

САДРЖАЈ:

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Одлука о изради плана
- Извод о регистрацији привредног субјекта
- Лиценца одговорног урбанисте
- Потврда Инжењерске коморе Србије за одговорног урбанисту
- Изјава одговорног урбанисте

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. ОПШТИ ДЕО	3
1.1. Правни и плански основ за израду плана	3
1.2. Опис границе планског документа	3
1.3. Извод из планских докумената вишег реда	3
1.3.1. Извод из Просторног плана општине Љубовија	3
1.4. Општи циљеви израде плана	10
2. АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА.....	10
2.1. Опис постојећег стања и начин коришћења простора.....	10
2.2. Трасе, коридори и регулација саобраћајница	13
2.2.1. Друмски саобраћај.....	13
2.2.2. Оцена постојећег стања	13
2.4. Биланс површина – постојећи начин коришћења земљишта у оквиру анализираног простора	14
3. ПЛАНСКИ ДЕО.....	14
3.1. Планирана претежна намена површина	14
3.2. Предлог основних урбанистичких параметара	17
3.3. Очекивани капацитети у обухвату Плана	17
3.4. Процена планиране бруто развијене грађевинске површине	18
4. ЗАКЉУЧАК	18

ГРАФИЧКИ ДЕО

01. Катастарско-топографска подлога и ортофото снимак са приказом границе плана	P=1:2500
02.1. Извод из Просторног плана општине Љубовија /Реферална карта бр. 1 - Намена простора/	P=1:50000
02.2. Извод из Просторног плана општине Љубовија /Реферална карта бр.2 - Мрежа насеља и инфраструктурни системи/	P=1:50000
02.3. Извод из Прост. пл. општине Љубовија /Реферална карта бр. 3 -Туризам и заштита простора/	P=1:50000
02.4. Извод из Прост. пл. општине Љубовија /Шематски приказ уређења насељеног места Селанац/	P=1:10000

03.1	Анализа постојећег стања /Намена површина – начин коришћења/	P=1:2500
03.2	Анализа постојећег стања /Намена површина – начин коришћења/	P=1:2500
03.3	Анализа постојећег стања /Власништво, врста и култура земљишта/	P=1:2500
04.	План намене површина	P=1:2500

1. ОПШТИ ДЕО

1.1. Правни и плански основ за израду плана

Правни основ за израду *Плана детаљне регулације „Мачков камен“* садржан је у:

- Закону о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 - испр, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14, 145/14-УС, 83/18, 31/19, 37/19 – др. Закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25).
- Правилнику о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“, бр. 32/19 и 47/25).
- Одлуци о изради *Плана детаљне регулације „Мачков камен“* (бр. одлуке: 350 – 85/2025-03, „Службени лист општине Љубовија“, бр. 18/25).

Плански основ за израду *Плана детаљне регулације „Мачков камен“* (у даљем тексту *План*) је:

- Просторни план општине Љубовија ("Службени лист општине Љубовија", бр. 4/12).

1.2. Опис границе планског документа

Граница плана обухвата целе катастарске парцеле број: 1/1, 2/1, 2/2, 169/1, 170/1, 170/2, 170/3, 171, 177/1, 177/3, 178/1, 178/2, 180, 183/1, 183/2, 184/1, 184/2, 184/3, 184/4, 189/1, 190, 191, 192/1, 192/2, 193/1, 193/2, 196, 197, 198, 199/1, 199/2, 200, 201/1, 201/2, 201/4, 201/5, 201/6, 201/7, 201/8, 204, 205, 206/1, 206/2, 207, 208, 209, 210/1, 210/10, 210/11, 210/2, 210/3, 210/4, 210/5, 210/6, 210/7, 210/8, 210/9, 2109, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217/1, 217/2, 227, 233, 234, 235, 236, 237, 238/1, 238/2, 238/3, 239, 240, 241, 242, 243/1, 243/2, 245, 246/1, 246/2, 246/3, 247/1, 247/2, 247/3, 248, 249/1, 249/2, 249/3, 250, 251, 252, 253, 254, 277/1, 277/2, 277/3, 278, 280, 340/1, 341, 343, 344, 345, 369, 371, 372 375/1, 375/2, 375/3, 377, као и део катастарске парцеле 2111, а све у катастарској општини Селанац.

Коначна граница предметног планског подручја биће дефинисана приликом припреме и стручне контроле нацрта плана.

Површина прелиминарног обухвата износи **66,77** ha.

1.3. Извод из планских докумената вишег реда

1.3.1. Извод из Просторног плана општине Љубовија

II ПЛАНСКА РЕШЕЊА

...

II 2.3. Пољопривредно земљиште

...

Важан ресурс и потенцијал Општине представља пољопривредно земљиште виших класа, којег на овом подручју има мало, тако да је стратешким мерама за његово уређење и коришћење дат посебан значај. Пољопривредно земљиште треба да се користи за пољопривредну производњу и не може се користити у друге сврхе, осим у случајевима и под условима утврђеним Законом о пољопривредном земљишту. Забрањено је коришћење обрадивог пољопривредног земљишта I, II, III, IV и V катастарске класе у непољопривредне сврхе.

