

ПРЕДМЕТ:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ " ЛУКОВСКА БАЊА "
----------	--

НАРУЧИЛАЦ:	СКУПШТИНА ОПШТИНЕ КУРШУМЛИЈА Фонд за грађевинско земљиште, урбанизам, путну привреду и становање
------------	--

ОБРАЂИВАЧ:	А.Д. ЗА ПЛАНИРАЊЕ, ПРОЈЕКТОВАЊЕ АОП И ИНЖЕЊЕРИНГ "ИНФОПЛАН" АРАНЂЕЛОВАЦ, 34300 Аранђелова Краља Петра I бр. 29
	<ul style="list-style-type: none"> • РУКОВОДИЛАЦ РАДНОГ ТИМА: ДАНИЈЕЛА КАРАШИЋЕВИЋ, дипл.инж.арх Одговорни пројектант <hr/> <ul style="list-style-type: none"> • РАДНИ ТИМ: БОБАН ПАНИЋ, дипл.инж.грађ. ГОРДАНА КОВАЧЕВИЋ, дипл.инж.арх. ВАЛЕНТИНА ЈАНКОВИЋ, дипл.инж.арх. ТАМАРА ТОШИЋ, дипл.инж.арх. АЛЕКСАНДАР ПРОКИЋ, дипл.инж.арх. МАРИЈА ПАУНОВИЋ, дипл.инж.арх. СЛАЂАНА ГАЈИЋ, дипл.инж.геод. ВЛАДАН ПЕРИШИЋ, инж.геод. МИРА ПРОДАНОВИЋ, грађ.техн. ЗОРИЦА БОЖИЋ, копирант <ul style="list-style-type: none"> • ДИРЕКТОР, РАТКО НЕДЕЉКОВИЋ, дипл.ецц. <hr/>

САДРЖАЈ

I ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Регистрација предузећа
2. Решење о постављању одговорног урбанисте са фотокопијом лиценце

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

II УВОД

1. Правни и плански основ за израду плана детаљне регулације 9
2. Основа за израду Плана 10
 - 2.1. Подлоге за израду Плана 10
 - 2.2. Граница Плана 10
3. Карактеристике терена - географске, и литологија терена 11
4. Оцена постојећег стања 14

III ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

1. Грађевински реон 15
 - 1.1. Планирано јавно грађевинско земљиште 15
 - 1.2. Остало грађевинско земљиште 16
2. Подела простора обухваћеног Планом на урбанистичке зоне и просторне целине 17
3. Правила уређења јавног грађевинског земљишта 20
 - 3.1. Саобраћај 20
 - 3.2. Водоснабдевање 22
 - 3.3. Електроенергетика 24
 - 3.4. Телекомуникације 25
 - 3.5. Топлификација 25
 - 3.6. Објекти јавне намене 26
 - 3.6.1. Објекти образовања и културе 26
 - 3.6.2. Дечија заштита 26
 - 3.6.3. Парк шума 26
 - 3.7. Правила уређења осталог грађевинског земљишта 27
 - 3.7.1. Породично становање и рурално становање 27
 - 3.7.2. Услужне делатности 27
 - 3.7.3. Комерцијалне делатности 27
 - 3.7.4. Спортско-рекреативни центар 27
 - 3.7.5. Мешовито пословање 27
 - 3.7.6. Парк шума и етно парк 28
 - 3.7.7. Геотермалне воде 28
 - 3.8. Правила уређења осталог земљишта 29
 - 3.8.1. Заштитно зеленило 29
 - 3.8.2. Водно земљиште 29

IV ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

1. Правила грађења на јавном грађевинском земљишту 30
 - 1.1. Правила грађења саобраћајних површина 30
 - 1.2. Правила грађења комуналних објеката 31
 - 1.3. Правила грађења електроенергетских објеката 32
 - 1.4. Топлификација 34

1.5. Заштитни коридори инфраструктуре.....	34
1.6. Правила изградње објекта јавне намене	35
2. Правила грађења на осталом грађевинском земљишту.....	36
2.1. Општа правила парцелације.....	36
2.1.1. Трансформација парцела... ..	36
2.1.2. Величина грађевинске парцеле... ..	37
2.1.3. Ширина фронта... ..	37
2.1.4. Излаз на јавну саобраћајницу... ..	37
2.2. Правила грађења за објекте	37
V ПРИКАЗ ПЛАНИРАНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА.....	48
VI БИЛАНС ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ	49
VII УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОЧУВАЊА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ	50
1. Заштита животне средине	50
2. Мере заштите од елементарних непогода и ратних разарања	50
2.1. Заштита од елементарних непогода	50
2.2. Заштита од пожара	50
2.3. Заштита од земљотреса	50
2.4. Заштита од поплава	51
2.5. Заштита од клизишта	51
2.6. Заштита од акцидената	51
2.7. Заштита од опасности у рату	51
3. Сакупљање и одношење чврстог отпада	52
4. Заштита природних и културних добара.....	52
VIII СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА И ИЗВОРИ ФИНАНСИРАЊА РАДОВА НА УРЕЂИВАЊУ ЗЕМЉИШТА.....	53
1. Извори финансирања радова на уређивању земљишта	53
2. Рокови за извршење планираних радова на уређе јавног грађевинског земљишта	53
IX СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА	53
X ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ	54
XI ПРИЛОЗИ	
1. Прилог 1: Аналитичко геодетски елементи	
2. Прилог 2: списак координата ЈГЗ	

XII ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА:

1.	Извод из Плана вишег реда	P 1: 2500
2.1.a/б	Геодетска подлога са границом плана	P 1: 1000
2.2.	Геодетска подлога са границом плана	P 1: 2500
3. а/б	План саобраћајница и водотокова	P 1: 1000
4.1. а/б	План регулације на новом катастарском плану	P 1: 1000
4.2.	План регулације на важећем катастарском плану	P 1: 2500
5.	План намене површина са поделом на урбанистичке зоне и просторне целине	P 1: 2500
6.a/б	План изградње, регулације и нивелације	P 1: 1000
7.a/б	Синхрон план инсталација	P 1: 1000

XIII ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО

1. Одлука о изради урбанистичког плана
2. Програм за израду урбанистичког плана
3. Услови органа и организација
4. Подаци о обављеној стручној контроли, јавном увиду, и другим расправама о плану
5. Образложење плана са ставом обрађивача и Комисије за планове о достављеним примедбама на план
6. Одлука о усвајању плана
7. Графички део
 - Геодетска подлога
 - Постојећа намена

I ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

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

На основу чл.50. Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС број 47/2003)
"Инфоплан" АД Аранђеловац издаје:

РЕШЕЊЕ

О одређивању Руководиоца радног тима - Одговорног урбанисте за израду:

ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ ЛУКОВСКА БАЊА ”

одређујем:

Данијела М. Карашићевић, дипл.инж.арх.

Број лиценце: 200 0887 06

Директор,

Ратко Недељковић дипл.ецц.

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

На основу члана 54. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 47/2003), члана 25. Статута Општине Куршумлија (Службени лист Општине Куршумлија, бр. 5/02, 9/03), Привремени орган општине Куршумлија на седници оджаној 24.04.2008.године, донео је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

" ЛУКОВСКА БАЊА "

План детаљне регулације " Луковска Бања " (у даљем тексту: План детаљне регулације) састоји се из:

- текстуалног дела: правила уређења и правила грађења;
- графичког дела: правила и услови уређења простора и изградње објеката
- и документационог дела: програм за израду урбанистичког плана.

Правила уређења и правила грађења и графички део су делови Плана детаљне регулације који се објављују, док се документациони део Плана детаљне регулације не објављује, али се ставља на јавни увид.

II УВОД

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

Правни основ за израду плана

- Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр.47/03 и 34/06)
- Одлука о приступању изради Плана детаљне регулације „ Луковска Бања “, бр.1-350-36 од 30.06.2004.
- Правилник о садржини, начину израде, начину вршења стручне контроле урбанистичког плана, као и условима и начину стављања Плана на јавни увид ("Службени гласник РС" 12/04)

Плански основ за израду плана

- Луковска Бања , Уређајна основа са елементима ДУП-а Центра, Београд, 1985. год.

2. ОСНОВА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

2.1. ПОДЛОГЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

План је рађен на следећим подлогама:

- а) Катастарске подлоге у растерском облику, КО Луково, дл. бр. 19, 20, 21, 22, 23, 24 (геореференцирани) Р 1:1000.
- б) Катастарске подлоге у растерском облику, КО Луково, дл. бр. 13 и 15 (геореференцирани) Р 1:2500.
- ц) Топографски планови (вертикална представа терена) у растерском облику, КО Луково, дл. бр. 19, 20, 21, 22, 23, 24 (геореференцирани) Р 1:1000.

2.2. ПОЛОЖАЈ, ГРАНИЦА И ВЕЛИЧИНА

Територија УО Луково налази се у западном делу општине Куршумлија, у југозападном делу СР Србије на граници са САП Косовом. Овај брдско планински терен припада масиву Копаоника, и налази се на 680 мнв, а координате су му (43°10' СГШ, 21°3'ИГ Д-од Гринича).

Луковска Бања налази се у северозападном делу општине Куршумлија, припада КО Луково површине 2554ха, и обухвата комплетан грђевински реон бање (Старе и Нове бање)и дела засеока Бабићи. Граница обухвата се у већем делу поклапа са границом обухвата Урбанистичко уређајне основе Луковске Бање.

Површина подручја Плана износи 62.9 ха.

Опис границе у Луковској Бањи

Граница Плана детаљне регулације креће од најсеверније тачке тј. од регулационог пута Р-2186 Луково Мерђез у смеру казаљке на сату ободом кп.бр. 2742, 2310, 2311, 2741 (Луковска река), 2315, 2314, 2313, 2312, 2329, 2330, 2329, 2331, 2332, 2333, 2741/1 (Луковска река), 2429, 2430 (Јасички поток), 2431 (пут), 2436, 2431, 2440, 2439, 2446, 2447/2, 2448, 2442, 2745 (пут), 2628,2109/2 (стари премер),2628, 2624, 2615, 2614, 2613, 2611, 2609, 2608, 2606, 2605, 2603, 2601, 2600, 2598/2, 2600, 2588, 2590, 2591, 2738, 2739, 2697, 2695, 2694, 2684, 2683, 2746 (Р-2186), 2681, 2741 (река), 2644/1, 2645, 2643, 2642, 2641, 2640, 2639, 2638, 2633, 2632, 2631, 2630, 2741, 2510, 2518, 2519, 2517, 2515, 2513, 2507, 2493, 2494, 2477 (пут), 2475, 2474, 2473, 2467/2, 2467/1, 2466, 2742 (Р-2186), 2413, 2414, 2408 (пут), 2401, 2400, 2399, 2396, 2395 (пут), 2391, 2386, 2743 (пут), 2278, 2277, 2280 (пут), 2276, 2275 (поток), 2274 (пут), 2272, 2269, 2270, 2742 (Р-2186) где се граница затвара.

Горе наведене катастарске парцеле налазе се у обухвату плана тј.унутар границе плана. За опис границе плана је коришћен нови премер Р 1:1000.

3. КАРАКТЕРИСТИКЕ ТЕРЕНА (природни услови)

3.1. Рељеф

3.1.1. Морфометријске карактеристике

Рељеф Луковске Бање је брдско-планински. У саставу рељефа јавља се велик број најразноврснијих елемената: речних долина са терасама, клисура, брежуљака, брда, висоравни. Ти врхови достижу висину и до 1703 м (Пилатовица) надморске висине и карактеристични су за југозападну границу месне заједнице Луково.

Рељеф терена Лукова углавном је представљен речним долинама Штавске и Луковске и Требињске реке са долинским побрђем (речне терасе и алувијалне равни-мања проширења).

3.1.2. Хипсометријске карактеристике

Долина и брдско-планински рељеф указује и на основне хипсометријске карактеристике терена. Простор Плана детаљне регулације Луковска Бања има пад правца ЈЗ-СИ (од вишег ка нижем) како се и пружа ток Штавске-Луковске реке. Највише коте терена УО је 745 М/ЈЗ део, а најнижа 635 м (изнад Луковске реке). Укупан висински распон терена је 110 м. (на дужини од око 2 км око 4° пад).

3.2. Земљиште

Анализе физичких карактеристика простора брско-планинског предела у оквиру Плана, указују (рељеф геологија, клима, вегетација и др.) на изузетно слаб педолошки покривач тј. на земљиште слабих класа бонитета (од IV-VIII класе тла са знатним ограничавајућим факторима).

Већи део земљишта је издиференциран на основу геолошке подлоге и већ утврђених педолошких творевина (скелет камењар, скелетоидно, земљиште на кречњаку, смеђе скелетоидно земљиште на флишу, већина земљишта је плитка, скелетоидна и скелетна, што говори о младим и слабије развијеним педолошким творевинама. Дубље и развијеније земљиште се налази у малим количинама на подручјима дуж река: Луковске, Штавске и Требињске (алувијум и делувијално тле).

Плитка црница на сепрентину се налази у пределима око Требиња, и Штаве. То су веома мале површине које немају већег значаја за пољопривреду и шумарство.

Бонитет земљишта указује на малу употребу вредност тла у сврху пољопривредне производње.

