



ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ТУРИСТИЧКО РЕКРЕАТИВНИ КОМПЛЕКС „МОТЕЛ“ ЛЈУБОВИЈА

ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА



Београд, 2019. године

Садржај документационе основе:

- Одлука о изради Плана детаљне регулације;
- Пројектни задатак за израду Плана детаљне регулације;
- Извод о регистрацији привредног субјекта;
- Лиценца одговорног урбанисте;
- Потврда Инжењерске коморе Србије;
- Изјава одговорног урбанисте;
- Оверени катастарско-топографски план;
- Извод из Записника са одржане Седнице Комисије за планове (бр. 350-13/19-03);
- Допис Општини од стране Д.О.О. Вациљевић и син (бр. 46-9/18-ОУ, од 3.12.2018.);
- Урбанистичка ситуација за ауто-камп, као део Урбанистичког пројекта за ауто-камп Љубовија (Обрађивач: Конинг Д.О.О. Нови Сад, Наручилац: Општина Љубовија);
- Извод из записника са XVIII седнице Комисије за планове (бр. 350-67/19-03, од 03.09.2019.);
- Списак послатих захтева за издавање услова од стране надлежних предузећа;
- Услови надлежних јавних предузећа;
 - ЈП „Путеви Србије“ (бр. 953-10004/19-2, од 24.06.2019.);
 - ЈВП „Србијаводе“ (бр. 3696/1, од 28.06.2019.);
 - VIP mobile (према захтеву бр. 350-5/19-04, од 12.04.2019.);
- Атлас ресурса;
- Атлас потенцијала.



СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ОПШТИНЕ ЉУБОВИЈА

Година 2018	Љубовија, 9.10.2018	Бесплатан примерак
-------------	---------------------	--------------------

БРОЈ:15/2018

Овај службени лист издат је дана 09.10.2018.

Заведен је под бројем 06-383 /2018-03

Службени лист излази у издању на српском језику

Годишња претплата _____ динара.

Рок рекламације је 10 дана

Телефон: 015-561-411

Жиро-рачун општине Љубовија _____

Регистар одлука

1. Одлука о другим изменама и допунама Одлуке о буџету општине Љубовија за 2018. годину;
2. Одлука о изменама и допунама Одлуке о комуналном уређењу;
3. Одлука о изменама и допунама Одлуке о преузимању оснивачких права над Домом здравља „Љубовија“ Љубовија;
4. Решење о сагласности на Друге измене и допуне Програма пословања Јавног комуналног предузећа „Стандард“ Љубовија за 2018. годину;
5. Решење о давању сагласности на Прве измене Посебног Програма коришћења субвенција за 2018. годину Јавног комуналног предузећа „Стандард“ Љубовија;
6. Решење о сагласности на Друге измене и допуне Програма пословања Јавног предузећа за управљање грађевинским земљиштем и путевима „Љубовија“ Љубовија за 2018. годину;
7. План прикупљања резерви крви на подручју општине Љубовија за 2018. годину;
8. Одлука о спровођењу конкурса за именовање директора Јавног комуналног предузећа „Стандард“ Љубовија;
9. Одлука о утврђивању текста Јавног конкурса за именовање директора Јавног комуналног предузећа „Стандард“ Љубовија;
10. Одлука о усвајању Плана детаљне регулације за изградњу далековода 110 КВ Љубовија-државна граница Босна и Херцеговина;
11. Одлука о приступању израде Плана детаљне регулације за израду туристичко-рекреативног комплекса „Мотел“ Љубовија;
12. Одлука да се не израђује стратешка процена утицаја на животну средину Плана детаљне регулације за израду туристичког-рекреативног комплекса „Мотел“ Љубовија;
13. Одлука о приступању израде Плана детаљне регулације „Стара сточна пијаца“ на Старој Љубовији;
14. Одлука да се не израђује стратешка процена утицаја на животну средину Плана детаљне регулације „Стара сточна пијаца“ на Старој Љубовији;
15. Решење о усвајању Извештаја о раду Предшколске установе „Полетарац“ Љубовија за 2017/2018 годину;
16. Решење о сагласности на Годишњи план рада „Предшколске установе „Полетарац“ Љубовија за 2018/2019.годину;
17. Решење о именовању чланова Школског одбора Средње школе „Вук Караџић“ Љубовија;
18. Решење о именовању чланова Управног одбора Предшколске установе „Полетарац“ Љубовија;

**18 РЕДОВНА СЕДНИЦА СКУПШТИНЕ ОПШТИНЕ ЉУБОВИЈА ОД
9.10.2018**

На основу члана 27. и 46. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број: 72/09, 81/09-испр, 64/10-УС, 24/11 и 121/12,42/13-УС,50/13-УС,98/13-УС132/14 и 145/14) и члана 41. Статута општине Љубовија („Службени лист општине Љубовија“, број: 6/2008 и 9/17), члана 121. Пословника Скупштине општине Љубовија, Скупштина општине Љубовија, по претходно прибављеном мишљењу Комисије за планове општине Љубовија, на седници одржаној дана 09.10.2018. године, донела је

О Д Л У К У

О ПРИСТУПАЊУ ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ТУРИСТИЧКО - РЕКРЕАТИВНОГ КОМПЛЕКСА „МОТЕЛ“, ЉУБОВИЈА

Члан 1.

Овом Одлуком приступа се изради Плана детаљне регулације за изградњу Туристичко- рекреативног комплекса „Мотел“ Љубовија (у даљем тексту: План детаљне регулације).

Члан 2 .

Простор за израду Плана детаљне регулације обухвата катастарске парцеле број: 817, 816, 802 и 800, К.О. Читлук, даље иде државним путем I Б реда бр. 28, па границама катастарских парцела број: 1322/1, 1322 и 1323, К.О. Читлук, затим обалом Дрине реке до катастарске парцеле број: 817 К.О. Читлук

У складу са Законом, граница обухвата Плана може бити коригована у току његове израде, односно дефинисана Нацртом плаана.

Члан 3.

Плански основ за израду Плана детаљне регулације је План генералне регулације за насељено место Љубовија („Службени лист општине Љубовија“, број: 10/2014). Услови и смернице за израду Плана детаљне регулације се налазе у Плану генералне регулације за насељено место Љубовија - Поглавље –ТНЦ 9 Туристичко- рекреативни комплекс и викенд зоне.

План детаљне регулације доноси се по захтеву инвеститора општине Љубовија која и финансира његову израду.

Графички део Пана израђује се на овереном катастарско-топографском плану.

Члан 4.

План детаљне регулације садржи: границе Плана и обухват грађевинског подручја, поделу простора на посебне целине и зоне; детаљну намену површина; попис парцела и опис локација за јавне површине, садржаје и објекте; капацитете за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру; правила уређења и правила грађења по целинама и зонама и друге елементе значајне за спровођење Плана детаљне регулације.

Члан 5.

Основни принципи просторног развоја су:

- примена савремених принципа у планирању, уређењу и заштити простора,
- заштита зоне и границе обухвата простора Плана
- заштита и унапређивање животне средине .

Члан 6.

План детаљне регулације се засија на следећим начелима : одрживог развоја кроз интегрални приступ у планирању, равномерног територијалног развоја , учешћа јавности , хоризонталне и вертикалне координације , а у складу са чланом 3. Закона о планирању и изградњи .

Члан 7.

Циљ израде План детаљне регулације је разрада планских решења утврђених планом вишег реда, дефинисање правила уређења и правила грађења, сдобраћајне, енергетске, комуналне и друге инфраструктуре; дефинисање услова приступачности и заштите животне средине, значајних за спровођење Плана.

Основни циљ израде Плана и уређења простора је изградња објеката туристичко-рекреативне намене , као и викенд насеља , а у сврху унапређења и побољшања туристичке понуде на подручју општине Љубовија .

Члан 8.

Концепција уређења простора у Плану детаљне регулације се заснива на дефинисању планских решења и могућностима коришћења површина у обухвату ППР насеља Љубовија - Поглавље - ТНЦ 9 Туристичко- рекреативни комплекс и викенд зоне.

Члан 9.

Материјал за рани јавни увид садржи елементе потребне за упознавање јавности са општим циљевима, сврхом израде Плана, могућим решењима и ефектима планирања .

Нацрт Плана детаљне регулације садржи текстуални и графички део.

До усвајања Плана детаљне регулације примењиваће се План генералне регулације за насељено место Љубовија .

Члан 10.

Рок за израду материјала за рани јавни увид је 30 дана од дана доношења Одлуке.

Рок за израду нацрта Плана детаљне регулације је 60 дана од достављања Извештаја о обављеном раном јавном увиду, под условом да су обрађивачу достављени Законом прописани услови и сагласности надлежних институција .

Члан 11.

Средства за израду Плана детаљне регулације обезбеђује инвеститор општина Љубовија .

Члан 12.

Инвеститор ће , након спроведеног поступка јавне набавке под условима прописаним законом , уговорити израду Плана детаљне регулације са привредним друштвом , односно другим правним лицем које је уписано у одговарајући регистар за обављање послова просторног и урбанистичког планирања и израде планских докумената .

Члан 13.

У циљу израде Плана детаљне регулације надлежни органи, односно организације су у обавези да уступају постојеће копије топографског и катастарског плана, односно дигиталне записе, катастар подземних инсталација, као и дигиталне ортофото снимке без накнаде, а у складу са чланом 40. Закона.

Члан 14.

Рани јавни увид и јавни увид нацрта Плана детаљне регулације обавиће се у складу са члановима 45а и 50. Закона о планирању и изградњи у просторијама Општинске управе општине Љубовија , улица Војводе Мишић а, број 45 , Љубовија .

Члан 15.

Сааставни део ове Одлуке је и Одлука да се не израђује Стратешка процена утицаја на животну средину Плана детаљне регулације за изградњу Туристичко-рекреативног комплекса „Мотел“ Љубовија , а на основу мишљења Општинске управе општине Љубовија-Инспектора за заштиту животне средине, број: 501-23 / 2018-04 од 01.10.2018. године .

Члан 16.

Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу општине Љубовија“.

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ЉУБОВИЈА

Број: 06-377 /2018- 03

ПРЕДСЕДНИК
Скупштине општине
Горан Јосиповић





ПРОЈЕКТНИ ЗАДАТАК
ЗА ИЗРАДУ
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ТУРИСТИЧКО - РЕКРЕАТИВНОГ
КОМПЛЕКСА „МОТЕЛ“, ЉУБОВИЈА

УВОД:

Општина Љубовија, покренула је иницијативу за израду Плана детаљне регулације туристичко-рекреативног комплекса „МОТЕЛ“ у Љубовији. На основу пројектног задатка, урадити планску документацију.

Инвеститор:	Општина Љубовија
Објекат:	комплекс компатибилних намена
Место градње:	Љубовија
Пројекат:	ПДР
Плански основ:	План генералне регулације Љубовија (“Сл.лист општине Љубовија“ бр.10/2014)

ЛОКАЦИЈА:

Планирани обухват комплекса је са источне стране комплекса од кат.п.бр. 817,816, 801, 798/1 и 799 све у К.О. Читлук, дуж пута ИБ реда бр.28, према к.п.бр.1321/1, 1322 и 1323, све у К.О.Читлук са западне стране, и дуж обале реке Дрине, завршно са к.п.бр.817 К.О.Читлук. Већи део обухвата је у оквиру грађевинског подручја.

Прилаз комплексу је постојећи. Размотрити задржавање истог уз планирање сервисне саобраћајнице која би се водила паралелно са путем бр.28 и опслуживала све планиране садржаје у оквиру комплекса.

ОПШТИ ПОДАЦИ:

Пројектант је дужан израдити све текстуалне, графичке и нумеричке прилоге на нивоу важећих Законских аката, на основу овог Пројектног задатка и Извода из ПГР-а .

Током израде ПДР-а, обрађивач је обавезан да сарађује са Инвеститором у циљу усаглашавања пројектних решења и евентуалних потреба фазне градње појединих садржаја.

Инвеститор ће обезбедити ажурну геодетску подлогу, плаћање такси, као и посредовање код надлежних јавних предузећа која дају услове.

Прописи и стандарди

При планирању користити важеће прописе, правилнике и стандарде за ову врсту документације. За дефинисање појединих елемената пројекта, за које нису прописани технички нормативи у нашим техничким прописима и стандардима, као ни условима датим у пројектном задатку, препоручује се коришћење техничких услова и норматива датих из иностраних прописа, уз предходну сагласност Инвеститора.

Рок

Рок за израду ПДР-а је 180 дана од потписивања Уговора, с тим што у року од највише 30 дана треба доставити предлог и концепцију ПДР-а за Рани јавни увид .

Рок за предају нацрта ПДР-а на јавни увид је 10 дана од добијања свих неопходних сагласности.

Рок за испоруку ПДР-а је 10 дана након достављања записника Комисије за планове и отклоњених евентуалних грешака.

Извод из ПГР-а

Највећи део комплекса у обухвату се налази у ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА, највећим делом у зони Туристичко-рекреативни комплекси (ТНЦ 9), затим Пољопривредно земљиште, остало (ТНЦ 15), Становање породично (ТНЦ 4) Становање ван грађевинског реона-викенд зоне (ТНЦ 5а и ТНЦ 9а), Комерцијални објекти и услуге (ТНЦ 10), Шуме (ТНЦ 14) и Регулација водотокова (ТНЦ 16).

ТНЦ 4		ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ (НИСКЕ ГУСТИНЕ СТАНОВАЊА)	
ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА			
<p>У Тнц предвиђене су намене становања. Одобрава се развој делатности у приземним етажама објеката или као једнофункционални објекти, и то под условом да се на грађевинској парцели мора обезбедити простор за прилаз и паркирање возила. Делатности које се обављају на парцелама не смеју ни у ком случају вршити штетне утицаје на околину у смислу емисије буке, аеро и других врста загађења У овим зонама није дозвољена изградња угоститељских објеката и радионичког простора у коме се производе бука и други облици загађења.</p> <p>Породично становање чине појединачно изграђени (слободностојећи) објекти на засебним парцелама. Могућа је и изградња двојних и објеката у низу, уколико је то условљено ширином парцела, њиховим интензивнијим коришћењем или другим разлозима.</p> <p>Ако је у блоку у којем се налази предметна парцела утврђена регулација улица и грађевинске линије, за градњу објеката ће се издати Локацијске дозвола на основу овог Плана. Уколико регулација улица није изведена неопходна је израда Плана детаљне регулације.</p> <p>Густина становника по хектару, у оквиру блока, не сме да пређе 150 ст/ха.</p>			
ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА			
намена површина	<p>Делатности које могу бити заступљене у оквиру објеката мешовите намене (стамбено-пословних) или чисто пословних објеката морају да допринесу на примерен начин подизању квалитета основне функције становања.</p> <p>У овим зонама није дозвољена изградња радионичког и другог простора у коме се производе бука и други облици загађења.</p> <p>Делатности не смеју вршити негативне утицаје на околину.</p> <p>Дозвољене делатности су:</p> <ul style="list-style-type: none">-услужног занатства- јавне делатности, канцеларијско пословање, трговина, мањи простори за спорт (теретане, фитнес сале и др) и сл.-из групе производног занатства са додатно условљеном уникатном или ограниченом производњом. <p>Изградња економских објеката није дозвољена.</p> <p>Парцеле које у постојећем стању имају пољопривредни-економски део, могу га задржати, али само за баштованство (забрањује се држање стоке), или га пренаменити у неку услужну делатност.</p>		
правила парцелације	у постојећим блоковима	минимална површина	3,0 а
		минимална ширина фронта	6,0 м
	у новопланираним блоковима и за нову парцелацију	минимална површина	4,0 а ± 5%
		минимална ширина фронта	12,0 м
<p>За једнострано узидане (двојне) објекте минимална површина парцеле износи: 4,0а (две по 2,0а), а минимална ширина парцеле по 8м.</p> <p>За објекте у низу минимална површина парцеле износи: 2,5а, а минимална ширина парцеле 8,0м.</p>			
приступи парцелама	Све грађевинске парцеле морају имати директан приступ на јавну површину минималне ширине 3,0м (најмање 2,5м). Приступна површина се не може користити за паркирање возила.		
услови за изградњу објеката	подземне етаже	Подземне етаже објеката могу да заузимају већу површину на парцели од надземних делова објекта, при чему грађевинска линија подземних етажа остаје у границама парцеле.	
	макс. индекс заузетости	40%	
	макс.индекс изграђености	1,2 (за П+1+Пк)	
	грађевинске линије	У графичком прилогу План нивелације и регулације су дефинисане грађевинске линије које ће се поштовати ко	

		изградње нових објеката.
	Удаљеност од међа и суседа	<p>Објекат треба да буде најмање 4,0 м удаљен од објеката на суседним парцелама (1,0 и 3,0 м-најмање 2,5м од суседних међа). Само у екстремним условима је могућа изградња нових објеката на ближе од дефинисаних вредности или на међној линији бочних суседних парцела, уз сагласност суседа (узан фронт парцеле према регулацији и сл.) што ће ценити, надлежни Орган управе.</p> <p>За постојеће двојне и друге објекте који су саграђени на ближе од дефинисаних удаљености, могућа је реконструкција и доградња, уз сагласност суседа.</p> <p>Уколико је објекат удаљен мање од 2,5м од бочне границе парцеле, дозвољено је постављање отвора са високим парапетом.</p> <p>Растојање испада(бочно) је минимум 1,0м од међне линије бочног суседа.</p> <p>Растојање објекта од задње међе не може бити мање од мин. $\frac{3}{4}$ венца објекта, односно мин. 5,0м од задње међне линије.</p> <p>Удаљење другог стамбеног објекта је мин. $\frac{1}{2}$ максимално допуштене висине.</p>
	кровови	Препоручују се коси кровови, нагиба кровних равни од највише 40°.
	поткровља	Поткровља могу имати назидак висок највише 1,60м. Уколико се због распона конструкције у таванском делу формира одређени користан простор, исти се може користити искључиво као део дуплекс станова а никако као посебна етажа.
	одводњавање атмосферских вода	Одводњавање атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседне/их парцела.
	спратност	Максимална спратност објеката је (По) П + 1 + Пк (подрум + приземље + један спрат + поткровље); изузетно на угловима доминантних саобраћајница П+2+Пк.
	максималан број стамбених јединица	<p>Максималан број станова на минималној површини парцеле од 0.03.00ха је 3 (максимално 1 стан на површину од 0.01.00 ха $\pm 10\%$), док је за површину парцеле од 0.04.00ха и више максималан број станова четири.</p> <p>Максималан број јединица пословног простора на парцели је две.</p>
паркирање	Паркирање возила се мора регулисати у оквиру парцеле, и то једно паркинг/гаражно место по једној стамбеној јединици, односно једно паркинг место на сваких 65м ² пословног простора.	
уређење слободних површина	Потребно је обезбедити минимално 30% незастртих зелених површина на парцели. Предбаште уредити и озеленити декоративним биљкама. Остале површине се могу уредити у складу са потребама и жељама инвеститора.	
интервенције на постојећим објектима	Дозвољава се надзиђивање постојећих објеката уколико то не доводи до премашивања постављених урбанистичких параметара. Уколико постоји више власника над једним објектом надзиђивање се мора вршити над целим објектом истовремено и уз сагласност свих власника. Уз надзиђивање објекта обавеза инвеститора је да изврши реконструкцију фасада објекта над којим се врши надоградња.	
изградња других објеката на парцели	<p>На истој грађевинској парцели се као засебни објекти могу градити и други објекти, намењени становању и делатностима или помоћни објекти, уколико то не доводи до повећања урбанистичких параметара преко прописане мере. Уколико је други објекат стамбени мора бити најмање 5,0м удаљен од главног објекта и према њему сме имати само отворе са високим парапетом. Растојања другог објекта од бочних граница парцеле, као и растојање према објектима на суседним парцелама су иста као и за главни објекат на парцели. Највећа спратност другог објекта је По+П+1.</p> <p>Помоћни објекти се обавезно постављају у унутрашњост парцеле и њихова грађевинска</p>	

	линија не сме бити постављена испред грађевинске линије главног објекта. Услов за помоћне објекте је да буде најмање 1,0м удаљен од бочне границе парцеле. Највећа дозвољена спратност за помоћне објекте и гараже је II (приземље). Максимална површина помоћних објеката и гаража је 45 м ² (брuto, укупно на парцели).
ограђивање парцела	<p>Грађевинске парцеле се могу ограђивати зиданом оградом до висине од 0.9 м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом и живицом до висине од 1.4 м. Парцеле чија је коте нивелете виша од 0.9 м од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом и живицом до висине од 1.4 м која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган.</p> <p>Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови оgrade и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1.4 м уз сагласност суседа, тако да стубови оgrade буду на земљишту власника оgrade. Зидана ограда до саобраћајнице није дозвољена.</p> <p>Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1.4 м која се поставља према катастарском плану и оператy, тако да стубови оgrade буду на земљишту власника оgrade.</p> <p>Оgrade објеката на углу не могу бити више од 0.9 м рачунајући од коте тротоара, ако ометају прегледност саобраћајнице. Објекти са пасажима могу имати капије. Врата и капије на пасажима и уличној огради се не могу отварати према регулационој линији. Код стамбено пословних објеката потребно је улаз у пословни део објекта одвојити од стамбеног дела парцеле.</p> <p>Одступање од утврђених висина ограда према суседима је могуће само уз међусобну сагласност. Одступање од услова за оgrade према улицама није дозвољено, сем у висини и то до максимално 20 цм.</p>

ТНЦ 5а и ТНЦ 9а	СТАНОВАЊЕ ВАН ГРАЂЕВИНСКОГ РЕОНА-ВИКЕНД ЗОНА
ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	
<p>Ова ТНЦ се дефинише на појединачним изграђеним парцелама ван компактног грађевинског подручја, које се проглашавају парцелама у грађевинском подручју.</p> <p>За такве локације у потесу између Дрине и Државног пута Iб реда важиће правила за туристичко рекреативне комплексе и викенд зону. У осталом делу обухвата за такве појединачне локације важиће правила за рурално становање. Намена се дефинише за постојећи изграђени део (окућницу) и површину мин потребну за функционисање одређене намене.</p>	

ТНЦ 9	ТУРИСТИЧКО РЕКРЕАТИВНИ КОМПЛЕКСИ И ВИКЕНД ЗОНЕ
ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	
<p>Предуслов за активирање ових грађевинских подручја (између државног пута Лозница-Бајина Башта и Дрине) је изградња приступних путева и остале инфраструктуре кроз планове детаљне регулације, при чему дефинисати минимално 20% површине обухвата за јавну употребу.</p> <p>Објекти за одмор и рекреацију и пратећи објекти, могу се градити само на грађевинским парцелама које нису под шумом и које се не налазе на ерозивном подручју, клизишту, зонама заштите других објеката или су планиране за изградњу других објеката (путеви и др. јавни објекти); Изузетно изградња објеката се може вршити и на грађевинским парцелама које су делимично под шумом, под условом да се не врши сеча дрвећа на парцели.</p> <p>У оквиру ових грађевинских подручја могућа је изградња индивидуалних објеката за одмор или изградња објеката намењених гостима (за смештај, исхрану, одмор и рекреацију и др.) у функцији сеоског, ловног и других облика туризма. На парцелама које су намењене за изградњу објеката за смештај и исхрану гостију, у функцији туризма, могућа је изградња већег броја објеката за смештај гостију или објеката са већим бројем стамбених јединица (апартманског типа) или соба за издавање и пратећих објеката за исхрану, одмор и рекреацију и сл.</p> <p>Дозвољена је изградња следећих објеката: индивидуалних објеката за одмор и то: стамбених, са максимално једном стамбеном јединицом; стамбено - пословних, са максимално једном стамбеном и једном пословном јединицом, компатибилне намене (трговина прехранбеним производима, угоститељски садржаји и сл.); помоћних и економских објеката, уз индивидуалне објекте за одмор, максималне површине до 50,0м²; објеката за смештај и исхрану гостију, са свим пратећим садржајима</p>	

и других пословних објеката, компатибилне намене (угоститељство, туризам, спорт и рекреација); **јавних површина и објеката**; саобраћајне, енергетске, комуналне и друге инфраструктуре; **објеката и површина за спорт и рекреацију**; рибака, расадника и сл.; **парковских и других зелених површина**.

