

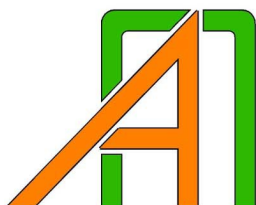


ОПШТИНА ПОЖЕГА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ТРГ СЛОБОДЕ БР. 9
ПОЖЕГА

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЕКО НАСЕЉА "САВРЕМЕНО СЕЛО" У КОЉУТИЦЕ, ОПШТИНА ПОЖЕГА - ПРЕДЛОГ ПЛАНА -

септембар, 2024. година

34 300 Аранђеловац, Кнеза Михаила бр.66 034/70-30-10, 70-30-11
E-mail: office@arhiplan.org Текући рачун: 205 – 134175 – 16



Excellent
Small & Medium Enterprises
Privredna Komora Srbije
Chamber of Commerce and Industry of Serbia

Sertifikat izdat 27.03.2013.g.
Trenutno valjanost proverite
putem QR koda.



2019
A
Creditworthiness Rating

ARHIPLAN DOO
ARANĐELOVAC

Company ID: 17576259
Bisnode d.o.o. / 18.9.2019

ISO 9001
ISO 14001
BUREAU VERITAS
Certification



ПРЕДМЕТ:	<p>ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЕКО НАСЕЉА "САВРЕМЕНО СЕЛО" У КО ЛЋУТИЦЕ, ОПШТИНА ПОЖЕГА</p> <p>- предлог плана -</p>
НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:	<p>САВРЕМЕНО СЕЛО д.о.о. ул. Витковићева бр. 3/18 14 000 Ваљево</p>
НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:	<p>Општинска управа општине Пожега Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине</p> <p>Трг слободе бр. 9, 31 210 Пожега</p>
ОБРАЋИВАЧ ПЛАНА:	<p>"АРХИПЛАН" Д.О.О. за планирање, пројектовање и консалтинг 34 300 Аранђеловац, ул. Кнеза Михаила бр.66</p>
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТИ:	<p>ДРАГАНА БИГА, дипл.инж.арх. (бр.лиценце: ИКС 200 0015 03)</p>
	<p>ЈЕЛЕНА МИЛИЋЕВИЋ, дипл.инж.арх. (бр.лиценце: ИКС 200 1479 14)</p>
РАДНИ ТИМ:	<p>АЛЕКСАНДРА МИЛОВАНОВИЋ, грађ.инж. МАЈА СРЕЋКОВИЋ, дипл.инж.арх. ДИМИТРИЈЕ ЦЕНИЋ, дипл.инж.грађ. ГОРДАНА ГАМБЕЛИЋ, дипл.инж.геод. ДУЊА ПЕТРОВИЋ, мастер инж.арх. АЛЕКСАНДАР ГАВРИЛОВИЋ, дипл.инж.грађ. АЛЕКСАНДАР ВАСОЈЕВИЋ, дипл.инж.електро. ЗОРАН ХЕРЦЕГ, дипл.инж. птт саобраћаја</p>
	<p>Координатори и сарадници из општине Пожега:</p> <p>БОЈАНА АНДРИЋ, дипл. просторни планер</p>
ДИРЕКТОР „АРХИПЛАН“ Д.О.О. :	<p>ДРАГАНА БИГА, дипл.инж.арх.</p>

САДРЖАЈ

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Решење Агенције за привредне регистре
- Лиценца одговорног урбанисте
- Потврда о важности лиценце
- Изјава одговорног урбанисте

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

ОПШТИ ДЕО

А. УВОД	1
А.1. Повод за израду плана	1
А.2. Правни и плански основ	1
А.2.1. Правни основ	1
А.2.2. Плански основ	1
А.3. Обухват плана и грађевинског подручја	2
А.3.1. Опис границе обухвата плана	2
А.3.2. Попис парцела у грађевинском подручју	2
А.4. Постојеће стање	2

ПЛАНСКИ ДЕО

Б. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА	3
Б.1. Концепција уређења и грађења	3
Б.2. Намена површина и објеката	3
Б.3. Услови за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене	4
Б.3.1. Саобраћајне површине	4
Б.3.2. Инфраструктурне мреже и објекти	6
Б.3.2.1. Општа правила и услови за инфраструктурне мреже и објекте	6
Б.3.2.1.1. Правила и услови за трасирање подземних линијских инфраструктурних објекта	6
Б.3.2.1.2. Правила и услови за паралелно вођење и укрштање инсталација (јавни пут у надлежности локалне управе и интерни пут)	6
Б.3.2.1.3. Правила и услови за постављање инсталација у зони водотока	7
Б.3.2.2. Водоснабдевање и одвођење отпадних и атмосферских вода	7
Б.3.2.3. Електроенергетска инфраструктура	10
Б.3.2.4. Електронска комуникациона инфраструктура	11
Б.3.3. Попис катастарских парцела за јавне намене	12
Б.4. Степен комуналне опремљености	13
Б.5. Услови и мере заштите	13
Б.5.1. Услови и мере заштите природних добара	13
Б.5.2. Услови и мере заштите непокретних културних добара и културног наслеђа	16

Б.5.3.	Услови и мере заштите животне средине и живота и здравља људи	16
Б.5.4.	Урбанистичке мере за заштиту од елементарних непогода и акцидената.....	18
Б.5.5.	Урбанистичке мере за прилагођавање потребама одбране земље.....	19
Б.6.	Стандарди приступачности.....	19
Б.7.	Мере енергетске ефикасности изградње.....	19
Б.8.	Уређење повремених водотока.....	19
В.	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА (ЗОНА ТУРИЗМА И УГОСТИТЕЉСТВА)	19
В.1.	Врста и намена објекта који се могу градити под условима утврђеним планом, односно врста и намена објекта чија је изградња забрањена.....	19
В.2.	Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле.....	20
В.3.	Положај објекта у односу на регулацију и границе грађевинске парцеле.....	20
В.4.	Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле.....	21
В.5.	Највећа дозвољена спратност објекта.....	21
В.6.	Услови за изградњу других објекта на истој грађевинској парцели.....	21
В.7.	Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила.....	21
В.8.	Услови за прикључење на мрежу комуналне/техничке инфраструктуре.....	22
В.9.	Услови за уређење зелених површина на парцели.....	22
В.10.	Услови за реконструкцију, доградњу и адаптацију постојећих објекта.....	23
В.11.	Правила за архитектонско обликовање објекта.....	23
В.12.	Фазност изградње.....	23
В.13.	Инжењерскогеолошки услови.....	23
В.14.	Локације за које је обавезна израда пројекта парцелације, односно препарцелације, урбанистичког пројекта и урбанистичко – архитектонског конкурса.....	23
Г.	СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА	23
Д.	ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ	24
Д.1.	Садржај графичког дела	24
Д.2.	Садржај документационе основе плана.....	24

ГРАФИЧКИ ДЕО

1.	Катастарско-топографски план са границама обухвата плана и грађевинског земљишта изван грађевинског подручја насеља.....	1:1000
2.	Постојећа намена површина у оквиру планског обухвата.....	1:1000
3.	Планирана намена површина у оквиру планског обухвата.....	1:1000
4.	Регулационо-нивелациони план са грађевинским линијама, урбанистичким решењем саобраћајних површина и аналитичко геодетским елементима.....	1:1000
5.	План грађевинских парцела са смерницама за спровођење.....	1:1000
6.	План мреже и објекта комуналне и техничке инфраструктуре.....	1:1000
7.	Композициони план – илустративни приказ.....	1:1000

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Решење Агенције за привредне регистре
- Лиценца одговорног урбанисте
- Потврда о важности лиценце
- Изјава одговорног урбанисте



8000077605674

**ИЗВОД О
РЕГИСТРАЦИЈИ
ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА**Република Србија
Агенција за привредне регистре**ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК**

Матични / Регистарски број 17576259

СТАТУСИ

Статус привредног субјекта Активан

Са статусом социјалног
предузетништва

Не

ПРАВНА ФОРМА

Правна форма Друштво са ограниченом одговорношћу

ПОСЛОВНО ИМЕ

Пословно име

ARHIPLAN DOO ZA PLANIRANJE, PROJEKTOVANJE I
KONSALTING, ARANĐELOVAC

Скраћено пословно име

ARHIPLAN DOO ARANĐELOVAC

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА

Адреса седишта

Општина

АРАНЂЕЛОВАЦ

Место

АРАНЂЕЛОВАЦ

Улица

Кнеза Михаила

Број и слово

66

Спрат, број стана и слово

/ /

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ

Подаци оснивања

Датум оснивања

16. јун 2004

Време трајања

Време трајања привредног субјекта

Неограничено

Претежна делатност

Шифра делатности

7111

Назив делатности

Архитектонска делатност

Остали идентификациони подаци

Порески Идентификациони Број (ПИБ)

103421790

Подаци од значаја за правни промет
Текући рачуни

205-0000000134175-16
160-0000000117957-61
205-0070100426674-67
205-0000000151563-38

Подаци о статусу / оснивачком акту

Не постоји обавеза овере измена оснивачког акта

Датум важећег статута

Датум важећег оснивачког акта

Законски (статутарни) заступници

Физичка лица

1. Име

Драгана

Презиме Бига

ЈМБГ

2207964726818

Функција

Директор

Ограничење
супотписом

не постоји ограничење супотписом



Чланови / Сувласници

Подаци о члану

Име и презиме Драгана Бига

ЈМБГ

2207964726818

Подаци о капиталу

Новчани

износ

датум

Уписан: 2.064,41 EUR, у противвредности од
147.813,41 RSD

износ

датум

Уплаћен: 2.064,41 EUR, у противвредности од
147.813,41 RSD

17. јун 2004

износ(%)

Удео

100,000000000000

Основни капитал друштва

Новчани

износ

датум

Уписан: 2.064,41 EUR, у противвредности од
147.813,41 RSD

износ

датум

Уплаћен: 2.064,41 EUR, у противвредности од
147.813,41 RSD

17. јун 2004



Регистратор, Миладин Маглов



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
Утврђује да је

Драгана Н. Бига

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 2207964726818

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и
урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 0015 03



У Београду,
31. јула 2003. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милош Лазовић
Проф. др Милош Лазовић
дипл. грађ. инж.

