



ОПШТИНА КНИЋ

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА КОМПЛЕКС „СУНЧЕВ БРЕГ“ У НАСЕЉЕНОМ МЕСТУ
ВУЧКОВИЦА, ОПШТИНА КНИЋ
-елаборат за равни јавни увид-**



ЈП "УРБАНИЗАМ" - КРАГУЈЕВАЦ

Ул. Краља Петра I бр. 23
тел: 034/306-600 (централа)
ПИБ: 101577522

34000 Крагујевац
факс: 034/335-252
Мат. бр.: 07165862

www.urbanizam.co.rs
e-mail: office@urbanizam.co.rs

Крагујевац

Мај 2020.

План детаљне регулације
ЗА КОМПЛЕКС „СУНЧЕВ БРЕГ“ У НАСЕЉЕНОМ МЕСТУ
ВУЧКОВИЦА, ОПШТИНА КНИЋ
- Елаборат за рани јавни увид-



ОПШТИНА КНИЋ



ЈП "УРБАНИЗАМ" - КРАГУЈЕВАЦ

Ул. Краља Петра I бр. 23
тел: 034/306-600 (центра)ла
ПИБ: 101577522

34000 Крагујевац
факс: 034/335-252
Мат. бр.: 07165862

www.urbanizam.co.rs
e-mail: office@urbanizam.co.rs

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА КОМПЛЕКС „СУНЧЕВ БРЕГ“ У НАСЕЉЕНОМ МЕСТУ
ВУЧКОВИЦА, ОПШТИНА КНИЋ
-елаборат за равни јавни увид-**

директор

Драган Дунчић, дипл.простор.план.

Крагујевац

Мај 2020.

План детаљне регулације
ЗА КОМПЛЕКС „СУНЧЕВ БРЕГ“ У НАСЕЉЕНОМ МЕСТУ
ВУЧКОВИЦА, ОПШТИНА КНИЋ
- Елаборат за рани јавни увид-

ЕЛАБОРАТ:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА КОМПЛЕКС „СУНЧЕВ БРЕГ“ У НАСЕЉЕНОМ МЕСТУ ВУЧКОВИЦА, ОПШТИНА КНИЋ	елаборат за рани јавни увид
НАРУЧИЛАЦ	ОПШТИНА КНИЋ – Општинска управа	
НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ		
ОБРАЋИВАЧ	ЈП "УРБАНИЗАМ" - КРАГУЈЕВАЦ	
ДИРЕКТОР	мр Драган Дунчић, дипл.простор.план.	
ИЗВРШНИ ДИРЕКТОР	Весна Јовановић Милошевић, дипл.инж.арх.	
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	мр Драган Дунчић, дипл.простор.план.	
РУКОВОДИЛАЦ РАДНОГ ТИМА	Мирјана Маринковић Габарић, дипл.простор.план.	
РАДНИ ТИМ	Мирјана Ћирић, дипл.инж.арх.	
	Милун Милићевић, дипл.инж.саоб.	
	Бојан Рајић, дипл.инж.геод.	
	Гордана Врачарић, дипл.инж.ел.	
	Владислав Миловановић, дипл.инж.грађ.	
	Марко Николић, дипл.инж.маш.	
	Ненад Аксентијевић, дипл.матем.	
	Светлана Драгојловић, грађ.техн.	

План детаљне регулације
ЗА КОМПЛЕКС „СУНЧЕВ БРЕГ“ У НАСЕЉЕНОМ МЕСТУ
ВУЧКОВИЦА, ОПШТИНА КНИЋ
- Елаборат за рани јавни увид -

САДРЖАЈ

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО	6
УВОД	7
1. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА	7
2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ	7
3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА - ПРОСТОРНИ ПЛАН ОПШТИНЕ КНИЋ („Службени гласник општине Кнић“, бр. 5/11)	8
Инфраструктура	8
Енергетика	9
4. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА	9
4.1. ПРИРОДНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ПРОСТОРА	11
Климатске карактеристике и метеоролошки подаци	11
Геолошки услови	12
4.2. ПОСТОЈЕЋИ НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА	13
4.3. ПОСТОЈЕЋА МРЕЖА САОБРАЋАЈНЕ И КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ	13
Фотодокументација постојећег стања	15
5. ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА	16
6. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА и процена планиране бруто развијене грађевинске површине	16
ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА	17
ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА	18
6.2.1. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ	18
6.2.2. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОВРШИНАМА ОСТАЛИХ НАМЕНА	19
ПОСЛОВАЊЕ, МЕШОВИТО ПОСЛОВАЊЕ	19
Намена објекта и простора	19
Типологија објекта	19
Општа правила парцелације	19
Положај објекта на парцели - хоризонтална регулација	19
Индекси	20
Висинска регулација	20
Правила за постојеће објекте	20
Други објекат на грађевинској парцели	21

План детаљне регулације
ЗА КОМПЛЕКС „СУНЧЕВ БРЕГ“ У НАСЕЉЕНОМ МЕСТУ
ВУЧКОВИЦА, ОПШТИНА КНИЋ
- Елаборат за рани јавни увид-

Помоћни и економски објекти.....	21
Приступ и смештај возила	21
Архитектонско обликовање објеката	21
Уређење парцеле	21
Правила за оградивање грађевинске парцеле.....	22
Заштита животне средине, технички, санитарни и безбедоносни услови.....	22
ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ	22
7. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА	23
ГРАФИЧКИ ДЕО.....	24
1.1.ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ОПШТИНЕ КНИЋ	
- Реферална карта 1.....	Р 1:1000
1.2..ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ОПШТИНЕ КНИЋ	
- Шематски приказ уређења насеља Вучковица-Љубић.....	Р 1:1000
2.1. ОРТОФОТО ПОДЛОГА СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА ПЛАНА.....	Р 1:1000
2.2.КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА ПЛАНА	
.....	Р 1:1000
3.1. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА	Р 1:1000
4.1. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА.....	Р1:1000

План детаљне регулације
ЗА КОМПЛЕКС „СУНЧЕВ БРЕГ“ У НАСЕЉЕНОМ МЕСТУ
ВУЧКОВИЦА, ОПШТИНА КНИЋ
- Елаборат за рани јавни увид-

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

План детаљне регулације
ЗА КОМПЛЕКС „СУНЧЕВ БРЕГ“ У НАСЕЉЕНОМ МЕСТУ
ВУЧКОВИЦА, ОПШТИНА КНИЋ
- Елаборат за рани јавни увид -

УВОД

Комплекс „Сунчев брег“ обухвата северозападни део Катастарске општине Вучковица – потес Штавлјани, у општини Кнић. Простор се делимично налази у грађевинском подручју, претежно намењен за становање, са површинама пољопривредног и шумског земљишта ван грађевинског подручја. Комплекс је окружен некатегорисаним саобраћајницама, којима је повезан са општинским путем бр.326 и даље са државним путевима.