Није дозвољена изградња: производних и других објеката у којима се обављају делатности које емитују негативне утицаје на околину, формирање индивидуалних пољопривредних економија, мини фарми и сл.

Ниједан објекат у плавном подручју (небрањеној зони) не може постати објекат трајног карактера.

Даља изградња викенд кућа у речним долинама је забрањена до доношења одговарајућег плана.

За изградњу **објеката у функцији туризма**: објеката за смештај и исхрану гостију, рибака, већих спортских објеката чијом изградњом се утиче на промену конфигурације терена или значајну имену пејзажа, обавезна је израда урбанистичког пројекта или плана детаљне регулације.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

намена објеката	Намена је дефинисана Правилима уређења.	
правила парцелације	Услови за парцелацију се односе искључиво на формирање нових парцела у типичним целинама. Површине парцела могу бити и мање или веће уколико се то дефинише урбанистичким планом.	
	минимална површина парцеле	3,5 а за постој објекте 8,0 а за нове објекте
	оптимална површина парцеле	10,0 а
	минимална ширина фронта	11 м
	оптимална ширина фронта	22 м
приступ парцелама	Све грађевинске парцеле морају имати директан приступ на јавну површину или преко сукорисничке површине. Минимална ширина приступа који се мора обезбедити је 3.0 м. Приступна површина се не може користити за паркирање возила.	
услови за изградњу објеката	подземне етаже	Определити уз респектовање нивоа подземних вода.
	индекс заузетости парцеле	до 40%
	грађевинске линије	Објекти се постављају на преовлађујућу грађевинску линију улице или приступне саобраћајнице. Уколико грађевинска линија није дефинисана, објекти ће се поставити на линију која је удаљена минимално 5.0м од регулационе, под условом да нема других ограничења. Уколико саобраћајница није формирана у назначеној регулационој ширини, приликом издавања Локацијске дозволе поштоваће се следеће правило: - од осовине постојеће саобраћајнице, нанеће се по половина регулационе ширине на обе стране и те линије ће бити планиране регулационе линије, - у односу на тако планирану регулациону линију дефинисаће се грађевинска линија, - уколико је регулациона ширина већа од дефинисане, иста се задржава без измена и у односу на њу се дефинише грађевинска линија.
	удаљеност од међа и суседа	Сви објекти до регулације су искључиво слободностојећи објекти. Изузетно се на парцелама које су уже од 11.0 м може дозволити изградња објеката у низу (двојних објеката), под посебним условима и ако постоји међусобна сагласност суседа међаша. Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) породичног стамбеног викенд објекта и линије суседне грађевинске парцеле за: - слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације 1.0м - слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне

		<p>оријентације 2,5 м.</p> <p>За изграђене викенд објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од дефинисаних вредности, у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија сем оних са минималном висином парапета од 160 цм.</p>
	кровови	На главним објектима су дозвољене све врсте кровова. На осталим објектима се препоручују коси кровови, нагиба кровних равни од највише 45°.
	подкровља	Поткровља могу имати наиздак висок највише 1,80м.
	одвођење атмосферских вода	Одводњавање атмосферских вода са објеката и са партерних површина није дозвољено преко суседне/их парцела.
	спратност	Максимално П+1+Пк.
	максимални број стамбених јединица	једна
паркирање	Обавезно је обезбедити све потребе за паркирањем у оквиру сопствене парцеле.	
уређење слободних површина	У оквиру сваке парцеле неопходно је обезбедити минимално 50% незастртих зелених површина.	
интервенције на постојећим објектима	<p>Дозвољава се надзиђивање постојећих објеката према условима који важе и за изградњу нових објеката.</p> <p>Не могу се обнављати и реконструисати објекти или делови објеката који се налазе између грађевинске и регулационе линије.</p> <p>Објекти који су предходно добили Грађевинску дозволу (Одобрење за градњу) у складу са предходно важећим законским прописима, могу се обнављати и реконструисати под условом да се на међусобним удаљеностима између објеката и између објеката и граница парцела, не могу формирати отвори главних просторија.</p>	
изградња других објеката на парцели	<p>На парцели се као засебни објекти могу градити и други објекти, намењени становању и делатностима или помоћни објекти, уколико се тиме не премашују постављени урбанистички параметри. Највећа спратност другог објекта на парцели је П. Услови за постављање објекта према међама су идентични условима за главни објекат.</p> <p>Економски објекти и помоћни објекти (оставе, надстрешнице и сл.) могу бити максималне површине 50 м².</p> <p>До привођења намени парцела, на истим се могу постављати и монтажно-демонтажни објекти али искључиво на преовлађујућу грађевинску линију улице.</p> <p>Могу се градити и помоћни објекти (оставе, бунари, септичке јаме, бунари и др.).</p>	
ограђивање парцела	<p>Грађевинске парцеле се могу ограђивати зиданом оградом до висине од 0.9 м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом и живицом до висине од 1.4 м. Транспарентне ограде према суседима могу бити максимално високе 1,8м.</p> <p>Парцеле чија је кота нивелете виша од 0.9 м од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом и живицом до висине од 1.4 м која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган.</p> <p>Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1.4 м уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.</p> <p>Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1.4 м која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.</p> <p>Ограде објеката на углу не могу бити више од 0.9 м рачунајући од коте тротоара уколико нарушавају визуелну прегледност саобраћајнице.</p> <p>Врата и капије на уличној огради се не могу отварати према регулацији. Код стамбено пословних објеката потребно је улаз у пословни део објекта одвојити од стамбеног дела парцеле.</p> <p>Посебни услови за изградњу ограда:</p> <p>- висина парапета је максимално 0,5м,</p>	

	- транспарентном оградом се сматра она која има минималну прозирност од 20%.
посебни услови	Постављање објеката типа: киосци, летње и зимске баште, јавни тоалети, рекламни панои и сл., у овој зони дефинисаће се посебним општинским актом (Програмом постављања пословних и других објеката на јавним површинама). Парцеле поред регионалног (магистралног) пута а налазе се ван грађевинског подручја насеља не могу имати директан приступ на пут сем ако се за то не прибави посебно одобрење "ЈП Пuteви Србије".
објекти чија је изградња забрањена	Унутар ових зона не смеју се обављати делатности непоменуте у поглављу "намена површина". У случају промена закона о класификацији делатности, односно, прерасподеле и преименовања појединих делатности или увођења нових, могућност смештаја истих у простору одредиће се на основу садржајне и правне сличности и следбености овде пописаних делатности и група делатности. Намена или капацитет објекта могу бити забрањене или ограничене другим законским прописима, одлукама локалне самоуправе, еколошким елаборатима (трговина алкохолним пићима и близина коцкарница у близини школа и сл.).

ТНЦ 10- КОМЕРЦИЈАЛНИ ОБЈЕКТИ И УСЛУГЕ		
ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА		
Ови услови се односе на локације који се налазе непосредно уз државни пут Ib реда уз или у стамбеним насељским зонама и обухватају широк спектар делатности. Сваки појединачни комплекс мора имати приступ на јавни пут. У овој зони је могућа изградња комплекса терцијарних (услужних) делатности, услужног занатства, производног занатства код којег се додатно условљава уникатна или ограничена производња, мањих стоваришта грађевинског материјала, а могућа је изградња објеката намењених за јавне службе, саобраћајне и инфраструктурне површине, мањих спортских објеката и зелене површине. Локације не могу оптерећивати суседство (стамбене зоне) у саобраћајном смислу а визуелно се морају уклопити у окружење, односно допринети његовом визуелном ефекту. Постојеће парцеле са изграђеним објектима становања могу остати стамбене са правилима грађења ТНЦ 4. Индустријска производња, мали производни погони и делатности које производе буку и друга загађења, нису дозвољени. За потребе дефинисање јавних намена обавезна је израда Плана детаљне регулације. За појединачне локације неопходна је израда Урбанистичког пројекта.		
ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА		
намена објеката	У овој зони је могућа изградња комплекса терцијарних (услужних) делатности, услужног занатства, производног занатства код којег се додатно условљава уникатна или ограничена производња, угоститељских објеката, мањих стоваришта грађевинског материјала, а могућа је изградња објеката намењених за јавне службе, саобраћајне и инфраструктурне површине, мањих спортских објеката и зелене површине. Локације не могу оптерећивати суседство у саобраћајном смислу а визуелно се морају уклопити у окружење, односно допринети његовом визуелном ефекту. Индустријска производња, мали производни погони и делатности које производе буку и друга загађења, нису дозвољени.	
правила парцелације	Минимална површина парцеле је 7,0 ари.	
приступ парцелама	Све грађевинске парцеле морају имати директан приступ на јавну површину ширине 3,0 м (мин. 2,5м). Приступна површина се не може користити за паркирање возила. Парцеле поред државног пута I реда у потесу Ваган не могу имати директан приступ на исти, Приступ на парцеле се изводи са паралелних, сабирних саобраћајница или других насељских саобраћајница.	
услови за изградњу објеката	подземне етаже	Подземне етаже објеката могу да заузимају већу површину на парцели од надземних делова објекта, при чему грађевинска линија подземних етажа остаје у границама парцеле.
	индекс заузетости парцеле	60%
	индекс изграђености	2,4

	грађевинске линије	У графичком прилогу План нивелације и регулације су дефинисане грађевинске линије које ће се поштовати код изградње нових објеката. Уколико нису дефинисане овим Планом грађевинске линије ће бити прецизно дефинисане у Плановима детаљне регулације и урбанистичким пројектима.
	удаљеност од међа и суседа	Објекат треба да буде најмање 4,0 м удаљен од објеката на суседним парцелама (1,0 и 3,0 м-најмање 2,5м од суседних међа). Само у екстремним условима је могућа изградња нових објеката на ближе од дефинисаних вредности или на међној линији бочних суседних парцела, уз сагласност суседа (узан фронт парцеле према регулацији и сл.) што ће ценити, надлежни Орган управе. За постојеће двојне и друге објекте који су саграђени на ближе од дефинисаних удаљености, могућа је реконструкција и доградња, уз сагласност суседа. Уколико је објекат удаљен мање од 2,5м од бочне границе парцеле, дозвољено је постављање отвора са високим парапетом. Удаљење другог стамбеног објекта је мин. ½ максимално допуштене висине.
	кровови	Препоручују се коси кровови, нагиба кровних равни од највише 40°.
	подкровља	Поткровља могу имати назидак висок највише 1,60м.
	одвођење атмосферских вода	Одводњавање атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседне/их парцела.
	спратност	Максимална спратност објеката је (По) П+2+Пк.
паркирање		У складу са урбанистичким планом или посебним Нормативима који су дефинисани у поглављу "Саобраћај".
уређење слободних површина		Обавезно је формирање незастртих зелених површина на минимално 10% површине сваке парцеле на којој се налази постојећи објекат. Избор зеленила и партерно уређење може бити по избору инвеститора. За нове комплексе, обавезно је формирање зелених површина на минимално 20% површине сваке парцеле и озелењен паркинг.
интервенције на постојећим објектима		Дозвољава се надзиђивање постојећих објеката уколико то не доводи до премапивања постављених урбанистичких параметара.
изградња других објеката на парцели		У оквиру опште дефинисане намене дозвољена је и изградња објеката компатибилне намене (магацини, надстрешнице, потребна постројења и опрема, инфраструктурни објекти и сл.).
помоћни објекти		Помоћни простор сместити у оквиру приземља или подрума сваког појединачног објекта или као засебни објекат на парцели, иза главног, максималне површине 100 м ² .
ограђивање парцела		Све парцеле се могу оградити оградом до максималне висине од 220 цм. Ограде према јавним површинама су обавезно прозирне.
посебни услови		Главне фасаде објеката дефинисати према саобраћајницама. Уколико се објекат налази поред државног пута државни пут Ib реда обавеза инвеститора је да идејна решења фасада објеката достави на мишљење Комисији за планове општине.

ТНЦ 14	ШУМЕ И ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ
ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	

Шумско подручје обухвата шуме у државној и у приватној својини. Шумама у државној својини, које су обухваћене шумским подручјем, газдује се на основу опште основе газдовања шумама и посебних основа газдовања шумама. Шумама у приватној својини газдује се на основу опште основе и програма газдовања приватним шумама. Шумама и шумским земљиштем у државној својини газдује ЈП „Србијашуме“.

Шуме се могу налазити и у грађевинском реону насеља а што је делимично приказано на графичким прилозима. Уколико се по катастарском стању земљиште води као шумско и на терену постоји шума (што често није случај због неажурног катастарског стања), земљиште се задржава као шумско.

Општи циљеви газдовања шумама су да се обезбеди: трајно повећање приноса и производње, максимална производња дрвне масе, очување и повећање вредности шума, економичност и рентабилност, јачање и развијање општекорисних функција шума и повећање производње и коришћења дивљачи. Ради остваривања ових циљева утврђују се мере (биолошко- узгојне и уређајне природе), које треба да усмере развој шума у жељеном правцу, које ће обезбедити најбоље коришћење производних потенцијала станишта и стварање квалитетних састојина високог и изданачког узгојног облика оних врста дрвећа које имају највећу економску вредност и могу постићи максимални прираст дрвне масе и дивљачи, а тиме ће се створити и потребни услови за успешну производњу крупне дивљачи.

Шуме и шумско земљиште је идентификовано на подлози, према расположивим картама.

Постојеће шуме треба очувати и унапредити. Крчење шума је дозвољено само у следећим случајевима: ради промене врсте дрвећа или узгојних облика; ради изградње објеката чија је изградња дозвољена; у случајевима када то захтева општи интерес утврђен на основу закона. Санитарне сече шуме подразумевају се као нега шуме.

У оквиру ових површина дозвољена је изградња путева, стаза, канала, мостова, инфраструктурних инсталација и објеката и других сличних објеката, као и објеката који обезбеђују унапређење коришћења шума. Пре утврђивања трасе водова (електро и ТТ), жичара и сличних објеката, који пролазе кроз шуму, обавезно је прибављање мишљења корисника, односно власника шуме.

објекти чија је изградња забрањена

Унутар ових зона не смеју се обављати делатности непоменуте у поглављу "правила грађења".Изградња стамбених, стамбено пословних, пословних, економских и др. објеката је забрањена.

ТНЦ 15

**ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ, ОСТАЛО
(ЗАТЕЧЕНА И СЕЗОНСКА ДОМАЋИНСТВА)**

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Пољопривредно земљиште обухвата површине намењене пољопривредној производњи, изван планираног грађевинског подручја и то: оранице, баште, воћњаке, винограде, расаднике, стакленике и пластенике, ливаде, пашњаке и сл., као и земљиште које се може привести намени за пољопривредну производњу. На подручју обухвата Плана могућа је изградња објеката за развој **еколошке пољопривредне производње**. **У оквиру пољопривредног земљишта дозвољена је** (уколико власник не поседује друго одговарајуће необрадиво пољопривредно земљиште) **изградња објеката у функцији примарне пољопривредне производње и то:** објеката за производњу воћа, поврћа и цвећа у затвореном простору (стакленици, пластеници); објеката за производњу гљива; глиста, пужева, рибњака; фарми и др.

У оквиру пољопривредног земљишта, и осталог земљишта ван грађевинског реона, дозвољена је (уколико се задовоље и други услови) **изградња саобраћајних, водопривредних, енергетских и телекомуникационих објеката и инфраструктуре и постављање инфраструктурне опреме.**

Могућа је изградња рибњака на обрадивом пољопривредном земљишту, уз сагласност надлежног водопривредног предузећа и министарства и према условим дефинисаним овим планом.

Коришћење пољопривредног земљишта **у непољопривредне сврхе** (за подизање вештачких ливада и шума, за експлоатацију минералних сировина, када је утврђен општи интерес) може се вршити према условима утврђеним Законом о пољопривредном земљишту („Сл.гласник РС“, бр. 62/2006, 65/2008-др.закон и 41/2009).

На пољопривредном земљишту **у границама обухвата Плана, није дозвољена изградња** стамбених објеката, а због близине грађевинског подручја и објеката (фарме) за интензиван узгој стоке, перади и крзнаша (**преко 50 условних грла**) и објеката за прераду пољопривредних производа (кланице и сл.). **Забрањено је** пољопривредно земљиште користити за ауто отпаде, депоновање грађевинског и другог материјала и сл. Забрањено је одлагање опасних и штетних материја на пољопривредном земљишту и у водотоцима и каналима за наводњавање и одводњавање Затечена домаћинства ван грађевинског реона дисперзно су размештена на територији целе општине. Ова домаћинства, као и друга која нису евидентирана на подлози (засеоци, махале и сл.), а постојала су у време доношења Плана задржавају се на

постојећим локацијама, а земљиште добија статус грађевинског земљишта ван грађевинског реона. Спровођење ће се вршити **директно на основу ПГР-а**, изузев ако надлежни орган Градске управе или Комисија за планове закључе да је неопходна израда урбанистичког пројекта.

За изградњу рибњака и мини фарми, капацитета преко 10 условних грла, ван грађевинског подручја, обавезна је израда урбанистичког пројекта.

Пољопривредно земљиште се може налазити и унутар грађевинског подручја насеља. Услови за њихову изградњу и коришћење су идентични без обзира да ли се налазе унутар или ван грађевинског подручја.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Правила грађења се односе на појединачне парцеле.

Дозвољена намена објеката

У оквиру пољопривредног земљишта дозвољена је (уколико се задовоље и други услови) **изградња објеката у функцији примарне пољопривредне производње и то:** магацина за репроматеријал (семе, вештачка ђубрива, саднице и сл.); објеката за смештај пољопривредне механизације; објеката за производњу воћа, поврћа и цвећа у затвореном простору (стакленици, пластеници); објеката за производњу гљива; глиста, пужева, рибњака; сушара за воће и поврће; фарми и др.

У оквиру пољопривредног земљишта, и осталог земљишта ван грађевинског реона, **дозвољена је** (уколико се задовоље и други услови) **изградња саобраћајних, водопривредних, енергетских и телекомуникационих објеката и инфраструктуре и постављање инфраструктурне опреме.**

Забрањена намена објеката

На пољопривредном земљишту у границама обухвата Плана, **није дозвољена изградња** стамбених објеката, а због близине грађевинског подручја и објеката (фарме) за интензиван узгој стоке, перади и крзнаша (преко 50 условних грла) и објеката за прераду пољопривредних производа (кланице и сл.).

Забрањено је пољопривредно земљиште користити за ауто отпаде, депоновање грађевинског и другог материјала и сл. Забрањено је одлагање опасних и штетних материја на пољопривредном земљишту и у водотоцима и каналима за наводњавање и одводњавање.

Типологија објеката

Објекти намењени пољопривредној производњи су слободностојећи објекти или групације слободностојећих објеката међусобно функционално повезаних.

Спратност

Максимална спратност објеката је **П+Пк** (приземље + поткровље). Висина назидка поткровља износи максимално 1,6м;

Индекс заузетости

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

Грађевинска линија

Минимално растојање између грађевинске и регулационе линије, за објекте на пољопривредном земљишту је **5,0м**, од локалног (општинског пута) и атарског пута.

Позиционирање објеката и мере заштите од пољопривреде

Објекти у којима се држе **копитари, папкари и живина** морају бити удаљени **најмање 15м** од регулационе линије и **најмање 20м** од објекта за снабдевање водом и потока и река.

Ћубриште -прихватни базен мора бити удаљени **најмање 15м** од регулационе линије и **најмање 20м** од објекта за снабдевање водом и потока и река.

За позиционирање **производних објеката у функцији пољопривреде** (изузев за пластенике, стакленике и силосе) и **сточних фарми** примењују се следећа минимална заштитна одстојања:

-од стамбених објеката - **200м**;

-од саобраћајнице: државног пута - **100,0м**; и општинског пута: **50,0м**.

Наведена растојања могу бити и већа ако то покаже процена утицаја на животну средину.

Удаљеност објекта од међних линија

~За **производне објекте**, минимално растојање од бочних и задње границе парцеле је **5,0м**.

~За **воћарско- виноградарске кућице**, магацине и објекте за смештај машина и алата, најмање дозвољено **растојање основног габарита објекта** (без испада) од границе суседне грађевинске парцеле износи: **1,0м**, изузев за објекте за које је посебним противпожарним условима дефинисано **веће растојање**. Минимално растојање од објекта на суседној парцели је 6м (1,0м+ 5,0м)

За **производне објекте- фарме**, удаљености од међа и објеката на суседним парцелама, у зависности од капацитета, услова заштите животне средине, посебних против пожарних услова и др., и уз примену претходно наведених заштитних одстојања, **износи минимално 5,0м од бочне и задње међе и минимално 10,0м, од објеката на суседној парцели ван грађевинског подручја.**

Пристап парцелама

Свакој парцели, односно производном комплексу (фарми) обезбедити пристапни пут минималне ширине 5,0м.

Ограђивање парцела

Парцеле се могу ограђивати. Максимална висина оградe износи **2,2м**.

објекти чија је изградња забрањена

Унутар ових зона не смеју се обављати делатности непоменуте у поглављу "правила грађења".

Намена или капацитет објекта могу бити забрањене или ограничене другим законским прописима, одлукама локалне самоуправе и сл.).

ТНЦ 16**РЕГУЛАЦИЈА ВОДОТОКОВА(ВОДА И ВОДЕНЕ ПОВРШИНЕ)****ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**

Зоне водопривредних објеката представљају природни и вештачки водотоци: реке и потоци и деонице постојећих и планираних канала. У оквиру ове зоне дозвољена је изградња купалишта, шеталишта, мостова, прелаза и сл. Ако су испуњени други услови, може се дозволити изградња и постављање угоститељских и туристичких објеката, сплавова, бродова-ресторана и објеката спорта и рекреације. Изградња других објеката је забрањена. Ниједан објекат у плавном подручју (небрањеној зони) не може постати објекат трајног карактера.