II 2.4. Шумско земљиште

У Општини Љубовија под шумом је око 37,2% од укупне површине Општине. Насеља са највећим учешћем шумског земљишта су: Црнча (50,3%), Торник (50,2%), Савковић (49,9%) и Горње Кошље (48,3%). По Пространству насеља Црнча и Горње Кошље имају највеће површине под шумама (Црнча преко 1.300 ха и Горње Кошље преко 1.080 ха).

...

План гајења заснива се на: стању шума, постављеним циљевима газдовања и реалним могућностима шумског газдинства (економским, техничким, кадровским). Сви планирани радови подељени су у две категорије:

- проста репродукција - редовно одржавање шума и
- проширена репродукција - инфраструктурни радови.

План обнављања обухвата обнављање већ формираних шумских засада, који су достигле или ће у току уређајног периода достићи доба зрелости за сечу. Планирана је садња на 93.65 ха, 35.530 шуме.

Код избора врсте дрвећа сагледати све важније чиниоце биотичке и абиотичке природе, па у складу са ценолошким условима извршити предлагање и избор врста дрвећа, као и примену адекватне технологије која ће обезбедити оптималне услове за развој.

ШГ „Борања“ доноси годишње планове и за коришћење споредних шумских производа. Ови планови се не раздвајају по газдинским јединицама. Планира се откуп печурака, лековитог биља и осталих плодова шуме (купина, шипак..).

II 3. ДИСТРИБУЦИЈА СТАНОВНИШТВА И МРЕЖА НАСЕЉА И ЈАВНИХ СЛУЖБИ

...

II 3.2.5. Пољопривреда и развој села

...

Стратешка развојна концепција у општини Љубовија обухвата развој руралног подручја, као вишефункционалних/интегралних производних, социјалних и културних простора и јачање економске снаге пољопривредних газдинстава и њиховог еластичнијег укључивања у тржишне услове привређивања, јер се циљ равномернијег регионалног и руралног развоја може остварити само квалитетним променама у оквиру руралних система. Због тога се интегрални развој руралних простора сматра стратешком развојном концепцијом општине, која подразумева адекватну комбинацију фактора као што су: природни ресурси, демографски процеси, саобраћајна и друга инфра и супраструктурна повезаност. Таква развојна концепција подразумева активирање и оптимално коришћење производних ресурса пољопривреде и других актера унутар руралног система.

Планске промене у коришћењу пољопривредног земљишта иде у правцу заустављања процеса деградације земљишта прилагођавањем намена основним карактеристикама природних ресурса што се, пре свега, односи на селективно враћање земљишта шумским површинама. Укупно Планирано смањење дела пољопривредних површина, у корист шумских површина, остварило би се на рачун најслабијих пољопривредних површина (VII и VIII катастарске класе). Планирање се ограничење смањења пољопривредних површина на рачун других намена, а простор за ширење тих намена треба тражити у рационалном коришћењу садашњих површина, загуњавањем насељености, уз побољшање стамбеног окружења, очување садржаја унутар општине и насеља, пренаменом површина које су раније користиле за индустрије и сл.

У коришћењу пољопривредног земљишта поступно треба смањивати, односно одбацити конвенционалну, а предвидети и промовисати еколошку пољопривреду, односно оријентисати се првенствено на производњу «здраве хране» као специфичног

српског и општинског производа, са циљем системске промоције на основу географског порекла, начина производње, традиције и еколошких гаранција.

...

II 3.2.7. Туризам и угоститељство

Реферална карта бр. 3

Подручје је обухваћено планираном примарном туристичком дестинацијом Ваљевско-Подрињске планине, утврђеном Посторним планом Републике Србије.

Сектор треба подстицати како би се створила понуда (смештајна и друга) која ће одговарати концепту будућег развоја подручја и Љубовије као модерног, мањег пословног и административног локалног центра, чији ће утицаји има пре свега локални карактер. **Истовремено село и пољопривреда могу бити мотиви за развој сеоског туризма, али и транзитног у подручјима саобраћајног коридора.**

Природне и антропогене вредности опредељују ово подручје за развој туризма. Планирани програмски садржаји морају бити оригинални и атрактивни без негативних утицаја на природне вредности. Уз поштовање принципа одрживог развоја на простору обухвата Просторног плана дефинисани су стратешки приоритети за развој следећих облика туризма: рурални, излетнички, рекреативни, едукативни са истраживачким програмима, ловни, риболовни, културно манифестациони, наутички и циклотуризам. Будући развојни планови морају да рачунају на туристе са високим нивоом свести о значају очуваности животне средине, као доминантном фактору који опредељује и усмерава туристичку тражњу. Одрживи туризам се заснива на одговорности свих учесника туристичког промета према природној средини.

