

Регулација парцеле за изградњу одређена је дефинисањем грађевинских линија на парцели у односу на:

- регулацију блока;
- бочне суседне парцеле;
- унутрашњу суседну парцелу.

Све грађевинске линије на парцели морају бити постављене тако да:

- не представљају сметњу за обављање планиране функције у објектима на парцели;
- не представљају сметњу за формирање мреже инфраструктуре на парцели;
- не угрожавају функцију и стабилност постојећих објеката на суседним парцелама.

При уређењу грађевинске парцеле потребно је очувати природну конфигурацију терена. Терен у нагибу треба уредити каскадно, или оставити у природном, затеченом, нагибу.

Уколико је на грађевинској парцели предвиђен стационарни саобраћај, у приземљу објекта у низу мора бити обезбеђен колски приступ, минималне ширине 3.0m'.

За приступ јавним објектима морају бити примењени услови за несметано кретање старих, хендикепираних и инвалидних лица. („Сл.гласник РС бр...)

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати ка суседним грађевинским парцелама, већ према површини јавне намене (ка кишној канализацији или регулисаним јарковима).

• за објекте

Планирани објекат може бити изграђен искључиво у оквиру своје грађевинске парцеле.

Отворене спољашње степеннице могу бити постављене на предњем делу објекта за максимално савлађивање висине од 0.90 m' (преко ове висине морају ући у основни габарит објекта), под условом да се нивелација решава унутар парцеле.

Реконструкција постојећих објеката мора бити у складу са условима из Плана и законом о ауторском праву.

2.4. Правила грађења на површинама јавних намена

2.4.1. Саобраћајна инфраструктура

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

Коловоз је од асфалта израђен из два слоја (горњи је хабајући). Обрачун коловозне конструкције је за осовинско оптерећење од 115 KN. Материјали и процедуре при производњи и уградњи у свему према пројекту и техничким нормативима и стандардима.

Коловоз се изводи са ивичњацима или ивичним тракама са стране.

Тротоари су посебне површине намењене за кретање пешака.

Постављају се са стране коловоза од којег су одвојени ивичњацима, издигнути за 12 cm у односу на коловозну површину. Ивичњаци су бетонски или камени димензија 24/18 или 20/18 са атестима којим се потврђује усаглашеност са ЈУС-ом за ову врсту производа.

На тротоарима је могуће постављање урбаног мобилијара (корпе за отпатке, клупе, жардињере, запреке према коловозу и сл). На тротоарима се постављају и елементи саобраћајне сигнализације према пројекту и техничким нормативима.

При постављању мобилијара, саобраћајне сигнализације или садње мора се очувати минимално 0,90 m између покретних и непокретних објеката на тротоару за пролаз инвалидских колица.

На пешачким прелазима прелаз са коловоза на тротоар извести са рампом минималне ширине 1,8 m, дужине мин. 0,45 m и са максималним нагибом закошеног дела од 20%. Рампа је посебно и видно обележена.

Паркирање се обавља на посебно обележеним површинама хоризонталним линијама. Обрада површина може бити као и на коловозу или са посебном обрадом.

Паркинг место је димензија 2,5 x 5,0m (3,5 x 6,0m за инвалиде) за управно паркирање путничких возила.

Паркирање за сопствене потребе одвија се на парцели корисника као индивидуално или колективно.

Број паркинг места димензионише се као минималан према броју корисника и то:

- за стамбене објекте 1 паркинг место по стамбеној јединици или на 100 m² површине стамбене јединице,
- за трговинске 0,25 места по запосленом, или 1 паркинг место по локалу (или 1 паркинг место на 70 m² пословног простора),
- за спортске, објекте културе и друге објекте масовног окупљања по 1 паркинг место на сваких 6 посетиоца.
- за смештајне капацитете и угоститељске објекте по 0,3 паркинг места по смештајној јединици (за мотел 1 паркинг место по смештајној јединици) односно 0,3 паркинг место по посетиоцу ресторана,
- за објекте услужне намене и стоваришта најмање 2 додатна паркинг места за кориснике

Посебан прорачун треба применити за запослене, а посебан за кориснике услуга (посетиоце), при чему посебно треба обележити места за службена лица.

Обрада површина може бити као и на коловозу или са посебном обрадом, према пројектној документацији.

На паркиралишту треба обезбедити и видно обележити најмање 1 паркинг место за лица са инвалидитетом или 1 место на сваких 20 возила (5% од укупног броја паркинг места).