Постављање сепарација речног материјала је дозвољено у радној зони за експлоатацију шљунка и девастираним деловима обале, уз посебно одобрење водопривредног предузећа.

Даља изградња викендица у приобаљу Дрине је забрањена до доношења одговарајућих планова.

Обале и водотокове уредити тзв. «натуралним» начином, што подразумева употребу материјала као што су камен и земљани затрављени насипи, као и зелени појасеви високе вегетације. Обала Дрине се може уредити и бетонским бедемима.

Зона приобаља и водених површина се може налазити и унутар грађевинског подручја насеља.

Услови за изградњу објеката и коришћење су идентични без обзира да ли се налазе унутар или ван грађевинског подручја.

ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗА ВОДОПРИВРЕДНЕ ОБЈЕКТЕ:

- Потребно је редовно одржавање и чишћење постојећих водотока,
- забрањено је одлагање комуналног, анималног и другог отпада у водотоке,
- потребно је регулисати постојеће водотоке, који имају бујични карактер,
- забрањује се изградња објеката на трасама/парцелама пројектованих канала,
- забрањује се изградња у појасу ширине минимално 5,0 м од горњих ивица, са обе стране канала (уколико то експлоатацијом, претходно, другачије није решено); у оба случаја пожељно је грађевинску линију дефинисати што даље од канала,
- код деоница регулисаних корита водотока, са обе стране обале остављају се слободни, резервни појасеви, ширине минимално 5,0м, за прилаз регулацијама и друге потребе водопривреде; у овим зонама/ појасевима се не сме ништа градити,
- код нерегулисаних водотока, чије трасе пролазе кроз грађевинско подручје насеља, због непознавања и неизучености водног режима, не постоји могућност одређивања појасева и коридора регулисаних корита; из тих разлога не дозвољава се изградња никаквих објеката у зонама речних долина, без претходних хидролошких подлога, хидрауличких прорачуна, као и за то потребних анализа, студија, идејних и генералних решења и друге за то неопходне техничке документације; за изградњу нових објеката обавеза је инвеститора да се обрати ЈВП „Србијаводе“, за дефинисање посебних услова;

Уређење водотокова и заштита од великих поплавних вода реке Дрине и притока

За водотоке на предметном подручју, с обзиром да се просторно својим положајем великим делом налазе у зонама пољопривредног земљишта, даје се генерални услов да исте треба регулисати за меродавне велике воде вероватноће појава Q4% (уз могућност пријема и пропуста великих вода вероватноће појава Q2%). Међутим, код траса нерегулисаних водотокова, које у насељу пролазе кроз грађевинско подручје, због недостатка потребних података, непознавања и неизучености водног режима, те тако и немогућности одређивања појасева и коридора регулисаних корита, не планирати изградњу никаквих објеката у зонама речних долина, без претходног обезбеђења потребних хидролошких подлога и хидрауличких прорачуна, као и за то потребних анализа, студија, идејних и генералних решења и остале за то неопходне техничке документације.

Коришћење водног земљишта

- Земљиште дуж водотока, може се користити само на начин којим се у целини не ремети водни режим и не угрожава спровођење одбране од поплава и заштите од великих вода. Саставни део простора за одбрану од поплава, чини и заштитни појас са шумом и заштитним зеленилом у инундационом подручју водотока (корито за велику воду).
- Водно земљиште (**јавно добро воде**), може се користити без водопривредне сагласности (као акта по ЗОВ) само као пашњак, ливада и ораница, за чега је Инвеститору такође потребна писмена сагласност корисника (ЈВП «Србијаводе» Београд).
- Од значаја је нагласити и имати у виду, да у оквиру обављања осалих активности, недозвољено је и недопустиво смањивати и затварати протицајни профил водотока због повећања поседа грађевинског земљишта.

Нивелете планираних мостова и прелаза преко водотока и канала морају бити тако одређене да доње ивице конструкција објеката (ДИК) имају посебан зазор изнад нивоа меродавних рачунских вода за прописану заштитну висину, у складу са за то важећим прописима, за шта ће се издавати водопривредни услови за сваки објекат посебно.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

РЕСТОРАНИ НА ВОДИ:

Ресторани на води (бродови - ресторани) су пловећи објекти (пловећа постројења) на води, који нису предвиђени за честа премештања, а чија је основна намена пружање угоститељских услуга. Дозвољено је и проширење намена на: културне (камерна позоришта, изложбени простори), туристичке (културно-ревијске манифестације, хотели), спортске (рекреативни центри и клубови) као и комбиноване намене. Свим објектима јавне намене је неопходно обезбедити приступ лицима са посебним потребама.

Није дозвољено постављање објеката у зони од по 200 м од моста (граничног прелаза).

Услови за постављање ресторана на води су: максимална величина објекта је 250 м² са минималним размаком између објеката од 15 м, дубина воде при постављању ресторана мора бити већа од дубине газа при минималном водостају, на локацијама уз пловне објекте поставити депласманске објекте, тако да не угрожавају безбедност пловидбе, прилаз објекту обезбедити преко приступног моста који је са обалом везан зглобном везом, а сајле и подупирачи не смеју ометати кретање обалоутврдом, за привез пловила користити неопходне битве и нише за заштиту обале од оштећења, све приступне стазе морају бити потпуно осветљене, обезбедити прикључке на воду, струју и телефон, ресторани морају да имају уређај за пречишћавање отпадних вода (санитарних и фекалних) или непропусни танк који мора да испуњава важеће санитарно техничке услове.

РЕКРЕАТИВНИ СПЛАВОВИ:

То су стационирана пловила састављена од плутајућих тела са малим газом, која нису предвиђена за стално премештање, а садрже платформе за сунчање и кабину за смештај опреме и рекреациони боравак људи. Просечна величина ових сплавова је 6,0 x 6,0м (максимално једна етажа) а међусобна удаљеност 15 м. Неопходно је обезбедити евакуацију чврстог отпада у залеђу. За санитарно употребљене воде користити монтажне санитарне чворове са саморазградњом.

КУПАЛИШТЕ (К)

У оквиру зоне купалишта (оријентационо графички дефинисано три локације уз Дрину) могуће је постављање објеката који су у функцији основне намене и који су сезонског карактера. Заједно са туристичко-рекреативним зонама у залеђу чине интегралну целину.

СОЈЕНИЦЕ (БАРАКЕ) (С)

Сојенице (бараке) су дрвени објекти уз обалу или изнад воде, рекреативне намене, подигнути на стубове ради заштите од поплава. До доношења одговарајућег урбанистичког плана или Програма постављања објеката, није дозвољена даља изградња. Постојеће локације се могу користити уз претходна ограничења и смањења, уз унапређење заштите околине и заштите воде од загађења.

Спратност сојеница/барака је максимално П+Пк а највеће дозвољене висине од 7,0м.

Приликом уређења ове зоне неопходна је реконструкција и дање формирање зелених површина, као и уређење купалишта.

Статус сојеница/барака ће се дефинисати посебном општинском одлуком.

Општинском одлуком се дефинишу и услови за постављање других објеката на води (брод-ресторани, рекреативни сплавови и сл).

Осим наведеног, дозвољене су и намене које обухватају водопривреду и улов рибе на рекама и вађење шљунка и песка (уз сагласност и услове надлежног водопривредног предузећа и других служби и предузећа, поштујући важеће прописе из ове области).

објекти чија је изградња забрањена	Унутар ових зона не смеју се обављати делатности непоменуте у поглављу "правила грађења". Намена или капацитет објекта могу бити забрањене или ограничене другим законским прописима, одлукама локалне самоуправе, еколошким елаборатима (трговина алкохолним пићима и близина коцкарница у близини школа и сл.).
---	---

Инфраструктурна мрежа и објекти

Место и начин опремања земљишта саобраћајном и комуналном инфраструктурном мрежом приказани су на одговарајућим графичким прилозима Плана који утврђују услове изградње инфраструктурне мреже, а описани су и у одговарајућим поглављима текстуалног дела Плана.

У зонама које су предвиђене за израду Плана детаљне регулације услови изградње инфраструктурне мреже и објекта дефинисаће се истим.

У зонама које нису предвиђене за даљу планску разраду, за постојеће саобраћајне површине које немају довољну регулациону ширину дефинисану Планом генералне регулације, као и изградњу нових саобраћајних површина, на основу овог плана радиће се Пројекти препарцелације и парцелације, а након формирања грађевинских парцела Урбанистички пројекти за изградњу истих. Ове саобраћајнице су овим Планом дефинисане у поглављу „Саобраћај“.

У зонама за које постоје важећи урбанистички планови у делу јавних саобраћаних површина на основу истих ће се радити Пројекти препарцелације и парцелације.

У оквиру Урбанистичких пројеката дефинисаће се трасе комуналних инфраструктурних водова (водовод, канализација, ТТ инсталације, ЕЕ инсталације, гасовод, и др.)

У зонама које нису предвиђене за даљу планску разраду, за саобраћајне површине где је регулациона ширина формирана у складу са законским прописима, услови изградње и доградње саобраћајних површина (тротоари, канали за одвођење атмосферских вода и др.), као и дефинисање траса комуналних инсталација, потребна је израда Урбанистичких пројеката у складу са Законом и другим прописима, условима дефинисаним Планом генералне регулације за насеље Шабац и могуће друге документације која се односи на изградњу исте.

Улице које су изведене, али у делу раскрснице немају изведене планиране радијусе тротоара за несметано кретање пешака, у том делу ће се реализовати према Плану генералне регулације на основу којег ће се радити Пројекат препарцелације и парцелације.

У случају потребе сви недостајући подаци о саобраћајној инфраструктури који постоје у урбанистичкој документацији рађеној по свим претходним законима се могу користити.

Услови изградње комуналне инфраструктуре се дефинишу кроз Планове детаљне регулације.

Уколико се укаже потреба, да се услови изградње комуналне инфраструктуре коригују у важећим Плановима детаљне регулације, као и Урбанистичким пројектима могуће је дефинисати исте изградом урбанистичких пројеката за изградњу комуналне инфраструктуре, по потреби.

За дистрибутивне трафо-станице, гасне мерно-регулационе станице, објекте водоводне и канализационе мреже, и др. комуналне комплексе, грађевинске парцеле ће се формирати на основу Пројекта препарцелације и парцелације, а услови за изградњу истих ће се дефинисати кроз Урбанистичке пројекте уколико нису дефинисани урбанистичким плановима, а налазе се у оквиру јавних површина.

Примарна линијска комунална и саобраћајна инфраструктура ван грађевинског реона ће се дефинисати кроз Планове детаљне регулације.

Линијска инфраструктура ван зона јавног земљишта, на приватном земљишту ће се градити на основу уговора о установљавању права службености.

Приликом израде Урбанистичких пројеката за изградњу или доградњу саобраћајне, и комуналне инфраструктурне мреже, могућа су мања одступања због усклађивања елемената техничког решења постојећих и планираних објеката и инфраструктуре, конфигурације терена, носивости тла, имовинско правних односа и др. Урбанистички пројекти ће се радити и за сву недостајућу инфраструктуру.

УРБАНИСТИЧО РЕШЕЊЕ:

План детаљне регулације се ради на ажурној геодетској подлози са уцртаним подземним инсталацијама.

Урбанистичко решење комплекса треба првенствено да разреши могућности безбедног приступа планираним садржајима, с обзиром на фреквентност магистралног пута . За главни приступ користити постојећи прилаз уз разматрање могућности задржавања истог(евентуално проширење са новим прикључењем и искључењем) и планирање сервисне саобраћајнице паралелне магистралном пута .

Намену површина ускладити са условима датим кроз Извод из ПГР-а, односно пренаменом у тангирајућим зонама.

СМЕРНИЦЕ ЗА ПЛАНИРАЊЕ: ИНСТАЛАЦИЈЕ (Опште смернице)

На предметном подручју постоје водови комуналних инсталација (електро, канализациона и водоводна). Положај инфраструктурних водова биће приказан у оквиру катастарa подземних инсталација (на геодетској подлози).

Планер, односно урбаниста је дужан извршити координацију свих инсталација – постојећих и пројектованих инсталација (јавна расвета, телекомуникације, електроинсталације, атмосферска и фекална канализација, водовод) као и да реши укрштања с постојећим инфраструктурним објектима и инсталацијама, са заштитом истих током планиране интервенције у оквиру комплекса, као и коначном заштитом.

УРБАНИСТИЧКО РЕШЕЊЕ

Слободном простору дати архитектонски израз заштићеног окружења, с обзиром да цео простор мора егзистирати са градом, а “физичка препрека” је магистрални пут .

Простор планирати као савремен, максимално функционалан и рационалан, како у периоду планирања, тако и у периоду експлоатације, водећи рачуна о објектима који га окружују, а који нису у обухвату.

Посебну пажњу посветити:

- Физичкој структури и организацији простора, те задовољавању функционалних захтева у оквиру задате намене;
- Уређењу терена и партерном решењу, уз очување постојећег околног зеленила, и пројектовању новог у складу са климатским условима и наменом простора;
- рационалности и економичности решења у целини.

ПОПЛОЧАЊЕ И ИНТЕРНИ САОБРАЋАЈ

У оквиру сваке просторне целине у оквиру комплекса, потребно је предложити обраду површине и избор материјала и начина поплочања у делу саобраћајних површина, тротоара, паркинга.... Интерне саобраћајнице, колско-пешачког карактера планирати мин. ширине 3,5м. Исте морају задовољити и потребе приступа противпожарног возила у случају акцедентне ситуације. Генерално предвидети употребу квалитетних и трајних материјала, који задовољавају тражене норме, са посебним акцентом на лако одржавање и трајност у периоду експлоатације. Приликом одабира материјала и начина завршне обраде, мора се активно укључити Општина Љубовија.

КОЛСКИ ПРИЛАЗИ

На планираној површини потребно је предвидети нужне колске прилазе. Потребно је приказати колске прилазе за интерветна возила и приказати начин њиховог обезбеђења.

УРБАНА ОПРЕМА

У оквиру ПДР-а, посебно у туристичко-рекреативној зони, као и уделу уређења дела водотока, дати смернице и опремање елементима урбане опреме:

- елементи за седење и одмор
- корпе за отпатке
- огласна табла или инфо- стуб

ДОСТУПНОСТ ПРОСТОРА

Комплетан простор прилагодити за коришћење комплексног простора, тако да било која намена и функција просторне целине, не омета функционисање постојећих објеката у оквиру комплекса, а све у складу са вежећим законским актима и правилницима.

ПЛАНИРАНИ САДРЖАЈ КОМПЛЕКСА

У оквиру комплекса предвидети:

1. Мрежу приступних саобраћајница које ће опслуживати цео комплекс, са максималним могућностима да се задржи само један улаз на предметно подручје, а да се приступи просторним целинама обезбеде планирањем сервисних саобраћајница у улицама нижег реда. Постојећи улаз на парцелу комерцијалних делатности и услуга задржати уколико је тај улаз добио одобрење кроз претходну планску, урбанистичку и пројектну документацију документацију. За исте је неопходно дати и услове пре/парцелације са елементима за спровођење.

2. Туристичко-рекреативни комплекс у оквиру кога је неопходно решити следеће садржаје дате по зонама за :

- зона мотела, његову реконструкцију, доградњу, евентуално уклањање и градњу новог објекта са пратећим садржајима (базени, спортски терени, приступне саобраћајнице, платои, паркинзи за путнички и аутобуски саобраћај, зелене површине..,
- зоне намењене спорту и рекреацији грађана са садржајима, који омогућавају квалитетан боравак у природи и у близини реке (трим и бицикличке стазе, авантура парк, аквапарк, аутокамп и сл.), са пратећим садржајима

3. Викенд зона која постоји у намени површина, може бити проширена на шумско и пољопривредно земљиште, с тим што на лицу места треба утврдити квалитет дрвног засада и проценити квалитет истог, па уколико се процени, зона шуме и шумског земљишта се може задржати или кориговати

- 4. Зона становања- размотриту прилаз у оквиру комплекса или дати намену пословања, комбиновано становање и пословање, комерцијално-услужних делатности... С обзиром да су уз магистрални пут и активирање комплекса, биће потребе за садржајима пословања разних делатности.
- 5. Зону водотока, треба регулисати тако да сем регулације корита, буду планирани садржаји пешачких и бицикличких стаза, декоративног зеленила, урбаног мобилијара... За исти је неопходно дати и услове за пре/парцелацију са елементима за спровођење директно након доношења ПДР-а
- 6. Пољопривредно земљиште око водотока у источном делу комплекса пренаменовати или у спортско-рекреативну или туристичко-рекреативну намену у оквиру које треба дати смернице да се река и њене притоке искористе у најбоље могућем смислу. У оквиру ове зоне дати смернице за уређење обале и њено активно и уређено коришћење.
- 7. Све зоне и намене земљишта у оквиру комплекса треба дефинисати тако да се кроз планску и урбанистичку документацију обала може користити за купање, сунчање, приступ пловилима, пристаништа...
- 8. Друго недостајуће и горе не поменуто (по предлогу урбаниста и пројектанта).

У току обраде Плана детаљне регулације, обавезно се обратити надлежним јавним предузећима и службама за сагласност на локацију и услове који се морају испоштовати у даљој разради комплекса:

- ЛП „СРБИЈАВОДЕ“ Београд
- ЛП „СРБИЈА ПУТЕВИ“ Београд
- Електродистрибуција Лозница
- ЈКП „СТАНДАРД“ Љубовија
- Телеком Србија
- МУП Србије, Одсек за ванредне ситуације
- И др. Установама и институцијама које су потребне дати своје мишљење и услове за реализацију ПДР-а

Напомена: Уколико урбаниста има предлог за додатним садржајем или наменом који би побољшао целокупан квалитет комплекса, треба да Општинској управи презентује и укаже, пре израде Урбанистичког пројекта.

ЕКОЛОГИЈА И ОБНОВЉИВИ ИЗВОРИ

Потребно је размотрити могућност еколошки прихватљивих решења, као и могућност искориштавања обновљивих извора енергије (постављање Сунчаних колектора на објекте, пуњаче телефона на јавним површинама...).

РЕЛЕВАНТНОСТ ПРОСТОРА

Овим пројектом се желе подстаћи динамичнији економски раст и развој општине Љубовија кроз развој туристичко-рекреативне-спортске инфраструктуре у Љубовији који ће започети са процесом просторног уређења да би се омогућила економска трансформација у тржишно оријентисану привреду.

Структурне промене у туристичкој потреби Округа, а самим тим и у општини Љубовија имале су за последицу недостатка капацитета и садржаја. Као и у великом делу Србије, лепота природе је евидентна, а услуге, капацитети и садржаји, не прате могућности. Све то онемогућава даљем развоју општине Љубовија, а самим тим и недовољно развијеност туризма и привреде у целини.

Такође је евидентан проблем неуређености грађевинског земљишта, тј. уситњености парцела и неопремљености зоне инфраструктуром, па не постоји могућност за изградњу нових и реконструкцију постојећих објеката.

Пројекат се бави проширењем постојеће зоне, проблемом неопремљености инфраструктуром зоне што директно утиче на инвестиције—страних и домаћих, нема нових радних места, смањени су приходи у буџет Општине и др.

Пројекат покрива територију општине Љубовија, односно простор дефинисане зоне и има утицај и на општине у окружењу, Мали Зворник, Бајина Башта и шире, јер изградњом нових капацитета и отварањем нових радних места стварају се услови за запошљавања и из суседних општина. Потребно је додатно опремање зоне ради одговарања на захтеве заинтересованих инвеститора и даљег привлачења инвестиција.

Успостављањем зоне ојачаће се капацитет и локалне администрације за побољшање пословног окружења и услуга. Омогућиће се лакше и брже издавање и добијање грађевинских дозвола. Приоритет акције је јачање активности локалног економског развоја побољшањем пословне инфраструктуре.

То ће бити омогућено кроз развој зона доступних са привлачење нових инвестиција. Нове могућности запошљавања биће понуђене локалном становништву што ће побољшати животни стандард и квалитет живота.

Предност зоне је у лакшем обезбеђењу дозвола за пословање или за изградњу неопходног простора за туристичке, рекреативне, спортске, викенд и др. садржаје или услужне делатности, што свакако привлачи пажњу потенцијалним инвеститорима.

Зона такође унапређују животни амбијент јер концентрише туристичке садржаје на локацијама које су комунално и инфраструктурно опремљене на начин да не оптерећују нормално функционисање урбаних градских средина.

Израда ПДР-а је у складу и са Националним планом развоја који је поставио задатак:

- Да дефинише стратешке циљеве регионалног развоја земље;
- Да пружи реалистичан план за остварење ових циљева кроз идентификацију најважнијих приоритетних праваца регионалног развоја и постави институционални оквир за имплементацију Националног плана;
- Да постави одреднице и мерљиве показатеље за формулисање и примену секторских политика које остварују ефекте на регионалном нивоу и да постави основе за координацију политике регионалног развоја са другим политикама (регионалним, националним, ЕУ);
- Да обезбеди оквир за планске и програмске документе на другим територијалним нивоима;
- Да обезбеди хармонизацију политике регионалног развоја и политике просторног планирања у циљу постизања равномерног територијалног развоја;
- Да укључи све заинтересоване стране у реализацију политика дефинисаних у Националном плану.

Израда Плана детаљне регулације прати План генералне регулације Љубовија, а дефинисан је и Просторним планом општине Љубовија.

ОЧЕКИВАНИ РЕЗУЛТАТИ

Предметна зона се односи на испарцелисано грађевинско земљиште (јавно и остало) опремљено неопходном комуналном инфраструктуром, укључујући унутрашњу мрежу путева, снабдевање водом, канализацијом, струјом и телекомуникацијама и намењено продаји или рентирању у циљу постизања туристичког развоја.

ВРСТА ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Израду ПДР-а, по прихваћеном РЈУ од стране Општине Љубовија радити у складу са Законом о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр.72/09, 81/09, 24/11, 121/12, 43/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14), Планом генералне регулације Љубовија ("Сл.лист општине Љубовија", бр. 10/2014) и Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС", бр.64/15).

У оквиру ПДР-а одредити делове комплекса који се морају разрађивати Урбанистичким пројектом/има.

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

При изради ПДР-а, могуће је урадити и Идејно решење у оквиру неке од зона (мотел, викенд зона, аутокамп...), са довољно елемената регулације, парцелације и др. неопходно за директно провођење, уколико је познат Инвеститор и јасна намена простора.

Идејно решење објеката потребно је да садржи хоризонталне и вертикалне габарите, везу са околним наменама....

У складу са наведеним, **општи циљ израде** Плана је усклађивање планираних решења са ситуацијом на терену, дефинисање траса, коридора и капацитета засаобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру, дефинисање мреже јавне комуналне инфраструктуре, дефинисање правила уређења и правила грађења, процена потребних средстава за уређење површина јавне намене и изградњу јавне комуналне инфраструктуре и заштита животне средине и природних целина.