Изради Плана детаљне регулације за овај комплекс приступило се на иницијативу општине Кнић, ради изналажења оптималних решења за одрживо уређење, коришћење, заштиту и презентацију овог простора у функцији развоја туризма и стварања квалитетнијег економског и привредног амбијента насеља Кнић и непосредног окружења.

На основу Пројектног задатка Наручиоца и исказаних потреба корисника простора, сагледаће се функционална организација комплекса, подела на карактеристичне целине и зоне, намена површина, диспозиција садржаја и њихова функционална повезаност.

1. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА

План детаљне регулације за комплекс „Сунчев брег“ у насељеном месту Вучковица, општина Кнић (у даљем тексту:План), ради се за простор прелиминарне површине **30,71ha**.

У обухвату овог Плана налазе се целе катастарске парцеле унутар ободних саобраћајница које су делови некатегорисаних путева општине Кнић. То су катастарске парцеле: 495, 496, 497, 804, 499/1, 499/2, 499/3, 810/2, 810/3, 810/4, 805, 807, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 498, 500, 501, 897, 896, 898, 503, 502, 1253, 900/1, 900/2, 902, 1256, 1255/1, 1255/2, 1257, 1258, 903/1, 903/2, 493, 492/1, 492/2, 490/2, 489, 488/2, 488/1, 506/1, 506/2, 508, 507, 512, 513, 514, 510, 515/1, 515/2, 516, 517/1, 517/2, 517/3, све КО Вучковица. Некатегорисани путеви су означени као делови кп. бр. 486, 494, 487, 518 и 1712, КО Вучковица .

Коначна граница плана, као и површина плана, биће одређена приликом израде Нацрта плана и дефинисања планираних регулационих линија.

2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Скупштина Општине Кнић донела је Одлуку о изради Плана детаљне регулације за комплекс „Сунчев брег“ у насељеном месту Вучковица, општина Кнић („Службени гласник општине Кнић“, бр. 21/19). Саставни део Одлуке је и Решење да није потребно приступити изради Стратешке процене утицаја Плана на животну средину.

ПЛАНСКИ ОСНОВ за израду Плана детаљне регулације је Просторни план општине Кнић („Службени гласник општине Кнић“, бр. 5/11).

ПРАВНИ ОСНОВ за израду овог Плана је:

План детаљне регулације
ЗА КОМПЛЕКС „СУНЧЕВ БРЕГ“ У НАСЕЉЕНОМ МЕСТУ
ВУЧКОВИЦА, ОПШТИНА КНИЋ
- Елаборат за рани јавни увид -

- Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр.72/09, 81/09 - испр., 64/10 - одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 - одлука УС, 132/14, 145/14, 31/19, 37/19 и 9/20).

- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, бр. 32/19).

Израда овог Плана биће усаглашена и са другим важећим, законима и правилницама који регулишу поједине области у оквиру планирања и изградње.

3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА - ПРОСТОРНИ ПЛАН ОПШТИНЕ КНИЋ („Службени гласник општине Кнић“, бр. 5/11)

Простор у обухвату Плана, плански се ослања на Просторни план општине Кнић, али генерално и на планове вишег реда (ППРС и РПП ШПРР) у којима се, планирањем посебног програма у делу туризма у оквиру успостављених туристичких кластера, вреднују туристичке дестинације и простори, који се истичу својим природним, културно-историјским и другим вредностима подручја. Овај програм нема само привредни и развојни, већ и афирмативни карактер, у смислу презентовања Општине као дела јединственог туристичког кластера Кнић – Крагујевац – Баточина – Лапово - Рача.

Непосредни плански основ за реализацију овог Плана је Просторни план општине Кнић

Према ПРОСТОРНОМ ПЛАНУ ОПШТИНЕ КНИЋ, предметни комплекс се налази у северозападном делу насељеног места Вучковица, у оквиру простора планираног за грађевинско земљиште и земљиште ван грађевинског подручја – пољопривредно и шумско земљиште. Према правилима грађења Просторног плана, изградња на пољопривредном земљишту, могућа је у складу са Законом о пољопривредном земљишту, заокруживањем и проширивањем постојећег грађевинског земљишта у зонама у којима је започета изградња и то уколико на локацији постоје услови за минимални стандард комуналне опремљености, који подразумева приступ на пут, електроенергетску мрежу интерни систем водовода и канализације.

У мрежи насеља општине Кнић, насељено место Вучковица је сврстано у категорију **независних (самосталних) сеоских центара** - центри који немају гравитационо подручје али, са аспекта специфичних погодности и потенцијала за развој неких делатности, поседују карактеристике које их издвајају из групе примарних сеоских насеља. Ови центри ће се развијати према специфичностима - за туристичке услуге, за пословне (услужно привредне делатности).

Предности подручја општине за **развој туризма**, заснивају се на саобраћајној доступности, очуваној животној средини, природним и пејзажним вредностима предела, богатом културном наслеђу и традицији сеоског и ловног туризма. Коришћење ових потенцијала захтева развој квалитетних и одрживих туристичких производа, усаглашених са заштитом природних и културних вредности и ресурса, организацију и контролу квалитета пружања туристичких услуга и повезивање с понудом окружења.

