

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	1
1.1. Правни и плански основ за израду плана	1
1.2. Циљеви и задаци израде плана	1
1.3. Граница обухвата плана	1
1.4. Обавезе, услови и смернице из других планских докумената	3
1.4.1. Извод из Просторног плана општине Љубовија	3
1.5. Опис постојећег стања	9
1.5.1. Намена површина	9
1.5.2. Трасе, коридори и регулација саобраћајница	12
1.5.2.1. Друмски саобраћај	12
1.5.2.1. Оцена постојећег стања	12
1.5.3. Мреже и капацитети јавне комуналне инфраструктуре	12
1.5.3.1. Хидротехничка инфраструктура	12
1.5.3.2. Електроенергетска мрежа	13
1.5.3.3. Телекомуникациона инфраструктура	13
1.5.4. Зеленило	13
1.5.5. Биланс површина - постојећи начин коришћења земљишта у оквиру анализираног простора	13
1.6. Оцена расположивих података за израду плана	14
2. ПЛАНСКИ ДЕО	15
2.1. Правила уређења	15
2.1.1. Подела на целине и зоне унутар захвата Плана	15
2.1.2. Грађевинско подручје и земљиште изван грађевинског подручја	15
2.1.2.1. Грађевинско подручје и земљиште изван грађевинског подручја	15
2.1.3. Намена простора и биланс површина	16
2.1.3.1. Намена простора	16
2.1.3.2. Биланс површина у обухвату Плана	19
2.1.4. Површине јавне намене – опис локација и попис парцела	19
2.1.5. Општи урбанистички услови за уређење саобраћајних површина	21
2.1.6. Општа правила уређења мреже јавне комуналне инфраструктуре	24
2.1.6.1. Хидротехничка инфраструктура	24
2.1.6.2. Електроенергетска инфраструктура	25
2.1.6.3. Телекомуникациона инфраструктура	28
2.1.7. Смернице за уређење зелених површина у оквиру осталих намена	29
2.1.8. Правила, услови и ограничења уређења простора	30
2.1.9. Општи регулациони и нивелациони услови за уређење површина јавне намене - улица	30
2.1.10. Услови и мере заштите простора	31
2.1.10.1. Услови и мере заштите животне средине	31
2.1.10.2. Услови и мере заштите од пожара, елементарних и других непогода	31
2.1.10.3. Услови и мере заштите природних добара	32
2.1.10.4. Услови и мере заштите културних добара	33
2.1.11. Услови приступачности особама са инвалидитетом	33
2.1.12. Мере енергетске ефикасности	34
2.1.13. Услови за одвоз и дистрибуцију комуналног отпада	35
2.2. Правила грађења	35
2.2.1. Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела	35
2.2.2. Урбанистички показатељи и правила грађења по наменама	36
2.2.2.1. Породично становање	37
2.2.2.2. Комерцијалне делатности	39
2.2.4. Услови за заштиту суседних објеката	41
2.2.5. Правила за реконструкцију, доградњу и адаптацију постојећих објеката на простору плана	41
2.2.6. Општа правила за изградњу објеката	42

2.2.7. Услови за архитектонско и естетско обликовање објекта.....	42
2.2.8. Инжењерскогеолошки услови за изградњу објекта.....	44
2.2.9. Услови за прикључење објекта на комуналну инфраструктуру	46
2.2.9.1. Хидротехничка инфраструктура	46
2.2.9.2. Електроенергетска инфраструктура.....	46
2.2.9.3. Телекомуникациона инфраструктура.....	46
2.2.10. Правила за изградњу површина јавне намене – саобраћајне површине	47
2.2.10.1. Правила изградње саобраћајне мреже.....	47
2.2.10.2. Правила изградње површина за паркирање	48
2.2.10.3. Правила градње коловоза и колско-пешачких стаза	49
2.2.11. Правила за изградњу мреже и објекта јавне инфраструктуре	50
2.2.11.1. Правила за изградњу хидротехничке инфраструктуре	50
2.2.11.2. Правила за изградњу електроенергетске мреже	52
2.2.11.3. Правила за изградњу телекомуникационе мреже.....	54
2.2.12. Очекивани капацитети у обухвату Плана детаљне регулације	56
2.3. Спровођење плана детаљне регулације.....	56
3. ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ.....	57

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).
- Правилник о класификацији намене земљишта и планских симбола у документима просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“, бр. 105/20).
- 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. Циљеви и задаци израде плана

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

Посебни циљеви израде плана су:

- утврђивање правила уређења и правила грађења за предметни простор;
- утврђивање мера заштите;
- дефинисање карактеристичних урбанистичких зона, односно целина са планирањем нове изградње;
- дефинисање јавног интереса кроз разграничење површина јавне и остале намене;
- квалитетна опремљеност потребном инфраструктуром.
- проширење грађевинског подручја у складу са фактичким стањем на терену.

1.3. Граница обухвата плана

Граница плана обухвата катастарске парцеле и делове парцела у катастарској општини Селанац.

Опис границе плана

Најсевернија тачка обухвата налази се на северној граници катастарске парцеле 184/1, одакле креће ка југоистоку североисточним границама парцела к.п. бр. 184/ и 184/3. Граница даље наставља источно, северним границама парцела к.п. бр. 183/1 и 183/2. Северном границом к.п. бр. 180 граница креће ка југоистоку, и наставља у том правцу североисточним границама к.п. бр. 178/2, 178/, и 177/3. Југоисточном границом к.п. бр. Граница плана наставља ка југозапада, а затим североисточном границом к.п. бр. 177/1 иде ка југоистоку. Граница потом наставља на исток северном границом парцеле к.п. бр. 171 и њеном североисточном границом иде на југоисток. Пратећи северозападну границу парцела к.п. бр. 170/3, 170/2, 170/1, граница иде ка североистоку, а у најсевернијој тачку к.п. бр. 170/1 скреће ка југоистоку, североисточном границом исте парцеле. У тачки контакта са северном границом парцеле к.п. бр. 169/1, граница наставља североисточно, а затим источном границом парцела к.п. бр. 169/1, 2108 и 377 иде ка југу. Јужном границом к.п. бр. 377 граница плана скреће ка западу, а источном границом исте парцеле пење се северно. Граница скреће даље ка западу јужном границом парцела к.п. бр. 375/1 и 375/2. Источном границом к.п. бр. 372 граница плана скреће ка југоистоку, скреће на запад јужном границом исте парцеле, а затим и на север западном границом исте парцеле. Даље, јужном, западном и северном границом к.п. бр. 369. граница наставља ка западу, северу и североистоку. Југозападном границом к.п. бр. 371 граница креће ка северозападу, а онда ка западу јужним границама парцела 345, 344 и 343. Западном границом к.п. бр. 343, граница иде на север, а јужном границом к.п. бр. 340/1 скреће ка југозападу. Западном границом к.п. бр. 340/1 граница наставља ка северу, а затим даље ка западу јужном, и делом западном границом к.п. бр. 280. Јужним границама к.п. бр. 278, 277/3, граница наставља ка западу.

Граница потом прелази преко кп. бр. 276, 275/1, 273, 272, 271, 269, 268 и 267 идући југозападно. Прелазећи преко парцеле к.п. бр. 2111 граница наставља ка северу идући западним границама парцела к.п. бр. 254, 253, 252, 236, 235, 2108 и 227. Северозападном и североисточном границом к.п. бр. 227 граница иде ка истоку. У истом правцу, даље наставља, северним границама парцела к.п. бр. 233, 217/2 и 217/1.

Западним границама парцела к.п. бр. 214 и 212 граница иде ка северу, а онда скреће на исток северним границама парцела к.п. бр. 212, 211, 209, 208, 207, 206/1, 206/2, 205, 204, 201/1, 201/2, 201/4 и 201/8.

Северозападном границом парцела к.п. бр. 189/1 и 2109 граница иде ка североистоку. Југозападном и северозападном границом к.п. бр. 184/1 граница се враћа у почетну тачку.

Све наведене парцеле припадају К.О. Селанац.

Површина обухвата Плана је 49,15 ha.

Катастарске парцеле које улазе у обухват Плана

К.О. Селанац:

Целе к.п. 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, 210/9, 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 и 377.

Делови к.п. 267, 268, 269, 271, 272, 273, 275/1, 276 и 2111.

Катастарске парцеле у обухвату Плана су побројане према добијеној катастарској подлози. Уколико постоје неслагања између Плана и катастарског операта, меродавни су подаци из катастарског операта.

1.4. Обавезе, услови и смернице из других планских докумената

1.4.1. 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 достигли 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, бициклическе, 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**).

Бициклическе и јеер-руте конципирани 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-Оровица-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: трасирање стаза на карти и трасирање на терену, шумарске радове, грађевинске радове, обележавање стаза.

...

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 преоравања.
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 заштитно 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.

...

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, рибњаци 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, ћумуране, 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, рибњаци мањег капацитета, као и пратећих магацинија, 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 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,

...

1.5. Опис постојећег стања

1.5.1. Намена површина

Обухват Плана простира се на територији насеља Селанац. Плански обухват 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.

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.

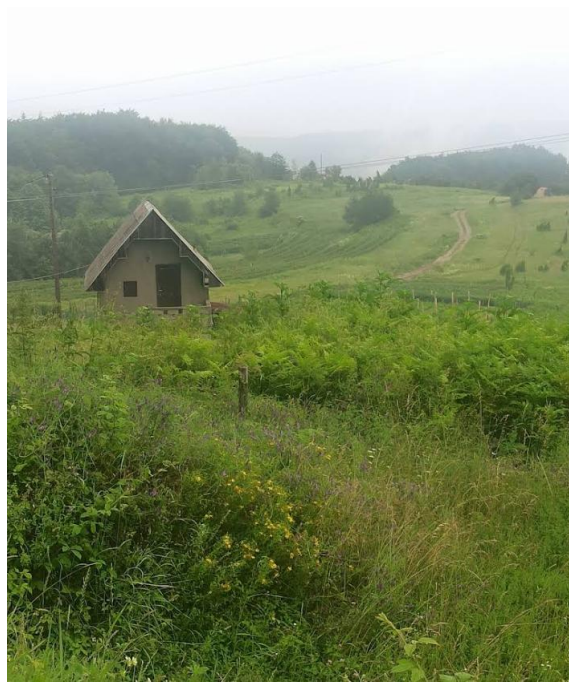
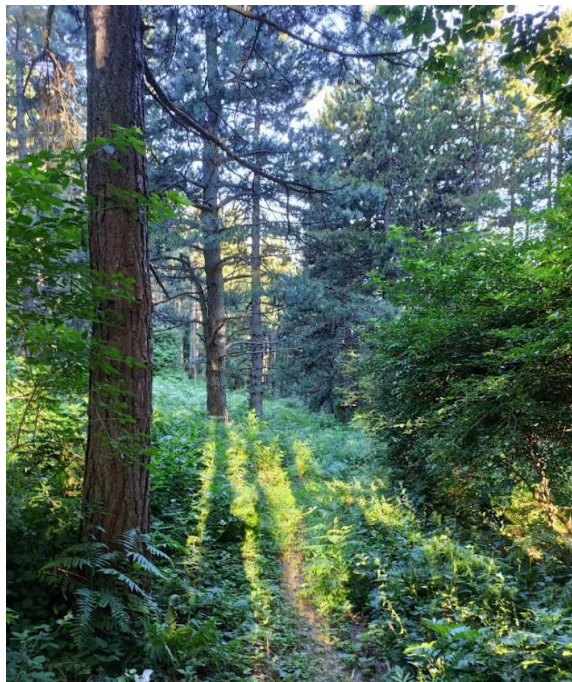
Дуж централног пута, који се простира у правцу исток-запад, са обе стране, појединачно је препознато повремено становање у оквиру лепо уређених викендица.

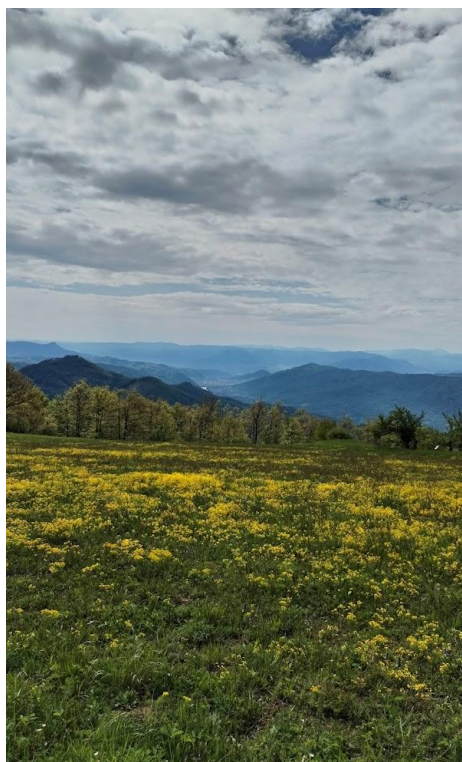
У крајњем западном делу, са јужне стране шуме налази се видиковац „Перуника“, на надморској висини од 917м. Имајући у виду да се налази у непосредној близини Мачковог камена, овај видиковац представља значајну дестинацију за одмор

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 објект.