Рурални туризам подразумева активности везане за природну и културну баштину. Тржиште за ове производе су велики градови у окружењу, а предуслови су изграђена саобраћајна инфраструктура, смештајни капацитети, систем снабдевања и туристичка инфраструктура. Насеља у обухвату Просторног плана уз улагања у туристичку инфраструктуру и едукацију становништва, могу бити значајни центри руралног туризма. Основни циљ рада је да пружи иновативни приступ промоцији српског села, кроз формирање универзалног модела, примењивог на територију читаве државе. »Финални производ« је низ изузетно атрактивних полудневних и једнодневних излета, намењених домаћим и страним туристима, који су већ у посети Србији неким другим поводом.

Излетнички туризам у укупној туристичкој понуди подручја, има посебан значај у неколико својих видова: дневни, викенд и празничног карактера, који су углавном везани за потребе становника са простора обухвата Просторног плана. Излетничке стазе представљају иницијални облик туристичке понуде и намењене су најширој популацији и свим категоријама туристичке клијентеле, у сврху обиласка осредње туристичке дестинације. Основни разлог за трасирање, уређење и опремање излетничких стаза у планским подручјима јесте интерес урбане туристичке клијентеле са жељом да се доживи ново искуство, потреба за рекреацијом, авантуром и одмором. Спецификација излетничких стаза може се спровести на основу времена потребног за обилазак (од полудневних до вишедневних) и начина кретања (пешачке, бицикличке, коњичке, помоћу моторних возила).

...

Заштићена природна добра, којих на територији општине Љубовија има неколико, представљају посебну туристичку одредницу овог краја и специфичну и значајну компаративну предност (кањон реке Трешњице, подручје Торничке Бобије, **Меморијални споменик Мачков камен**).

Бицикличке и јеер-руте конципиране су тако да повезују три општине: Лозничку, Крупањску и Љубовијску. Званично их ма 19, све су обележене, класификоване и релативно лако доступне. Већи део рута је на територији општине Љубовија (чак 9: *Мачков камен-Грачаница-Дрина, Мачков камен-Црнча, Љубовија-Манстир Св.Тројице-Љубовија, Љубовија-Врхпоље-Цапарић-Љубовија, Врхпоље-Горња Трешњица-Трутинац-Горња Трешњица-Врхпоље, Љубовија-Орковица-Бобија-Љубовија, Римски*

мост, Круг Кошље, Горње Кошље-кањон трешњице-Трутинац). Руте су врло практично трасиране, тако да их у целини или у деловима могу користити пешаци, планинари и теренска возила.

Парглајдинг узлетишта су углавном на Торничкој Бобији (око 1270м нв).

Приликом избора стаза анализирају се следећи параметри: категорија потенцијалних корисника стазе, туристички мотиви дестинације, редљефне карактеристике терена, климатске карактеристике, начин кретања по терену, брзина кретања по терену, временски дистанца и укупна денивелација стазе. Радови на уређењу стаза обухватају: тасирање стазе на карти и трасирање на терену, шумарске радове, грађевинске радове, обележавање стазе.

...

Спортско рекреативне садржаје је потребно планирати у свим насељима.

Едукативни и “верски” туризам подразумева различите активности као што су школа у природи, еколошки кампови, стручни и студијски боравци, посматрање птица, посете манастирима и црквама итд.

...

У свим насељима у обухвату Просторног плана је дата могућност изградње пратећих садржаја у функцији туризма; сведени информациони центри, смештајни капацитети у приватном сектору, ресторани, услужне делатности и др.

Просторним Планом, на основу Закона о заштити природе, као и према условима Завода за заштиту природе Србије и Централном регистру заштићених природних добара, констатовано је да се на територији општине Љубовија налазе проглашена природна добра, у које спада Меморијални природни споменик „Мачков камен“ на основу Решења о стављању под посебну заштиту комплекса Мачков камен, 01-број: 633-1/76 – СО Љубовија, од 25.11.1976. год). Овај природни споменик налази се у непосредној близини предметног обухвата Плана.

IV ПЛАНИРАНА ЗАШТИТА, УРЕЂЕЊЕ, КОРИШЋЕЊЕ И РАЗВОЈ ПРИРОДНИХ И КУЛТУРНИХ ДОБАРА И ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Реферална карта бр. 3.

...

IV 1.1.2. Проглашено природно добро, Меморијални природни споменик „Мачков камен“

Меморијални природни споменик „Мачков камен“ има површину 11,83.21 ха. На заштићеном подручју меморијалног природног споменика налази се спомен костурница подигнута у част значајне битке која се одиграла за време Првог светског рата, од 19.-22. септембра 1914. између српске и аустроугарске војске, којом приликом је погинуло 763 српских и око 1200 аустроугарских војника. У непосредној близини костурнице сачувани су до данас трагови борбе: ровови, траншеје и земунице.

У оквиру планског обухвата налази се археолошко налазиште, док се у близини предметног обухвата налази спомен-костурница „Мачков камен“.

IV 2. Заштита непокретних културних добара

...

IV 2.2. Археолошка налазишта

На територији општине Љубовија налази се укупно 58 локалитета који припадају периоду од праисторије до средњег века.