Посебни циљ израде плана детаљне регулације је потреба да се плански уреди простор, како би се избегло стихијско и планом нерегулисано коришћење земљишта на предметној локацији. Такође, циљ израде је и сагледавање утицаја планираних намена на животну средину.

МЕТОДОЛОГИЈА ИЗРАДЕ

У поступку израде нових планских решења потребно је да се обезбеди следећи плански приступ:

- Да се за целокупно подручје, сними катастарско - топографски план у размери 1: 500(1:1000) са овером у РГЗ –у
- Да се План детаљне регулације уради у ГИС окружењу са системом показатеља који омогућују праћење остваривања Плана.
- Графички прилози треба да буду допуњени одговарајућим атрибутима (алфанумеричким подацима) у форми јединствене базе података;
- Обрађивачи планског документа су дужни да поступају по примедбама и мишљењима Комисије за планове након обављене стручне контроле плана, а најкасније у року од **15 дана** од дана достављања извештаја надлежног органа;
- Обрађивачи планског документа **су дужни** да по позиву надлежног општинског органа образлажу планска решења пред Комисијом за планове, јавним трибинама заинтересоване јавности, као и седницама Скупштине општине Љубовија.

Прилози:

- План намене површина-Извод из ППР-а

обрадила



Зорица Шимић, дипл.инг.арх.

Инвеститор:
Општина Љубовија

.....

ИЗВОД ИЗ ПГР-а

План намене површина

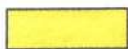


САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ



државни пут

ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА:



становање породично (ТНЦ 4)



становање ван грађевинског реона - викенд зона



ТУРИСТИЧКО-РЕКРЕАТИВНИ КОМПЛЕКСИ



КОМЕРЦИЈАЛНИ ОБЈЕТИ И УСЛУГЕ



ШУМЕ



ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ, ОСТАЛО

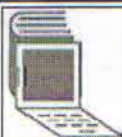


РЕГУЛАЦИЈА ВОДОТОКОВА



ЛОКАЦИЈА ПДР

Zorica Šimić
Зорица Шимић, дипл.инг.арх.



8000030194139

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

Матични / Регистарски број 20667800

СТАТУС

Статус привредног субјекта Активно привредно друштво

ПРАВНА ФОРМА

Правна форма Друштво са ограниченом одговорношћу

ПОСЛОВНО ИМЕПословно име URBOPOLIS DOO PRIVREDNO DRUŠTVO ZA PROSTORNO
PLANIRANJE BEOGRAD (VRAČAR)

Скраћено пословно име URBOPOLIS DOO BEOGRAD

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА**Адреса седишта**

Општина Београд-Врачар

Место Београд-Врачар

Улица Шуматовачка

Број и слово 8

Спрат, број стана и слово / /

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ**Подаци оснивања**

Датум оснивања 4. август 2010

Време трајања

Време трајања привредног субјекта Неограничено

Претежна делатност

Шифра делатности 7111

Назив делатности Архитектонска делатност

Остали идентификациони подаци

Порески Идентификациони Број (ПИБ) 106724864

РЗЗО Број 4000475196

Контакт подаци

Телефон 1

+381 11 3860808

Подаци о статусу / оснивачком акту☐ Постоји обавеза овере измена
оснивачког акта

Датум важећег статута

Датум важећег оснивачког акта

22. октобар 2013

Законски (статутарни) заступници**Физичка лица**

1. Име

Медена

Презиме Милић

ЈМБГ

0310977715120

Функција

Директор

Ограничење
супотписом

не постоји ограничење супотписом

Чланови / Сувласници**Подаци о члану**

Име и презиме Медена Милић

ЈМБГ

0310977715120

Подаци о капиталу**Новчани**

износ

датум

Уписан: 1.000,00 EUR

износ

датум

Уплаћен: 500,00 EUR, у противвредности од
53.112,80 RSD

30. јул 2010

износ(%)

Сувласништво удела од 100,00000

Основни капитал друштва**Новчани**

износ

датум

Уписан: 1.000,00 EUR

износ

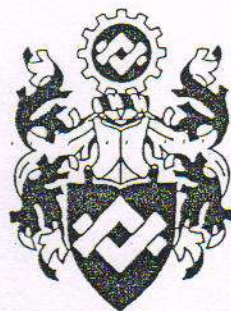
датум

Уплаћен: 500,00 EUR, у противвредности од
53.112,80 RSD

30. јул 2010

Регистратор, Миладин Маглов





ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Миодраг Б. Ралевић

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 2406950710288

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и
урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 0572 04



У Београду,
08. јануара 2004. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милош Лазовић

Проф. др Милош Лазовић
дипл. грађ. инж.

Број: 12-02/330670
Београд, 14.01.2019. године



На основу члана 75. Статута Инжењерске коморе Србије
("СГ РС", бр. 88/05, 16/09 и 27/16), а на лични захтев члана Коморе,
Инжењерска комора Србије издаје

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Миодраг Б. Ралевић, дипл.инж.арх.
лиценца број

200 0572 04

за

**одговорног урбанисту за руковођење израдом урбанистичких
планова и урбанистичких пројеката**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је
измирио обавезу плаћања чланарине Комори закључно са 08.01.2020.
године, као и да му одлуком Суда части издата лиценца није одузета.



Потпредседник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије

Латинка Обрадовић
Латинка Обрадовић, дипл. грађ. инж.

На основу Закона 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, 83/2018, 31/2019 и 37/2019-др.закон),

као именовани одговорни урбаниста планског документа:

**План детаљне регулације за туристичко-рекреативни комплекс „Мотел“
Љубовија**

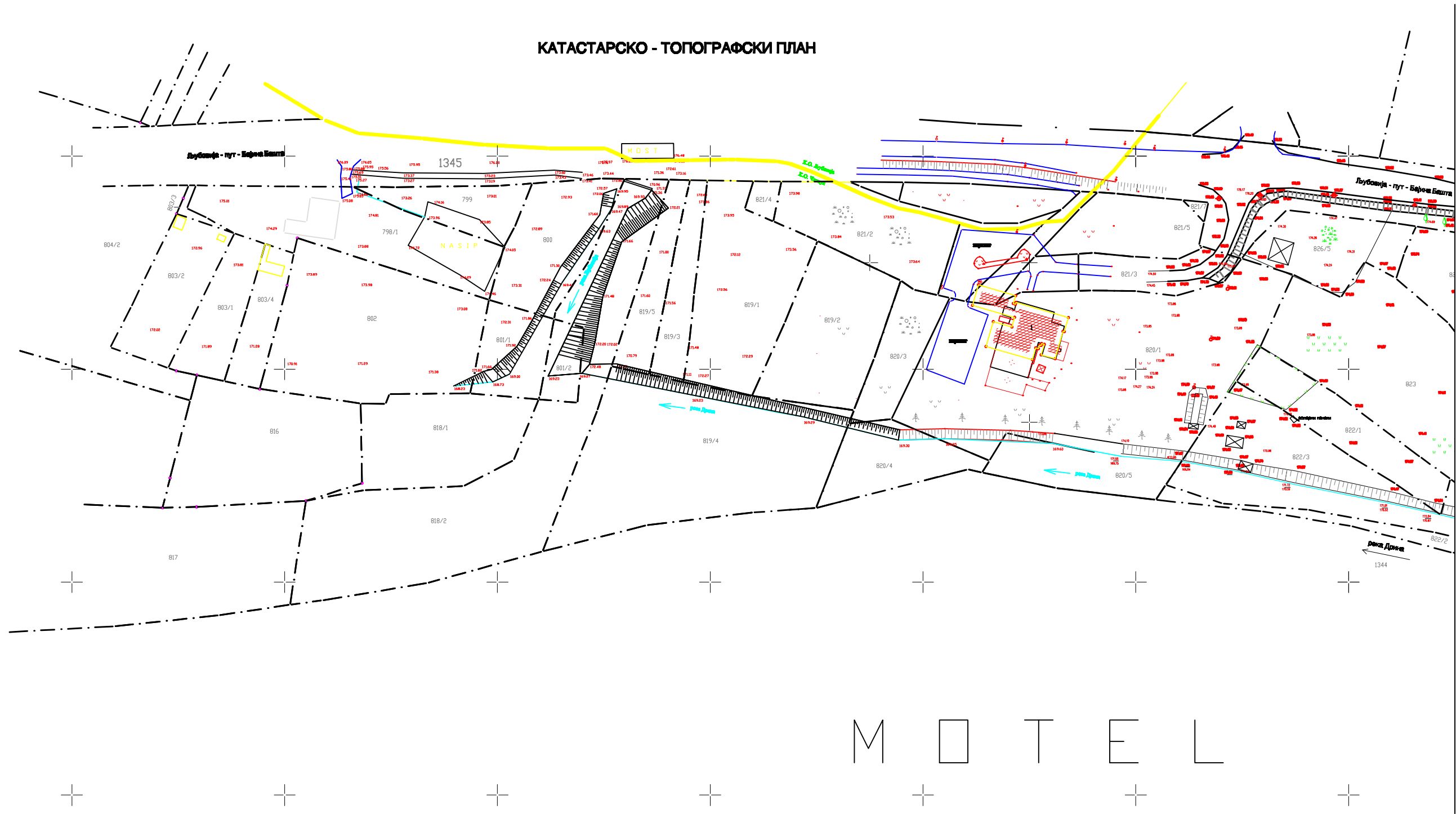
ИЗЈАВЉУЈЕМ

Да је Нацрт планског документа урађен у складу са Законом и прописима донетим на основу Закона, да је нацрт планског документа припремљен на основу званичних и релевантних података и подлога, као и да је нацрт планског документа усклађен са условима ималаца јавних овлашћења и са извештајем о обављеном раном јавном увиду, као и да је усклађен са планским документима ширег подручја.



проф. др Миодраг Ралевић, дипл.инж.арх.
лиценца број 200 572 04

КАТАСТАРСКО - ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

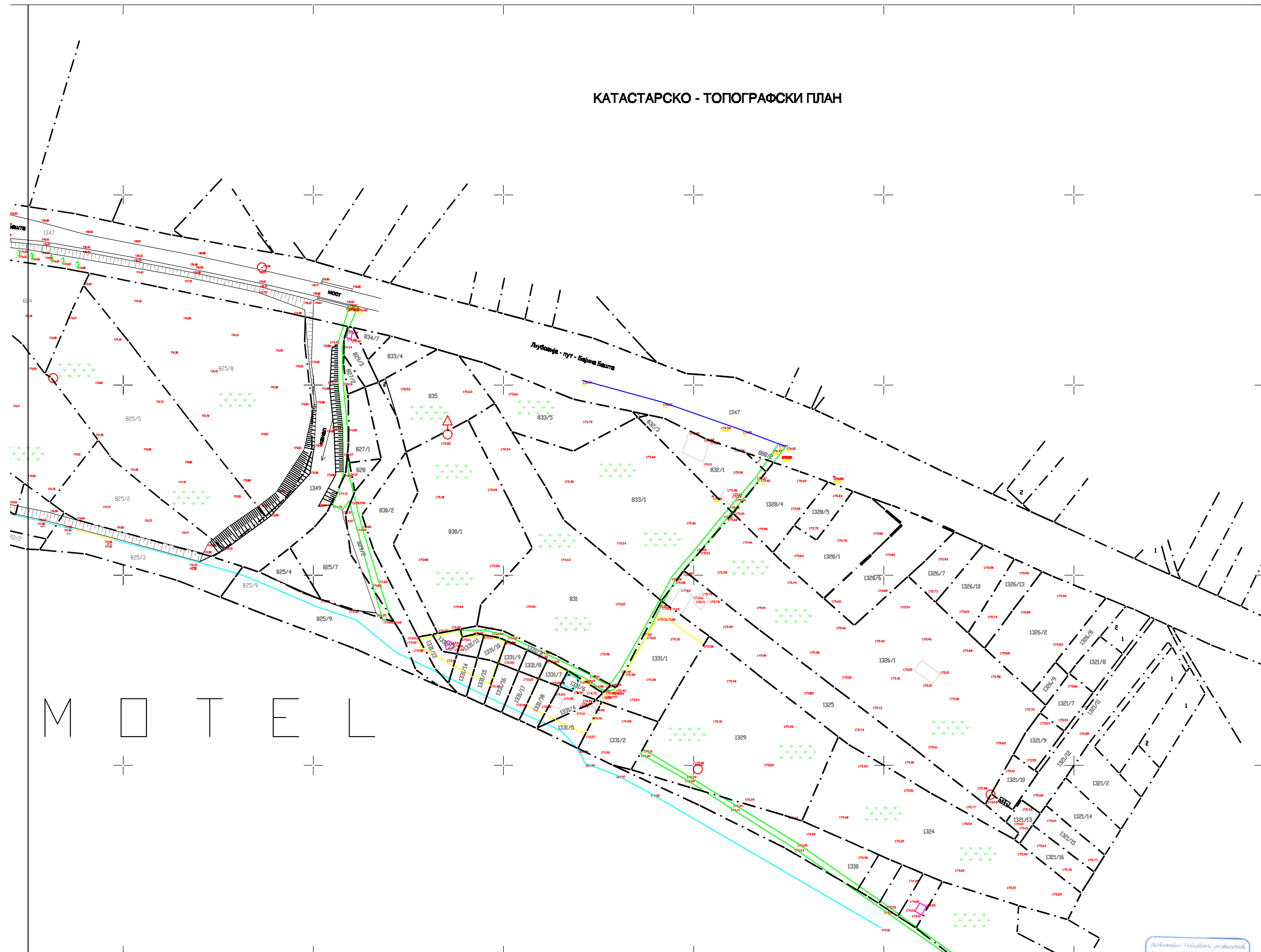


M O T E L

Aleksandar Mihailović, proizvođač
SZR "GEOMETAR"
VALJEVO

A. Kuznetsov

M O T E L



ИЗВОД ИЗ ЗАПИСНИКА

Са тринаесте седнице Комисије у новом сазиву Комисије

У вези са припремљеним материјалом ПДР-а Славица Ференц је сматрала да је превасходни задатак Комисије давање стручног мишљења да ли је План урађен у складу са Законом, Правилником и плановима ширег подручја. Нема ништа против ширег обухвата, али да се испуни Законом предвиђен садржај. Није јасно шта ће бити на том подручју? У нацрту Плана нису дозвољене варијанте. Прецизирала је сугестије за израду нацрта Плана:

1. У правном основу навести Одлуку о изради или не изради Извештаја о стратешкој процени.
2. Просторни план општине Љубовија није плански основ за ово подручје већ ПГР. Ако се ППО наводи као плански основ, онда мора да се напише и шта тачно тамо пише за подручје обухвата ПГР. Изводи у Поглављу 3 нису тачни.
3. Предложена проширења обухвата плана морају да се договоре са локалном самоуправом пошто се не ради о минималним и техничким проширењима. Ако су заиста неопходна толика проширења, потребно је за толико проширити и геодетску подлогу, као и проширити број извода из других планова детаљне регулације. Ако се у обухвату овог плана налазе границе других планова детаљне регулације, у смерницама за спровођење плана се морају јасно дати одредбе које говоре о томе који план се примењује (не примењује, мења и др.). Моје мишљење је да нема потребе да у обухват плана улази подручје са друге стране државног пута али није спорно што су рађене анализе ширег подручја и то све може да се задржи у документацији плана.
4. Закључци из анализе постојећег стања би у скраћеној форми морали да се нађу у тексту нацрта, а да се додатно упуту на документацију (не на начин који је дат у елаборату за РЈУ, да се даје пример једног блока, а остало да се тражи у документацији).
5. Поглавље 7: Помиње се производна зона у тексту што је вероватно техничка грешка.
6. Примере из праксе не стављати у нацрт плана (оставити у документацији). Нацрт плана не може да садржи варијантна решења. Јасно се морају дефинисати границе јавног и осталог земљишта и заштитне зоне (зоне које ограничавају изградњу). Дати јасна правила уређења и грађења на јавном земљишту. На осталом земљишту дефинисати доминантне и компатибилне намене у складу са пројектним задатком који обрађивач усагласи са локалном самоуправом и условима носиоца јавних овлашћења. Уколико обрађивач инсистира да већем броју компатибилних намена, у правилима спровођења мора јасно разрадити инструменте за реализацију.
7. Нема графичких прилога који представљају извод из планова ширег подручја. За нацрт плана урадити одговарајуће изводе.
8. Графички прилог "постојећа намена површина": Ископиран је лист ПГР-а који на том нивоу даје постојећу намену површина у тренутку израде. Обзиром да је детаљна постојећа намена дата у Атласу ресурса, мислим да је то довољно, само треба направити везу текста и графике.

9. Прилог "Програм": Да ли је овај програм одобрен од стране локалне самоуправе? Ако је одобрен, требао би бити уграђен у елаборат за јавни увид (текстуални и графички део). Овако како је дат, не схвата се чему служи. За нацрт Плана договорити програмски задатак са локалном самоуправом. По мом мишљењу, било би добро јасно издвојити програм за уређење површина јавне намене: обезбеђење јавног приступа обали, услови за уређење јавне плаже, шеталишта, евентуално обалоутврде и приступног мола за потребе учесника регате. Површина аутокампа треба да буде на површини јавне намене и повезана приступима са државног пута и осталим јавним садржајима.
10. Графички прилог 3 "Саобраћајно решење" није саобраћајно решење већ извод из ПГР. За нацрт Плана прибавити одговарајуће услове "Путева Србије" на планиране нове прикључке.
11. Графички прилог 4 "Планирана намена површина": Текст и графички прилог (који је једини обавезујући по Правилнику) нису усаглашени.
12. У блоку 5.2 је промењена намена комерцијалних услуга (дефинисана ПГР-ом) у индивидуално становање. Сматрам да се ПДР-ом не могу мењати доминантне намене које су дефинисане ПГР-ом, наменама које нису наведене као компатибилне. Ако и јесу наведене, нема извода нити образложења.
13. Графички прилог 5 "Планирана ППД намена површина": намене у нацрту плана усагласити са условима који ће се прибавити од носиоца јавних овлашћења и у координацији са локалном самоуправом.
14. На седници Комисије сам посебно скренула пажњу обрађивачу да постоје ограничавајући услови који су прибављени приликом израде плана ширег подручја: услови ЈВП "Србије воде", Министарства спољних и унутрашњих послова. Објаснила сам начин на који ЈП "Путеви Србије" узимају захтев на разматрање.

Општи закључак:

Може се рећи да је обрађивач плана направио добре анализе постојећег стања и делимично добро проценио ресурсе. Садржај елабората за рани јавни увид није усклађен у складу са Законом и Правилником. Примарно, нема конкретног графичког прилога са дефинисаном претежном наменом површина који заједно са текстом, треба како Комисији, тако и локалној самоуправи и грађанима да, бар угрубо, представи шта је конкретно планирано на подручју обухвата плана.

Додатни садржај, по мом мишљењу, не би био споран уколико би јасно приказао циљ израде плана. Садржај који је дат, са све примерима из других градова, примарно је могао да се користи за некакве радионице са представницима локалне самоуправе и грађанима.

Комисија за планове се, по закону, стара да се испоштује законом утврђена процедура израде плана и да је планско решење у складу са плановима ширег подручја. Обзиром да закон не предвиђа понављање јавног увида, да није било примедби и сугестија грађана, и да је обрађивач на седници Комисије за планове добио доста смерница које би требало бити довољне за даљи рад, сагласна сам да обрађивач настави даљи рад на изради нацрта Плана.

Миладин Милановић, председник Комисије је изнео мишљење да План мора битин урађен у складу са Законом и Правилником, као и да се мора прецизирати намена површина.

Миодраг Алевић се није сложио са изнетим сугестијама Славице Ференц, сматрајући да она, као члан Комисије, врши сртучну контролу и према Закону, али и стручној пракси. Мишљења је да постоји правила која су апсолутно отворена и дају одређену слободу при изради планских докумената, због чега ће тражити и мишљење Министарства. Обрађивач ће поступати и урадити План онако како инвеститог буде захтевао.

За реч се јавио Александар Перић и изнео да се пројектним задатком дефинисало да је неопходна градска плажа, регулација реке Дрине, изградња аутокампа на парцели од 1,50 х, викенд зона и једна кружна саобраћајница у обухвату Плана, а Славица Ференц подсетила да Законом о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи измењен члан 45а који дефинише да се у току раног јавног увида прибављају услови и други

значајни подаци за израду планског документа од органа, посебних организација, ималаца јавних овлашћења и других институција, а обрађивач у овој фази израде Плана то није прибавио.

Мирјана Вашут која је оправдано одсутна доставила је своје писмене сугестије :

1. Страна 1. Потребно је написати број Одлуке и Одлуку ставити у правни основ израде.
".....донела је Одлуку о приступању изради Плана детаљне регулације за изградњу туристичко рекреативног комплекса „Мотел“ Љубовија, **бр.....дана.....**"
2. Страна 2. Поглавље 2. ОБУХВАТ И ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА. Материјалом за РЈУ одређује се прелиминарна или оквирна граница обухвата Плана. Коначна граница се одређује у фази израде Нацрта плана. Пракса је да се разлика у обухвату мења у мањем обиму.
Разлика предложених граница (по одлуци, предлог 1 и предлог 2) је енормна (од 22 до 55 хектара) па се поставља питање реалности предлога обухвата.У Материјалу се предлаже обухват (један) а у фази Нацрта коначан обухват мањих просторних површина.
3. Када се јасно предложи прелиминарна граница, онда се одређују и планска документа вишег реда и изводи из тих планова, (Да ли је ПП плански основ, ПДР моста и сл.).
4. Страна 33. У основним ограничењима није споменуто важно ограничење ,а то је небрањени део реке Дрине и утицаји овог елемента на просторни развој, као и простор који се преко реке граничи са другом државом.
5. Страна 35. МОДЕЛИ ПРОСТОРНОГ РАЗВОЈА ПОДРУЧЈА – моделске опције физичке изградње простора су дати за "производне зоне", а треба за туристичке зоне или нешто слично. У овом поглављу се дају три модела : модел на принципу "град у граду" • модел на принципу „вртног града”, • модел на принципу „воденог града”, те је потребно бар у неколико описати сваки модел , како би се знало шта опредељује модел. (МРЈУ се објављује јавно грађанима који нису увек стручно (урбанистички) упућени у терминологију).
6. Страна 36. У поглављу 8.1.Општи циљеви израде Плана пише : "подручју дела туристичко рекреативне зоне са десне стране државног пута 1б реда бр. 28 " . Потребно је определити простор према страни света, односно простор се налази између пута и реке.
7. Страна 37. У поглављу 9.1.Планирана претежна намена површина и даље не опредељује јасно простор који се налази на обали реке, односно дати су садржаји уопштено. Овај текст не кореспондира са приложеним графичким прилогом који се односи на претежне намене (у графици су намене из ППР-а). У графичком прилогу се не види где је која зона и за коју општу намену је опредељена.
8. Графички прилози нису у складу са Правилником. Ако се поставе три алтернативне границе обухвата Плана, немогуће је пратити намену. Намена се приказује као планирана претежна намена по целинама, а приложена је планирана намена из плана вишег реда. Није јасно. Потребно је материјал опремити графиком која је прописана Законом и Правилником.