У источном делу обухвата препознато је позајмиште камена.

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.





1.5.2. Трасе, коридори и регулација саобраћајница

1.5.2.1. Друмски саобраћај

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 IB 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 IIB 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

1.5.2.1 Оцена постојећег стања

Саобраћајна мрежа у границама Плана веома је оскудна. Деоница општинског пута О-3 је са коловозом ширине до 4м у релативно солидном стању и обостраним банкама променљиве ширине. Остатак саобраћајне мреже је са земљаним застором.

Може се закључити да је потребно реконструисати општински пут у смислу проширења попречног профила, а према смерницама из Просторног плана општине. Такође, потребна је доградња постојећег пута кроз средишњи део простора, а све у складу са категоријом.

1.5.3. Мреже и капацитети јавне комуналне инфраструктуре

1.5.3.1. Хидротехничка инфраструктура

Водоводна мрежа

Према условима добијеним од ЈКП „СТАНДАРД“, у оквиру предметног простора нема изграђене водоводне мреже. Такође нису дати ни подаци везано за развојне планове и програме изградње.

Фекална канализација

Према условима добијеним од ЈКП „СТАНДАРД“, у оквиру предметног простора нема изграђене фекалне канализације. Такође нису дати ни подаци везано за развојне планове и програме изградње.

Атмосферска канализација

На подручју плана нема изграђене атмосферске канализације.

1.5.3.2. Електроенергетска мрежа

На подручју у обухвату Плана постоји делимично изграђена електроенергетска надземна мрежа 0,4 kV.

Преко западног дела подручја прелази далековод 220 kV бр. 209/1 ТС „Бајина Башта“ – ТС „Сремска Митровица 2“. У заштитном појасу далековода свака градња је условљена сагласношћу Електромрежа Србије АД.

1.6.5.3. Телекомуникациона инфраструктура

На подручју не постоји изграђена телекомуникациона мрежа и објекти. Северно од подручја изграђена је оптичка мрежа Телеком Србија АД.

У близини подручја постоје базне станице мобилне телефоније са антенским системима сва три оператера која у овој области дејствују на територији републике Србије.

1.5.4. Зеленило

Од зелених површина у обухвату плана, највећу површину заузимају пољопривредне површине. Шумска вегетација је присутна на мањим површинама уз северну границу обухвата, северно од државног пута, као и уз реку Дрину, и на међама катастарских парцела.

У оквиру објекта становања заступљено је зеленило окућница, најчешће у комбинацији са мањим повртарским баштама или засадима воћа у залеђини објекта. Степен уређености ових површина је различит, најчешће у зависности од површине окућнице, распореда објекта за становање, као и од распореда помоћних објекта.

У оквиру предметног простора није присутно уређено јавно зеленило.

1.5.5. Биланс површина - постојећи начин коришћења земљишта у оквиру анализираног простора

НАМЕНА	УКУПНА ПОВРШИНА КОРИШЋЕЊА m ²
Становање	21375,90
Пољопривредне површине (њиве од VI-VIII катастарске класе)	292519,57
Пољопривредне површине (пашњаци III-V катастарске класе)	63272,64
Шумско земљиште	89214,97
Видиковац	527,55
Позајмиште камена	2568,88
Саобраћајне површине	22018,59
УКУПНО	491498,10

1.6. Оцена расположивих података за израду плана

За израду плана коришћене су подлоге и подаци који су добијени од надлежних јавних предузећа и институција.

Добијене катастарске подлоге су при изради плана коришћене комбиновано са орто-фото приказом подручја и ажурираном висинском представом.

Остали подаци и услови уграђени су у План, а услови ималаца јавних овлашћења везани за инфраструктурно напајање предметног простора коментарисани су у оквиру поглавља која се баве инфраструктуром.

У поступку прибављања података за израду плана обрађивач је извршио евидентирање постојећег стања и при томе препознао објекте по намени, квалитету, начину коришћења и др.

Списак ималаца јавних овлашћења од којих су добијени услови за израду Плана

- Завод за заштиту споменика културе Ваљево, *Милована Глишић, бр. 2, 14000 Ваљево*
- Завод за заштиту природе Србије, *Др Ивана Рибара, бр. 91, 11070 Нови Београд*
- Министарство одбране, Управа за инфраструктуру одбране, *Балканска, бр. 53, 11000 Београд*
- ЈКП „Стандард“ Љубовија, Техничка служба, *Карађорђева, бр. 10, 15320 Љубовија*
- „Телеком Србија“ а.д, Пословница Лозница, *Улица Пашићева, бр. 1-3, 15300 Лозница*
- ЈП „Електросрбија“, Огранак Електродистрибуција Лозница, *Слободана Пенезића, бр. 1 15300 Лозница*
- Електромрежа Србије, *Кнеза Милоша 11, 11000 Београд*
- МУП Републике Србије, Одељење за ванредне ситуације у Шапцу, *Господар Јевремова, бр. 4, 15000 Шабац*
- Министарство пољопривреде, шумарства и водопривреде, *Немањина, бр. 22-26, 11000 Београд*
- ЈП „Србијашуме“ д.о.о. Београд, *Булевар Михаила Пупина бр. 113, 11000 Београд*
- Министарство здравља, Сектор за инспекцијске послове, Одељење санитарне инспекције, *Омладинских бригада, бр. 1, 11070 Нови Београд*
- Републички сеизмолошки завод, Шумско газдинство „Борања“, *Саве Ковачевића, бр. 2, 15300 Лозница*

Списак ималаца јавних овлашћења од којих су затражени, а нису добијени услови за израду Плана

- Јавно предузеће Љубовија за управљање грађевинским земљиштем и путевима, *Азбуковачка бб, 15320 Љубовија*
- Општинска управа Општине Љубовија, Служба за урбанизам, Група за заштиту животне средине, *Војводе Мишића бр. 45, 15320 Љубовија*

2. ПЛАНСКИ ДЕО

2.1. Правила уређења

2.1.1. Подела на целине и зоне унутар захвата Плана

Предметни простор је предвиђен као јединствена просторна целина, у оквиру које није предвиђена подела на урбанистичке зоне.

2.1.2. Грађевинско подручје и земљиште изван грађевинског подручја

2.1.2.1 Грађевинско подручје и земљиште изван грађевинског подручја

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

У оквиру грађевинског подручја су планиране **површине за становање, површине за комерцијалне делатности, зелене површине (сквер и видиковац),** као и **саобраћајне површине.**

Изван грађевинског подручја је планирано **пољопривредно, шумско земљиште и парк шуме.**

Грађевинско подручје и земљиште

Грађевинско подручје обухвата мањи део Плана и заузима површину од **16,6 ha**. Земљиште у оквиру грађевинског подручја је подељено на површине јавне и остале намене:

Земљиште у оквиру грађевинског подручја је подељено на површине јавне и остале намене.

- **површине јавне намене** обухватају **3,1 ha**

- **површине остале намене** обухватају **13,5 ha**

У оквиру **површина јавне намене** планирани су:

- Саобраћајне површине
- Зелене површине – Сквер

У оквиру **површина остале намене** планирани су:

- Површине за становање – Породично становање
- Површине за комерцијалне делатности
- Зелене површине - Видиковац

Обухват грађевинског подручја

Грађевинско подручје обухвата део к.п. бр. 170/1, 170/2, 170/3, 171, 177/1, 178/1, 178/2, 180, 183/2, 189/1, 191, 192/1, 197, 206/1, 206/2, 207, 208, 209, , 215, 217/2, 227, 233, 234, 235, 238/1, 238/2, 245, 249/1, 249/2, 254, 267, 268, 269, 271, 272, 273, 275/1, 276, 278, 280, 340/1, 341, 343, 344, 345, 369, 371, 372, 375/1, 375/3, 377, 2111 и целе к.п.

бр. 193/1, 194, 195, 196, 199/1, 199/2, 200, 201/1, 201/2, 201/4, 201/5, 201/6, 201/7, 201/8, 204, 205, 210/1, 210/10, 210/11, 210/2, 210/3, 210/4, 210/5, 210/6, 210/7, 210/8, 210/9, 211, 214, 215, 216, 217/1, 236, 238/3, 239, 246/1, 246/2, 246/3, 247/1, 247/2, 247/3, 277/1, 277/2, 277/3, 2108, 2109, све КО Селанац.

Део пољоривредног и шумског земљишта, овим планом је прешао у грађевинско земљиште.

Попис катастарских парцела којима је промењена намена из шумског у грађевинско земљиште

Парцеле којима је промењена намена из шумског у грађевинско земљиште обухватају делове к.п. бр. 197, 233, 235, 268 и 273, све КО Селанац.

Попис катастарских парцела којима је промењена намена из пољопривредног у грађевинско земљиште

Парцеле којима је промењена намена из пољопривредног у грађевинско земљиште обухватају целе к.п. бр. 193/1, 194, 195, 196, 199/1, 199/2, 200, 201/1, 201/2, 201/4, 201/5, 201/6, 201/7, 201/8, 204, 211, 214, 215, 216, 217/1, 236, 238/3, 239, 246/1, 246/2, 246/3, 247/1, 247/2, 247/3, 277/1, 277/2, 277/3 и делове к.п. бр. 170/1, 170/2, 170/3, 171, 177/1, 178/1, 178/2, 180, 189/1, 191, 192/1, 206/1, 207, 208, 209, 217/2, 234, 238/1, 238/2, 245, 249/1, 249/2, 251, 254, 267, 269, 271, 272, 276, 278, 280, 340/1, 341, 343, 344, 345, 369, 371, 372, 375/1, 375/3 и 377, све КО Селанац.

Границе грађевинског подручја су приказане у графичком прилогу *План намене површина*.

Земљиште изван грађевинског подручја

Земљиште изван грађевинског подручја чини пољопривредно и шумско земљиште, као и јавне зелене површине-парк шуме. Заузима површину од **32,51 ha**.

У оквиру земљишта изван грађевинског подручја планирано је:

- Пољопривредно земљиште
- Шумско земљиште
- Јавне зелене површине - парк шума

2.1.3. Намена простора и биланс површина

2.1.3.1. Намена простора

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.

Величина новоформиране парцеле не сме бити мања од 5а, 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 обухвата Плана. 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).

Зелене површине

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 простор за окупљање, простора за седење и сл.

Парк шуме су организоване у северном делу обухвата Плана. 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 бициклистичке 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 раскрсници постојећих атарских путева. Простор сквера може се уредити мањим платоом за одмор, простором за седење, чесмом за освежење и другим пратећим садржајима.

Пољопривредно земљиште

Пољопривредне површине планиране су углавном на површинама где и сада егзистирају, тако да се задржавају на пољопривредном земљишту стрмих падина и земљишту III-V катастарске класе.

Пољопривредно земљиште је планирано за пољопривредну производњу. Њега могу чинити њиве, вртови, воћњаци, виногради, ливаде и пашњаци.

Коришћење пољопривредног земљишта у друге сврхе које нису поменуте, као и парцелацију и препарцелацију, вршити у складу са одредбама Закона о пољопривредном земљишту („Сл. гласник РС“, бр. 62/06, 65/08, 41/09, 112/15, 80/17 и 95/18).

Шумско земљиште

Шумско земљиште задржава се на површинама које су већ у употреби као шуме. У оквиру ових површина планирано је очување и унапређење општекорисних функција шума.

План обухвата део шума Газдинске јединице „Мачков Камен“ (к.п. бр. 233 и 235, све у К.О. Селанац) којом газдује Шумско газдинство „Борања“ Лозница. Основна намена шума у делу поменуте газдинске јединице је производња дрвета. На обухваћеним површинама налазе се шуме букве и вештачки подигнуте састојине смрче и осталих четинара. Степен угрожености шума од пожара обухвата II и V степен угрожености.

Ради очувања шума забрањене су следеће активности:

- сеча стабапа заштибених и строго заштићених врста дрвећа;
- сеча која није у складу са са плановима газдовања пумама;
- самовољно заузимање шума;
- уништавање или оштећење шумских засада, ознака и граничних знакова, као и изградња објеката који нису у функцији газдовања шумама;
- паљење отворене ватре, одлагање смећа, отровних супстанци и осталог опасног отпада у шуми, на шумском земљишту на удаљености мањој од 200m од руба шуме, као и изградња објеката за складиштење, прераду или уништавање смећа;
- предузимање других радњи којима се слаби приносна снага шуме или угрожавају функције шуме;

- одводњавање и извођење других радова којима се водни режим у шуми мења тако да се угрожава опстанак или виталност шуме.

На шумском земљишту, у крајњем западном делу обухвата Плана, планиран је резервоар за воду и црна станица. Резервоар за воду ће се, поред водоснабдевања, користити за заштиту од пожара како шумског, тако и осталог земљишта.

Уређивање шумског земљишта вршити у складу са одредбама Закона о шумама („Сл. гласник РС“, бр. 30/10, 93/12, 89/15 и 95/18 - др. закон).