Инфраструктура

Саобраћај - Развој саобраћајне инфраструктуре на подручју општине Кнић заснован је на унапређењу нивоа услуга и безбедности на постојећој мрежи државних и општинских путева кроз реконструкцију и доградњу приоритетних деоница што треба да допринесе бољој приступачности и повезивању унутар Општине, као и простора

План детаљне регулације
ЗА КОМПЛЕКС „СУНЧЕВ БРЕГ“ У НАСЕЉЕНОМ МЕСТУ
ВУЧКОВИЦА, ОПШТИНА КНИЋ
- Елаборат за рани јавни увид -

Општине са окружењем. Планирани аутопут Баточина – Крагујевац – Кнић - Мрчајевци представља најзначајнију попречну везу (исток-запад) у средишњем делу Србије између постојећег аутопута (коридора X) и планираног аутопута Појате – Крушевац – Краљево - Прељина. Предметна локација везује се на наведене државне путеве преко општинских и некатегорисаних путева.

Јужно од предметног комплекса, на удаљености од око 1,3km, егзистира магистрална једноколосечна неелектрифицирана пруга Лапово – Крагујевац – Краљево - Ђенерал Јанковић за коју се Просторним планом Републике Србије, планира доградња другог колосека, електрификација, реконструкција и модернизација пруге уз побољшање елемената трасе за одвијање саобраћаја брзином од 120 до 160 km/h.

Енергетика

Просторним планом Републике Србије планирана је изградња далековода 400 kV од трафостанице 400/110 kV КГ 2 "Петровац" до планиране трафостанице 400/220/110 kV "Краљево 3".

Спровођење Просторног плана општине Кнић предвиђено је:

1. на основу постојећих планских докумената,
2. израдом урбанистичких планова и
3. директном применом ППО

Израда нових урбанистичких планова обавезна је у дефинисаним зонама, а могућа је и за друге зоне и насеља, односно делове насеља, као и за инфраструктурне коридоре и објекте, подручја потенцијалних привредно-радних зона као и у зонама туристичким, производним, услужним, комуналним, заштитним, и др. уколико се за то укаже потреба.

4. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА

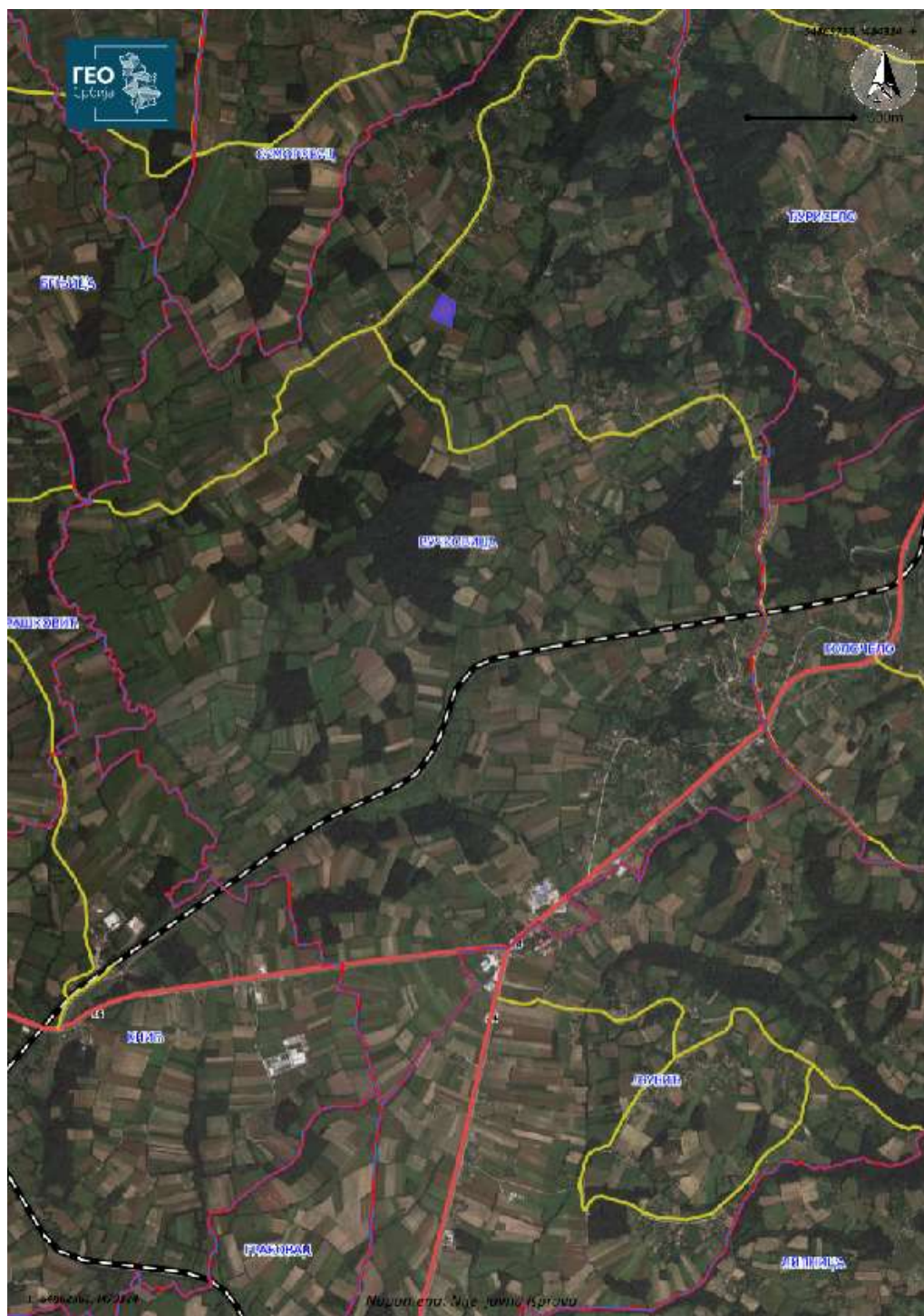
Општина Кнић се налази у централној Србији, у региону Шумадије и Поморавља. Простор који обухвата катастарска општина Вучковица, налази се у рубном источном делу општине Кнић.