Број: 02-12/2024-17583
Београд, 05.08.2024. године



На основу члана 14. Статута Инжењерске коморе Србије
("СГ РС", бр. 36/19), а на лични захтев члана Коморе,
Инжењерска комора Србије издаје

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Драгана Н. Бига, дипл. инж. арх.
лиценца број

200 0015 03

**Одговорни урбаниста за руковођење израдом урбанистичких планова
и урбанистичких пројеката**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио
обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 31.07.2025.
године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске
коморе Србије



М.П.

Председник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије

Михајло Мишић, дипл. грађ. инж.

На основу члана 38. став 3. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. Закон, 9/20 и 62/23) и члана 27. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/19), одговорни урбаниста даје

ИЗЈАВУ

- да је **План детаљне регулације еко насеља “Савремено село” у КО Љутице, општина Пожега** припремљен у складу са Законом и прописима донетим на основу Закона и
- да је **План детаљне регулације еко насеља “Савремено село” у КО Љутице, општина Пожега** припремљен и усклађен са Извештајем о обављеном јавном увиду.

У Аранђеловцу, септембар, 2024. година



Одговорни урбаниста:
Драгана Бига, дипл.инж.арх.
лиценца ИКС 200 0015 03



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Јелена Љ. Милићевић

дипломирани инжењер архитектуре
ЛИБ 05580083310

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 1479 14



У Београду,
6. новембра 2014. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Мр Милован Главоњић
дипл. инж. сл.

Број: 02-12/2023-27749
Београд, 14.11.2023. године



На основу члана 14. Статута Инжењерске коморе Србије
("СГ РС", бр. 36/19), а на лични захтев члана Коморе,
Инжењерска комора Србије издаје

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Јелена Љ. Милићевић, дипл. инж. арх.
лиценца број

200 1479 14

**Одговорни урбаниста за руковођење израдом урбанистичких планова
и урбанистичких пројеката**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио
обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 06.11.2024.
године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске
коморе Србије



Председница Инжењерске коморе Србије

Марица М.
Марица Мијајловић, дипл. инж. арх.

На основу члана 38. став 3. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. Закон, 9/20 и 62/23) и члана 27. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/19), одговорни урбаниста даје

ИЗЈАВУ

- да је **План детаљне регулације еко насеља “Савремено село” у КО Љутице, општина Пожега** припремљен у складу са Законом и прописима донетим на основу Закона и
- да је **План детаљне регулације еко насеља “Савремено село” у КО Љутице, општина Пожега** припремљен и усклађен са Извештајем о обављеном јавном увиду.

У Аранђеловцу, септембар, 2024. година



Одговорни урбаниста:
Јелена Милићевић, дипл.инж.арх
лиценца ИКС 200 1479 14

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

**План детаљне регулације еко насеља “Савремено село”
у КО Љутице, општина Пожега**

ОПШТИ ДЕО

А. УВОД

А.1. Повод за израду плана

Изради Плана детаљне регулације се приступило на основу Одлуке о приступању изради Плана детаљне регулације еко насеља “Савремено село” у КО Љутице, општина Пожега, 03 број 350-663/2022 од 27.12.2022. године (која је објављена у “Службеном листу општине Пожега”, број 18/22) - у даљем тексту: План.

Повод за израду Плана је потреба да се омогући плански основ и створе услови за изградњу еко насеља са садржајима угоститељства, смештаја, пратећим рекреативним активностима, односно комплекс за одмор, који промовише здрав начин живота.

А.2. Правни и плански основ

А.2.1. Правни основ

Правни основ за израду Плана чине:

- Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/19, 31/19, 37/19 – др. Закон, 9/20, 52/21 и 62/23);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/19);
- Одлука о приступању изради Плана детаљне регулације еко насеља “Савремено село” у КО Љутице, општина Пожега (“Службени лист општине Пожега”, број 18/22).

А.2.2. Плански основ

Плански основ за израду Плана је Просторни план општине Пожега (“Службени лист општине Пожега”, број 8/13).

**Извод из Просторног плана општине Пожега
(“Службени лист општине Пожега”, број 8/13)**

Према Просторном плану општине Пожега (“Службени лист општине Пожега”, број 8/13), подручје у обухвату Плана се налази изван зоне која је обухваћена урбанистичком разрадом на нивоу детаљне разраде, у оквиру пољопривредног земљишта – пашњаци, изван грађевинског подручја, па је то и основни разлог за израду плана детаљне регулације.

Према мрежи насеља, Љутице се налазе у категорији “примарних села” - “насеља без перспективе осамостаљивања у функционалном смислу (саобраћајна повезаност, ресурсе за пољопривреду и туризам и близина локалног центра). Остала насеља имаће, претежно, мешовиту намену, која подразумева: становање са услугама, туристичким смештајем и малим производним погонима у домаћој радиности. И овде се акценат ставља на пољопривредну производњу и на сточарство са могућношћу производње здраве хране и органске пољопривреде”.

А.3. Обухват Плана и грађевинског подручја

Границе су утврђене по границама постојећих катастарских парцела (када оне у целини припадају предметном подручју) и као линија преко постојеће катастарске парцеле (када она у целини не припада предметном подручју).

У случају неслагања наведених бројева катастарских парцела у текстуалном делу и подручја датог у графичким прилозима, као предмет овог Плана, важе границе утврђене у графичком прилогу **број 1.- „Катастарско-топографски план са границама обухвата плана и грађевинског земљишта изван грађевинског подручја насеља“**.

А.3.1. Опис границе обухвата Плана

Границом Плана обухваћена је површина од око **8,0 ха**, која се налази у оквиру КО Љутице.

Граница Плана је прецизирана и дефинисана у поступку израде нацрта Плана.

Граница обухвата полази од тремеђе к.п.бр. 177, 174 и 180 КО Љутице. Од те тачке граница Плана је у правцу истока, по границама парцела обухватајући их: к.п.бр. 174, 165, 164/1, 159 и 177, све у КО Љутице. Од тремеђе к.п.бр. 177, 178 и 180, све у КО Љутице, граница Плана прати новоформирану граничну линију за приступни пут, која је дефинисана координатама тачака и обухвата делове к.п.бр. 178, 181/1, 181/2 и 180, све у КО Љутице, и по принципу са постојеће граничне тачке на постојећу граничну тачку, обухвата и део к.п.бр. 1794 КО Љутице (некатегорисани пут). На овај начин се долази до тремеђе од које је опис и почео.

Границом Плана обухваћене су:

- целе к.п.бр. 159, 164/1, 164/2, 165, 174, 177, све у КО Љутице и
- део к.п.бр. 178, 180, 181/1, 181/2 и 1794 (некатегорисани пут), КО Љутице.

А.3.2. Попис парцела у грађевинском подручју

Границом грађевинског подручја обухваћене су следеће:

- целе к.п.бр. 159, 164/1, 164/2, 165, 174, 177, све у КО Љутице и
- део к.п.бр. 178, 180, 181/1, 181/2 и 1794 (некатегорисани пут), КО Љутице.

А.4. Постојеће стање

На графичком прилогу **број 2. - „Постојећа намена површина у оквиру планског обухвата“**, приказано је постојеће стање у оквиру подручја обухваћеног Планом.

Постојећа намена површина

Подручје Плана се налази у североисточном делу катастарске општине Љутице и представља заталасани терен, на надморској висини приближно 620-630 mnm.

Парцеле у обухвату Плана се користе као пољопривредно земљиште (пашњак).

Постојећа саобраћајна инфраструктура

По западној граници обухвата Плана пролази некатегорисани пут (кп.бр. 1794 КО Љутице), са променљивом регулационом ширином од око 6,0-8,0 m и ширином коловоза око 4,5 m. Од предметног некатегорисаног пута, трасиран је приступни пут (преко кп.бр.

180 и 181/2 КО Љутице), ширине око 4,5 m), који омогућава саобраћајни прилаз до простора у коме је планирано формирање еко насеља.

Постојећа комунална и техничка инфраструктура

Обухват Плана је изван подручја које је комунално уређено и опремљено.

Постојећа водоводна мрежа, пречника Ø63 mm налази се на удаљености од око 1.200 m од локације планираног еко насеља.

У граници обухвата Плана, налази се надземни вод 0,4 kV изведен Алч проводницима, а у близини није изведена електронска комуникациона инфраструктура.

Остали подаци о постојећем стању

У подручју Плана се налази постојећи водоток – Безимени поток, лева притока Беле Каменице.

Подручје Плана се налази у оквиру Предела изузетних одлика (ПИО) „Маљен”, у режиму заштите III степена.