2.1.3.2. Биланс површина у обухвату Плана

НАМЕНА		ПОВРШИНА КОРИШЋЕЊА (m²)		
ЗЕМЉИШТЕ ИЗВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА				
Пољопривредно земљиште		218.782,98		
Шумско земљиште		89.364,39		
Јавне зелене површине				
Парк шума		16.946,87		
ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ				
ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ				
Површине за становање		134.964,92	166.403,86	
Породично становање				126.048,13
Површине за комерцијалне делатности				6.688,27
Зелене површине				
Видиковац		2.228,52		
ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ				
Зелене површине		31.438,94		
Сквер				2.280,33
Саобраћајне површине				29.158,61
УКУПНО		491.498,10		

2.1.4. Површине јавне намене – опис локација и попис парцела

Површине јавне намене обухватају: парцеле и делове парцела постојећих јавних намена, као и парцеле и делове парцела осталих намена, а на којима је планом предвиђено проширење постојећих или увођење нових површина јавне намене.

Површине јавне намене, као и парцеле за површине јавне намене, приказане су у графичком прилогу *План урбанистичке регулације са планом парцелације за површине јавне намене*.

Саобраћајне површине

Општински пут-правац од значаја

Планира се на будућој грађевинској парцели ГП 1 и обухвата наведене катастарске парцеле:

К.О. Селанац

Цела катастарска парцела 2108.

Делови катастарских парцела 169/1, 170/3, 171, 194, 195, 196, 197, 199/1, 199/2, 200, 201/1, 201/2, 201/7, 201/8, 204, 205, 206/1, 206/2, 207, 208, 209, 210/10, 210/8, 210/9, 2109, 212, 213, 214, 215, 216, 217/2, 227, 233, 234, 235, 238/1, 238/2, 238/3, 239, 245, 246/1, 247/1, 247/2, 277/1, 280, 340/1, 341, 343, 344, 345, 369, 371, 372, 375/1, 375/3, 377.

Остали приступни путеви

Планирају се на будућим грађевинским парцелама ГП 2, ГП 3 и ГП 4, и обухватају наведене катастарске парцеле:

К.О. Селанац

Делови катастарских парцела 205, 246/3, 247/3, 277/3, 246/2, 249/2, 277/2, 246/1, 247/1, 249/1, 251, 254, 267, 268, 269, 271, 272, 273, 275/1, 276, 277/1, 2111, 184/4, 178/2, 183/2, 184/2, 171, 177/1, 178/1, 180, 189/1, 191, 192/1, 193/1, 194, 195, 2109.

Општински пут - Општински пут О-3 Крупински мост-Мачков Камен

Планира се на новоформираној катастарској парцели КП 4 и обухвата наведене катастарске парцеле:

К.О. Селанац

Део катастарске парцеле 169/1.

Зелене површине

Сквер

Планира се на новоформираној катастарској парцели КП 3 и обухвата наведене катастарске парцеле:

К.О. Селанац

Делови катастарских парцела 194 и 195.

Парк шума

Планира се на новоформираној катастарској парцели КП 1 и КП 2 и обухвата наведене катастарске парцеле:

К.О. Селанац

Цела катастарска парцела 183/1.

Делови катастарских парцела 183/2 и 184/2.

2.1.5. Општи урбанистички услови за уређење саобраћајних површина

Визија и принципи развоја

Саобраћајни систем који обезбеђује мобилност свих учесника у саобраћају и на оптималан начин активира будући саобраћај, са високим степеном безбедности свих учесника у саобраћају и слободним површинама за кретање пешака.

Принципи развоја саобраћајне инфраструктуре су:

- повезивање насеља са широм околином, са посебним освртом на остваривању квалитетне веза са општинским путем
- реконструкција, модернизација и доградња постојећих саобраћајница и трасирање нових праваца, у циљу планског развоја простора обухваћеног планом и садржаја планираних у њему уз адекватно комунално опремање.

Саобраћајна мрежа

Концепција основне мреже саобраћајница има за циљ прихватање и квалитетно опслуживање локалног саобраћаја и спровођење транзитног уз максимално коришћење изграђене саобраћајне мреже.

Мрежа саобраћајница је предложена на основу свеобухватне анализе стања постојећег саобраћајног система, као и урбанистичке концепције са дефинисаним наменама површина.

Посебни циљеви развоја друмског саобраћаја

На основу оцене постојећег стања, ограничења и потенцијала за развој, као и смерница и стечених обавеза из планске документације вишег реда, формирани су циљеви саобраћајне мреже на подручју Плана и то:

- интегрисање периферних делова конкретног простора тј. побољшање саобраћајне приступачност;
- повећање безбедности саобраћаја (повећањем попречних профила примарне и секундарне саобраћајне мреже).

Приоритетне активности је потребно усмерити на ревитализацију и реконструкцију постојеће мреже саобраћајница са обезбеђивањем стандардних попречних профила, обновом или изградњом савременог коловоза, решавања одводњавања, постављања саобраћајне сигнализације и сл.

Саобраћајне везе насеља са окружењем

Реализацијом планиране саобраћајне мреже остварио би се веома висок ниво повезаности простора са непосредном околином, а нарочито са ширим окружењем.

Саобраћајне површине

Решење саобраћајне мреже у обухвату Плана је урађено у складу са реалним просторним могућностима, стањем на терену и теренским условима. Планирана саобраћајна мрежа на обрађиваном простору базирана је великим делом на већ изграђеној мрежи, уз њено дограђивање, проширивање, а на основу анализа постојеће саобраћајне мреже.

Код постојећих саобраћајница приметна је недовољна ширина коловоза.

Друмски саобраћај

Окосницу концепције примарне мреже у функционалној организацији саобраћаја на простору овог Плана, чине:

- Општински пут О-3
- Планирани „правац од значаја“ – према Просторном плану по траси некатегорисаног – пољског пута на кп. бр. 2108 КО Селенац

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.

Планирана ширина приступних саобраћајница кроз простор у обухвату Плана је 5.0м (3.5 m).

Коловозна конструкција свих саобраћајница је од асфалт-бетона. Попречни нагиби су једностран, минимално 2,5% у правцу, док је у кривинама максимално 7%.

Подужни нагиби свих улица су постављени по терену како би се избегли велики земљани радови и експропријација.

СТАЦИОНАРНИ САОБРАЋАЈ

Захтева за паркирањем у овој зони, који се односе на јавне садржаје нема.

У оквиру осталих намена паркирање се обавља на сопственим парцелама у складу са датим нормативима.

Стационарни саобраћај организовати поштујући следеће принципе:

- **зоне породичног становања:** паркирање организовати ван јавног пута, у оквиру сопствене парцеле, и то једно паркинг или гаражно место на један стан;
- **комерцијалне зоне:** обезбедити на грађевинској парцели, ван површине јавног пута, једно паркинг-место на 70 м² корисне површине;

ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛИ

Димензије елемената попречних профила су планиране тако да се максимално искористе постојећи расположиви коридори.

Попречни падови у свим улицама су планирани 2,5 % у правцу а у кривинама до 4%.

ВЕРТИКАЛНО РЕШЕЊЕ

Нивелету саобраћајница радити на основу кота датих у графичким прилозима, а које треба третирати као оријентационе приликом пројектовања. С обзиром да је у питању надоградња и модернизација постојеће уличне мреже, потребно је водити рачуна о постојећим котама, како саобраћајница, тако и о котама улаза у парцеле и објекте приликом комплетирања мреже.

УСЛОВИ ЗА ПРИСТУП НА ЈАВНУ САОБРАЋАЈНУ МРЕЖУ

Грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину односно трајно обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу.

Уколико се приступ остварује индиректним путем, који није јавна површина, испоштовати следеће услове:

а/ Услови приступа парцелама у оквиру породичног становања

Ако се грађевинска парцела не ослања директно на јавну саобраћајну површину, њена веза са јавном саобраћајницом се остварује преко приступног пута минималне ширине 3м.

Постојећи приступни пут, којим се обезбеђује приступ грађевинским парцелама са изграђеним објектима, који је последица уситњавања већих парцела, а није урађен према некој планској документацији, може се задржати изграђене ширине, али не мање од 2,5м' за постојећи број парцела.

Минимална ширина приступног пута који се користи за повезивање две до четири грађевинске парцела са јавном саобраћајницом и дужине до 100м' је 3.5м.

Минимална ширина приступног пута који се користи за повезивање више од четири грађевинске парцела са јавном саобраћајницом и дужине до 200м' је 4м'.

Ако се приступни пут користи за једну грађевинску парцелу, може се формирати и у оквиру те парцеле, а ако се користи за повезивање две или више грађевинских парцела са јавном саобраћајницом, формира се као посебна парцела.

в/ Остали услови

Код пројектовања приступа (или приступне саобраћајнице на јавну саобраћајницу) за парцелу, тежити да се он оствари на једном месту (као један приступ). Два (или више) прикључака на јавну саобраћајницу могу се дозволити (уз сагласност управљача јавном саобраћајницом) у следећим случајевима :

- Када се парцела налази као угаона на раскрсници две или више саобраћајница, тако да се приступи могу формирати на довољној удаљености од раскрснице, а да не угрожавају саобраћај на раскрсници или јавној саобраћајници.

- Када се ти прикључци налазе на различитим јавним саобраћајницама које додирује предметна парцела.
- Када је изградња објекта (из других специфичних разлога) на парцели условљена са више прикључака, а за то постоје просторни и саобраћајни услови на парцели и јавној саобраћајници.
- Када је међусобно растојање прикључака довољно велико.
- Када за то постоје оправдани разлози са становишта безбедности саобраћаја на јавној саобраћајници (као што је на пример формирање независних улаза и излаза са парцеле и слично).

Посебна правила, услови и ограничења уређења јавних саобраћајних површина:

У регулацији улица није дозвољена изградња објеката, изузев оних који спадају у саобраћајне, комуналне објекте и урбану опрему (надстрешнице јавног превоза, споменици, рекламни панои, жардињере, корпе и сл.) и објеката и мреже јавне саобраћајне и комуналне инфраструктуре.

Ситуационо решење јавних саобраћајница аналитички је одређено датим координатама карактеристичних тачака. Планом је прихватљиво да се израдом пројекта одступи од датих елемената (у циљу бољег уклапања у катастарско топографско стање на терену), али уз обавезу да се сви наведени садржаји попречног профила нађу унутар дефинисане регулације улице.

Нивелационо решење јавних саобраћајница дато је орјентационим апсолутним котама карактеристичних тачака. Израдом пројекта саобраћајнице и детаљнијом разрадом нивелације на топографској подлози, дозвољава се одступање од датих кота, уз услов да се не смеју нарушити остали услови, као што уклапања укрсних места-раскрсница у нивоу са бочним саобраћајницама.

2.1.6. Општа правила уређења мреже јавне комуналне инфраструктуре

2.1.6.1. Хидротехничка инфраструктура

Водоводна мрежа

Планом је предвиђена водоводна мрежа спољашњег пречника 110мм. Планиран је и резервоар одговарајуће запремине као и пумпна станица која ће пумпати воду у водоводну мрежу.

Пројектном документацијом предвидети две пумпе радну и резервну.

У резервоар вода ће се довозити ауто цистернама од стране надлежног комуналног предузећа. Запремина резервоара мора бити таква да задовољава противпожарну заштиту као и потребе за водом планираних објеката. Уколико се изгаци градска мрежа, пуњење резервоара вршиће се са ње.

На водоводној мрежи је планирано уградити подземне противпожарне хидранте на максималном међусобном одстојању 150m, због евентуалне потребе за противпожарном заштитом. Потребан притисак на хидрантима треба да буде 2,5 бара.

Водоводне цеви су планиране од ПЕХД материјала за радни притисак од 10 бара. Постављају се на постељицу од песка. Затрпавање рова вршити шљунком испод

асфалтних површина, односно земљом из ископа испод зелених површина, у слојевима од 30 см са квашењем и набијањем.

До изградње водоводне мреже снабдевање водом објеката решавати индивидуално.

Фекална канализација

Планом је предвиђена изградња фекалне канализације, пречника 200 mm. Пречници дати у графичком прилогу План хидротехничке инфраструктуре се могу мењати пројектном документацијом.

Предвиђено је прихватање свих употребљених вода са подручја у обухвату Плана, као и њихово одвођење до будућег постројења за пречишћавање отпадних вода, које ће бити изграђено у обухвату плана. Пречишћене воде се испуштају у отворени канал поред пута. Квалитет испуштених вода мора одговарати степену чистоће најближег водотока.

Канализационе цеви су планиране од тврдог ПВЦ-а материјала. Постављају се на постељицу од песка. Затрпавање рова вршити шљунком испод асфалтних површина, односно земљом из ископа испод зелених површина, у слојевима од 30 см са квашењем и набијањем.

Ревизионе шахте изградити од АБ прстенова које се завршавају ливено-гвозденим поклопцем са рамом.

Прикључци од домаћинстава су пречника 160 mm и пада од 2%. Пожељно је да се кућни прикључци прикључују на фекалну канализацију у ревизионим шахтама.

Растојање водоводне мреже и фекалне канализације треба да је 1,0 m. Код укрштања водоводне мреже и фекалне канализације водоводна цев треба да је изнад.

Укрштања са осталим будућим инфраструктурним водовима ће се вршити на лицу места уколико за то буде потребе, имајући у виду прописе и неопходност поштовања нагиба цеви фекалне канализације.