Општи став :

Из Материјала за рани јавни увид се не стиче утисак да се ради о простору на обали реке Дрине.Овде се ради о веома атрактивном простору између насеља Љубовија и реке Дрине (државна граница) који тангира значајна државна саобраћајница и близина планираног граничног прелаза (мост). Планирано коришћење простора подразумева и коришћење обале и акваторије реке ("Дринска регата" је манифестација која "покреће " овај простор).

Материјал за рани јавни увид, заједно са свим прилозима који су подлога за добро урађену анализу постојећег стања и оцену ресурса, ипак није дао сасвим јасну представу о простору. Овде се ради о веома атрактивном простору између насеља Љубовија и реке Дрине (државна граница) који тангира значајна државна саобраћајница и близина планираног граничног прелаза (мост).Материјал за рани јавни увид није испунио своју сврху – упознавање јавности

((правних и физичких лица) са општим циљевима и сврхом израде Плана, могућим решењима за развој просторне целине,итд (чл.45а Закона).

Мишљење :

Материјал за рани јавни увид потребно је у складу са Законом и Правилником уредити без алтернативних решења (прелиминарна граница). Иако Законом није јасно дефинисана могућност поновног презеновања Материјала за рани јавни увид, предлажем да се понови презентација – односно јавно оглашавање.

ДОО ВАСИЉЕВИЋ И СИН
ПАНЧЕВО, НОВОСЕЉАНСКИ ПУТ 141
ПИБ 101817762

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА ЉУБОВИЈА
ОПШТИНСКА УПРАВА
Број: 46-9/18-04
Датум: 3.12.2018 год
ЉУБОВИЈА

ОПШТИНСКОЈ УПРАВИ ЉУБОВИЈА

Фирма Доо Васиљевић и син из Панчева, Новосељански пут 141 купила је у вашој општини Катастарску парцелу бр.833/5 к.о. Читлук површине 18а и 32м2.

Намера наше фирме је да на наведеној парцели изгради хотел па се надамо да ће те имати у виду наше намере приликом израде вашег регулационог плана.

Срдачан поздрав

Панчево, 29.11.2018.



ДОО ВАСИЉЕВИЋ И СИН

Васиљевић

- **РЕПУБЛИЧКА ДИРЕКЦИЈА ЗА ВОДЕ**, БУЛЕВАР УМЕТНОСТИ 2а, 11070 БЕОГРАД
- **ОГРАНАК ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈЕ ЛОЗНИЦА**, СЛОБОДАНА ПЕЛЕЗИЋА, 15300 ЛОЗНИЦА
- **ЈП ЕМИСИОНА ТЕХНИКА И ВЕЗА**, КНЕЗА ВИШЕСЛАВА 88, 11000 БЕОГРАД
- **ЈКП „СТАНДАРД“ ЛЈУБОВИЈА**, КАРАЂОРЂЕВА 10, 15300 ЛЈУБОВИЈА
- **ЈП ЕЛЕКТРОМРЕЖА СРБИЈЕ**, КНЕЗА МИЛОША 11, 11000 БЕОГРАД
- **МИНИСТАРСТВО РУДАРСТВА И ЕНЕРГЕТИКЕ**, НЕМАЊИНА 22-26, 11000 БЕОГРАД
- **„МИНИСТАРСТВО ОДБРАНЕ РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ“**, БИРЧАНИНОВА БР. 5, 11 000 БЕОГРАД
- **МИНИСТАРСТВО ТРГОВИНЕ, ТУРИЗМА И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ**, БУЛЕВАР МИХАИЛА ПУПИНА 2, 110570 БЕОГРАД
- **МИНИСТАРСТВО ПОЉОПРИВРЕДЕ, ШУМАРСТВА И ВОДОПРИВРЕДЕ**, НЕМАЊИНА 22-26, 11000 БЕОГРАД
- **ЈП "ПОШТА СРБИЈЕ"**, ПОДРУЧНА ЈЕДИНИЦА „ШАБАЦ“, КАРАЂОРЂЕВА 10, 15000 ШАБАЦ
- **ЈП „ПУТЕВИ СРБИЈЕ“**, БУЛЕВАР КРАЉА АЛЕКСАНДРА 282, 11050 БЕОГРАД
- **РАТЕЛ**, РЕГУЛАТОРНА АГЕНЦИЈА ЗА ЕЛЕКТР. КОМУН. И ПОШТАНСКЕ УСЛУГЕ, ПАЛМОТИЋЕВА 2, 11000 БЕОГРАД
- **РЕПУБЛИЧКИ ХИДРОМЕТЕОРОЛОШКИ ЗАВОД**, КНЕЗА ВИШЕСЛАВА 66, 11000 БЕОГРАД
- **ЈП „СРБИЈАГАС“**, НАРОДНОГ ФРОНТА 12, 21000 НОВИ САД
- **ЈВП СРБИЈАВОДЕ**, БУЛЕВАР УМЕТНОСТИ 2а, 11070 БЕОГРАД
- **ТЕЛЕКОМ СРБИЈА А.Д.**, ТАКОВСКА 2, 11000 БЕОГРАД
- **ТЕЛЕНОР Д.О.О.**, ОМЛАДИНСКИХ БРИГАДА 90, 11070 НОВИ БЕОГРАД
- **VIP mobile d.o.o.**, ОМЛАДИНСКИХ БРИГАДА 21, 11070 НОВИ БЕОГРАД
- **ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ ПРИРОДЕ СРБИЈЕ**, ДР ИВАНА РИБАРА 91, 11070 НОВИ БЕОГРАД
- **ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ ВАЉЕВО**, МИЛОВАНА ГЛИШИЋА 2, 14000 ВАЉЕВО
- **МИНИСТАРСТВО СПОЉНИХ ПОСЛОВА**, КНЕЗА МИЛОША БР. 24-26, 11000 БЕОГРАД



Београд,
Булевар краља Александра бр. 282

2427

24-06-2019

ОПШТИНСКА УПРАВА
ОПШТИНЕ ЉУБОВИЈА

ОПШТИНА ЉУБОВИЈА
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам

Примљено: 25.06.2019			
Орг. јед.	Број	Прилог	Вредност
04	350-5		

ЉУБОВИЈА

На основу вашег захтева број 350-5/19-04 од 12.04.2019. године, наш број 953-10004 од 15.04.2019 године и достављене допуне број 350-5/19-04 од 13.06.2019. године, наш број 953-15942 од 18.06.2019. године, за издавање услова за израду Плана детаљне регулације туристичко-рекреативног комплекса „Мотел“ Љубовија, а у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл.гл.РС“, број 72/09, 81/09, 64/10УС, 24/11,121/12,42/13-УС, 50/13-Ус, 98/13-УС, 132/14,31/19), Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената („Сл.гл.РС“, број 31/2010) и Правилника о изменама и допунама Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената („Сл.гл.РС“, број 64/2015), овим путем Вас обавештавамо следеће:

У складу са усвојеном Уредбом о категоризацији државних путева („Сл.гласник РС“, бр 105/2013, 119/2013 и 93/2015), у оквиру границе ПДР од објеката из наше надлежности налази се:

- Државни пут I Б реда број 28, Мали Зворник-Љубовија-Рогачица-Костојевићи-Ужице-Сушица-Кремна-државна граница са Босном и Херцеговином (гранични прелаз Котроман).
- Државни пут II Б реда број 141, Пешка-Љубовија

Након увида у достављене графичке прилоге и Информацију о локацији, констатујемо:

Различитим графичким прилозима, дефинисане су три границе плана и ниједна није у складу са достављеним Изводом из Плана генералне регулације Љубовија, где је дефинисана туристичко-рекреативна зона.

Такође, у поменутим графичким прилозима променили сте намену површина у односу на важећи План генералне регулације.

Планом генералне регулације Љубовија предвиђен је саобраћајни прикључак на државни пут (у међувремену и изграђен) за планирану туристичко-рекреативну зону, на укрштању државних путева I Б реда број 28 и II Б реда број 141. Предметни укрштај је изграђен са пуним системом веза са доадтним тракама за убрзање/успорење.

Обавештавамо вас.

Нисмо сагласни са планирањем новог саобраћајног прикључка на државни пут између моста и изграђеног саобраћајног прикључка, јер није предвиђен важећим планским документом. Његова изградња није могућа обзиром да испред и после њега постоје саобраћајни прикључци са додатним тракама а иза њега постојећи мост регулисаног водотока.

Нисмо сагласни са проширењем границе Туристичко рекреативног комплекса у било којој варијанти, осим у онс која је предвиђена ПГР Љубовија.

Планом нижег реда не може се мењати план вишег реда ни у погледу намене површина.

Приликом израде предметног плана, потребно је испунити следеће услове:

- При изради предметног плана, решења ускладити са Законом о путевима („Сл.гл.РС“, број 41/18), Законом о планирању и изградњи („Сл. Гл. РС“, број 72/09, 81/09, 64/10УС, 24/11,121/12,42/13-УС, 50/13-Ус, 98/13-УС, 132/14, 31/19), планском документацијом вишег реда.
- Намену и границу овог плана ускладити са важећим планским документом вишег реда.
- Целу Туристичко-рекреативну зону повезати преко већ постојећег прикључка у чвору број 2802.
- Саобраћајни прикључак на источном делу плана се може планирати (улица Нова 65). Прикључак Нове 65 планирати под правим углом и формирати четворокраку раскрсницу са пуним системом веза у складу са Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Сл. Гласник РС“, бр. 50/2011). Обавезни сте нам доставите будуће саобраћајно идејно решење са уписаним стациоณาма.
- Обзиром да сте у границу плана уврстили и парцеле са северне стране, изнад државног пута, повезивање планирати путем сервисне саобраћајнице која ће се повезати на постојећу раскрсницу државних путева у чвору број 2802.
- Повезивање постојећих и нових садржаја планирати у складу са чланом 41. и чланом 42. Закона о путевима („Сл. Гласник РС“, бр. 41/18, 95/18)). Повезивање искључиво базирати унутар граница плана на већ постојећем, планом дефинисаним прикључним местима. Уколико се појави тенденција изградње нових објеката повезивати их путем сервисне саобраћајнице на постојеће прикључке. Предвиђено планирати и спроводити уз поштовање и примену свих важећих прописа и норматива из области саобраћаја и услова ЈП „Путеви Србије“.
- При повезивању стамбене зоне, стамбено-пословне зоне, индустријске зоне и др. на државне путеве потребно је предвидети паралелну сервисну саобраћајницу која ће повезивати целокупну локацију дуж путних правца, у циљу безбеднијег одвијања саобраћаја на предметним путевима и смањења конфликтних тачака.
- Информације о стању путне мреже на предметном подручју, као и тачне податке о стациоณาма државних путева можете добити од стране надлежног Предузећа за путеве на вашој територији, коме су предметне деонице државних путева поверене на заштиту и одржавање.
- У графичким прилозима плана дати тачне стационаже по Референтном систему државних путева (Референтни систем државних путева можете преузети са сајта ЈП „Путеви Србије“ www.putevi-srbije.rs).



Београд,
Булевар краља Александра бр. 282

- Планом предвидети и обезбедити заштитни појас и појас контролисане градње, на основу члана 34., 35. и 36. Закона о путевима ("Сл.гл.РС", број 41/18), тако да први садржај објеката високоградње, морају бити удаљени минимално 20,0м од ивице земљишног појаса државног пута првог реда 10,0м од ивице земљишног појаса државног пута другог реда, уз обезбеђење приоритета безбедног одвијања саобраћаја на предметном путном правцу.
У заштитном појасу и појасу контролисане изградње забрањено је отварање рудника, каменолома и депонија отпада и смећа.
Одредбе у погледу ширине заштитног појаса, примењују се и у насељу, осим ако није другачије предвиђено просторним односно урбанистичким планом.
- Планом мора бити адекватно решено прихватање и одводњавање површинских вода, уз усклађивање са системом одводњавања предметног пута.
- Сходно члану 37. Закона о путевима ("Сл.гл.РС" број 41/18), оградe и дрвеће поред јавних путева подижу се тако да не ометају прегледност јавног пута и не угрожавају безбедност саобраћаја.
- У заштитном појасу јавног пута на основу члана 33. став 2. Закона о јавним путевима ("Сл. гл. РС", број 41/18), може да се гради, односно поставља, водовод, канализација, топлотвод, железничка пруга и други сличан објекат, као и телекомуникационе и електро водове, инсталације, постројења и сл., **ако су за извођење тих радова прибављени услови и решење из чл. 17. став 1. Тачка 2 овог закона**
- **Инсталације**
 - Инсталације се могу планирати на катастарским парцелама које се воде као јавно добро путевима - својина Републике Србије, и на којима се ЈП "Путеви Србије", Београд води као корисник, или је ЈП "Путеви Србије", Београд правни следбеник корисника.
 - Општи услови за постављање инсталација:
 - траса инсталација мора се пројектно усагласити са постојећим инсталацијама поред и испод предметних путева.
 - Услови за укрштање инсталација са предметним путем:
 - да се укрштање са путем предвиди искључиво механичким подбушивањем испод трупа пута, управно на пут, у прописаној заштитној цеви.
 - заштитна цев мора бити пројектована на целој дужини између крајних тачака попречног профила пута (изузетно спољна ивица реконструисаног коловоза), увећана за по **3,00m** са сваке стране,
 - минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви од најниже коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи **1,50m**.
 - минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви испод путног канала за одводњавање (постојећег или планираног) од коте дна канала до горње коте заштитне цеви износи **1,20m**.
 - ⇒ Приликом постављања надземних инсталација водити рачуна о томе да се стубови поставе на растојању које не може бити мање од висине стуба, мерено од спољне ивице земљишног појаса пута, као и да се обезбеди сигурносна висина од **7,00m** од највише коте коловоза до ланчанице, при најнеповољнијим температурним условима.
 - не дозвољава се вођење инсталација по банкени, по косинама усека или насипа, кроз јаркове и кроз локације које могу бити иницијалне за отварање клизишта.
 - **Услови за паралелно вођење предметних инсталација са предметним путевима:**
 - предметне инсталације морају бити постављене минимално **3,00 m** од крајње тачке попречног профила пута (ножице насипа трупа пута или спољне ивице путног канала за одводњавање) изузетно ивице реконструисаног коловоза уколико се тиме не ремети режим одводњавања коловоза.
 - не дозвољава се вођење инсталација по банкени, по косинама усека или насипа, кроз јаркове и кроз локације које могу бити иницијалне за отварање клизишта.
 - на местима где није могуће задовољити услове из претходног става мора се испројектовати и извести адекватна заштита трупа предметног пута.

Особа за контакт: Светлана Јелић, грађ.инж. тел: 011 30 40 695

Достављено:

1. Наслову
2. Архиви
3. Одељење за пројектну документацију

ЈП "ПУТЕВИ СРБИЈЕ"
ИЗВРШНИ ДИРЕКТОР СЕКТОРА ЗА
СТРАТЕГИЈУ, ПРОЈЕКТОВАЊЕ И
РАЗВОЈ

Билана Вуксановић, дипл.грађ.инж.



Јавно водопривредно предузеће „Србијаводе“ Београд
Водопривредни центар „Сава - Дунав“

11070 Нови Београд, Бродарска 3; www.srbijavode.rs, vpcsavadunav@srbijavode.rs;
Текући рачун: 200-2402180101045-97; ПИБ: 100283824; Матични број: 17117106;
Наменски рачун трезора: 840-78723-57; ЈБКС: 81448; Телефон: 011/201-81-00, 311-43-25;
Факс: 011/311-29-27

Број: 3696/1

Датум: 28. 06. 2019

ЈЈ

ОПШТИНСКА УПРАВА
ОПШТИНЕ ЉУБОВИЈА

Примљено: <u>5.7.2019</u>			
Орг. јед.	Број	Прилог	Брзавост
<u>04</u>	<u>350-5</u>		

Општина Љубовија
Општинска управа

15320 Љубовија
Војводе Мишића 45

ПРЕДМЕТ: **Услови у поступку израде Плана детаљне регулације
за изградњу туристичко – рекреативног
комплекса "Мотел" у Љубовији**

ВЕЗА: Ваш број: 350-5/19-04 од 12.04.2019. године
Наш број: 3696 од 16.04.2019. године

1. Општи подаци

1.1. Назив планског документа:

План детаљне регулације за изградњу туристичко – рекреативног комплекса "Мотел" у Љубовији (у даљем тексту: План)

Стратешка документа:

- Водопривредна основа Републике Србије ("Службени гласник РС", број 11/2002),
- Просторни план Републике Србије ("Службени гласник РС", број 88/2010),
- Стратегија управљања водама на територији Републике Србије до 2034. године ("Службени гласник РС", број 3/2017).

Планска документа:

- Просторни план општине Љубовија ("Службени лист општине Љубовија", број 4/2012),
- План генералне регулације за насељено место Љубовија ("Службени лист општине Љубовија", број 10/2014),
- План детаљне регулације за изградњу моста на реци Дрини у к.о. Читлук, општина Љубовија ("Службени лист општине Љубовија", бр. 4/2014),
- План детаљне регулације за изградњу далековода 110 kV Љубовија – државна граница Босна и Херцеговина ("Службени лист општине Љубовија", бр. 15/2018).

1.2. Хидрографски подаци:

- најближи водоток: река Љубовија и река Дрина,
- слив реке Саве,
- водно подручје Сава.

1.3. Хидролошки подаци:

Рачунске вредности карактеристичних протока вода реке Дрине - према Мишљењу РХМЗ-а (број: 92-I-1-557/2012 од 19.12.2012. године):

хидролошка станица РХМЗС	х.с. Бајина Башта	х.с. Радаљ
хиљадугодишња велика вода	$Q_{0,1\%} = 12850 \text{ m}^3/\text{s}$	$Q_{0,1\%} = 13510 \text{ m}^3/\text{s}$
стогодишња велика вода	$Q_{1\%} = 6600 \text{ m}^3/\text{s}$	$Q_{1\%} = 7040 \text{ m}^3/\text{s}$
педесетогодишња велика вода	$Q_{2\%} = 5350 \text{ m}^3/\text{s}$	$Q_{2\%} = 5730 \text{ m}^3/\text{s}$

1.4. Остали подаци:

Уз захтев је достављена следећа документација:

- Одлука о приступању изради Плана детаљне регулације за изградњу туристичко – рекреативног комплекса "Мотел" у Љубовији, донета од стране Скупштине општине Љубовија, бр. 06-377/2018-03 од 09.10.2018. године,
- План детаљне регулације туристичко – рекреативног комплекса "Мотел" у Љубовији – Материјал за рани јавни увид, урађен од стране Привредног друштва за просторно планирање "Урбополис", д.о.о. из Београда, Шуматовачка 8, јануара 2019. године, руководилац плана проф. Др Миодраг Ралевић, дипл. инж. арх., л. л. бр. 300 6861 04.

2. Подаци од значаја за издавање услова

Основни циљ израде Плана и уређења простора је изградња објеката туристичко – рекреативне намене, као и викенд насеља, а у сврху унапређења и побољшања туристичке понуде на подручју општине Љубовија.

Концепција уређења простора у Плану се заснива на дефинисању планских решења и могућностима коришћења површина у обухвату плана насеља Љубовија – Поглавље – ТНЦ 9 Туристичко – рекреативни комплекс и викенд зоне.

Обухват Плана према Одлуци, обухвата катастарске парцеле број 817, 816, 802 и 800, све к.о. Читлук, даље иде државним путем ИБ реда бр. 28, па границама катастарских парцела број 1322/1, 1322 и 1323, све к.о. Читлук, затим обалом реке Дрине до катастарске парцеле број 817, к.о. Читлук.

План детаљне регулације обухвата простор површине око 22,58 ha.

У складу са подацима из Оперативног плана за одбрану од поплава за 2019. годину, предметна локација се налази у зони Сектора С.7., деоница С.7.2., објекат 1. десни насип уз Дрину – пут код Љубовије, 2,10 km, у поплавном (небрањеном) подручју, између корита за малу воду реке Дрине и деснообалног одбрамбеног насипа, на коме је изграђен Државни пут ИБ реда, бр. 19 (О28) Мали Зворник – Љубовија – Рогачица,...

Кроз подручје обухвата Плана протичу река Љубовија и Сабирни канал, до ушћа у реку Дрину, чија корита на овом потезу нису регулисана.

Подручје у обухвату Плана је водно земљиште (члан 8. Закона о водама), па се може користити само за намене предвиђене чланом 10. Закона о водама.

Попречни профил одбрамбеног насипа у зони обухвата Плана има следеће карактеристике:

- ширина круне камене ножице обалоутврде 1,0 m;
- укупна висина објекта од коте круне ножице до коте круне обалоутврде је константна на целој дужини и износи 7,0 m;
- нагиб косине обалоутврде 1 : 2;
- косина обалоутврде је комплетно обложена каменом;
- ширина круне насипа је око 9 m и налази се у оквиру државног пута ИБ реда

Средства за израду Плана обезбеђује инвеститор - општина Љубовија.

3. Услови

3.1. У оквиру претходних радова за израду Плана извршити детаљно геодетско снимање за израду катастарско – топографског плана у погодној размери. Сва потребна снимања урадити у апсолутним котама и приказати их у државном координатном систему;

3.2. Техничком документацијом предметног обухвата Плана предвидети и евентуално насипање и уређење ове локације (у зависности од снимљених кота терена саме локације), уз одговарајуће нивелационо решење, у складу са тим дати и планирано техничко решење за прописно одводњавање предметне локације;

3.3. Планом дефинисати постојеће и планиране објекте за сакупљање, одвођење, пречишћавање и испуштање атмосферских и санитарно – фекалних отпадних вода;

3.4. За све објекте водовода и канализације, таложнике, сепараторе и друге уређаје спровести потребне хидрауличке прорачуне за њихово димензионисање;

3.5. За локацију предметног подручја предвидети техничко решење за снабдевање водом прикључивањем на мрежу јавног водовода, према условима надлежног јавног комуналног предузећа;

3.6. Извршити индентификацију (биланс) свих отпадних вода и материја (које настају на предметном подручју), по очекиваним количинама и квалитету за одређено временско трајање;

3.7. Санитарно – фекалне отпадне воде са подручја обухвата Плана, прикупити посебним системом канализације и испустити у мрежу јавне канализације;

3.8. Загађене зауљене атмосферске воде са манипулативних и саобраћајних површина и паркинга, као и воде од прања и од одржавања тих површина, морају се прикупити посебним системом канализације и спровести преко таложника за уклањање механичких нечистоћа и сепаратора за уклањање нафте и њених деривата, у систем јавне канализације, таквим да ефлуент буде у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање;

3.9. Атмосферске воде са условно незагађених, кровних и некомуникационих површина прикупити системом ригола и одвести (без претходног третмана) у околне зелене површине, с' тим да не угрозе суседне парцеле;

3.10. За уређаје за пречишћавање отпадних вода предвидети таква техничко – технолошка решења, која ће обезбедити пречишћавање отпадних вода до нивоа који одговара утврђеним граничним вредностима емисије;

3.11. Приликом усвајања решења објеката за одвођење, односно третман отпадних вода, неопходно је придржавати се следећих прописа:

- Закона о водама ("Службени гласник РС", број 30/2010, 93/2012, 101/2016 и 95/2018);
- Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/2009, 81/2009-испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019);
- Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање ("Службени гласник РС", број 67/2011 и 48/2012 и 1/2016);
- Правилника о еколошком и хемијском статусу површинских вода и параметрима хемијског и квантитативног статуса подземних вода ("Службени гласник РС", број 74/2011);
- Правилника о одређивању и одржавању зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања ("Службени гласник РС", број 92/2008).