Терени око Луковске и Требињске реке могли би се експлоатисати само уз помоћ топлих извора (стаклене баште). Овај вид пољопривредне производње омогућио би широк спектар могућности узгоја (поврћа и цвећа пр.), за разлику од досадашње екстезивне и слабе пољопривредне производње-воћњаци, планинска жита, редак кукуруз, кромпир и др.)

3.3. Хидрографија

Територија терена М.З. Луково представља по рељефу планинско подручје са јачим падавинама преко 1000 мм/год).

Хидрогравска мрежа је прилично развијена.

Ток реке Топлице, која својим бројним мањим и већим притокама скупља воду тог подручја има највеће количине воде.

Ток реке у ствари дели рељефну структуру подручја на две половине: северну и јужну. Највећи је ток у правцу запада према истоку. На подручју М.З. Лукова Топличка река носи име Луковска река, која иде према Луковској Бањи, затим према Мрчи и Штави где носи назив Штавска река.

Испод Луковске бање у њу се улива Требињска река, која прима воду из извора јужно од Горњег и Доњег Требиња. Луковска река се код Мерчеца улива у Топлицу.

Вода није много загађена и има богату флору и фауну (речне пастрмке). Горњи ток реке и притоке су незагађени. У околним селима и засеоцима постоје извори, са могућношћу изградње локалних водова за снабдевање домаћинства.

3.4. Геотермалне воде

Једна од најначанијих карактеристика овог краја су многобројни извори геотермалних вода. Нарочито је богат део терена узводно уз Луковску реку. Капацитет воде појединих извора је различит и креће се од неколико литара до неколико десетина литара у секунди. Укупна количина воде је око 60 л/сек (сви извори) са температуром од 25-64°.

Сви извори се одливају у Штавску - Луковску реку само се мали део користи у импровизованим купатилима и за загревање (хотел Копаоник).

Извори на подручју Луковске Бање су били познати већ у римско доба, пронађено је више остатака: оловне цеви, новац, надгробни споменици, опека итд. Нађени су остаци насеља изграђених још у античко доба.

Луковска бања је била позната у средњем веку и касније по лековитој води. У доба турске окупације бања је опустела.

На основу грубих - прелиминарних анализа термално-минерални извори су хипертерме, које по садржајности минерала припадају по немачкој класификацији у:

- калциј магнезиј - хидрогенкарбонат сулфатну - минералну воду
- натриј-калциј-магнезиј-хидроген-карбонатну-минералну-хипертермалну воду.

У 1978.год. је извршена I фаза хидрогеолошких истраживања термо минералних локалитета на подручју Луковске бање. Урађена је и II фаза програм и бушења (1980) инвеститор је била ТРП Планинка и СО Куршумлија, а на основи програма планирана је израда експлоатационих бушотина терма.

Извођач је био Институт за хидролошка и геотехничка истраживања. Геозавод Београд је завршио хидролошка и геотермисана истраживања и хидролошка истраживања (II фаза). У априлу 1983. год. Хидросонда из Новог Сада вршила је бушење по закључцима из III фазе која нису у потпуности завршена. Испитивања хемијских особина вода и геофизичка испитивања јеизвршио по посебном уговору Геоинститут и Геозавод из Београда.¹

На основу свих горе поменутих истраживања дошло се до следећих закључака:

- Природни извори термалне водесу типа разбијеног изворишта, укупне издашности 60l/s.
- Извирање топлих вода врши се из секундарног лежишта формираног у кречњацима
- Хидрауличка веза између секундарног и матичног лежишта остварена је раседом
- У секундарном лежишту врши се мешање термалних и обичних подземних вода, односно хлађење топлих вода

¹ Луковска бања, Урбанистичка уређајна основа, Завод за урбанизам и комуналну делатност СР Србије, Београд, 1985. год. страна 17.

- Каптирањем воде испод или у бази секундарног лежиштамогу се добити воде чија би температура била за 20° виша од највише на природним изворима
- На основу одређених геотермских градијената утврђена је могућност да се већ у дубини реда 1000-1500м налазе воде температуре 100-200°C

Закључено је да се геотермалне воде могу користити осим у сврху лечења, за грејање, топле леје и тд.

3.5. Клима

Климатски показатељи су од већег значаја за планирање просторног развоја насеља Луковска Бања с обзиром на његов развојни функционални значај (туризам).

Као показатељи за климу овог подручја осим матичне плувијометријске станице у Луковској Бањи, коришћени су подаци из климатских станица из суседних већих насеља, Куршумлија, Блаце, Блажево, Приштина.

Основне карактеристике подневља:

- умерене-контаненталне климатске одлике у прелазу ка субпланинској клими,
- знатна количина падавина преко 1000 мм год.,
- велики број дана са снегом,
- велики број дана са падавинама, праћеним електро пражњењем,
- мали број дана без ветрова,
- релативно мало осунчање,
- знатна релативна влажност.

Могућност бављења зимским спортовима у вишем планинском појасу преко 1000 мм представља допуну бањске туристичке понуде уз спорт и рекреацију на води у краћем летњем периоду јули-август, када се формира акумулација Селова (риболов, кајакаштво и купање).

3.6. Загађеност животне средине

С обзиром да је планирана (законски) изградња велике хидроакумулације Селове (на Топличкој реци) мора се строго поштовати закон о заштити (мере заштите) извориша водоснабдевања (сливна подручја Топлице са притокама).

4. ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Луковска Бања представља центар МЗ за насеље (са Луковом) и има функције на том нивоу тј. опслужује својим објектима становништво целе МЗ (М. канцеларије, амбуланта, осмогодишња школа, продавнице, откупна станица-задруга, ресторан).

Луковска Бања је позната још из доба Римљана, веома је привлачно климатско лечилиште.

Осим административне, културне, образовне, здравствене, насеље Луково са Луковском Бањом има све значајнију привредну функцију (тепихара, бањски бунгалови, трговина) која опслужује и простор шири од МЗ (суседне МЗ, општина и републике).

Некада је од великог значаја била тепихара (израда тепиха-ручни рад) која је своје производе извозила и запошљавала становништво МЗ Лукова и суседних МЗ.

Данас је изразити акценат на туристичкој понуди Луковске Бање, која има потенцијала, како за летњу сезону, тако и за зимску. Свему томе доприноси положај насеља, на падинама Копаоника, термални извори, специфична микроклима, струјања ветрова, рељеф, живописни предели, и т.д.

Даљи напредак највише спутавају недовршени инфраструктурни системи, посебно модернизација путне мреже. Луковска Бања се на основу вредности природног потенцијала, блиставе прошлости, насеобинског, туристичког и општег развоја може развити у туристичко средиште овог краја. Особита атрактивна одлика је висок степен развоја у античко и средњевековно доба, што треба да послужи као путоказ развоја у будућности.

III ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

1. ГРАЂЕВИНСКИ РЕОН

У оквиру описане границе Плана налази се грађевинско земљиште, проглашено одговарајућим одлукама СО-е Куршумлија. Поред наведеног грађевинског земљишта обухваћен је и простор изнад пута за резервоар предвиђен за ски стазу, појас заштитног зеленила иза "тепихаре", простор око ушћа Требињске реке предвиђен за трафостаницу и аутобуско стајалиште, појас око Требињског шумског пута који се сада предвиђа као алтернативни пут и њиме се измешта главни теретни саобраћај из бањског језгра, комплетан плато испод засеока Бабићи који је предвиђен за спортске терене и комуналне објекте. Такође треба нагласити да се земљиште које се налази непосредно уз Штавску реку предвиђа као водно земљиште и слободно и заштитно зеленило.

1.1. ПЛАНИРАНО ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

На територији Плана, јавно грађевинско земљиште обухвата простор саобраћајница и саобраћајних површина, земљиште под јавним објектима: школе, вртиће, комуналне објекте и инфраструктуру, водне површине и јавне зелене површине.

Укупна површина планираног јавног грађевинског земљишта износи 22.20 ха.

План регулације је приказан на две катастарске подлоге, на новом премеру (графички прилог бр. 4.1. а и 4.1. б, " План регулације на новом катастарском плану" Р 1:1000) и старом званичном премеру (графички прилог бр. 4.2. у Р 1:2500), због тога што је подлога за планирање била нови катастар у Р 1:1000 (незваничан премер) а постојеће јавно грађевинско земљиште се води по катастарском стању још увек званичног премера у Р 1:2500.

Детаљно разграничење јавног од осталог грађевинског земљишта се дефинише планом.

Граница јавног грађевинског земљишта се одређује координатама преломних тачака а јавно грађевинско земљиште се пописује по парцелама.

Граница ЈГЗ је дефинисана регулационом иницијом, тако да је на планираном делу обухвата плаан дефинисана координатама граничних тачака (лукови са три тачке, а правци на 50м), а у делу где се регулациона линија поклапа са катастарским стањем није дата нумерички.

Планирано јавно грађевинско земљиште обухвата делове следећих катастарских парцела:

Објекти :

цела : 2531, 2514, 2515, 2519, 2560, 2569

део: 2530, 2508, 2509, 2510, 2511, 2517, 2520, 2561.

Комунално:

цела : 2310, 2311, 2289 (гробље), 2389, 2390.

део: 2309/1, 2309/2, 2745, 2450-2454, 2551, 2522/1, 2742, 2550, 2744, 2572, 2378.

Зеленило:

део : 2697, 2746, 2693, 2699, 2700, 2701, 2714, 2720, 2729, 2716, 2717, 2647, 2587, 2788, 2789, 2790, 2791, 2742, 2419, 2418, 2416, 2422, 2417, 2415, 2339, 2431.

цела: 2680, 2681, 2684-2692, 2696, 2713, 2715, 2721-2726, 2719, 2592/2, 2420, 2421/1, 2421/2, 2340, 2348, 2349/2, 2425-2428, 2432-2438.

Водене површине:

цела: 2683, 2679, 2719, 2442, 2308, 2275.

део: 2741, 2573/1, 2631, 2629, 2630, 2572, 2521, 2510, 2562, 2563, 2565, 2570, 2522/1, 2562, 2450, 2451, 2452, 2447/1, 2446, 2458, 2443.

Саобраћајнице:

цела: 2671, 2573/5, 2573/1, 2493, 2291, 2455

део: 2746, 2681, 2680, 2697, 2698, 2699, 2701, 2702, 2705, 2710, 2691, 2696, 2716, 2700, 2707, 2708, 2709, 2711, 2712, 2713, 2714, 2715, 2720, 2729, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2654, 2655/2, 2656, 2667, 2668, 2669, 2730-2738, 2573/2, 2573/4, 2574/2, 2574/1, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582/1, 2582/2, 2584, 2585, 2586, 2587, 2589, 2590, 2591, 2745, 2600, 2592/1, 2596, 2597, 2598/2, 2599, 2601, 2602, 2603, 2604, 2610, 2612, 2615, 2618, 2619, 2620, 2621, 2624, 2626, 2628, 2572, 2520, 2509, 2510, 2512, 2517, 2524, 2525, 2526, 2530, 2535, 2536, 2461, 2539, 2660/2, 2551, 2557, 2741, 2549, 2468, 2469, 2470, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484/1, 2485, 2486, 2487, 2499, 2488, 2491, 2490, 2489, 2492, 2494, 2495, 2496, 2506, 2507, 2474, 2478, 2476, 2477, 2550, 2559, 2561, 2562, 2565, 2570, 2571, 2660/1, 2661, 2658, 2635, 2536, 2537, 2742, 2419, 2271, 2272, 2309/1, 2309/2, 2302, 2303, 2297/1, 2297/2, 2298, 2299, 2300, 2301, 2295, 2281, 2282, 2283, 2277, 2278, 2279, 2280, 2285, 2286, 2287, 2288, 2743, 2387, 2388, 2289, 2339, 2341-2345, 2744, 2334/2, 2335, 2336, 2337, 2359, 2360, 2361, 2362, 2371, 2374/1, 2374/2, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2384, 2349/1, 2349/2, 2415, 2338, 2416, 2417, 2418, 2419, 2422, 2423, 2424, 2741/2, 2454, 2456, 2457, 2458, 2444, 2445, 2446, 2441, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2404, 2405, 2406, 2401, 2402, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2328, 2331, 2332, 2334/1, 2463, 2464, 2543, 2550, 2551.

У случају неког неслагања важи графички прилог бр. 4.1. а и 4.1. б, " План регулације на новом катастарском плану" Р 1:1000.

Горе наведени попис планираног јавног грађевинског земљишта је урађен по новом катастарском плану Р 1:1000.

1.2. ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Остало грађевинско земљиште површине 32.3 ха заузима преостале површине намењене претежно становању, руралном становању, угоститељству, комерцијалним делатностима, мешовитом пословању, спортско-рекреативном центру. Становање средње густине изграђености и рурално становање заузимају површину од 16 ха.

2. ПОДЕЛА ПРОСТОРА ОБУХВАЋЕНОГ ПЛАНОМ НА УРБАНИСТИЧКЕ ЗОНЕ И ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ

На основу анализе постојећих намена и процена развоја, узимајући у обзир планирану намену из УО" Луковска Бања ", као и ограничења, просторне могућности планирања саобраћаја и комуналне инфраструктуре, планиране су следеће урбанистичке зоне:

Зона 1

Стара бања, представља подручје геотермалних извора. На површинама на којима се налазе термални извори дозвољена је градња објеката у функцији бањског лечења.

