



ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ТУРИСТИЧКО РЕКРЕАТИВНИ КОМПЛЕКС „МОТЕЛ“ ЛЈУБОВИЈА


НАЦРТ



Београд, 2019. године

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

ТУРИСТИЧКО РЕКРЕАТИВНИ КОМПЛЕКС „МОТЕЛ“ ЉУБОВИЈА

Предмет:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ТУРИСТИЧКО РЕКРЕАТИВНИ КОМПЛЕКС „МОТЕЛ“ ЉУБОВИЈА Нацрт
Носилац израде плана:	ОПШТИНСКА УПРАВА – ОПШТИНА ЉУБОВИЈА Војводе Мишића бр. 45, 15320 Љубовија
Обрађивач плана:	„УРБОПОЛИС“ Д.О.О. БЕОГРАД Дубљанска бр. 10, 11 000 Београд
Одговорни урбаниста:	проф. др Миодраг Ралевић, дипл.инж.арх. број лиценце 200 572 04 
Руководилац плана:	проф. др Миодраг Ралевић, дипл.инж.арх.
Радни тим:	др Татјана Мрђеновић, дипл.инж.арх. Дејан Вукићевић-Сарап, дипл.инж.арх. Мирјана Бараћ, маст.инж.арх. Симона Тајић, маст.инж.урб. и рег.раз. Стефан Николић, дипл.инж.арх. Јана Миловановић, маст.инж.урб. и рег.раз. Биљана Биорац, дипл.инж.арх. Милица Кочовић, дипл.инж.арх. Вељко Пајовић, маст.инж.арх. Мара Јевтић, дипл.инж.пејз.арх. Гордана Милодановић, дипл.прост.план. Милош Игњатовић, маст.инж.арх. Катарина Чупић, дипл.инж.арх. Александра Бјелић, маст.инж.арх
Директор Обрађивача:	Медена Милић

САДРЖАЈ

1.0.	ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ	5
1.1.	Повод и циљ израде Плана	5
1.2.	Правни и плански основ	6
1.3.	Извод из планова вишег реда	7
1.3.1.	Извод из Плана генералне регулације за насеље Љубовија	7
1.3.2.	Извод из Плана детаљне регулације за изградњу далековода 110 KV Љубовија - државна граница Босна и Херцеговина	19
1.3.3.	Извод из Плана детаљне регулације за изградњу моста на реци Дрини у К.О. Читлук, општина Љубовија	20
1.4.	Граница обухвата плана	21
2.0.	Опис постојећег стања, начина коришћења простора и основна ограничења	22
3.0.	Правила уређења	24
3.1.	Подела простора на карактеристичне урбанистичке блокове	24
3.2.	Планирана намена површина	25
3.3.	Функционална организација простора – претежне, пратеће и допунске намене	26
3.4.	Површине јавних намена	30
3.5.	Површине осталих намена	31
3.6.	Мрежа и објекти инфраструктуре	33
3.6.1.	Саобраћајна инфраструктура	33
3.6.2.	Водовод и канализација	35
3.6.3.	Водопривредна инфраструктура	36
3.6.4.	Телекомуникациона инфраструктура	38
3.6.5.	Електроенергетска инфраструктура	39
3.6.6.	Гасоводна инфраструктура	39
3.7.	Урбанистички услови и мере заштите	40
3.7.1.	Мере и услови заштите животне средине и природних добара	40
3.7.2.	Мере заштите споменика природе	46
3.7.3.	Услови заштите културних добара	46

ТУРИСТИЧКО РЕКРЕАТИВНИ КОМПЛЕКС „МОТЕЛ“ ЉУБОВИЈА

3.7.4.	Услови заштите од пожара, елементарних и др. непогода и ратних разарања .	47
3.7.5.	Услови за сакупљање отпада	49
3.7.6.	Услови за несметано кретање особа са инвалидитетом и мере и стандарди приступачности.....	50
3.7.7.	Мере енергетске ефикасности	50
4.0.	Правила грађења.....	52
4.1.	Правила парцелације и препарцелације	52
4.2.	Општа правила грађења на површинама јавне намене	54
4.3.	Посебна правила грађења на површинама јавне намене	55
4.3.1.	Правила грађења за зону јавних објеката	55
4.3.2.	Правила грађења саобраћајне инфраструктуре	57
4.3.3.	Правила за изградњу и уређење јавних зелених површина	61
4.3.4.	Правила грађења водоводне инфраструктуре.....	62
4.3.5.	Правила грађења канализационе мреже	63
4.3.6.	Правила грађења електроенергетске инфраструктуре	63
4.3.7.	Правила грађења телекомуникационе инфраструктуре.....	64
4.3.8.	Правила грађења гасоводне инфраструктуре	65
4.4.	Општа правила грађења на површинама осталих намена.....	66
4.5.	Посебна правила грађења на површинама осталих намена	71
	Правила грађења за зону комерцијалних објеката и услуга.....	71
4.5.1.	Правила грађења за туристичко рекреативни комплекс и викенд зону	72
4.5.2.	Правила грађења за зону туристичко – рекреативне површине са контролисаном изградњом.....	73
5.0.	Смернице за спровођење плана	75
6.0.	Завршне одредбе.....	76

1.0. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

1.1. Повод и циљ израде Плана

На основу члана 27. и 46. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 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-др.закон) 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 Одлуку о приступању изради Плана детаљне регулације за изградњу туристичко рекреативног комплекса „Мотел“ Љубовија.

Основни програмски циљ доношења Плана је стварање планског основа и услова за изградњу на подручју дела туристичко рекреативне зоне са десне стране државног пута 16 реда бр. 28 и стварање услова за комунално опремање простора неопходном инфраструктуром – саобраћајном и комуналном инфраструктуром према усвојеним планским документима вишег реда и развојним стратегијама. Планом детаљне регулације неопходно је дефинисање просторне алокације и реалокације објеката, која ће највише одговарати конкретним условима за коришћење просторних јединица (туристичка зона, зона спортско-рекреативних површина, викенд зона, коридори инфраструктурних инсталација и објекти)

Општи, програмски циљеви планирања, коришћења, уређења и заштите планског подручја су:

- усклађивање планираних решења са ситуацијом на терену
- дефинисање траса, коридора и капацитета за саобраћајну, 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
- 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.

Посебни циљеви:

- Креирање просторних услова за развој савремене туристичко-рекреативне зоне са свим садржајима који се могу јавити у туристичко-рекреативном парку,
- Развој одговарајуће саобраћајне и техничке инфраструктуре;

ТУРИСТИЧКО РЕКРЕАТИВНИ КОМПЛЕКС „МОТЕЛ“ ЛЈУБОВИЈА

- Омогућавање физичке структуре (реконструкција постојеће и изградња нове физичке структуре, развој одговарајуће саобраћајне и техничке инфраструктуре),
- Унапређење функционалне структуре (реструктурирање постојећих и формирање нових делатности, као и развој комплементарних делатности),
- Стварање повољне пословне инвестиционе климе и искоришћење саобраћајних потенцијала (близине државног пута Iб реда),
- Подизање нивоа атрактивности насеља за инвестирање и привлачење нових инвестиција,
- Креирање нових радних места и смањење стопе незапослености,
- Креирање обликованог визуелно-естетског, препознатљивог туристичко-рекреативног парка (постизање препознатљивости и естетике простора туристичко-рекреативних комплекса),
- Креирање еколошки и социолошки одрживог туристичко-рекреативног парка.

1.2. Правни и плански основ

Правни основ за израду Плана представља:

- Закон о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 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-др.закон), члан 25;
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС" бр. 32/2019);
- Одлука о изради Плана детаљне регулације за изградњу Туристичко – рекреативног комплекса „Мотел“, Љубовија („Службени лист општине Љубовија“, број 15/2018);
- Други законски и подзаконски акти који регулишу услове уређења, грађења и заштите у оквиру обухвата Плана.

Плански основ за израду Плана представља:

- План генералне регулације за насељено место Љубовија („Службени лист општине Љубовија“ број 10/2014);
- План детаљне регулације за изградњу далековода 110 kV Љубовија - државна граница Босна и Херцеговина („Службени лист општине Љубовија“ број);
- План детаљне регулације за изградњу моста на реци Дрини у К.О. Читлук, општина Љубовија („Службени лист општине Љубовија“ број).

ТУРИСТИЧКО РЕКРЕАТИВНИ КОМПЛЕКС „МОТЕЛ“ ЉУБОВИЈА

1.3. Извод из планова вишег реда

1.3.1. Извод из Плана генералне регулације за насеље Љубовија

На подручју општине Љубовија издваја се препознатљива подцелина између државног пута и Дрине где се уочава проблем нерегулисаног улива у Дрину реке Љубовије и тенденција ширења туристичко рекреативне намене, који је од примарног значаја за цео простор општине.

Постојеће грађевинско подручје према Генералном Плану обухвата површину 388,01ha. Проширења су предвиђена ради могуће легализације већ изграђених објеката ван грађевинског подручја, и код исказаних потреба и интересовања потенцијалних инвеститора, ради заокружења изградње започетих планираних пословних комплекса или усмереног дефинисања интересантних садржаја за насеље (туристичке и викенд зоне уз Дрину).

У оквиру границе грађевинског реона се налази и већи део предметног подручја Плана детаљне регулације за туристичко рекреативни комплекс „Мотел“. Изван грађевинског реона предложене су следеће намене:

- Комунални инфраструктурни системи и површине
- Саобраћајни инфраструктурни систем
- воде и водене површине.

Највећи део комплекса у обухвату спада у површине остале намене, које су на територији Плана генералне регулације планиране за: становање, привредне површине, комерцијалне делатности, заштитно зеленило и остало зеленило на приватном земљишту, површине верских објеката, остали специфични комплекси-верски објекти, бензинске пумпне станице и др.

Подручје плана највећим делом се налази 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).

ТУРИСТИЧКО РЕКРЕАТИВНИ КОМПЛЕКС „МОТЕЛ“ ЉУБОВИЈА

Табела 1. Биланс намене површина у оквиру грађевинског подручја, кроз упоредни приказ постојећег и планираног стања

Намена земљишта	Постојеће стање		Планирано стање	
	Површина (ha)	Учешће у ПГР (%)	Површина (ha)	Учешће у ПГР (%)
Грађевинско земљиште	385,33	100,00	478,95	100
Површине јавних намена	95,62	24,82	121,98	25,47
1.1 Предшколске и школске установе	3,38	0,87	2,57	0,54
1.2 Здравствена заштита	8,70	2,25	8,70	2,25
1.3 Култура, наука, информисање	0,23	0,06	1,03	0,21
1.4 Спорт и рекреација	3,05	0,79	4,76	0,99
1.5 Социјална заштита	0,70	0,18	0,70	0,18
1.6 Државни органи и управа	1,33	0,34	1,33	0,34
1.7 Комунални објекти и површине	7,31	1,89	7,97	1,66
1.8 Саобраћајни објекти и површине	50,93	13,22	71,56	14,94
1.9 Заштитно зеленило	/	/	23,36	4,88
Површине осталих намена	306,82	179,18	356,97	74,53
2.1 Становање	261,93	67,97	266,45	55,63
2.2 Верски објекти	0,65	0,17	0,65	0,17
2.3 Туристичко рекреативни комплекси	0,24	0,06	19,63	4,09
2.4 Комерцијални објекти и услуге	6,25	1,62	21,86	4,56
2.5 Радне зоне	15,31	3,97	37,14	7,75
2.6 Радне зоне са становањем	/	/	11,24	2,35

ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ (ТНЦ4)

У зони породичног становања ниске густине, предвиђене су намене становања и развој делатности у приземним етажама објеката или као једнофункционални објекти, који 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.

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.

ТУРИСТИЧКО РЕКРЕАТИВНИ КОМПЛЕКС „МОТЕЛ“ ЉУБОВИЈА

Ако је у блоку у којем се налази предметна парцела утврђена регулација улица и грађевинске линије, за градњу објекта ће се издати Локацијске дозвола на основу овог Плана. Уколико регулација улица није изведена неопходна је израда Плана детаљне регулације. Густина становника по хектару, у оквиру блока, не сме да пређе 150 ст/ха.

Дозвољене делатности су:

- 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.

Изградња економских објекта није дозвољена.

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.

У постојећим блоковима минимална површина парцеле је 3,0а, минимална ширина фронта 6,0м, док у новопланираним блоковима и за нову парцелацију минимална површина парцеле је 4,0а + 5%, а минимална ширина фронта 12,0м. За једнострано узидане (двојне) објекте минимална површина парцеле износи: 4,0а (две по 2,0а), а минимална ширина парцеле по 8м. За објекте у низу минимална површина парцеле износи: 2,5а, а минимална ширина парцеле 8,0м.

Максимални индекс заузетости на парцели је 40%, док је максимални индекс изграђености 1,2 (за П+1+Пк). 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. Максималан број јединица пословног простора на парцели је две.

Паркирање возила се мора регулисати у оквиру парцеле, и то једно паркинг/гаражно место по једној стамбеној јединици, односно једно паркинг место на сваких 65м² пословног простора.

Дозвољава се надзиђивање постојећих објекта уколико то не доводи до премашивања постављених урбанистичких параметара. Уз надзиђивање објекта обавеза инвеститора је да изврши реконструкцију фасада објекта над којим се врши надоградња.

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 објект 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,

ТУРИСТИЧКО РЕКРЕАТИВНИ КОМПЛЕКС „МОТЕЛ“ ЉУБОВИЈА

као и растојање према објектима на суседним парцелама су иста као и за главни објект на парцели. Највећа спратност другог објекта је По+П+1.

Помоћни објекти се обавезно постављају у унутрашњост парцеле и њихова грађевинска 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 П (приземље). Максимална површина помоћних објеката и гаража је 45 м² (брuto, укупно на парцели).

СТАНОВАЊЕ ВАН ГРАЂЕВИНСКОГ РЕОНА-ВИКЕНД ЗОНА (ТНЦ 5а и ТНЦ9а)

Ова зона се дефинише на појединачним изграђеним парцелама ван компактног грађевинског подручја, које се проглашавају парцелама у грађевинском подручју. За такве локације у потесу између Дрине и Државног пута 1б 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 опредељене намене.

ТУРИСТИЧКО РЕКРЕАТИВНИ КОМПЛЕКСИ И ВИКЕНД ЗОНЕ (ТНЦ 9)

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.

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.

У оквиру ових грађевинских подручја 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 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; рибњака, расадника и сл.; парковских и других зелених површина.

ТУРИСТИЧКО РЕКРЕАТИВНИ КОМПЛЕКС „МОТЕЛ“ ЉУБОВИЈА

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.

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 је 3,5а за постојеће објекте, а 8,0а за нове објекте. Оптимална површина парцеле је 10,0а.

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.

Индекс заузетости парцеле је до 40%. 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.

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.

Максимална спратност објеката је П+1+Пк. Док максимални број стамбених јединица је једна. Обавезно је обезбедити све потребе за паркирањем у оквиру сопствене парцеле. У оквиру сваке парцеле неопходно је обезбедити минимално 50% незастртих зелених површина.

Дозвољава се надзиђивање постојећих објеката према условима који важе и за изградњу нових објеката. Не могу се обнављати и реконструисати објекти или делови објеката који се налазе између грађевинске и регулационе линије. 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.

ТУРИСТИЧКО РЕКРЕАТИВНИ КОМПЛЕКС „МОТЕЛ“ ЉУБОВИЈА

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. Економски објекти и помоћни објекти (оставе, надстрешнице и сл.) могу бити максималне површине 50 м².

До привођења намени парцела, на истим се могу постављати и монтажно-демонтажни објекти али искључиво на преовлађујућу грађевинску линију улице. Могу се градити и помоћни објекти (оставе, бунари, септичке јаме, бунари и др.).

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".

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.).

КОМЕРЦИЈАЛНИ ОБЈЕКТИ И УСЛУГЕ (ТНЦ 10)

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. Услови се односе на локације који се налазе непосредно уз државни пут 1б реда уз или у стамбеним насељским зонама и обухватају широк спектар делатности. Сваки појединачни комплекс мора имати приступ на јавни пут.

Нису дозвољене делатности које производе буку и друга загађења, као и индустријска производња, мали производни погони и сл.

ТУРИСТИЧКО РЕКРЕАТИВНИ КОМПЛЕКС „МОТЕЛ“ ЉУБОВИЈА

Минимална површина парцеле је 7,0 ари. 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.

Индекс заузетости парцеле износи 60%, а индекс изграђености 2,4. Максимална спратност објекта је (По) П+2+Пк.

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.

Дозвољава се надзиђивање постојећих објекта уколико то не доводи до премашивања постављених урбанистичких параметара.

У оквиру опште дефинисане намене дозвољена је и изградња објекта компатибилне намене (магацини, надстрешнице, потребна постројења и опрема, инфраструктурни објекти и сл.).

Помоћни простор сместити у оквиру приземља или подрума сваког појединачног објекта или као засебни објекат на парцели, иза главног, максималне површине 100 м².