На месту кућних прикључака на планирану канализацију, предвиђене су каскаде, као и изградња нових шахти. Каскаде су предвиђене и у свим саобраћајницама чији су нагиби већи од 9%.

До изградње фекалне канализације одвођење отпадних вода је могуће преко водонепропусних септичких јама које се после одређеног времена морају празнити.

Одвођење отпадних вода преко водонепропусних септичких јама је обавезно за објекте које се не могу гравитационо прикључити на планирану фекалну канализацију.

Атмосферска канализација

Атмосферске воде са кровова објеката одводе се у зелене површине а са саобраћајница преко банкина.

2.1.6.2. Електроенергетска инфраструктура

На подручју у обухвату Плана постоји делимично изграђена електроенергетска надземна мрежа 0,4 kV.

Преко западног дела подручја прелази далековод 220 kV бр. 209/1 ТС „Бајина Башта“ – ТС „Сремска Митровица 2“.

Далековод 220 kV има заштитни појас дефинисан чланом 218 Закона о енергетици (Сл. гласник РС, бр. 145/14, 95/18, 40/21, 35/23 – др.закон, 62/2023 и 94/2024, 109/2025-др.закони).

У заштитном појасу испод, изнад или поред електроенергетског објекта могу се градити објекти, изводити друге радње или засађивати дрвеће и друго растиње, ако те радње нису у супротности са планским актом, наменом земљишта, прописима о изградњи објекта, условима прописаним законом или техничким нормативима и другим прописима.

Власник или носилац других права на непокретности који намерава да изводи грађевинске радове у зони заштите енергетског објекта, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, дужан је да прибави сагласност енергетског субјекта. Сагласност се издаје по испуњености услова енергетског субјекта из члана 218, став 7. Закона о енергетици, које инвеститор објекта/радова доказује достављањем елабората овереног од стране овлашћеног лица у складу са законом.

У случају градње линијских објекта од електропроводног материјала (цевоводи, гасоводи, нафтоводи, бакарни ТК каблови исл.) у оквиру граница овог Плана, а због индуктивног утицаја далековода који се налазе изван обухвата Плана, потребно је обратити се за услове ЕМС АД.

Према Плану развоја преносног система и одговарајућем Плану инвестиција, планирано је преусмеравање далековода 220 kV бр. 209/1 ТС „Бајина Башта“ – ТС „Сремска Митровица 2“. Формираће се 110 kV далековод који ће повезати ТС „Сремска Митровица 2“ са ТС „Мали зворник“. Пројекат предвиђа адаптацију деоница далековода бр. 209/1 од ТС „Сремска Митровица 2“ до места расецања за увођење у ТС „Мали Зворник“, изградњу недостајућих елемената система код ТС „Сремска Митровица 2“ и код ТС „Мали Зворник“, као и напуштање јужног дела трасе далековода бр. 209/1 који пролази кроз Босну и Херцеговину.

У случају изградње у заштитном појасу далековода потребна је сагласност ЕМС АД, при чему важе следећи услови:

- сагласност се даје на елаборат који инвеститор планираних објекта треба да обезбеди, а који израђује овлашћена пројектна организација;
- садржај елабората и мере које се прописују приликом пројектовања и пре и за време извођења радова прописује власник инсталације, а на основу важећих Закона, правилника и техничких прописа.
- заштитни појас далековода напонског нивоа 220 kV износи 30 m са обе стране далековода од крајњег фазног проводника, односно 35 m од осе далековода;

Претходно наведени услови важе приликом израде Елабората о могућностима градње планираних објекта у заштитном појасу далековода, при чему је потребно:

- уцртати положаје планиране инфраструктуре у односу на далекове и проверити њихов однос и усклађеност са горе наведеним условима и законско-техничком регулативом.
- анализирати индуктивни и галвански утицај на потенцијално планиране објекте од електропроводног материјала;
- анализирати индуктивни утицај на потенцијалне планиране телекомуникационе водове (не треба ако су у питању оптички каблови).

У близини далековода, а ван заштитног појаса, потребно је размотрити могућност градње планираних објеката у зависности од индуктивног утицаја на:

- потенцијалне планиране објекте од електропроводног материјала и
- потенцијалне планиране телекомуникационе водове (ово није неопходно ако се користе оптички каблови).

Предвидети мере попут сопствених и колективних средстава заштите, галванских уметака чији је изолациони ниво виши од граничних вредности утицаја, изоловање надземних делова пластичним омотачима и слично.

Уколико постоје метални цевоводи, у зависности од насељености подручја, потребно је анализирати индуктивни утицај на максималној удаљености од 1000 m од осе далековода. Индуктивни утицај, у зависности од специфичне отпорности тла и насељености подручја, потребно је анализирати на максималној удаљености од 3000 m од осе далековода, у случају градње телекомуникационих водова.

У случају да се из елабората утврди колизија далековода и планираних објеката са пратећом инфраструктуром и уколико се утврди јавни (општи) интерес планираног објекта и достави налог мера за измештање (реконструкцију или адаптацију) од стране надлежних органа, потребно је да се:

- приступи склапању Уговора о пословно-техничкој сарадњи ради регулисања међусобних права и обавеза између ЕМС АД и свих релевантних правних субјеката у реализацији пројекта адаптације или реконструкције далековода;
- о трошку Инвеститора планираних објеката потребно је да се уради техничка документација за адаптацију или реконструкцију и достави ЕМС АД на сагласност;
- о трошку Инвеститора планираних објеката, евентуална адаптација или реконструкција далековода (односно отклањање свих колизија констатованих Елаборатом) изврши пре почетка било каквих радова на планираним објектима у непосредној близини далековода;
- пре почетка било каквих радова у близини далековода о томе обавесте представници ЕМС АД.

У односу на планирану изградњу, на подручју је потребно изградити минимално две трансформаторске станице (ТС) 10/0,4 kV, чији је оријентациони положај приказан у графичком приказу „План инфраструктуре“. Осим ових ТС, нове ТС се могу градити и на другим парцелама у обухвату плана за потребе објеката који захтевају веће максималне једновремене снаге, а према условима надлежне електродистрибуције. Свим трафо-станицама је потребно обезбедити колски прилаз ширине минимално 3 m ради интервенције у случају ремонта или хаварије. Нове ТС се могу градити и у оквиру нестамбених објеката, у приземљу.

Нова средњенапонска и нисконапонска мрежа ће се градити надземно или подземно у зависности од просторно-техничких ограничења и услова надлежне електродистрибуције. У поопречним профилима свих улица планирани су независни коридори за пролаз електроенергетских инсталација.

Дозвољава се реконструкција постојеће мреже и изградња неопходних деоница надземне СН и НН мреже, мреже јавног осветљења и стубних ТС, а према условима надлежног електродистрибутивног предузећа.

Планира се изградња инсталације јавног осветљења у свим саобраћајницама. Осветљење саобраћајница и осталих површина мора осигурати минимални осветљај који ће обезбедити кретање уз што већу сигурност и комфор свих учесника у ноћном саобраћају. Избор стубова као и типа светиљке за јавно осветљење планираног простора као и њихов тачан положај биће дефинисан у пројектној документацији.

Део сопствене потрошње електричне енергије може се покрити и постављањем соларних фотонапонских модула на кровне површине постојећих и планираних објеката.

Ближе услове за пројектовање и прикључење електронергетске мреже и објеката ће у поступку обједињене процедуре прописати надлежно електродистрибутивно предузеће.

2.1.6.3. Телекомуникациона инфраструктура

На подручју не постоји изграђена телекомуникациона мрежа и објекти. Северно од подручја изграђена је оптичка мрежа Телеком Србија АД.

Обухваћено подручје ће бити комплетно прикључено на системе електронских комуникација.

Планира се да електронско-комуникациона мрежа буде пројектована као „отворена“ (Open access network), са омогућеним приступом и пружањем сервиса свима који задовоље постављене услове, а у циљу побољшања квалитета и смањења цена услуга.

За реализацију сервиса, до претплатничких терминалних уређаја или локалних рачунарских мрежа треба да допре приступна ТК мрежа, која може бити реализована преко:

- постојећих бакарних телефонских линија, уз коришћење различитих типова мултиплексера (DSL), ради повећања пропусног опсега;
- оптичких каблова (нарочито за потребе пословних корисника);
- бежичног приступа (WLL), који ће се користити где је немогуће обезбедити економично коришћење других видова приступа.

Планира се осавремењавање телекомуникационих чворишта у циљу пружања нових сервиса корисницима. Планира се и даље постављање мултисервисних платформи и друге опреме у уличним кабинетима у склопу децентрализације мреже. Тенденција је да се у будућности и за подручја са резиденцијалним корисницима, приступна мрежа гради у архитектури FTH (Fibre To the Home), а за пословне објекте за велике бизнис кориснике у архитектури FTH или FTB (Fibre To the Building), које омогућавају пружање свих захтеваних врста сервиса.

Да би се обезбедило проширење мреже електронских комуникација потребно је у регулацијама улица и до нових објеката изградити подземну мрежу цеви кроз које ће пролазити будућа инсталација електронских комуникација. У попречним профилима улица резервисани су независни коридори за мрежу електронских комуникација.

У стамбеним и пословним комплексима се могу градити и друге електронско-комуникационе инсталације и системи - структурни кабловски систем (телефонска и локална рачунарска мрежа), стабилна инсталација за дојаву пожара и гашење пожара у електроорманима, систем видеообезбеђења (ЦЦТВ), систем рампи и наплата паркинга и сл.

Планира се потпуна покривеност подручја сигналом мобилне телефоније свих надлежних оператера. Због сталног напретка техничко-технолошких карактеристика базних станица и антенских система мобилне телефоније тачне локације ових система ће се одредити приликом израде пројектне документације.

2.1.7. Смернице за уређење зелених површина у оквиру осталих намена

Систем зеленила предметног Плана, у највећој мери, чине зелене површине које прате претежне намене.

- Зеленило површина породичног становања
- Зеленило површина за комерцијалне делатности

Зеленило површина породичног становања

Приликом уређења окућница у оквиру стамбених објеката, изнаћи начин да се постојеће зелене површине преуреде, освеже новим садржајима, а нове услове условити изградњом функционалног зеленила.

Просторе између улице и објекта озеленити декоративним врстама, а део парцеле иза објекта може се користити као башта или воћњак.

Уместо чврстих ограда препоручује се употреба живица и пергола са пузавицама. На избор биљних врста за ову категорију зеленила, не може се значајно утицати. Препорука, за власнике, је да то буду аутохтоне врсте прилагођене датим условима и организоване у традиционалном стилу.

Добро организованим зеленим површинама са живим оградама, перголама и осталим вртно-архитектонским елементима улицама се може дати нов, аутентичан изглед.

Зеленило површина за комерцијалне делатности

У оквиру ових површина оформити пријатане просторе за боравак и краће задржавање у виду поплочаних пјачета са пратећим садржајима попут фонтане, скулптуре, клупа за седење и осталог урбаног мобилијара. Целокупан простор декоративно озеленити, а висинском градацијом зеленила формирати зоне светлости и сенке.

Улога зеленила површина за комерцијалне делатности јесте оплемењивање средине у естетском погледу, али и формирање простора за пријатан боравак на отвореном. У складу са тим је и избор биљака условљен функцијом, као и средином у којој оне расту, где се увек боље одржавају групе биљака него појединачна стабла. Зеленило се може садити као оквир објектима, како би се ублажиле оштре контуре објеката, по ободу комплекса, чиме се постиже заштита и жељено присуство засене. Могуће је формирати и групне аранжмане зеленила у централним деловима отворених површина чиме се утиче на стварање повољних микроклиматских услова.

У случају недостатка слободног простора, као алтернативу, користити засаде у жардињерама, вертикално зеленило и др.

Препорука је да се приликом озелењавања користе аутохтоне врсте отпорне на аерозагађење, као и врсте са вертикалним кореном.

2.1.8. Правила, услови и ограничења уређења простора

У графичком прилогу „План намене површина“ дате су претежне намене у оквиру захвата Плана.

- Изградња објекта се може вршити искључиво на основу Плана и по условима прописаним Планом.
- У регулацији улица није дозвољена изградња објекта, изузев оних који спадају у саобраћајне, односно комуналне објекте и урбану опрему (надстрешнице јавног превоза, споменици, рекламни панои и сл).
- Изградња планираних објекта дозвољена је унутар грађевинских линија, према правилима уређења и грађења утврђеним Планом.
- На планираним површинама јавне намене и површинама планираним за објекте од општег интереса не могу се подизати објекти који нису у функцији планиране намене.
- На просторима који на основу плана нису утврђени као грађевинске површине не може се дозволити никаква изградња супротна предвиђеној намени, осим објекта инфраструктуре, односно објекта који служе одбрани.

2.1.9. Општи регулациони и нивелациони услови за уређење површина јавне намене - улица

Ширина регулације новопланираних и постојећих саобраћајница предвиђених за реконструкцију утврђена је у складу са категоријом саобраћајнице и оптималним коридором за њен смештај.

Регулациона линија утврђује линију разграничења површина одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене и представља будућу границу грађевинских парцела намењених за површине јавне намене, међу којима и саобраћајнице.