Северно од тока Штавске реке, налазе се простори резервисани за комерцијалне садржаје који би пратили својом понудом угоститељске садржаје максималне спратности П+З+Пк планиране на заравни изнад њих. У оквиру комерцијалних садржаја постоји могућност изградње "аква парка" због погодне природе терена , тј. постојања јаза.

У јужном делу у односу на реку, поред врло мало заступљеног породичног становања, на подручју где се некада налазио први хотел овог подручја , који је сада девастиран, са обе стране пута према насељу Мрче , налази се површина резервисана за етно парк, где би били смештени објекти изграђени у духу традиционалне архитектуре, како би се употпунили садржаји туристичке понуде Луковске Бање , како у летњем режиму рада, тако и у зимском.

Овакви садржаји би захтевали посебан третман у смислу прописивања обавезне израде урбанистичког пројекта изградње, који ће се користити за обезбеђење функционалног и архитектонског квалитета решења.

Табела : биланси планираних намена површина у Зони 1 :

Бр. прост. целине	Назив просторне целине	П (ха)	П (%)
1.1.	Геотермалне воде	0.8	1.2
1.2.	Угоститељство	0.9	1.5
1.3.	Комерцијални садржаји	0.6	0.9
1.4.	Породично становање	0.7	1.1
1.5.	Етно парк	1.3	2.1
1.6.	Зеленило	0.7	1.2
1.7.	Парк шума	0.5	0.8
1.8.	Парк шума	8.3	13.2
		13.9	22.0

Зона 2

Зона 2 представља центар насеља, са сервисним функцијама и породичним становањем на левој обали Штавске реке, обухватајући комплетно насеље наслоњено на пут за засеок Карићи са школом и спортским теренима и парковским површинама уз само речно корито.

Поред породичног становања средње густине изграђености у оквиру насеља Бања, планирано је унапређење централних садржаја у оквиру становања (постојећи објекти: зграда Поште, Месна канцеларија, објекат здравствене заштите), затим уређење спортски терена у непосредној близини школе, задржавање постојећих објеката намењених за образовање, здравство и дечју заштиту, измештање зелене пијаци са постојеће локације на нову (приказано у графичком прилогу бр. 4, План намене површина.

У северном делу зоне , уз Штавску реку, планира се уређење парк шуме.

Табела : биланси планираних намена површина у Зони 2 :

Бр. прост. целине	Назив просторне целине	П (ха)	П (%)
2.1.	Зелена пијаца	0.1	0.1
2.2.	Спортски терени	0.4	0.6
2.3.	Образовање, здравство, дечја и социјална заштита	0.7	1.2
2.4.	Породично становање	2.2	3.3
2.5.	Мешовити пословање	0.4	0.6
2.6.	Парк шума	0.1	0.2
2.7.	Зеленило	0.5	0.8
		4.4	6.8

Зона 3

У овој зони претежно је заступљено породично становање средње густине изграђености, максималне спратности до П+1+Пк. Поред постојећих ресурса угоститељских објеката (Хотел Копаоник, смештајног капацитета 120 лежаја, и преуређена бивше фабрике тепиха у депаданс са укупно 20 лежаја), планирана је изградња рекреативних садржаја (ски стаза); заштитног зеленила са обе стране реке све до ушћа Требињске реке у Луковску; паркинг простора са аутобуским стајалиштем и објектом велике ТС 35/0,4кв; полицијске станице и ватрогасног дома.

Табела : биланси планираних намена површина у Зони 3 :

Бр. прост. целине	Назив просторне целине	П (ха)	П (%)
3.1.	Геотермалне воде	0.03	0.1
3.2.	Угоститељски објекти	0.2	0.4
3.3.а	Комунални објекти 1	0.06	0.1
3.3.б	Комунални објекти 2	0.3	0.5
3.4.	Породично становање	2.7	4.3
3.5.	Зеленило	0.7	1.1
3.6.	Парк шума	1.8	2.9
3.7.	Боровњак	1.1	1.7
		6.97	11.1

Зона 4

Доминантна ф-ја у овој зони треба да буде спортско-рекреативни центар, са припадајућим површинама, спортским теренима, игралиштима за децу... Омогућава се изградња спортских терена у својсу осталог грађевинског земљишта (фитнес клубови, тениски терени, куглане, базени и др.) у зависности од потреба потенцијалних корисника.

Просторна целина у оквиру спортско-рекреативног центра подразумева спорт и масовне активности (забава, одмор, рекреација).

Табела : биланси планираних намена површина у Зони 4 :

Бр. прост. целине	Назив просторне целине	П (ха)	П (%)
4.1.	Спортско-рекреативни центар	5.5	8.8
4.2.	Гробље	0.04	0.06
4.3.	Боровњак	1.5	2.4
4.4.	Породично становање	4.4	6.9
4.5.	Парк-шума	3.4	5.5
4.6.	Зеленило	1.1	1.7
		16.0	25.4

Зона 5

Преовладава рурално становање, ниске густине изграђености. Комунални објекти који се планирају у овој зони су постројење за пречишћавање отпадних вода и привремено одлагање отпада, тј. транзитна депонија.

Транзитне депоније имају одређени интервал пражњења, на њима се обавља основна сепарација комуналног отпада, а затим се одвози смеће у регионалну депонију (у овом периоду је планирано формирање регионалних депонија на бази ЛЕАП-а - локалног еколошког акционог плана, што подразумева да се на регионалном отпаду врши детаљна сепарација отпада.

Гробље задовољава потребе насеља, и има просторне могућности за евентуална проширења.

Табела : биланси планираних намена површина у Зони 5 :

Бр. прост. целине	Назив просторне целине	П (ха)	П (%)
5.1.	Црква и гробље	0.1	0.2
5.2.	Комунални објекти	0.6	0.9
5.3.	Зеленило	2.7	4.3
5.4.	Рурално становање	6.2	9.9
		9.2	15.3

3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

3.1. САОБРАЋАЈНИЦЕ

Везе насеља

Кроз насеље Луково долином Луковске реке пробијен је пут регионалног ранга Р-2186 Мерђез-Границе АП Косово и Метохија (Цигански гроб-Лепосавић). Пут се у насељу Мерђез одваја од пута Р-218, тако да се до Лукова може доћи из правца Ниша (аутопут) преко Прокупља и Куршумлије односно из правца Копаоника (западна Србија) преко Бруса, Блаца и Куршумлије.

Постојеће стање

Коловоз је у врло лошем стању, на деоници (Селова - Меређез - Луково потпуно уништен са недовољном ширином.

У самом насељу коловоз је у релативно добром стању. Проблем представља недовољна ширина коловоза која се на појединим местима сужава и на 3,0м.

Локални путеви су неасфалтирани а у насељу осим регионалног пута постоји и асфалтни коловоз на делу саобраћајнице на десној обали Штавске реке од хотела.

Саобраћајнице нису опремљене тротоарима.

На поједним деоницама и саобраћајницама због конфигурације терена уздужни нагиби су преко 14%.

Планирани саобраћај

Регионални пут Р-2186

Регионални пут је предвиђен за реконструкцију у смислу да се изврши проширивање коловозне траке на 6,0м и постављање тротоара кроз насеље од 1,8 односно 1,2м.

На деловима на којима би проширење регионалног пута изискивало рушење већ подигнутих објеката за становање (посебно у Старој Бањи са леве стране пута) објекти би могли да остану уз одређене услове док се не реше имовински односи а у међувремену коловоз изводити саобраћајом по постојећем стању уз одговарајућу саобраћајну сигнализацију.

На деоници регионалног пута, на којој је он у преклопу са улицом општина Куршумлија треба да предузме активност и прикупи потребну документацију да на том делу регионални пут прогласи градском саобраћајницом.

Примарна саобраћајница

Примарна саобраћајница је својим профилем трасом постављена тако да представља алтернативну паралелну саобраћајницу регионалног пута и да заокружи и повеже грађевинско подручје на десној обали Луковске реке.

На траси примарне саобраћајнице на њеном једном крају је локација за објекте за смештај гостију који тек треба да се граде у Старој Бањи, постојећи хотел и депаданса, локација будуће Аутобуске станице и паркинг простор као и локација за спортско рекретивне терене.

Секундарна саобраћајница

Саобраћајница која од регионалног пута води према скијашкој стази изнад Лукова. Постојећу саобраћајницу по чијој траси је постављена треба проширити и асфалтирати.

Остале саобраћајнице

У овој категорији саобраћајница убрајају се све остале површине намењене за саобраћај било друмски било пешачки или мешовити.

Оне обезбеђују приступ свим грађевинским парцелама Јавним површинама и обратно. Регулација је дата тако да поштује постојећу изградњу а да се у исто време омогући несметано одвијање саобраћаја у оба смера.

Паркирање

Паркирање је предвиђено да се одвија више места уз регионални пут као попречно има две локације уз примарну саобраћајницу: код депаданса и код будуће аутобуске станице.

На овим површинама обезбеђено је укупно 81 паркинг место за путничка возила и 5 места за аутобусе.

Кретање пешака и бициклиста

За кретање пешака на оним правцима где је то било потребно и где их треба очекивати у већем броју предвиђени су обострани тротоари.

За кретање инвалида и инвалидских колица ови приступи јавним површинама и објектима морају бити опремљени прописаним рампама.

Предрачун радова

1. Реконструкција регионалне саобраћајнице

$$2283\text{m} \times 300 \text{ eura/m} = 684.900 \text{ eura}$$

2. Реконструкција, изградња и прибављање земљишта за примарне саобраћајнице

реконструкција	$2225\text{m} \times 300 \text{ eura/m}^2 = 551.400 \text{ eura}$
изградња	$387\text{m} \times 250 \text{ eura/m}^2 = 96.750 \text{ eura}$
<u>земљиште</u>	<u>$5745\text{m} \times 200 \text{ eura/m}^2 = 1\,149\,000 \text{ eura}$</u>
	укупно: 1 797.150 eura

3. Реконструкција секундарне саобраћајнице

$$2283\text{m} \times 300 \text{ eura/m} = 684.900 \text{ eura}$$

4. Изградња објеката

паушално 1 250 000 eura

5. Уређење површина за паркирање

реконструкција	2108m ² x 40 eura/m ² = 84.320 eura
земљиште	2424m ² x 200 eura/m ² = 484.800 eura
	укупно: 569 . 120 eura

УКУПНО 4 321 770 eura

3.2. ВОДОСНАБДЕВАЊЕ

Водовод

Потребе за водом

На основу планираног броја становника и туриста у Луковској бањи на крају планског периода до 2010. године, потребно је обезбедити за 1000 корисника по 600 l/ког./дан у складу са нормама потрошње из Водопривредне основе Републике Србије (Сл.гласник РС бр. 11/2002)

$$q_{sr} = \frac{1581 \times 600}{86400} = 10,98 \text{ l/sek}$$

Ако је коефицијент дневне неравномерности $K_1=1,2$, онда ће бити $q_{maxdn}=10,98 \times 1,2= 13,17 \text{ l/sek}$, што треба обезбедити из изворишта водоснабдевања.

Часовни максимум се добија помоћу часовног коефицијента неравномерности $K_2= 1,3$ па ће часовни максимум бити $q_{max cas}= 13,17 \times 1,3 = 17,13 \text{ l/sek}$, што се покрива из дистрибутивних резервоара.

Капацитет резервоара се добија из услова да се обезбеђује у резервоарима 40% од дневне потребе за водом у дану максималне потрошње уз обезбеђење резервне запремине за гашење пожара у количини од 10 l/сек у трајању од 2 часа.

$$V_1 = 0,40 \frac{13,17 \times 86400}{1000} = 455 \text{ m}^3$$

$$V_r = \frac{10 \times 3,600 \times 2}{1000} = 72 \text{ m}^3$$

$$V = V_1 + V_r = 455 \text{ m}^3 + 72 \text{ m}^3 = 527 \text{ m}^3$$

Луково располаже са 130м³ изграђеног резервоарског простора, па недостаје још 400м³ резервоара до краја планског периода.

Могућности обезбеђења воде

Из старог изворишта водоснабдевања на западном крају насеља у близини Горње бање добија се 4 l/сек воде, а из новоизграђеног довода воде из каптаже у селу Требиње на удаљености око 9 km добија се још 10 l/сек, што је довољно за покриће свих планираних потреба за водом од 13,17 l/сек до краја планског периода.

Неопходно је спровести мере санитарне заштите изворишта водоснабдевања, као и појасева санитарне заштите доводних цевовода у складу са одредбама

“Правилника о начину одређивања и одржавања зона и појасева санитарне заштите објеката за снабдевање водом за пиће” (Сл.гл. СРС бр. 33/78).

Водоводна разводна мрежа

Постојећа водоводна мрежа обухвата централни део насеља где су смештени бањски и привредни објекти као и урбано становање. У свим планираним стамбеним улицама планиран је водоводни развод Ø100 до Ø 160mm, како би се поред уредног водоснабдевања грађана обезбедила и противпожарна заштита помоћу ливено-гвоздених противпожарних хидраната Ø 80mm на међусобном размаку до 150m`.

Трасе водоводних линија се по правилу воде дуж тротоара саобраћајница, како би се максимално заштитиле од механичких оштећења саобраћајним оптерећењем.

Минимална дубина укоповања је 1,2м, а водоводне линије се затварају у прстен где год то могућности дозвољавају, што омогућује сигурнији бољи начин водоснабдевања.