ШУМЕ И ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ (ТНЦ 14)

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“.

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.

ТУРИСТИЧКО РЕКРЕАТИВНИ КОМПЛЕКС „МОТЕЛ“ ЉУБОВИЈА

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.

Унутар ових зона је забрањена изградња стамбених, стамбено пословних, пословних, економских и др. објеката.

ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ, ОСТАЛО (ЗАТЕЧЕНА И СЕЗОНСКА ДОМАЋИНСТВА) (ТНЦ 15)

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 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, није дозвољена изградња стамбених објеката, 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.

ТУРИСТИЧКО РЕКРЕАТИВНИ КОМПЛЕКС „МОТЕЛ“ ЉУБОВИЈА

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. Домаћинства која нису евидентирана, а постојала су у време доношења Плана задржавају се на постојећим локацијама, а земљиште добија статус грађевинског земљишта ван грађевинског реона.

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.

Објекти намењени пољопривредној производњи су слободностојећи објекти или групације слободностојећих објеката међусобно функционално повезаних. Максимална спратност објеката је П+Пк (приземље + поткровље). Максимални индекс заузетости парцеле је 20%.

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

Свакој парцели, односно производном комплексу (фарми) обезбедити приступни пут минималне ширине 5,0м. Парцеле се могу ограђивати, а максимална висина ограде износи 2,2м.

РЕГУЛАЦИЈА ВОДОТОКОВА(ВОДА И ВОДЕНЕ ПОВРШИНЕ) (ТНЦ 16)

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.

ТУРИСТИЧКО РЕКРЕАТИВНИ КОМПЛЕКС „МОТЕЛ“ ЉУБОВИЈА

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

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,

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 земљиша, 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 нерегуланих 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).

ТУРИСТИЧКО РЕКРЕАТИВНИ КОМПЛЕКС „МОТЕЛ“ ЉУБОВИЈА

- 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.

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

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.

ТУРИСТИЧКО РЕКРЕАТИВНИ КОМПЛЕКС „МОТЕЛ“ ЉУБОВИЈА

Купалиште (К)

У оквиру зоне купалишта 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. 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).

ТУРИСТИЧКО РЕКРЕАТИВНИ КОМПЛЕКС „МОТЕЛ“ ЉУБОВИЈА

1.3.2. Извод из Плана детаљне регулације за изградњу далековода 110 KV Љубовија - државна граница Босна и Херцеговина

У граници планског обухвата, дуж трасе планираног далековода, не формирају се посебне целине већ се успостављају следеће посебне зоне/појаси :

1) Простор у коме се утврђују посебна правила коришћења и правила уређења у циљу, превентивног, техничког обезбеђења инсталације далековода и заштите окружења од могућих утицаја далековода дефинисан је као ЗАШТИТНИ ПОЈАС. Ширина заштитног појаса дуж 110kV далековода износи 60,00м (2х30,00м) од осе далековода. Спољне границе заштитног појаса представљају уједно и границу планског обухвата, осим у делу грађевинског подручја намењеног породичном становању (ТНЦ 4) и комерцијалним објектима и услугама(ТНЦ 10), где су планом обухваћене целе катастарске парцеле.

2) У оквиру заштитног појаса, простор непосредно уз далековод у коме се утврђују посебна правила коришћења и правила уређења за потребе изградње, одржавања и надзора далековода дефинисан је као ИЗВОЂАЧКИ ПОЈАС. Ширина извођачког појаса дуж 110kV далековода износи 10,00м (2х5,00м) од осе далековода. У оквиру њега се врши изградња стубова далековода.

3) Ван коридора далековода, планом је обухваћен део грађевинског подручја планираних намена: породично становање и комерцијални објекти и услуге, а до целих катастарских парцела.

Правила коришћења простора по посебним зонама

Уређење и коришћење простора дуж трасе далековода засновано је на техничким захтевима (изградње и експлоатације) далековода, условима јавно-комуналних предузећа, заштити непосредног окружења и, посебно, заштити животне средине.

Правила коришћења простора у коридору далековода одређена су на следећи начин:

- Заштитни појас далековода

У заштитном појасу се без промене власништва над обухваћеним непокретностима, обезбеђује привремена службеност пролаза за време трајања радова и успоставља трајна обавеза прибављања услова/сагласности од стране предузећа надлежног за газдовање далеководом код планирања, пројектовања и извођења других грађевинских радова и пренамену земљишта. Заштитни појас омогућава превентивно, техничко обезбеђивање функционисања електроенергетског објекта, далековода и заштиту окружења од могућих утицаја далековода.

ТУРИСТИЧКО РЕКРЕАТИВНИ КОМПЛЕКС „МОТЕЛ“ ЉУБОВИЈА

- Извођачки појас далековода

У оквиру извођачког појаса, обезбеђен је простор за изградњу стубова (према техничкој документацији), трајна службеност пролаза, за време планирања и пројектовања, за потребе извођења радова, постављање инсталације далековода, надзор и одржавање инсталација далековода. Далековод ће се градити у складу са Законом о планирању и изградњи.

1.3.3. Извод из Плана детаљне регулације за изградњу моста на реци Дрини у К.О. Читлук, општина Љубовија

Инжењерско-геолошки услови изградње

У геоморфолошком погледу десна обала подручје регулационог Плана припада алувијалној или инундационој равни реке Дрине, која је код Љубовије широка око 200 m, са kotaма терена пре насипања од 170-173 mnm, са благим нагибом ка речном кориту, док лева обала реке Дрине (Братунац) припада најнижој речној тераси, са kotaма терена око 174-175 mnm. Кота обале корита реке Дрине износи око 168.80 mnm. Граница инундационе равни према алувијалној тераси Дрине на левој обали (Братунац) углавном је јасно изражена - терасним (обалним) одсеком висине око 5.0 m. Изградњом магистралног пута М19.1 Зворник-Љубовија на десној обали Дрине, када је простор око саобраћајница насут до коте 175.90 mnm, нестала је природна граница алувијона. Ток Дрине на анализираном делу терена изразито је меандарски, због чега се у речном кориту не врши акумулација материјала.

Дебљина алувијона испод самог корита реке Дрине варира од 1.5-3.0 m, а на појединим местима ближе левој обали дебљина је испод 1.5 m или делимично изостаје у профилу корита (уочава се, да зависно од нивоа воде у кориту реке Дрине, "гребени" изграђени од шкриљаца местимично "штрче" изнад нивоа воде). Десна обала реке Дрине (Љубовија) припада зони плављења, која су нарочито интензивна за време високих вода.

Правила грађења за саобраћајну инфраструктуру

Новопланирану саобраћајницу предвидети за двосмерни саобраћај, са почетком стационаже на страни Републике Србије од државног путу I б реда Љубовија – Зворник).

Хоризонталне елементе пута одредити за рачунску брзину од 60 km/h.

Попречни профил пута и моста дефинисати следећим елементима попречног профила:

- две коловозне траке ширине 2 x 3.25m укупно 6.50m;
- две ивичне траке ширине 2 x 0.25m укупно 0.50m;
- две пешачке стазе ширине 2 x 1.75m (са заштитним размаком) укупно 3.50m;
- две бицикличке стазе ширине 2 x 1.70m (са заштитним размаком) укупно 3.40m;
- минимална ширина попречног профила пута је 13,90 метара;

ТУРИСТИЧКО РЕКРЕАТИВНИ КОМПЛЕКС „МОТЕЛ“ ЉУБОВИЈА

- бициклическе стазе одвојити од коловозних трака издигнутим ивичњацима димензија 18/24, а заштитна ограда бициклическе стазе планирати висине мин.1,20m.

Да би се омогућило евентуално чекање возила, предвидети два проширења на територији Републике Србије. Прво на путу Љубовија – Зворник, уз десну саобраћајну траку, на стационажи од km 0+000 до km 0+125, за три возила, а друго на прилазној саобраћајници мост, и то уз десну траку за два возила, на стационажи km 0+058,72 до стационаже km 0+153,24.

Правила за изградњу моста на реци Дрини

Од стационаже km 0+159.33, планираног приступног пута, до стационаже km 0+386.45, крај моста, планиран је бетонски мост дужине око 227.12m, и ширине приближно 13.90m.

Планирати ширине коловозних трака на мосту $2 \times 3.5m = 7.00m$, две пешачке стазе ширине по 1.75m, две бициклическе стазе ширине по 1,0m, и две заштитне траке уз коловоз ширине по 70.0cm.

Предвидети и уградити заштитне ограде висине 1.2m, како према коловозу тако и према спољашњим деловима моста .

1.4. Граница обухвата плана

Граница планског подручја обухвата катастарске парцеле број 817, 816, 802 и 800, све КО Читлук, даље иде државним путем Iб реда бр. 28 па границама катастарски парцела број 1322/1, 1322 и 1323, све КО Читлук, затим обалом реке Дрине до Катастарске парцеле број 817 КО Читлук. План детаљне регулације обухвата простор површине око 22,58 ha.



Слика 1. Граница обухвата према захтеву стручне службе општине Љубовија

ТУРИСТИЧКО РЕКРЕАТИВНИ КОМПЛЕКС „МОТЕЛ“ ЉУБОВИЈА

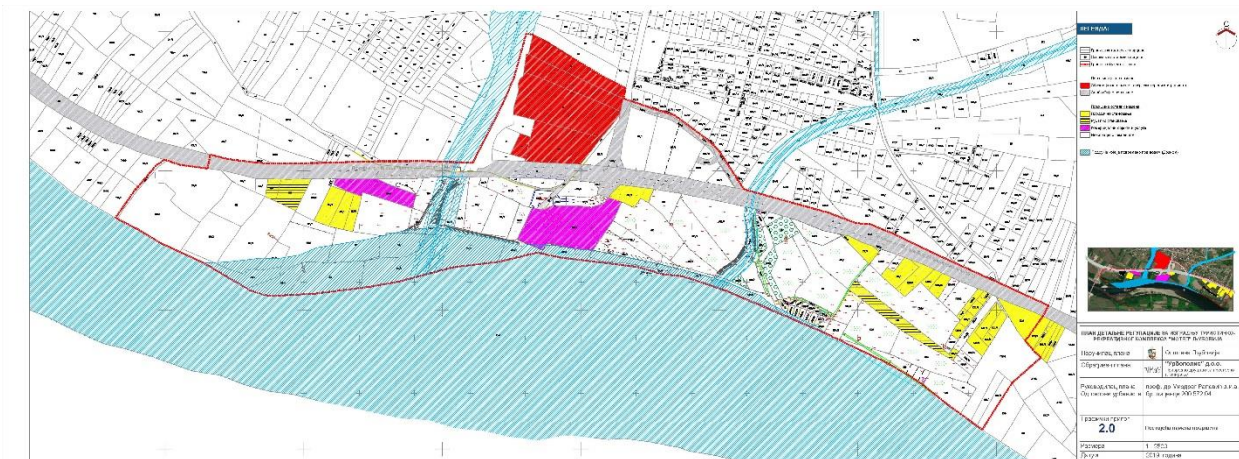
У циљу детаљније разраде локације, предлог проширења обухвата Плана формиран је тако да се нова граница Плана делимично наслања на границу Плана детаљне регулације за изградњу моста на реци Дрини у К.О. Читлук, односно полази од тачке А на јужној граници кп. бр. 794/2 затим иде на север до пресека граница кп. бр. 794/2, 795/6 и 795/5, наставља кроз парцелу кп. бр. 795/5 дужином од око 36м, затим скреће на исток у дужини од око 9м до границе са кп. бр. 795/6, наставља кроз њу и кп. бр. 810/2 и 809/1 паралелно са државним путем ІБ реда бр.28 до тачке Б. Даље наставља на север у дужини од око 33м, до северне ивице државног пута ІБ реда бр.28. Затим наставља северном границом државног пута ІБ реда бр.28 до леве обале реке Љубовиђе и иде на север њеном левом обалом и границом кп. бр. 661, затим иде границом кп. бр. 661 са кп. бр. 658/1, 658/3 и затим прелази преко кп. бр. 1384/2 до северне границе кп. бр. 829/1 и њом наставља до пресека са границом парцеле државног пута ІБ реда бр. 28, чијом северном границом наставља даље до пресека граница кп. бр. 898/1, 898/10 и границе државног пута ІБ реда бр. 28., даље прелази преко државног пута до пресека граница кп. бр. 1319/2 и 1320 са државним путем, наставља јужно границом кп. бр. 1319/2 и 1320 до пресека ове две кп. са кп. бр. 1321/1. Граница обухвата даље наставља границом кп. бр. 1321/1 са кп. бр. 1317/2, 1316/2 и 1316/1 до обале реке Дрине. Одатле иде северозападно дуж обале реке до тачке А.

У обухвату Плана детаљне регулације налази се и водно земљиште, односно небрањено подручје, између корита за малу воду реке Дрине и деснообалног насипа, на коме је изграђен Државни пут ІБ реда, на коме се повремено јавља вода. План детаљне регулације обухвата простор површине око 39,07 ha.

2.0. Опис постојећег стања, начина коришћења простора и основна ограничења

Љубовија се простира на десној страни алувијалне равни коју је створила река Дрина са својим притокама, и то на месту ушћа њене највеће притоке на овом потесу Љубовиђе. Планирано подручје обухвата земљиште дуж водотока, које се може користити само на начин којим се у целини не ремети водни режим и не угрожава спровођење одбране од поплава и заштите од великих вода. На подручју обухваћеном Планом потребно је завршити регулацију дела реке Љубовиђе до ушћа у реку Дрину, облагањем корита са израдом поторевне изливне грађевине. План обухвата просторну целину између Дрине, простора Новог моста преко Дрине, простора око државног пута ІБ реда. Ову целину претежно чине пољопривредне површине.

ТУРИСТИЧКО РЕКРЕАТИВНИ КОМПЛЕКС „МОТЕЛ“ ЉУБОВИЈА



Кроз подручје пролази магистрални пут М-19 север-југ, деоница Мали Зворник-Љубовија-Бајина Башта који се укључује у шире магистралне саобраћајнице. Уз саобраћајницу се налазе објекти претежно комерцијалне намене.

План обухвата постојеће пословно-стамбене капацитете, као и земљиште намењено за изградњу туристичко-рекреативних садржаја уз обалу Дрине. Највећи проценат заузимају неизграђене површине, већином пољопривредне намене. Објекти се налазе на регулационој линији или су удаљени од ње до 3m. Средњег су бонитета, спратности до П+2. Простор је слабо опремљен урбаним мобилијаром. Осветљеност је на већем делу простора добра, осим у приобаљу, где простор није довољно осветљен.

Евидентан је проблем неуређености градског грађевинског земљишта, инфраструктурна и комунална неопремљеност туристичко-рекреативне зоне и уситњеност парцела, што онемогућује изградњу путева, нових и реконструкцију постојећих објеката.

Ограничење за реализацију функција и садржаја представљају и заштитни коридори далековода 110 KV, заштитна зона водотокова, реке Дрине и Љубовије и заштитна зона државног пута.

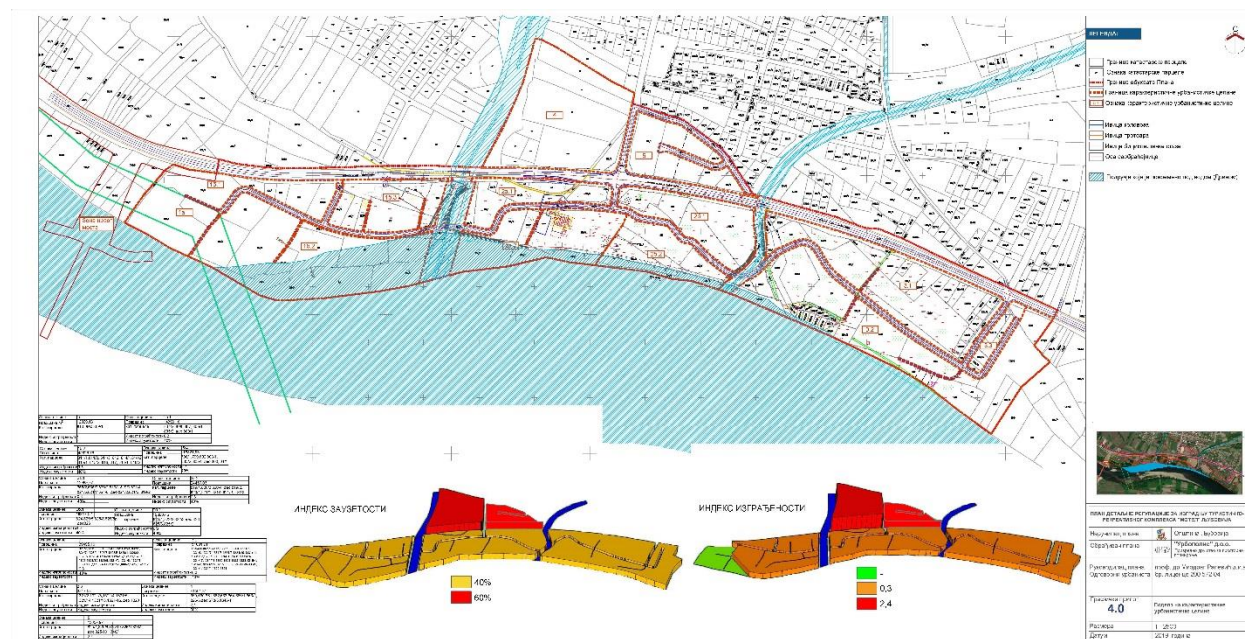
3.0. Правила уређења

3.1. Подела простора на карактеристичне урбанистичке блокове

Планско подручје подељно је на пет карактеристичних урбанистичких зона према намени, просторним карактеристикама и урбанистичким параметрима. Зоне су даље подељене на карактеристичне урбанистичке целине.