ПЛАНСКИ ДЕО

Б. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

Б.1. Концепција уређења и грађења

Према концепцији уређења и грађења, планско подручје је подељено на две зоне:

- Зона 1. - “Еко насеље”;
- Зона 2. - “Приступни пут”.

У оквиру **Зоне 1. - “Еко насеље”** заступљено је грађевинско земљиште, на коме је планирано грађење

У оквиру грађевинског земљишта, планирано је грађење еко насеља са садржајима угоститељства, смештаја и пратећих рекреативних активности.

У оквиру парцеле еко насеља, местимично, кроз уређење простора, могуће је формирање зона за органску производњу хране (воћњаци и повртњаци).

Предвиђено је и коришћење обновљивих извора енергије (соларна електрана, са постављањем соларних панела на објектима или на земљи), а ова могућност ће се остварити, у наредним фазама развоја, уз издавање одговарајућих услова од стране надлежне институције.

У оквиру **Зоне 2 - “Приступни пут”** планирано је уређење и грађење приступне саобраћајнице, од постојећег некатегорисаног пута до еко насеља (а са ове интерне саобраћајнице приступ се обезбеђује и околним парцелама које су ослоњене на њу и нису у саставу еко насеља, односно за кп.бр. 178, 180, 181/1 и 181/2 КО Љутице).

Б.2. Намена површина и објеката

На графичком прилогу **број 3. - „Планирана намена површина у оквиру планског обухвата”**, приказано је планско решење у погледу планиране намене земљишта, у оквиру подручја обухваћеног Планом.

*План детаљне регулације еко насеља “Савремено село”
у КО Љутице, општина Пожега
- предлог плана -*

У подручју Плана, налази се грађевинско земљиште.

У оквиру грађевинског земљишта, површинама јавне намене припада мања деоница некатегорисаног пута (на позицији прикључка интерне саобраћајнице), а површинама остале намене припадају површина за интерну саобраћајницу и површине за туризам и угоститељство (у оквиру којих су планирани садржаји еко насеља).

Биланс намене површина

Табела број 1.

р.б.	Намена површина	Постојеће стање		Планирано решење	
		Површина (ha)	Проценат учешћа (%)	Површина (ha)	Проценат учешћа (%)
Грађевинско земљиште (површина јавне намене)					
1	Некатегорисани пут	0,05	0,6	0,05	0,6
Укупно (површина јавне намене)		0,05	0,6	0,05	0,6
Грађевинско земљиште (површина остале намене)					
2	Површина за интерни пут	0,20	2,4	0,30	3,5
3	Површина за туризам и угоститељство	/	/	7,65	95,9
Укупно (површина остале намене)		0,20	2,4	7,95	99,4
Пољопривредно земљиште					
4	Пољопривредно земљиште	7,75	97	/	/
Укупно (пољопривредно земљиште)		7,75	97	/	/
Укупно (обухват Плана)		8,0	100	8,0	100

Б.3. Услови за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене

Б.3.1. Саобраћајне површине

На графичком прилогу **број 4.** - “Регулационо-нивелациони план са грађевинским линијама, урбанистичким решењем саобраћајних површина и аналитичко геодетским елементима”, приказано је решење саобраћајница и урбанистичка регулација површина.

У овом одељку су дата правила уређења и грађења и за јавну и за интерну саобраћајну инфраструктуру, које се налазе у оквиру Зоне 1. - “Приступни пут” и еко насеља, јер су трасе путева функционално повезане.

Планирана је реконструкција постојећег некатегорисаног пута и грађење интерне саобраћајнице, тако да минимална ширина коловоза износи 5,50 m (за потребе одвијања двосмерног саобраћаја).

Могућа је фазна реализација (у оквиру планираног регулационог појаса јавног пута, односно у оквиру земљишта одређеног овим Планом за интерни пут) у погледу ширине коловоза.

У оквиру еко насеља, планирано је грађење интерних саобраћајница, које омогућавају приступ до свих планираних садржаја, са ширинама коловозних површина за одвијање једносмерног (мин. 3,5 m) и двосмерног саобраћаја (мин. 6,0 m).

У улазном делу, планирано је грађење главног паркинг простора (с обзиром на то да ће се за превоз корисника користити возила на електрични погон), али је могуће и формирање паркинг простора унутар простора еко насеља, у циљу боље приступачности до

планираних садржаја.

Правила уређења и грађења

За коридор некатегорисаног пута и интерне саобраћајнице, планирани су следећи пројектни елементи:

- приликом реконструкције јавног пута, односно грађења интерног пута, пројектовати ширину коловоза од минимум 5,5 m (за двосмерно кретање возила), а могућа је фазна реализација, са ширином коловоза од мин. 3,50 m (уз могућност мимоилазница, као прелазна фаза);
- елементи предметног пута и коловозну конструкцију пројектовати, у складу са важећим законским прописима из предметне области и условима управљача пута (издатим за потребе израде техничке документације);
- решити одводњавање површинских вода са коловоза, у складу са важећим прописима;
- озелењавање планирати тако да не омета прегледност и не угрожава безбедност одвијања саобраћаја на предметном путу.

За коридоре интерних саобраћајница унутар еко насеља, планирани су следећи пројектни елементи:

- интерне саобраћајнице унутар еко насеља планирати тако да опслужују све планиране објекте и садржаје и обезбеде прилаз за возила посебне намене;
- коловоз не може бити ужи од 3,5 m за једносмерну комуникацију (с тим да светли пролаз не може бити ужи од 4,0 m), односно 6,0 m за двосмерну комуникацију;
- решити одводњавање површинских вода са коловоза, у складу са важећим прописима.

За прикључење интерног пута на некатегорисани пут, планирани су следећи пројектни елементи:

- укрштај мора бити изведен под правим углом (приближно управно на пут);
- радијусе кривина пројектовати од око 8,0 до 10,0 m;
- адекватно решити прихватање и одводњавање површинских вода, уз усклађивање са системом одводњавања некатегорисаног пута;
- геометрија саобраћајног прикључка и сви потребни елементи биће прецизно дефинисани приликом издавања услова управљача пута (у фази израде техничке документације).

За пројектовање пешачких стаза и тротоара, планирани су следећи пројектни елементи:

- минимална ширина пешачке стазе износи 1,5 m;
- поплочање извести засторицама прилагођеним укупном амбијенту и карактеру простора;
- дуж стаза, планирати риголе за одвођење атмосферских падавина, како би се спречила јаружаста ерозија;
- препоручује се примена застора од порозних материјала (шљака, малч коре дрвета и слично);
- дуж пешачких стаза, на погодним местима, планирати места за одмор, које треба опремити елементима за седење и корпама за смеће, при чему урбани мобилијар мора бити од квалитетног материјала, а дизајн прилагођен амбијенту и карактеру простора;
- при пројектовању, на појединим деоницама могу се планирати степенице, уз обезбеђено кретање особа са инвалидитетом, деце и старих особа, сагласно важећим прописима о стандардима приступачности (применом рампи и сл.).

Б.3.2. Инфраструктурне мреже и објекти

Планирана инфраструктурна опремљеност предметног подручја је приказана на графичком прилогу **број 6.** - “План мреже и објеката комуналне и техничке инфраструктуре”.

С обзиром на то да се планира изградња инфраструктурних мрежа и објеката јавне и интерне инфраструктуре, који су независни, али функционално зависни, у овом одељку су дата правила уређења и грађења и за јавну и за интерну инфраструктуру и објекте.

Б.3.2.1. Општа правила и услови за инфраструктурне мреже и објекте

Б.3.2.1.1. Правила и услови за трасирање подземних линијских инфраструктурних објекта

Подземне линијске инфраструктурне објекте изводити у складу са техничким условима и нормативима, који су прописани за сваку врсту инфраструктуре и у складу са прописима о паралелном вођењу и укрштању водова инфраструктуре.

Подземне линијске инфраструктурне објекте, по правилу, смештати у оквиру коридора јавних и интерних путева у подручју Плана, а планирано је и могуће је постављање и изван ових коридора.

За инфраструктурне водове, утврђују се заштитни појасеви (према врсти инфраструктуре), у којима није дозвољена изградња објеката или вршење других радова који могу угрозити инфраструктурни вод.

Према прописима којима се уређује планирање и изградња објеката, изван регулационог појаса саобраћајница, за подземне линијске инфраструктурне објекте не формира се грађевинска парцела.

Регулација земљишног појаса, кроз који се простиру подземни линијски инфраструктурни објекти (изван коридора јавних путева и јавних површина), дефинисана је обухватом овог Плана. У техничкој документацији, прецизираће се положај инфраструктурног вода, усклађен са конкретним условима локације, уз поштовање издатих услова надлежних институција.

Изван регулационог појаса саобраћајница, земљиште изнад подземног линијског инфраструктурног објекта не представља површину јавне намене. Изнад или у близини подземног инфраструктурног објекта, коришћење земљишта и изградња објеката су условљени прибављањем техничких услова и сагласности управљача, зависно од врсте инфраструктурног објекта.