Фекална канализација

Специфичан положај Луковске бање као насеља које се налази узводно од хидроакумулације Селова на реци Топлици, која служи за водоснабдевање великог подручја око Куршумлије, Прокупља и Ниша, неопходно је спровести све мере заштите низводног подручја од штетног дејства отпадних вода Луковске бање.

Планира се изградња комплетног система за прикупљање, одвођење и пречишћавање свих отпадних вода у складу са законским прописима. Концепт одвођења отпадних вода базиран је на следећим принципима:

- систем је конципиран као сепаратан
- систем за одвођење отпадних вода треба да покрије целу територију насеља
- отпадне воде комплетно пречистити пре упуштања у реципијент – Луковску реку

Главни колектор фекалне канализације углавном прати ток Штавске и Луковске реке и иде најнижим тереном, како би могао да обухвати све отпадне воде од становништва и индустрије.

На постројењу за пречишћавање отпадних вода обавља се механичко хемијско и биолошко пречишћавање отпадних вода пре упуштања у реципијент.

Траса канализационих колектора прати углавном планиране саобраћајнице где то конфигурација терена дозвољава. На канализационим колекторима планиране су контролне и прикључне шахте од бетона са ливено-гвозденим поклопцима отпорним на планирано саобраћајно оптерећење. До шахти се обрађује у облику кинете истог радијуса као и одводна цев, како би се у колектору обезбедио режим течења отпадних вода без задржавања и евентуалног исталожавања вученог наноса из каналског садржаја.

Минимална дубина укопавања треба да је таква да може да прихвати отпадне воде из свих објеката.

Кишна канализација

Повољан положај насеља Луковска Бања у односу на Штавску реку, омогућава рационалан начин прихватања и одвођења атмосферичке са коловоза улица у насељу и одвођења до изливних објеката у Штавској реци.

Према конфигурацији терена планирана су по два одвода и испуста у реку са леве и десне обале Штавске реке. Прихватање атмосферских падавина са коловоза се

обавља помоћу сливника са ливено-гвозденим решеткама и таложницима за песак пре укључења у одводни цевовод на испусту. Траса кишне канализације прати планиране саобраћајнице, а дубина укопавања прати конфигурацију терена, с тим да минимална дубина укопавања буде 1,0м изнад темена одводне цеви.

3.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА

Постојеће стање

Подручје обухваћено планом детаљне регулације је величине око 60 ha, од чега мањи део чини градско грађевинско земљиште са пратећим садржајима као што су комунални објекти, спортски и комерцијални објекти са знатним зеленим површинама.

На подручју се налази трафо станица 10/0.4 kV снаге 400 kVA прикључена на 10 kV далековод Требиња из које електричну енергију добија насеље. Снага ТС не задовољава потребе па је неопходно изградити нове капацитете укључујући трафо- станице 10/0.4 kV и мрежу 0.4 kV.

На подручју не постоје електроенергетски објекти виших напонских нивоа изнад 35 kV нити се планира њихова изградња у наредном периоду.

План

Имајући у виду намену површина дефинисаних овим планом детаљне регулације будуће потребе за електричном енергијом су знатно веће од садашњих и покриваће потрошњу становања у централном делу насеља у коме се налази школа, потрошњу у зони нове бање у којој се поред стамбене функције предвиђа и туристичка понуда у домаћинствима са хотелским смештајем хотела Копаоник, зону старе бање у којој се налази главно извориште термалних вода, и планирају рекреативне – викенд површине.

Део насеља обухвата засеок Бабићи са сеоским становањем са економским објектима, са гробљем и постројењем за пречишћавање отпадних вода. У делу насеља планира налазиће се и спортско рекреативни центар. За све намене треба обезбедити додатне количине електричне енергије и снаге због чега се морају изградити нови електроенергетски капацитети и то:

- 1 ТС 10/0.4 kV, SBTS, 250 kVA
- постојећу ТС 10/0.4 kV, 400 kVA заменити са MBTS, 600 kVA
- изградити нови ДВ, 10 kV за нову ТС 10/0.4 kV
- изградити нову ТС 35/10 kV са прикључком на постојећи ДВ. 35 kV из правца Куршумлије

Графички део

Решење напајања подручја електричне енергијом приказано је на графичком плану који је саставни део овога плана.

Предрачун радова

1. Изградња ТС 35/10 kV 1000 KVA са прикључком на подручју далековода 35 kV

ком 132 500 000

2. Изградња ТС 10/0.4 kV ТИП СБТС 250	ком 1 x 800.000 = 800 000
3. Замена постојеће ТС 10/0.4 kV, 400 kVA са MBTS 630 kVA	ком 1 x 3 000.000 = 3 000 000
4. Изградња прикључног ДВ 10 kV за нову ТС на бетонским стубовима	ком 1x1.000.000 = 1 000 000
5. Реконструкција постојеће мреже 0.4 kV Изградња нове на бетонским стубовима са Alc водом или кабловским снопом	ком 3x 1 000 000 = 3 000 000
6. Изградња јавне расвете на стубовима мреже 0.4 kV са живиним светилкама снаге 125 W или на светилкама високог притиска снаге 70w	ком 2 x 250 000 = 500 000
УКУПНО	40 800 000 дин

3.4. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ

Како је АТЦ Луковска Бања ушла у реализацију по Бизнис плану за 2005.год. урађена је адаптација зграде, монтирана комутациона опрема (телефонска централа) и изграђена приступна мрежа за Луковску Бању.

У Планираном делу остало је да се изради транспортна мрежа (радио релејни систем преноса) изградњом радио релејне везе Луковска Бања - Куршумлија.

Предмер радова из услова Телеком Србије, Прокупље.

3.5. ТОПЛИФИКАЦИЈА

На простору Луковске Бање налази се велики број термалних извора са температуром од 24-64 °С. Количина топлоте која се може искористити за загревање простора креће се приближно 4 MW. Ресурси термалних вода температуре веће од 60 квалитетан је енергент за задовољавање потреба грејања бањско - угоститељских, комуналних и спортских објеката као и зона колективног становања. Део термалних вода користио би се као лековити фактор.

Тачну оправданост примене термалних вода показује главни пројекти коришћења термалних вода .

Зато је неопходно предвидети коридоре за пролаз топловода термалних вода, локацију пумпних станица и разводних шакти.

У објектима предвидети техничке етаже за смештај пословница за централна грејања објеката.

3.6. ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

3.6.1. Објекти образовања и културе

Објекат основне школе задовољава потребе заступљене у овом подручју, и својим капацитетима може омогућити одвијање додатних функција или намена. Објекти културе не постоје као појединачни. Углавном се одвијају у објектима услужних делатности. Постоји потреба за изградњом неког културног центра, који би могао да се смести у непосредној близини хотела Копаоник.

3.6.2. Дечија заштита

Концепција организације простора парк шуме требало би да садржи две основне функционалне зоне :

- Зона масовних активности шетња, бављење спортом и другим врстама активног одмора.
- Зона мирног одмора и шетње предвидети систем пешачких и бициклистичких стаза.

идеја изградње посебног објекта дечје заштите, јер се објекат који је изграђен у те сврхе, поред бивше фабрике тепиха (сада преуређене у депадансе), припаја објекту депаданса (ресторан).

3.6.3. Парк шума

На том подручју не дозвољава се изградња објеката.

Концепција организације простора парк шуме требало би да садржи две основне функционалне зоне :

- Зона масовних активности шетња, бављење спортом и другим врстама активног одмора.
- Зона мирног одмора и шетње предвидети систем пешачких и бициклистичких стаза.

3.7. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ОСТАЛОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

3.7.1. Породично становање и рурално становање

Становање оба типа, и средње густине изграђености, као и рурално ниске густине изграђености, планирају се на површинама где већ постоји становање, или на површинама где природа и карактеристике терена дозвољавају било какву изградњу. Спратност објеката не треба да буде већа од П+1+Пк.

3.7.2. Угоститељство

Резервисати простор за изградњу нових смештајних капацитета, изградњу планирати по фазама. Определити се за објекте мање спратности, макс. до П+3+Пк., због релативно малих просторних могућности Бање.

3.7.3. Комерцијалне делатности

Заступљене су у Зони 1 у оквиру просторне целине 1.4. и у свему треба да прате угоститељске објекте. Планирано је формирање услуга са пословањем, мада треба испитати могућност формирања аква парка, је морфологија терена то дозвољава. Спратност објеката ове намене не треба да прелази П+1+Пк.

3.7.4. Спортско рекреативни центар

Отворени простори, великих размера, који представљају функционално неопходне елементе ових зона, у многеме одређују карактеристике њихових пејзажа. Теже је створити конфорне микроклиматске услове, који се приближавају условима зоне мирног одмора. За побољшање конфорних услова: ограничење броја зграда и др. уређаја, не допустити стварање асфалтних и прашинастих застора; све просторе између изграђених делова у потпуности озеленити; дрвеће и шибље лоцирати водећи рачуна о неопходном засенчењу, правцима доминантних ветрова, фитонцидној активности биљака, стварати водене партере, базене и декоративна језера, фонтане и каскаде.

3.7.5. Мешовито пословање

Унапређује се постојеће мешовито пословање. Планирано је формирање становања са производњом и услугама као логично ширење и спајање у просторну целину сличних делатности. На овом делу је планирана могућност да уз производно-услугне делатности буду изграђене стамбене јединице, као засебни објекти лоцирани у дубини парцеле, или на спрату док је основна делатност у приземљу, у зависности од врсте делатности.

3.7.6. Парк шума и етно парк

Парк шума

Исто као под 3.6.3.

Етно парк

Етно паркови или музеји на отвореном могу се стварати на најразноврснијој методолошкој основи, али пре свега они колекционишу архитектонско народно стваралаштво, приказано у потпуној или веродостојној изложбеној природној средини. Репродукција те средине као органског архитектонског природног комплекса представља и облик заштите националног предела.

Комплекс музеја треба да има заштитну зону, која искључује непожељне визуре на музејску поставку. У заштитној зони могу бити лоцирани административни центар, са изложбеним и предавачким салама, оставама и радионицама, парк забавног карактера (љуљашке, рингишпили и др.), отворени театар за театарски приказ народних обичаја и обреда.

Често се етно паркови називају музејима народног стваралаштва и начина живота или етнографским селима пружају представу о архитектури одређеног периода у нераскидивом јединству са другим споменицима материјалне и духовне културе народа, оруђима за рад, предметима домаћинства свакодневне употребе, производне примењене уметности.

Организовати изложбу по географским принципима, при чему теорија парка представља умањени модел земље са њеним главним зонама и особеностима предела.

3.7.7. Геотермалне воде

Упркос томе што Луковска Бања не спада у ред наших најпознатијих бања, сматрамо да су геотермалне воде не само специфичан природни феномен, већ и изузетно значајан природни ресурс. Сва планска решења и активности на подручју Бање морају бити у функцији заштите и рационалног коришћења изворишта геотермалних вода.

Предност треба дати коришћењу ових вода у бањско лечилишне и рекреативне сврхе и евентуално (уколико за то постоје услови и могућности) за флаширање и као извор термалне енергије (за загревање бањских, јавних, стамбених, пословних и других објеката, стакленика и сл.).

3.8. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ОСТАЛОГ ЗЕМЉИШТА

3.8.1. Зеленоло

Зеленило у оквиру обухвата плана налази се по обалама језера, акумулација, рибњака и река, као заштита водотока од загађења, учвршћивање обала, падина, смањења одрона и др.

У оквиру тога потребно је формирати пешачке "стазе" дуж обала водотокова, у смислу стварања попречног профила у зависности од воденог режима реке или друге водене површине, карактера рељефа приобалних територија, присуства постојећих засада. На обалама треба да буду створене неопходне погодности и услови за одмор.

Партерни карактер компоновања кејова треба комбиновати на одређеним местима са линијском и садњом дрвећа и шибља, које даје неопходно засенчење, формира кулисе предњег плана и обогаћује просторну организацију кеја.

У просторној целини 5.3. на катастарским парцелама назива Река и Велике ливаде КО Луково могуће је минимална изградња објеката који су у духу пласирања етнохране, домаће радности, сувенира, формирања рибњака. Пре њихове изградње обавезно је утврдити:

1. повољност терена за градњу
2. плавност подручја, како се просторна целина 5.3. налази између Луковске реке и јаза
3. неопходно је решити прилазе до јавних саобраћајница

3.8.2. Водно земљиште

Водни режим одржава се и унапређује уређивањем и одржавањем водотока, изградњом и одржавањем водопривредних објеката и применом мера за заштиту од штетног дејства вода, коришћења вода и заштиту вода од загађивања, а у складу са Водопривредном основом, односно водопривредним условима, водопривредном сагласности и водопривредном дозволом који се издају у складу са водопривредном основом.

Водотокови

У инундационом подручју је забрањена свака градња.

Планом је одређен (координатама преломних тачака) појас за регулацију који представља резервацију водотока која ће бити потпуно дефинисана пројектном документацијом.

Граница појаса регулације у грађевинском подручју је идентична грађевинској линији која не дозвољава изградњу у појасуза регулацију речног корита.

На делу где се приближавају линије регулације пута и појаса за регулацију речног корита треба заштитити пут од високог водостаја са одговарајућим објектима, а према условима из техничке документације.