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

2.4.2. Електроенергетска инфраструктура

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

У заштитној зони средњенапонских објеката 10 kV не могу бити изграђени објекти било које врсте. Заштитна зона за далеководе 10кв износи минимално 10м.

Код изградње морају бити поштовати и други услови дефинисани „Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1kV до 400kV („Сл.лист.СФРЈ бр.65/88“ и „Сл.лист СРЈ бр.18/92“).

Надземни нисконапонски водови могу бити изграђени према одредбама „Правилника о техничким нормативима за изградњу нисконапонских водова („Сл.лист СФРЈ бр.6/92).

За потребе изградње ТС 10/0.4 kV расположиви простор треба да износи минимално 10x10м уз обезбеђени приступ са главне саобраћајнице.

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

- 0,4m.....у односу на цеви водовода и канализације
- 0,5m.....од темеља грађевинских објеката
- 0,5m.....од телекомуникационих каблова
- 0,5m.....у односу на гасовод у насељу

Тамо где није могуће обезбедити потребне размаке, енергетске каблове треба положити у заштитну цев, дужине најмање 2 m, са обе стране места укрштања или целом дужином код паралелног вођења, при чему најмање размак не може бити мањи од 0,3 m.

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

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

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

Графички план

Електроенергетски објекти на планском подручју, преко којих се обезбеђује електрична енергија су приказани на графичком плану у прилогу.

2.4.3. Водоводна мрежа и канализација

1. Правила грађења за водопривредну инфраструктуру

Водовод се мора трасирати тако:

- Да не угрожавају постојеће и планиране објекте, као и планиране намене коришћења земљишта
- Да се поштују прописи који се односе на друге инфраструктурне системе и објекте
- Минимална дубина укопавања цеви водовода је 0,8 m од врха цеви до коте терена, односно тако да цев буде заштићена од дејства мраза и саобраћајног оптерећења
- У случају да извориште има такав капацитет да у моменту вршне потрошње не може да задовољи потражњу, предвидети изградњу резервоара за изравнање потрошње (у случају насеља “Брдо Град 2” не би требало да буде мањи од 200 m³)
- Минимални пречник уличне водоводне цеви треба да буде Ø100mm (због противпжарне заштите објекта). Водоводну мрежу градити у прстенастом систему, где је то могуће због повољнијег хидрауличног рада система
- Предвидети постављање противпожарних хидраната на прописаном растојању у свему према важећем правилнику о против пожарној заштити. Хидранти треба да буду надземни,

видно обележени и постављени тако да увек буду приступачни.

- Притисак у мрежи не би смео да пређе 5 бара због могућих кварова, а ако негде и буде већи предвидети уградњу регулатора притиска

- Минимално растојање ближе ивице цеви од темеља објекта је 1,50m. Минимално дозвољено растојање при паралелном вођењу са другим инсталацијама износи:

- међусобно водовод и канализација 0,40m
- до електричних и телефонских каблова 0,50m

- Тежити да водоводне цеви буду изнад канализационих, а испод електричних каблова при укрштању.

- Избор материјала за изградњу водовода као и опрема која се уграђује врши се уз услове и сагласност надлежног Јавног комуналног предузећа, и морају да задовољавају све прописане стандарде и поседује атесте сертификационих кућа које контролишу квалитет истих

- Појас заштите око главних цевовода износи најмање по 2,5m од спољне ивице цеви. У појасу заштите није дозвољена изградња објекта, ни вршења радњи које могу загадити воду или угрозити стабилност цевовода.

- Забрањена је изградња објекта и сађење засада над разводном мрежом водовода и канализације. Власника непокретности која се налази испод, изнад или поред комуналних објекта (водовод или канализација) не може обављати радове који би ометали пружање комуналних услуга.

- Прикључење на јавни водовод врши се искључиво према условима које одреди надлежно комунално предузеће

- Водомер мора бити смештен у посебно изграђени шахт и испуњавати прописане стандарде, техничке нормативе и норме квалитета, а поставља се на мах 2,0m од регулационе линије.

- Забрањено је извођење физичке везе градске водоводне мреже са мрежама другог изворишта: хидрофори, бунари, пумпе итд.

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

2. Правила грађења за канализациону инфраструктуру

Канализација се мора трасирати тако:

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

- Да се поштују прописи који се односе на друге инфраструктурне системе и објекте

- Колекторе за сакупљање и одвођење фекални отпадних вода трасирати дуж саобраћајнице, а водовод на супротној страни.

