

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	2
1.1. Правни и плански основ за израду плана.....	2
1.2. Опис границе планског документа	2
1.3. Извод из планских докумената вишег реда.....	2
1.3.1. Извод из Просторног плана општине Љубовија.....	2
1.4. Општи циљеви израде плана	6
2. АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА.....	6
2.1. Опис постојећег стања и начин коришћења простора.....	6
2.2. Трасе, коридори и регулација саобраћајница	7
2.2.1. Друмски саобраћај.....	7
2.2.2. Оцена постојећег стања	8
2.4. Биланс површина – постојећи начин коришћења земљишта у оквиру анализираног простора	8
3. ПЛАНСКИ ДЕО.....	8
3.1. Планирана претежна намена површина.....	8
3.2. Очекивани капацитети у обухвату Плана	10
4. ЗАКЉУЧАК	10

ГРАФИЧКИ ДЕО

01.	Катастарско-топографска подлога 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	Анализа постојећег стања /Намена површина – начин коришћења/	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 Рудник олова и цинка „Рудник олова и цинка Велики Мајдан Љубовија“* 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 „Рудник олова и цинка Велики Мајдан Љубовија“* (бр. одлуке: 001169678 2026 06068 001 000 000 001 06 002, „Службени лист општине Љубовија“, бр. 5/26).

Плански основ за израду *Плана детаљне регулације „Рудник олова и цинка Велики Мајдан Љубовија“* (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: 1600/3, 1661/1, 1713/1, 1718/2, 1719/1, 1719/2, 1720/1, 1720/2, 1720/3, 1720/4, 1721, 1722, 1723, 1724/1, 1724/2, 1724/3, 1725, 1726, 1727/2, 1728, 1730, 1731, 1732/2, 1733, 1734, 1735/1, 1735/2, 1736, 1737, 1738, 1739, 1740, 1741/2, 1741/4, 1741/5, 1747/13, 1747/3, 1752/2, 1752/3, 1754, 1755, 1842, 1843, 1883, 1884, 2118/1, 2118/2, 2130/1, као и делове катастарских парцела број: 1656/3, 2117/1, 2119, 2126 и 2129, а све у катастарској општини Селанац.

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

Површина прелиминарног обухвата износи **11,82** ha.

1.3. Извод из планских докумената вишег реда

1.3.1. Извод из Просторног плана општине Љубовија

II ПЛАНСКА РЕШЕЊА

...

II 2. Природни системи и ресурси

Основно стратешко опредељење ка одрживом управљању природним ресурсима у општини Љубовија је обезбеђење повољних техничко - технолошких, финансијских и еколошких решења за њихово коришћење, управљање и заштиту. Природни услови и ресурси општине (туристички, водни, природне сировине и др.), су разноврсни па омогућавају развој бројних делатности (пољопривреда, шумарство, лов, риболов, водопривреда, рударство, енергетика и сл.) који уз адекватне мере заштите не угрожавају животну средину, а могу да допринесу повећању запослености и равномернијем развоју планског подручја.

...

II 2.1.1. Минералне сировине

Степен истражености појединих минералних сировина на подручју Општине Љубовија као и на подручју шире Подрињске металогенетске области, за поједина лежишта и сировине је различит. На подручју општине Љубовија истраживана су лежишта метличних минералних сировина: олова и цинка и лежишта гвожђа, неметаличних минералних сировина: барита и у мањем обиму других сировина. Под укупним резервама које су предвиђене на основу усвојеног биланса минералних сировина СР Србије из 1985. године, подразумевале су се постојеће резерве А+С+С1 категорије и будуће очекиване резерве С2+D категорије.

У складу са условима које је доставило Министарство рударства и енергетије РС, бр. 310-02-000018/2009-01 од 09.02.2010.г., до сада су одобрена следећа истражна поља:

- локалитет "Велики Мајдан", сировина олово и цинк,
- локалитет "Млаквa - Крам", сировина бакар
- локалитет "Торничка Бобија", полиметалична сировина

Одобрена су и следећа експлоатациона поља:

- локалитет "Велики Мајдан", полиметалична сировина
- локалитет "Виногради Рујевац", сировина антимон
- локалитет "Краш", сировина дацит, експлоатација и оверене резерве
- локалитет предузећа „Бобија“, сировина барит.