IV ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ЈАВНОМ ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ

Општа правила

На графичком прилогу бр. 6а и 6б. " План изградње, регулације и нивелације" приказано је јавно грађевинско земљиште.

Саобраћајне површине су у плану раздвојене на: оне које припадају планираном јавном грађевинском земљишту (дефинисане у потпуности и графички и нумерички) и оне које су у осталом грађевинском земљишту (одређене графички).

Саобраћајне површине одређене на овај начин морају бити плански основ за израду урбанистичких пројеката парцелације и препарцелације осталог грађевинског земљишта.

Примарна и секундарна мрежа инфраструктуре (водовод, канализација, електро мрежа, итд.) се постављају у појасу регулације јавних саобраћајница или у приступном путу ако су корисничка или приватна својина.

Подземни водови комуналне инфраструктуре, мреже телекомуникационих и радиодифузних система постављају се испод јавних површина и испод осталих парцела уз предходно регулисање међусобних односа са власником (корисником) парцела.

Водови подземне инфраструктуре се морају трасирати тако да:

- не угрожавају постојеће или планиране објекте, као и планиране намене коришћења земљишта,
- да се подземни простор и грађевинска површина рационално користе,
- да се поштују прописи који се односе на друге инфраструктуре,
- да се води рачуна о геолошким особинама тла, подземним водама....

1.1. Правила грађења саобраћајних површина

У оквиру појаса регулације осим објеката који су саставни део саобраћајнице (саобраћајна сигнализација, инфраструктурни објекти, аутобуска стајалишта и сл.), могу се налазити и следећи садржаји: рекламни панои, зелене површине, дрвореди, објекти за заштиту од буке, клупе за седење, нише за контејнере, контејнери и сл.

Положај наведених садржаја дефинише се у складу са прописима о заштити саобраћајног профила саобраћајнице.

У постојећем изграђеном насељу регулација улица је усвојена из постојећег стања уз минималне корекције на појединим деоницама где је то захтевала геометрија осовине улица.

Нивелациона решења саобраћајних површина задржати из постојећег стања јер задовољавају услове одводњавања атмосферских вода , те у случају реконструкције усвојити иста.

Коловозне конструкције за саобраћајнице ранга: градска магистрала, градска I реда градска, II реда, сабирна улица, морају се димензионисати да поднесу осовинска оптерећења од 10 тона по осовини.

Претпостављено саобраћајно оптерећење по ранговима је:

- градска магистрала врло тешко
- градска I реда тешко
- градска II реда средње
- сабирна улица средње
- локални путеви средње

За саобраћајнице ранга: приступна (стамбена) улица, колско пешачка стаза, површине за стационарни саобраћај, бицикличке траке, приватни прилази могу се градити са асфалтном коловозном конструкцијом која мора имати минималне слојеве:

- доњи носећи слој од шљунковитог песковитог материјала.....25 цм.
- механичку стабилизацију од дробљеног каменог материјала 0-32..10цм.
- асфалт бетон 0-165 цм.

Саобраћајнице нижих рангова могу се радити са коловозном конструкцијом чији завршни слој може бити од префабрикованих фабричких коцки, бетонских плоча, камених коцки или плоча, постављених на слоју песка или цементног малтера.

Оивичење саобраћајница се може радити од бетонских сивих или белих ивичњака, 18/24; 20/24.

Оивичење коловоза саобраћајница на местима приступа у индивидуална дворишта, ради се ивичњаком 18/24 постављених положено или ивичњаком 20/24. Промену типа оивичења коловоза обавезно радити применом прелазног ивичњака минималне дужине 0,40м.

Одводњавање саобраћајница ранга градска магистрала, градска I реда, градска II реда, сабирна улица врши се системом атмосферске канализације.

1.2. Правила грађења комуналних објеката

Водовод трасирати једном страном коловоза, супротној од фекалне канализације, на одстојању 1,0 м. од ивичњака.

Атмосферску канализацију трасирати осовином коловоза (или изузетно због постојећих инсталација или попречних падова коловоза једном страном коловоза на одстојању 1,0 м од ивичњака, у ком случају је фекална канализација трасирана осовином).

Хоризонтално растојање између водоводних и канализационих цеви и зграда, дрвореда и других затечених објеката не сме бити мање од 2,5 м.

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

Минимална дубина укопавања цеви водовода и канализације је 1,0 м. од врха цеви до коте терена, а падови према техничким прописима у зависности од пречника цеви.

Минимални пречник водоводне цеви на предметном подручју одређује ЈКП Куршумлија, али треба тежити да у свим улицама буде мин \varnothing 100 мм (због противпожарне заштите објеката). Водоводну мрежу градити у прстенастом систему, где год је то могуће.

Пролаз водоводних цеви кроз ревизионе шахте и друге објекте канализације није дозвољен.

Минимални пречник уличне фекалне канализације је \varnothing 200 мм, а кућног прикључка \varnothing 150 мм.

Минимални пречник атмосферске уличне канализације је \varnothing 300 мм. а дубине и падови према прописима из ове области.

Избор материјала за изградњу водоводне и канализационе мреже, као и опреме извршити уз услове и сагласност ЈКП Куршумлија.

За одвођење атмосферских вода са површина улица и тргова, постављају се сливници са таложницима. Минимално растојање је 50-100 м (за мале падове саобраћајница), односно око 30 м (за саобраћајнице са великим нагибима).

На канализационој мрежи код сваког рачвања, промене правца у хоризонталном и вертикалном смислу, промене пречника цеви, као и на правим деоницама, на одстојању приближно 50 м постављају се ревизиони силази.

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

У деловима насеља где постоји изграђена фекална канализација, објекти се морају прикључити на њу у складу са техничким условима ЈКП Куршумлија. У тим деловима града се забрањује употреба пољских нужника и септичких јама.

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

Водомер мора бити смештен у посебно изграђен шахт и испуњавати прописане стандарде, техничке нормативе и норме квалитета, које одређује ЈКП Куршумлија. Положајно водомерни шахт постављати мах. 2,0 м. од регулационе линије.

Забрањена је изградња понорућих бунара.

Противпожарна заштита се обезбеђује изградњом противпожарних хидраната на водоводној мрежи. Цеви морају бити минималног пречника 100 мм у прстенастом систему, а изузетно ако то није могуће дозвољава се гранаста систем. Хидранти пречника 80 мм или 100 мм се постављају на максималној удаљености од 80 м тако да се пожар на сваком објекту може гасити најмање са два хидранта. Удаљеност хидраната од објекта је минимално 5 м а највише 80 м.

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

1.3. Правила грађења електроенергетских објеката

Собзиром да је до подручја изграђен 35 kV далековод из правца Куршумлије предвиђа се изградња ТС 35/10 kV снаге 1000 KVA у зони ушћа Требињске реке.

Такође је потребно у целости реконструисати постојећу мрежу 0.4 kV на бетонским стубовима са А1с проводником или кабловским снопом.

У саобраћајницама се предвиђа изградња јавне расвете на стубовима мреже 0.4 kV са живиним светиљкама снаге 125 W или натријумовим светиљкама високог притиска снаге 70 w.

Код изградње електроенергетских објеката треба решавати услове надлежне електродистрибуције важеће техничке прописе и техничке препоруке електродистрибуције Србије.

Трансформаторске станице 10/0,4 KV у зонама зелених јавних површина граде се као подземни или изузетно као приземни објекти.

Зидани или монтажни објекат ТС 10/0,4 KV је површине до 25 м², зависно од типа и капацитета. ТС 10/0,4 KV се не ограђују и немају заштитну зону.

За ТС 10/0,4 KV прописан је максимални ниво буке од до Дб дању и 35 Дб ноћу. Зидови ТС 10/0,4 KV треба да буду са уграђеним звучно-изолационим материјалом који ће ограничити ниво буке.

Због спречавања негативног утицаја на животну средину у случају хаварија због изливања трафо-уља, потребно је испод трансформатора изградити јаме за скупљање истог.

До ТС 10/0,4 KV (приземне или стубне) потребно је обезбедити приступни пут минималне ширине 2,5 м до најближе јавне саобраћајнице за приступ теренског возила.

За постављање ТС 10/0,4 KV у постојећи објекат потребно је прибавити сагласност власника-корисника станова или пословног простора.

За прислањање ТС 10/0,4 KV уз постојећи објекат потребно је прибавити сагласност власника-корисника станова или пословног простора чији се прозорски отвори налазе на страни зграде уз коју се поставља ТС.

ТС 10/0,4 KV мора да има положај такав да не угрожава прегледност, безбедност и сигурност кретања свих учесника у саобраћају.

Код пројектовања и изградње ТС 10/0,4 KV 35/10 KV и електроенергетских објеката напонског нивоа 1 KV и 10 KV обавезно је поштовање и примена свих важећих техничких прописа и норматива из ове области.

Типске објекте поставити тако да се на најбољи начин уклопе у околни амбијент, а зидане објекте избором фасадних материјала, текстура и боја максимално уклопити у околни амбијент.

Стубне ТС 10/0,4 KV обавезно постављати на армирано-бетонским стубовима димензионисаним према величини трансформатора са темељом од бетона марке бар МБ 20 и електроопремом на стубу која садржи ВН опрему, НН опрему са разводним орманом који поседује и простор за смештај опреме за јавну расвету. Обавезно применити све врсте заштите од опасности и елементарних непогода које се могу појавити на овим објектима.

Растојање стубова стубних трафо-станица 10/0,4 KV код укрштања далековода са јавним путем износи најмање висину стуба, а код паралелног вођења најмање 40 м од ауто-пута и магистралног пута, 20 м од регионалног пута и 10 м од локалног и некатегорисаног пута, рачунајући од спољне ивице земљишног појаса.

Монтажне и бетонске ТС 10/0,4 KV радити са одговарајућим темељима, носачима трансформатора, кровном конструкцијом, вратима са отварањем изнутра без кључа, жалузинама и другом опремом за ефикасно хлађење, тротоаром, поклопцима отвора у поду и осталом сигурносном и заштитном опремом која обезбеђује високу безбедност и сигурност у раду, као и заштиту од свих могућих опасности и елементарних непогода.

- Планирану нисконапонску ваздушну мрежу постављати у регулационом профилу саобраћајница, према плановима детаљне регулације и техничким условима надлежног електропривредног предузећа;
- реконструкцију ваздушних високонапонских и нисконапонских водова изводити по постојећим трасама, према техничким условима надлежног електропривредног предузећа;
- приликом изградње објеката у близини надземних електроенергетских водова придржавати се важећих техничких прописа, стандарда и техничких услова надлежног електропривредног предузећа.

1.4. Правила грађења топлификације

Топлификација

Топловод би се градио од термоизолованих цеви, укопаних у земљу на дубини 0,8-1м у за то предвиђеном простору тротоара или зеленим површинама тротоара. Растојања од ПТТ каблова, електрокаблова, водова канализације и водова водовода износи

При паралелном вођењу 0,5 (м)
При укрштању 0,3 (м)

Прелаз топловода испод пута и укопавање вршити на дубини од (1м).

За рад механизације за ископ потребно је обезбедити заштитни радни појас у зависности од примењене механизације и начина ископа.

Топловод надземно обележити бетонским стубићима са натписом "топовод" на месинганој плочици.

За подручја која се немогу загревати термалним водама као и подручја загревана термалним водама, као алтернативу планом детаљне регулације усвојити грејање на чврсто гориво.

1.5. Заштитни коридори инфраструктуре

Заштитни појас инфраструктуре односи се на саобраћајнице, електроенергетске објекте, мрежу водовода, канализације и топлификационих водова. Како је Улица _____ у траси регионалног пута, по Закону о путевима, заштитни појас пута је 10м, са обе стране пута. С обзиром на постојећу изграђеност регионални пут је кроз План третиран као градска саобраћајница са дефинисаним грађевинским линијама.

За електроенергетске објекте у складу са њиховим напонским нивоом и техничким прописима Планом су одређени заштитни појасеви, у којима је забрањена изградња објеката осим у случају добијања сагласности надлежне дистрибуције:

- надземни вод 10 kV - 8 m
- надземни вод 35 kV - 15 m
- надземни вод 110 kV - 15 m
- надземни вод 220 kV - 24 m

За примарну мрежу водовода, канализације и топлификације забрањена је изградња објеката у појасу ширине:

- за водовод - 3 m
- за канализацију - 3 m
- а топлификацију - 3 m

Распоред и вођење инсталације треба да је паралелан , у регулационом појасу и кроз зелене површине (јавне површине). У случају укрштања и приближавања приликом распореда инсталација , придржавати се техничких прописа.

1.6. Правила изградње објеката јавне намене

Образовање, дечија и социјална заштита, култура, комунални објекти, јавне зелене површине, пешачке зоне и шеталишта

- јавни објекти ће се градити на планираним локацијама, у оквиру центра насеља и стамбеним зонама;
- тип објекта ће свакако зависити од његове функције али он мора бити прилагођен условима локације,
- комплекс мора бити урађен у складу са функцијом објекта и његовим окружењем;
- у оквиру зона становања могу бити и образовање, дечија и социјална заштита, здравство, култура, информисање и друге јавне намене у функцији становништва;
- забрањена је изградња у овим комплексима других објеката, који би могли да угрозе животну средину и основну намену.