Подела на зоне:

1. Туристичко-рекреативне површине са контролисаним условима изградње;
2. Туристичко-рекреативни комплекс
3. Викенд зона
4. Зона јавних објеката
5. Зона комерцијалних објеката и услуга



Подела зона на целине, врши се према претежној намени или просторним карактеристикама.

У оквиру зоне туристичко-рекреативног комплекса постоји целина намењена за мотел и целина намењена за ауто-камп.

Табела 2. Површине карактеристичних урбанистичких целина

Ознака зоне	Ознака целине	Површина (ha)	Порценат (%)
1	а	1,20	3,07
1	б.1	1,43	3,66
1	б.2	4,97	12,72
1	б.3	1,69	4,33
2	а.1	1,30	3,33
2	а.2	2,45	6,27
2	б.1	1,89	4,84
2	б.2	1,54	3,94
3	1	3,95	10,11
3	2	5,11	13,08
3	3	0,38	0,97
4	-	4,15	10,62
5	-	1,57	4,02
Саобраћајне површине		6,18	15,82
Регулација водотокова		1,26	3,22
УКУПНА ПОВРШИНА ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА		39,07	100

3.2. Планирана намена површина

Планирана намена површина подељена је на површине јавне намене и површине осталих намена. Детаљно дефинисана планирана површина намена у простору приказана је на графичком прилогу 4.0 Планирана намена површина.



Слика 4. Планирана намена површина

ТУРИСТИЧКО РЕКРЕАТИВНИ КОМПЛЕКС „МОТЕЛ“ ЉУБОВИЈА

У површине јавне намене спадају саобраћајне површине, објекти јавне намене и комунална инфраструктура (електроенергетика, водовод и канализација, телекомуникација и гасовод). Површине јавне намене заузимају површину од 10,79ha, односно 27,62% од укупне површине планског подручја.

У површине осталих намена спадају површине са наменом комерцијалних објеката и услуга, становања ван грађевинског подручја – викенд зона, туристичко-рекреативних комплекса, ауто-кампа, мотела, хотела. Површине осталих намена заузимају површину од 28,28ha, односно 72,38% од укупне површине планског подручја.

Табела 3. Биланс површина планираних намена

ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА		
Намена	површина (ha)	Проценат (%)
Површине јавне намене		
Саобраћајне површине	6,64	17,00
Објекти јавне намене	4,15	10,62
Укупно за површине јавне намене	10,79	27,62
Површине остале намене		
Комерцијалне услуге и објекти	1,57	4,02
Становање ван грађ. рејона – викенд зона	9,26	23,70
Туристичко-рекреативни комплекси	13,41	34,32
Ауто-камп	1,50	3,84
Мотел	1,11	2,84
Хотел	0,17	0,44
Регулација водотокова	1,26	3,22
Укупно за површине остале намене	28,28	72,38
УКУПНА ПОВРШИНА ПОДРУЧЈА ПЛАНА	39,07	100

3.3. Функционална организација простора – претежне, пратеће и допунске намене

Позиција туристичко-рекреативне зоне у Љубовији, њен карактер и очекиван значај за развој насеља, општине и региона, условили су начин дистрибуције и организације садржаја. Такође, тренутна позиција, у којој нису познати конкретни садржаји који ће се градити на датом простору, утицала је на начин формирања дистрибуције функција, као и тежња да план буде окренут тржишту, динамичан и флексибилан, и усклађен са променама које се дешавају током времена.

Потенцијалне функције и садржаји простора су издељени у три категорије у зависности од њихове доминације и значаја у простору и интеракције са другим садржајима:

ТУРИСТИЧКО РЕКРЕАТИВНИ КОМПЛЕКС „МОТЕЛ“ ЉУБОВИЈА

- претежне (основне) намене,
- допунске намене и
- пратеће намене.

Претежна намена на подручју Плана је туризам/рекреација.

Пратећа и допунска намена: објекти комерцијално-услужних делатности, објекти услужно-сервисног карактера, трговински објекти и сличне делатности. У зони се као пратеће и допунске, компатибилне намене, могу јавити и: објекти јавних служби, становања, јавно зеленило, централне и комерцијалне делатности и сервисне зоне.

Основне намене су првобитно дефинисане кроз шеме матрица. Матрице подразумевају формирање односно груписање одређених намена, функција и садржаја. Различитим садржајима и њиховим међусобним комбиновањем формирају се нове просторно функционалне целине. Први корак у формирању матрица представља дефинисање основних намена. Основне намене су:

- туризам и угоститељство,
- центри,
- спорт и рекреација,
- становање.

Поменуте претежне намене су равноправне и њиховим даљим рашчлањивањем и међусобним преплитањем се добија целовити приказ дистрибуције истих у простору. У даљој разради за сваку претежну намену врши се одабир садржаја и функција који је ближе одређују и дефинишу. Табеларним приказом се свака претежна намена рашчлањује на примарну и секундарну поделу према функцији односно садржају. На такав начин се добија шема из које је могуће касније одредити и применити претежне, пратеће и допунске намене на нивоу зона.

У наредном делу су приказане основне намене и њихово даље рашчлањење.

ТУРИЗАМ И УГОСТИТЕЉСТВО (ЗАБАВА)

- Угоститељско-смештајни (мотели, хотели, пансиони, ресторани, кафане, кафићи, локали, дискотеке и клубови уз саобраћајницу);
- Пословни туризам (конференцијски, конгресни);
- Туристичко-рекреативни садржаји (Водени (речни): кућице за издавање (сплавови), плаже-купалишта, кампови, рекреација на реци, спортски риболов);

ЦЕНТРИ

- Централне јавне службе (социјалне, здравствене, образовне...);
- Комерцијално-услужни (ресторани, кафеи, маркети, продавнице, трговинске радње, дискотеке и клубови уз саобраћајницу);

ТУРИСТИЧКО РЕКРЕАТИВНИ КОМПЛЕКС „МОТЕЛ“ ЉУБОВИЈА

- Пословно - управни (политички, административни, управни објекти, маркентишки центри);
- Културно-едукативни (културно-образовни, научно-истраживачки) са лабораторијама, изложбеним просторијама, галеријама, образовним институцијама (факултети, школе, курсеви), центри за подстицај креативних идеја;
- Мултифункционални центри (централни, комерцијално-услужни, пословно-управни, културно-едукативни садржаји);

СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА

- Зелене површине (паркови, уређене парковске површине, заштитно зеленило (смањење буке, заштита од сунца, ветра), зелене површине у склопу производно-пословних комплекса);
- Спортске површине (терени, палогони, затворени терени-балони за различите врсте спорта)
- Рекреативне површине (купалишта, базени, риболовачке, пешачке стазе, стазе за трчање са меком подлогом);

СТАНОВАЊЕ

- Породично (до 4 стамбене јединице, слободностојећи објекти, објекти у прекинутом и непрекинутом низу)
- Вишепородично (5 и више стамбених јединица - слободностојећи објекти, објекти у прекинутом и непрекинутом низу)
- Мешовито – становање са пословањем (објекти породичног и вишепородичног становања са пословањем)

Дистрибуција намена површина табеларно и према карактеристичним урбанистичким целинама приказана је на графичком прилогу 5.0, 5.1, 5.2 и 5.3 Урбано-функционална организација простора.



Слика 5. Урбано-функционална организација простора.

ТУРИСТИЧКО РЕКРЕАТИВНИ КОМПЛЕКС „МОТЕЛ“ ЛЪУБОВИЈА



Слика 6. Урбано-функционална организација простора – Претежна намена



Слика 7. Урбано-функционална организација простора – Пратећа намена



Слика 8. Урбано-функционална организација простора – Допунска намена

3.4. Површине јавних намена

У површине јавне намене спадају саобраћајне површине, објекти јавне намене и комунална инфраструктура (електроенергетика, водовод и канализација, телекомуникација и гасовод). Површине јавне намене заузимају површину од 10,79ha, односно 27,62% од укупне површине планског подручја.

Табела 4. Биланс површина планираних јавних намена

ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА		
Намена	површина (ha)	Проценат (%)
Површине јавне намене		
Саобраћајне површине	6,64	17,00
Објекти јавне намене	4,15	10,62
Укупно за површине јавне намене	10,79	27,62
УКУПНА ПОВРШИНА ПОДРУЧЈА ПЛАНА	39,07	100

У оквиру површина јавних намена спадају објекти јавне намене – спортски терени и игралишта. Поред два постојећа фудбалска терена планира се изградња додатних пратећих спортских терена, игралишта, теретана на отвореном. Планира се увођење новог садржаја у циљу формирања спортско-рекреативног комплекса, са више врста спорта и различитих видова рекреације.

ТУРИСТИЧКО РЕКРЕАТИВНИ КОМПЛЕКС „МОТЕЛ“ ЉУБОВИЈА

3.5. Површине осталих намена

У површине осталих намена спадају површине са наменом породичног становања, становања ван грађевинског рејона – викенд зона, туристичко-рекреативних комплекса, ауто-кампа, мотела, хотела. Површине осталих намена заузимају површину од 28,28ha, односно 72,38% од укупне површине планског подручја.

Табела 5. Биланс површина планираних осталих намена

ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА		
Намена	површина (ha)	Проценат (%)
Површине остале намене		
Комерцијални објекти и услуге	1,57	4,02
Становање ван грађ. рејона – викенд зона	9,26	23,70
Туристичко-рекреативни комплекси	13,41	34,32
Ауто-камп	1,50	3,84
Мотел	1,11	2,84
Хотел	0,17	0,44
Регулација водотокова	1,26	3,22
Укупно за површине остале намене	28,28	72,38
УКУПНА ПОВРШИНА ПОДРУЧЈА ПЛАНА	39,07	100

Комерцијални објекти и услуге

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.

Туристичко рекреативни комплекс и викенд зону

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.

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,

ТУРИСТИЧКО РЕКРЕАТИВНИ КОМПЛЕКС „МОТЕЛ“ ЉУБОВИЈА

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.

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.

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 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; рибњака, 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.

Поред наведеног у оквиру ове целине могуће је постављање и ресторана на води, спавова, сојеница, купалишта и сличних садржаја које омогућавају комуникацију реке са обалом.

Планом детаљне регулације за изградњу далековода 110 KV Љубовија - државна граница Босна и Херцеговина дефинисана је зона забрањене изградње као и заштитни појас далековода, које се простиру и у границама обухвата овог планског документа. На планираном подручју зона забрањене изградње и заштитни појас далековода обухватају урбанистичке целине 1а и 1б.2 на којима је планирана туристичко рекреативна зона, и на којима не постоји могућност изградње било каквих садржаја, осим озелењеног простора.

3.6. Мрежа и објекти инфраструктуре

3.6.1. Саобраћајна инфраструктура

Друмски саобраћај

Према Уредби о категоризацији државних путева („Сл. Гласник РС“ бр. 105/2013, 119/2013 и 93/2015) основне саобраћајне артерије у оквиру Плана представљају државни пут IB реда број 28, који је и магистрални пут М-19.1 и државни пут IIA реда број 141, који је регионални Р-113.

Саобраћајним решењем планира се мрежа 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.

Планираном саобраћајном мрежом, изградњом нових и реконструкцијом постојећих уличних праваца, тежи се оптималнијем повезивању подручја плана са ширим окружењем, ради бољег раздвајања и расподеле саобраћајних токова.

Новопланираним саобраћајницама допуњују се саобраћајне веза у постојећој мрежи саобраћајница, повећава саобраћајни капацитет мреже и омогућује приступ новопланираним садржајима. Нове улице су за саобраћајно димензионисане у складу са карактером и основном наменом. Уличну мрежу, по функционалном рангу, чине следеће категорије саобраћајница:

- Државни пут IB реда – број 28, Мали Зворник – Љубовија – Рогачица – Костојевићи – Ужице – Сушица – Кремна – државна граница са БиХ (гранични прелаз Котроман) примарна саобраћајница I ранга (У ПГР-у означена као градска магистрала);
- Државни пут IIB реда – број 141, Пецка - Љубовија
- Улице – секундарне саобраћајнице (све остале улице које имају функцију повезивања улица и подручја плана са саобраћајницама вишег ранга).

Новопланиране саобраћајнице подразумевају једну главну саобраћајницу која се протеже кроз читаво подручје Плана. Ова саобраћајница има два прикључка на државни пут IB реда број 28. Саобраћајни прикључак на укрштању државних путева IB реда, број 28 и IIB реда број 141 који је планиран Планом генералне регулације насеља Љубовија, изграђен је са пуним системом веза са додатним тракама за убрзање/успорене. Други прикључак је планиран источно од изграђеног прикључка на државни пут IB реда.

Саобраћајни прикључак на источном делу плана, који подразумева укрштање новопланиране саобраћајнице са државним путем и саобраћајнице Нова 65 планира се под правим углом, тако да формира четворокраку раскрсницу са пуним системом веза у складу

ТУРИСТИЧКО РЕКРЕАТИВНИ КОМПЛЕКС „МОТЕЛ“ ЉУБОВИЈА

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).

Планирано саобраћајно решење обухвата и прелаз преко реке Љубовиђе. Прелаз се обезбеђује понтонским мостом или другим могућим решењем које је мобилног карактера, тј. оставља могућност пролаза пловних објеката како реком Љубовиђом до реке Дрине, тако и у супротном смеру.

Планска решења у оквиру Плана ускладити са Законом о путевима (Сл.гласник РС, бр.41/18,95/18), Законом о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 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-др.закон) и планском документацијом вишег реда.

Пешачки саобраћај

За потребе несметаног и ефикасног одвијања пешачког саобраћаја, планира се изградња издвојених пешачких површина у виду тротоара уз саобраћајнице у складу са Правилником о техничким стандардима приступачности ("Службени гласник РС", бр. 46/2013) и Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл. гласник РС" 22/2015).

Дуж постојећих и новопланираних саобраћајница предвиђена је изградња тротоара ширине 2,0m, са једне или обе стране саобраћајнице, у зависности од категорије саобраћајнице, са нагибом од 2 % према коловозу.

Правци развоја пешачког саобраћаја су усмерени ка обезбеђењу пуне заштите пешачких кретања од осталих видова саобраћаја и испуњењу услова за несметано кретање лица са посебним потребама.

Бициклически саобраћај

У постојећем стању, не постоји бициклическа инфраструктура. Бициклически саобраћај је у експанзији у целом свету због умањења непогодних ефеката које носе остали видови саобраћаја па би требало посветити значајну пажњу овом виду саобраћаја. На планираном подручју бициклическе стазе прате планиране саобраћајнице. Ширина планираних бициклических стаза је углавном 1m од ивице коловоза. Интезивни бициклически токови могу допринети развоју туристичке понуде планираног подручја.

Паркирање возила

Потребно је регулисати мирујући саобраћај у складу са предвиђеном наменом простора, изградњом паркиралишта на парцелама на којима се гради објект. Обавезно је решавања

ТУРИСТИЧКО РЕКРЕАТИВНИ КОМПЛЕКС „МОТЕЛ“ ЉУБОВИЈА

паркинга на парцелама на којима се гради објекат. Паркинг простори нису дефинисани конкретном локацијом али се предвиђа изградња паркинг простора у оквиру свих зона и то у броју који испуњава важеће прописе и нормативе.

Свака реконструкција или нова изградња условљена је обезбеђењем потребног броја паркинг места, у зависности од намене објекта, који се мора обезбедити на сопственој грађевинској парцели.

Паркинге за путничка возила пројектовати са димензијама једног паркинг места 2,50x5,0m, од савремених коловозних конструкција, при чему је обавезно водити рачуна о потребном броју паркинг места за возила особа са посебним потребама (најмање 5% од укупног броја, али не мање од једног паркинг места), њиховим димензијама (минималне ширине 3,50m) и положају у близини улаза у објекте, посебно објекте јавних намена, а у складу са Правилником о техничким стандардима приступачности ("Сл. Гласник РС", бр. 46/13). Забрану паркирања или дозвољено паркирање обележити адекватним саобраћајним знаком.