Б.3.2.1.2. Правила и услови за паралелно вођење и укрштање инсталација (јавни пут у надлежности локалне управе и приступни / интерни пут)

Приликом подземног постављања инсталација поред и испод пута у надлежности локалне управе и приступног/интерног пута, потребно је испунити следеће услове:

- укрштање инсталација са путем се планира подбушивањем са постављањем исте у прописну заштитну цев или раскопавањем предметног пута;
- минимална дубина инсталација и заштитних цеви од најниже коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи 1,0 m;
- при паралелном вођењу, инсталације поставити у оквиру путне парцеле (при чему није дозвољено трасирање инсталација кроз усек или насип), без угрожавања

попречног профила предметног пута, као и система одвођења атмосферских вода, а уколико није могуће испунити овај услов, мора се пројектовати и извести адекватна заштита трупа предметног пута.

При трасирању надземних инсталација поред и испод пута у надлежности локалне управе и приступног/интерног пута, потребно је испунити следеће услове:

- приликом постављања стубова далековада поред јавних путева, стубови далековада морају да буду удаљени од ивице земљишног појаса (путне парцеле), минимум 10 m, а изузетно ова удаљеност се може смањити на 5,0 m;
- укрштање трасе далековада и јавних путева планирати тако да се не угрожава функционалност пута, уз обезбеђење сигурносне висине од највише коте коловоза до ланчанице, при најнеповољнијим температурним условима (мин. 7,0 m), у складу са прописима из предметне области.

Б.3.2.1.3. Правила и услови за постављање инсталација у зони водотока

Приликом постављања инсталација у зони водотокова, поштовати следеће услове:

- ширина појаса приобалног земљишта је у подручју незаштићеном од поплава износи до 10 m, рачунајући од обале нерегулисаног водотока;
- паралелно вођење трасе инфраструктурних објеката са водотоком мора бити минимум 10 m рачунајући од обале нерегулисаног водотока.

При превођењу инсталација преко корита водотокова извршити избор адекватних решења превођења инсталација преко корита, при чему евентуално превођење уклапањем у дно водотока, подразумева уклапање на безбедну дубину уз потребну заштиту, минимум 1,5 m испод коте дна нерегулисаног профила у зони укрштања (на мин. 0,80-1,0 m испод нивелете дна регулисаних корита на местима прелаза). Најповољније је да се укрштање изврши под правим углом уколико је то могуће.

У случају да се ради о надземном преласку вода у зони укрштања са водотоком, неопходно је да се у најнеповољнијим условима експлоатације обезбеди минимум 7,0 m до најниже коте ланчанице вода.

Пројектном / техничком документацијом предвидети да се стубови вода не могу градити у речном кориту, односно морају бити удаљени најмање 10 m од корита водотока.

Б.3.2.2. Водоснабдевање и одвођење отпадних и атмосферских вода

С обзиром на то да је предметна зона удаљена од изграђених система, планирана је изградња независног система, који се састоји од:

- бунара и/или резервоара са потребним водоводним инсталацијама (за потребе обезбеђења санитарне воде, као и воде за противпожарне потребе);
- система санитарно-фекалне канализације;
- система атмосферске канализације.

Уколико се процени да је то неопходно, могуће је и градити недостајућу инфраструктуру – водоводну мрежу до предметне локације и повезати се на насељски систем снабдевања водом.

Водоводном мрежом потребно је обезбедити снабдевање водом, као и заштиту од пожара (хидрантска мрежа одговарајућег пречника и притиска).

Планирано је снабдевање објекта водом из локалних извора снабдевања – бунара избушеног на предметном подручју (уз прибављање водних аката, у складу са одредбама

*План детаљне регулације еко насеља “Савремено село”
у КО Љутице, општина Пожега
- предлог плана -*

Закон о водама) и /или резервоара. Тачна локација бунара и/или резервоара биће одређена у техничкој документацији, након одговарајућих истраживања.

Око изворишта водоснабдевања (бунара) успоставити зоне санитарне заштите (према важећим прописима о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања).

На предметној локацији, планиран је сепаратни систем канализационе мреже, посебно за:

- санитарно-фекалне воде, које се испуштају у интерну канализацију, а потом одводе до водонепропусне септичке јаме / или био-јаме / или постројења за пречишћавање отпадних вода (ППОВ) одговарајућег капацитета;
- атмосферске воде, и то:
 - условно чисте атмосферске воде (под условом да имају одговарајући квалитет према законској регулативи, које се могу, без пречишћавања, упустити у атмосферску канализацију, на зелене површине у оквиру парцеле или у водоток);
 - заприжане/зауљене атмосферске воде (са паркинг површина, саобраћајница, манипулативних платоа и слично), за које се врши контролисани прихват и третман на објекту за примарно пречишћавање, пре испуштања у атмосферску канализацију.

Санитарно-фекалном канализацијом треба омогућити одвођење употребљених вода, путем канализационих колектора до локације водонепропусне септичке јаме / или био-јаме / или ППОВ одговарајућег капацитета, при чему:

- изабрана локација мора бити приступачна, због периодичног пражњења од стране надлежног комуналног предузећа, при чему се отпадне воде из водонепропусне септичке јаме могу испустити искључиво у јавну канализацију (одвожењем са предметне локације од стране надлежног комуналног предузећа), а садржај непожељних материја мора бити у границама максималних количина опасних материја које се не смеју прекорачити, према условима надлежног комуналног предузећа и важеће законске регулативе из предметне области;
- забрањено је испуштање пречишћених отпадних вода у природни реципијент – Безимени поток;
- у случају грађења водонепропусне септичке јаме, она мора бити функционална и у условима максималних нивоа подземних вода и ни у ком случају не сме долазити до изливања употребљених вода из водонепропусних септичких јама, као ни до угрожавања суседних објеката и парцела.

Атмосферске воде са условно незагађених, кровних и некомуникационих површина прикупити системом атмосферске канализације и евакуисати без претходног третмана у околне зелене површине.

Потенцијално зауљене атмосферске воде са манипулативних и саобраћајних површина, као и паркинга, прикупити посебним системом канализације и спровести преко таложника за уклањање механичких нечистоћа и сепаратора за уклањање нафте и њених деривата пре упуштања у реципијент, у складу са важећом законском регулативом из предметне области.

Пре прикључења потребно је превидети шахт у коме треба узимати узорке воде и слати их на анализу, како би се утврдио квалитет вода после третмана у таложнику – сепаратору, а које се испуштају у реципијент.

У случају да се унутар Плана јаве технолошке отпадне воде које по структури квалитета не могу да се упусте у канализациони систем, предвидети одговарајући предтретман, како би се параметри квалитета довели на ниво дозвољених МДК за упуштање у реципијент

атмосферске канализације, у свему према условима надлежног комуналног предузећа.

Карактеристике свих неопходних хидротехничких инсталација и грађевина дефинишу се кроз израду техничке документације, у сарадњи и према условима надлежних институција.

Правила уређења и грађења

Водоводна инфраструктура

Водоводну мрежу формирати у прстенаст систем и развити је у складу са потребама корисника, према пројектованом распореду објеката, саобраћајном решењу и друго.

Водоводну мрежу пројектовати у коридору пешачких стаза или поред коловоза саобраћајница, на 0,5-1,0 m у односу на ивицу коловоза.

Водоводну мрежу опремити противпожарним хидрантима на прописаном одстојању, затварачима, испустима и свим осталим елементима неопходним за њено правилно функционисање и одржавање.

Димензије водоводне мреже треба да задовоље потребе за питком водом свих планираних корисника у склопу предметног подручја, као и противпожарне потребе.

Дубина укопавања водоводне мреже мора да обезбеди слој земље од најмање 1,0 m тла изнад коте горње изводнице цеви (минимална дубина полагања цевовода је 1,2 m).

Како је за поуздан извор за снабдевање инсталације хидрантске мреже предвиђена подземна вода из бушеног бунара, прилив воде у бунар мора се доказати пробним црпљењем воде у најнеповољније време после сушног периода.

Ако се потребна количина воде не може обезбедити из једног или више бунара потребно је предвидети изградњу резервоара. Потребан капацитет - запремину резервоара одредити у складу захтевима који су дефинисани важећим правилником о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара.

У случају да се за црпљење воде (из бунара или резервоара) предвиђа уградња пумпе, како би се обезбедила сигурност рада система, неопходно је поред радне обавезно предвидети и монтажу резервне пумпе.

Избор цевног материјала, нивелету и остале техничке карактеристике водоводне мреже, одредити на основу хидрауличног прорачуна.

Пре почетка израде техничке документације, извршити све хидрогеолошке истражне радње. На основу истражних радова дефинисати локацију водног објекта за снабдевање водом за пиће (бунар), што представља почетни корак за правилно димензионисање и усаглашавање потреба и жеља корисника са хидрогеолошким условима водоносне средине.

Укрштање водоводних инсталација са другим инфраструктурним објектима спровести у складу са техничким нормативима и прописима.

Карактеристике објеката водоводне мреже дефинисати кроз израду техничке документације.

Канализациона инфраструктура

Мрежу санитарно-фекалне канализације пројектовати од канализационих цеви одговарајућег профила.

Минимална дубина укопавања канализационог колектора прописује се из разлога њихове заштите од мраза најмање:

- 0,8 m ради заштите од саобраћајних потреса;
- 1,0 до 1,5 m, да се и са најнижег пода у подручју може употребљена вода одвести гравитационо до уличног канала.

На местима промене праваца као и на правцима на максималној дужини од око 160Д предвиђа се изградња ревизионих шахтова.