Лежите "Велики Мајдан" локализовано је у централном делу руданог поља Липник-Велики Мајдан - Бодњик и пружа се у дужини од преко 3 км, просечне ширине од око 1,5 км.

...

II 2.1.2. Потенцијална лежишта и појаве

...

У предходним истражним радовима на подручју општине Љубовија откривене су и појаве:

- Живе на локалитетима: Доња Тешњица са садржајем 0,5 – 2,0% живе, Бјелик са садржајем 0,42% живе, оруђена зона Драгодол – Станина Река са садржајем 4,0% живе у карцит – цинобаритским жицама.
- Молибденско лежиште које се налази на локалитету Рудни поток на подручју планине Борања са садржајем од 0,0544% молибдена.
- Волфрамове руде на локалитету Батронски поток у северном делу Борањског масива, са садржајем 0.07 – 0,5% волфрама и у пределу магнезитског лежишта Дуга Њива са просечним садржајем 1,6% волфрама.
- Никлова минерализација констатована је у самосталним лежиштима (Рујевац) и у виду комплексних појава са кобалтом и ураном (Велики Мајдан).

Према садашњем степену истражености и расположивим подацима на подручју се истиче привредни значај лежишта оловно – цинкових и антимонових руда, које се сада значајно користе за производњу и значајно доприносе развоју овог подручја. Значајни су и други резултати истраживања, који представљају и илуструју потенцијалне, могућности, услове и потребе коиршћења расположивих минералних сировина као што су руде: барита, бакра, гвожђа и других метала.

При експлоатацији минералних сировина потребна је строга контрола експлоатације просторно и по обиму, уз обавезну рекултивацију простора након завршетка активности, као и привођење намени напуштених копова.

...

II 3.2. Дистрибуција и служба делатности

...

II 3.2.3. Стратешка опредељења привреде

...

Друго стратешко опредељење односи се на стратегију финансирања која треба да се заснива на обухватању и активирању целокупног економског потенцијала Општине – јавног, приватног и личног, односно формалног и неформалног финансијског потенцијала. Процењује се да би у структури финансијског потенцијала формални сектор учествовао са око 30% до 35% (локална средства, средства Републике и др.), а да се највећи потенцијал налази у неформалном делу (сиво тржиште; штедња «у кући» и др.). На основу валоризације потенцијала општине, стратешки развојни правци и носиоци развоја од изразитог значаја на повећање запослености и раст бруто друштвеног производа (и наравно, народног дохотка), уз посебну подршку коришћења обновљивих извора енергије (нарочито изградњом минихидроелектрана), издвајају се:

- прехранбена индустрија,
- **вађење руде и камена,**
- биоиндустрија,
- обојена металургија,
- туризам и угоститељство,
- занатство,
- приватне услуге,
- пољопривредна производња,
- шумарство и дрвна индустрија,
- метална индустрија,
- грађевинарство,
- трговина,
- јавне комуналне услуге,
- остале јавне услуге, итд.

У непосредном контакту са планским обухватом, према Просторном плану, са западне стране налази се археолошки локалитет, према Просторном плану:

56(259) Црнча	Велики Мајдан Позна антика	Рудник олова и сребра Инфраструктура	100x200м / Рударска окна.
--------------------------------	--------------------------------------	--	---------------------------

...

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 полажају 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, публикување 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 заоравања (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.

...

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 Плана генералне регулације и Плана 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,

...

VI 2. ПРИОРИТЕТНА ПЛАНСКА РЕШЕЊА И ПРОЈЕКТИ

У складу са стратешким циљевима и концептом Плана, дефинисани су најважнији приоритети који представљају оквир за развој, уређење и заштиту простора Општине. Програми који представљају предуслов за реализацију низа пројеката битних за развој овог подручја, имају општи карактер, а односе се на ревитализацију и реконструкцију путне саобраћајне мреже и развој и изграђивање дефицитарних комуналних објеката и служби.