До предметне локације доводи некатегорисани пут који је повезан са државним путем IB реда бр. 24 Баточина – Крагујевац – Краљево. Изван грађевинског подручја Кнића и у непосредној близини централних зона Груже и Губереваца пролази железничка пруга са тунелском деоницом у зони Вучковице. У обухвату просторног плана општине Кнић егзистира једно железничко стајалиште Вучковица и три железничке станице Кнић, Гружа и Губеревац. Постојећа железничка инфраструктура не задовољава захтеве савременог железничког саобраћаја али модернизација исте омогућава повезивање општине Кнић са осталим деловима Србије.

Такође је повољан положај општине Кнић у односу на позицију мањих аеродрома у непосредном окружењу према просторном плану Републике Србије (Крагујевац, Лађевци, Прељина).

Подручје Плана је лоцирано у северном делу катастарске општине Вучковица (слика 1).

План детаљне регулације
ЗА КОМПЛЕКС „СУНЧЕВ БРЕГ“ У НАСЕЉЕНОМ МЕСТУ
ВУЧКОВИЦА, ОПШТИНА КНИЋ
- Елаборат за рани јавни увид -



Слика 1: Извод са портала ГеоСрбија

4.1. ПРИРОДНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ПРОСТОРА

Планом детаљне регулације обухваћен је простор ван границе грађевинског подручја насеља Вучковица, општине Кнић.

Простор је благог нагиба, од севера ка југу.

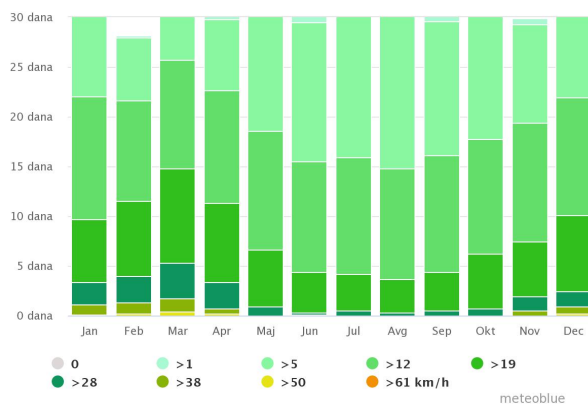
Климатске карактеристике и метеоролошки подаци

Подручје општине Кнић карактерише умерено-континентална клима са изражена четири годишња доба. Зиме су релативно хладне, незнатно топлије јесени од пролећа и умерено топла лета. Ово подручје одликује се осетним микроклиматским разликама условљеним морфологијом терена и висинском разликом најнижег и највишег дела проучаване територије. Ове температурне разлике омогућавају гајење свих важнијих ратарских и повртарских култура, као и великог броја воћарских култура. На основу података Метеоролошке станице Крагујевац, основни метеоролошки показатељи за предметну локацију и шире окружење су:

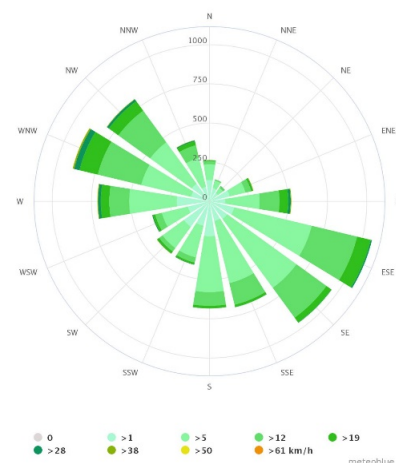
Температура – Просечна средња годишња температура ваздуха износи 11,1°C; просечна вредност апсолутног минимума износи -16,5°C; просечна вредност апсолутног максимума износи 36,1°C. Крагујевац је имао највишу средњу максималну температуру у јулу и августу (28,7 и 28,8°C). Насупрот овим, средња минимална температура у Крагујевцу је 5,2°C. Ове температуре указују на поступност температурног тока, што је између осталог, веома важно за пољопривреду.

Појава мразева у већини случајева нема изразито негативно дејство на развој многих бильних култура, мада се у неким месецима вегетационе периоде јављају и дани са температуром испод тачке смрзавања.

Ветар – карактеристично је да током године преовладавају северозападни и југоисточни ветрови, док су брзине равноправно распоређене у свим правцима током године.



Слика бр. 2: Брзина ветра – општина Кнић
(Извор Meteoblue klimatski dijagrami - www.meteoblue.com/)



Слика бр. 3: Ружа ветрова – општина Кнић
(Извор Meteoblue klimatski dijagrami - www.meteoblue.com/)

Геолошки услови

За потребе израде Урбанистичког пројекта са урбанистичко-архитектонским решењем за изградњу зграде за становање заједница Дома за старе на кп. бр. 498, КО Вучковица, Предузеће за геолошка истраживања ГЕОПРОЈЕКТИНГ из Ниша, ул. Јована Ристића бр.11/28, извело је потребне геотехничке истражне радове (Елаборат геотехничких услова фундирања дома за старе По+П на кп.бр. 498 К.О. Вучковица, Кнић бр. пројекта 17-11/19), који се могу имплементирати у План.

Истражно бушење изведено је одговарајућим машинским средством предвиђеним за овакву врсту радова. Теренским истражним радовима није констатована појава подземне воде до истраживих дубина што у конкретном представља повољност јер се фундирање будућег објекта изводи у сувом.

Анализом гранулометријског састава уочава се да је проценат појединих фракција различит. Доминира проценат учешћа прашине у интервалу од 80 - 85.5%, проценат заступљености песковите компоненте је 2 - 3% а глиновите фракције 12 - 17%.