Планом регулације улица дефинисани су услови за диспозицију саобраћајних површина – коловоза и тротоара.

Положај саобраћајница у уличном коридору дефинисан је и осовином самих саобраћајница.

Саобраћајним решењем условљено је и постављање нивелете саобраћајница према конфигурацији терена и другим условима у коридору. Планом нивелације утврђена је висинска регулација новопланираних саобраћајница у односу на конфигурацију терена и нивелацију већ изграђених саобраћајница. Дате висинске коте пресечних тачака осовина постојећих или планираних саобраћајница су орјентационог карактера и могуће су измене ради побољшања техничких решења. У односу на утврђену нивелету саобраћајница потребно је испланирати терен пре почетка грађења и утврдити висинску коту приземља објекта.

2.1.10. Услови и мере заштите простора

2.1.10.1. Услови и мере заштите животне средине

Општи услови заштите животне средине обухватају спровођење норматива који су дефинисани, како кроз планове вишег реда, тако и кроз услове за изградњу објеката и заступљеност зелених површина датих кроз овај план.

Општи услови заштите животне средине обезбеђују се придржавањем одредби:

- *Закона о заштити животне средине* („Сл. гласник РС“, бр. 135/04, 36/09, 36/09 – др. закон, 72/09 – др. закон, 88/10, 43/11 – одлука УС, 14/16, 76/18, 95/18 – др. Закон и 94/24),

- *Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину* („Сл. гласник РС“, бр. 94/24),

- *Закона о процени утицаја на животну средину* („Сл. гласник РС“, бр. 94/24), као и другим законима, правилницима и прописима везаним за ову област.

2.1.10.2. Услови и мере заштите од пожара, елементарних и других непогода

Ради заштите од пожара објекти морају бити реализовани према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима:

- Објекти морају бити реализовани у складу са *Законом о заштити од пожара* („Сл. Гласник РС“, бр. 11/09, 20/15, 87/18 и 87/18 – др. закон), *Законом о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима* („Сл. гласник РС“, бр. 54/15), *Законом о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима* („Сл. Гласник РС“ бр. 44/77, 45/85 и 18/89 и „Сл. гласник РС“, бр. 53/93, 67/93, 48/94, 101/05 - др. закон и 54/15 - др. закон) и др.

- Објекти морају имати одговарајућу хидрантску мрежу која се по протоку и притиску воде у мрежи планира и пројектује према *Правилнику о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара* („Сл. гласник РС“, бр. 3/18)

- 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 објеката 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. Гласник РС“, бр. 80/15, 67/17 и 103/18), *Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона* („Сл. лист СФРЈ“, бр. 53/88, 54/88 – исправка, „Сл. лист СРЈ“, бр. 28/95) и *Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења* („Сл. лист СРЈ“, бр. 11/96).

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).

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

-Уредбе о организовању и функционисању цивилне заштите („Сл. гласник РС“, бр. 21/92).

-Закон о одбрани („Сл. гласник РС“, бр.116/07, 88/09, 88/09 – др. закон, 104/09 – др. закон, 10/15 и 36/18).

- Одлука о врстама инвестиционих објеката и просторних и урбанистичких планова од значаја за одбрану („Сл. гласник РС“, бр. 85/15) утврђује који су објекти од значаја за одбрану.

- Уредбом 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.

2.1.10.3. Услови и мере заштите природних добара

Према условима Завода за заштиту природе Србије, захват плана се не налази у оквиру заштићеног подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, као ни у обухвату еколошки значајног подручја еколошке мреже Републике Србије.

Током спровођења планских решења, прописују се следећи услови заштите природних добара:

- Предвидети максимално очување одраслих примерака дендрофлоре. Уклањање стабала свести на најмању могућу меру и то уз прибављање сагласности надлежне институције;
- Уколико се у току радова наиђе на геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати природну вредност, сагласно чл. 99. Закона о заштити природе, обавеза налазача је да пријави Министарству заштите животне средине и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе до доласка овлашћеног лица;
- Приликом озелењавања простора, предност дати аутохтоним врстама биљака, отпорним на аерозагађење које имају густу и добро развијену крошњу, а да при том нису инвазивне. Инвазивне (агресивне, алохтоне) врсте у Србији су: *Acer negundo* (јасенолисни јавор или негундовац), *Amorpha fruticosa* (багремац), *Robinia pseudoacacia* (багрем), *Ailanthus altissima* (кисело дрво), *Fraxinus americana* (амерички јасен), *Fraxinus pennsylvanica* (пенсилвански јасен), *Celtis occidentalis* (амерички копривић), *Ulmus serotina* (ситнолисни или сибирски брест), *Prunus padus* (сремза), *Prunus serotina* (касна сремза) и др.;
- Уколико дође до акцидентног загађења земљишта, површинских и подземних вода, обуставити радове и обавестити надлежне институције и предузећа овлашћена за санирање у складу са Законом о заштити животне средине („Сл. гласник РС“, бр.

135/04, 36/09, 36/09 – др. закон, 72/09 – др. закон, 88/10, 43/11 – одлука УС, 14/16, 76/18, 95/18 – др. Закон и 94/24).

2.1.10.4. Услови и мере заштите културних добара

Према условима Завода за заштиту споменика културе „Ваљево“, на простору ПДР-а нема утврђених споменика културе нити евидентираних археолошких локалитета.

У складу са наведеним прописују се следеће мере заштите на простору у обухвату плана:

- Уколико се накнадно открију археолошки предмети и локалитети исти се не смеју уништавати и на њима вршити неовлашћена прекопавања, ископавања и дубока заоравања (преко 30 cm).
- Уколико се током грађевинских и других земљаних радова открију археолошки локалитети или археолошки предмети, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавести територијално 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 откривен.
- Уколико се током грађевинских и других земљаних радова открију археолошки предмети и други трагови материјалног културног наслеђа извођач радова је дужан да обавести територијално надлежан Завод и обезбеди служби заштите континуирано праћење извођења радова.
- У случају трајног уништавања или нарушавања археолошког локалитета због инвестиционих радова, спроводи се заштитно ископавање о трошку инвеститора.
- Инвеститор радова је дужан да обезбеди средства за истраживања, заштиту, чување, публикување и излагање добра које ужива претходну заштиту које се открије приликом извођења радова - до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите.
- У случају трајног уништавања или нарушавања археолошког локалитета због инвестиционих радова спроводи се заштитно ископавање о трошку инвеститора.

2.1.11. Услови приступачности особама са инвалидитетом

Приликом пројектовања објеката за јавну употребу, саобраћајних и пешачких површина (тротоари и пешачке стазе, пешачки прелази, паркинзи, прилази до објеката и сл.), мора се омогућити несметан приступ, кретање и боравак особама са инвалидитетом, деци и старим особама, 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. 22/15), као и осталим важећим прописима, нормативима и стандардима који регулишу ову област.

Нивелације свих пешачких стаза и пролаза радити у складу са важећим прописима о кретању особа са посебним потребама.

Потребно је испоштовати одредбе Закона о спречавању дискриминације особа са инвалидитетом (Сл. гласник РС број 33/06 и 13/2016) , у погледу члана 13.

2.1.12. Мере енергетске ефикасности

Повећање загађења Планете и убрзана потрошња ресурса из природе допринели су подизању еколошке свести и свести о значају одрживог развоја.

Одржива градња је свакако један од значајнијих сегмената одрживог развоја. Она укључује употребу грађевинских материјала који нису штетни по животну средину, управљање отпадом насталим приликом изградње или рушења објеката, као и енергетску ефикасност објеката. Енергетска ефикасност је изузетно значајан сегмент у одрживој градњи због свог дугорочног утицаја приликом експлоатације објеката.

Енергетска ефикасност објеката постиже се кроз низ мера, које треба применити приликом градње објекта.

Топлотна заштита објеката

Недовољна топлотна изолација доводи до повећаних топлотних губитака зими, хладних спољних конструкција, оштећења насталих влагом (кондензацијом), као и до прегревања простора лети.

При изградњи објеката користити савремене термоизолационе материјале на комплетном спољашњем омотачу и избегавати термичке мостове, како би се смањили губици топлотне енергије.

Побољшањем топлотно изолационих карактеристика зграде могуће је постићи смањење укупних губитака топлоте за просечно 40 до 80%.

При прорачуну коефицијента пролаза топлоте објеката узети вредности за 20-25% ниже од максималних дозвољених вредности за ову климатску зону.

Облик и оријентација објекта

Приликом пројектовања објекта потребно је анализирати локацију и посветити посебну пажњу одабиру оријентације и облика објекта.

При обликовању будућег објекта водити рачуна о односу његове основе и волумена. Треба избегавати разуђене форме, односно, треба тежити стварању објеката са што повољнијим односом корисне површине и површине фасаде.

Просторије у којима се проводи највише времена у току дана, треба оријентисати ка југу, како би се искористили топлотне добици од сунца. У летњем периоду, заштита од претеране инсолације се може постићи засеном грађевинским елементима, вертикалним прозорским засторима, зеленилом и сл. У зимском периоду сунчеви зраци падају на земљу под мањим углом, па грађевински елементи, који у летњем периоду засењују прозоре, зими не спречавају продор сунчеве енергије у унутрашњост објекта.

Дрвореди и густе засади око објекта смањују утицај ветра и обезбеђују неопходну засену у летњим месецима. Пожељно је да зеленило, које се сади са јужне стране објекта, буде листопадно како би се омогућила инсолација објекта током зимског периода.

Загревање објекта и потрошне санитарне воде

За производњу топлотне енергије за загревање објекта и потрошне санитарне воде предност дати употреби обновљивих извора енергије. Могу се користити биомаса, сунчева енергија, биогаз, али и сви остали обновљиви извори.

У сврху производње топлотне енергије могу се користити и топлотне пумпе „ваздух-вода“ и „вода-вода“.

При изградњи нових објекта потребно је прво размотрити примену неких од поменутих извора топлотне енергије и у ту сврху предузети све потребне архитектонско-грађевинске мере.

* * *

Енергетска ефикасност свих објекта који се граде утврђиваће се у поступку енергетске сертификације и поседовањем енергетског пасоша у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС”, број 61/11) и Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Службени гласник РС”, бр. 69/12 и 44/18 – др. закон).

2.1.13. Услови за одвоз и дистрибуцију комуналног отпада

Простор у захвату Плана делимично је укључен у систем управљања отпадом на територији општине Љубовија.

Планира се унапређење управљања отпадом, као и примена свих неопходних организационих и техничких мера којима би се минимализовали потенцијални негативни утицаји на квалитет животне средине.

Управљање отпадом укључује активности прикупљања, транспорта, сортирања, рециклаже, одлагања, праћења и мониторинга отпада. Одлагање отпада врши се у одговарајуће посуде у сопственом дворишту, односно у контејнерима смештеним на погодним локацијама у склопу парцеле, а у складу са прописима за објекте одређене намене, са одвожењем на депонију, организовано и путем надлежног комуналног предузећа које ће дефинисати динамику прикупљања и одношења отпада, према Закону о управљању отпадом („Сл. гласник РС“ бр. 109/25), а у складу са Локалним планом управљања отпадом за период 2013-2023. године.

2.2. Правила грађења

Правила грађења су дефинисана за све површине које се налазе у захвату плана.

2.2.1. Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела

Општа правила парцелације су елементи за одређивање величине, облика и површине грађевинске парцеле која се формира.

Облик и површина грађевинске парцеле

Грађевинска парцела има облик правоугаоника или трапеза.

Грађевинска парцела (планирана и постојећа) има површину и облик који омогућавају изградњу објекта у складу са параметрима задатим планом, техничким нормативима и прописима за одређену врсту објекта.

Исправка граница суседних парцела

Исправка границе суседних катастарских парцела, спајање суседних катастарских парцела истог власника, као и спајање суседних парцела на којима је исто лице власник или дугорочни купац на основу ранијих прописа, врши се на основу елабората геодетских радова.

Уколико је суседна катастарска парцела у јавној својини, сагласност за исправку границе даје надлежни правобранилац.

Приликом исправке граница суседних парцела мора се 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.

Пројекат препарцелације и парцелације

На већем броју катастарских парцела може се образовати једна или више грађевинских парцела, на основу пројекта препарцелације, на начин и под условима утврђеним у планском документу.

На једној катастарској парцели може се образовати већи број грађевинских парцела, које се могу делити парцелацијом до минимума утврђеног применом правила о парцелацији или укрупнити препарцелацијом, а према планираној или постојећој изграђености, односно, планираној или постојећој намени грађевинске парцеле, на основу пројекта парцелације.

Свакој грађевинској парцели приликом парцелације обезбедити адекватан приступ са јавне саобраћајне површине који се може остварити и индиректним путем, који није површина јавне намене, а у складу са условима дефинисаним у текстуалном делу плана *Услови за приступ на јавну саобраћајну мрежу*.

* * *

Грађевинске парцеле за изградњу објеката комуналне инфраструктуре (трафостанице, црпне станице и др.) могу се формирати у оквиру површина било које намене, с тим да се величина парцеле одређује на основу потреба будућег објекта и може бити мања од минималне површине предвиђене планом за ту намену.