По типу изградње објекти се на грађевинској парцели граде као слободностојећи односно објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле.

Најмања удаљеност објекта јавних потреба од објеката на суседним парцелама износи 4.0 м.

Растојање основног габарита и линије суседне грађевинске парцеле износи, на делу бочног дворишта претежно северне оријентације минимално 2,5 м, односно на делу бочног дворишта претежно јужне оријентације минимално 3,5 м.

Висина објеката износи:

- највећа дозвољена апсолутна висина 10 м,
- за одређивање коте приземља у односу на ниво јавне саобраћајнице за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (делатност) кота приземља може бити виша од коте тротоара за највише 0,20 м. Свака већа денивелација, али не већа од 1,2 м, савладава се унутар објекта.

Спратност објеката је углавном једнака постојећој, до П+1+Пк.

Паркирање и гаражирање возила се обезбеђује на сопственој грађевинској парцели изван површине јавног пута.

По архитектури објекти јавних намена треба да буду препознатљиви и уочљивији од објеката других намена.

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ОСТАЛОМ ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ

2.1. Општа правила парцелације

Грађевинска парцела јесте најмањи део простора, најмања површина на којој се може градити, односно има површину и облик који омогућава изградњу објекта у складу са планом, правилима о грађењу и техничким прописима. Парцела је дефинисана приступом на јавну површину, границама према суседним парцелама и преломним тачкама које су одређене геодетским елементима.

У разради простора прихвата се граница постојећих парцела, осим у случају када парцела није условна за планирану изградњу и када се промена граница парцеле врши у корист јавне површине или јавне намене.

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

Грађевинска парцела, по правилу има приближно облик правоугаоника или трапеза и бочним странама је постављена управно на осовину јавне саобраћајнице.

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

Грађевинске парцеле се формирају уз поштовање имовинско-правних односа и постојећих међних линија.

Парцелација и препарцелација на осталом грађевинском земљишту се може извршити на захтев власника израдом урбанистичког пројекта на основу овог плана.

2.1.1. Трансформација парцеле

Постојеће парцеле чији је фронт према саобраћајници мањи од 6 m, парцеле неправилног облика, као и парцеле површине мање од 150 m², нису парцеле на којим је могућа изградња.

До детаљнијег планског одређења статуса ових парцела, на њима је могућа само ревитализација или санација постојећих објекта или привремено проширење објекта због побољшања услова становања. За овакве парцеле, уколико је то могуће, треба применити поступак укрупњавања са суседним парцелама ради повећања капацитета у погледу изграђене површине или спратности зграде.

Промена граница постојеће парцеле и формирање нових се врши на основу општих правила за парцеле и на основу посебних правила за одређену намену и тип изградње, дефинисаних овим урбанистичким правилником. Новоформиране парцеле треба да имају геометријску форму што ближе правоугаонику или другом облику који је прилагођен терену, планираној намени и типу изградње.

Парцелација и препарцелација утврђује се урбанистичким пројектом, ако су испуњени услови за примену општих правила парцелације и регулације из овог правилника.

▪ ПАРЦЕЛАЦИЈА

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

- подела се врши у оквиру граница парцеле
- приступ на јавну површину новоформираних парцела може се обезбедити и са сукорисничких површина
- поделом се не могу формирати парцеле које су субстандардне у погледу величине и начина градње у односу на непосредно окружење односно планирани тип изградње.

▪ ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈА

Спајање две или више постојећих парцела ради формирања једне парцеле се врши под следећим условима:

- спајање се врши у оквиру граница целих парцела, а граница новоформиране парцеле обухвата све парцеле које се спајају;
- спајањем парцела важећа правила изградње за планирану намену и тип блока се не могу 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.

Препарцелацијом две или више постојећих парцела могу се формирати две или више нових парцела по правилима за спајање парцела и поделу парцела.

Препарцелација није дозвољена на парцелама које су предвиђене за подизање објеката јавне намене, као и на парцелама на којима се већ налазе јавни објекти, споменици културе и легати или други објекти од јавног интереса, осим у случају када се предметни простор увећава.

2.1.2. Величина грађевинских парцела

Величина грађевинских парцела, у стамбеним зонама густине 20-30 станова / ха, износи:

- мин површина парцеле за изградњу једног стамбеног објекта треба да буде 3,00 ара;
- мин површина парцеле за изградњу двојног или два објекта треба да буде 4,5 ара;
- мин површина парцеле за изградњу вишепородичног објекта треба да буде 6 ара;
- мах површина парцеле може бити 8,00 ари;

Величина грађевинских парцела, у стамбеним зонама густине 10-20 станова / ха, износи:

- мин површина парцеле за изградњу једног стамбеног објекта треба да буде 3,00 ара;
- мин површина парцеле за изградњу двојног објекта треба да буде 4,5 ара;
- мах површина парцеле може бити 8,00 ари;

2.1.3. Ширина фронта

Најмања ширина фронта грађевинске парцеле у зависности од намене простора, износи:

- слободностојећи објекат 10 m
- двојни објекат 16 m
- вишепородични објекат 20 m

Најмања ширина фронта грађевинске парцеле за изградњу објекта производно занатској намени (производни и занатски објекти, складишта, магацини и остали пратећи објекти) износи 20,00 м.

Уколико је грађевинска парцела угаона, најмања ширина грађевинске парцеле се повећава за 20%.

2.1.4. Излаз на јавну саобраћајницу

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

Ако се грађевинска парцела не ослања директно на јавну саобраћајницу, њена веза са јавном саобраћајницом се остварује преко приступног пута оптималне дужине око 50 m чија је минимална ширина 2,5 m.

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.

2.2. Правила грађења за објекте

Основна намена објеката

Планом детаљне регулације одређују се правила за грађење објеката намењених:

- породично становању густине 20 станова /ха
- рурално становању густине 10 станова/ха
- услужним делатностима и мешовитом пословању
- спортско рекреативном центру
- етно парк
- геотермалне воде

ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ ГУСТИНЕ 20 ст./ха

Могуће пратеће намене: услужне делатности, јавне намене, мешовито пословање и мала привреда под одређеним условима*-

Претежна је изградња објеката за потребе домаћинства;
спратност објеката: П+1+Пк;

- пословни простор је углавном у оквиру центара, а могућ је у приземним деловима објеката;

- на парцелама до 5,00 ари пословни простор се може организовати у саставу стамбеног објекта или као посебан објекат уколико то организација парцеле дозвољава; могућа је изградња и искључиво пословног објекта.

- на парцелама од 5,00-8,00 ари, могућа је изградња другог објекта на парцели за пословни простор из терцијарног сектора, или за малу привреду; изградња другог објекта на парцели могућа је уз предходну израду урбанистичке анализе за одговарајући захват;

- тип стамбеног или пословног објекта мора бити прилагођен ширини парцеле.

- није пожељно да објекти имају сутерен или подрум, због тога што је ова зона у делу који има висок ниво подземних вода

- на парцелама преко 8,00 ари, могуће је развијати делатности мале привреде;

Индекс изграђености: 1.2;

Индекс заузетости: 40%;

Оптималана величина парцеле је 500 - 800 м²; за постојеће грађевинске парцеле минимум је 300 м² да би парцела имала простор за изградњу.

Парцеле веће од 800 м² могу се формирати у складу са њиховом наменом.

Овај вид становања заступљен је у просторним целинама 1.4.;2.4.;3.4; и 4.4.

РУРАЛНО СТАНОВАЊЕ ГУСТИНЕ 10 ст/ ха

Дозвољене намене на грађевинском делу парцеле: непољопривредно и мешовито становање, услуге, мали производни погони у домаћој радиности;

Забрањено је обављање делатности у објектима које вибрацијама, буком, гасовима, мирисима, отпадним водама и другим штетним дејствима могу да угрозе околину и не представљају намену компатибилну становању, као претежној намени објеката.

Претежна је изградња објеката за потребе домаћинства;
спратност објеката: П+1+Пк;

Индекс изграђености: 0.6;

Индекс заузетости: 25%;

Оптимална величина парцеле је 500 -1500 м²;

Уз стамбени објекат, у оквиру дозвољених индекса, могућа је изградња више објеката помоћних садржаја (гараже, летње кухиње, оставе за храну капацитета домаћинства...). Забрањено је формирање економског дворишта и изградња објеката у функцији узгоја стоке.

Парцела може бити уређена за непољопривредно и мешовито домаћинство; Дата је могућност да се део грађевинске парцеле не претвара у грађевинско земљиште већ се користи као пољопривредно земљиште, али искључиво као воћњак, виноград или слично уређена површина.

Минимална површина парцела за изградњу стамбеног објекта је 400 м² непољопривредна домаћинства, односно 600 м² за мешовита домаћинства;

- на парцелама 500-1500 м² могућа је изградња другог објекта за становање или за пословни простор;

Рурално становање планирано је у просторним целинама 5.4.

НАМЕНЕ ОБЈЕКТА ЧИЈА ГРАДЊА ЈЕ ЗАБРАЊЕНА У ОВОЈ ЗОНИ: све намене за које се, на основу стратешке процене утицаја, установи да угрожавају животну средину и основну намену.

УСЛУЖНЕ ДЕЛАТНОСТИ И МЕШОВИТО ПОСЛОВАЊЕ

Могуће намене : становање, услужне делатности, јавне намене и производно занатство које не угрожавају животну средину, магацини, складишта, дистрибутивни центри, трговина на велико, финална обрада и паковање производа, сервиси и услуге, пратећа администрација су могући садржаји овог блока.

Нису дозвољене делатности у објектима:

- а. набавка, продаја и складиштење отровних и радиоактивних сировина и материјала
- б. производња опасна по здравље радника и околног становништва
- ц. производња која доводи до загађења вода, ваздуха и земљишта

- пословни простор је могућ је у приземним деловима стамбених објеката;
- могућа је изградња и искључиво пословног објекта.

- на парцелама до 5,00 ари пословни простор се може организовати у саставу стамбеног објекта или као посебан објекат уколико то организација парцеле дозвољава;

- на парцелама од 5,00-8,00 ари, могућа је изградња другог објекта на парцели за пословни простор из терцијарног сектора, или за малу привреду; изградња другог објекта на парцели могућа је уз предходну израду урбанистичке анализе за одговарајући захват;

- на парцелама преко 8,00 ари, могуће је развијати делатности мале привреде;

- тип стамбеног или пословног објекта мора бити прилагођен ширини парцеле.

- није пожељно да објекти имају сутерен или подрум, због тога што је ова зона у делу који има висок ниво подземних вода

Индекс изграђености за услужне делатности: 2-2.9;

Индекс изграђености за мешовито пословање: 1.4. ;

Индекс заузетости: 50%;

Просторне целине угоститељство: 1.2. и 3.2.

Просторне целине мешовито пословање: 3.5.

СПОРТСКО-РЕКРЕАТИВНИ ЦЕНТАР

Развој спорта, активне и организоване рекреације подразумева мрежу спортских центара и терена који функционално и садржајно задовољавају потребе свих категорија становника.

Овај центар је планиран на површини од 5,54 ха. Предвиђена је изградња спортске хале у комплексу са отвореним спортским теренима трим стазама, справама за

вежбање у природи, површина за играње деце, простори за одмор са максималним озелењавањем простора.

Индекс изграђености: 1;

Највећи дозвољени индекс искоришћености..... 50%;

Максимална спратност објекта П+1

Заступљено у просторним целинама 2.2. и 4.1.

Могућа намена:

- спортска хала
- спортски терени
- локали (угоститељство, туризам, трговина)

Услови за уређење:

- травњаке унутар комплекса подићи од врста предвиђених за интензивно гажење,
- извршити функционално заштитно озелењавање уз границу са дечјом установом и здравственим центром.

ЕТНО ПАРК

Приликом формирања етно парка, решавати простор у целини, уз обавезну израду урбанистичког пројекта, са могућношћу фазне изградње. Простор етно парка са својим различитим функционалним намена уклопити и повезати са природним окружењем. Распоред објеката, композиција, форма, обликовање, архитектонско решење треба да буде у духу традиционалне архитектуре, уз обавезну употребу традиционалних материјала. Објекти у парку би требало да буду ниске спратности, како би се лакше уклопили у пејзаж парка.

Пожељно је консултовати надлежни Завод за заштиту споненика културе и планско решење етно парка усагласити са њиховим захтевима и сугестијама.

Могућа намена:

- становање
- административни центар са предавачким салама, радионицама, парк забавног карактера
- локали (угоститељство, туризам, трговина)

Индекс изграђености: 0.4;

Највећи дозвољени индекс искоришћености..... 20%;

Максимална спратност објекта П+1

Заступљено у просторним целинама 1.5.

ГЕОТЕРМАЛНЕ ВОДЕ

У просторним целинама 1.1. и 3.1. дозвољена је изградња објеката у функцији бањског лечења, а у складу са Законом о геолошким истраживањима, чл. 3 и чл. 26, **Сл. Гласник РС бр. 44/95** и закон о министарствима, чл. 17, **Сл. Гласник РС, бр. 43/07**. Прописана је и обавезна израда урбанистичког пројекта изградње.

Планирати садржаје као што су спа центри, wellness центру.