Према вредностима добијених резултата степена неравномерности испитивано тло се сврстава у групу умерено неравномерног састава, а према дијаграму гранулометријског састава третирани узорци се сврставају у прашинасту иловачу. Према резултатима испитивања, тло се сврстава у групу **средње стишљивих тла**. Истражни простор је изграђен од **седиментних творевина добрих геотехничких карактеристика**. Литолошки чланови који учествују у геолошкој грађи терена су: хумус, прашинаста глина тамно браон боје, прашинаста глина са местимичном појавом праха и жилица CaCO_3 и песковита глина жуто-браон боје. Фундирање објекта ће се изводити у слоју прашинасте глине са местимичном појавом праха и жилица CaCO_3 , исти су добрих геотехничких карактеристика. Са инжењерско-геолошког аспекта конкретна микролокација представља **повољну и стабилну средину за грађење** јер нема појава инжењерско-геолошких нестабилности (клижење, ручевање и сл.)

С обзиром да се у конкретном ради о темељној јами дубине преко једног метра неопходно је при извођењу земљаних радова применити посебне мере против обурвавања и одрона страна ископа прописаних Правилником о заштити на раду при извођењу грађевинских радова. Заштита темељне јаме се изводи једном од метода предвиђених за ову врсту радова у које спада израда дијафрагме, постављање челичних талпи, уградња I профила,...

Хидролошке прилике које владају на конкретном терену условљене су хидролошким функцијама постојећих стенских маса, рељефом терена, као и режимом површинских вода, а такође и атмосферског талога. Са хидролошког аспекта, а по својој функционалности, испитивани терен изграђују хидрогеолошки изолатори представљени глинама. До истраживаних дубина није констатована појава подземне воде.

Како сеизмичка микрорејонизација саме локације није извршена, елаборатом се презентирају општи подаци на основу Сеизмичке карте, према тим подацима конкретна микролокација лежи у зони 8°сеизмичког интензитета по скали MCS, са коефицијентом сеизмичности $K_s=0.05$ јер је у питању средње тло.

Са инжењерско-геолошког аспекта испитивани терен представља стабилну и повољну средину за грађење јер нема појава инжењерско-геолошких нестабилности. Исто тако, нема услова за евентуални настанак конкретних савремених процеса тако да се несметано може приступити изградњи планираних објекта.

План детаљне регулације
ЗА КОМПЛЕКС „СУНЧЕВ БРЕГ“ У НАСЕЉЕНОМ МЕСТУ
ВУЧКОВИЦА, ОПШТИНА КНИЋ
- Елаборат за рани јавни увид -

4.2. ПОСТОЈЕЋИ НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

У обухвату Плана, површине **30,71ha** налазе се катастарске парцеле, које представљају постојеће ПОЉОПРИВРЕДНО – **10.59ha** (34.50%) и ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ – **1.70 ha** (5.50%), као и парцеле које представљају ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА на којима се одвија рурално становање – **15.20ha** (49.50%) и САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ– некатегорисани путеви који заузимају површину **3.22ha** (10.50%) .

ПОСТОЈЕЋИ НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Табела 1

НАМЕНА	Постојећа површина (ha)	Учешће у обухвату ПДР (%)
ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ	30,71	100,0%
Површине за ЈАВНЕ НАМЕНЕ	3,22	10,5%
Саобраћајне површине	3,22	10,5%
Објекти комуналне инфраструктуре (ППОВ)	-	-
Површине и објекти ОСТАЛИХ НАМЕНА	15,20	49,5%
Становање	15,20	49,5%
Пословање	-	
Мешовито пословање	-	
ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ – ван грађевинског подручја	12,29	40,0%
Пољопривредно земљиште	10,59	34,5%
Шумско земљиште	1,70	5,5%
УКУПНО ПОДРУЧЈЕ ПЛАНА	31,71	100,0%

4.3. ПОСТОЈЕЋА МРЕЖА САОБРАЋАЈНЕ И КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА - Подручје плана детаљне регулације обухвата зону на потесу Штављани у насељу Вучковица (општина Кнић). Зона је ограничена

План детаљне регулације
ЗА КОМПЛЕКС „СУНЧЕВ БРЕГ“ У НАСЕЉЕНОМ МЕСТУ
ВУЧКОВИЦА, ОПШТИНА КНИЋ
- Елаборат за рани јавни увид -

некатегорисаним путевима различитих регулационих ширина и неуједначеног квалитета подлоге.

Са западне стране планског подручја пружа се некатегорисани пут који представља основну везну саобраћајницу између насеља Вучковица и Суморовац, односно између државног пута I Б реда бр. 24 Баточина – Крагујевац - Краљево и општинског пута бр. 326 Драгобраћа - Ђурисело (веза на државни пут II Б реда бр. 380 Баре – Топоница - Кнић).

У постојећем стању саобраћајно оптерећење путне мреже је врло малог интензитета. Некатегорисани путеви који се пружају северном и источном границом планског подручја имају функцију непосредног приступа стамбеним објектима и парцелама у зони планског подручја. Значајан део ових саобраћајница је са земљаним коловозом и мањих регулационих ширина.

Регулациони профили у оквиру плана не садрже издвојене пешачке површине.

Паркирање возила у захвату плана обавља се изван регулационих површина некатегорисаних путева на парцелама.

ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА – У обухвату Плана постоји водоводна линија која снабдева део насеља Вучковица. Фекална канализација не постоји у обухвату Плана. За потребе одвођења отпадних вода планира се извођење постројења за пречишћавање отпадних вода (ППОВ). Атмосферска канализација ће се одвести до ППОВ, с тим што ће се сакупљене воде са манипулативних површина претходно бити третиране кроз сепаратор уља и лаких нафтних деривата, док се воде сакупљене са кровних равни могу без претходног третмана изливати по околним зеленим површинама. Сепаратор намењен за третирање вода са саобраћајних површина и паркинга. Саставни део планских решења биће услови надлежне институције.

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА – у обухвату Плана пролази нисконапонска мрежа изведена на бетонским стубовима. Постојећу ниско напонску мрежу је потребно изместити у регулациони профил саобраћајница, а према условима надлежног дистрибутера. Саставни део планских решења биће услови надлежне институције.

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА – У обухвату плана евидентирана је постојећа телекомуникациона инфраструктура у западном делу. Саставни део планских решења биће услови надлежне институције.

ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА – Кроз подручје плана не пролази доводни гасовод. Саставни део планских решења биће услови надлежне институције.

НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА ДОБРА – У обухвату Плана нису евидентирана непокретна културна добра. Саставни део планских решења биће услови Завода за заштиту споменика културе.

ПРИРОДНА ДОБРА – Увидом у планска документа вишег реда, у обухвату овог Плана и непосредној околини, нису евидентирана природна добра. Саставни део Плана биће и Услови Завода за заштиту природе.

План детаљне регулације
ЗА КОМПЛЕКС „СУНЧЕВ БРЕГ“ У НАСЕЉЕНОМ МЕСТУ
ВУЧКОВИЦА, ОПШТИНА КНИЋ
- Елаборат за рани јавни увид -

Фотодокументација постојећег стања



5. ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Основни циљ израде Плана је утврђивање правила за уређење, савремено коришћење заштиту и унапређење простора комплекса „Сунчев брег“ у функцији развоја туризма, привредног и укупног напретка насеља Вучковица и општине Кнић..

Посебни циљеви израде плана везани су за:

- стварање планског основа за реализацију: пословних објеката различитих намена у функцији туризма са пратећим и компатибилним јавним наменама: социјалне заштите, културе, спорта, рекреације, рехабилитације, сабраћајних објеката и површина, комуналних објеката и објеката осталих намена применом савремених принципа у планирању, уређењу и заштити простора
- регулација површина јавне намене и формирање мреже интерних саобраћајница;
- дефинисање правила уређења и правила грађења за све површине јавне и остале намене;
- развој саобраћајне и комуналне инфраструктуре у складу са новим капацитетима зоне;
- дефинисање услова и мера заштите животне средине, природних и културних добара, енергетске ефикасности, приступачности и заштите од елементарних непогода и несрећа.

6. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ

Простор у обухвату овог Плана налази се у северозападном делу Катастарске општине Вучковица. Просторним планом општине Кнић, на предметном комплексу налазе се групације грађевинског земљишта насеља Вучковица окружене пољопривредним и шумским земљиштем.

Новом концепцијом развоја Општине, у циљу формирања јединственог туристичког и пословног комплекса, планирају се различити садржаји јавних и осталих пратећих намена као што су објекти: социјалне заштите (дом за стара лица), здравства (центар за рехабилитацију), културе (етно музеј, објекти за културне манифестације) спорта и рекреације (базени, аква парк, спортски терени), затим уређене зелене површине и објекти становања, услуга и пословања (хотели, апартмани, пансиони, трговински и угоститељски објекти), православних верских објеката и објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре (интерне саобраћајнице, пешачи платои и шеталишта, паркинзи, хелиодром, трафостанице, ППОВ) и др. У том смислу, планирано је проширење грађевинског подручја заокруживањем постојећих групација, уз опремање пратећом саобраћајном и комуналном инфраструктуром.

План детаљне регулације
ЗА КОМПЛЕКС „СУНЧЕВ БРЕГ“ У НАСЕЉЕНОМ МЕСТУ
ВУЧКОВИЦА, ОПШТИНА КНИЋ
- Елаборат за рани јавни увид -

ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА

Планирана намена површина генерално обухвата планиране **ЈАВНЕ И ОСТАЛЕ НАМЕНЕ** у граници овог ПДР-а, односно планираног ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА, укупне површине **30,71ha**.

Површине за **ЈАВНЕ НАМЕНЕ**, чине површине и објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре (саобраћајнице, паркинг простори, трафостанице, постројење за пречишћавање отпадних вода), укупне површине око **3,60 ha**:

- саобраћајне површине (3,22ha) и
- ППОВ (0,38ha)

ОСТАЛЕ НАМЕНЕ , површине **27,11ha**, садрже:

- зоне пословања (1,34ha) и
- зоне мешовитог пословања (25,77ha)

ОСНОВНА НАМЕНА ПРОСТОРА

Табела 2

НАМЕНА	Постојећа површина (ha)	Учешће у обухвату ПДР (%)	Планирана површина (ha)	Учешће у обухвату ПДР (%)
ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ	30,71	100,0%	30,71	100,0%
Површине за ЈАВНЕ НАМЕНЕ	3,22	10,5%	3,60	11,7%
Саобраћајне површине	3,22	10,5%	3,22	10,5%
Објекти комуналне инфраструктуре (ППОВ)	-	-	0,38	1,2%
Површине и објекти ОСТАЛИХ НАМЕНА	15,20	49,5%	27,11	88,3%
Становање	15,20	49,5%	-	-
Пословање	-		1,34	4,4%
Мешовито пословање	-		25,77	83,9%
ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ – ван грађевинског подручја	12,29	40,0%	-	-
Пољопривредно земљиште	10,59	34,5%	-	-
Шумско земљиште	1,70	5,5%	-	-
УКУПНО ПОДРУЧЈЕ ПЛАНА	31,71	100,0%	30,71	100,0%

ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

Правила грађења се примењују за директно спровођење - издавање ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА, на основу овог ПДР-а.

Елементи урбанистичке регулације који нису обухваћени овим Правилима грађења, дефинишу се важећим Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу.

Правила грађења садрже:

- 1) намену објеката и простора који се могу градити у појединачним зонама под условима утврђеним планским документом, односно намену објеката и простора чија је изградња забрањена у тим зонама;
- 2) услове за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле, као и минималну и максималну површину грађевинске парцеле;
- 3) положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле;
- 4) највећи дозвољени индекс заузетости или највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле;
- 5) највећу дозвољену висину (одређује се висинским котама) или спратност објеката;
- 6) услове за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели;
- 7) услове и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила.
- 8) евентуално и друге услове архитектонског обликовања, материјализације, завршне обраде, колорита и др.

У оквиру посебних правила грађења, дефинисана је ОСНОВНА или ДОМИНАНТНА НАМЕНА, МОГУЋЕ ПРАТЕЋЕ НАМЕНЕ које су компатибилне са основном и НАМЕНЕ ОБЈЕКТА ЧИЈА ГРАДЊА ЈЕ ЗАБРАЊЕНА У ДАТОЈ ЗОНИ. Посебном табелом. дефинисане су намене компатибилне основној намени.