3.6.2. Водовод и канализација

Снабдевање санитарном водом насеља Љубовија врши се са локације изворишта „Грабовица“ (2 бунара издашности 60 l/s). Са система за снабдевање санитарном водом „Грабовица“ , осим насеља Љубовија , снабдевају се и насеља : Читлук, Лоњин и Дубоко. Насеље Љубовија нема проблема са снабдевањем водом , јер се максимална дневна потрошња креће око $q_{max}=20 \text{ l/s}$. У наредном планском периоду, акценат ће бити стављен на сукцесивну реконструкцију постојеће дистрибутивне мреже.

Планирано подручје није опслужено водоводном мрежом, тако да се у перспективи развоја, планира прикључење свих насеља општине на овај систем. У том смислу, планира се и повећање капацитета изворишта „Грабовица“, изградњом још два бунара укупног капацитета 30 л/с - тако да би укупни капацитет изворишта „Грабовица „ био подигнут на 90,0 л/с.

Постојећа канализациона мрежа на подручју Плана није развијена, тако да постојећи објекти углавном имају индивидуалне септичке јаме, које доминирају у периферним стамбеним зонама насеља.

Неопходо је предузети мере, како би се све отпадне воде насеља Љубовија пре испуштања у реку Љубовићу пречистиле. Као прелазна фаза до изградње потисних колектора са црпним станицама, којима ће се отпадне вода евакуисати до локације опредељене за изградњу централног постројења за пречишћавање отпадних вода (ЦППОВ), могу се уградити мини постројења за пречишћавање отпадних вода на местима на којима се сад главни канализациони колектори изливају у реку Љубовићу.

ТУРИСТИЧКО РЕКРЕАТИВНИ КОМПЛЕКС „МОТЕЛ“ ЉУБОВИЈА

Планира се увођење пречишћивача за доминантне садржаје у оквиру планског подручја (пречишћивач у оквиру ауто-кампа, мотела, хотела, зоне викенд кућа и на другој локацији уколико се за то укаже потреба и прилика). Ово је допуна постојеће канализације планира се као прикључак на исту постојећу мрежу.

У новопланираним улицама превиђена је изградња санитарно-фекалне канализационе мреже осовином коловозне конструкције.

Сакупљање и евакуација санитарно-фекалних, индустријских отпадних вода и дела атмосферских отпадних вода у насељу Љубовија, обавља се на два начина:

- канализационом мрежом „општег“ система и
- индивидуалним септичким јамама

Сакупљање и евакуација атмосферских воде у новопланираним улицама обављаће се отвореним каналима-риголама до сабирних зона, одакле ће се евакуисати атмосферским канализационим колекторима. Услови за изградњу отворених канала – тигола, биће обрађени накнадно кроз Урбанистичке пројекте коловоза и тротоара улица, као и атмосферски канализациони колектори.

Будући развој водоводне и канализационе мреже подразумева изградњу водоводне и канализационе мреже уз трасе нових саобраћајница и уз државни пут IB реда како би се омогућило прикључење свим корисницима новопланираних објеката.

На графичком прилогу 8.1. План мреже и објеката инфраструктуре - водовод и канализација приказани су постојећа и планирана комунална инфраструктура предметног подручја.



Слика 9. План мреже и објеката инфраструктуре – водовод и канализација

3.6.3. Водопривредна инфраструктура

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

ТУРИСТИЧКО РЕКРЕАТИВНИ КОМПЛЕКС „МОТЕЛ“ ЉУБОВИЈА

Водно земљиште је намењено за одржавање и унапређење водног режима, а посебно за:

1. изградњу, реконструкцију и санацију водних објеката;
2. одржавање корита водотока и водних објеката;
3. спровођење мера које се односе на уређење водотока и заштиту од штетног дејства вода, уређење и коришћење вода и заштиту вода.

Такође се у складу са Законом о водама може користи и за изградњу и одржавање линијских инфраструктурних објеката; изградњу и одржавање објеката намењених одбрани државе; изградњу и одржавање објеката за коришћење природних купалишта и за спровођење заштитних мера на природним купалиштима; обављање привредне делатности (нпр. изградњу објеката за које се издаје привремена грађевинска дозвола у смислу закона којим се уређује изградња објеката, формирање привремених депонија шљунка, песка и другог материјала); спорт, рекреацију и туризам; обављање пољопривредне делатности и др.

Као заштита од високих водостаја реке Дрине, урађен је пут-насип Зворник-Бајина Башта, који је на сектору насеља Љубовија обложен бетонским плочама (дужине око 2 km) према реци Дрини. Горња ивица ових плоча (на месту ушћа Љубовије у реку Дрину), је на коти 176,10 мнв, што одговара водостају при стогодишњој великој води Дрине ($q_{1\%} = 6600 \text{ m}^3/\text{s}$), док је кота круне насипа на коти 177.10 мнв. Слабе тачке на овом насипу су проспути и мостови у његовом трупцу, остављени за евакуацију брдских вода, насталих сливањем са околних терена у реку Дрину.

При високим водостајима, река Дрина се излива (кроз ове пропусте), и плави брањено подручје. Да би се утврдило који ће од ових пропуста – мостова остати у функцији, а који ће бити укинут, потребно је извршити хидролошко-хидраулички анализу, а затим израдити пратеће насипе дуж водотока који се уливају и на тај начин спречити изливање вода Дрине у брањено подручје. Ово је посебно важно за насеље Љубовију, због близине (пропуста)-моста на Сабирном каналу I, ради заштите овог подручја од поплава.

Подручје обухвата Плана, у складу са подацима из Оперативног плана за одбрану од поплава за 2019. годину, се налази у зони сектора С.7., деоница С.7.2., објекат 1. десни насип уз Дрину – пут код Љубовије, 2,10 км, у поплавном (небрањеном) подручју, између корита за малу воду реке Дрине и деснообалног одбрамбеног насипа, на коме је изграђен Државни пут IБ реда. Кроз подручје плана протичу река Љубовађа и Сабирни канал, до ушћа у Дрину, чија корита на овом потесу нису регулисана.

У складу са Мишљење ЈВП „Србијаводе“, ВПЦ „Сава-Дунав“–Нови Београд бр. 3969 од 16.04.2019. године, неопходно је да попречни профил одбрамбеног насипа у зони обухвата Плана има следеће карактеристике:

- Ширина круне камене ножице обалоутваре 1,0 м;
- Укупна висина објекта од коте круне ножице до коте круне обалоутваре је константна на целој дужини и износи 7,0 м;
- Нагиб косине обалоутврде је 1:2;

ТУРИСТИЧКО РЕКРЕАТИВНИ КОМПЛЕКС „МОТЕЛ“ ЉУБОВИЈА

- Косина обалоутврде је комплетно обложена каменом;
- Ширина круне насипа је око 9 м и налази се у оквиру државног пута.

3.6.4. Телекомуникациона инфраструктура

Развој телекомуникационе инфраструктуре у планираном подручју заснива се на модернизацији постојећег система и на изградњи нових објеката који ће омогућити континуирано, квалитетно и поуздано пружање услуга фиксне телефоније и пружање широкопојасних услуга (дигиталне претплатничке линије СДСЛ и АДСЛ, интернет протокол, дигитална телевизија, телевизија по интернет протоколу итд.).

При томе су уважени циљеви, стандарди и смернице који су дефинисани Стратегијом развоја електронских комуникација, Стратегијом развоја информатичког друштва у Републици Србији 2010-2020.год, Просторним планом републике Србије и ПП општине Љубовија, са једноставним заједничким изразом : да се обезбеди доступност универзалног сервиса (широкопојасних услуга) сваком домаћинству и сваком пословном субјекту у обухвату плана.

Према условима мобилног оператора Vip mobile d.o.o., Београд, на предметном подручју се налази једна постојећа и једна планирана станица GSM/UMTS i MW ,у зависности од ширини и локалних захтева и тенденција у телекомуникацијама планови ће се проширивати.

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

Код избора опреме и нових технологија телекомуникационог система, посебну пажњу обратити на енергетску ефикасност.

Телекомуникационе каблове постављати:

- у наменском (самосталном) рову,
- кроз слободне цеви постојеће кабловске канализације (постојећи проводи испод коловоза),
- у зајадничком рову са постојећим ТТ кабловима и
- са подземним проводницима кабловског дистрибутивног система,
- у заједничком рову са дистрибутивним гасоводом при чему мора бити остварено минимално хоризонтално растојање од 0.4m.

ТУРИСТИЧКО РЕКРЕАТИВНИ КОМПЛЕКС „МОТЕЛ“ ЉУБОВИЈА

Планира се ширење мреже базних радио-релејних станица постојећих и будућих оператера, у складу са плановима развоја оператера, а са циљем укупне покривености сигналом грађевинских подручја и путних праваца.

3.6.5. Електроенергетска инфраструктура

Основно напајање насеља Љубовија електричном енергијом ТС 220/110kV је остварено изградњом далековода 220 kV из правца ТЕ“Обреновац“, а резервно напајање електричном енергијом је остварено изградњом далековода 110 kV из правца РП“Мали Зворник“ и ТС 220/110kV „Сремска Митровица“.

У наредном периоду потребно је повећати сигурност и квалитет у снабдевању потрошача електричном енергијом. Под тим се подразумева изградња одговарајућег броја електростановских објеката и изградња одговарајуће електроенергетске преносне мреже свих напонских нивоа.

Планирана изградња далековода 10kV и подземних каблова 10kV дуж новопланираних саобраћајница ће повећати сигурност у снабдевању потрошача ел.енергијом. Далековод 10kV и ниско-напонска мрежа се граде на бетонским или другим одговарајућим стубовима и да се граде са проводницима одговарајућег пресека. На подручју плана планирана је изградња нове ТС 10/04 kV, на укрштању државног пута и саобраћајнице Нова 65.

3.6.6. Гасоводна инфраструктура

У граници обухвата Плана нема изграђена гасоводна мрежа ни објекти у надлежности ЈП "Србијагас".

Предуслови за гасификацију општине Љубовија су: изградња алтернативног правца за снабдевање Републике - Јужног тока, изградња отцепа/одвојка са Јужног тока ка Републици Српској (у складу са Просторним планом подручја посебне намене), доградња и функционално опремање постројења за складиштење "Банатски Двор". Засебним Просторним планом подручја посебне намене "Гасоводне мреже Србије", чија је израда иницирана код Републичке агенције за просторно планирање од стране ЈП "СРБИЈАГАС", дефинисаће се услови за изградњу магистралног гасовода до 50 bar : Шабац-Владимирци-Коцељева-Осечина-Крупань-Љубовија. Пошто је Љубовија завршно насеље на отцепу, то ће поменутим просторним планом бити дефинисани и услови за изградњу

Положај предлога коридора дистрибутивне гасоводне мреже до 4 bar представљен је у графичком прилогу број 8.2. План мреже и објекти инфраструктуре – телекомуникација, енергетика и гасовод. Сви коридори планиране гасоводне мреже су у простору регулација путева и улица, то јест, по површинама планираним за јавну намену. Изградња гасоводне мреже је могућа и пре привођења земљишта јавној намени, као и на земљишту ван јавне намене, уз претходно решавање имовинско-правних питања у складу са Законом.

ТУРИСТИЧКО РЕКРЕАТИВНИ КОМПЛЕКС „МОТЕЛ“ ЉУБОВИЈА



Слика 10. План мреже и објекта инфраструктуре – телекомуникација, енергетика и гасовод

3.7. Урбанистички услови и мере заштите

3.7.1. Мере и услови заштите животне средине и природних добара

Општи услови заштите животне средине обухватају спровођење норматива који су дефинисани како кроз планове вишег реда, тако и кроз услове за изградњу објекта, заступљеност отворених – слободних простора и зелених површина на нивоу урбанистичких целина и подцелина.

Придржавањем утврђених услова из Плана у погледу врсте и намене новопланираних објекта, њиховог утврђеног положаја, дефинисаних индекса и заузетости простора – парцела и утврђених максималних спратности, уз поштовање ограничења, обезбеђују се квалитетнији услови у погледу заштите животне средине.

Заштита животне средине обухвата план мера и посебних правила за превенцију, смањење, спречавање и компензацију негативних утицаја планираног развоја, мере унапређења и побољшања стања, мере заштите прекограничног загађења, мере и посебна правила заштите и мониторинга животне средине.

Заштита ваздуха

На подручју Плана као последица емисије из котларница и индивидуалних ложишта током зимског периода, одвијања саобраћаја, експлоатације камена може се очекивати загађење ваздуха.

У циљу заштите квалитета ваздуха, потребно је:

- повећати енергетску ефикасност и повећати степен коришћења еколошки прихватљивих извора енергије;
- подићи степен комуналне хигијене;

ТУРИСТИЧКО РЕКРЕАТИВНИ КОМПЛЕКС „МОТЕЛ“ ЉУБОВИЈА

- извршити фазну реконструкцију насељских саобраћајница и изградњу планираних у складу са меродавним саобраћајним оптерећењем и тиме обезбедити бољу саобраћајну проточност;
- извршити фазну реконструкцију постојећих и фазну реализацију планираних зелених површина свих категорија, према просторним и локацијским условима;
- обострано/једнострано озелењавање саобраћајница свих рангова и категорија и озелењавање свих површина у функцији саобраћаја (паркинг-простора, платоа);
- подизање имисионих, пољозащитних, ветрозащитних зона и појасева на правцима доминатног ветра, у зонама извора загађивања;
- избор врста садног материјала прилагодити основној функцији – заштити од штетних утицаја и поправљању предеоних и пејзажних вредности (аутохтоне, брзорастуће, декоративне врсте високих, средњих лишћара и четинара, жбунасте врсте и травне површине);
- подстицање коришћења еколошки прихватљивијих енергената, обновљивих извора енергије и увођење енергетске ефикасности;
- смањење броја индивидуалних котларница, развијање и фазно увођење система централизованог снабдевања енергијом;
- успоставити мониторинг квалитета ваздуха према програму, са мерним местом за праћење квалитета ваздуха;
- за све постојеће и планиране објекте, садржаје и радове који представљају изворе загађивања ваздуха, обавезан је поступак процене утицаја на животну средину, и примене најбоље доступне технике и технологије у циљу спречавања и смањена емисије штетних и опасних материја у животну средину;

Заштита вода

Мере заштите површинских и подземних вода ће се спроводити у складу са циљевима заштите животне средине: очувања живота и здравља људи, смањења загађења и спречавања даљег погоршања стања воде реке Дрине, Љубовиђе и њихових притока, обезбеђења водоснабдевања и несметаног коришћења вода за различите намене, заштите водених екосистема и постизања стандарда квалитета животне средине.

Мере заштите вода:

- забрањено је директно и индиректно загађивање површинских и подземних вода у зони приобаља и тока реке Дрине и Љубовиђе и њихових притока;
- комуналне и технолошке отпадне воде се морају пречишћавати до одговарајућег квалитета пре упуштања у реципијент;
- обавезна је контрола квалитета и количина отпадних вода након пречишћавања у постројењу за пречишћавање отпадних вода, а пре упуштања у реципијент;
- мерења количине и испитивање квалитета отпадних вода вршити преко овлашћене институције (правно лице), у складу са Законом о водама;
- неопходна је изградња канализационе мреже;

ТУРИСТИЧКО РЕКРЕАТИВНИ КОМПЛЕКС „МОТЕЛ“ ЉУБОВИЈА

- дозвољене су искључиво водонепропусне септичке јаме, као прелазно решење до изградње канализационе мреже;
- канализациони систем градити као сепарациони са посебним колектором за одвођење атмосферских вода;
- неопходна је реализација атмосферске канализације;
- са површина за паркирање и осталих површина на којима се може очекивати појава зауљених атмосферских вода, обавезно је канализање и третман истих у сепаратору таложнику до захтеваног нивоа, пре упуштања у реципијент;

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 земљиша, 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.

ТУРИСТИЧКО РЕКРЕАТИВНИ КОМПЛЕКС „МОТЕЛ“ ЉУБОВИЈА

Река Дрина према Уредби о еколошким мрежама у Републици Србији („Сл. гласник РС", бр. 102/2010), припада еколошким коридорима који повезују еколошки значајна подручја на простору Републике Србије.

Мере заштите еколошких коридора и мрежа:

1. забрањено је уништавање и нарушавање станишта као и уништавање и узнемиравање дивљих врста;
2. забрањена је промена намена површина под природном и полуприродном вегетацијом (ливаде, пашњаци, тршњаци итд.)
3. забрањена је промена морфолошких и хидролошких особина подручја од којих зависи функционалност коридора;
4. планирањем намене површина, као и активним мерама заштите очувати и унапредити природне и полуприродне елементе коридора у складу са предеоним и вегетацијским карактеристикама подручја;
5. стимулисати традиционалне видове коришћења простора који доприносе очувању и унапређивању биодиверзитета;
6. предузети мере којима се обезбеђују спречавање, односно смањење, контрола и санација свих облика загађивања;
7. унапредити еколошке коридоре унутар грађевинских подручја успостављањем континуитета зелених површина чија структура и намена подржава функције коридора;
8. на местима укрштања еколошких коридора са елементима инфраструктурних система који формирају баријере за миграцију врста, обезбедити техничко-технолошка решења за неометано кретање дивљих врста;
9. изван зоне становања насеља забрањена је изградња објеката чија намена није директно везана за воду на растојању мањем од 50 м од обале стајаћих вода, односно линије средњег водостаја водотока.