Мере заштите и услови чувања, одржавања и коришћења археолошких локалитета су:

1. Уколико се накнадно открију археолошки локалитети, исти се не смеју уништавати и на њима вршити неовлашћена прекопавања, ископавања и дубока преоравана.
2. Уколико би се током радова наишло на археолошке предмете извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавести надлежни Завод за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети, те да се сачува на месту и у полагају у коме је отривен (члан 109. ст.1 Закона о културним добрима).
3. У случају трајног уништавања или нарушавања археолошког локалитета због инвестиционих радова, спроводи се заштитино ископавање о трошку инвеститора (члан 110. Закона о културним добрима)
4. Инвеститор објекта је дужан да обезбеди средства за истраживања, заштиту, чување, публикавање и излагање добра које ужива предходну заштиту које се открије приликом изградње инвестиционог објекта до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите (члан 110. Закона о културним добрима)
5. У непосредној близини археолошких локалитета инвестициони радови спроводе се уз повећане мере опреза и присуство и контролу надлежних служби заштите(Завода за заштиту споменика културе “Ваљево”)
6. Забрањује се привремено или трајно депоновањ земље, камена, смећа и јаловине у, на и у близини археолошких локалитета.
7. Археолошки локалитети се не смеју уништавати и на њима вршити неовлашћено прекопавања, ископавања и дубока заоравана (преко 30 цм).
8. Дозвољава се инфраструктурно опремање простора археолошких локалитета и његово уређење према посебним условима и стручним мишљењима које доноси Завод за заштиту споменика културе “Ваљево”.
9. Забрањено је вађење и одвожење камена и земље са археолошких локалита.
10. Остаци старих рударских радова, окна и шљакишта не смеју се уништавати пре документовања, истраживања и узимања узорка шљаке од стране надлежне институције.

...

IV 2.4. Непокретна добра која уживају претходну заштиту

Основно стратешко опредељење у односу на културно - историјску баштину општине јесте адекватно управљање овим створеним необновљивим ресурсом, од изузетног значаја у циљу афирмисања културно историјске баштине, тј. очувања локалног идентитета овог простора и развијања туризма на територији целе општине.

Културна добра која треба да уживају посебан третман, без обзира на статус у оквиру службе заштите су: **јавни споменици; подручја, места, споменци и обележја везани за историјске догађаје и/или личности; куће у којима су рођене или су у њима живеле и радиле заслужне и истакнуте историјске личности и сл.**

...

Неопходно је дефинисати приоритетне пројекте везане за заштиту и управљање културно-историјском баштином који би покренули развој Општине. Потребно је:

...

- **дефинисати и уредити инфраструктуру и саобраћајнице за културне стазе везане за Римски период, Први и Други Српски устанак и ратове у прошлом веку (са посебним освртом на Соко град и Мачков камен) и сл.**

...

V ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ДЕЛОВЕ ТЕРИТОРИЈЕ ЗА КОЈЕ НИЈЕ ПРЕДВИЂЕНА ИЗРАДА УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА

...

Површине изван насеља

Грађевине (објекти) изван грађевинског подручја (на површинама ван насеља) су:

- сезонски стамбени и економски објекти за властите потребе,
- објекти туризма на локалитетима и просторима предвиђени Планом,
- објекти у функцији примарне пољопривредне производње (објекти за смештај механизације, репроматеријала, смештај и чување готових пољопривредних производа, стаје за гајење стоке, објекти за потребе гајења и приказивања старих аутохтоних сорти биљних култура и раса домаћих животиња, рибаца и сл.); изузетно се ван грађевинског реона, на земљишту VI и више класе бонитета може дозволити изградња објеката чија изградња није дозвољена унутар грађевинских реона због повишених нивоа буке (сечење и обрада дрвета и камена, ђумуране, угоститељски објекти са извођењем музике уживо, станица за снабдевање горивом) као и објеката за прераду примарних пољопривредних производа (кланице, кафилерије, хладњаче и сл. већи производни капацитети за које не постоје просторне могућности унутар радних зона насеља)
- пословни комплекси и објекти, односно мање производне јединице за узгој пољопривредних и хортикултурних производа, као што су стакленици, пластеници (топле леје), објекти за аквакултуре, сушаре, рибаца мањег капацитета, као и пратећих магацина, надстрешнице, потребна постројења и опрема, инфраструктурни објекти и сл).
- узгајалишта дивљачи са пратећим садржајима,
- производне и прерађивачке објекте у оквиру утврђених радних зона,
- куће за одмор у оквиру утврђених викенд насеља,
- објекте путне привреде уз саобраћајнице, у оквиру саобраћајних коридора,
- објекте неопходне за спровођење заштите и коришћења заштићених природних добара, у складу са планом тог подручја,
- објекти везани за заштиту од елементарних непогода и
- објекти у функцији инфраструктурних система.

Производне и прерађивачке делатности морају да задовољавају све критеријуме прописане за заштиту природе и животне средине у погледу очувања квалитета земљишта, воде и ваздуха.

...

Површине насеља

...

Саставни део Просторног плана јесу Шематски прикази уређења сеоских насеља, на којима су, поред осталог нанети предлози граница грађевинских подручја.