Шахтови се раде од армирано-бетонских прстенова Ø1000 mm са конусним завршетком. За савлађивање висинских разлика користе се два типа каскадних шахтова. За висинске разлике између дна доводне цеви и дна шахта до 1,5 m предвиђен је уобичајени каскадни шахт, у коме се вода слободно излива из доводне цеви. За савлађивање већих висинских разлика користи се шахт са изливном лулом, тако да се један део воде улива у шахт преко ње, док се други део слободно излива.

Водонепропусне септичке јаме / или био-јаме / или постројења за пречишћавање отпадних вода димензионишу се у фази израде техничке документације и планирају се кроз уређење комплекса, односно парцеле:

- мин. 2,0 m од границе комплекса;
- мин. 5,0 m од објекта;
- мин. 10,0 m од корита водотока.

Димензионисање атмосферске канализације извршити у складу са хидрауличким прорачуном, а на бази специфичног отицаја.

Уколико је површина асфалта зауљена (у оквиру паркинга, платоа и слично) обавезно је предвидети изградњу сепаратора уља и масти, пре упуштања атмосферских вода или вода од прања платоа у атмосферску канализацију, односно реципијент. Зауљену атмосферску канализацију предвидети од PVC канализационих цеви одговарајуће носивости. На спољној мрежи атмосферске канализације пројектовати довољан број ревизионих силаза потребних за нормално одржавање мреже.

Атмосферске, условно чисте воде, се могу упустити у атмосферску канализацију или у затрављене површине у оквиру локације/комплекса.

Б.3.2.3. Електроенергетска инфраструктура

У циљу обезбеђења снабдевања електричном енергијом, у планском подручју, предвиђена је изградња нове дистрибутивне трансформаторске станице (ТС) 10/0,4 kV. Положај планиране ТС, шематски је приказан у графичком делу Плана, а ова врста објекта се може градити и на другим локацијама, у складу са потребама и према условима надлежне електродистрибуције.

Прикључење нове ТС је планирано преко новопланираног кабла 10 kV одговарајућег капацитета.

Правила уређења и грађења

Правила за изградњу ТС 10/0,4kV:

- дистрибутивне ТС градити у складу са важећим законским прописима и техничким

- условима надлежног предузећа;
- минимална удаљеност ТС од осталих објеката мора бити 3,0 m;
- ТС градити се као слободностојећи објекти, а могућа је и изградња у оквиру главног објеката на парцели;
- за изградњу оваквих објеката потребно је обезбедити одговарајући простор, у складу са условима надлежне институције, а приступ се може обезбедити и путем конституисања службености пролаза.

Правила за изградњу подземне електроенергетске мреже:

- дубина полагања каблова треба да је најмање 0,8 -1,0 m;
- при паралелном вођењу енергетских каблова до 10 kV и електронских комуникационих каблова, најмање растојање мора бити 0,5 m, односно 1,0 m за каблове напона преко 10 kV;
- при укрштању енергетских и електронских комуникационих каблова угао укрштања треба да буде око 90°;
- није дозвољено полагање електроенергетских каблова изнад електронских комуникационих, сем при укрштању, при чему минимално вертикално растојање мора бити 0,5 m;
- паралелно полагање електроенергетских каблова и цеви водовода и канализације дозвољено је у хоризонталној равни при чему хоризонтално растојање мора бити веће од 0,5 m;
- није дозвољено полагање електроенергетског кабла изнад или испод цеви водовода или канализације.

Правила за изградњу надземне електроенергетске мреже:

- надземну електроенергетску мрежу постављати на бетонске и гвоздене стубове, ван колских прилаза објектима;
- стубове надземне електроенергетске мреже постављати мин. 0,5 m од коловоза;
- електроенергетску мрежу градити у складу са важећом законском регулативом из предметне области.

Услови за изградњу осветљења:

- светилке за осветљење саобраћајница се могу поставити на стубове расвете и декоративне канделабре поред саобраћајница и пешачких стаза;
- друга варијата је да се расветна тела поставе на стубове електроенергетске мреже или на посебне стубове уколико је електроенергетска мрежа каблирана;
- користити расветна тела која су енергетски ефикасна, док извори напајања расветних тела могу бити и из области обновљивих извора енергије.

Као допуна електроенергетског система планираног комплекса, дозвољена је изградња објеката за производњу електричне енергије - соларне електране, односно постављање соларних-фотонапонских панела на земљи или на крововима објеката или надстрешницама паркинг простора.

Б.3.2.4. Електронска комуникациона инфраструктура

За потребе перспективне изградње електронске комуникационе (ЕК) инфраструктуре, резервисан је коридор дуж јавног и приступног пута, као и за полагање/постављање слободних цеви ПЕ/ПВЦ одговарајућег профила, како би се омогућило накнадно повлачење ЕК инфраструктуре.

Могуће прелазно решење (до стварања услова за изградњу подземне ЕК инфраструктуре) је и повезивање преко радио-релејног (РР) линка, што ће се прецизирати приликом израде техничке документације.

Коначно решење за прикључење на ЕК мрежу биће дефинисано приликом израде техничке документације, уз издавање услова надлежне институције.

У случају потребе за постављањем базних станица мобилне телефоније, то ће се решавати у посебном поступку и проверавати та могућност у односу на услове надлежних институција, а посебно услова заштите природе и животне средине.

Правила уређења и грађења

Правила уређења и грађења подземне електронске комуникационе (ЕК) инфраструктуре су:

- ЕК инфраструктуру градити у коридорима јавног пута и приступних саобраћајница;
- дубина полагања каблова треба да је најмање 0,8-1,2 m;
- планирати постављање ПВЦ цеви Ø110 mm на местима укрштања каблова са коловозом, као и испод бетонских и асфалтних површина на трасама каблова, како би се избегла накнадна раскопавања;
- при укрштању са саобраћајницом угао укрштања треба да буде приближно 90°;
- дозвољено је паралелно вођење енергетског и ЕК кабла, са међусобним размаком од најмање: 0,5 m за каблове 1 kV и 10 kV и 1 m за каблове 35 kV;
- укрштање енергетског и ЕК кабла врши се на размаку од најмање 0,5 m. Угао укрштања треба да буде најмање 30°, по могућности што ближе 90°;
- енергетски кабл, се, по правилу, поставља испод ЕК кабла. Уколико не могу да се постигну захтевани размаци на тим местима се енергетски кабл провлачи кроз одговарајућу заштитну цев, али и тада размак не сме да буде мањи од 0,3 m;
- дозвољено је паралелно вођење ЕК кабла и водоводних цеви на међусобном размаку од најмање 0,6 m;
- укрштање ЕК кабла и водоводне цеви врши се на размаку од најмање 0,5 m. Угао укрштања треба да буде што ближе 90°, а најмање 30°;
- дозвољено је паралелно вођење ЕК кабла и санитарно-фекалне канализације на међусобном размаку од најмање 0,5 m;
- укрштање ЕК кабла и цевовода санитарно-фекалне канализације врши се на размаку од 0,5 m. Угао укрштања треба да буде што ближе 90°, а најмање 30°;
- од ивице зграда, ЕК кабл се води паралелно на растојању од најмање 0,5 m;
- заштита ЕК коридора, и изградња инфраструктурних и других објеката у близини електронских комуникационих коридора мора бити у складу са важећим прописима из предметне области.

Б.3.3. Попис катастарских парцела за јавне намене

На графичком прилогу **број 5.** - “План грађевинских парцела са смерницама за спровођење”, приказане су парцеле јавне и остале намене, у граници обухвата Плана, са потребним аналитичко-геодетским елементима.

За парцелу јавне намене (ГП 1) - некатегорисани пут, није потребно формирање посебне грађевинске парцеле, с обзиром да се у обухвату овог Плана налази део постојеће к.п.бр. 1794 КО Љутице и није предвиђено проширење коридора предметног некатегорисаног пута.

**План детаљне регулације еко насеља “Савремено село”
у КО Љутице, општина Пожега
- предлог плана -**

Парцеле осталих намена

Табела број 2.

намена	Ознака парцеле	Списак парцела		Укупна површина парцеле јавне намене (ha)
Приступни пут	ГП 2 (КО Љутице)	Део 1, к.п.бр. 181/1	0,00.17ha	0,27.96
		Део 2, к.п.бр. 181/1	0,01.80ha	
		Део 3, к.п.бр. 178	0,01.03ha	
		Део 4, к.п.бр. 181/2	0,10.16ha	
		Део 5, к.п.бр. 180	0,14.80ha	

Парцеле осталих намена

Табела број 3.

намена	Ознака парцеле	Списак парцела		Укупна површина парцеле јавне намене (ha)
Површине за туризам и угоститељство	ГП 3 (КО Љутице)	Цела к.п.бр. 177	1,78.53	7,65.15
		Цела к.п.бр. 174	1,15.49	
		Цела к.п.бр. 165	1,36.79	
		Цела к.п.бр. 164/1	2,84.92	
		Цела к.п.бр. 164/2	0,04.98	
		Цела к.п.бр. 159	0,44.44	

С обзиром на то да постоје разлике укњижених површина и површина из оригиналних података премера у дигиталном облику, и да је потребно извршити спајање предметних парцела, коначна површина новоформиране грађевинске парцеле намењене за туризам и угоститељство биће утврђена кроз израду Пројекта геодетског обележавања, који је саставни део Пројекта препарцелације или Елабората геодетских радова.