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

- Ревизиона окна морају се постављати на:

- местима споја два колектора
- ако се мења правац колектора који спроводи фекалну отпадну воду

на правцима на растојању највише 160D

- при промени пречника колектора

- Гранично ревизионо окно извести 1,5 m унутар регулационе линије и у истом извршити каскадирање. Прикључке из ревизионог окна до канализационе мреже извести са падом од 2 – 6 %, управно на улични канал, искључиво у правој линији без хоризонталних и вертикалних ломова.
- У правцу тока не сме се ни код једне врсте коректора са прикупљање и одвођење отпадних вода вршити презалаз са већег на мањи пречник колектора.
- Минимални пречник уличне фекалне канализације је Ø200mm, а кућног прикључка је Ø150mm.
- Главне одводнике из објекта, где год је то могуће, по правој линији одвести из објекта ка уличној канализацији.
- Квалитет отпадних вода које се испуштају у канализациони систем мора да одговара Правилнику о техничким и санитарним условима за испуштање отпадних вода у градску канализацију.
- При упуштању индустријских отпадних вода у систем градске канализације, уколико је потребно, предтретманом довести квалитет индустријских отпадних вода на ниво квалитета отпадних вода из домаћинства.
- Прикључење гаража, сервиса моторних возила и других објеката, који производе отпадну воду са садржајем уља, масти, нафтних деривата вршити преко таложника и сепаратора уља и масти.
- Код пројектовања и изградње обавезно је поштовање и примена свих важећих техничких прописа и норматива из ове области.
- Постројења пројектовати да по капацитету и по ефикасности може да задовољи потрошњу за пројектни период
- Квалитет воде који се испушта у реципиент мора да одговара Правилнику и не сме да буде квалитета нижег него у реципенту

3. Правила грађења за атмосферску канализацију

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

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

2.4.4. Телекомуникациона инфраструктура

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

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

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

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

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

2.4.5. Прикупљање и одлагање чврстог отпада

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

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

2.4.6. Зона уређеног зеленила у функцији излетишта

○ Доминантна намена: Излетиште-парк

Тип објекта у оквиру парка ће свакако зависити од његове функције, али он мора бити прилагођен условима локације.

○ Садржаји који се могу наћи у овој целини:

- Пешачке стазе, трим стазе, бициклистичке стазе
- Летња позорница (за потребе одржавања манифестација)
- Простори за одмор (клупе, надстрешнице, излетиште...)
- Простори за вежбање у природи са справама за одрасле и децу.

○ Намена објекта чија је градња забрањена у овој целини:

Све намене чија би делатност угрозила животну средину и основну намену.

У оквиру парковске површине не могу бити изграђени објекти чија је функција супротна парковској и наведеним садржајима.

○ Дозвољени урбанистички параметри:

Степен заузетости	до 10%
Индекс изграђености	до 0.1

○ Висина и спратност објекта

- спратност објекта је до П+0

○ Кота приземља објекта у односу на ниво јавног пута:

одређује се у односу на коту нивелете јавног пута или према нултој коти објекта, и то:

- кота приземља нових објекта не може бити нижа од коте нивелете јавног пута,
- кота приземља може бити виша од коте тротоара за највише 0,20 m. Свака већа денivelација, али не већа од 1,2m, мора бити савладана унутар објекта.

○ Положај објекта на грађевинској парцели:

ако се укаже потреба за детаљнијом разрадом (број и распоред објекта на парцели), препорука је израда Урбанистичког пројекта водећи рачуна о уређењу зелених површина и стаза.

- **Врста објеката с обзиром на начин изградње је:**
- слободностојећи (минимално растојање од 2.5 м од граница парцеле)
- **Зеленило:**
У укупном билансу парка, алеје, путеви и стазе треба да заузму до 30% површине. Најмање 60% површине парка треба да буде под зеленилом.
- **Ограђивање:**
Парцела се не ограђује
- **Архитектонско-грађевинска структура и обликовање:**
Примена природних материјала (дрво, камен, шиндра). Обезбедити висок ниво обликовања. Поплочавање пешачких стаза треба да буде материјалима отпорним на хабање. Парцела се уређује према карактеру локације. Основно уређење обухвата нивелацију, зеленило, партер и одводњавање површинских вода. По архитектури објекти треба да буду препознатљиви и уочљиви.
- **Реализација (спровођење) :**
Уколико се укаже потреба за детаљнијом разрадом препорука је израда Урбанистичког пројекта уз примену свих урбанистичких параметара и норматива задатих овим планом. Пожељно је организовати конкурс пејзажно-хортикултурног уређења. У оквиру комплекса се дозвољава, у свим сегментима, фазна изградња.