ДОМИНАНТНА НАМЕНА је основна намена која је дефинисана на графичком прилогу

МОГУЋЕ ПРАТЕЋЕ НАМЕНЕ су функције које могу да буду допуна основној намени, али само под условом да та делатност не угрожава основну намену, јавни интерес и животну средину. Пратећа делатност може изузетно да буде и доминантна уколико је КОМПАТИБИЛНА са основном наменом, односно, под условом да не угрожава планирану основну намену шире зоне, јавни интерес и животну средину, и реализује се према правилима дефинисаним за основну намену.

6.2.1. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Уређење и изградња површина и објеката јавне намене вршиће се у оквиру дефинисаних површина према планираној намени простора, али (према потреби) и на погодним локацијама у оквиру површина остале.

ПРЕТЕЖНА НАМЕНА: саобраћајна и комунална инфраструктура

МОГУЋЕ ПРАТЕЋЕ НАМЕНЕ: пратећи објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре, зеленило.

6.2.2. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОВРШИНАМА ОСТАЛИХ НАМЕНА

ПОСЛОВАЊЕ, МЕШОВИТО ПОСЛОВАЊЕ

Намена објеката и простора

Намена објеката и простора

- ОСНОВНА НАМЕНА - Комерцијални садржаји

Комерцијално-пословни комплекси су комплекси различите величине са доминантном комерцијалном наменом. То су комерцијални и пословни објекти углавном у функцији туризма: туристички становање, трговина, занатство, пословне, финансијске услуге и други видови пословања.

- ПРАТЕЋЕ КОМПАТИБИЛНЕ НАМЕНЕ: Туристички пословни објекти, становање и услуге, верски објекти, затим површине и објекти јавне намене: социјална заштита, здравство, култура, спорт и рекреација, зеленило, наука и информатика, објекти пратеће саобраћајне и комуналне инфраструктуре.

- НАМЕНА ОБЈЕКТА КОЈА НИЈЕ ДОЗВОЉЕНА су све намене које својом функцијом могу да угрозе основну намену са било ког аспекта. Забрањене су све делатности које би угрозиле животну средину буком, вибрацијама, гасовима, мирисима, отпадним водама, и другим штетним дејствима, као и објекти који по архитектонско грађевинском склопу не одговарају карактеру захвата.

Типологија објеката

Грађевинске линије према суседним парцелама дефинишу типологију објеката:

- слободностojeћи - објекат не додирује ни једну суседну границу грађевинске парцеле;
- у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне границе грађевинске парцеле);
- у прекинутом низу (или једнострано узидани) - објекат на парцели додирује једну бочну линију грађевинске парцеле.

Општа правила парцелације

Свака грађевинска парцела мора имати излаз на површину јавне намене односно улицу, непосредно или преко приступног пута, минимална ширина приступног пута је 3.50m.

Код парцелације по дубини минимална ширина парцеле пролаза је 3.50m. Грађевинска парцела (планирана и постојећа) треба да има површину и облик који омогућавају изградњу објекта у складу са правилима о грађењу и техничким прописима.

Положај објеката на парцели - хоризонтална регулација

Положај објекта на парцели дефинише се грађевинском линијом у односу на:

- регулацију.
- границу суседне парцеле.
- друге објекте на парцели.

План детаљне регулације
ЗА КОМПЛЕКС „СУНЧЕВ БРЕГ“ У НАСЕЉЕНОМ МЕСТУ
ВУЧКОВИЦА, ОПШТИНА КНИЋ
- Елаборат за рани јавни увид -

Грађевинска линија је линија до које је дозвољена:

- изградња нових објеката.
- доградња објекта.

Удаљеност грађевинске линије објекта од регулационе линије:

- за објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза, грађевинска линија се утврђује према критеријуму прописаном за међусобне удаљености објеката и удаљености објектата од суседних парцела, за предметну зону.

-Уколико постојећи објекат делом излази испред планом дефинисане грађевинске линије задржава се уколико не омета површину јавне намене (регулациону линију), саобраћајну прегледност или суседа на планираној грађевинској линији, уз могућу реконструкцију, адаптацију и санацију, а доградња, изградња и надградња су могуће само иза планом дефинисане грађевинске линије.

Положај објекта у односу на границе суседне парцеле и друге објекте на парцели дефинише се за сваку намену посебно.

Индекси

У Правилима грађења прописане се индекси заузетости парцеле.

Подрумска етажа се не обрачунава у БРГП.

Сутеренска етажа, чисте висине мах 2,40 m, не обрачунава се у БРГП

Висинска регулација

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

Висина појединих етажа одређује се према намени.

Кота пода приземља је мин 0,20 m од меродавне коте терена (најнижа тачка пресека вертикалне фасадне равни објекта и природног терена пре изградње. Природни терен пре изградње подразумева дозвољену интервенцију на терену (могућност модификације терена у односу на постојећи терен) до мах 0,80m, која се регулише нивелацијом терена. За веће објекте и сложене структуре, меродавна кота се утврђује за сваку дилатацију, а мах 1,20m од највише коте терена (највиша тачка пресека вертикалне фасадне равни објекта и природног терена пре изградње).

Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије (ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе) које се користе као помоћни простор, а у случају сутерена породичних стамбених објеката и као стамбени простор, под условом да има довољну висину за ову намену и улаз са нивоа терена.

Правила за постојеће објекте

За изграђене објекте чија су међусобна удаљења и растојања од граница парцеле мања од вредности утврђених овим правилима, у случају реконструкције, на странама ка суседу није дозвољено постављати отворе ниског парапета.