Индекс изграђености: 0.4;

Највећи дозвољени индекс искоришћености..... 40%;

Максимална спратност објекта П+0

Тип изградње

Објекти на грађевинској парцели могу да буду постављени на следећи начин:

- као слободностојећи, када објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле,
- као двојни објекти, када објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле.
- у непрекинутом низу, када објекат додирује обе бочне линије грађевинске парцеле

Положај објекта на грађевинској парцели

Минимално растојање регулационе линије од грађевинске линије за објекте дефинисано је на графичком прилогу бр.6а и 6б План изградње, регулације и нивелације.

Сви планирани објекти морају испоштовати грађевинску линију док је за постојеће објекте који нису легализовани могућа легализација у постојећем габариту без могућности доградње и надоградње.

УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА

Међусобна удаљеност објеката од суседних објеката осим двојних износи 4,0 m.

За изграђене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,0 m, у случају реконструкције немогу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

Међусобна удаљеност стамбеног и помоћног објекта зависи од организације дворишта као и самих објеката.

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:

- | | |
|---|-------|
| - слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне орјентације | 1,5 м |
| - слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне орјентације | 2,5 м |
| - двојне објекте на бочном делу дворишта | 4,0 м |

РАСТОЈАЊЕ ОД ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:

- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације 1,5 м
- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације 2,5 м
- двојне објекте на бочном делу дворишта 4,0 м

За изграђене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од поменутих вредности, у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати отвори.

За зоне изграђених објеката чије је растојање различито од поменутих, нови објекти се могу постављати и на следећим растојањима:

- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације 1,0 м
- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације 3,0 м

Висина и спратност објеката

- Апсолутна висина објекта

Апсолутна висина објекта је растојање од нулте коте објекта (тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта) или од нивелете јавног пута до коте венца (за објекте са равним кровом), односно до слемена (за објекте са косим кровом).

Највећа дозвољена висина индивидуалног стамбеног објекта је 12,0 м.

- Кота приземља у односу на коту јавног пута

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

- кота приземља нових објеката не може бити нижа од коте нивелете јавног пута,
- кота приземља може бити највише до 1,2 м од нулте коте објекта,
- за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (делатност) кота приземља може бити виша од коте тротоара за највише 0,20 м. Свака већа денивелација, али не већа од 1,2 м, савладава се унутар објекта.

- Спратност објеката

- СТАМБЕНИ ОБЈЕКТИ У ЗОНИ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА ГУСТИНЕ 20-30СТ/ХА :

Основна спратност породичног стамбеног објекта је **П+1+Пк**.

Помоћни простор се може организовати у саставу основног објекта или самостално на парцели, а такође и паркирање је на парцели или у гаражи;

Максимална висина надзетка за етажне у поткровљу износи 1,60 м.

Спратност помоћних и других објеката на парцели износи највише П+0.

- СТАМБЕНИ ОБЈЕКТИ У ЗОНИ РУРАЛНОГ СТАНОВАЊА ГУСТИНЕ 10-20СТ/ХА :

Спратност породичног стамбеног објекта може бити до **П+1+Пк**.

Максимална висина надзетка износи 1,60 м.

Спратност помоћних и других објеката на парцели износи највише П+0.

- ОБЈЕКТИ У ЗОНИ МЕШОВИТОГ ПОСЛОВАЊА, ПРОИЗВОДНОГ ЗАНАТСТВА И ПОЉОПРИВРЕДНЕ ПРОИЗВОДЊЕ:

Спратност породичног стамбеног објекта може бити до П+1+Пк.

Највећа дозвољена спратност за производне објекте, магацине и помоћне објекте износи П+0.

Највећа дозвољена спратност производних објеката на делу објекта са администрацијом износи П+1.

Дозвољени индекси земљишта

- **Индекс изграђености**

Индекс изграђености је однос између бруто развијене изграђене површине свих етажа корисног простора и површине парцеле.

Највећи дозвољени индекс изграђености износи :

Рурално становање средње густине 10 ст/ха	0.6
Породично становање средње густине 20 ст/ха	1.0-1.2
Мешовито пословање	1.4
Спортско рекреативан центар	1.0
Етно парк	0.4
Геотермални извори	0.4

- **Индекс заузетости**

Индекс заузетости-искоришћености је однос између бруто површине под габаритом свих објеката на парцели и површине грађевинске парцеле помножен бројем 100.

Највећи дозвољени индекси искоришћености приказани су у оквир поглавља

У приказ планираних урбанистичких параметара на страни 48.

Објекти пратећег садржаја

Уколико при изградњи објекта, парцела није искоришћена до максималног степена изграђености односно степена заузетости, може се градити и други објекат до потпуног искоришћења парцеле у границама дозвољених индекса.

Помоћни објекти могу се градити на парцели уз услов да њихови габарити улазе у обрачун степена изграђености и заузетости и у складу са прописаним одстојањима.

Објекти пратећег садржаја могу бити спратности П+0, у дворишном простору иза главног објекта и на удаљености од 1,5 м од суседа. Објекат може бити и на граници парцеле уз сагласност суседа. Изузетно када су намењени трговини или другим компатибилним функцијама објекти пратећег садржаја могу се поставити у наставку или испред породичног стамбеног објекта на грађевинској линији, уз услов да се формирају као саставни део породичног стамбеног објекта.

Правила реконструкције објеката

Код интервенције на постојећим објектима који не испуњавају неке од услова везаних за непходна растојања од граница парцела и од суседних објеката могуће су мање измене без промене габарита (адаптација, санација као и претварање таванског простора у користан простор).

Ако се врши радикална реконструкција (доградња, надзиђивање и др.) објект се мора градити под условима који су прописани за изградњу новог објекта.

Паркирање и гаражирање возила

Паркирање и гаражирање возила је обавезно у оквиру грађевинске парцеле, изван површине јавног пута у односу:

једно паркинг место на један стан у стамбеним зонама,
једно паркинг место на 70 m² бруто грађевинске површине или
једно паркинг место на једну пословну јединицу у производним зонама
једно паркинг место на 120m² магацинског (стоваришног) простора

Возила могу бити паркирана и у гаражама које могу бити у објекту и на парцели искључиво изнад терена.

Приступ парцели мора бити обезбеђен пролазом минималне ширине 2,5 m.

Архитектонско обликовање

- ИСПАДИ

Делови објекта са испадима већим од 1,20 м не могу прелазити грађевинску линију. Хоризонтална пројекција испада поставља се на грађевинску линију.

Делови објекта са испадима (еркери, доксати, балкони, улазне надстрешнице са или без стубова и сл.) до 1,20 м могу прећи грађевинску линију, рачунајући од основног габарита до хоризонталне пројекције испада, и то:

- на делу предњег дворишта према улици одступање од грађевинске линије до хоризонталне пројекције испада износи до 1,20 м, уз услов да укупна површина испада не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља,
- на делу бочног доришта претежно северне оријентације (растојање од 1,50 и 2,50 м до границе суседне парцеле хоризонтална пројекција испада може прећи основни габарит објекта до 0,60 м, уз услов да укупна површина испада не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља,
- на делу бочног дворишта претежно јужне оријентације (растојање од 2,50 м и 3,50 м до границе суседне парцеле) хоризонтална пројекција испада може прећи основни габарит објекта до 0,90 м, уз услов да укупна површина испада не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља,
- на делу задњег дворишта (растојање од 5,00 м до границе суседне парцеле) хоризонтална пројекција испада може прећи основни габарит објекта до 1,20м, уз услов да укупна површина испада не може прећи 30% задње фасаде изнад приземља.

- СПОЉНЕ СТЕПЕНИЦЕ

Отворене спољне степенице које савладавају висину до 0,90 м могу се поставити испред грађевинске линије, односно на делу ширег бочног дворишта, односно задњег дворишта. Отворене спољне степенице које савладавају висину већу од 0,90 м, постављају се на грађевинску линију, односно улазе у габарит објекта.

- СТРЕХЕ

Најмање растојање хоризонталне пројекције стрехе од линије суседне грађевинске парцеле износи 0,90 м.

Решењем косих кровова суседних објеката који се додирују обезбедити да се вода са крова једног објекта не слива на други објекат.

Код постојећих објеката који се реконструишу, а не може се обезбедити услов из става 1 ове тачке, није дозвољено постављање стрехе.

- КРОВ

Кровна конструкција породичних стамбених објеката је двоводна или вишеводна, а кровни покривач у зависности од нагиба кровних равни.

Кровна конструкција производних објеката зависи од конкретне намене објекта.

- ОБРАДА ФАСАДЕ

Спољна обрада породичних стамбених објеката може бити малтерисана, од стакла, фуговане опеке или дрвета.

Остали објекти могу бити од разних материјала у зависности од намене, материјали морају бити еколошки.

- ОГРАДА

- Грађевинске парцеле се ограђују и то:
- парцела се ограђује зиданом оградом до висине од 0,90 м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 м,
- за парцеле чија је ката нивелете виша од 0,90 м. Ограда се поставља на подзид, а висина ограде се рачуна од подзида (највише 1,40 м),
- Ако се поставља на регулациону линију стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује,
- зелене - живе ограде на делу суседних грађевинских парцела саде се у осовини границе грађевинске парцеле, а зидане и транспарентне ограде постављају се према катастарском оперативном плану и то тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде,
- ограде парцела на углу не могу бити више од 0,90 м рачунајући од коте тротоара, због заштите визуелне прегледности раскрснице,
- капије на уличној оградни не могу се отворити изван регулационе линије,
- ограде парцела које излазе на нову градску улицу, односно на пут Р-214, препоручљиво је да буду транспарентне или комбиновано транспарентне и зелене - жичне ограде.
- затечене ограде које одступају од наведених правила морају се порушити у циљу заштите општег интереса (безбедност, естетски изглед и сл.)

- грађевинска парцела се може преграђивати у функционалне целине (стамбени део, економски део, економски приступ, стамбени приступ и окућница) али висина унутрашње оgrade не може бити већа од висине спољне оgrade.

- УНУТРАШЊЕ УРЕЂЕЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Максимални проценат заузетости грађевинске парцеле под објектом је 50%, зелене површине чине минимално 20% док је остатак површине намењен паркирању и манипулативним површинама.

Уколико при изградњи објекта, парцела није искориштена до максималног степена изграђености односно степена заузетости, може се градити и други објекат до потпуног искоришћења парцеле у границама дозвољених индекса.

Помоћни објекти могу се градити на парцели уз услов да њихови габарити улазе у обрачун степена изграђености и заузетости и у складу са прописаним одстојањима.

Број објеката на грађевинској парцели

На једној грађевинској парцели није ограничен број објеката у границама дозвољеног индекса заузетости и изграђености за одређену грађевинску парцелу.

Све делатности и услуге се морају обављати у објектима.

Уз стамбене објекте, у оквиру грађевинске парцеле, могу се градити и објекти других садржаја који су у функцији компатибилној становању, као и други стамбени објекти.

Промена намене објеката

У претежно изграђеном подручју, у случају трансформације стамбене у нестамбену намену, у зависности од врсте намене морају се предузети мере заштите суседне парцеле стамбене намене од потенцијалних негативних утицаја.

Фазност изградње

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

У одређеним просторним целинама у оквиру којих се налазе геотермални извори, дозвољена је изградња објеката у функцији бањског лечења и планом је предвиђена израда урбанистичког пројекта изградње, а у свему према условима и мерама заштите животне средине и надлежних институција.

За прву фазу реализације обавезна је израда урбанистичког пројекта изградње са идејним решењем урбанистичке целине и јасно назначеним фазама реализације. Свака појединачна фаза треба да је функционална целина за себе, која може да функционише неовисно од реализације наредне фазе.