2.2.2. Урбанистички показатељи и правила грађења по наменама

Општа правила грађења су дефинисана и груписана као скуп правила регулације и парцелације за одређену изградњу према намени, на одређеној површини, а у складу са критеријумима за грађење, урбанистичким параметрима и показатељима који служе њиховом остварењу.

Планом је дозвољена изградња објеката за планиране намене дефинисане у графичком прилогу План намене површина.

У оквиру опредељене намене, планом су предвиђене минималне површине грађевинских парцела до којих се постојеће парцеле могу делити, и то тако, да се свакој грађевинској парцели обезбеди адекватан приступ са јавне саобраћајне површине.

Приликом пројектовања објеката поштовати све прописе и законе везане за заштиту животне средине, заштиту од пожара, санитарну и хигијенску заштиту, сеизмолошке и геотехничке услове.

Приоритети при реализацији Плана су инфраструктурно опремање предметног простора које треба да прати даљи развој и градњу.

У оквиру предметног простора, без обзира на врсту и намену објекта као и начин градње, морају бити испоштовани сви урбанистички показатељи, индекс заузетости и сва прописана правила грађења која важе за ту намену.

2.2.2.1. Породично становање

Планирано је са обе стране општинског пута, као и узостале приступне путеве.

I) Врста и намена објеката

У оквиру површина ове намене могу се градити

- породични стамбени објекти (са максимално две стамбене јединице)
- објекти викенд становања
- објекти угоститељства (смештајни објекти, ресторани, кафићи и сл).
- пословни објекти (трговина, услужно занатство, спа центри, културни и забавни садржаји и сл).
- објекти са мешовитом функцијом (комбинација неких од горе наведених намена)
- помоћни објекти (гараже, оставе за бицикле, алат, огрев и друго, надстрешнице, летњиковци, базени и сл).

Дозвољене намене, на нивоу парцеле су породично становање, породично становање са пословањем или пословање.

Делатности, које се могу јавити као пратећа намена становању или независно су: трговина, занатство, услужно занатство, услужне делатности, угоститељство, култура, забава, административне делатности, туризам, чисти облици производње и сл.

Овде се не могу наћи облици пословања који основну намену становања угрожавају буком, вибрацијама и емисијом штетних материја.

У овој зони градити стамбене објекте искључиво типа индивидуалних породичних објеката. У оквиру једног породичног стамбеног објекта могуће је организовати максимално две стамбене јединице.

II) Положај објеката на парцели

Објекте постављати као слободностојеће.

Објекат се може поставити на или иза грађевинске линије у складу са функционалном организацијом објекта и партерног уређења.

Грађевинске линије су дефинисане и приказане у графичком прилогу *План урбанистичке регулације са планом парцелације за површине јавне намене*. Дефинисане су у односу на планирану регулацију саобраћајница.

Минимална удаљеност од границе суседне парцеле је **2 m** за слободностојеће објекте.

III) Правила у погледу величине парцеле

Парцелацију у циљу формирања грађевинских парцела извршити тако да је минимална површина новоформиране парцеле за изградњу

- слободностојећих објеката **500 m²**

Изузетно, површина може бити и мања за постојеће парцеле, али не мања од **250 m²**.

Најмања ширина грађевинске парцеле је за

- слободностојеће објекте **15 m**

Изузетно, минимална ширина грађевинске парцеле може бити **8 m** за постојеће парцеле.

У случају неизграђених или већ изграђених парцела, грађевинским парцелама се сматрају све парцеле чија је минимална површина задовољава претходно наведене услове, све мање парцеле су безусловне за градњу, а уколико на истим постоје објекти на њима се могу вршити само текуће одржавање, адаптација, санација и реконструкција.

IV) Други објекти на парцели

На парцелама већим од 500 m² дозвољена је градња другог објекта у функцији становања или пословања, на једној грађевинској парцели, као и изградња помоћних објеката (гараже, оставе за огрев, летње кухиње и др).

На парцелама већим од 1000 m², може се формитати комплекс од више мањих објеката са једним централним објектом.

V) Дозвољена заузетост грађевинске парцеле

Максимални дозвољени индекс заузетости парцеле је **20%**, рачунајући стамбене/пословне објекте, помоћне објекте у њиховој функцији и економске објекте уз услов да максимална површина једног објекта не сме прећи **100 m²**.

Максимална заузетост парцеле је **50%** (рачунајући све објекте, стазе, платое, манипулативне површине и паркинге).

Проценат учешћа зеленила у склопу ове зоне је **мин 50%**.

VI) Дозвољена спратност

Максимална дозвољена спратност објекта је Су(По)+П

Максимална дозвољена спратност помоћног објекта је П.

Дозвољена је изградња подрума или сутерена, уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Тавански простор се може користити као галерија.

VII) Најмања међусобна удаљеност објеката

Објекте на истој парцели организовати тако да један другом, односно помоћни објекти главним објектима не заклањају сунце дуже од половине трајања дневног осунчања.

Приликом организације објеката на парцели, водити рачуна о визурама које се пружају из главног објекта.

VIII) Услови за ограђивање

Ограђивање је могуће и то дрвеном транспарентном оградом без зиданих елмената и живом зеленом оградом, до 1,4 m висине.

Ограде се постављају на границу парцеле тако да стубови ограде и капије као и жива ограда буду на земљишту власника ограде. Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.

IX) Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

Приликом парцелације грађевинској парцели обезбедити адекватан приступ са јавне саобраћајне површине који се може остварити и индиректним путем, који није површина јавне намене, а у складу са условима дефинисаним у текстуалном делу плана *Услови за приступ на јавну саобраћајну мрежу*.

Паркирање и гаражирање је планирано у оквиру парцеле. Гараже и други помоћни објекти могу се градити као анекс уз основни објекат или као други искључиво приземни објекат на парцели и у оквиру планом задатих параметара градње.

X) Минимални степен комуналне опремљености

- приступ парцели са јавне саобраћајне површине;
- обезбеђено одлагање комуналног отпада;
- прикључење на електроенергетску мрежу;
- прикључење на систем водовода и канализације. До изградње канализационе мреже могуће је одвођење отпадних вода преко водонепропусних септичких јама. До изградње водовода могуће је и снабдевање водом индивидуално. Након изградње водовода прикључити се на исти.

Прикључење објеката на комуналну инфраструктуру врши се на основу правила овог плана и услова овлашћених комуналних предузећа и организација.

2.2.2.2. Комерцијалне делатности

I) Врста и намена објеката

На овим површинама се могу градити објекти који подржавају функцију викенд насеља, као и објекти у функцији туризма, угоститељства и различитих врста услуга. У оквиру ове намене може се наћи туристички информативни центар, ресторани, кафеи, посластичарнице, трговина, различити рекреативни садржаји, парковске површине, игралишта за децу и др. Својом структуром, објекти треба да прате конфигурацију терена, и да својом архитектонском концепцијом не нарушавају амбијенталне вредности простора у ком су планирани.

II) Положај објеката на парцели

Објекте постављати као слободностojeће.

Објекат се може поставити на или иза грађевинске линије у складу са функционалном организацијом објекта и партерног уређења.

Грађевинске линије су дефинисане и приказане у графичком прилогу *План урбанистичке регулације са приказом површина јавне намене*. Дефинисане су у односу на планирану регулациону линију, односно регулацију саобраћајница.

Минимална удаљеност објекта од границе парцеле је 3 m.

III) Правила у погледу величине парцеле

Парцелацију у циљу формирања грађевинских парцела извршити тако да је минимална површина новоформиране парцеле за изградњу **500 m²**

IV) Други објекти на парцели

Код парцела већих од 5 а дозвољена је изградња другог објекта са основном наменом.

Основна намена може бити организована у оквиру једног објекта или у оквиру више објеката, као комплекс. У том случају, објекте на истој парцели организовати тако да се постигне функционално јединство, да се обезбеде квалитетне визуре и да се задовоље услови противпожарне заштите и приступачности сваком од објеката.

V) Дозвољена заузетост грађевинске парцеле

Максимални индекс заузетости парцеле је **30%**.

Максимална заузетост парцеле је **70%** (рачунајући објекте, платое, стазе, паркинге и сл).

Проценат учешћа зеленила на парцели у оквиру ове намене је мин **30%**.

VI) Дозвољена спратност објеката

Максимална дозвољена спратност објеката је **Су(По)+П**.

Дозвољена је изградња подрума или сутерена, уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

VII) Услови за ограђивање

Површине за комерцијалне делатности **не ограђивати**.

VIII) Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

Приликом парцелације, грађевинској парцели обезбедити адекватан приступ са јавне саобраћајне површине.

Паркирање обезбедити у оквиру парцеле, у складу са условима датим у поглављу *Правила изградње површина за паркирање*.

IX) Минимални степен комуналне опремљености

- обезбеђен приступ са јавне саобраћајне површине;
- обезбеђено одлагање комуналног отпада;
- прикључење на електроенергетску мрежу;
- прикључење на систем водовода и канализације. До изградње канализационе мреже могуће одвођење отпадних вода преко водонепропусних септичких јама. До изградње водовода могуће је и снабдевање водом преко бунара. Након изградње водовода, бунари се могу задржати.

Прикључење објеката на комуналну инфраструктуру врши се на основу правила овог плана и услова овлашћених комуналних предузећа и организација.

2.2.4. Услови за заштиту суседних објеката

Приликом изградње нових објеката, независно од њихове намене, водити рачуна о заштити суседних објеката у конструктивном смислу, и у смислу неугрожавања услова живљења на суседним парцелама, и парцелама у непосредном окружењу. Грађење нових објеката свих врста и намена планирати на удаљеностима од суседних објеката којима се не угрожава њихова функција, затечени начин и услови коришћења, као ни дневно осветљење просторија постојећих објеката путем отвора оријентисаних према парцели на којој је планирана градња.

У циљу заштите суседних објеката, гледано и кроз однос према простору суседних парцела, планирани објекти, нити њихови најистуренији делови својим положајем (рачунајући и ваздушни и подземни простор) не смеју прелазити границу суседних парцела.

2.2.5. Правила за реконструкцију, доградњу и адаптацију постојећих објеката на простору плана

Сви постојећи објекти препознати у обухвату Плана, без обзира да ли су премашили параметре градње задате планом, уколико не задиру у планирану регулацију, могу да се задрже. Све постојеће објекте је потребно ускладити са условима обликовања који су задати планом.

Постојећи објекти изграђени на парцелама мањим од планом дефинисаних површина минималне парцеле, могу се задржати као такви уз могућност текућег одржавања, адаптација, санације и реконструкције, односно, на њима су дозвољене интервенције у постојећем габариту и волумену објекта. За интервенције у погледу доградње потребно је формирати парцелу у складу са планом.

Постојећи објекти, који залазе у планирану грађевинску линију, а не нарушавају регулацију, се задржавају, а интервенције у погледу доградње су дозвољене и то:

- доградња у вертикалном габариту над основом читавог објекта, а у складу са задатим параметрима,
- доградња у хоризонталном габариту до дефинисане грађевинске линије, а у складу са задатим параметрима.

Постојећи објекти који су постављени на мањим удаљеностима од границе суседне парцеле од оних задатих планом, могу се доградити до планом задатих параметара, с тим што се:

- при доградњи у вертикалном габариту (доградња је дозвољена над читавом основом објекта) отвори ка суседу могу планирати само са минималном висином парапета од 1,8 m.
- при доградњи у хоризонталном габариту, за дограђени део, мора се испоштовати услов за минималну удаљеност од границе суседне парцеле.

На површинама где се налазе објекти чија је наслеђена намена супротна намени земљишта датој у овом плану, не може се дозволити даља изградња и ширење ове намене, већ само нужно текуће одржавање објекта, са тежњом прерастања у намену предвиђену овим планом а у складу са датим правилима уређења.

2.2.6. Општа правила за изградњу објекта

Објекти свих врста и намена треба да су функционални, статички стабилни, хидро и термички прописно изоловани и опремљени свим савременим инсталацијама у складу са важећим нормативма и прописима за објекте одређене намене.

Приликом пројектовања и изградње објекта испоштовати важеће техничке прописе за грађење објекта одређене намене. Објекте пројектовати у складу са геотехничким условима терена и прописима о изградњи на сеизмичком подручју.

Одвођење атмосферских вода са површина крова решити у сопствено двориште, односно усмерити на уличну канализацију. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмерити према другој парцели, односно објектима на суседним парцелама.

Када за одвођење површинских вода не постоји нивелационо решење, површинске воде са парцеле одводе се слободним падом према риголама, односно према улици са најмањим падом од 1,5%.

Саобраћајне површине, приступне пешачке стазе објектима на парцели, рампе гаража у приземљу и помоћних и радних просторија којима се савладава висинска разлика изнад коте терена, колске приступне путеве дворишту и манипулативне дворишне платое, треба извести са падом оријентисано према улици, евентуално делом према зеленим површинама на парцели (врт, башта и слично).

У случају изградње гараже у сутерену објекта, када је пад рампе за приступ гаражи оријентисан према објекту, одвођење површинских вода решава се дренажом или на други погодан начин. Одвођење површинских вода са рампе изведене за већи број гаража планираних у сутерену објекта обавезно решавати канализационом мрежом прикљученом на уличну канализацију.