3.12. Саобраћајне и манипулативне површине, платои и паркинзи треба да буду нивелисани са одговарајућим подужним и попречним падом, са адекватним нагибом према ободним риголама / каналетама за прихватање свих загађених вода, које се затим спроводе до таложника – сепаратора. Ове површине треба да буду адекватно изведене од водонепропусног армираног бетона и асфалтиране или покривене неким другим материјалом, непропусним за нафту и нафтне деривате;

3.13. На локацији обухвата Плана предвидети наменски одређена места за смештај контејнера комуналног отпада, који ће се периодично празнити од стране надлежног комуналног предузећа;

3.14. Смештај и одлагање опасних и штетних материја, муља, талога и другог отпада (од сепаратора масти и уља), предвидети у складу са важећим прописима;

3.15. При дефинисању приобалног уређења предметне локације, планирати и оставити потребни појас, ширине мин. 5,0 m за потребе пролаза возила и пешака, у циљу несметане комуникације поред десне обале реке Дрине;

3.16. Нивелете планираних мостова преко водотока, морају бити тако одређене да доње ивице конструкција мостова (ДИК) имају потребан зазор изнад нивоа меродавних рачунских вода за прописану заштитну висину, у складу са за то важећим прописима;

3.17. Код подземних укрштања инфраструктурних објеката са нерегулисаним водотоцима, горња ивица заштитне цеви ових објеката мора бити на мин. 1,5 m испод нивелете дна корита водотока;

3.18. Планирани објекти морају имати коту пода безбедну у односу на велику воду реке Дрине на овом сектору, вероватноће појаве $Q_{2\%}$, као и контролну велику воду вероватноће појаве $Q_{1\%}$.

Доставити:

- Општинска управа општине Љубовија, 15320 Љубовија, Војводе Мишића 45 (x1),
- одељ. за коришћ. и газд. водама (x2),
- архиви (x1).

РУКОВОДИЛАЦ
ВПЦ "Сава – Дунав"

Зоран Цекић, дипл. грађ. инж.



Predmet: *Zahtev za dostavljanje misljenja i posebnih uslova radi izrade Plana detaljne regulacije za izgradnju turisticko-rekreacionog kompleksa "Motel" Ljubovija* - dostava traženih podataka

Poštovani,

Prema Vašem zahtevu br. 350-5/19-04 od [12.04.2019.god.za](#) dostavljanje misljenja i posebnih uslova radi izrade Plana detaljne regulacije za izgradnju turisticko-rekreacionog kompleksa "Motel" Ljubovija , dostavljamo Vam spisak postojećih i planiranih baznih stanica GSM/UMTS i MW mreže mobilnog operatera Vip mobile d.o.o., Beograd.

Name	Site Identifier	Longitude	Latitude	Vlasnistvo	Status
BA1210_01	SA_Ljubovija	19°21'55.5"E	44°11'31.4"N	Telenor - gostujuca	U radu
BA1439_01	SA_Ljubovija_centar	19°22'34.84"E	44°11'19.11"N	Krov stambene zgrade	Planirana

Tabelarno su navedene sve postojeće i planirane stanice GSM/UMTS i MW koje su i jedini sadržaj koji poseduje ili planira mobilni operater Vip mobile d.o.o., Beograd na teritoriji plana. U zavisnosti od širih i lokalnih zahteva i tendencija u telekomunikacijama planovi će se proširivati.

U prilogu je dat grafički prikaz položaja gore pomenutih lokacija.

Predmetni kompleks ne utice na funkcionisanje baznih stanica i buduca prosirenja Vip mobile d.o.o, Beograd.

Za sve ostale potrebne informacije i dopune kontakt sa naše strane je Goran Despotović tel. 060/000-4308 ili e-mail: g.despotovic@vipmobile.rs

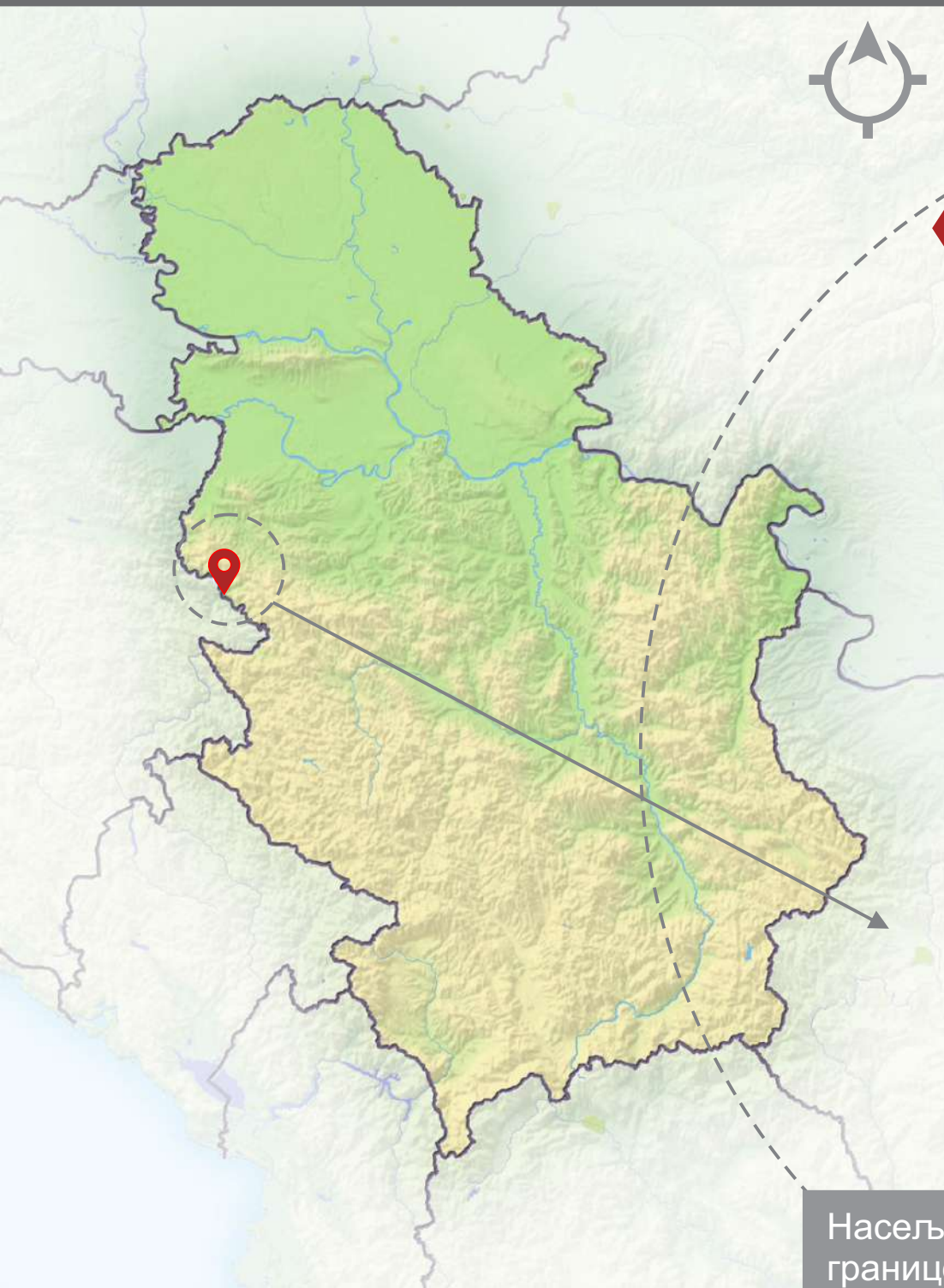


urbo
polis

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА ИЗГРАДЊУ ТУРИСТИЧКО-РЕКРЕАТИВНОГ
КОМПЛЕКСА "МОТЕЛ", ЉУБОВИЈА
-МАТЕРИЈАЛ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД-

АТЛАС РЕСУРСА





Шире окружење

Положај Љубовије у односу на
гранце Републике Србије



Насеље Љубовија у односу на
границе општине Љубовије



Шире окружење

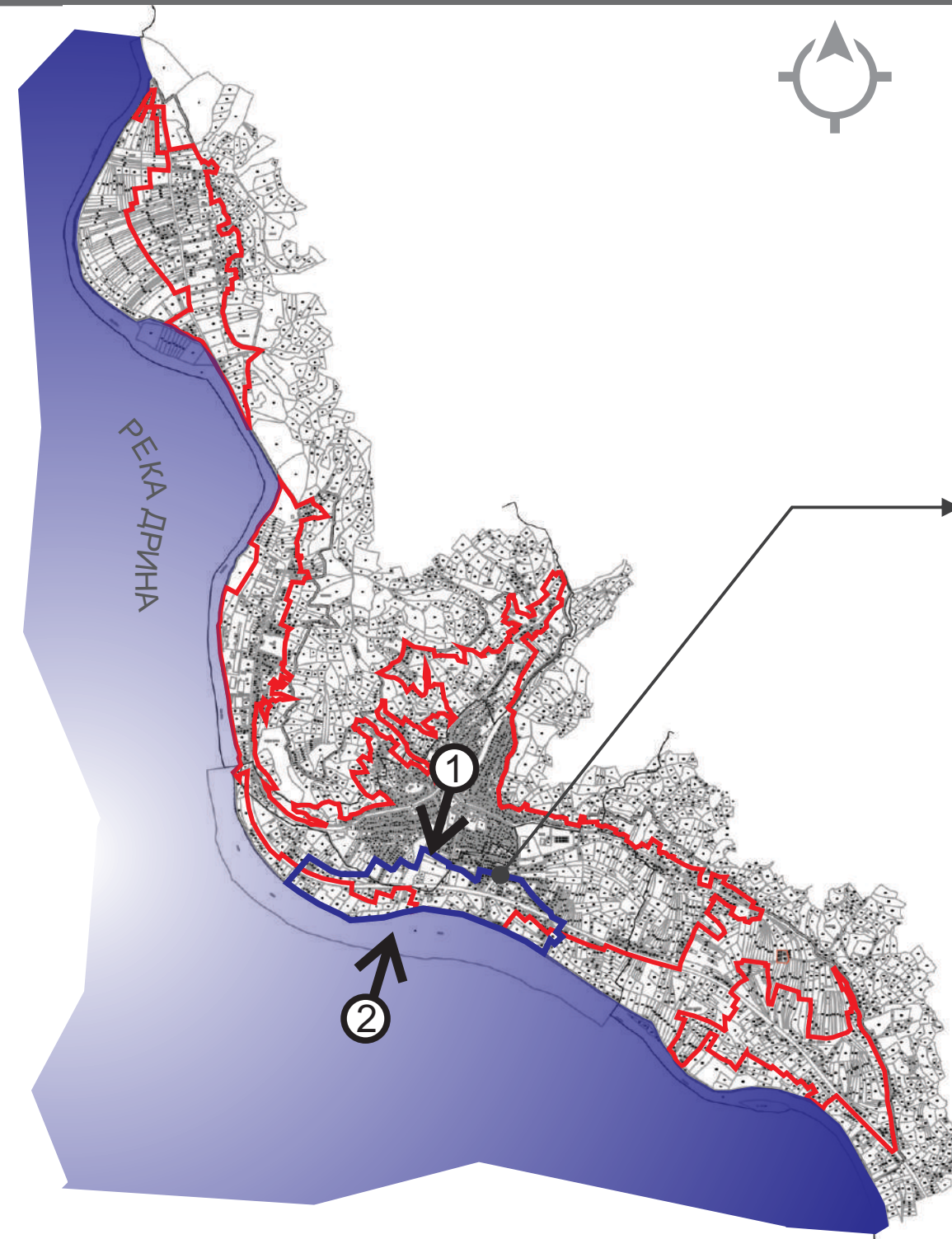
Подручје општине **Љубовија** се налази на крајњем западном делу Србије. Територија Општине је у саставу крупније регионалне административне јединице, Мачванског округа коме гравитира у економском, привредном и културном погледу. Према првим резултатима пописа из 2011. године Општина има 14.424 становника са 27 насеља просечне величине око 535 становника и захвата површину од 356 km². Град Љубовија је центар општине са око 3.946 становника. Густина насељености општине је око 40,5 становника по km². Област је претежно брдско-планинска, док се мањи делови равничарских и брежуљкастих терена налазе у аливијону реке Дрине.

Општина Љубовија са двадесет седам насеља, спада у ред економски неразвијених подручја. С обзиром на оріентисаност становништва на пољопривредну производњу, у укупном дохотку пољопривреда заједно са шумарством, ловом и водопривредом учествује са 50,85%, прерађивачка индустрија 23,23%, трговина 3,48%, грађевинарство 2,98% и остале делатности са 19,46%.

Западну границу територије општине Љубовије представља река Дрина (граница Србије), са источне стране налазе се општине Ваљево и Осечина, на северу се налазе општине Крупањ и Мали Зворник, док на југу овог подручја, границу представља општина Бајина Башта. По површини територије, броју становника и насеља, општина Љубовија се сврстава у мање општине у Србији. Обухвата 0,64% територије, у њој живи 0,32% становништва.



Шире окружење



Граница обухвата Плана

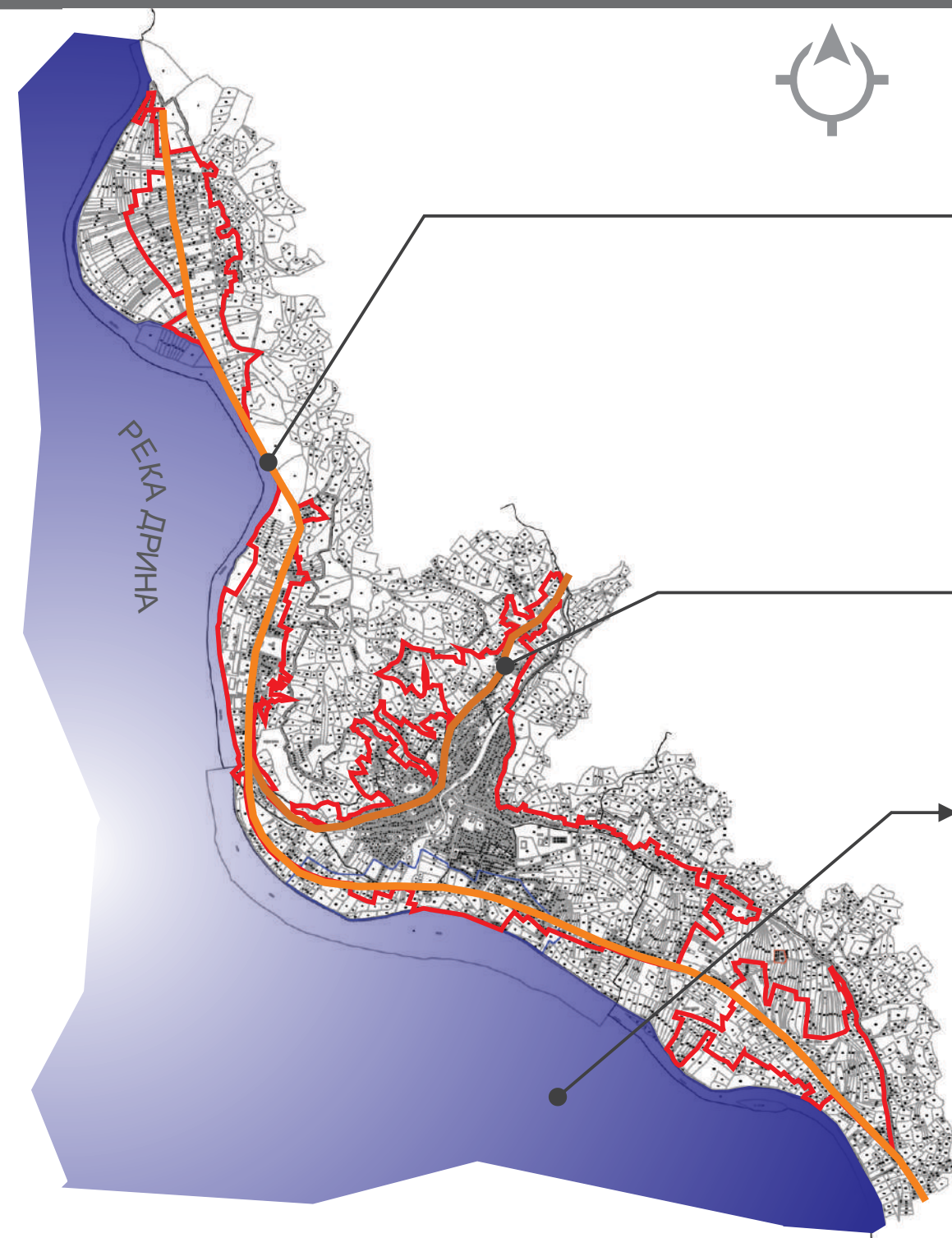
У односу на границу ПГР насеља Љубовија

Граница обухвата Плана заузима површину од 549 872.67m².

Подручје Плана има јако атрактивну локацију. Позиционирано је између две карактеристичне зоне у оквиру општине Љубовија. Налази се са јужне стране насеља Љубовија (1) и има директан излаз на реку Дрину (2).



Шире окружење



Државни пут IB реда број 28

Пут 28 је државни пут првог реда у западном делу Србије, који се пружа србијанском страном Подриња и повезује га са Западним Поморављем. Пут у целости на подручју Средишње Србије. Постојећи пут M19.1 је у целости магистрални пут са две саобраћајне траке.

Државни пут IIA реда број 141

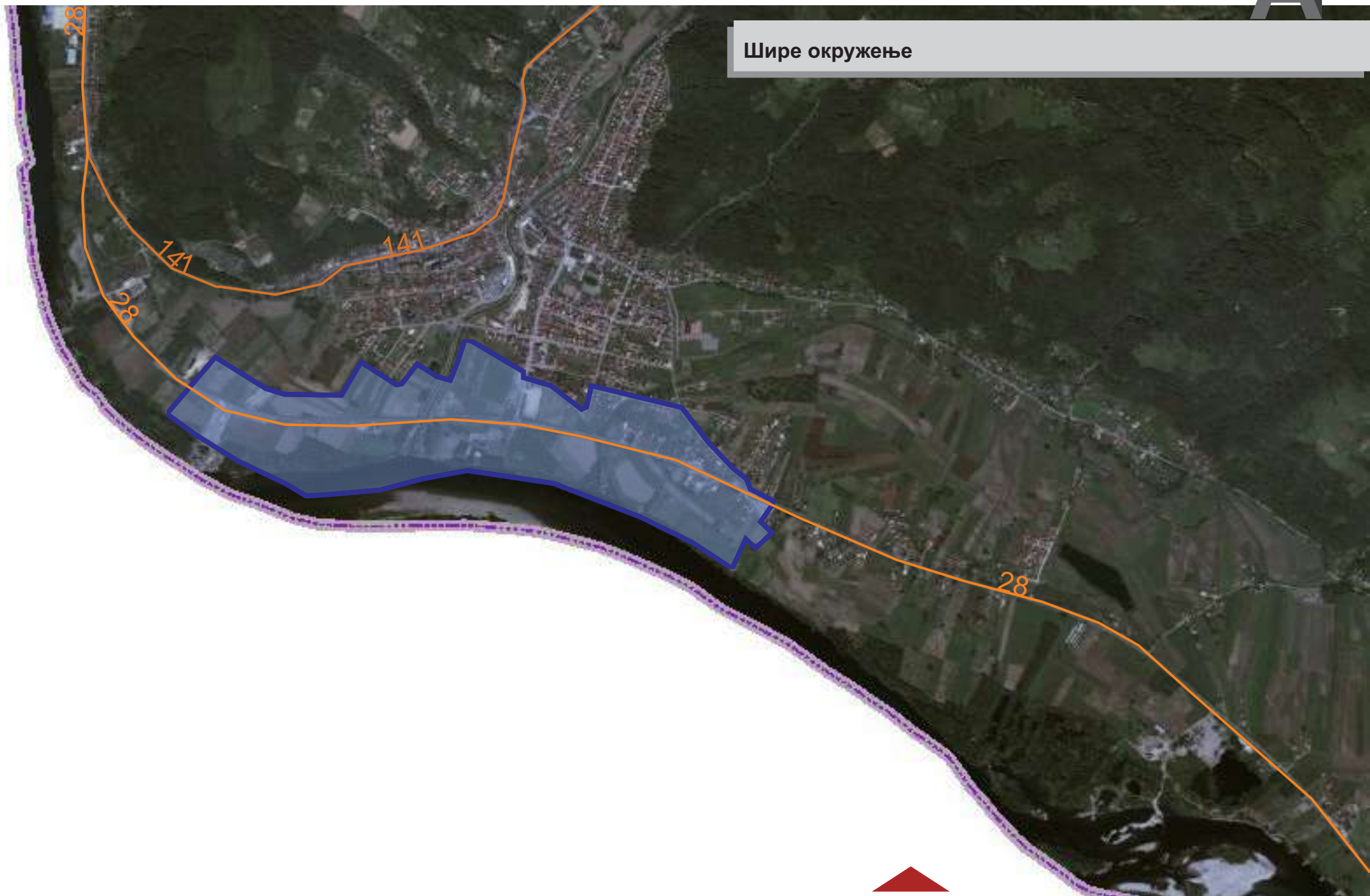
Дебрц-Бањани-Уб-Новаци-Коцељева-Шабачка Каменица-Доње Црниљево-Осечина-Гуњаци-Пецка-Љубовија

Река Дрина

Општина Љубовија има солидан положај када је у питању саобраћај који се првенствено ослања на најпогоднији правац, а то је комуникација долином реке Дрине (север-југ), којим се ово подручје укључује у друмске и друге комуникационе системе.