Б.4. Степен комуналне опремљености

У циљу обезбеђења одговарајућих услова за реализацију планираних садржаја, потребно је обезбедити приступ јавној саобраћајној површини и прикључак на електроенергетску инфраструктуру (с тим да је дозвољено решити потребе за електричном енергијом и коришћењем обновљивих извора енергије – соларна енергија, топлотне пумпе и сл.).

Водоснабдевање и одвођење отпадних вода се решава независним системима у оквиру планског подручја (а дозвољена је и могућност прикључења на насељски водоводни систем).

Б.5. Услови и мере заштите

Б.5.1. Услови и мере заштите природних добара

Подручје Плана се налази унутар заштићеног подручја Предела изузетних одлика (ПИО) “Маљен” у оквиру режима заштите III степена и у просторном обухвату еколошки значајног подручја “Ваљевске планине” еколошке мреже Републике Србије.

Општи услови

- 1) Пре почетка радова, подносилац захтева је дужан писменим путем обавестити управљача, ЈП „Србијашуме”, како би овлашћено лице могло да обавља надзор над спровођењем услова и мера под којим се радови могу извести;
- 2) За потребе израде Плана потребно је прибавити сагласност управљача заштићеног природног добра ЈП „Србијашуме”.
- 3) Планирану намену површина, као и све урбанистичке параметре ускладити са наменама одређеним Просторним планом општине Пожега („Службени лист општине Пожега”, број 8/13).

- 4) Обезбедити одговарајуће инжењерско - геолошке/геотехничке подлоге како би се избегла појава инжењерско - геолошких или других деградационих процеса.
- 5) Приликом извођења предметних радова:
 - максимално сачувати и заштити високо зеленило, уколико је неопходно, сечу стабала свести на најмању могућу меру, уз претходно прибављену сагласност и дознаку надлежне службе (ЈП „Србијашуме”);
 - стабла у обухвату Плана треба да се обезбеде од оштећења услед манипулације грађевинских машина или транспортних средстава или складиштења опреме, инсталација која се уграђују и др.;
 - одржавати максимални ниво комуналне хигијене, комунални отпад сакупљати у судове који су за ту сврху намењени и редовно га евакуисати у сарадњи са надлежном комуналном службом, односно спровести систематско прикупљање чврстог отпада;
 - уколико се наиђе на геолошко - палеонтолошке или минералошко - петролошке објекте, за које се претпоставља да имају својство природног добра, извођач радова је дужан да обавести Министарство заштите животне средине, као и да предузме све мере заштите од уништења, оштећења или крађе до доласка овлашћеног лица;
 - све површине, које су на било који начин деградиране грађевинским и другим радовима, морају се санирати након завршетка радова.
- 6) За формирање нових зелених површина или за преуређење постојећих, обезбедити сходно намени, карактер озелењавања и одабир врста, односно, категорије зелених површина дефинисати према намени: линијско зеленило дуж саобраћајница, парковско зеленило, заштитно зеленило и сл.;
- 7) Ново озелењавање планирати са претежном употребом аутохтоних врста, док је могуће користити и егзоте за које је потврђено да се добро адаптирају датим условима средине. Избегавати врсте које су детерминисане као алергене (тополе и сл.).

Посебни услови

Зона 1. — „Еко насеље”

- 1) Предвидети инфраструктурно опремање планираних објеката (угоститељски објекат и смештајне јединице) по високим еколошким стандардима. Изградњу комуналне инфраструктуре урадити у складу са планираним грађевинским капацитетом.
- 2) Планиране објекте (угоститељски објекат и смештајне јединице) градити у складу са принципима Закона о енергетској ефикасности и рационалној употреби енергије („Службени гласник РС”, број 40/21), односно применити мере којима ће се смањити енергетски губици (адекватна изолација, столарија) што ће знатно допринети заштити животне средине.
- 3) При планирању аутокампа:
 - дозвољено је постављање монтажних објеката или шатора;
 - заједничко ложиште поставити у централном делу „еко кампа”, уколико је могуће, или на другом, најбезбеднијем месту, у смислу удаљености од вегетације и запаљивих материјала. Ложиште формирати ископавањем рупе дубине 20-30 см и обложити каменом и металном решетком, како би се онемогућило ширење ватре и евентуалан развој пожара;
 - потребно је уредити сенгрупе за мушки и женски WC који морају бити

непропусни како не би дошло до контаминирања земљишта;

- за туширање користити воду из буради, а одвод воде и сапунице регулисати преко сенгрупа на чијем дну треба поставити филтер од камена, ризле и песка;
- дозвољено је постављање мобилијара (клуба за седење, столови, канти за смеће, сто за стони фудбал, двосед од палета и сл.) израђеног од природних материјала (камен, дрво);
- предвидети паркинг места за камп приколице у оквиру предметних парцела;
- у циљу заштите и очувања орнитофауне спољашње осветљење „еко кампа“ усмерити ка тлу.

4) При планирању пољопривредне зоне¹ Планом предвидети постављање органске производње (воћарство, повртарство, ратарство и сточарство) на темељима одрживог развоја и у том контексту дефинисати:

- мере и активности неопходне за трајно обезбеђивање природне функције земљишта, као значајног природног ресурса;
- обавезне физичке, хемијске, техничке и биотехничке поступке обраде земљишта, ускладити их са природним одликама терена и тако унапредити наменско коришћење земљишта;
- припремне радове на формирању производне површине (припреме за основну обраду) у систему органске пољопривредне производње. Дозвољено је само механичко уклањање пестицида и хемијских средства за сузбијање партерне вегетације и жбунастих врста: купина, шипрак, глог, пузавица, пасје грождје, клека и др.;
- заштиту пољопривредног земљишта од штетног дејства ерозије и бујица, да се предузму противерозивне мере као што су: гајење вишегодишњих засада, подизање пољозаштитних појасева или сађење међица;

Зона 2. - „Пристапни пут“

- 1) Параметри за изградњу пристапног пута морају бити одређени на начин да не ремете постојеће подземне хидрографске везе и не угрожавају квалитативне карактеристике подземних и површинских вода.
- 2) Потребно је применити одговарајућа техничка решења осветљења у складу са еколошком функцијом локације (усмереност светлосних извора ка тлу).
- 3) Уколико се при изградњи трасе пристапног пута наиђе на активно гнездо пречника 50 cm и више са пологом или младунцима птица, као и потенцијалну колонију птица, неопходно је привремено изоставити локацију из трасе пристапног пута и обавестити Завод за заштиту природе Србије.

У оквиру Зона 1. - „Еко насеље“ забрањено је:

- 1) Озелењавање врстама које су за наше поднебље детерминисане као инвазивне: *Acer negundo* (јасенолисни јавор или негундовац), *Amorpha fruticosa* (багремац), *Robinia pseudoacacia* (багрем), *Ailanthus altissima* (кисело дрво), *Fraxinus americana* (амерички јасен), *Fraxinus pennsylvanica* (пенсилвански јасен), *Celtis occidentalis*

¹ С обзиром на то, да комплетан обухват плана припада грађевинском земљишту, није предвиђено формирање „пољопривредне зоне“, али се у обухвата плана, могу предвидети простори за узгајање органске производње воћа и поврћа (воћарство, повртарство, ратарство), а није предвиђено формирање фарми пилића и коза.

(амерички копривић), *Ulmus pumila* (ситнолисни или сибирски брест), *Prunus padus* (сремза), *Prunus serotina* (касна сремза) и *Parthenocissus quinquefolia* (петолисни бршљан).

- 2) Испуштање непречишћених отпадних вода у водотоке у граници Плана.
- 3) Користити пестициде и друга хемијска средства за сузбијање партерне вегетације и жбунастих врста: купина, шипурак, глог, пузавица, пасје грожђе, клека и др.
- 4) Спаљивање органских остатака.
- 5) Испуштања и одлагања опасних и штетних материја на самом земљишту, као и у каналима за одводњавање и наводњавање. Под опасним материјама подразумевају се групе неорганских и органских једињења која обухватају токсичне, корозивне, запаљиве, самозапаљиве и радиоактивне производе и отпад у чврстом, течном и гасовитом агрегатном стању, а која имају опасне и штетне утицаје на земљиште и подземне воде.

Б.5.2. Услови и мере заштите непокретних културних добара и културног наслеђа

У обухвату Плана није убележено постојање културног добра, а прегледом диспозиције предметног подручја није констатован археолошки материјал на површини терена.

У складу са природом археолошких локалитета као дела културног наслеђа које се налази под земљом и често није видљиво на површини терена, за обухват Плана, прописани су следећи услови:

- ако се у току извођења радова наиђе на археолошки локалитет или предмете извођач радова је дужан да без одлагања обустави радове и обавести надлежну установу заштите и очувања културног наслеђа (Завод у Краљеву) и предузме мере да се налаз не уништи и да се сачува на месту и положају у коме је откривен;
- уколико постоји опасност оштећења Завод може привремено обуставити радове док се на основу закона не утврди да ли непокретност има својства културног добра;
- претходна заштита археолошких локалитета (евидентираних и неевидентираних) односно археолошког подручја је трајна;
- инвеститор је дужан да обезбеди средства за истраживање, чување, публикување и излагање добра које ужива претходну заштиту, које се открије приликом земљаних радова, до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите;
- уколико се приликом археолошких истраживања наиђе на грађевинске остатке од интереса за Републику Србију, надлежни Завод ће у договору са Републичким заводом и надлежним Министарством културе израдити мере техничке заштите откривених остатака.