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 осталих 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

ТУРИСТИЧКО РЕКРЕАТИВНИ КОМПЛЕКС „МОТЕЛ“ ЉУБОВИЈА

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.

Мере заштите изворишта водоснабдевања

Земљиште и водене површине у подручју заштите изворишта водоснабдевања у складу са важећом законском регулативом, штите се:

- од намерног или случајног загађивања и свих других утицаја који могу неповољно утицати на издашност изворишта, природни састав, квалитет и здравствену исправност воде;
- обавезним уређивањем и одржавањем зона санитарне заштите;
- применом и провођењем мера забране, превенције, санације, спречавања, контроле и надзора, заштите и мониторинга стања;
- За заштиту изворишта водоснабдевања потребно је:
- урадити Елаборат о зонама санитарне заштите,
- утврдити површину и просторно пружање зона санитарне заштите.

Заштита земљишта

Загађење земљишта је последица одвијања саобраћаја, постојања радних зона и неадекватног управљања отпадом, а у мањој мери и услед одвијања пољопривредне производње. Опште мере заштите земљишта обухватају систем праћења квалитета земљишта (систем заштите земљишног простора) и његово одрживо коришћење које се остварује применом мера системског праћења квалитета земљишта:

- праћење индикатора за оцену ризика од деградације пољопривредног земљишта;
- спровођење ремедијационих програма за отклањање последица контаминације и деградације земљишног простора, било да се они дешавају природно или да су узроковани антропогеним активностима;

Мере заштите земљишта од загађивања и деградације обухватају:

- организовано управљање отпадом на подручју Плана које подразумева прикупљање, примарну селекцију, транспорт и одлагање на санитарну депонију;
- уклањање дивљих депонија са свих локација и увођење строжије казнене политике како би се спречило поновно формирање дивљих депонија;
- контрола управљања отпадом и отпадним водама;
- реконструкција канализационе мреже како би се спречиле хаварије и изливање отпадних вода у земљиште;
- обавезно планирање и спровођење превентивних мера заштите приликом коришћења земљишта за све делатности за које се очекује да ће оштетити функције земљишта;
- носилац пројеката/оператер (или други облици промене својине), при свакој промени власништва је у обавези да спроводе процену стања животне средине и одређивање одговорности за загађење животне средине;

ТУРИСТИЧКО РЕКРЕАТИВНИ КОМПЛЕКС „МОТЕЛ“ ЉУБОВИЈА

- носилац пројекта/оператер (продавац или купац) је у обавези да изради извештај о стању земљишта, а за сваку трансакцију земљишта, на коме се дешава или се дешавала потенцијално загађујућа активност;
- носилац пројекта/оператер, потенцијални загађивач или његов правни следбеник, обавезан је да отклони узрок загађења и последице директног или индиректног загађења животне средине и сноси укупне трошкове, који укључују трошкове ризика по животну средину и трошкове уклањања штете нанете животној средини;
- носилац пројекта/оператер, потенцијални загађивач у обавези је да изради извештај о стању земљишта који мора бити издат од стране стручне организације, акредитоване за узорковање и испитивање земљишта и воде према SRPS, ISO/IEC 17025 стандарду;
- носилац пројекта/оператер који деградира животну средину дужан је да изврши ремедијацију или санацију деградиране животне средине, у складу са пројектима санације и ремедијације на које ресорно Министарство даје сагласност;

Општи услови заштите животне средине обезбеђују се придржавањем одредби:

- Закона о заштити животне средине ("Службени гласник РС", бр. 135/2004, 36/2009, 36/2009 - други закон, 72/2009 - други закон, 43/2011 - Одлука УС РС и 14/2016),
- Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину ("Сл.гласник РС бр. 135/04 и 88/10),
- Закона о процени утицаја на животну средину ("Сл. гласник РС", бр. 135/2004 и 36/2009),

као и другим законима, правилницима и прописима везаним за ову област.

Мере заштите животне средине за еколошку зону „Спорт и рекреација“:

- смањити емисију загађујућих материја пореклом од саобраћајних активности реконструкцијом постојећих и изградњом планираних насељских саобраћајница у складу са меродавним саобраћајним оптерећењем;
- обавезан је третман свих категорија отпадних вода пре упуштања у реципијент;
- обавезно је управљање свим насталим врстама отпада;
- повећати учешће свих категорија зелених површина, реализовати планиране и одржавати постојеће зелене површине свих категорија, према просторним и локацијским условима;
- формирати зону дрворедног зеленила (једностраног/обостраног, једноредног/дворедног/једноспратног/вишеспратног), у складу са локацијским условима и рангом насељских саобраћајница;
- формирати заштитно зеленило у зонама утицаја планиране зоне;
- избор врста садног материјала прилагодити основној функцији – заштити од штетних утицаја и поправљању предеоних и пејзажних вредности (аутохтоне, брзорасуће, декоративне врсте високих, средњих лишћара и четинара, жбунасте врсте и травне површине);
- успоставити комунални ред и одржавати комуналну хигијену,

ТУРИСТИЧКО РЕКРЕАТИВНИ КОМПЛЕКС „МОТЕЛ“ ЉУБОВИЈА

- успоставити мониторинг – праћење стања квалитета ваздуха, вода, земљишта и нивоа буке у оквиру ових зона;
- за све постојеће и планиране објекте, садржаје и радове који представљају изворе загађивања, обавезно покретање поступка процене утицаја према Уредби о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Сл. гласник РС” бр. 114/08).

3.7.2. Мере заштите споменика природе

Заштићена природна добра

Према плану вишег реда, односно Плану генералне регулације насеља Љубовија, а на основу увида у Централни регистар заштићених природних добара Србије и документације Завода у оквиру предметног подручја нема заштићених природних добара, ни природних добара за које је покренут поступак заштите, на основу Закона о заштити природе („Сл.гласник РС”, бр.36/2009, 88/2010 и 91/2010).

Планом је потребно обезбедити остваривање услова за очување и унапређење природних вредности окружења и услове за остваривање начела интегралне заштите животне средине и начела одрживог развоја. Ово подразумева разумно коришћење простора и ресурса које би истовремено допринело и очувању природне средине (вода, ваздух, земљиште, биодиверзитет и др.). Обезбедити испуњење свих важећих прописа за заштиту земљишта, воде и ваздуха у ширем подручју просторног обухвата плана. Применити све мере заштите животне средине, спречити негативне утицаје на околину.

3.7.3. Услови заштите културних добара

На простору обухваћеном планом нема евидентираних културних добара (споменика културе, археолошких локалитета), добара под претходном заштитом, нити културних добара планираних за заштиту. У складу са Законом о културним добрима РС ("Службени гласник РС", број 71/94, 52/2011-др. закони и 99/2011- др. закони) нема регистрованих заштићених природних добара према Закону о заштити природе ("Службени гласник РС" бр. 36/2009 и 88/2010). Предметно подручје није обухваћено еколошком мрежом (Уредба о еколошкој мрежи „Службени гласник РС“, број 102/10), такође нема објеката геонаслеђа према инвентару објеката геонаслеђа Србије.

Уколико би се у току извођења грађевинских и других радова наишло на археолошко налазиште, археолошке предмете као и природно добро које је геолошко- палеонтолошког или минералошко-петрографског порекла (за које се предпоставља да има својство природног споменика), извођач је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе (у складу са чланом 109.став. 1. Закона о културним добрима) или Републичко завод за заштиту споменика културе као и Завод за

ТУРИСТИЧКО РЕКРЕАТИВНИ КОМПЛЕКС „МОТЕЛ“ ЛЉУБОВИЈА

заштиту природе Србије или подручну радну јединицу, као и да предузме мере да се налази не униште или оштете и да се сачувају на месту и у положају у коме су откривени.

3.7.4. Услови заштите од пожара, елементарних и др. непогода и ратних разарања

Елементарне непогоде се могу манифестовати као сеизмичка разарања, поплаве и буице, пожари и експлозије, отварање клизишта и др. које могу утицати неповољно на становнике и добра.

Неопходно је да се скупом урбанистичких и грађевинских мера одговори потребама заштите и то пре свега у циљу смањења дејстава евентуалног разарања, односно обима и степена разарања физичких структура. Због тога је при планирању обезбеђена примена и реализација мера заштите од елементарних и других непогода.

Одбрана од поплава

Хидролошки подаци:

Рачунске вредности које је утврдио Републички хидрометеоролошки завод из Београда, бр. 92-I-1-557/2012 од 19.12.2012.године, за карактеристичне притоке реке Дрине представљени су у следећој табели:

Хидролошка станица РХМЗС	Х.С. БАЈИНА БАШТА	Х.С. РАДАЉ
Хиљадугодишња велика вода	$Q_{0.1\%} = 12850m^3$	$Q_{0.1\%} = 13510m^3$
Стогодишња велика вода	$Q_{1\%} = 6600m^3$	$Q_{1\%} = 7040m^3$
Педесетогодишња велика вода	$Q_{2\%} = 5350m^3$	$Q_{2\%} = 5730m^3$

У току израде Плана детаљне регулације за насељено место Љубовија поштовани су услови које је које је утврдио ЈВП“Србијаводе“ -ВПЦ“Сава-Дунав“ бр. 3696 од 16.04.2019.године.:

- При дефинисању приобалног уређења предметне локације, планирати и остварити потребни појас, ширине 5 м за потребе пролаза возила и пешака, у циљу несметане комуникације поред десне обале Дрине
- Нивелете планираних мостова преко водотока, морају бити тако одређене да доње ивице конструкције мостова (ДИК) имају зазор изнад нивоа меродавних рачунских вода за прописану заштитну висину, у складу са за то важећим прописима
- Код подземних укрштања инфраструктурних објеката са нерегулисаним водотоцима горња ивица заштитне цеви ових објеката мора бити на мин. 1,5м испод нивелете дна корита водотока
- Планирани објекти морају имати коту пода безбедну у односу на велику воду реке Дрине на овом сектору, вероватноћа појаве $Q_{2\%}$, као и контролну велику воду вероватноће појаве $Q_{1\%}$.

ТУРИСТИЧКО РЕКРЕАТИВНИ КОМПЛЕКС „МОТЕЛ“ ЉУБОВИЈА

Услови и мере за заштиту од пожара

Како би се остварили сви потребни услови заштите од пожара, објекти морају испуњавати основне техничким противпожарне прописе, стандарде и нормативе:

- Објекти морају бити реализовани у складу са Законом о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 111/2009 и 20/2015)
- Објекти морају имати одговарајућу хидрантску мрежу која се по протоку и притиску воде у мрежи планира и пројектује према Правилнику о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара (Сл.лист СФРЈ, бр.30/91)
- Објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила, сходно Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице, уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара (Сл.лист СРЈ, бр.8/95), по коме најудаљенија тачка коловоза није даља од 25м од габарита објекта.
- Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара ("Сл. лист СФРЈ", бр. 7/84 и "Сл. гласник РС", бр. 86/2011), Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона (Сл.лист СФРЈ, бр.53, 58/88 и 28/95) и Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења (СЛ.лист СРЈ, бр. 11/96).

Услови и мере заштите од елементарних и других непогода

У циљу прилагођавања просторног решења потребама заштите од елементарних непогода, пожара и потреба значајних за одбрану укупна реализација односно планирана изградња мора бити извршена уз примену одговарајућих просторних и грађевинско - техничких решења у складу са законском регулативом из те области.

Ради заштите од потреса новопланиране садржаје реализовати у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (Сл.лист СФРЈ бр. 31/81, 49.82, 29/83, 21/88 и 52/90).

Услови и мере заштите људи, материјалних и других добара од ратних разарања

У поступку спровођења плана обавезна је примена свих прописа, смерница и стручних искуства, као и примена:

- Уредбе о организовању и функционисању цивилне заштите (Сл. гласник РС,бр.21/92).
- Закона о одбрани ("Сл. гласник РС", бр. 116/2007, 88/2009, 88/2009 - др. закон, 104/2009 - др. закон и 10/2015) прописује да урбанистички план обухвата мере заштите и спасавања, изградњу нових и прилагођавање постојећих склоништа и других објеката за заштиту и склањање људи, материјалних и других добара (чл.74, став 2).

ТУРИСТИЧКО РЕКРЕАТИВНИ КОМПЛЕКС „МОТЕЛ“ ЉУБОВИЈА

- Одлуке о врстама инвестиционих објеката и просторних и урбанистичких планова значајних за одбрану земље (Сл. гласник РС, бр. 85/2015 од 9.10.2015. године, а ступила је на снагу 17.10.2015) којом се утврђује који су објекти од значаја за одбрану.
- Уредбе о организовању и функционисању цивилне заштите (Сл. гласник РС, бр.21/92) градови и насеља у републици Србији класификовани су кроз четири степена угрожености. За сваки степен утврђене су одговарајуће мере, услови и режими заштите.

3.7.5. Услови за сакупљање отпада

Сакупљање, транспорт, третман и одлагање комуналног отпада са подручја Плана мора бити организовано преко надлежног комуналног предузећа.

Опште мере управљања отпадом доноси надлежни орган општине Љубовија:

- доноси Локални план управљања отпадом, обезбеђује услове и стара се о његовом спровођењу;
- уређује, обезбеђује, организује и спроводи управљање комуналним, односно инертним и неопасним отпадом на својој територији;
- уређује поступак наплате услуга у области управљања комуналним, односно инертним и неопасним отпадом;
- издаје дозволе, одобрења и друге акте у складу са Законом,
- води евиденцију и податке доставља ресорном Министарству;
- врши надзор и контролу примене мера поступања са отпадом у складу са законом.

За ефикасно и еколошки прихватљиво управљање отпадом на подручју Плана, потребно је:

- успоставити сакупљање, транспорт и одлагање комуналног отпада преко надлежног комуналног предузећа, у складу са Локалним планом управљања отпадом;
- поставити судове (контејнере, корпе) за сакупљање отпада уз поштовање принципа примарне селекције отпада;
- редовно пражњење контејнера и корпи и транспорт отпада са локација у складу са условима надлежног комуналног предузећа;
- планирани објекти свих категорија који имају туристичку, спортско-рекреативну и комерцијално-услугну намену морају имати посебне просторије за привремено одлагање смећа (комуналног отпада). Величина просторије се утврђује према броју корисника, а приступ овом простору мора бити везан за приступни пут (преко рампе за приступ комуналног возила). Просторије се налазе у оквиру објеката, као засебне, без прозора, са електричним осветљењем, са точећим местом за славину, холендером и Гајгер сливником са решетком;
- у блоковима где није могуће организовати посебну просторију за привремено одлагање комуналног отпада, обавезна је изградња објеката за смештај судова за привремено одлагање комуналног отпада. Минимални габарити објеката за привремено одлагање отпада, за смештај једног контејнера, износе 2,5x2,0m, чисте унутрашње висине од 2,20m. Објекат се поставља на бетонску подлогу, подигнут

ТУРИСТИЧКО РЕКРЕАТИВНИ КОМПЛЕКС „МОТЕЛ“ ЉУБОВИЈА

минимум 15cm због прања. Конструкција, зидови, кровна конструкција и покривач су дрвени. Фасадна облога је од дрвених талпи, постављених тако да штите од ветра, а да омогућавају проветравање.

- комунални отпад, на микролокацијама ће са прикупљати постављањем корпи за смеће на локацијама окупљања (одморишта, паркинзи, шетне стазе).
- стандард за сакупљање отпада, карактеристика комуналног отпада (кућног смећа) је суд - контејнер, запремине 1100l, габарита 1,37x1,45x1,45m.

3.7.6. *Услови за несметано кретање особа са инвалидитетом и мере и стандарди приступачности*

Обавезна је примена техничких мера и стандарда приступачности који омогућавају несметан приступ и кретање на јавним површинама и објектима, особама са инвалидитетом, деци и старим особама. Наведене услове спровести у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015) и у складу са Правилником о техничким стандардима приступачности („Службени гласник РС“, бр. 46/2013).

Стандарди приступачности односе се на јавне саобраћајне и пешачке површине, пешачке прелазе, места за паркирање, прилазе до објекта, рампе за пешаке и инвалидска колица, степенице и степеништа, подизне платформе, улазе у зграде и др.

На јавној површини треба задовољити следеће критеријуме: тротоари и пешачке стазе треба да буду приступачни, у простору су међусобно повезани и прилагођени за оријентацију и са нагибима који не могу бити већи од 5% (1:20), а изузетно до 8,3% (1:12). Ивичњаци тротоара се постављају у нивоу тротоара. Висинске разлике између две пешачке стазе до 76cm савлађују се рампама нагибом до 1:20 (изузетно 1:12 за кратка растојања). Најмања ширина рампе је 90cm.