Саобраћај - Главне саобраћајнице у оквиру општине Љубовија

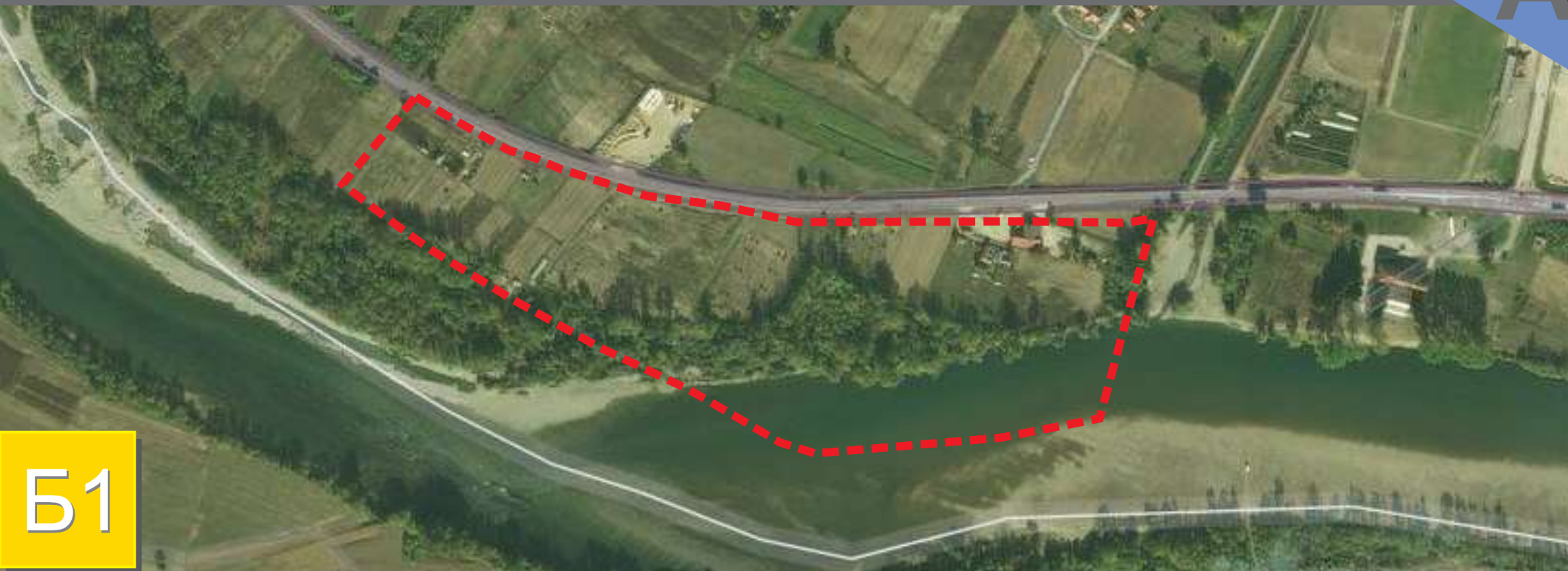
Шире окружење



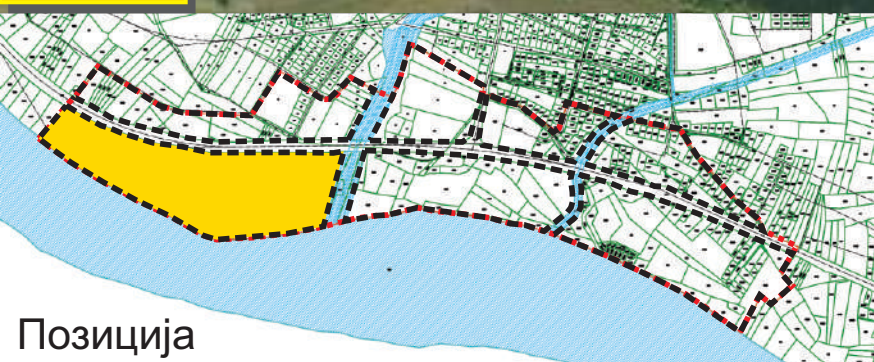
Подручје Плана на ортофото снимку



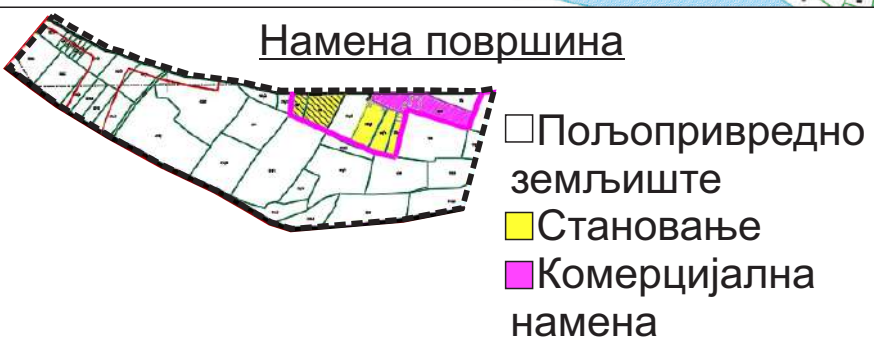
Б1	Површина: 11.79ha Облик: Правилан Постојећа намена: Пољопривредно земљиште, становање, комерцијалне намене		
Б2	Површина: 7.52ha Облик: Правилан Постојећа намена: туристичко-рекреативни комплекс, пољопривредно земљиште	Б5	Површина: 2.47ha Облик: Неправилан Постојећа намена: становање, комерцијална намена
Б3	Површина: 9.67ha Облик: Неправилан Постојећа намена: туристичко-рекреативни комплекс, становање	Б6	Површина: 4.03ha Облик: Правилан Постојећа намена: јавна намена
Б4	Површина: 3.82ha Облик: Правилан Постојећа намена: становање	Б7	Површина: 6.37ha Облик: Неправилан Постојећа намена: становање, комерцијална намена, пољопривредно земљиште



Б1



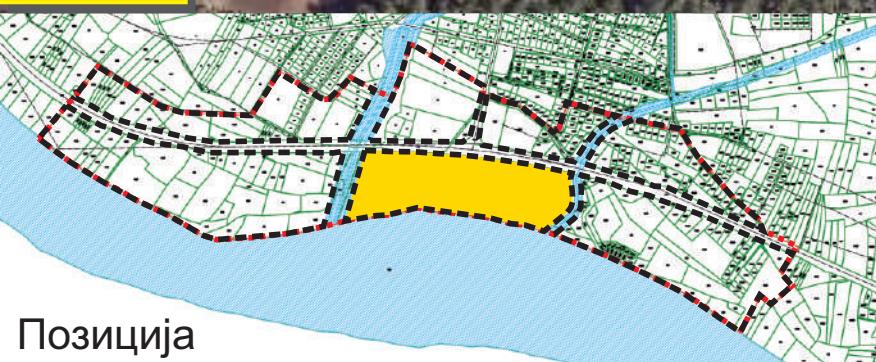
Позиција



Облик	Правилан	Степен заузетости	0.36%
Величина	11.79 ha (117865.47 m ²)	Индекс изграђености	0.01
Спратност	просечна спратност П+Пк	Улични фронт	Полуотворен блок Блок са северне стране излази на државни пут, са источне је оивичен каналом, док је са југоисточне стране оивичен реком Дрином,
БРГП	605m ²	Тип градње	Ивична градња дуж улица

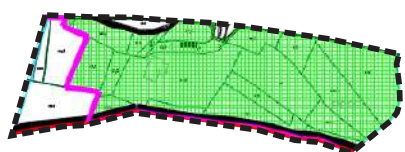


Б2



Позиција

Намена површина



- ☐ Пољопривредно земљиште
- ☒ Туристичко-рекреативни комплекс

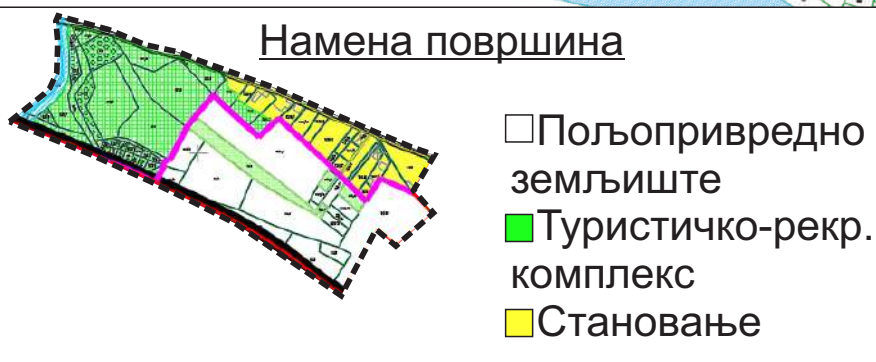
Облик	Правилан	Степен заузетости	1.25%
Величина	7.52 ha (75157.76 m ²)	Индекс изграђености	0.02
Спратност	просечна спратност П+Пк	Улични фронт	Полуотворен блок Блок са северне стране излази на државни пут, са источне и западне је оивичен каналом, а са јужне реком Дрином.
БРГП	1462 m ²	Тип градње	Ивична градња дуж улица



БЗ



Позиција



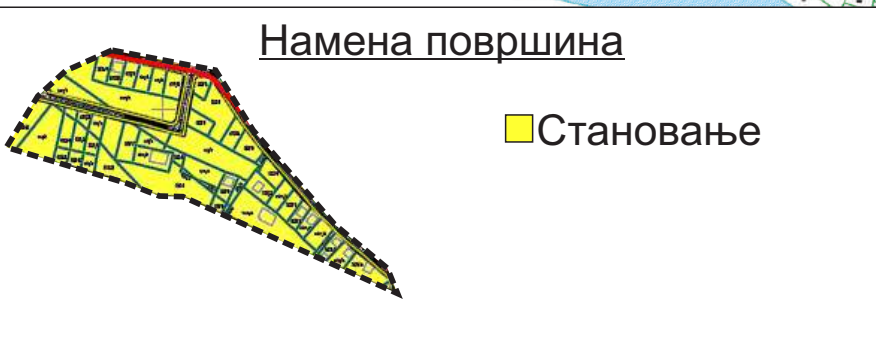
Облик	Неправилан	Степен заузетости	4.17%
Величина	9.67 ha (96686.97 m ²)	Индекс изграђености	0.05
Спратност	просечна спратност П+1+Пк	Улични фронт	Полуотворен блок Блок са северне стране излази на државни пут, са западне стране је оивичен каналом, а са јужне реком Дрином.
БРГП	4662 m ²	Тип градње	Ивична градња дуж улица



Б4



Позиција



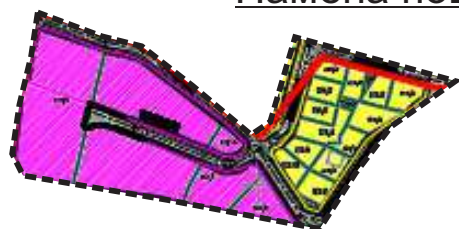
Намена површина

Становање

Облик	Правилан	Степен заузетости	9.37%
Величина	3.82 ha (38181.84 m ²)	Индекс изграђености	0.13
Спратност	просечна спратност П+1+Пк	Улични фронт	Полуотворен блок Блок са северо-источне излази на Јована Цвијића, са јужне излази на државни пут а са западне границу представља канал.
БРГП	4927 m ²	Тип градње	Ивична градња дуж улица



Намена површина



- Становање
- Комерцијална намена

Облик	Неправилан	Степен заузетости	5.72%
Величина	2.47 ha (24690.26 m ²)	Индекс изграђености	0.1
Спратност	просечна спратност П+1+Пк	Улични фронт	Затворен блок Блок са јужне стране излази на државни пут, а са осталих на локалне саобраћајнице.
БРГП	2565 m ²	Тип градње	Ивична градња дуж улица



Б6

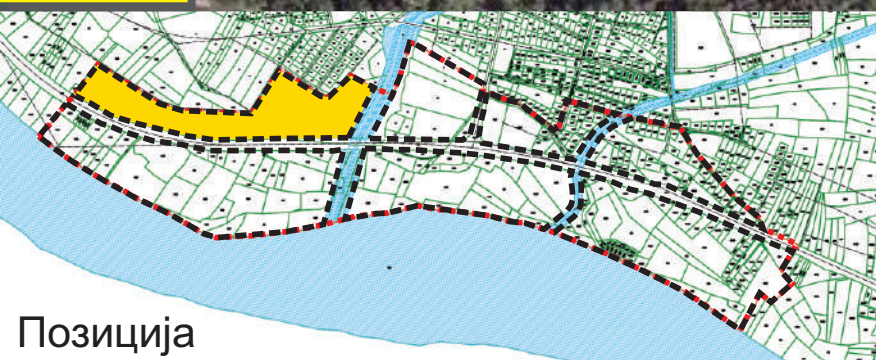


Позиција

Намена површина

 Јавна намена


Облик	Правилан	Степен заузетости	20.75%
Величина	4.03 ha (40323.98 m ²)	Индекс изграђености	0.2
Спратност	просечна спратност П+Пк	Улични фронт	Полуотворен блок Блок са јужне стране излази на државни пут, са западне на канал, а са западне стране на локалну саобраћајницу.
БРГП	8369 m ²	Тип градње	Ивична градња дуж улица



Позиција

Намена површина



□ Пољопривредно земљиште

■ Становање

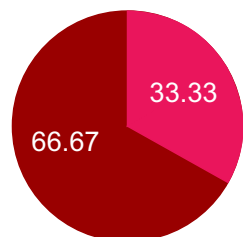
■ Комерцијална намена

Облик	Неправилан	Степен заузетости	/
Величина	6.37 ha (63669.39 m ²)	Индекс изграђености	/
Спратност	Блок није изграђен	Улични фронт	Полуотворен блок Блок са јужне стране излази на државни пут, са источне је оивичен каналом.
БРГП	Блок није изграђен	Тип градње	/



- Граница планског подручја
- Државни пут IB реда број 28
- Постојећа саобраћајница

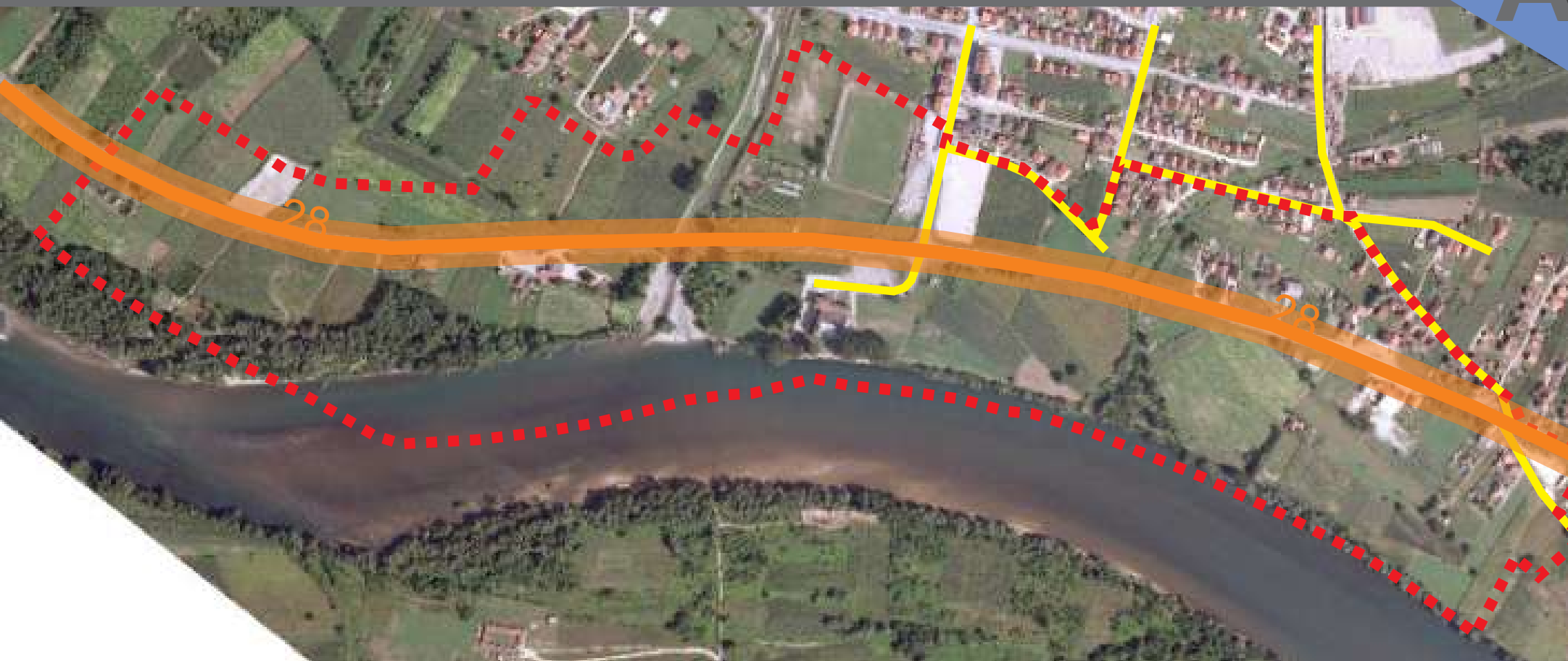
Заступљеност раскрсница



■ Трокрака раскрсница

■ Четворокрака раскрсница





давни пут IБ реда

редни број	ознака пута	опис
19.	28	<p>Пут 28 је државни пут првог реда у западном елу Србије, који се пружа србијанском страном Подриња и повезује га са Западним Поморављем. Пут у целости на подручју Средишње Србије. Постојећи пут М19.1 је у целости магистрални пут са две саобраћајне траке.</p> <p>Мали Зворник-Љубовија-Рогачица-Костојевићи-Ужице-Кнежевићи-Кремна - државна граница са Босном и Херцеговином (гранични прелаз Котроман)</p>



urbo
polis

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ТУРИСТИЧКО-РЕКРЕАТИВНОГ КОМПЛЕКСА "МОТЕЛ", ЉУБОВИЈА -МАТЕРИЈАЛ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД-

ПРИМЕРИ ИЗ ПРАКСЕ



ПРИМЕРИ ИЗ ПРАКСЕ



АКВА ПАРК ЈАГОДИНА

ЈАГОДИНА, СРБИЈА

ПРИМЕРИ ИЗ ПРАКСЕ

Аква Парк у Јагодини налази се у најлепшем делу града у оквиру спортско туристичког комплекса. Простире се на 50 000 квадратних метара. Садржи 98 базена за спортске и рекреативне активности са воденим атракцијама за децу и одрасле, системом тобогана укупне дужине око 600 метара који су будно праћени од стране 15 спасиоца са лиценцом. Олимпијски базен је опремљен за одржавање пливачких и ватерполо такмичења по ФИНА прописима. Аква парк садржи терене за мали фудбал, кошарку, рукомет, одбојку, стони тенис и игралиште за децу са љуљашкама и клацкалицама. Цео Аква парк осветљен је рефлекторима за одржавање ноћних спортских и културно – забавних манифестација. У оквиру парка налазе се објекти који су потребни за забаву, уживање, одмор, јело и освежење. За све посетиоце обезбеђен је бесплатан паркинг капацитета 1 200 аутомобила.

Пријатељи Аква парка:

Музеј воштаних фигура

Музеј наивне уметности

Завичајни музеј

Зоо врт Јагодина

Спортски центар ЈАССА

ПРИМЕРИ ИЗ ПРАКСЕ

АКВА ПАРК



МУЗЕЈ ВОШТАНИХ ФИГУРА



ПРИМЕРИ ИЗ ПРАКСЕ

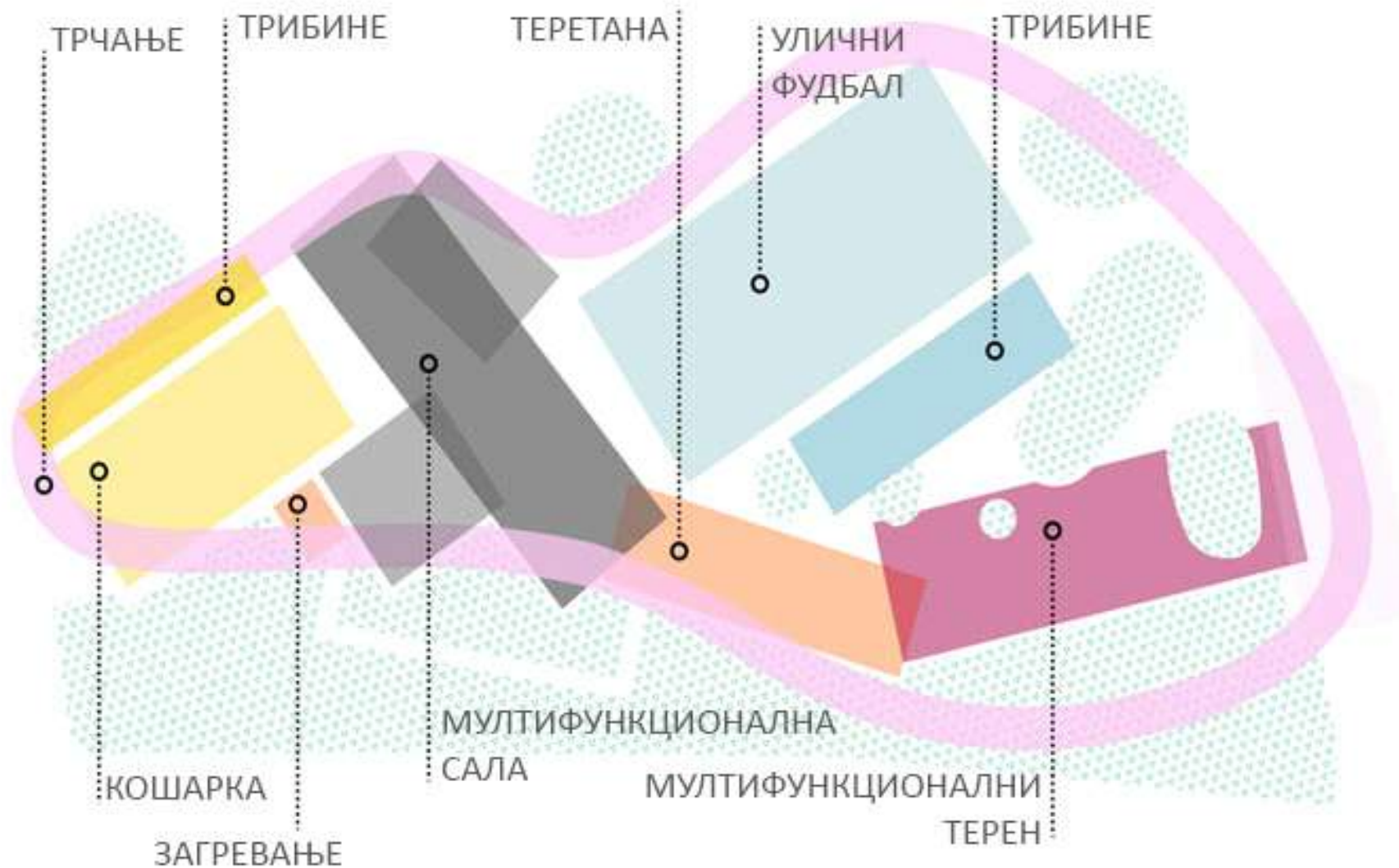


ПРОЈЕКАТ СПОРТСКОГ
ЦЕНТРА «НАЈК»

МОСКВА, РУСИЈА

ПРИМЕРИ ИЗ ПРАКСЕ

Кључни циљ пројекта био је стварање еколошки прихватљиве структуре у којој би се спортисти из различитих спортова могли сусрести и интерактивно. Основни пројектни принципи укључивали су функционалност, одрживост, локални идентитет и флексибилност и интеграцију главних програма, укључујући «улични» фудбал, кошаркашки терен, трчање, објект за обуку у затвореном и додатни објекти. Планирано је да функционише током целе године.



