



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: <ul style="list-style-type: none"> - 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: <ul style="list-style-type: none"> - 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, риба; 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 рибака 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 рибака 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, рибака; 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 објеката 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 правилаграђења, 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 животнусредину.

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**


Зорица Шимић, дипл.инг.арх.