VI 2. 1. ПРИОРИТЕТИ У ПРИМАРНОЈ ПРОИЗВОДЊИ И ПРЕРАДИ

...

3. Минералне сировине

- Експлоатација металичних сировина - стварање услова за истраживање резерви и других металичних сировина и евентуалну експлоатацију;
- Експлоатација неметаличних сировина - дацита и барита и стварање услова и организовање истражних активности за откривање економичних резерви металичних и неметаличних сировина;
- Активирање локалних каменолома у функцији изградње локалне и регионалне путне мреже с циљем смањења транспортних трошкова.

1.4. Општи циљеви израде плана

Циљ израде Плана детаљне регулације је стварање планског основа за уређење и организацију комплекса у функцији Рудника олова и цинка „Велики Мајдан д.о.о.“ Љубовија.

Планом ће се дефинисати:

- површине за јавну и остале намене,
- саобраћајна и комунална инфраструктура,
- правила уређења и грађења у оквиру комплекса.

2. АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

2.1. Опис постојећег стања и начин коришћења простора

Обухват плана налази се на територији општине Љубовија, у централном делу катастарске општине Селанац. На западним обронцима планине Борања, Јагодња, Соколских планина и Медведника.

Највећу површину у обухвату Плана заузимају површине у функцији комплекса Рудника олова и цинка „Велики Мајдан д.о.о. Љубовија“. У оквиру ове површине организоване су управна зграда комплекса, погон за прераду руде, лабораторија, пруга за вагоне, радионице, портирнице, хангар, бензинска пумпа, саобраћајне и манипулативне површине, улаз у рударско окно, трафстаница, зеленило и остали објекти и садржаји неопходни за функционисање комплекса. Како су јавне саобраћајне, а и водене површине, напустиле своје катастарске парцеле, тако се и комплекс рудника развијао преко њих. Овим планом потребно је створити услове за дефинисање јавног и осталог земљишта, ради формирања целовитог комплекса површина у функцији рудника.

Средином обухвата протиче Селаначка река која се у оквиру комплекса рудника улива у Крупинску реку. Селаначка река је, у оквиру комплекса рудника, једним делом уцевљена у колектор пречника Ø2500. Централним и јужним делом планског обухвата протиче Крупинска река, чији је водоток регулисан. Дуж тока Крупинске реке, на два места где се саобраћајница укршта са водотоком, постоје мостови. Уцевљени део водотока, као и регулисано корито реке делимично напуштају своју катастарску парцелу, тако да је се комплекс рудника развијао на поменутих површинама, заузимајући део катастарске парцеле реке.

Значајан простор заузимају и површине обрасле шумском вегетацијом. Ове површине се налазе на стрмим падинама које окружују простор рударског комплекса. На овим површинама заступљена је шумска вегетација, као и сукцесивна шумска вегетација која је обрасла пољопривредне површине.

На једној локацији, у југоисточном делу обухвата, заступљено је становање. У оквиру ове површине налази се стамбени обејкат са пратећим помоћним објектима.

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 деоницу локалног пута L-3 Велики Мајдан - Селанац – Мачков камен, некатегорисане, атарске путеве и колске прилазе.

Саобраћајна мрежа

Веза предметног простора са ширим окружењем остварује се преко општинског пута О-3 Велики Мајдан - Селанац – Мачков камен

Поред општинског пута, постојећу саобраћајну мрежу чине некатегорисани пут, пољски путеви и прилази до постојећих објеката са макадамским или земљаним застором већих подижних нагиба.

2.2.2. Оцена постојећег стања

- Саобраћајна мрежа у границама Плана је оскудна и стихијски настала. Деоница локалног пута О-3 Велики Мајдан - Селанац – Мачков камен је са коловозом од асфалтног застора ширине 3.5 до 4м, у релативно добром стању.

Може се закључити да је потребно реконструисати локални и некатегорисани пут у смислу проширења попречног профила у складу са прописима и смерницама из Просторног плана. Наведени путеви имају своје парцеле и воде до постојећих или планираних садржаја, али их на појединим деоницама напуштају пролазећи кроз приватне парцеле.