V ПРИКАЗ ПЛАНИРАНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

Број	Назив урбанистичке зоне -просторне целине	Планирано стање		
		Индекс заузетости	Индекс изграђености	Планирана спратност
I	Зона 1			
	ПЦ 1.1. Геотермалне воде	до 40%	0.4	П+0
	ПЦ 1.2. Угоститељство	до 50%	2	П+2+Пк
	ПЦ 1.3. Комерцијални садржаји	до 50%	1.5	П+1+Пк
	ПЦ 1.4. Породично становање	до 40%	1.2	П+1+Пк
	ПЦ 1.5. Етно парк	20%	0.4	П+1
	ПЦ 1.6. Зеленило	/	/	/
	ПЦ 1.7. Парк шума	/	/	/
	ПЦ 1.8. Парк шума	/	/	/
Σ	Просечно на нивоу зоне	40%	1.2	/
II	Зона 2			
	ПЦ 2.1. Зелена пијаца	до 30%	0.3	П+0
	ПЦ 2.2. Спортски терени	до 40%	0.8	П+1
	ПЦ 2.3. Образовање, здравство, дечија зашт.	до 40%	0.8	П+1
	ПЦ 2.4. Породично становање	до 40%	1.2	П+1+Пк
	ПЦ 2.5. Мешовито пословање	до 50%	1.4	П+1+Пк
	ПЦ 2.6. Парк шума	/	/	/
	ПЦ 2.7. Зеленило	/	/	/
Σ	Просечно на нивоу зоне	42%	1	/
III	Зона 3			
	ПЦ 3.1. Геотермалне воде	до 40%	0.4	П+0
	ПЦ 3.2. Угоститељски објекти	до 50%	2.9	П+3+Пк
	ПЦ 3.3.а Комунални објекти 1	до 30%	0.3	П+0
	ПЦ 3.3.б Комунални објекти 2	до 30%	0.3	П+0
	ПЦ 3.4. Породично становање	до 40%	1.2	П+1+Пк
	ПЦ 3.5. Зеленило	/	/	/
	ПЦ 3.6. Парк шума	/	/	/
	ПЦ 3.7. Боровњак	/	/	/
Σ	Просечно на нивоу зоне	42%	1.26	/
IV	Зона 4			
	ПЦ 4.1. Спортско рекреативни центар	до 50%	1	П+1
	ПЦ 4.2. Гробље	/	/	/
	ПЦ 4.3. Боровњак	/	/	/
	ПЦ 4.4. Породично становање	до 40%	1.2	П+1+Пк
	ПЦ 4.5. Парк-шума	/	/	/
	ПЦ 4.6. Зеленило	/	/	/
Σ	Просечно на нивоу зоне	50%	1.2	/
V	Зона 5			
	ПЦ 5.1. Црква и гробље	/	/	/
	ПЦ 5.2. Комунални објекти	до 30%	0.5	П+2
	ПЦ 5.3. Зеленило	До 20%	0.2	П+0
	ПЦ 5.4. Рурално становање	до 25%	0.60	П+1
Σ	Просечно на нивоу зоне	25%	1.3	/
Σ	Побројати све зоне и целине у плану	40%	1.2	/

VI БИЛАНС ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ

ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА	
	П(ха)	П%
Саобраћајне површине	9.2	14.6
Комунални објекти (зелена пијаца, електроенергетски објекти)	1.0	1.6
Гробље	0.1	0.1
Парк шума	7.3	11.6
Водно земљиште	3.7	5.8
Појас регулације речног корита	0.2	0.4
	22.2	35.2
ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	П(ха)	П%
Породично становање	9.8	15.6
Рурално становање	6.2	9.8
Угостителство	1.8	2.9
Мешовито пословање	0.4	0.6
Комерцијалне делатности	0.6	1.0
Парк шума	5.8	9.3
Етно парк	1.3	2.0
Спортски центар и терени	5.5	8.8
Црква	0.1	0.1
Геотермални извори	0.8	1.3
	32.3	51.4
ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ	П(ха)	П%
Зеленило	5.8	9.3
Боровњак	2.6	4.1
	8.4	13.4
ПОВРШИНА ПЛАНА	62.9	100.0

VII УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОЧУВАЊА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

1. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

На основу закона о заштити животне средине (члан 14. и 15.) и других одредби које се односе на заштиту животне средине, прописани су услови које је неопходно испоштовати у процесу прибављања техничке документације, изградње и експлоатације објеката и простора.

2. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И РАТНИХ РАЗАРАЊА

2.1. ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА

Заштита од елементарних непогода регулисана је Законом о заштити од елементарних и других већих непогода (Сл. гл. СРС бр. 20/77).

2.2. ЗАШТИТА ОД ПОЖАРА

Заштита од пожара регулисана је Законом о заштити од пожара (Сл. гл. РС бр. 37/88) и Правилником о противпожарној заштити из 1995. године. Превентивне мере заштите подразумевају мере у циљу спречавања настанка пожара, а мере за сузбијање пожара примењују се у случајевима када пожар настане.

1. Превентивне мере су:
 - спровођење законских прописа којима је обезбеђено учешће службе противпожарне заштите у изради урбанистичке и пројектне документације, кроз давање услова и сагласности.
 - Израда одговарајуће документације-плана заштите од пожара.
2. Мере за сузбијање пожара подразумевају брзу и квалитетну интервенцију а то се постиже функционисањем ватрогасне службе.

2.3. ЗАШТИТА ОД ЗЕМЉОТРЕСА

Подручје Луковске бање налази се у зони 8° МЦС скале.

На основу карте микросеизмичке реонизације, приказане у фази документације, насеље је, према коефицијенту сеизмичности, подељено на:

- релативно повољне терене
- условно повољне терене
- релативно неповољне терене

У циљу заштите од земљотреса, уграђевинарству се данас примењују 4 правилника о сеизмичним дејствима на конструкције:

1. Правилник о привременим техничким прописима за грађење у сеизмичким подручјима (Сл. лист СФРЈ 39/87) - не важи за објекте високоградње.
2. Правилник о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (Сл. лист СФРЈ бр. 31/81; 49/82, 29/83; 52/90)

3. Правилник о техничким нормативима за санацију, ојачање и реконструкцију објеката високоградње оштећених земљотресом и за реконструкцију и ревитализацију објеката високоградње (Сл. лист СФРЈ 52/85).

4. Правилник о техничким нормативима за пројектовање и прорачун инжињерских објеката у сеизмичким подручјима (1986.) нацрт.

2.4. ЗАШТИТА ОД ПОПЛАВА

У циљу заштите од поплава, спречавања даље ерозије и амбијенталног уређења простора предвиђена је комплетна регулација Луковске реке кроз насеље. Изван насељеног места изградити објекте за заштиту од поплава, бедеме, насипе.

2.5. ЗАШТИТА ОД КЛИЗИШТА

Због евидентираних потенцијалних клизишта посебну пажњу обратити на стабилност терена и по потреби урадити геолошко истражне радове.

2.6. ЗАШТИТА ОД АКЦИДЕНАТА

Акциденти (удеси) подразумевају нарушавање еколошке равнотеже животне средине, услед неконтролисаног емитовања опасних материја, приликом хаварија, експлозија и сл. на објектима-потенцијалним загађивачима.

Стање заштите од акцидента заснива се на примени одређених законских прописа и правилника, приликом израде урбанистичке документације и издавања урбанистичко-техничких услова за инвестиционе објекте.

- Закона о заштити животне средине
- Правилника о анализи утицаја објеката односно радова на животну средину
- Процене ризика.

Инвестиционо-технички програми морају да садрже техничко-технолошка решења за спречавање загађивања животне средине.

У циљу побољшања заштите од акцидента потребна је израда мапе хазарда за територију насеља Луково.

2.7. ЗАШТИТА ОД ОПАСНОСТИ У РАТУ

Дугорочном концепцијом уређења и организације простора и грађења насеља Луковска Бања, обухваћени су и испоштовани захтеви Министарства одбране - послера цивилне заштите на подручју КО Луково, и уграђени у предложена решења:

- обезбедити несметано функционисање наведених комплекса;
- око комплекса специјалне намене планирани су компатибилни садржаји (зонски парк, етно парк, парк шума, шуме)
- код издавања одобрења за градњу поштовати све законске прописе везане за планирање и изградњу склоништа
- планиране регулационе ширине основних саобраћајних праваца омогућавају несметано функционисање цивилне заштите у случају опасности од ратних разарања. Кроз израду регулационих планова дефинисаће се регулационе ширине свих прилазних саобраћајница.

3. САКУПЉАЊЕ И ОДНОШЕЊЕ ЧВРСТОГ ОТПАДА

Сакупљање, разврставање, промет, превоз, рециклажа, третман отпада, складиштење и одлагање за насеље Луковска Бања мора бити у складу са принципима одрживог газдовања отпадом на регионалном нивоу а у складу са оквирима Националне стратегије управљања отпадом.

У северном делу обухвата плана налази се површина резервисана за привремено одлагање отпада, трансфер станица за прикупљање и селекцију отпада, просторна целина 5.2.

4. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ И КУЛТУРНИХ ДОБАРА



Увидом у централни регистар заштићених природних добара констатовано је да на подручју обухваћеном границама Плана детаљне регулације Луковске Бање (катастарска општина Луково) нема заштићених као и за заштиту предвиђених природних добара.

Затим, на подручју које је обухваћено Планом, нема заштићених објеката који су проглашени за непокретна културна добра али има евидентираних који имају значаја за службу заштите.

То је Воденица дашчара са десне стране Штавске реке, узводно на излазу из Бање, која је и данас у функцији.

На подручју Бање се налази велики број карактеристичних бондручних кућа новијег датума, веома једноставног изгледа, спратних, без тремова и наглашеног улаза. Оне су углавном у приватном власништву и увелико су између њих изграђени новији објекти или су те куће дозиране, па се не може уочити целовита амбијентална целина.

Због аутентичног, традиционалног система градње, препорука Завода би била да се у складу са власничким односима, и осталим могућностима пронађе простор за формирање овакве амбијенталне целине која може настати и преношењем напуштених објеката уз већ постојеће.

Такође је евидентирана црква посвећена Св. Петру и Павлу са портом, на улазу у насеље из Куршумлије.

Кроз План детаљне регулације потребно је регулисати предузимање следећих мера заштите.

1. Евидентирана добра се не смеју оштетити, уништити нити се може мењати његов изглед својства или намена у случају када на том добру треба извршити радове везане како за његово очување, тако и за његово коришћење. Потребно је да од Завода за заштиту споменика културе Ниш прибавити услове за предузимање мера техничке заштите и сагласност на пројектну документацију.
2. Као меру заштите ствари и творевине на које се може наићи током извођења грађевинских и других радова, треба прописати обавезу извођача радова да у случају ако наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, без одлагања прекине радове, обавести о томе Завод за заштиту споменика културе Ниш и предузме мере да се налаз не уништи, не оштети и да се сачува на месту и положају на коме је откривен.

VIII СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА И ИЗВОРИ ФИНАНСИРАЊА РАДОВА НА УРЕЂЕЊУ ЗЕМЉИШТА

1. ИЗВОРИ ФИНАНСИРАЊА РАДОВА НА УРЕЂИВАЊУ ЗЕМЉИШТА

Средства за реализацију средњорочног програма уређивања јавног грађевинског земљишта обезбеђују се од средстава добијених од закупнине за грађевинско земљиште, накнаде за уређење грађевинског земљишта, накнаде за коришћење грађевинског земљишта и других извора у складу са Законом.

2. РОКОВИ ЗА ИЗВРШЕЊЕ ПЛАНИРАНИХ РАДОВА НА УРЕЂЕЊУ ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Сви рокови за уређивање јавног грађевинског земљишта и опремање јавног грађевинског земљишта прате динамику одређивања јавног грађевинског земљишта.

Опис радова	Вредност(€)
Хидротехника (водовод, противпожарни хидранти, фекална и кишна канализација)	154 655
Електроенергетика	504 000
Телекомуникације	424 138
Саобраћајнице(реконструкција постојећих и изградња новопланираних)	4 321 770
УКУПНО:	5 404 563

IX СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Извод из Плана детаљне регулације издаје надлежни општински орган у складу са одредбама овог плана.

- За просторне целине за које је Планом прописана обавезна израда Урбанистичког пројекта изградње, у складу са чл. 61. Закона о планирању и изградњи, за потесе: Спортско рекреативног центра просторна целина 4.1. и 2.2. , комерцијалних садржаја ПЦ 1.3., етно парка ПЦ 1.5. геотермалне изворе ПЦ 1.1., 3.1. и услужних делатности ПЦ 1.2., надлежни општински орган издаје Акт о урбанистичким условима.

Уколико неки простори нису посебно означени као површина са посебним условом, захтеви за изградњом ће се заснивати на изводу из овог плана уз одговарајуће допунске услове који обезбеђују и каснију успешну разраду.

X ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Достављање, архивирање, умножавање и уступање Плана детаљне регулације "Луковска Бања", врши се у складу са Правилником о начину увида у донети урбанистички план, оверавања, потписивања, достављања, архивирања, умножавања и уступања урбанистичког плана уз накнаду ("Службени гласник РС", бр. 75/2003).

План детаљне регулације "Луковска Бања", урађен је у три (3) истоветна примерка у аналогном и четири (4) примерка у дигиталном облику. План детаљне регулације "Луковска Бања", ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у Општинском службеном листу Општине Куршумлија.

Број I - 351-58/2008
У Куршумлији, 24.04.2008.године
ПРИВРЕМЕНИ ОРГАН ОПШТИНЕ КУРШУМЛИЈА

**Председник,
Др Зоран Вучковић**

XI ПРИЛОЗИ

1. Прилог 1: Аналитичко геодетски елементи
2. Прилог 2: Списак координата ЈГЗ

XII ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА:

1.	Извод из Плана вишег реда	P 1: 2500
2.1.а/б	Геодетска подлога са границом плана	P 1: 1000
2.2.	Геодетска подлога са границом плана	P 1: 2500
3. а/б	План саобраћајница и водотокова	P 1: 1000
4.1. а/б	План регулације на новом катастарском плану	P 1: 1000
4.2.	План регулације на важећем катастарском плану	P 1: 2500
5.	План намене површина са поделом на урбанистичке зоне и просторне целине	P 1: 2500
6.а/б	План изградње, регулације и нивелације	P 1: 1000
7.	Синхрон план инсталација	P 1: 1000

XIII ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО

1. Одлука о изради урбанистичког плана
2. Програм за израду урбанистичког плана
3. Услови органа и организација
4. Подаци о обављеној стручној контроли, јавном увиду, и другим расправама о плану
5. Образложење плана са ставом обрађивача и Комисије за планове о достављеним примедбама на план
6. Одлука о усвајању плана

1. Одлука о изради урбанистичког плана

2. Програм за израду урбанистичког плана

3. Услови органа и организација

4. Подаци о обављеној стручној контроли, јавном увиду, и другим расправама о плану

5. Образложење плана са ставом обрађивача и Комисије за планове достављеним примедбама на план

6. Одлука о усвајању Плана