Намена површина унутар грађевинских подручја насеља је претежно становање и није диференцирана или је тек у зачетку, те се у Шематским приказима насеља не дају графички границе типичних насељских целина. Правилима уређења и Правилима Грађења за сваку типичну насељску целину дате су смернице за постепену диференцијацију приликом издавања локацијских дозвола, у складу са претежним стањем на терену. Зонама центара насеља имају се сматрати локације јавних објеката (школа, дом културе, месна канцеларија, амбуланта, црква) и минимално први круг парцела.

За површине унутар грађевинских подручја насеља на којима се може градити, дефинисана су правила уређења и правила грађења за типичне целине, у складу са постојећим стањем, у којима су омогућени идентични или слични услови грађења у складу са доминантном наменом.

...

Типичне целине (ТЦ) чине:

- ТЦ 1: зона насељског центра,

- ТЦ 2: Зона становања на индивидуалним пољопривредним економијама
- ТЦ 3: Зона становања социјално угрожених категорија домаћинстава
- ТЦ 4: радне зоне у насељима (привредни објекти)
- ТЦ 5: Угоститељско туристичка намена
- ТЦ 6: Радне зоне од посебног интереса (за РС) - гранични прелаз
- ТЦ 7: образовање
- ТЦ 8: социјалне потребе
- ТЦ 9: здравство
- ТЦ 10: верски објекти
- ТЦ 11: комунални објекти
 - 11а: гробље
 - 11б: сточно гробље
 - 11в: депонија - трансфер станица - рециклажна дворишта
 - 11г: пијаце
 - 11д: аутобуске и железничке станице и стајалишта
- ТЦ 12: јавно зеленило
- ТЦ 13: спортско рекреативне површине
- ТЦ 14: заштитно зеленило
- ТЦ 15: непокретно културно наслеђе

Просторним планом се утврђују и услови за изградњу објеката на површинама изван грађевинских подручја насеља. То су следеће типичне целине:

- ТЦ 16: викенд зоне
- ТЦ 17: пољопривредно земљиште, затечена и сезонска домаћинства
- ТЦ 18: шумско земљиште
- ТЦ 19: приобаље и водене површине
- ТЦ 20: инфраструктурни објекти и коридори
- ТЦ 21: зона експлоатације минералних сировина

VI ИМПЛЕМЕНТАЦИЈА ПЛАНА

VI 1. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА И ИЗРАДУ ПЛАНСКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

VI 1. 2. СПРОВОЂЕЊЕ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ИЗРАДОМ НОВЕ УРБАНИСТИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

План се спроводи на следећи начин:

...

- За делове у којима се предвиђа трасирање нових саобраћајница, промена регулације и утврђивање јавног грађевинског земљишта врши се израда Планова генералне регулације и Планова детаљне регулације; за насеља Црнча, Узовница и Врхпоље препоручује се израда ПГР-е, а обавезна је израда ПДР-е за: радну зону око новопланираног моста уколико дође до међудржавног споразума у вези истог, као и за сва планирана викенд и туристичка подручја уз реку Дрину. Планови детаљне регулације могу да се раде и за: све објекте и мреже примарне инфраструктуре и комуналних објеката на подручју Општине која је дефинисана Просторним планом, или за коју се, услед до сада непознатих техничких и функционалних потреба, иста није Планом дефинисала, или се стекну технички услови да се планиране трасе рационалније дефинишу (трансфер станице, рециклажна дворишта, гробља, сточна гробља, трафо станице, постројења за коришћење обновљивих извора

енергије и сл.); израда урбанистичких планова могућа је и у свим зонама у којима се за то укаже потреба, у складу са дефинисаним наменама Плана,

...

1.4. Општи циљеви израде плана

Циљ израде плана је стварање услова за формирање викенд зоне која ће заједно са спортско рекреативним садржајима подстаћи развој туризма на простору који је у непосредном контакту са спомен-костурницом „Мачков камен“ обједињујући их у просторну и функционалну целину.

2. АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

2.1. Опис постојећег стања и начин коришћења простора

Обухват Плана простире се на две локације на територији насеља Селанац. *Локација 1*, заузима простор уз атарски пут који води од општинског пута Крупински мост – Мачков камен, до спомен-костурнице „Мачков камен“ (планина Јагодња). Овај пут се укршта и са другим некатегорисаним, атарским путевима у оквиру обухвата Плана.

Локација 2 обухвата део грађевинског подручја туристичке зоне који је Просторним планом општине Љубовија опредељен за викенд и туристичко подручје и на којој ће се организовати садржаји који ће подржати како садржаје на локацији један тако и у непосредном окружењу.

У оквиру *Локације 1* највећу површину заузимају пољопривредне површине, у форми ливада, њива (VI-VIII катастарске класе) и пашњака (III-V катастарске класе). Пашњаци и ливаде су често обрасли сукцесивном вегетацијом, док су на обрадивим површинама углавном заступљени воћњаци (малињаци и др).

Шумско земљиште је присутно разуђено.

Дуж централног пута, који се простире у правцу исток-запац, са обе стране, појединачно је препознато повремено становање у оквиру лепо уређених викендица.