Ради несметаног кретања ширина уличних тротоара и пешачких стаза мора да износи 180cm, а изузетно 120cm, док ширина пролаза између непокретних препрека износи најмање 90cm. Урбану опрему (клупе, стубове јавне расвете, телефонске говорнице, јавне тоалете, жардињере и сл.) поставити тако да омогућава слободан пролаз за све људе као и могућност коришћења од стране људи са посебним потребама. Планирати рампе и њихову употребу где год степенице онемогућавају слободан пролаз пешацима, особама у инвалидним колицима и особама са тешкоћама у кретању.

3.7.7. *Мере енергетске ефикасности*

Енергетска ефикасност подразумева низ мера које се предузимају у циљу смањења потрошње енергије, а које при томе не нарушавају услове рада и живота. Енергетска ефикасност се најчешће дефинише кроз два могућа значења. Прво значење се односи на уређаје, а друго на мере у погледу енергетске ефикасности. Енергетски ефикасним

ТУРИСТИЧКО РЕКРЕАТИВНИ КОМПЛЕКС „МОТЕЛ“ ЉУБОВИЈА

уређајем се најчешће сматра онај уређај који има велики степен корисног дејства, тј. мале губитке приликом трансформације једног вида енергије у други. Мере у погледу енергетске ефикасности односе се на мере које се примењују у циљу смањења потрошње енергије. Без обзира на то да ли су мере техничке природе или се оне односе на промене у понашању, све мере подразумевају исти или виши степен оствареног комфора и стандарда.

Најчешће мере које се предузимају у циљу смањења губитака енергије и повећања енергетске ефикасности су:

- замена необновљивих енергената обновљивим,
- замене енергетски неефикасних потрошача ефикаснијим,
- изолација простора који се греје или хлади,
- замена дотрајале или неефикасне столарије просторија које се греју или хладе,
- уградња мерних и регулационих уређаја,
- замена или уградња ефикасних система за грејање, климатизацију или вентилацију.

Битан енергетски параметар су облик и оријентација објекта који одређују његову меру изложености спољашњим климатским утицајима (температура, ветар, влага, сунчево зрачење). Избором одговарајућег облика, оријентације и положаја објекта, као и одговарајућим избором конструктивних и заштитних материјала, може се постићи енергетска повољност објекта.

Енергетска ефикасност се постиже и коришћењем ефикасних система грејања, вентилације, климатизације, припреме топле воде и расвете, укључујући и коришћење обновљивих извора енергије. Да би се овај процес реализовао, неопходно је обезбедити интегрисани приступ у испуњењу услова за постизање енергетске ефикасности у свим сегментима, затим утврдити све битне елементе методологије за одређивање (израчунавање) енергетских индикатора у нашим условима, и најзад припремити одговарајућа поџаконска акта којима се уређују питања енергетске ефикасности. У изградњи објекта поштоваће се принципи енергетске ефикасности. Енергетска ефикасност свих објеката који се граде утврђиваће се у поступку енергетске сертификације и поседовањем енергетског пасоша у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграде („Службени гласник РС”, број 61/2011) и Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Службени гласник РС”, бр. 69/2012).

4.0. Правила грађења

Правила грађења дефинисана су посебно за изградњу на грађевинском земљишту јавних намена и на грађевинском земљишту осталих намена. Правила су дата по претежним наменама и представљају основ за директну примену плана.

4.1. *Правила парцелације и препарцелације*

Парцелација и препарцелација, односно деоба или укрупњавање грађевинских парцела у границама плана, планирана је у циљу обезбеђења саобраћајних и других инфраструктурних коридора и образовање парцела за остале јавне намене. У складу са наменом и утврђеним начином коришћења простора, правилима грађења и техничким прописима могућа је парцелација и препарцелација у циљу формирања грађевинских парцела оптималних величина, облика и површина за грађење објеката одређене врсте и намене.

На основу новоодређених регулационих линија, деобом или спајањем се од постојећих катастарских парцела у обухвату плана образују нове парцеле које имају намену дефинисану овим планским документом (претежну или комплементарне, пратеће и допуске намене).

Графичким прилогом број 7.0 „Регулациони и нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима“ одређени су елементи пројекта препарцелације површина за јавне намене како би се обезбедила рационална организација простора и одговарајући приступ појединим деловима планског подручја.

Парцеле у оквиру површина јавне намене – правила за образовање грађевинских парцела јавних намена

На графичком прилогу број 7.0 „Регулациони и нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима“ приказане су парцеле намењене за јавне намене.

Планом је одређена и дефинисана регулациона линија, као линија која раздваја површину јавне намене од површина осталих намена и као линија која раздваја површине јавних намена међусобно.

У складу са прописима о експропријацији земљишта, у планском подручју је потребно формирати парцеле намењене за јавне намене, садржаје и објекте приказане на графичком прилогу број 7.0 „Регулациони и нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима“ пројектом парцелације/препарцелације чији је саставни део пројекат геодетског обележавања.

ТУРИСТИЧКО РЕКРЕАТИВНИ КОМПЛЕКС „МОТЕЛ“ ЛЪУБОВИЈА



Грађевинска парцела је најмања земљишна јединица на којој је могућа изградња уколико се налази на простору на којем је планирана изградња, утврђена је регулационом линијом према јавном путу, границама грађевинске парцеле према суседним парцелама и преломним тачкама одређеним геодетским елементима, које се приказују са аналитичко-геодетским елементима за нове грађевинске парцеле.

Грађевинска парцела, по правилу, има облик приближан правоугаонику или трапезу, са бочним странама постављеним управно на осовину улице. Код формирања парцела тежити да парцела има што правилнији облик како би простор био што функционалније и рационалније искоришћен. Најмања грађевинска парцела за изградњу утврђује се према врсти и типу објеката, односно треба да има површину која омогућава изградњу објеката у складу са решењем из планског документа.

Грађевинска парцела треба да има облик који омогућава изградњу објекта у складу са овим планом, правилима грађења (индекс изграђености и степен заузетости земљишта) и техничким прописима.

Грађевинска парцела може се делити парцелацијом, односно укрупнити препарцелацијом према постојећој или планираној изграђености, и применом правила о парцелацији/препарцелацији.

Деоба и укрупњавање грађевинске парцеле може се утврдити пројектом парцелације, односно пројектом препарцелације, ако су испуњени услови за примену правила парцелације/препарцелације за новоформиране грађевинске парцеле и правила регулације за објекте из овог плана.

ТУРИСТИЧКО РЕКРЕАТИВНИ КОМПЛЕКС „МОТЕЛ“ ЉУБОВИЈА

Све постојеће катастарске парцеле, на којима се може градити у складу са правилима парцелације и регулације из овог плана постају грађевинске парцеле, с тим да је потребно поштовати правило да катастарска парцела у јавној својини која се припаја суседној парцели не испуњава услове за посебну грађевинску парцелу, као и да је мање површине од парцеле којој се припаја.

Неопходно је да све грађевинске парцеле имају обезбеђен приступ на јавну саобраћајну површину, директно или преко приступног пута.

Ако се приступни пут користи за једну парцелу, може се формирати у оквиру те парцеле.

При парцелацији/препарцелацији водити се Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (“Сл. гласник РС”, бр. 22/2015) уз могућност одступања услед специфичности и карактера подручја, а на основу мишљења Одељења надлежног за послове урбанизма и грађевинарства. Границе између планираних грађевинских парцела на грађевинском земљишту осталих намена могу се мењати разрадом у оквиру урбанистичког пројекта и пројекта парцелације. Границе између планираних грађевинских парцела на грађевинском земљишту осталих намена и парцела јавних намена одређене су овим планом и не могу се мењати. Дозвољено је укрупњавање и дељење катастарских парцела на грађевинском земљишту осталих намена по иницијативи корисника, а у складу са правилима уређења и грађења овог плана.

4.2. Општа правила грађења на површинама јавне намене

Правила грађења на површинама јавне намене односе се на површине и објекте јавне намене, на правила грађења саобраћајне мреже и мреже и објеката комуналне инфраструктуре (водовод, одвођење отпадних и атмосферских вода, електроенергетика, телекомуникациона инсталација, гасовод).

Сву инфраструктурну мрежу и објекте градити у складу са техничким условима и нормативима који су прописани за сваку врсту инфраструктуре, у складу са прописима о паралелном вођењу и укрштању водова инфраструктуре и према условима надлежних институција.

Планиране инфраструктурне водове, смештати у оквиру коридора постојећих и планираних саобраћајница.

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

За грађевинске парцеле, у оквиру којих се налази заштитни појас инфраструктурног вода, приликом издавања локацијске дозволе, примењиваће се посебна правила грађења, у складу са условима надлежних институција.

ТУРИСТИЧКО РЕКРЕАТИВНИ КОМПЛЕКС „МОТЕЛ“ ЉУБОВИЈА

Према условима „Србијавода“ у небрањеном подручју могу се постављати само привремени објекти који се повремено плаве.

4.3. Посебна правила грађења на површинама јавне намене

4.3.1. Правила грађења за зону јавних објеката

У овој зони је могућа изградња комплекса терцијарних (услугних) 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, терена, игралишта 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	<p>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.</p> <p>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.</p>	
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	<p>У графичком прилогу План нивелације и регулације су дефинисане грађевинске линије које ће се поштовати код изградње нових објеката.</p> <p>Уколико нису дефинисане овим Планом грађевинске линије ће бити прецизно дефинисане у Плановима детаљне регулације и урбанистичким пројектима.</p>

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

ТУРИСТИЧКО РЕКРЕАТИВНИ КОМПЛЕКС „МОТЕЛ“ ЉУБОВИЈА

	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>Удаљење другог стамбеног објекта је мин. ½ максимално допуштене висине.</p>
	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	<p>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.</p> <p>За нове комплексе, обавезно је формирање зелених површина на минимално 20% површине сваке парцеле и озелењен паркинг.</p>	
интервенције на постојећим објектима	Дозвољава се надзиђивање постојећих објеката уколико то не доводи до премашивања 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.).	

ТУРИСТИЧКО РЕКРЕАТИВНИ КОМПЛЕКС „МОТЕЛ“ ЉУБОВИЈА

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 1б реда обавеза инвеститора је да идејна решења фасада објеката достави на мишљење Комисији за планове општине.

4.3.2. Правила грађења саобраћајне инфраструктуре

Друмски саобраћај

Саобраћајну инфраструктуру и капацитете реализовати на основу пројектне документације, уз поштовање одредби Закона о јавним путевима („Службени гласник РС“, број 101/2005, 123/2007, 101/2011, 93/2012 и 104/2013), Правилника о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Службени гласник РС“, број 50/2011), техничким упутствима за пројектовање саобраћајница у градовима и осталим техничким прописима и нормативима, за путну и уличну мрежу у оквиру граница грађевинског подручја.

Обавезна је примена одредби Правилника о техничким стандардима приступачности („Службени гласник РС“, број 46/2013) и Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл. Гласник РС“, бр. 22/2015), а нарочито у следећем:

- тротоари и пешачки прелази треба да имају нагиб до 5% (1:20), а изузетно 8,3% (1:12),
- попречни нагиб тротоара на правац кретања износи максимално 2%,
- за савладавање висинске разлике између тротоара и коловоза, максимални нагиб закошеног дела износи 20% (1:5).

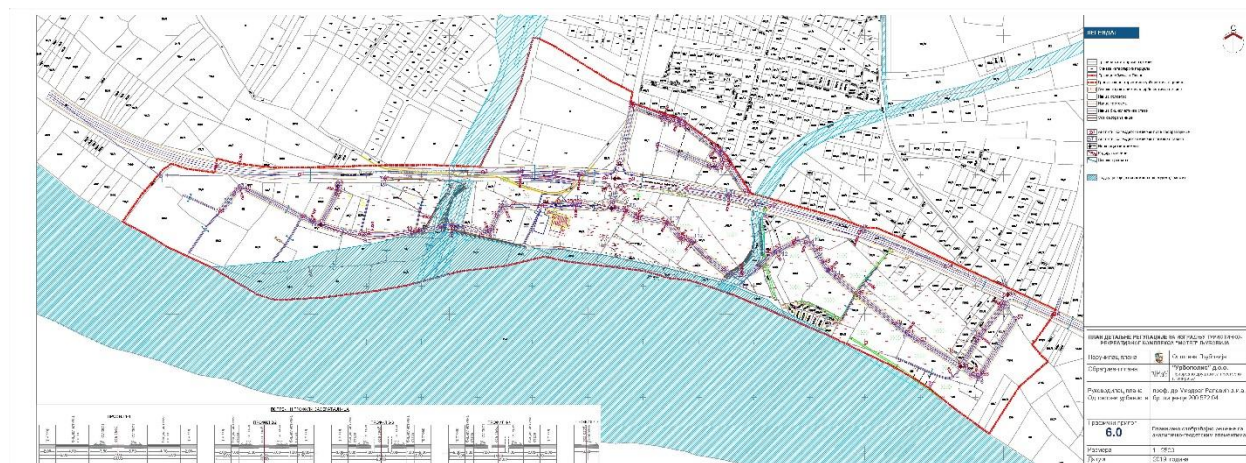
Координате темених и осовинских тачака, елементи кривина и нивелациони елементи дати су на графичком прилогу број 6.0 „Планирано саобраћајно решење са аналитичко-геодетским елементима“, а детаљно се утврђују при изради пројектне документације.

ТУРИСТИЧКО РЕКРЕАТИВНИ КОМПЛЕКС „МОТЕЛ“ ЉУБОВИЈА

Табела 11. Димензионисање саобраћајнице

	Ширина коловоза		Ширина тротоара		Бициклистичка стаза		Укупно (m)
	(m)		(m)		(m)		
	▲	▼	▲	▼	▲	▼	
Државни пут 16 реда	3,50	3,50	2,00	2,00	4,00	4,00	19,00
Саобраћајница 1, 2, 3, 4, 5, 6	3,00	3,00	2,00	2,00	1,00	1,00	12,00
Саобраћајница 1	3,00	3,00	2,00	2,00	1,00	1,00	12,00
Сек. саобраћајнице	3,00		-		-		3,00

Димензионисање је табеларно приказано у односу на претежни део саобраћајнице. Детаљан приказ траса и свих карактеристичних попречних профила приказано је на графичком прилогу 6.0 „Планирано саобраћајно решење са аналитичко-геодетским елементима“.



У оквиру сваке просторне целине у оквиру планског подручја, предвиђа се обрада површине и избор материјала и начина поплочања у делу саобраћајних површина, тротоара, паркинга... Генерално се предвиђа употреба квалитетних и трајних материјала, који задовољавају тражене норме, са посебним акцентом на лако одржавање и трајност у периоду експлоатације.

ТУРИСТИЧКО РЕКРЕАТИВНИ КОМПЛЕКС „МОТЕЛ“ ЉУБОВИЈА

Профил моста, мобилног карактерактера, преко Реке Љубовиђе предвиђен је исти као код саобраћајнице 1, на коју се и наставља. Мост је планиран као понтонски или друге врсте уз обезбеђивање могућности за његову мобилност и омогућавање проласка пловних објеката реком Љубовиђом.

Коловозну конструкцију потребно је прилагодити рангу саобраћајнице и потребном осовинском оптерећењу и датим важећим стандардима и законима. Коловозну конструкцију за све саобраћајнице срачунати на основу ранга саобраћајнице, односно претпостављеног саобраћајног оптерећења за период од 20 година и геолошко-геомеханичког елабората из којег се види носивост постељице природног терена.

Све елементе попречног профила који се међусобно функционално разликују одвојити одговарајућим елементима, као и поставити одговарајућу саобраћајну сигнализацију (хоризонтална и вертикална).

Изградњу коловоза планирати од савремених материјала и са савременим коловозним конструкцијама према важећим стандардима.

Саобраћајнице пројектовати са једностраним попречним нагибом од 2% (за коловоз у правцу). За коловозе у кривини максимални попречни нагиб је 6%.

Оивичење коловоза радити од бетонских ивичњака 18/24cm. На улазима у дворишта и на прелазима оивичења радити од упуштених (оборених) ивичњака и рампама прописаним за особе са инвалидитетом.

Утврђује се заштитни појас и појас контролисане градње, у складу са чланом 28, 29. и 30. Закона о јавним путевима („Службени гласник РС“, бр. 101/05) тако да објекти високоградње морају бити удаљени најмање 20,0m од ивице земљишног појаса државног пута IIБ реда, уз обезбеђење приоритета безбедног одвијања саобраћаја на предметном државном путу, осим ако то није другачије утврђено Планом генералне регулације. У заштитном појасу и појасу контролисане градње забрањено је отварање рудника, каменолома и депонија отпада и смећа.