ПРИМЕРИ ИЗ ПРАКСЕ



ПРИМЕРИ ИЗ ПРАКСЕ



ТЕРМЕ ЧАТЕЖ

БРЕЖИЦЕ, СЛОВЕНИЈА

ПРИМЕРИ ИЗ ПРАКСЕ

Терме Чатеж су изузетан бањски комплекс у Словенији, лоциран на 430км од Београда. Овај комплекс у својем склопу има велики спа-центар и аква парк (отворени и затворени део) који су прилагођени гостима свих узраста. Цео парк је непосредно повезан са смештајним капацитетима од којих су три највећа и најпознатија – хотел „Терме“, хотел „Топлице“ и хотел „Чатеж“. Сва три хотела нуде пакет аранжмане у које су урачунати смештај, храна и улаз у спа и аква парк.



ПРИМЕРИ ИЗ ПРАКСЕ

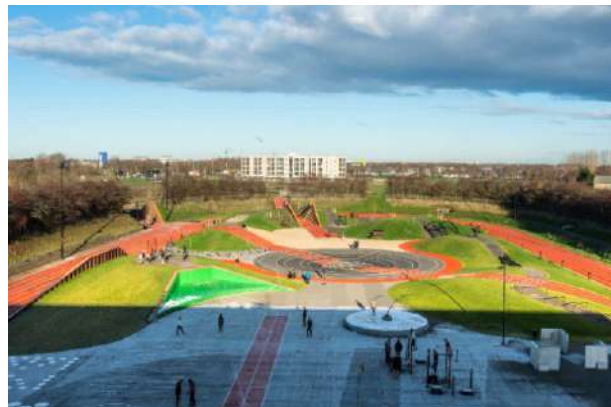


АТЛЕТСКА СТАЗА

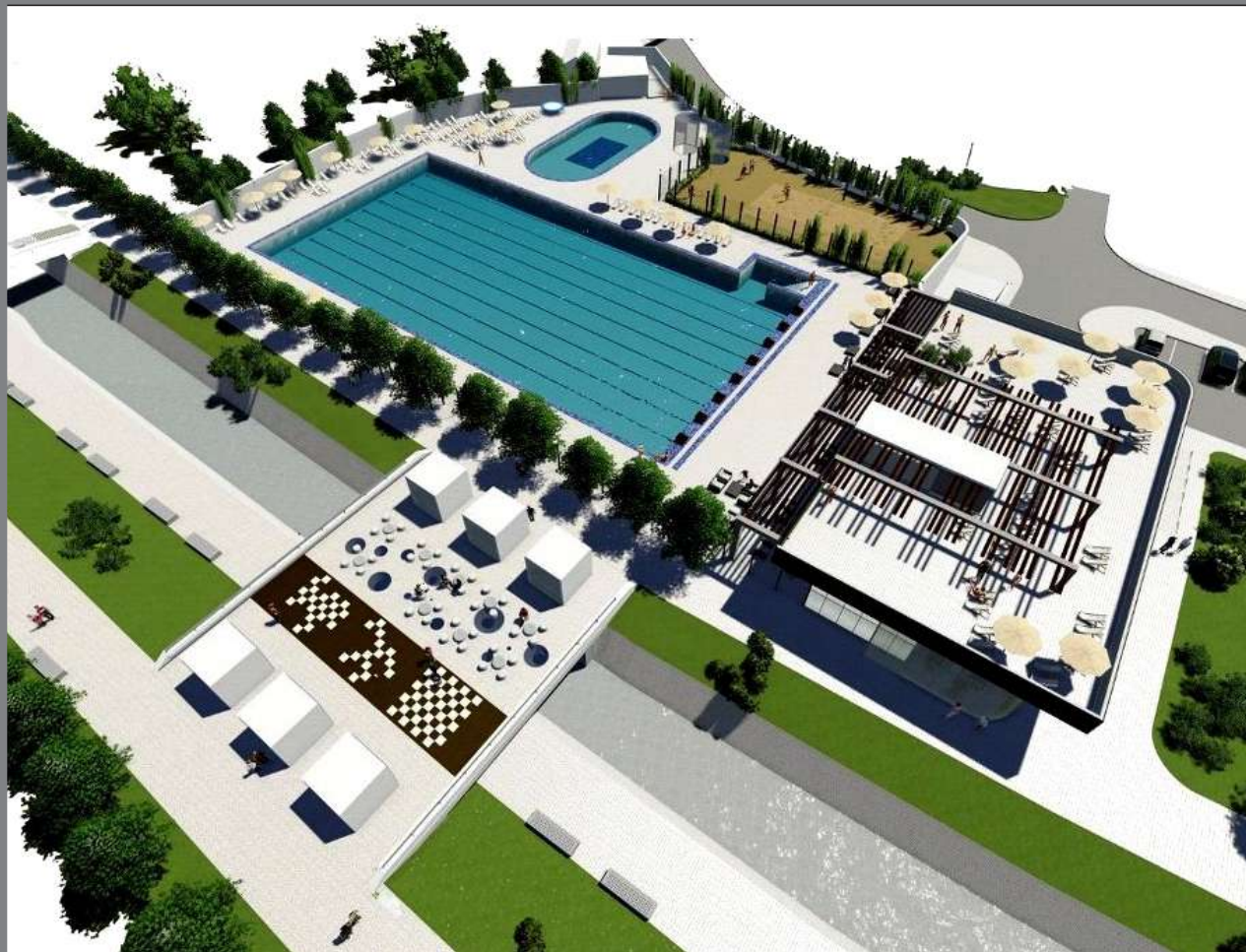
ОДЕНСЕ, ДАНСКА

ПРИМЕРИ ИЗ ПРАКСЕ

Атлетски објект на Универзитету у Јужној Данској у Оденсеу обнавља традиције и линеарне дисциплине на таласном терену са травом, лупинама и дрвећем. Класичне трке, бацања и скокови комбиноване су са неконвенционалним препрекама дуж пута. Ученици скочу преко пешчане стене и трче околу у стрмој чаши. Одељење за спортску науку и клиничку биомеханику користи објект као лабораторију на отвореном и имају опрему за испитивање, елементе за укрштање и просторију за обуку. То је такође отворено спортско игралиште за грађане и пролазнике, са 12 изазова препреке, док ролераши имају могућност да их светлост усмери у мраку.



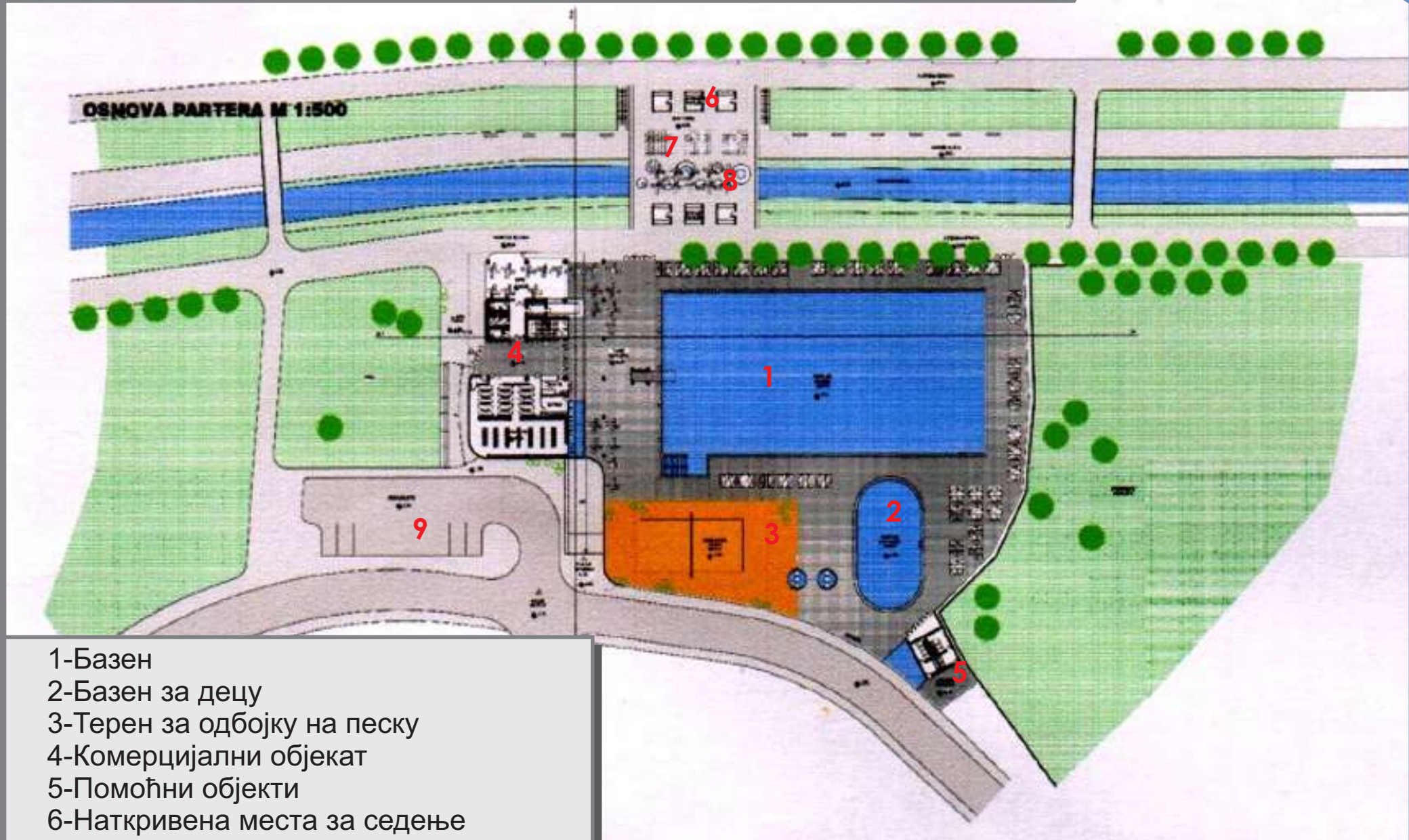
ПРИМЕРИ ИЗ ПРАКСЕ



СПОРТСКО-РЕКРЕАТИВНИ
ЦЕНТАР ДОБРИЊА

САРАЈЕВО, БиХ

ПРИМЕРИ ИЗ ПРАКСЕ



- 1-Базен
- 2-Базен за децу
- 3-Терен за одбојку на песку
- 4-Комерцијални објекат
- 5-Помоћни објекти
- 6-Наткривена места за седење
- 7-Шах поља на отвореном
- 8-Места за седење на отворном
- 9-Паркинг

ПРИМЕРИ ИЗ ПРАКСЕ



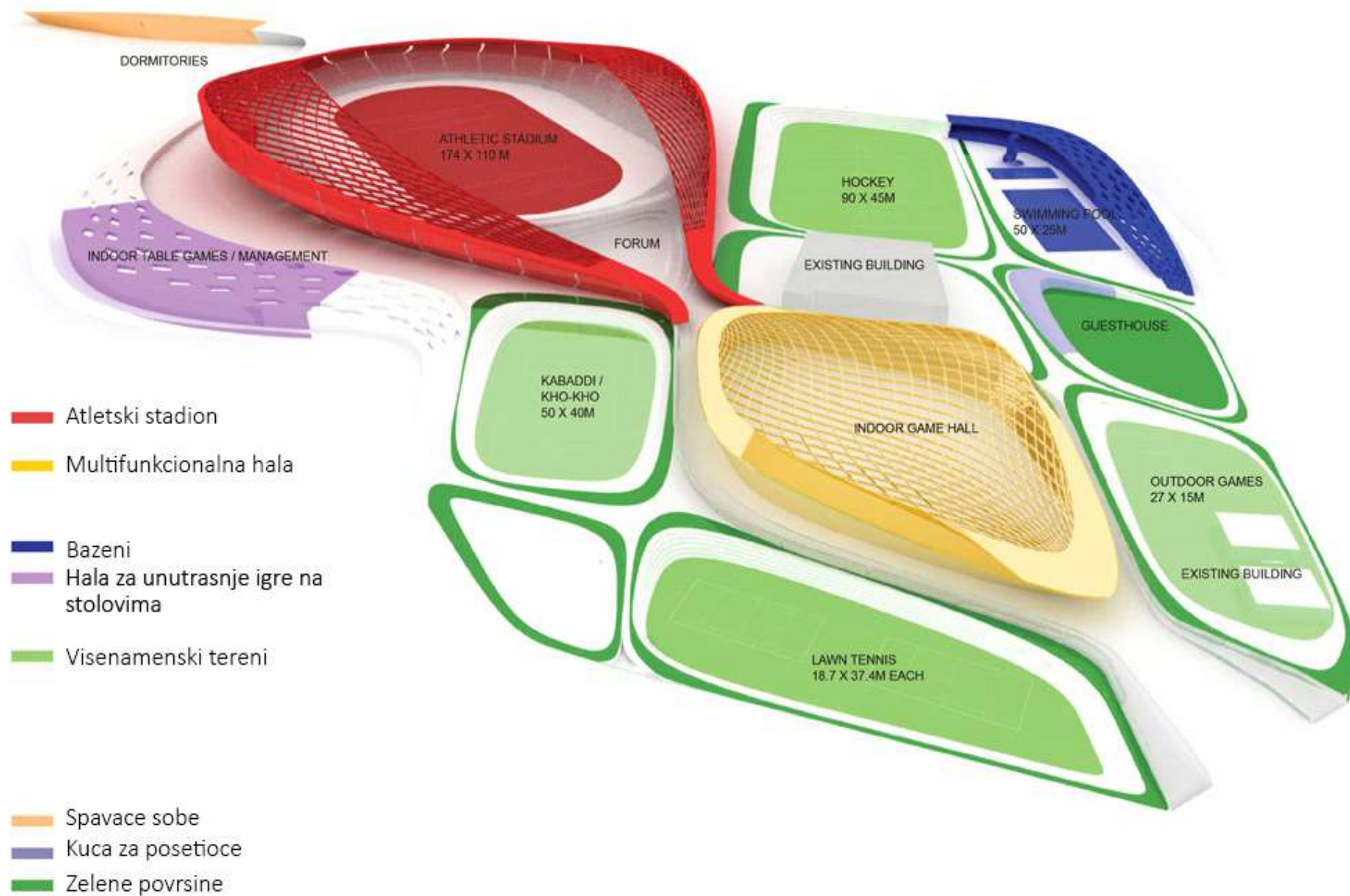
ПРИМЕРИ ИЗ ПРАКСЕ



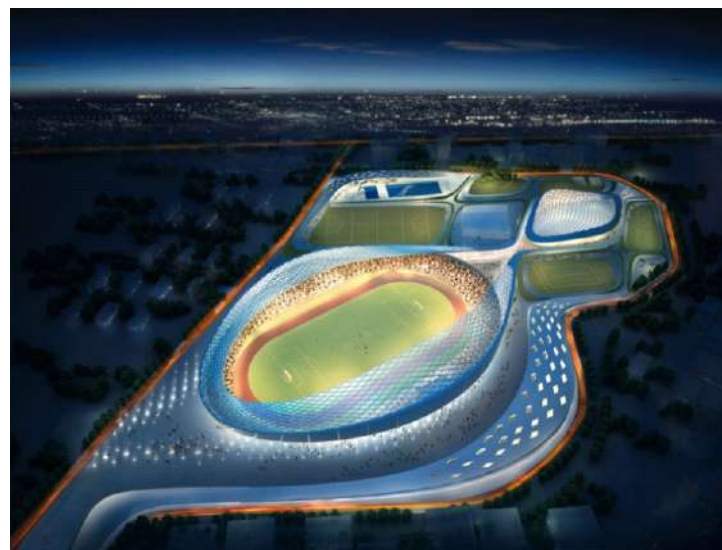
ATHLETIC RIPPLES

ИНДИЈА

ПРИМЕРИ ИЗ ПРАКСЕ



ПРИМЕРИ ИЗ ПРАКСЕ



ПРИМЕРИ ИЗ ПРАКСЕ



СПОРТСКО-РЕКРЕАТИВНИ
ЦЕНТАР ТИКВАРА

БАЧКА ПАЛАНКА, СРБИЈА

ПРИМЕРИ ИЗ ПРАКСЕ



- 1-Веслачка стаза
- 2-Шетна стаза
- 3-Спортски терени
- 4-Базени

ПРИМЕРИ ИЗ ПРАКСЕ



ПРИМЕРИ ИЗ ПРАКСЕ



СПОРТСКО-РЕКРЕАТИВНИ
ЦЕНТАР ПИТОМАЧА

ПИТОМАЧА, ХРВАТСКА

ПРИМЕРИ ИЗ ПРАКСЕ

- 1-Кафе бар са терасом
- 2-Санитарни чвор
- 3-Помоћне просторије
- 4-Универзално игралиште
- 5-Мали фудбал
- 6-Кошарка
- 7-Одбојка на песку
- 8-Тенис
- 9-Бадминтон
- 10-Скејт парк
- 11-Атлетска зелена стаза
- 12-Фитнес табла
- 13-Трим стаза
- 14-Мини голф
- 15-Дечје игралиште
- 16-Висећа куглана
- 17-Шах
- 18-Висећа куглана
- 19-Пешачке стазе
- 20-Соларна надстрешница
- 21-Паркинг
- 23-Декоративна ниска
- расвета стазе
- 24-Главно двориште
- 25-Ограда око терена



ПРИМЕРИ ИЗ ПРАКСЕ



ПРИМЕРИ ИЗ ПРАКСЕ



MONASH UNIVERSITY,
CAULFIELD CAMPUS

АУСТРАЛИЈА

ПРИМЕРИ ИЗ ПРАКСЕ

Универзитетски пејзажи се поново проналазе. Једном када су дефинисани посредничким мирисом мотела, они сада траже нове начине да се ангажују у животу града. У добу учења на мрежи и ван кампуса, универзитетски пејзажи сада играју кључну улогу у привлачењу и задржавању особља и студената и неговању значајног ангажовања, разговора и учешћа. Дизајн универзитетског кампуса подстиче особље, студенте и посетиоце да се развијају у динамичности универзитетске културе. Њене шетнице, травњаци, терасе и активно поље подстичу многе начине студирања, дружења, рекреације или неговања. Дизајн се заснива на изразито интимном осјећају кампуса како би подстакао "плодно тло" за размјену идеја, социјализације, маште, размишљања и сањарења; окружење за култивацију ума и тела.





urbo
polis

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА ИЗГРАДЊУ ТУРИСТИЧКО-РЕКРЕАТИВНОГ
КОМПЛЕКСА "МОТЕЛ", ЉУБОВИЈА
-МАТЕРИЈАЛ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД-

ПРОГРАМ



СПОРТ

РЕКРЕАЦИЈА

ЗАБАВА

ТУРИЗАМ

Отворени спортски објекти

Фудбалски стадион
Терен за мали фудбал
Терен за одбојку
Терен за одбојку на песку
Терен за кошарку
Терен за тенис
Терен за бадминтон
Шах
Базен
Теретана на отвореном
Терен за атлетске спортове
Атлетска стаза
Вештачка стена за спортско пењање

Затворени спортски објекти

Спортска хала
Објекти за оставу реквизита
Помоћни спортски објекти
Спортски клубови
Теретана
Фитнес клубови
Спа центри

Рекреативне површине

Трим стаза
Бициклическа стаза
Дечје игралиште
Амфитеатар на отвореном
Уређен кеј

Зелене површине

Парк
Уређене парковске површине
Слободне зелене површине
Баште
Дрвореди
Заштитно зеленило
Зелене ограде

Паркови

Аква парк
Зоолошки врт
Луна парк
Скејт парк
Мини голф
Zip-line
Простор за одржавање манифестација на отвореном

Објекти забаве

Музеј илузија
Музеј воштаних фигура
Дечје играонице
Paintball арена
Акваријум

Смештајни капацитети

Хотелски смештај
Апартмански смештај
Камповски смештај
Смештај у бунгаловима

Туристичка

сигнализација

Улазне капије
Информационе табле
Информациони пунктови
Путокази

Туристичке атракције

Уређени видиковци
Места за сликање

Угоститељски објекти

Ресторан
Ресторан брзе хране
Коктел салони
Таверне
Кафетерија
Кафић
Барови
Дискотеке
Пивнице
Винарије
Покретна колица за продају сладоледа
Покретна колица са храном

СПОРТ

ОТВОРЕНИ СПОРТСКИ ОБЈЕКТИ

Фудбалски стадион
Терен за мали фудбал
Терен за одбојку
Терен за одбојку на песку
Терен за кошарку
Терен за тенис
Терен за бадминтон
Шах
Базен
Теретана на отвореном
Терен за атлетске спортове
Атлетска стаза
Вештачка стена за спортско пењање

ЗАТВОРЕНИ СПОРТСКИ ОБЈЕКТИ

Спортска хала
Објекти за оставу реквизита
Помоћни спортски објекти
Спортски клубови
Теретана
Фитнес клубови
Спа центри

РЕКРЕАЦИЈА

РЕКРЕАТИВНЕ ПОВРШИНЕ

Трим стаза
Бицикличка стаза
Дечје игралиште
Амфитеатар на отвореном
Уређен кеј

ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

Парк
Уређене парковске површине
Слободне зелене површине
Баште
Дрвореди
Заштитно зеленило
Зелене ограде

ЗАБАВА

ПАРКОВИ

Аква парк
Зоолошки врт
Луна парк
Скејт парк
Мини голф
Zip-line

Простор за одржавање
манifestација на отвореном

ОБЈЕКТИ ЗАБАВЕ

Музеј илузија
Музеј воштаних фигура
Дечје играонице
Paintball арена
Акваријум

ТУРИЗАМ

СМЕШТАЈНИ КАПАЦИТЕТИ

Хотелски смештај
Апартмански смештај
Камповски смештај
Смештај у бунгаловима

ТУРИСТИЧКА СИГНАЛИЗАЦИЈА

Улазне капије
Информационе табле
Информациони пунктови
Путокази

ТУРИСТИЧКЕ АТРАКЦИЈЕ

Уређени видиковци
Места за сликање

УГОСТИТЕЉСКИ ОБЈЕКТИ

Ресторан
Ресторан брзе хране
Коктел салони
Таверне
Кафетерија
Кафић
Барови
Дискотеке
Пивнице
Винарије
Покретна колица за продају сладоледа
Покретна колица са храном