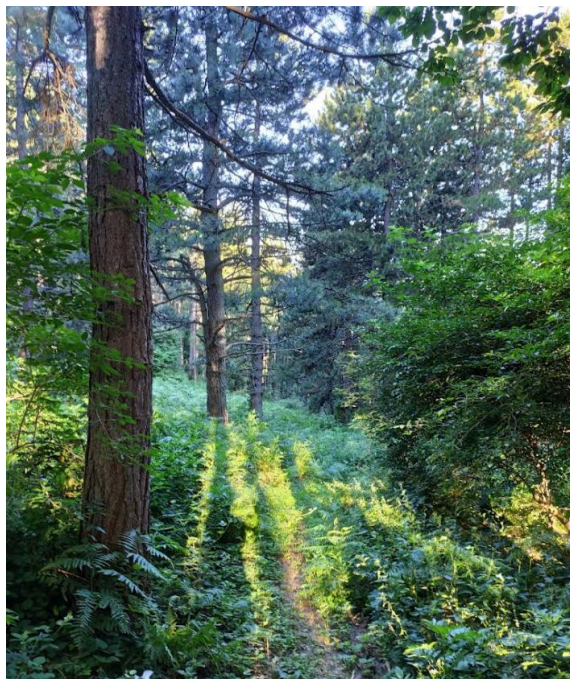
У крајњем западном делу, *Локације 1*, са јужне стране шуме налази се видиковац „Перуника“, на надморској висини од 917м. Имајући у виду да се налази у непосредној близини Мачковог камена, овај видиковац представља значајну дестинацију за одмор планинара на планинарским и бициклистичким рутама, јер се са њега пружа поглед који досеже до Дрине, Јабланика, Соколских планина, Бобије, све до врхова Таре и планина у Републици Српској. На локацији видиковца налази се мања брвнара и један помоћни објекат.

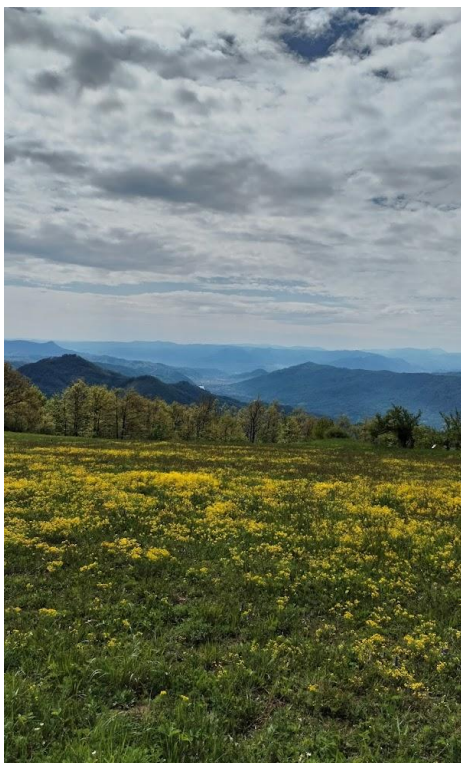
У источном делу *Локације 1*, препознато је позајмиште камена.

Локација 2, обухвата Плана, налази се северно од *Локације 1* у крајњем северном делу КО Селанац. Обе локације су спојене путем који води ка спомен-костурници „Мачков камен“. У оквиру ове локације налази се спомен-црква св. Стефана Високог, подигнута 2018. године у спомен и част обележавања стогодишњице Великог рата, битке на Дрини и Мачковом камену. У спомен-цркви је формирана стална поставка сведочанстава о Првом светском рату, као и битке на Мачковом камену.

Остатак површина *Локације 2* заузимају пољопривредне површине у форми пашњака различитих катастарских класа (III-V) од којих су неки обрасли сукцесивном шумском вегетацијом.

У графичком прилогу *Анализа постојећег стања /Намена површина – начин коришћења/*, намене су приказане према начину на који се површине користе, односно, како су у простору препознате.







2.2. Трасе, коридори и регулација саобраћајница

2.2.1. Друмски саобраћај

Површине у функцији саобраћаја

Постојеће саобраћајне површине обухватају деонице општинског пута О-3 Крупински мост – Мачков камен, некатегорисане, атарске путеве и колске прилазе.

Саобраћајна мрежа

Веза предметног простора са ширим окружењем остварује се преко општинског пута О-3 Крупински мост – Мачков камен са државним путем ИБ реда бр. 28 (Мали Зворник – Љубовија – Рогачица – Костојевићи – Ужице – Сушица – Кремна – државна граница са Босном и Херцеговином (гранични прелаз Котроман)). (деоница бр 02802 од чвора 2801 Грачаница до чвора 2802 Љубовија и деоница бр. 02803 од од чвора 2802 Љубовија до чвора 2803 Рогачица, као и државним путем ИБ реда бр. 28 Лозница - Зајача - Шарена буква - Мачков камен - веза са државним путем 137

Поред општинског пута, постојећу саобраћајну мрежу чине путеви и прилази са макадамским или земљаним застором, који углавном имају своју парцелу

2.2.2. Оцена постојећег стања

- Саобраћајна мрежа у границама Плана веома је оскудна и стихијски настала. Деоница општинског пута О-3 Крупински мост – Мачков камен, је са коловозом ширине до 3.5м у релативно добром стању и обостраним банкама ширине до 1м.