Јавни простор улице се не може користити за обављање делатности (складиштење материјала и сл.) нити за паркирање тешких возила, већ се у ту сврху мора организовати и уредити простор у оквиру парцеле.

Код организације јавних објекта и површина морају се испоштовати сви услови и прописи за несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

2.2.7. Услови за архитектонско и естетско обликовање објекта

Архитектонско обликовање објекта вршити у складу са планираном наменом, микроклиматским условима, оријентацијом парцеле, амбијентом и локалном архитектонском традицијом. Кроз избор форме, композиције отвора на фасади, примењених боја и материјала и других архитектонских и декоративних елемената,

осмислити објекат који ће са окружењем образовати усаглашену, естетски обликовану целину.

Кров

На простору овог Плана обавезна је употреба косих кровова. Приликом пројектовања кровова, предвидети све неопходне техничке мере заштите крова од прокишњавања. Код косих кровова, кровне равни обликовати у складу са пропорцијама објекта. Кровни покривач одабрати у зависности од нагиба кровних равни.

Материјализација фасаде

За грађење објекта користити атестиране грађевинске материјале. Тежити употреби локалних природних материјала.

Фасаде могу бити малтерисане, обложене фасадним облогама или решене комбинованом обрадом. Малтерисане фасаде се боје одговарајућим бојама. Од фасадних облога могу се користити: опека, камен, дрво, разне савремене фасадне облоге и сл.

Грађевински елементи на фасади

Фасаде се могу решавати као равне површине или са испадима (лође, балкони, еркери и сл).

Грађевински елементи (еркери, доксати, балкони, улазне надстрешнице са или без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- на делу објекта према предњем дворишту – 1,20 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља.
- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације 0,60 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља.
- на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације 0,90 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5,00 m) – 1,20 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.
- Испади већи од 1,20 m, а максимално до 1,60 m могу се планирати на делу објекта према задњем дворишту вишем од 3,0 m.

Спољне степенице

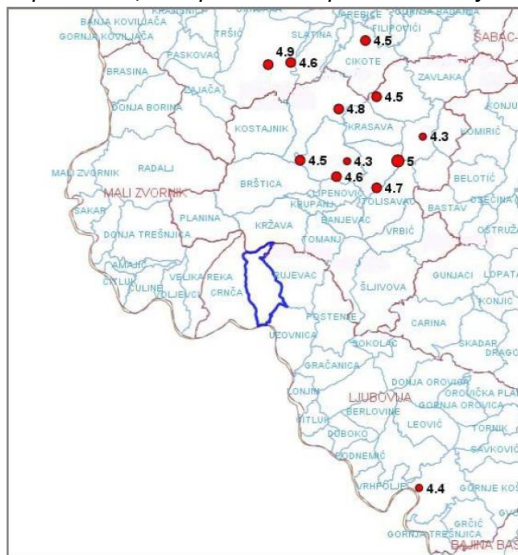
Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако савлађују висину до 0,9 m. Степенице којима се савладава висина преко 0,90 m треба да се решавају унутар габарита објекта осим код производних објеката уколико су у функцији технолошког процеса.

2.2.8. Инжењерскогеолошки услови за изградњу објекта

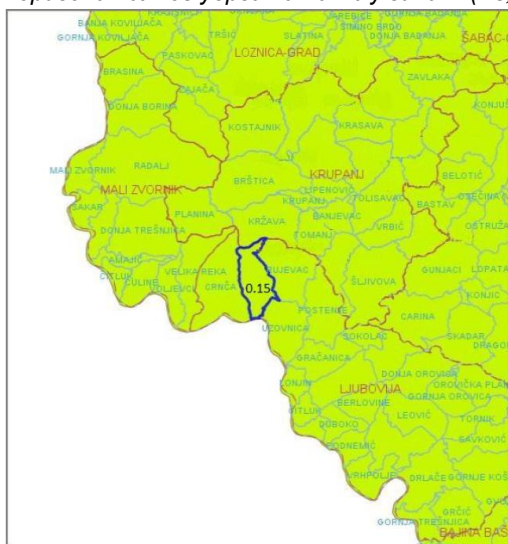
Сеизмичност терена

За потребе сагледавања сеизмичког хазарда у захватау плана израђене су:

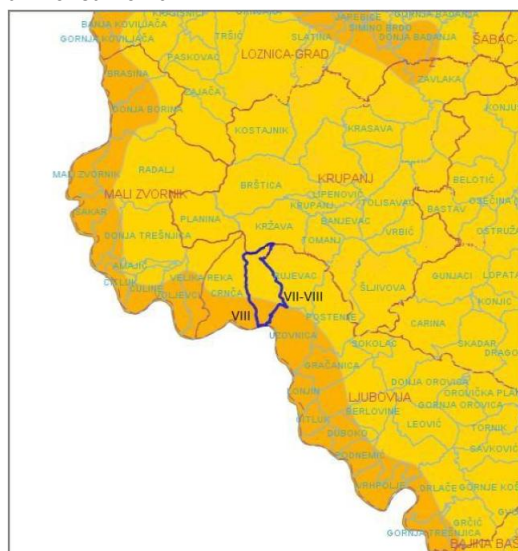
Карта епицентара земљотреса $M_w \geq 3.5$ јединице Рихтерове скале



Карта сеизмичког хазарда за повратни период од 475 година, по параметру максималног хоризонталног убрзања на тлу зипа А ($V_s, 30 > 800 \text{ m/s}$)



Карта сеизмичког хазарда за повратни период од 475 година изражен у степенима макросеизмичког интензитета



Табела нумеричких вредности сеизмичког хазарда за повратни период од 475 година, по параметру максималног хоризонталног убрзања PGA на тлу типа А (vs, 30>800m/s)

Место	Lat	Lon	PGA (g)
Полигон 1			0.15

Табела епицентара земљотреса који се налазе на предметној локацији

Год	Мес	Дан	Час	Мин	Сек	Lat	Lon	Дубина	Mw
1905	1	5	18	22	36	44.475	19.338	23	4.6
1905	1	6	3	34	30	44.473	19.314	8	4.9
1905	1	16	4	49	30	44.380	19.432	7	4.7
1906	7	25	11	45	30	44.401	19.454	5	5
1906	7	25	11	56	0	44.400	19.350	10	4.5
1906	7	25	12	25	0	44.420	19.480	6	4.3
1906	7	25	15	15	0	44.400	19.400	10	4.3
1907	10	31	20	50	0	44.493	19.417	4	4.5
1911	8	2	6	6	0	44.450	19.430	6	4.5
1911	8	2	6	36	30	44.440	19.390	30	4.8
1924	3	3	2	7	4	44.150	19.483	8	4.4
1934	10	15	1	40	12	44.388	19.389	7	4.6

2.2.9. Услови за прикључење објеката на комуналну инфраструктуру

2.2.9.1. Хидротехничка инфраструктура

Прикључити се са водом на планирану водоводну мрежу. На два метра од регулационе линије предвидети водомерни шахт. У водомерном шахту су смештени водомери за санитарну и ако је потребно хидрантску воду. Код локала предвидети посебан водомер.

На подручју Плана је планирана фекална канализација пречника 200mm. Прикључци фекалне канализације су пречника 160mm. и пада од 2%. Код сваког прикључка на уличну фекалну канализацију предвидети ревизиони шахт. До изградње фекалне канализације, отпадне воде се могу прикупљати у водонепропусним септичким јамама.

2.2.9.2. Електроенергетска инфраструктура

Напајање новопланираних објеката електричном енергијом ниског напона вршити у складу са одговарајућим условима испоручиоца електричне енергије, надземним или подземним водовима са неког од прикључних места, или директно са извода надлежне ТС 10/0,4 kV. Прикључни кабл завршити у тзв. КПК орману на фасади објекта или на неки други прописани начин, дат условима испоручиоца ел. енергије.

Електричне инсталације унутар објекта пројектовати и извести у складу са прописима и стандардима из ове области, уз примену свих потребних заштитних мера.

Код реконструкције НН мреже, односно "превођења" надземне у подземну мрежу, најчешће је потребно извршити и реконструкцију кућних прикључака, коришћењем подземних водова и КПК ормана. Као уличне разводне ормане са изводима за напајање више објеката, користити одговарајуће атестиране слободностојеће ормане, постављене на бетонске темеље. Ове ормане постављати по тротоарима, зеленим површинама, другим јавним површинама, или грађевинским парцелама уз решавање одговарајућих имовинско-правних односа, тако да буду уклопљени у амбијент, односно да буду неупадљиви како бојом, тако и димензијама, као и да не угрожавају безбедност пешака и других учесника у саобраћају и општу безбедност грађана.

2.2.9.3. Телекомуникациона инфраструктура

Прикључке новопланираних објеката на телекомуникациону инфраструктуру вршити у складу са одговарајућим условима надлежних оператера, обавезно подземним водовима са неког од прикључних места, или директно са извода из постојећег или планираног мултисервисног чвора. Прикључни кабл завршити у тзв. концентрационом орману на фасади или унутар објекта на погодном месту, или на неки други прописани начин, дат условима вршиоца телекомуникационе услуге.

Телекомуникационе инсталације унутар објекта пројектовати и извести у складу са прописима и стандардима из ове области, уз примену свих потребних заштитних мера, тако да се ни у ком случају не ометају остали корисници.

2.2.10. Правила за изградњу површина јавне намене – саобраћајне површине

2.2.10.1. Правила изградње саобраћајне мреже

Саобраћајно решење - геометрију саобраћајница радити на основу графичког прилога где су дати сви елементи за обележавање: радијуси кривина, радијуси на раскрсницама, попречни профили, као и координате пресечних тачака и темена хоризонталних кривина. Приликом израде пројекта могућа су мања одступања трасе у смислу усклађивања са постојећим стањем.

За саобраћајнице које су у обухвату овог Плана важе услови директно из Плана уз израду пројекта парцелације за предметну саобраћајницу.

Регулација

Регулационе линије и осовине саобраћајница представљају основне елементе за дефинисање саобраћајне мреже, чиме је дата граница у оквиру које је дато техничко решење трасе. На овај начин је омогућено да се даљом разрадом, кроз техничку документацију, унапреде поједина решења дата у Плану (у оквиру дефинисане границе), а уз обавезујући број планираних саобраћајних трака, у циљу побољшања саобраћајних ефеката, инфраструктурних решења и рационализације трошкова изградње планиране саобраћајнице.

Регулациона ширина новопланираних улица и улица које се коригују утврђена је у складу са функционалним рангом саобраћајница и потребама смештаја планиране саобраћајне и комуналне инфраструктуре, као и рељефом самог терена.

Планом хоризонталне регулације улица дефинисани су услови за диспозицију саобраћајних површина – коловоза и тротоара у профилу улице.

Подземне трасе главних водова комуналне инфраструктуре смештене су у регулационим профилима саобраћајница (водоснабдевање, атмосферска и фекална канализација, кабловски водови ел.енергије, ТТ инсталација, топловоди, гас...).

Нивелација

Подручје обухваћено Планом лежи на теренима који су нагнути према току реке Дрине. Такав рељеф обезбеђује одвођење површинских вода према саобраћајницама, са којих се оне одводе системом кишне канализације.

Нивелете постојећих саобраћајница се задржавају. Делови планираних саобраћајница, који се надовезују на постојеће деонице, нивелационо се морају прилагодити постојећем стању.

Нивелету саобраћајница радити на основу кота датих у графичким прилозима, а које треба третирати као оријентационе приликом пројектовања. С обзиром да је у питању надоградња и модернизација постојеће уличне мреже, као и пројектовање нових саобраћајница, потребно је водити рачуна о постојећим котама, како саобраћајница, тако и о котама улаза у парцеле и објекте приликом комплетирања мреже, као и о котама осталих инфраструктурних мрежа.

Општи услови

За све планиране саобраћајнице и саобраћајне објекте обавезна је израда

Пројектне документације. Код пројектовања саобраћајних површина и саобраћајница, решење проблематике постојећег и перспективног пешачког, стационарног, бициклистичког, јавног градског саобраћаја, реконструкција путне мреже и контрола приступа, мора се предвидети 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.

Планирано је задржавање постојеће саобраћајне матрице, уз реконструкцију и доградњу којом се побољшава саобраћајна проточност, засновано на следећим поставкама:

- коловози саобраћајница треба да имају две саобраћајне траке, како би се ефикасно одвијао двосмерни саобраћај возила;
- поставити одговарајућу саобраћајну сигнализацију; и
- подићи квалитет пешачких кретања уз државни пут уз примену прописа

Треба се придржавати следећих пројектантских и планерских правила:

Приликом израде пројектне документације саставни део је пројекат саобраћајне сигнализације и опреме.

- саобраћајнице секундарне мреже пројектовати са ширином коловоза минимум 5.0m за двосмерни саобраћај или са 4,5m (3.5m) за једносмерни саобраћај
- колске прилазе парцелама са коловоза градити од бетона ширине минимално 3m

Елементи попречног профила саобраћајница унутар регулацине ширине нису обавезујући, и могу се мењати кроз даљу разраду техничке документације у оквиру задате регулације, а уз обавезујући број планираних саобраћајних трака, а све у складу са условима надлежног управљача пута.