Уколико је постојећи објекат мањи од могућег планираног на основу индекса датих овим Планом, могућа је доградња, односно надградња, уз поштовање следећих услова:

План детаљне регулације
ЗА КОМПЛЕКС „СУНЧЕВ БРЕГ“ У НАСЕЉЕНОМ МЕСТУ
ВУЧКОВИЦА, ОПШТИНА КНИЋ
- Елаборат за рани јавни увид -

- обезбедити потребан број паркинг места на парцели,
- није дозвољено формирање отвореног степеништа за савладавање спратних висина на фасади објекта већ дограђена степеништа морају бити заштићена од спољних утицаја и саставни део објекта;
- Могућа је реконструкција или усаглашавање постојећих објеката који у мањој мери одступају од планиране или претежне грађевинске линије потеза, уколико нису на регулационој линији и уколико не постоје сметње техничке или функционалне природе (саобраћајна прегледност, угрожавање суседа на основној грађевинској линији и сл.).

Други објекат на грађевинској парцели

На парцели се може лоцирати два или више објеката основне и пратеће намене у оквиру индекса изграђености и искоришћености земљишта, поштујући сва остала правила грађења, уколико правилима за појединачне намене није другачије прописано.

Минимална удаљеност објеката на истој парцели износи најмање 4,00 m.

Помоћни и економски објекти

Помоћни објекти су:

- летња кухиња, млекара, санитарни пропусник, магацин хране за сопствену употребу и др.

Економски објекти су:

- сточне стаје, живинарници, свињци, овчарници, козарници, испусти за стоку, ђубришне јаме-ђубришта, пољски клозети и др.

Помоћни објекти уз економски објекат су:

- пушнице, сушнице, кошеви, амбари, надстрешнице за машине и возила, магацини хране и објекти намењени исхрани стоке и др.

Ови објекти не смеју угрозити квалитет намене на суседним парцелама. На обликовање се примењују исти услови као за основни објекат.

Приступ и смештај возила

Смештај возила за основну и пратећу намену искључиво на парцели.

Архитектонско обликовање објеката

Објекти се раде квалитетно од стандардних материјала и носе обележја своје намене.

Уређење парцеле

Парцела се уређује у свему према намени. Основно уређење обухвата нивелацију, зелене површине, партер и одводњавање. Минимални проценат зелених површина на парцели прописан је у оквиру посебних правила грађења за сваку намену.

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

План детаљне регулације
ЗА КОМПЛЕКС „СУНЧЕВ БРЕГ“ У НАСЕЉЕНОМ МЕСТУ
ВУЧКОВИЦА, ОПШТИНА КНИЋ
- Елаборат за рани јавни увид -

Правила за оградивање грађевинске парцеле

Грађевинске парцеле могу се оградити зиданом оградом до максималне висине од 0,90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m.

Ограда грађевинских парцела привредних и комерцијалних објеката (радни и пословни објекти привредно-радних зона, складишта, радионице и сл.) може бити зидана или транспарентна до максималне висине 2,20 m.

Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90m од суседне, могу се оградити транспарентном оградом до висине од 1,40 m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежна општинска служба.

Суседне грађевинске парцеле могу се оградити "живом" (зеленом) оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1,40m (или евентуално пуном зиданом оградом до висине 1,40m уз сагласност суседа).

Оградивање грађевинских парцела за намене које се по закону оградјују врши се на начин који је утврђен одређеним правилником.

Заштита животне средине, технички, санитарни и безбедносни услови

Код увођења програма пословања, обавезно се дефинише карактер програма и мере заштите на локацији, са свим елементима заштите у оквиру објекта, инсталација, опреме, парцеле и захвата. са искључењем из програма реализације свих оних који по условима коришћења и заштите, односно намени, не одговарају карактеру целине, односно према потреби се ради документација са аспекта заштите животне средине.

Основни безбедносни услови везани су за примену сеизмичких прописа, противпожарних прописа, услова из геолошке подлоге и услова заштите од ратних разарања. Код већих радова потребно је извршити испитивања стабилности терена.

ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ

Бруто развијена грађевинска површина представља збир површина свих надземних етажа објеката рачунајући спољне мере ободних зидова.

Процена планиране бруто развијене грађевинске површине извршена је према планираној диспозицији објеката у складу са Пројектним задатком и потребама корисника простора.

Укупна планирана бруто развијена грађевинска површина на подручју Плана, износи оријентационо.104.000 m².

ПРОЦЕНА БРГП

Табела 3

НАМЕНА	Планирана површина (ha)	БРГП (m ²)
ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ	30,71	104.000m ²
Површине за ЈАВНЕ НАМЕНЕ	3,60	1.500m ²

План детаљне регулације
ЗА КОМПЛЕКС „СУНЧЕВ БРЕГ“ У НАСЕЉЕНОМ МЕСТУ
ВУЧКОВИЦА, ОПШТИНА КНИЋ
- Елаборат за рани јавни увид-

Саобраћајне површине	3,22	-
Објекти комуналне инфраструктуре (ППОВ)	0,38	1.500m ²
Површине и објекти ОСТАЛИХ НАМЕНА	27,11	102.500m²
Становање	-	-
Пословање	1,34	2.500m ²
Мешовито пословање	25,77	100.000m ²
УКУПНО ПОДРУЧЈЕ ПЛАНА	30,71	104.000m²

7. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА

Очекивани ефекти планирања су одрживо уређење, коришћење, заштита и презентација једног специфичног комплекса у атару насеља Вучковица који је, захваљујући својим еколошким и геоморфолошким карактеристикама, препознат као простор значајног туристичког потенциала, који ће коначно допринети стварању квалитетнијег економског и привредног амбијента насеља Кнић и непосредног окружења.

План детаљне регулације
ЗА КОМПЛЕКС „СУНЧЕВ БРЕГ“ У НАСЕЉЕНОМ МЕСТУ
ВУЧКОВИЦА, ОПШТИНА КНИЋ
- Елаборат за рани јавни увид-

ГРАФИЧКИ ДЕО

1.1. ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ОПШТИНЕ КНИЋ	
- Реферална карта 1	Р 1:1000
1.2. ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ОПШТИНЕ КНИЋ	
- Шематски приказ уређења насеља Вучковица-Љубић	Р 1:1000
2.1. ОРТОФОТО ПОДЛОГА СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА ПЛАНА	Р 1:1000
2.2. КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА ПЛАНА	Р 1:1000
3.1. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА	Р 1:1000
4.1. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА	Р 1:1000