Може се закључити да је потребно реконструисати општински пут у смислу проширења попречног профила са коловозом и банкама адекватне ширине. Такође је потребна изградња саобраћајница које имају своје парцеле и воде до постојећих или планираних садржаја у складу са прописима и смерницама из Просторног плана а имајући у виду туристички потенцијал овог простора.

2.4. Биланс површина – постојећи начин коришћења земљишта у оквиру анализираног простора

НАМЕНА	УКУПНА ПОВРШИНА КОРИШЋЕЊА m ²
Становање	21375,90
Површина у функцији верског објекта (спомен-црква)	5620,00
Пољопривредне површине (њиве од VI-VIII катастарске класе)	293428,60
Пољопривредне површине (пашњаци III-V катастарске класе)	232480,68
Шумско земљиште	88305,94
Видиковац	527,55
Позајмиште камена	2568,88
Саобраћајне површине	23435,18
УКУПНО	667742,73

3. ПЛАНСКИ ДЕО

3.1. Планирана претежна намена површина

Предметним Планом предвиђено је формирање викенд насеља, кроз које ће се створити могућност за одрживи развој подручја уз уважавање потреба локалног становништва и максимално очување природне животне средине. За градњу су определене површине које су лоциране уз постојеће путне правце, изван шумског земљишта и на пољопривредним површинама изнад V класе.

Планирани садржаји представљају даљи развој препознатих постојећих потенцијала, без увођења нових саобраћајних површина. Имајући у виду да предметни обухват просецају и контактирају значајни правци планинарских, бициклических и бајкерских рута, Планом је предвиђено умрежавање и формирање нових стаза, које ће подржати потенцијале планираног простора.

Простор у обухвату плана је подељен на грађевинско земљиште и земљиште изван грађевинског подручја. Према Планом грађевинско подручје насеља Селанац увећано је за приближно 10%.

Земљиште изван грађевинског подручја

Обухвата површину од **30,21 ha**.

Из грађевинског подручја су изузети пољопривредно и шумско земљиште.

- Пољопривредно земљиште

Пољопривредне површине се задржавају на пољопривредном земљишту виших катастарских класа. Налазе се између земљишта предвиђеног за градњу планираног уз правац од значаја, као и између шумског земљишта и површина за становање. У оквиру ових пољопривредних површина могућа је организација производње локалних производа карактеристичних за овај крај, као сасатвни део аутентичне, репрезентативне туристичке понуде овог краја.

Уређивање овог земљишта вршити у складу са одредбама Закона о пољопривредном земљишту.

- Шумско земљиште

Шумско земљиште задржава се на површинама које су већ у употреби као шуме, као и на површинама пољопривредног земљишта које су обрасле густом шумском вегетацијом. У оквиру ових површина планирано је да се обезбеди очување и повећање вредности шума, економичност и рентабилност, јачање и развијање општекорисних функција шума и повећање производње и коришћења дивљачи. У оквиру шумског земљишта могу се организовати трим стазе, бициклистичке стазе, одморишта и други видови рекреације у природи. Систем шумских стаза међусобно повезати како би се повећала доступност рекреативних површина.

Уређивање овог земљишта вршити у складу са одредбама Закона о шумама.

Грађевинско подручје

Површина грађевинског подручја је **36,57 ha**.

У овој фази израде плана, у оквиру грађевинског подручја су дефинисане површине за становање, комерцијалне делатности, спорт и рекреацију, зелене површине и површине за саобраћајнице.

Саобраћајне површине

На предметном простору се задржавају постојеће трасе општинског, некатегорисаних и пољски путева са предлогом њихове доградње и реконструкције у циљу формирања целисходне саобраћајне мреже која ће опслужити све постојеће и планиране садржаје, а према смерницама и условима из Просторног плана. Реконструкција и доградња саобраћајне мреже на конкретном простору подразумева:

Проширење попречног профила општинског пута О-3 Крупински мост – Мачков камен на укупну регулациону ширину од 10м, јер спада у I КАТЕГОРИЈУ, коју чине путеви где се одвија аутобуски саобраћај, где је коловоз целом дужином или у једном делу од асфалта, чији елементи пута задовољавају све прописане критеријуме који важе за ову врсту путева.

Изградњу „правца од значаја“ – Према Просторном плану по траси некатегорисаног – пољског пута на кп. бр. 2108 КО Селенац са регулацијом ширине 10м, такође према Просторном плану.

Све у складу са Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута ("Сл. гласник РС", бр. 50/11) и осталим важећим прописима.

Такође, предлаже се реконструкција локалних некатегорисаних путева и прилаза који воде до планираних садржаја, као и њихово застирање асфалтом, уз обезбеђивање адекватних попречних профила.

Површине за становање

Површине за становање се задржавају на површинама где и сада егзистирају, а планиране су и на пољопривредним површинама VI и VII катастарске класе.