2.1. Правила изградње површина и објеката осталих намена

2.1.1. Зона туристичких садржаја у функцији туризма – *Еурополис*

- **Доминантна намена: Еурополис.**
Површина простор за формирање **Еурополис-а** је 6,0 ha.
Могуће пратеће намене: уређена површина за рекреацију, шеталишта, објекти за одмор при шетњи, мањи спортски терени и итд.

Забрањена је изградња објеката чија би намена угрозила функционисање дозвољених и нарушила животну средину.

- **Положај објекта у односу на регулацију**
Организација комплекса треба да се састоји од главног објекта лоцираног у централној зони комплекс и објеката **еурополис-а** изграђених у духу архитектуре сваке земље учеснице које би окруживале главни објекат. **Оријентациони број објеката еурополиса је 40.**
- **Индекс заузетости и индекс изграђености:**
 - дозвољени максимални индекс заузетости простора намењеног овој намени: 20%
 - дозвољени максимална спратност до: П+Пк
 - дозвољена спратност централног објекта П+1+Пк
- **Минимална међусобна удаљеност објеката:**
Међусобна удаљеност објеката **еурополис-а** је од **15-30 m**.
Препоручена површина објеката еурополис-а максимално 100 m². Главни објекат може бити већи, максималне површине 600 m².

- **Услови за изградњу других објеката на парцели:**
У склопу ове просторне целине није дозвољена изградња других објеката, осим објеката који су искључиво у функцији пратећих или помоћних садржаја који допуњују основну намену.

- **Услови заштите суседних објеката:**

Приликом изградње нових објеката, независно од њихове намене, треба водити рачуна о заштити суседних објеката у конструктивном смислу, и у смислу не угрожавања услова живљења на суседним парцелама, и парцелама у непосредном окружењу.

Грађење нових објеката свих врста и намена треба планирати на удаљеностима од суседних објеката којима се не угрожава њихова функција, затечени начин и услови коришћења, као ни осунчање, проветравање (објеката и простора унутар њих), дневно осветљење просторија постојећих објеката путем отвора оријентисаних према парцели на којој је планирана градња.

- **Услови за приступ и паркирање:**

Посетиоци овог туристичког комплекса имају могућност паркирања на планираној површини у близини комплекса (54 паркинг места). Уколико се укаже потреба за већим бројем паркинг места, паркинг површину предвидети унутар парцеле уз ограду комплекса.

- **Услови за прикључење на комуналну и осталу инфраструктуру:**

Планом је предвиђено инфраструктурно опремање објеката **Еурополис-а** према условима прописаним овим планом (правила уређења и грађења за електроенергетску, водоводну, канализациону и телекомуникациону инфраструктуру).

- **Услови за архитектонско обликовање:**

Изградња објеката треба да буде прилагођена морфологији терена, објекте треба постављати тако да прате природан нагиб терена.

Потребно је да сваки објекат садржи елементете аутентичне архитектуре своје земље. Планиране садржаје и обликовне елементе треба оптимално да уклопти у пејсаж.

Приликом материјализације, пре свега, треба користити природне материјале.

- **Услови за озелењавање и уређење слободних површина:**

Максимални индекс заузетости простора је **20%** (рачунајући све објекте и платое са саобраћајницама, стазама и спортским теренима). Проценат учешћа зеленила у склопу ове целине је мин **40%**.

Слободне површине за дечју игру, морају да буду заштићена оградом од улица, паркинга за моторна возила, провалија и сл. Ограда треба да буде висине најмање 1 m (густа жица, плот. и сл.).

- **Начин ограђивања парцела:**

Обавезно је ограђивање комплекса с тим да ограда према улици треба да буде транспарентна.

- **Реализација (спровођење) :**

За ову просторну целину неопходна је израда урбанистичког пројекта изградње са архитектонско урбанистичким решењем комплекса.

У оквиру комплекса се дозвољава, у свим сегментима, фазна изградња.