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

НАМЕНА	УКУПНА ПОВРШИНА КОРИШЋЕЊА m ²
Површине у функцији комплекса Рудника олова и цинка „Велики Мајдан д.о.о.“ Љубовија	69208,05
Становање	1405,34
Површина обрасле шумском вегетацијом	31106,94
Саобраћајне површине	16511,94
УКУПНО	118232,27

3. ПЛАНСКИ ДЕО

3.1. Планирана претежна намена површина

Простор у обухвату плана је подељен на грађевинско земљиште и земљиште изван грађевинског подручја.

Земљиште изван грађевинског подручја

Обухвата површину од **2,48 ha**.

Из грађевинског подручја су изузети пољопривредно и шумско земљиште.

- Пољопривредно земљиште

Пољопривредне површине се задржавају на пољопривредном земљишту стрмих падина уз локални пут Велики Мајдан - Селанац – Мачков камен.

Уређивање ових површина вршити у складу са одредбама Закона о пољопривредном земљишту.

- Шумско земљиште

Шумско земљиште задржава се на површинама које су већ у употреби као шуме, а налазе се на стрмим падинама са западне и источне стране комплекса рудника. У оквиру ових површина планирано је очување и развијање општекорисних функција шума.

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

Грађевинско подручје

Површина грађевинског подручја је **9,34 ha**.

У овој фази израде плана, у оквиру грађевинског подручја су дефинисане површине за водно земљиште, површине за становање, површине за индустрију и производњу и површине за саобраћајнице.

Саобраћајне површине

На предметном простору се задржавају постојеће трасе општинског и некатегорисаног пута, као и прилаза 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.

Проширење попречног профила некатегорисаног пута који са западне стране тангира рудник, по траси са регулацијом ширине 7м, у складу са просторним могућностима и нагибом терена.

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 прилаза који воде до постојећих и планираних садржаја, као и њихово застирање асфалтом, уз обезбеђивање адекватних попречних профила.

Сам улаз у рудник Велики Мајдан се задржава.

Водно земљиште

Водно земљиште у обухвату Плана обухвата неуређено корито Селаначке реке која пролази кроз комплекс Рудника олова и цинка „Велики Мајдан Љубовија“, а која је делом уцевљена у у колектор Ø 2500. Такође, у водно земљиште спада и постојећи регулисани водоток Крупинске реке са прирадајућим површинама које га непосредно контактирају.

Површине за становање

Површине за становање се задржавају на локацији где и сада егзистирају. Становање се реализује према условима из Просторни план општине Љубовија ("Службени лист општине Љубовија", бр. 4/12).

Површина за индустрију и производњу

Површине за индустрију и производњу су планиране на локацији где углавном и сада егзистирају.

У оквиру ових површина планирано је дефинисање комплекса у функцији Рудника олова и цинка „Велики Мајдан Љубовија“. Овим планом ће се дефинисати правила уређења и грађења за даље интервенције у комплексу.

3.2. Очекивани капацитети у обухвату Плана

НАМЕНА	ПОВРШИНА КОРИШЋЕЊА (m ²)
ЗЕМЉИШТЕ ИЗВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА	
Пољопривредно земљиште	6.404,25
Шумско земљиште	18402,49
УКУПНО ИЗВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА	24.806,74
ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ	
Површине за индустрију и производњу у функцији комплекса Рудника олова и цинка „Велики Мајдан д.о.о.“ Љубовија	63.116,52
Породично становање	6.404,25
Водно земљиште	8.103,70
Саобраћајне површине	15.801,06
УКУПНО ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ	93.425,53
УКУПНО	118.232,27

4. ЗАКЉУЧАК

Овај план би требало да створи планске и правне услове за уређење предметног простора, односно за његово обликовање и инфраструктурно опремање. Пре свега, ставрају се услови за дефинисање јавног и остаог земљишта, као и формирање комплекса у функцији Рудника олова и цинка „Велики Мајдан д.о.о.“ Љубовија.

април, 2026. год.