Б.5.3. Услови и мере заштите животне средине и живота и здравља људи

Мере заштите ваздуха:

- контрола и одржавање емисије загађујућих материја у ваздух у законски дозвољеним границама на подручју Плана;
- подстицање коришћења еколошки прихватљивијих енергената, обновљивих извора енергије и увођење енергетске ефикасности;
- обострано/једнострано озелењавање саобраћајница свих рангова и категорија и озелењавање свих површина у функцији саобраћаја (паркинг-простора, платоа);
- реконструкција постојећих и реализација нових зелених површина свих категорија;
- спречити градњу објеката који могу на било који начин угрозити околину, односно који користе токсичне и опасне материје, производе буку, прашину, неугодне мирисе, а ради обезбеђења заштите ваздуха, воде и земљишта;
- сачувати свако постојеће вредно стабло или групацију високе вегетације. При

озелењавању не користити инвазивне (агресивне алохтоне) врсте, као и врсте које су детерминисане као алергене (тополе и сл.);

- за случај прекорачења граничних вредности нивоа загађујућих материја у ваздуху, предузети додатне техничко-технолошке мере, како би се концентрације загађујућих материја свеле на прописане вредности;
- вршити мониторинг квалитета ваздуха, према утврђеном Програму, на мерним местима за праћење квалитета ваздуха.

Мере заштите вода:

- све активности на планском подручју: радови на истраживању, уређењу, земљаним и осталим радовима, изградњи, редовном раду, одржавању и остале активности на планском подручју, мора да се спроводе искључиво према условима и мерама које обезбеђују заштиту квалитета површинских и подземних вода;
- приликом изградње планираних садржаја, градилиште обезбедити тако да се искључи могућност хаварија и удесних ситуација:
 - избегавање складиштења грађевинског материјала на локацији,
 - нафту и нафтне деривате транспортовати атестираним транспортним средствима,
 - утврдити место за привремено депоновање грађевинског материјала и градилишно паркирање и обезбедити их адекватним мерама;
 - користити искључиво исправну грађевинску механизацију;
- у случају хаваријског изливања, просипања опасних и штетних материја, обавезна је хитна санација угрожене локације-одговор на удес, у складу са планом заштите од удеса;
- санитарно-фекалне отпадне воде каналисати интерном канализационом мрежом до непропусне септичке јаме или био-јаме или ППОВ одговарајућег капацитета;
- оперативни платои морају бити изведени са бетонским риголама за прикупљање атмосферских вода;
- атмосферске воде са оперативних плато и саобраћајница се пре упуштања реципијент, морају третирати у таложницима и сепараторима уља и масти;
- квалитет пречишћених атмосферских вода, пре упуштања у реципијент, мора да одговара класи вода, коју прописује надлежни орган за послове водопривреде;
- обавезно је редовно одржавање и контрола свих уређаја за третман отпадних вода;
- обавезно испитивање квалитета отпадних вода пре и после пречишћавања у таложницима сепараторима уља и масти;
- мерења количина и испитивање квалитета отпадних вода врши акредитована (овлашћена) институција (правно лице), у складу са Законом о водама;
- трансформаторска станица мора бити опремљена непропусном танкваном за прихват исцурелог трансформаторског уља у случају хаварије;
- у циљу контроле животне средине на комплексима планираних пројеката, прописивања, спровођења и контроле мера за заштиту животне средине, обавезно је покретање поступка процене утицаја на животну средину пред надлежним органом за заштиту животне средине и доношење одлуке о изradi /не изradi Студије о процени утицаја на животну средину за планиране пројекте.

Мере заштите земљишта:

- у фази изградње садржаја рационално користити земљиште – хумусни слој сачувати за касније уређење комплекса,
- успоставити организовано управљање свим врстама отпада које могу настајати на планском подручју, како у фази реализације планских решења, тако и при редовном раду;
 - грађевински отпад привремено депоновати на водонепропусној подлози и предавати га надлежном комуналном предузећу на даљи третман;

- комунални отпад прикупљати у контејнерима за ту намену и предавати надлежном комуналном предузећу;
- опасан отпад који ће настајати на предметној локацији, не сме чувати на локацији. Чишћење и третман овог отпада се поверава акредитованој организацији;
- управљање отпадним водама, у складу са важећом законском регулативом;
- контрола управљања отпадом и отпадним водама;
- забрањено је сервисирање радних машина и возила на предметној локацији;
- уколико дође до хаваријског изливања уља, горива или других штетних и опасних материја неопходно је што пре отклонити последице и извршити санацију терена, а евакуацију загађеног земљишта обезбедити на место и под условима надлежне комуналне службе.

Мере заштите од буке:

- реализација саобраћајница на начин који обезбеђује добру проточност саобраћаја;
- све приступне и манипулативне површине у оквиру планског подручја мора да буду бетониране или асфалтиране, односно мора да имају засторе који обезбеђују смањење нивоа буке и вибрација;
- формирање заштитног зеленог појаса око осетљивих садржаја у оквиру планског подручја;
- извршити озелењавање паркинг површина;
- формирати заштитни зелени појас на границама комплекса, планског подручја;
- формирати зелени појас дуж интерних и прикључних саобраћајница на начин који не умањује видљивост и безбедност саобраћаја (ниско растине).

Б.5.4. Урбанистичке мере за заштиту од елементарних непогода и акцидената

Заштита од земљотреса - Планско подручје припада зони VII-VIII°MCS скале (односно скале EMS-98). Заштита од земљотреса се спроводи кроз примену важећих сеизмичких прописа за изградњу нових и реконструкцију постојећих објеката и кроз трасирање коридора комуналне инфраструктуре дуж улица и зелених површина на одговарајућем растојању од објеката. Ради заштите од земљотреса, планирани објекти мора да буду реализовани и категорисани према прописима и техничким нормативима за изградњу објеката у сеизмичким подручјима.

Заштита од пожара - У циљу испуњења грађевинско – техничких, технолошких и других услова, планирани објекти треба да се реализују према важећим законским прописима из области заштите од пожара.

Заштита од пожара се обезбеђује изградњом планираног система водоснабдевања и хидрантске, противпожарне мреже, као и профилима саобраћајница, који омогућавају несметано кретање ватрогасних возила.

Применом ових мера остварени су основни, урбанистички услови за заштиту од пожара.

Заштита од поплава – Хидраулички прорачун (који је саставни део “Хидролошке студије Безименог потока на локалитету “Савремено село”, која је приложена у документационој основи Плана) доказује да линија нивоа стогодишњег протицаја Безименог потока неће угрозити предметну локацију, док ката нивоа двадесетпетогодишње воде (интерни пут на улазу у локацију) износи 600,83 mnm.

Код пројектовања конструкције будућег моста, потребно је испоштовати коту доње ивице која износи 601,43 mnm.

Планирани мост треба да има плочасти пропуст минималне ширине светлог отвора 3,0m и висине од 1,5m од дна речног корита до доње ивице конструкције моста.

Б.5.5. Урбанистичке мере за прилагођавање потребама одбране земље

У планском подручју нема услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

Б.6. Стандарди приступачности

Обавезна је примена важећих прописа који се односе на услове којима се површине и објекти чине приступачним особама са инвалидитетом, у складу са стандардима приступачности.

Б.7. Мере енергетске ефикасности изградње

Мере енергетске ефикасности смањују потрошњу свих врста енергије у насељима и зградама, уз смањење енергетских губитака, ефикасно коришћење и производњу енергије.

Приликом изградње објеката поштоваће се принципи енергетске ефикасности, у складу са важећом законском регулативом.

Б.8. Уређење повремениог водотока

У оквиру предметне локације еко насеља, предвиђено је уређење повремениог водотока, са изградњом моста за прилаз и приступ, у свему према условима надлежног органа за послове водопривреде.

У обухвату Плана, земљиште дуж повремениог водотока се може користити на начин којим се не угрожава спровођење одбране од поплава и заштита од великих вода.

Приобално земљиште је појас земљишта непосредно уз корито за велику воду водотока који служи одржавању заштитних објеката и корита за велику воду и обављању других активности које се односе па управљање вода.

Ширина појаса приобалног земљишта у подручју незаштићеном од поплава износи до 10 m.

В. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА (ПОВРШИНЕ ЗА ТУРИЗАМ И УГОСТИТЕЉСТВО)

Предвиђена је директна примена, односно издавање Локацијских услова.

В.1. Врста и намена објеката који се могу градити под условима утврђеним планом, односно врста и намена објеката чија је изградња забрањена

У оквиру зоне туризма и угоститељства, планирана је изградња туристичког, еко насеља, који ће имате следеће садржаје:

- рецепцију са надстрешницом изнад приступне саобраћајнице (простор за пријем и евиденцију гостију, продавницу сувенира, простор за привремени смештај пртљага, санитарни чвор и соба са купатилом за запосленог);
- уређени камп за постављање око 20 камп приколица;
- уређени камп за постављање око 20 шатора;
- ресторан, са око 150 седећих места;
- спа центар (затворен базен, сауна, теретана, и слично);
- око 25 смештајних јединица различитог типа (за смештај од 8 до 6 особа);
- помоћни објекти у функцији туристичког насеља (услужни објекат кампа – санитарни блок и део за припрему и конзумацију хране, објекат за одлагање смећа, објекат за смештај запослених);

- отворени спортски терен, простор за игру деце, простори за окупљања уз логорску ватру;
- уређење постојеће вододерине и изградња моста;
- објекте комуналне и техничке инфраструктуре – систем за пречишћавање отпадних вода (септичка јама/био јама/ППОВ), трансформаторска станица, бунари за водоснабдевање и/или резервоари и др.
- потпорни зидови.