Ограде и дрвеће поред јавних путева подижу се тако да не ометају прегледност јавног пута и не угрожавају безбедност саобраћаја.

Задржава се постојећа регулација државног пута IB реда број 28 изузев на делу где се поклапа са трасом Улице Зворнички пут на подручју К.О.Лоњин где је планирано проширење на минимално 13.0 метара). Пешачки саобраћај водити преко тротоара минималне ширине 2,00m. Коловозну конструкцију димензионисати за тежак саобраћај (транспорт теретних возила).

Правила грађења и уређења некатегорисане путне мреже:

ТУРИСТИЧКО РЕКРЕАТИВНИ КОМПЛЕКС „МОТЕЛ“ ЉУБОВИЈА

- ван изграђеног простора насеља изводе се обостране банке ширине по 1,5 m са тврдим забором;
- све подземне инсталације се, по правилу, постављају у појасу регулације;
- кота нивелете пута мора бити најмање 1 m нижа од висине приземља објекта поред пута, осим у случају када су постојећи објекти изграђени у непосредном појасу заштите пута;

Попречни профили нових саобраћајница су ширине 9m. Тротоари са обе стране коловоза ширине 2m и коловоз са две коловозне траке од по 2,5m.

Државни пут IБ реда број 28 има своју регулацију ширине у просеку 30m. Око државног пута планира се заштитни појас ширине 20m за државни пут I реда.

Паркирање возила

Паркирање возила за сопствене потребе власници стамбених објекта, свих врста изградње, обезбеђују на сопственој грађевинској парцели изван површине јавног пута. За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг простор (за путничко возило 2,50x5,00m).

Оставља се могућност за увођење линијског паркинга уз саобраћајнице. Димезније паркинг места су 2,5x5m са управним или косим односом на саобраћајницу. Уколико се буде уводио линијски паркинг уз саобраћајнице неопходно је обезбедити и потребан број паркинг места за особе са инвалидитетом, димензија 3,7x5m.

Све паркинге радити са попречним нагибом 2%-4% према коловозу. Паркинге радити са забором од бетонских полигоналних плоча, растер коцки (бетон-трава) или неког другог природног материјала по избору пројектанта а оивичење од бетонских оборених ивичњака 18/24 cm или баштенских 7/20 cm. Паркинг место које са једне подужне стране има стуб, зид или други вертикални грађевински елемент, ограду или опрему проширује се за 0,30 до 0,60m, зависно од облика и положаја грађевинског елемента.

Пешачки и бициклистички саобраћај

Правила грађења за пешачки саобраћај:

- Ширина тротоара зависи од намене околног простора и интензитета пешачких токова;
- Троторе изводити придржавајући се дефинисаних ширина у попречним профилима саобраћајница (већина тротоара дефинисано 2m);
- Минимална ширина тротоара за кретање пешака је 1,5m, а за кретање особа за посебним потребама 1,80m и денивелисан у односу на коловоз (препорука 12cm изнад коловоза) са нагибом од 2% према коловозу;
- Тротоаре планирати и изградити као издвојене пешачке површине, уз саму регулациону линију;

ТУРИСТИЧКО РЕКРЕАТИВНИ КОМПЛЕКС „МОТЕЛ“ ЉУБОВИЈА

- Пешачке површине изводити од асфалт-бетона или бетонских плоча, оивичене бетонским ивичњацима.

Тротоаре и пешачке стазе радити са застором од бетонских полигоналних плоча, камених плоча или неког другог природног материјала по избору пројектанта. Тротоари и пешачке стазе, пешачки прелази и друге површине у оквиру улица, тргова, шеталишта, паркова и игралишта по којима се крећу и лица са посебним потребама у простору треба да су међусобно повезани и прилагођени за неометано кретање. Нагиби не могу бити већи од 5% (1:20), а изузетно 8,3% (1:12). Највиши попречни нагиб уличних тротоара и пешачких стаза управно на правац кретања износи 2%.

При трасирању бициклистичких стаза избегавати улице са неповољним нагибима, као трасе будућих бициклистичких стаза могу се користити озелењене зоне. Бициклистичким саобраћајем треба повезивати стамбене зоне, зоне рекреације, централних активности, туристичке локалитета и сл. Ширина бициклистичких стаза планираних уз IБ реда број 28 износи 4 m, док стазе које прате остале саобраћајнице имају ширину од 1 m.

Обезбедити просторе за паркирање бицикала у атрактивним туристичким зонама и другим реперним тачкама.

Зеленило дуж саобраћајница формирати тако да не омета прегледност и не угрожава безбедност саобраћаја. Власник земљишта, које се налази у зони потребне прегледности, дужан је да, на захтев управљача јавног пута, уклони засаде, дрвеће и ограде и тако обезбеди прегледност. Формирати дрвореде у свим улицама у којима попречни профили и трасе подземних и надземних инсталација то дозвољавају.

4.3.3. Правила за изградњу и уређење јавних зелених површина

Потребно је формирати систем јавног зеленила, повећати проценат зелених површина, броја и разноврсности постојећих категорија јавног зеленила и државати га у блиско природном стању.

На местима уз јавне саобраћајне површине, где није могуће формирање дрвореда у оквиру саобраћајних површина, озелењавање вршити у партеру, где то просторне и организационе могућности дозвољавају, водећи рачуна о визурама и прегледности и безбедности саобраћаја.

Планира се садња високог зеленила у оквиру паркинг простора и то:

- код управног паркирања: на свака два паркинг места по једно стабло,
- код косог паркирања, под углом 30°/45°/60°: на свака три паркинг места по једно стабло.

Формирање овакве врсте зеленила има за циљ заштиту од буке и аерозагађења према околним наменама. Избор врста зеленила треба да буде такав да зеленило буде отпорно

ТУРИСТИЧКО РЕКРЕАТИВНИ КОМПЛЕКС „МОТЕЛ“ ЉУБОВИЈА

на штетне гасове. Такође, препоручује се зеленило са широким крунама како би се обезбедио хлад за паркирана возила.

4.3.4. *Правила грађења водоводне инфраструктуре*

Трасе водоводне мреже дефинисане су на графичком прилогу 8.1. План мреже и објеката инфраструктуре – водоводна и канализациона мрежа.

Приликом утврђивања микролокација инфраструктурне мреже могућа су мања одступања због усклађења елемената техничког решења, постојећих и планираних објеката и инфраструктуре, конфигурације терена, носивости тла те имовинско правних односа и др., с тим да се условљава да се у планирани коридор резервације простора мора сместити укупан попречни профил саобраћајнице. При пројектовању појединих објеката и уређаја комуналне инфраструктуре потребно је прибавити сугласности и осталих корисника инфраструктурних коридора.

У оквиру планираних коридора је забрањена изградња било каквих других објеката сем оних у основној намени. До привођења земљишта планираној намени, земљиште се може користити на досадашњи начин.

Трасе водоводне мреже дефинисане су на синхрон плану комуналне инфраструктуре. Димензионисање водоводне мреже одредити на основу хидрауличног прорачуна узимајући у обзир потребну количину воде за гашење пожара, у складу са важећим прописима. Трасе водовода (инсталација под притиском) вођене су у појасу саобраћајница испод тротоара на одстојању 1,00m од регулационе линије.

Минимална дубина полагања цевовода је 1,50m од темена цеви до коте терена, а падове одредити према техничким нормативима и прописима у зависности од пречника цеви.

Хоризонтално растојање између водоводних и канализационих цеви, зграда, дрвореда и других затечених објеката не сме бити мање од 2,50m. Минимално растојање ближе ивице цеви до темеља је 1,50m.

Код укрштања водовод полагати обавезно изнад канализације минимум 50cm. Растојање водоводних цеви од осталих инсталација (топловод, гасовод, електроенергетски и телефонски каблови) при укрштању не сме бити мање од 0,50cm.

Приликом укрштања водоводне цеви морају бити увек изнад канализационих, а испод електроенергетских.

Обавезно је постављање уличних противпожарних хидраната према важећим техничким прописима за ову врсту радова. Цеви морају бити минималног пречника $\varnothing 100\text{mm}$, тако да се пожар на сваком објекту може гасити са најмање два хидранта. Унутрашњост блокова такође мора имати противпожарне хидранте.

ТУРИСТИЧКО РЕКРЕАТИВНИ КОМПЛЕКС „МОТЕЛ“ ЛЈУБОВИЈА

4.3.5. Правила грађења канализационе мреже

Трасе канализационе мреже дефинисане су на графичком прилогу 8.1. План мреже и објекта инфраструктуре – водоводна и канализациона мрежа.

Мрежа канализације за Туристичко рекреативни комплекс „Мотел“ Љубовија, се везује за постојећу канализациону мрежу, уз обавезу а првенствено ради заштите реке Дрине свака планска целина ће имати посебне пречишћиваче (тзв. фабрике за пречишћавање) отпадних вода и то у оквиру следећих планских целина:

- Целина Мотела – посебан пречишћивач
- Целина Ауто-кампа - посебан пречишћивач
- Целина комерцијалних услуга и објекта- посебан пречишћивач
- Викенд зона - посебан пречишћивач

Пречишћивачи, ће имати улогу да отпадну воду пречисте од свих штетних састојака и уз посебне филтере, такву хемијски „чисту воду“, испуштају у реку Дрину или се упушта у мрежу канализационих цеви. „Тврди део“ отпада ће се сакупљати и односити посебним комуналним возилима.

Канализацију извести од ПЕ или ПВЦ цеви тако да пречници не буду мањи од $\varnothing 200\text{мм}$. За израду кућних прикључака усвојити минимални пречник од $\varnothing 160\text{мм}$.

Минималну дубину укопавања ускладити са укрштањима са осталим инсталацијама тако да фекална буде најдубља и не плића од 1,50м од темена цеви до горње коте терена. Дубина се мора уклопити и са постојећом канализационом мрежом.

Највећа дубина уколико је висок ниво подземних вода не би требало да је већа од 4,00м.

На местима промене правца, укрштањима и правим цевима на максималној дужини од око 160Д, где је Д пречник цеви, поставити армирано бетонске ревизионе силазе са канализацијом у отвореном систему са одговарајућим кинетама. За савлађивање висинских разлика предвидети каскадне ревизионе силазе.

За једну парцелу се предвиђа само један прикључак. Начин прикључења корисника као и посебне услове за пројектовање и грађење водовода прописује надлежно јавно комунално предузеће.

4.3.6. Правила грађења електроенергетске инфраструктуре

Приликом планирања и изградње мреже и објекта енергетске инфраструктуре треба се руководити следећим смерницама:

- Будућу трафостаницу требало би планирати као на основу одобрене техничке документације, уз поштовање важећих прописа, техничких услова надлежне

ТУРИСТИЧКО РЕКРЕАТИВНИ КОМПЛЕКС „МОТЕЛ“ ЉУБОВИЈА

Електродистрибуције и одговарајућих техничких препорука Електродистрибуције Србије;

- Све ТС морају имати приступни пут за тешка возила током изградње и током саме експлоатације;
- Током изградње ТС неопходно је да око целе ТС, а због постављања уземљивача, буде слободан појас ширине 2,50m;
- Пожељно је да се, по завршетку изградње ТС и уземљивача асфалтира, око целе ТС појас ширине 1,50m;
- Све ТС морају поседовати поље јавне расвете;
- Постојећу електроенергетску мрежу која је изведена надземно треба постепено каблирати у зависности од степена изградње нових стамбених и пословних објеката на тим просторима;
- Каблове полагати у зеленим површинама поред саобраћајница и пешачких стаза на удаљености мин. 1,00m од коловоза и 0,50m од пешачких стаза;
- Приликом планирања будућих објеката придржавати се свих техничких прописа за изградњу објеката;
- Објекте градити на прописаном одстојању од постојећих електроенергетских објеката испоручиоца;
- Високонапонске везе планираних трафостаница извести у свему према техничким условима добијених од Електродистрибуције.

4.3.7. Правила грађења телекомуникационе инфраструктуре

Трасе телекомуникационе мреже дефинисане су на графичком прилогу 8.0 План мреже и објеката инфраструктуре.

Приликом пројектовања и изградње објеката обавезно је поштовање вежећих техничких прописа у вези са дозвољеним растојањима планираног објекта од постојећих ТК објеката и каблова.

За све нове објекте који ће бити грађени неопходно је предвидети нове телекомуникационе коридоре до тих објеката (пре свега, уз постојеће и нове саобраћајнице) којим би се, кад се за то укаже потреба, ти објекти повезали на постојећу ТК мрежу.

У складу са Правилником о техничким и другим захтевима при изградњи пратеће инфраструктуре потребне за постављање електронских комуникационих мрежа, припадајућих средстава и електронске комуникационе опреме приликом изградње пословних и стамбених објеката (“Сл.гласник РС”, бр.16/12) потребно је да се за сваки нови и реконструисани објекат предвиди изградња приступне канализације од регулационе линије до увода у зграду преко парцела у власништву инвеститора у коју ће по склапању уговора између инвеститора и оператера, оператер положити каблове и инсталирати опрему у зграде ради прикључења корисника на електронску комуникациону мрежу.

ТУРИСТИЧКО РЕКРЕАТИВНИ КОМПЛЕКС „МОТЕЛ“ ЉУБОВИЈА

Правила грађења и пројектовања ТК мреже:

- ТК мрежу по правилу градити на сопственим парцелама или на парцелама јавног грађевинског земљишта;
- ТК мрежу полагати у зеленим површинама поред тротоара или у тротоару на минималном одстојању од регулационе линије 0,50m;
- ТК мрежа мора бити каблирана до телефонских извода;
- Минимална дубина полагања ТК каблова је 0,80m;
- Код укрштања са другим инсталацијама ТК кабл се полаже у заштитну цев, а угао укрштања мора бити 90°;
- Код паралелног вођења са електроенергетским кабловима напона 1kV, 10kV, и 20kV, минимално одстојање мора бити 0,50m;
- Код паралелног вођења са електроенергетским кабловима напона 35kV минимално одстојање мора бити 1,00m;
- Код укрштања са електроенергетским кабловима минимално вертикално растојање је 0,50m изнад; угао укрштања у насељу мора бити што ближи 90° а минимално 30°.
- Енергетски кабл се према правилима поставља испод телекомуникационог кабла.
- У случају да не могу да се задовоље захтевани размаци на тим местима енергетски телекомуникациони кабл се провлачи кроз заштитну цев са размаком не мањим од 0,30m;
- Код паралелног вођења са водоводом, канализацијом, гасоводом и топловодом минимално растојање мора бити 1,00m, а угао укрштања телекомуникационог кабла и цевовода фекалне канализације врши се на размаку чије је минимално растојање 0,50m а угао укрштања што ближи 90°.

4.3.8. Правила грађења гасоводне инфраструктуре

Трасе гасоводне мреже дефинисане су на графичком прилогу 8.0 План мреже и објеката инфраструктуре.

Минимална дозвољена хоризонтална растојања подземних гасовода од стамбених објеката, објеката у којима стално или повремено борави већи број људи (од ближе ивице цеви до темеља објекта) су:

	MOP ≤ 4bar (m)	4bar<MOP≤10bar (m)	10bar<MOP≤ 6 bar (m)
Гасовод од челичних цеви	1	2	3
Гасовод од полиетиленских цеви	1	3	-

Обавезна мера заштите за смањење минималног хоризонталног растојања гасовода је:

ТУРИСТИЧКО РЕКРЕАТИВНИ КОМПЛЕКС „МОТЕЛ“ ЉУБОВИЈА

- за челичне гасоводе - примена пројектног фактора за прорачун дебљине зида цеви 0,25;
- за гасоводе од полиетилена (у даљем тексту: ПЕ гасовод) - примена физичке заштите гасовода од оштећења при радовима у близини гасовода (постављање гасовода у заштитну цев, постављање заштитних плоча изнад гасовода, итд.) при чему гасовод мора бити физички заштићен на делу гасовода где је хоризонтално растојање смањено и додатно по 1 м на обе стране.

За сва остала правила грађења гасоводне мреже која нису поменута у оквиру овог планског документа треба поштовати у свему Правилник о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16bar („Сл. гласник РС“, бр. 86/2015).

4.4. Општа правила грађења на површинама осталих намена

Општа правила и услови дефинисани овим Планом дати су као:

1) Врста и намена објеката, дефинисана кроз претежне, пратеће и допунске намене, које се могу градити под условима утврђеним планским документом, односно намена објеката чија је изградња забрањена у тим зонама; Претежне тј. основне намене, као и компатибилне, пратеће и допунске намене, функције и садржаји, које се могу појавити на подручју Плана приказане су графички на прилогу број 5.0 "Урбано-функционална организација простора".

Планом је дозвољена изградња објеката искључиво за планиране намене грађевинског земљишта дефинисане у графичком прилогу 5.0 "Урбано-функционална организација простора" са поделом на карактеристичне урбанистичке целине и подцелине. Објекти чија је изградња забрањена су сви они објекти који нису предвиђени претежним и компатибилним наменама. Забрањене су све делатности које би угрозиле животну средину буком, вибрацијама, гасовима, мирисима, отпадним водама и другим штетним дејствима, као и објекти који по архитектонско – грађевинском склопу не одговарају карактеру подручја обухвата плана.

2) Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле за одређене намене дефинисани су у поглављу број 4.1. Правила парцелације и препарцелације. За потребе парцелације и препарцелације у оквиру грађевинског земљишта осталих намена неопходна је израда пројекта парцелације и/или парцелације.

3) Хоризонтална регулација и типологија објекта - положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле и положај објекта на парцели

ТУРИСТИЧКО РЕКРЕАТИВНИ КОМПЛЕКС „МОТЕЛ“ ЉУБОВИЈА

Хоризонтална регулација дефинише се удаљеношћу грађевинске од регулационе линије, као и удаљеношћу објекта од бочних и задње границе грађевинске парцеле, од бочних суседних објекта и од другог објекта на парцели.

Према условима „Србијавода“ у небраћеном подручју могу се постављати само привремени објекти који се повремено плаве.

- Положај објекта у односу на регулацију

Регулациона линија јесте линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене. Грађевинска линија јесте линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта. Грађевинска линија испод површине земље до које је дозвољено грађење, по правилу је до граница парцеле и до регулационе линије.

Грађевинска линија се налази на грађевинској парцели на растојању од регулационе линије, које је утврђено овим Планом. Оне дефинишу максималне границе градње и представљају линију до које је могућа градња и одређују однос планираног објекта према објектима на суседним парцелама и у оквиру којих се лоцира габарит објекта.

Дозвољена грађевинска линија подразумева дистанцу до које је могуће поставити објекте на парцели и која се не сме прекорачити према регулационој линији, а може бити више повучена ка унутрашњости комплекса.

У оквиру планског подручја грађевинска линија има различите удаљености у односу на регулациону линију.

- Од регулационе линије државног пута грађевинска линија одвојена је 20,00m.
- Од регулационе линије главних унутрашњих саобраћајница грађевинска линија је одвојена 5,00m.
- Од регулационе линије секундарних-комуналних саобраћајница грађевинска линија је одвојена 3,00m.

Положај објекта унутар грађевинске парцеле, а у односу на грађевинску линију, треба да је такав да:

- Не омета сигурност саобраћајних и пешачких токова, прегледност раскрсница,
- да не угрожава објекте на истој или суседним парцелама,
- да буде постављен у складу са морфолошким, природним и другим карактеристикама терена тј. уз контролисано усецање и насипање, дужом страном паралелно изохипсама,
- правилно према странама света (инсолацији),
- у случају рушења целог објекта или делова објекта, приликом поновне изградње обавезно је поштовати планирану грађевинску линију,

ТУРИСТИЧКО РЕКРЕАТИВНИ КОМПЛЕКС „МОТЕЛ“ ЉУБОВИЈА

- грађевинска линија помоћног објекта се поставља иза грађевинске линије основног објекта на парцели.

Највећи дозвољени индекси заузетости, изграђености грађевинске парцеле и проценат зеленених површина

- Индекс заузетости парцеле јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима.
- Индекс изграђености парцеле јесте однос (количник) бруто развијене грађевинске површине изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле.
- У обрачун индекса изграђености не улазе подземне етаже, које се користе за помоћни и гаражни простор.
- Бруто развијена грађевинска површина јесте збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта – спољне мере ободних зидова (са облогама, парапетима и оградама).
- У случају да су постојећи индекси изграђености и заузетости парцеле већи од максималне вредности које су Планом прописане, задржавају се постојећи, без могућности увећања истих (на објекту се могу радити реконструкција у постојећем габариту и волумену, адаптација и санација).
- У случају нове изградње објекта тј. замене објекта новим, индекси изграђености и заузетости морају бити дефинисани на основу вредности из правила грађења из овог плана.

Правила за постојеће објекте

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

- обезбедити потребан број паркинг места на парцели,
- није дозвољено формирање отвореног степеништа за савладавање спратних висина на фасади објекта, већ дограђена степеништа морају бити заштићена од спољних утицаја,
- реконструкција и доградња постојећих помоћних и пратећих објеката у циљу претварања у стамбени простор није дозвољена,
- на постојећим објектима који су Планом предвиђени за рушење због успостављања планиране регулативе, односно раздвајања површина за јавне намене од површина за остале намене, дозвољене су само интервенције на текућем одржавању објеката,
- на постојећим објектима који су планом предвиђени за рушење јер нису у складу са Планом, дозвољене су само интервенције текућег одржавања.

Услови за изградњу објеката на истој грађевинској парцели

ТУРИСТИЧКО РЕКРЕАТИВНИ КОМПЛЕКС „МОТЕЛ“ ЉУБОВИЈА

Дозвољена је изградња и других објеката (два или више) на истој грађевинској парцели и то исте - основне или неке од компатибилних намена (пратеће и допунске намене) поштујући планом дефинисане оквири, индексе изграђености и искоришћености земљишта, као и сва остала правила грађења, уколико правилима за појединачне намене није другачије прописано. У случају да се гради више објеката на грађевинској парцели потребно је да се обезбеде потребни услови за технолошко функционисање, као и оптималну организацију у односу на сагледљивост, приступ и суседне кориснике, као и услов да минимална удаљеност објеката на истој парцели износи најмање $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

За паркирање возила, власници објеката свих врста обезбеђују манипулативни простор и паркинг или гаражна места на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута, а по нормативима дефинисаним у посебним правилима грађења за мирујући саобраћај. Проступ парцели обезбеђен је саобраћајним решењем и пројектовањем јавних саобраћајних и пешачких површина у складу са техничким мерама и стандардима приступачности у складу са Правилником о техничким стандардима приступачности („Службени гласник РС”, бр. 46/2013) и Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара (Сл.лист СРЈ бр.8/95).

Правила за јавне просторе

-Јавни урбани простор је дефинисан регулационим линијама блокова који га окружују; Јавни простор чине: тргови, улична раскршћа, саобраћајнице, пешачке улице, шеталишта, паркови и др.

-У случајевима када није предвиђена промена статуса грађевинског земљишта одређеног за јавне функције, односно није потребно прибавити земљиште за јавне намене радиће се урбанистички пројекат или ће се локацијска дозвола издавати директно на основу ПГР-а, према посебним правилима грађења дефинисаним за ове намене.

Програм постављања привремених објеката

Постављање објеката типа: киосци, летње баште, јавни wc-и, рекламни панои и сл., у овој зони дефинисаће се посебним општинским актом (Програмом постављања пословних и других објеката на јавним површинама).

Зелене површине

-Под зеленим површинама се подразумевају незастрте површине под засадима или природно насталом вегетацијом. Површине за паркирање (паркинг места) могу бити озелењене, али не улазе у минимални проценат зелених површина на парцели.

ТУРИСТИЧКО РЕКРЕАТИВНИ КОМПЛЕКС „МОТЕЛ“ ЉУБОВИЈА

Заштита простора и заштитне зоне

Заштитне зоне за високонапонске водове:

Заштитна зона за далековод 220кV износи 50,0м (25м+25м); за далеководе 110кV) износи 60,0м (15,0м+30,0м+15,0м); У заштитној зони ових далековада (110кV) није дозвољена изградња стамбених и других објеката од тврдог материјала као и засади високог растиња; Заштитна зона далековада 35кV износи 15,0м (7,5м+7,5м). За већ изграђене објекте чији статус треба регулисати, као и изградњу нових објеката у заштитној зони ових далековада (35кV) потребно је прибавити одобрење надлежне институције- Електро мрежа Србија (ЕМС), уз приложену одговарајућу документацију, јер је могуће измештање далековада; Заштитна зона далековод 20кV износи 10,0м (5,0м+5,0м), у којој није дозвољена изградња грађевинских објеката и засади високог растиња.

-Зона заштите реке - еколошки коридор:

Обухватају простор у појасу реке Дрине и реке Љубовиђе, као доминантних водотокова на подручју Плана. У оквиру еколошког појаса „РЕКА ДРИНА“ дозвољена је изградња купалишта, шеталишта, мостова, прелаза и сл. Ако су испуњени други услови, може се дозволити изградња и постављање угоститељских и туристичких објеката, спавова, бродова-ресторана и објеката спорта и рекреације. Обзиром на њихов значај, неопходно је спровођење мера заштите, како у фази планирања, тако и при реализацији планских решења.

Изградња септичких јама

У случајевима непостојања градских канализационих водова или до изградње истих, обавеза власника парцела је да обезбеде септичке јаме у складу са санитарним прописима. Септичка јама мора бити удаљена најмање 20м од бунара, уколико бунар постоји на парцели или суседним парцелама. Уколико се парцела налази уз новопланирану или постојећу саобраћајницу, септичка јама се мора налазити у делу парцеле који је најближи тој саобраћајници.

Општа правила за изградњу комуналне инфраструктуре

Намена објеката може бити само у складу са основном наменом која је дефинисана за сваку појединачну локацију

Сви коридори су дефинисани графичким прилогом и одговарајућим профилима. За све дефинисане коридоре се утврђује јавни интерес.

Приликом утврђивања микролокација инфраструктурне мреже могућа су мања одступања због усклађења елемената техничког решења, постојећих и планираних објеката и инфраструктуре, конфигурације терена, носивости тла те имовинско правних односа и др.,

ТУРИСТИЧКО РЕКРЕАТИВНИ КОМПЛЕКС „МОТЕЛ“ ЉУБОВИЈА

с тим да се условљава да се у планирани коридор резервације простора мора сместити укупан попречни профил саобраћајнице. При пројектовању појединих објеката и уређаја комуналне инфраструктуре потребно је прибавити сугласности и осталих корисника инфраструктурних коридора.

Антенски пријемници/предајници у преносним мрежама, радиорелејне, телевизијске, радијске и остале станице могу се постављати у подручју обухваћеном Планом на постојеће и планиране објекте, под условом да величином и обликом не наруше евентуалне изложене визуре, те да се одговарајућим елаборатом о утицају на животну средину докаже да нарочито електромагнетним зрачењем неће штетно утицати на здравље људи и осталих живих бића. Базне радио станице са антенама се не могу постављати у зонама насељских центара нити у близини цркава у радијусу од минимално 100м. Постојећи антенски пријемници могу се задржати у простору те им се омогућити услови реконструкције уз услов да се одговарајућим елаборатом заштите животне средине докаже да неће штетно утицати на здравље људи и осталих живих бића. При томе се постојећим антенским пријемницима сматрају антенски пријемници постављени на основу и у складу с одобрењем за градњу, или другим законским прописом.

У оквиру планираних коридора је забрањена изградња било каквих других објеката сем оних у основној намени. До привођења земљишта планираној намени, земљиште се може користити на досадашњи начин.

4.5. Посебна правила грађења на површинама осталих намена

Правила грађења за зону комерцијалних објеката и услуга

Правила парцелације

Минимална површина парцеле је 7,0 ари.

Приступ парцелама

Све грађевинске парцеле морају имати директан приступ на јавну површину ширине 3,00m (мин. 2,50m). 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.

ТУРИСТИЧКО РЕКРЕАТИВНИ КОМПЛЕКС „МОТЕЛ“ ЉУБОВИЈА

Услови за изградњу објеката

Индекс изграђености	Индекс заузетости	Мин. % зелених површина	Спратност
2,4	до 60%	10% за парцеле постојећих објеката 20% за парцеле нових објеката	До (По) П+2+Пк

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.).

У случају да су урбанистички параметри на постојећим објектима већи од максималне вредности које су Планом прописане, задржавају се постојећи, без могућности увећања истих (на објекту се могу радити реконструкција у постојећем габариту и волумену, адаптација и санација).

Дефинисана грађевинска линија важи за нове објекте. Постојећи објекти се задржавају и за њих се не предвиђа рушење.

4.5.1. Правила грађења за туристичко рекреативни комплекс и викенд зону

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 m
оптимална ширина фронта	22 m

ТУРИСТИЧКО РЕКРЕАТИВНИ КОМПЛЕКС „МОТЕЛ“ ЉУБОВИЈА

Приступи парцелама

Све грађевинске парцеле морају имати директан приступ на јавну површину или преко сукорисничке површине. Минимална ширина приступа који се мора обезбедити је 3,00m. Приступна површина се не може користити за паркирање возила.

Услови за изградњу објеката

Индекс изграђености	Индекс заузетости	Мин. % зелених површина	Спратност
0,8	до 40%	50%	До П+1+Пк.

Изградња других објеката на парцели

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.

Економски објекти и помоћни објекти (оставе, надстрешнице и сл.) могу бити максималне површине 50m². До привођења намени парцела, на истим се могу постављати и монтажно-демонтажни објекти али искључиво на преовлађујућу грађевинску линију улице. Могу се градити и помоћни објекти (оставе, бунари, септичке јаме, бунари и др.).

У случају да су урбанистички параметри на постојећим објектима већи од максималне вредности које су Планом прописане, задржавају се постојећи, без могућности увећања истих (на објекту се могу радити реконструкција у постојећем габариту и волумену, адаптација и санација).

Дефинисана грађевинска линија важи за нове објекте. Постојећи објекти се задржавају и за њих се не предвиђа рушење.

4.5.2. Правила грађења за зону туристичко – рекреативне површине са контролисаном изградњом

Правила грађења за Зоне водопривредних објеката

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.

ТУРИСТИЧКО РЕКРЕАТИВНИ КОМПЛЕКС „МОТЕЛ“ ЉУБОВИЈА

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

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.

У случају да су урбанистички параметри на постојећим објектима већи од максималне вредности које су Планом прописане, задржавају се постојећи, без могућности увећања истих (на објекту се могу радити реконструкција у постојећем габариту и волумену, адаптација и санација).

Дефинисана грађевинска линија важи за нове објекте. Постојећи објекти се задржавају и за њих се не предвиђа рушење.

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.

ТУРИСТИЧКО РЕКРЕАТИВНИ КОМПЛЕКС „МОТЕЛ“ ЉУБОВИЈА

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).

5.0. Смернице за спровођење плана

Овај План представља основ за издавање и израду информације о локацији, локацијских услова, пројекта препарцелације и парцелације у циљу формирања грађевинске парцеле и пројекта исправке граница суседних парцела, у складу са одредбама Закона о планирању

ТУРИСТИЧКО РЕКРЕАТИВНИ КОМПЛЕКС „МОТЕЛ“ ЉУБОВИЈА

и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - исправка, 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-др.закон), тј. за непосредно спровођење Плана. За издавање или израду горе наведених дозвола и радњи надлежан је општински орган у складу са одредбама Плана.

Планом је дефинисана подела земљишта на површине за јавне намене и површине за остале намене. План садржи правила уређења и правила грађења за планом дефинисане урбанистичке зоне и цлеине у оквиру обухвата плана. Сва будућа изградња реализоваће се директним спровођењем овог Плана у складу са правилима уређења и грађења дефинисаним овим Планом.

Осим директног спровођења предметног Плана, предвиђена је могућност да се по потреби врши израда Урбанистичког пројекта о чему ће одлучивати Урбанистичка служба Општине Љубовија у договору са инвеститорима.

У оквиру Плана обухваћена су подручја два Плана детаљне регулације (План детаљне регулације за изградњу далековода 110 kV Љубовија - државна граница Босна и Херцеговина („Службени лист општине Љубовија“ број) и План детаљне регулације за изградњу моста на реци Дрини у К.О. Читлук, општина Љубовија („Службени лист општине Љубовија“ број)). Планови су међусобно усаглашени. Планским смерницама нису нарушена правила два наведена плана већ су усаглашени са њима.

План детаљне регулације представља правни и плански основ за израду урбанистичких пројеката и урбанистичко-архитектонског конкурса, у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013- одлука УС, 54/13-одлука УС и 98/13 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019-др.закон).

План се може детаљније разрађивати кроз израду урбанистичко-техничког документа, урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања и разраде локације. С обзиром на значај предметног подручја, могућа је, не и обавезна, израда урбанистичких пројеката за веће просторне целине из функционалних и обликовних разлога.

За потребе формирања грађевинске парцеле, у складу са правилима уређења и грађења овог плана израђује се пројекат парцелације/препарцелације за све парцеле које се из било ког разлога формирају спајањем или деобом катастарских парцела. Пројектима парцелације и препарцелације могуће је за потребе планираног јавног земљишта, формирање нових парцела и решавање имовинских права.

До реализације планираних решења инфраструктурних мрежа, могућа је примена техничких (прелазних) решења уз прибављање одговарајућих услова и сагласности надлежних институција и предузећа, пре издавања локацијске дозволе.

6.0 Завршне одредбе

По усвајању овог планског документа, исти се предаје одељењу за урбанизам општине Љубовија у три примерка, у аналогном и дигиталном облику.

План ступа на снагу наредног дана од дана објављивања у "Службеном листу општине Љубовија", а објављује се и у електронском облику и доступан је јавности.