2.1.2. Правила грађења на пољопривредном земљишту

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

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

Осим примарне пољопривредне производње, на пољопривредном земљишту могу бити изграђени и следећи објекти примарне пољопривредне производње: смештај механизације, репроматеријала, смештај и чување готових пољопривредних производа, објекти за потребе гајења и приказивање старих аутохтоних сорти биљних култура, објекти за гајење

печурки, пужева и риба, магацини за репроматеријал (семе, саднице и сл.), објекти за производњу поврћа у затвореном простору (стакленици), просецање пољских путева, као и објекти од општег интереса утврђени на основу закона и одговарајућег урбанистичког плана.

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

- спровођење хидротехничких мелиорација на бази одговарајућих програма који су усклађени са водопривредним основама;
- опремање пољопривредног земљишта путном мржом и другим видовима техничке инфраструктуре у функцији унапређења економских услова пољопривредне производње;
- промена намена коришћења појединих категорија пољопривредног земљишта на основу детаљног испитивања природних и тржишних погодности и ограничења;
- постојеће појединачне стамбене објекте на пољопривредном земљишту треба задржати;

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

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

Врста и намена објеката за које је дозвољена изградња:

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

Објекти и комплекси примарне пољопривредне производње

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

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

Табела бр.1 Производни комплекси

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

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

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

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

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

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

Дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле је:

за туристичко-услугне намене максимално 40%

за објекте повремених становања максимално 20%

Дозвољена спратност објеката је:

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

за објекте повремених становања максимална спратност је П+Пк

2.1.3. Правила грађења на шумском земљишту

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

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

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

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

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

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

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

Највеће дозвољене висине настрешница су 7 m'.

Објекти за туристичко-рекреативне сврхе могу бити максималне површине 200 m², максималне спратности П+1+Пк (уз услов да је изградња ових објеката утврђена планом развоја шумског подручја).

2.2. Број објеката на грађевинској парцели

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

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

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

2.3. Упоредни биланси намене површина

Табела 1. Биланс површина по намени:

НАМЕНА ПРОСТОРА	Постојећа површина (ha)	Постојећа површина (%)	Планирана површина (ha)	Планирана површина (%)
ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ				
ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ				
1.1 Саобраћајне површине				
Саобраћајнице	1,08	1,98	2,3	4,23
Σ	1,08	1,98	2,3	4,23
1.2 Зона спорта и рекреације				
Уређено зеленило	/	/	8,32	15,29
Σ	/	/	8,32	15,29
свега – површине јавне намене	1,08	1,98	10,62	19,52
ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ				
2.1 Зона комерсијалних садржаја у функцији туризма – Еурополис				
Еурополис	/	/	6,0	11,03
Σ	/	/	6,0	11,03
2.2 Зона комерсијалних садржаја у функцији туризма – хотел				
Хотел	/	/	0,8	1,47
Σ	/	/	0,8	1,47
2.3 Зона комерсијалних садржаја у функцији туризма				
Услужне делатности	/	/	0,1	0,18
Σ	/	/	0,1	0,18
свега – површине остале намене	/	/	6,9	12,68
Укупно грађевинско подручје	/	/	17,6	32,35

ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА				
Шуме	6,9	12,69	/	/
Пашњаци	16,71	30,73	/	/
Оранице	29,64	54,51	/	/
Остало зеленило	/	/	36,8	67,65
Укупно земљиште ван грађевинског подручја	53,25	97,93	36,8	67,65
ПОДРУЧЈЕ ПЛАНА	54,4	100	54,4	100

3. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Информација о локацији и локацијска дозвола (или други одговарајући акт у складу са законом) издаје овлашћени орган, на основу Плана детаљне регулације „Брдо Град 2“ у општини Косјерић, у складу са одредбама овог плана.

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

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

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

Планом се прописује обавеза израде Урбанистичког пројекта за зону туристичких садржаја у функцији туризма – Еурополис како је то приказано на графичком прилогу бр. 6 "Планирана намена површина са границом грађевинског подручја".

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

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

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

4. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

План детаљне регулације „Брдо Град 2“ у општини Косјерић, урађен је у четири (4) истоветна примерка у аналогном и четири (4) примерка у дигиталном облику.

План детаљне регулације „Брдо Град 2“ у општини Косјерић, ступа на снагу осмог (8) дана од дана објављивања у "Службеном гласнику Општине Косјерић".

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ КОСЈЕРИЋ,
Број:

Председник Скупштине општине Косјерић,

ГРАФИЧКИ ДЕО

ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО

ОДЛУКА

УСЛОВИ НАДЛЕЖНИХ ИНСТИТУЦИЈА

СТРУЧНА КОНТРОЛА