У оквиру парцеле може се градити интерна саобраћајна и техничка инфраструктура, која је у функцији снабдевања и опремања подручја.

У оквиру парцеле могу се градити објекти који користе обновљиве изворе енергије (соларни панели, топлотне пумпе и др.).

Димензије планираних објеката и диспозиција садржаја утврдиће се кроз израду техничке документације.

Компатибилне намене нису предвиђене.

Није дозвољено грађење друге врсте објеката који нису наведени као објекти претежне намене.

На графичком прилогу број 7. приказан је композициони план (илустративни приказ), који је урађен као просторна и функционална провера предметне локације / парцеле, имајући у виду условљености у погледу расположивог простора, диспозиције објеката у локацији/парцели, као и техничке услове и стандарде из предметне области.

Положаји и димензије планираних објеката и интерних саобраћајница и паркинга, приказани на композиционом плану нису апсолутно обавезујући и прецизирају се при изради техничке документације, под условом да се поштују издати подаци и услови надлежних институција и правила уређења и грађења одређена овим Планом.

В.2. Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

Формирати грађевинску парцелу у складу са опредељеном површином у графичком делу Плана.

Површина грађевинске парцеле је око 7,65 ha.

В.3. Положај објекта у односу на регулацију и границе грађевинске парцеле

Објекат се поставља унутар простора оивиченог грађевинском линијом и границама грађења (које чине прописана удаљења од граница суседних парцела и суседних објеката).

Изградња трансформаторске станице и подземних етажа могућа је искључиво у зони оивиченој границама грађења.

Положај грађевинске линије и границе грађења је дефинисан у графичком делу Плана.

У простору између грађевинске и регулационе линије, односно, између границе парцеле и границе грађења, могуће је поставити подземне инфраструктурне објекте.

Дозвољена граница грађења подразумева дистанцу до које је могуће поставити објекте на парцели, а објекти могу бити више повучени ка унутрашњости грађевинске парцеле.

Хоризонтална пројекција испада на објекту се мора налазити унутар зоне за грађење, коју оивичавају прописане границе грађења.

В.4. Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле износи до 30%.

В.5. Највећа дозвољена висина објекта

Највећа дозвољена спратност објекта износи до П+Пк (што одговара оријентационој висини слемена објекта до 9 m).

Кота приземља може бити до 1,2 m изнад коте терена на месту главног улаза у објект.

Дозвољена је изградња сутеренских и подрумских етажа.

В.6. Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Дозвољена је изградња више објеката на парцели, уз поштовање свих прописаних параметара утврђених овим Планом. У случају да се гради више објеката на грађевинској парцели, обезбедити потребне услове за технолошко функционисање, као и оптималну организацију у односу на сагледљивост, приступ и суседне кориснике.

Објекти могу да буду повезани тремовима или другом врстом везе, уз услов да је та веза транспарентна.

Минимално растојање између два објекта на истој грађевинској парцели је 5,0 m.

Забрањена је изградња гаража, котларница и остава свих врста ван габарита главног објекта.

В.7. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Обезбеђивање приступа парцели

До грађевинске парцеле се приступа индиректно, преко приступног пута, до јавне саобраћајне површине, односно до к.п.бр. 1794 КО Љутице.

Приступни пут, поред грађевинске парцеле предвиђене за туризам и угоститељство, треба да обезбеди приступ и околним парцелама које се ослањају на њега.

Унутар простора предвиђеног за туристичко, еко - насеље, предвиђено је формирање интерних колско пешачких стаза.

Коришћење моторних возила одвијаће се у дефинисаним временским интервалима, како би се што мање нарушавао природни амбијент. Превоз пртљага и путника, од рецепције до смештајних јединица, врши ће се малим моторним возилима на електрични погон.

Паркирање возила

Нова изградња или грађевинске интервенције којима се обезбеђује нови користан простор, условљене су обезбеђењем потребног броја паркинг места, у зависности од намене објекта, који се мора обезбедити на сопственој грађевинској парцели.

Нормативи за одређивање минимално потребног броја паркинг места:

- пословни простор (спа центар), минимално 1 ПМ за 50 m² корисне, нето површине;
- угоститељски објект (ресторан са кухињом), минимално 1 ПМ за 20 m² корисне нето површине;
- смештајни капацитети, минимално 1ПМ за 1-10 кревета;
- 1ПМ на 4 запослених.

Приликом димензионисања паркинг места на отвореним паркинг местима поштовати важеће техничке прописе, који регулишу предметну материју.

Дозвољена је изградња надстрешница изнад паркинг простора, на којима је могуће постављање соларних панела.

Одводњавање површинске воде

Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према вододерини (која је предвиђена за уређење), односно у зелене површине на парцели.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

Насипање терена не сме угрозити суседне парцеле и објекте на њима.

Ограђивање грађевинске парцеле

Забрањује се ограђивање пуном/зиданом оградом.

Висина транспарентне, парапетне или живе ограде и капије не може да прелази 1,4 m.

Ограда се поставља се на границу парцеле тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван грађевинске парцеле.

В.8. Услови за прикључење на мрежу комуналне/техничке инфраструктуре

Према условима из одељка Б.3.2.

В.9. Услови за уређење зелених површина на парцели

Озелењавање површина треба извршити уз примену аутохтоних дрвенастих и жбунастих врста, као и примерака егзота за које је потврђено да се добро адаптирају датим условима средине, без употребе алергених и инвазивних врста.

Максимално очувати постојеће зеленило и вредне примерке дендрофлоре, како би се уклањање вегетације свело на најмању могућу меру.

На парцели обезбедити минимално 50% зелених површина у директном контакту са тлом.

У оквиру зелених површина, у зависности од организације туристичког, еко, насеља, могуће је формирање зона за органску производњу хране (воћњаци и повртњаци).

В.10. Услови за реконструкцију, доградњу и адаптацију постојећих објеката

По правилу, након изградње планираних објеката, дозвољена је реконструкција (у постојећем габариту и волумену), адаптација, санација, инвестиционо одржавање и текуће (редовно) одржавање објеката.

В.11. Правила за архитектонско обликовање објеката

У погледу архитектонског обликовања, објекте постављати у складу са морфологијом терена, која не ремети драстично постојећу нивелацију.

Примењени материјали треба да буду природни, облик крова је двоводан, четвороводан или вишеводан, зидови подрумских етажа, сутерена и подзида који су видљиви могу да се обраде облогом од ломљеног камена.

В.12. Фазност изградње

Дозвољена је фазна изградња до реализације максималних капацитета, тако да се у свакој фази обезбеди несметано функционисање у смислу саобраћајног приступа, паркирања, уређења слободних и зелених површина и задовољења технолошких и инфраструктурних потреба.

В.13. Инжењерскогеолошки услови

При изради техничке документације, неопходно је спровести детаљнија инжењерскогеолошка и геотехничка истраживања према важећој законској регулативи, у којој ће се дефинисати начин темељења објеката и остали услови.

В.14. Локације за које је обавезна израда пројекта парцелације, односно препарцелације, урбанистичког пројекта и урбанистичко – архитектонског конкурса

Планом нису одређене локације за које је обавезна израда урбанистичког пројекта или спровођење урбанистичко – архитектонског конкурса.

Формирање грађевинских парцела за објекте и површине остале намене врши се израдом пројекта парцелације/препарцелације (чији је саставни део Пројекат геодетског обележавања) или путем елабората геодетских радова.

Г. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

У складу са прописима о планирању и изградњи, овај План представља плански основ за издавање одговарајућих аката, у складу са законом и за формирање грађевинских парцела за остале намене.

Д. ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Д.1. Садржај графичког дела

Саставни део овог Плана су следећи графички прилози:

1. Катастарско-топографски план са границама обухвата плана и грађевинског земљишта изван грађевинског подручја насеља.....	1:1000
2. Постојећа намена површина у оквиру планског обухвата.....	1:1000
3. Планирана намена површина у оквиру планског обухвата.....	1:1000
4. Регулационо-нивелациони план са грађевинским линијама, урбанистичким решењем саобраћајних површина и аналитичко геодетским елементима.....	1:1000
5. План грађевинских парцела са смерницама за спровођење.....	1:1000
6. План мреже и објеката комуналне и техничке инфраструктуре.....	1:1000
7. Композициони план – илустративни приказ.....	1:1000

Саставни део Плана је следећи прилог:

- Прилог број 1: Координате нових тачака које дефинишу границу обухвата Плана и грађевинског подручја и граничну линију приступног пута.

Д.2. Садржај документационе основе Плана

Саставни део овог Плана је документациона основа, која садржи:

- одлуку о изради планског документа;
- изводе из планске документације ширег подручја;
- прибављене податке и услове надлежних институција;
- прибављене и коришћене геодетске подлоге;
- извештај о обављеном раном јавном увиду, извештај о обављеној стручној контроли нацрта плана и извештај о обављеном јавном увиду у нацрт плана;
- мишљења надлежних институција и органа;
- другу документацију.

Овај План ступа на снагу осмог (8) дана од дана објављивања у “Службеном листу општине Пожега”.

ГРАФИЧКИ ДЕО