У оквиру површина за становање планирано је становање мале густине. Становање је дефинисано као претежна намена, а у оквиру ове намене се могу наћи објекти са стамбеним јединицама за повремено становање, угоститељски објекти (ресторан, кафе, посластичарница), као и објекти трговине и других услуга који подржавају становање као примарну намену.

Имајући у виду конфигурацију терена, објекти се планирају са спратношћу Су(По)+П, где се тавански простор може користити као галерија. Величина новоформиране парцеле не сме бити мања од 10а, а на самој парцели поред основног објекта могуће је организовати и мање помоћне објекте.

На већим парцелама може се формирати комплекс од више мањих објеката са једним централним објектом, у форми етно-комплекса.

Кроз обликовање и примену материјала усклађених са амбијентом и традицијом (стил градње, употреба природних материјала, оријентација објеката и др), постићи ће се јединство са окружењем.

Није дозвољена изградња садржаја који на негативан начин утичу на квалитет животне средине.

Површина за комерцијалне делатности

Површина за комерцијалне делатности планирана је у централном делу *Локације 1*. У оквиру ове површине могуће је организовати искључиво садржаје који подржавају функцију викенд насеља. У оквиру ње се може наћи туристички информативни центар, ресторани, кафеи, посластичарнице, трговина, различити рекреативни садржаји, парковске површине, игралишта за децу и др).

Површине за спорт и рекреацију

Површине за спорт и рекреацију планиране су у оквиру *Локације 2*, где ће се организовати садржаји који подржавају како *Локацију 1* тако и шире окружење. У оквиру ових површина поред различитих спортских терена, стаза у природи, активних паркова и простора за рекреацију, могуће је организовати и садржаје излетничког и едукативног туризма (школа у природи, еколошки кампови, визитор центар и др).

Планом се задржава комплекс спомен-цркве св. Стефана Високог, уз могућност допуне неопходним садржајима.

Није дозвољена изградња садржаја који на негативан начин утичу на квалитет животне средине.

Зелене површине (парк шума, видиковац, сквер)

Зелене површине су планиране уз намену становања, у оквиру којих ће се организовати садржаји који ће подржати становање у контакту.

Зелене површине су организоване у неколико категорија. На локацији постојећег видиковца „Перуника“ зелене површине су планиране као уређен простор видиковца са наглашеним визурама ка пределима у окружењу. У оквиру ових површина планирано је и организовање помоћних објеката, простор за окупљање, простора за седење и др.

Парк шуме су организоване у северном делу *Локације 1*. У оквиру ових површина максимално очувати постојећу вегетацију, а планиране садржаје уклопити у природно окружење уз обавезно коришћење природних грађевинских материјала (камен, дрво, цигла). У оквиру парк шуме организовати трим и бицикличке стазе, просторе за седење, одморишта са надстрешницом, простор за пикник на пропланку, пунктове са интересантним визурама и др.

Зелене површине у форми сквера, планиране су на раскрници постојећих атарских путева (*Локација 1*) и на кривини, уз централну саобраћајницу (*Локација 2*). Простор

сквера може се уредити мањим платоом за одмор, простором за седење, чесмом за освежење и другим пратећим садржајима.

3.2. Предлог основних урбанистичких параметара

Предлог основних урбанистичких параметара

Становање:

- Мин. површина новоформиране парцеле: 10 а
- Максимална спратност: Су (По) + П
- Највећи дозвољени индекс заузетости: мах 10%
- Максимална површина под једним објектом: 100 m²

Комерцијалне делатности:

- Мин. површина новоформиране парцеле: 5 а
- Максимална спратност: Су (По) + П
- Највећи дозвољени индекс заузетости: мах 30%

Спорт и рекреација:

- Максимална спратност: Су (По) + П + 1
- Највећи дозвољени индекс заузетости парцеле: мах 30%

3.3. Очекивани капацитети у обухвату Плана

НАМЕНА	ПОВРШИНА КОРИШЋЕЊА (m ²)
ЗЕМЉИШТЕ ИЗВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА	
Пољопривредно земљиште	213.645,76
Шумско земљиште	88.425,16
УКУПНО ИЗВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА	302.070,92
ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ	
Површине за становање	125.744,72
Површине за комерцијалне делатности	6.688,27
Површине за спорт и рекреацију	173.609,38
Зелене површине (парк шума, видиковац, сквер)	28.665,02
Саобраћајне површине	30.964,42
УКУПНО ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ	365.671,81
УКУПНО	667.742,73

3.4. Процена планиране бруто развијене грађевинске површине

Очекивана бруто развијена грађевинска површина на нивоу целог Плана је 20 500 m².

4. ЗАКЉУЧАК

Овај план би требало да створи планске и правне услове за уређење предметног простора, односно за његово обликовање, инфраструктурно опремање и дефинисање јавног интереса. Такође, стварају се услови за заштиту природног, културног и историјског наслеђа општине Љубовија, као и за просперитет и развој насеља Селанац кроз стварање могућности за формирање спортско-рекреативних и туристичких садржаја.

март, 2026. год.