2.2.10.2. Правила изградње површина за паркирање

Планирани садржаји своје потребе за стационирањем возила ће решавати у оквиру своје грађевинске парцеле, или као самосталан објект или на слободном делу парцеле.

Гараже у оквиру објекта планирају се у или испод објекта у габариту, подземно изван габарита објекта или надземно на грађевинској парцели ако су испуњени сви остали услови.

УСЛОВИ И НОРМАТИВИ ЗА ПАРКИРАЊЕ

Услови и нормативи за паркирање на површинама остале намене

Планирани објекти своје потребе за стационирањем возила решавати у оквиру своје грађевинске парцеле, било у гаражи у склопу самог објекта, или као самосталан објект или на слободном делу парцеле.

Број места за паркирање путничких возила одредити према нормативима:

- становање: 1ПМ/ на 1 стан

- пословање, администрација, услуга и сл.: 1ПМ на 70 м² корисног простора, односно 1ПМ по пословној јединици уколико је њена површина мања од 70м²
- трговина на мало: 1ПМ на 100 м² корисног простора
- угоститељство: 1ПМ на два стола са по четири столице, или 1ПМ/на један сто за угоститељски објект прве категорије
- хотелијерска установа: 1ПМ/2 - 10 кревета у зависности од категорије

Места за смештај возила и простор за маневрисање возила приликом уласка/изласка на места за смештај возила, у зависности од угла паркирања, димензионисати према важећим нормативима.

Гараже објекта планирају се у или испод објекта у габариту, подземно изван габарита или надземно на грађевинској парцели.

2.2.10.3. Правила градње коловоза и колско-пешачких стаза

- У условима и пројектима, изградњу коловоза планирати од савремених материјала и са савременим коловозним конструкцијама према важећим стандардима са зазором од асфалта, калдрме или камених плоча у зависности од решења пројектанта.
- Коловозну конструкцију за све саобраћајнице срачунати на основу ранга саобраћајнице, односно претпостављеног саобраћајног оптерећења за период од 20 год. и геолошко-геомеханичког елабората из којег се види носивост постељице природног терена.
- Нивелета коловоза мора бити прилагођена датом нивелационом решењу, постојећем терену и изграђеном коловозу са којим се повезује планирани коловоз.

МАКСИМАЛНИ ПОДУЖНИ НАГИБ:

- Општински пут и остале улице..... 12% (14%)

- Вертикална заобљења нивелете извести зависно од ранга саобраћајнице, односно рачунске брзине

Саобраћајнице пројектовати са једностраним попречним нагибом од 2.5% (за коловоз у правцу). За коловозе у кривини максимални попречни нагиб је 7%. Све косине у профилима саобраћајница је потребно озеленити аутохтоним зеленилом како би се што мање нарушио природни амбијент.

- Оивичење коловоза радити од бетонских ивичњака 18/24цм. На улазима у дворишта и на прелазима оивичења радити од упуштених (оборених) ивичњака и рампама прописаним за хендикепирана лица.
- Аутобуска стајалишта могу се постављати-формирати у профилу општинског пута на коме ће се одвијати јавни градски превоз путника.
- 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.

- Све елементе попречног профила који се међусобно функционално разликују одвојити одговарајућим елементима, као и поставити одговарајућу саобраћајну сигнализацију (хоризонтална и вертикална).
- Подземне трасе главних водова комуналне инфраструктуре смештене су у регулационим профилима саобраћајница (водоснабдевање, кишна и фекална канализација, кабловски водови ел.енергије, ТТ инсталација, топоводи, гас).

Пре извођења саобраћајница извести све потребне уличне инсталације које су предвиђене планом, а налазе се у попречном профилу.

Услови за објекте друмског саобраћаја

Регулациони простор свих саобраћајница мора служити искључиво основној намени - неометаном одвијању јавног, комуналног, снабдевачког, индивидуалног и пешачког саобраћаја, као и за смештај комуналних инсталација.

Грађевинска линија од јавног пута (рачунајући од спољне ивице путног земљишта):

- | | |
|------------------------|----------|
| 1) општински пут | 5 метара |
| 2) остала мрежа..... | 3 метра |

2.2.11. Правила за изградњу мреже и објеката јавне инфраструктуре

2.2.10.1. Правила за изградњу хидротехничке инфраструктуре

Правила изградње представљају скуп међусобно зависних елемената за формирање трасе, међусобног положаја, дубине укопавања, као и других правила.

Инсталације и објекти водовода и канализације

- Водовод и канализација се морају трасирати тако да:
 - не угрожавају постојеће или планиране објекте, као и планирани начин коришћења земљишта,
 - да се подземни простор и грађевинска површина рационално користе,
 - да се поштују прописи који се односе на друге инфраструктуре,
 - да се води рачуна о геолошким особинама тла, подземним водама...
- Хоризонтално растојање водоводних и канализационих цеви од зграда, дрвореда и других затечених објеката не сме бити мање од 2,5 m, а од темеља минимално 1,5 m.
- Растојање водоводних цеви од осталих инсталација (гасовод, топовод, електро и телефонски каблови) при укрштању не сме бити мање од 0,5 m.
- Тежити да водоводне цеви буду изнад канализационих, а испод електричних каблова при укрштању.
- Полагање водовода или канализације у тротоару се може дозволити само изузетно, уз документовано образложење и са посебним мерама заштите.

- Тежити да на прелазу преко водотока и канала водоводне цеви буду изнад корита. У изузетним случајевима (прелаз испод реке, канала, саобраћајница и сл.) цеви се морају водити у заштитној челичној цеви.
- Минимална дубина укопавања цеви водовода и канализације је 1,0 m од врха цеви до коте терена, а падови према техничким прописима у зависности од пречника цеви.
- Нове цеви положити на слоју песка, на дубини мин 1,0 m, водећи рачуна о укрштању са другим инсталацијама.
- Минимално дозвољено растојање водовода и канализације при паралелном вођењу са другим инсталацијама дато је у табели.

Минимално дозвољено растојање између инсталација при паралелном вођењу

	Растојање (m)
међусобно водовод и канализација	0.4
до гасовода	0.3
до топловода	0.5
до електричних каблова	0.5
до телефонских каблова	0.5

- Пролаз водоводних цеви кроз ревизионе шахте и друге објекте канализације није дозвољен.
- Минимални пречник уличне фекалне канализације је Ø 200 mm, а кућног прикључка Ø 160 mm. Нагиби цевовода су према важећим прописима из ове области, у складу са техничким прописима ЈКП "Стандард".
- На свим променама правца, прикључцима, као и на правим деоницама на приближно 50 m, потребно је предвидети ревизионе силазе (шахте).
- Одвођење употребљених вода из подрумских етажа (постојећих и планираних) вршиће се искључиво препумпавањем.
- Избор материјала за изградњу водоводне и канализационе мреже, као и опреме извршити уз услове и сагласност ЈКП "Стандард".
- На канализационој мрежи код сваког рачвања, промене правца у хоризонталном и вертикалном смислу, промене пречника цеви, као и на правим деоницама на одстојању приближно 50 m, постављају се ревизиони силази.
- Црпне станице (како за воду, тако и за канализацију) постављају се у непосредној близини саобраћајница, на грађевинској парцели предвиђеној само за те сврхе. Габарити објекта се одређују у зависности од протока садржаја, капацитета, типа и броја пумпи. Величина грађевинске парцеле за црпне станице одређује се у зависности од зона заштите и обезбеђује се оградавањем.
- Слободан простор око резервоара, црпних станица, инсталација за поправак квалитета воде, комора за прекид притиска и дубоко бушених бунара обухвата најмање 10,0 m од објекта. Ова зона се обезбеђује оградавањем и може се користити само као сенокос.

- Појас заштите око водоводних и канализационих цевовода износи најмање по 2,5 m од спољне ивице цеви. . У појасу заштите није дозвољена изградња објеката, ни вршење радњи које могу загадити воду или угрозити стабилност цевовода.
- Положај санитарних уређаја (сливници, нужници...) не може бити испод коте нивелете улица, ради заштите објеката од успора фекалне канализације из уличне мреже. Изузетно, може се одобрити прикључење оваквих објеката на градску мрежу фекалне канализације уз услове заштите прописане техничким условима ЈКП "Стандард". Ове уређаје уграђује корисник и саставни су део кућних инсталација, а евентуалне штете на објекту сноси корисник.
- Забрањена је изградња понирјућих бунара.
- Забрањена је изградња објеката и сађење засада над разводном мрежом водовода или канализације. Власник непокретности која се налази испод, изнад или поред комуналних објеката (водовод, канализација...), не може обављати радове који би ометали пружање комуналних услуга.
- Постављање подземних инсталација (водовод, канализација, електро и ПТТ мрежа...) испод зелених површина, вршити на растојању од мин 2,0 m од постојећег засада, а уз одобрење општинског органа за раскопавање и враћање површина у првобитно стање.
- Код пројектовања већих инфраструктурних објеката (постројења за захват чисте воде, постројења за пречишћавање отпадних вода, резервоари, колектори, дистрибутивни цевоводи...) неопходно је извршити консултације са стручном службом ЈКП "Стандард".
- Прикључење објеката на градску мрежу вршити на основу техничких услова надлежних комуналних предузећа: за водоводну мрежу и фекалну канализацију - ЈКП „Стандард“.
- Код пројектовања и изградње, обавезно је поштовање и примена свих важећих техничких прописа и норматива из ове области.

2.2.11.2. Правила за изградњу електроенергетске мреже

Технички услови за изградњу објеката у близини далековода 220 kV

- Приликом извођења радова, као и касније приликом експлоатације планираних објеката, водити рачуна да се ни на који начин не наруши сигурносна удаљеност од 6 m у односу на проводнике далековода напонског нивоа 220 kV.
- Испод и у близини далековода не садити високо дрвеће које се својим растом може приближити на мање од 6 m у односу на проводнике далековода напонског нивоа 220 kV, као и у случају пада дрвета.
- Забрањено је коришћење прскалица и воде у млазу за заливање, уколико постоји могућност да се млаз воде приближи на мање од 6 m проводницима далековода напонског нивоа 220 kV.
- Нисконапонске прикључке, телефонске прикључке, прикључке за кабловску телевизију и друге прикључке извести подземно у случају укрштања са далеководом.

- Све металне инсталације (електро-инсталације, грејање и друго) и други метални делови (ограде и друго) морају да буду прописно уземљени. Нарочито водити рачуна о изједначењу потенцијала.
- Делови цевовода кроз које се испушта флуид морају бити удаљени најмање 30 m од најистуренијих делова далековода под напоном.
- Забрањено је складиштење лако запаљивог материјала у заштитном појасу далековода.
- Приликом извођења било каквих грађевинских радова, нивелације терена, земљаних радова и ископа у близини далековода, ни на који начин се не сме угрозити статичка стабилност стубова далековода. Терен испод далековода се не сме насипати.

Трафостанице 10/0,4 kV

- Трафостанице 10/0,4 kV, градити као монтажно-бетонске, порталне од челичних профила, стубне бетонске или зидане. Удаљеност енергетског трансформатора од суседних објеката мора бити мин. 3 m. Трафостанице се могу градити на грађевинским парцелама, уз решавање имовинско-правних односа и обавезно усклађивање траса енергетских водова са постојећим, или планом предвиђеним трасама.
- Ако се трафостаница смешта у просторију у склопу објеката, просторија мора испуњавати услове грађења из важећих законских прописа, а пре свега Правилника о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређаја од пожара („Сл.лист СФРЈ“ бр. 74/90).

10 kV мрежа

- 10 kV мрежу градити подземно у кабловским канализацијама директно полагањем у земљу и ваздушно на бетонским стубовима са самоносивим кабловским снопом или голим проводницима;
- Дубина укопавања каблова не сме бити мања од 0,7 m за кблове напона до 10 kV.
- Електроенергетску мрежу полагати најмање 0,3 m од темеља објеката и 1,0 m од коловоза.
- Укрштање кабловског вода са путем изван насеља врши се тако што е кабл полаже у бетонски канал, односно у бетонску или пластичну цев увучену у хоризонтално избушен отвор тако да је могућа замена каблова без раскопавања пута. Вертикални размак између горње ивице кабловске канализације и површине пута треба да износи најмање 0,8 m.
- Међусобни размак енергетских каблова у истом рову одређује се на основу струјног оптерећења, али не сме да буде мањи од 0,07 m при паралелном вођењу, односно 0,2 m при укрштању.
- Заштитни појас за надземне водове, за напонски ниво 1 kV до 35 kV износи за голе проводнике 10 m, за слабо изоловане проводнике 4 m и за самоносеће кабловске снопове 1 m.
- Заштитни појас за подземне водове, за напонски ниво 1 kV до 35 kV износи од

ивице армирано-бетонског канала 1 m.

Концепција НН мреже (0,4 kV)

- НН мрежа је надземна или подземна и по правилу не повезује суседне ТС.
- Врсте и пресек проводника НН мреже:
 - Надземни водови су типа X00/O-A са изолацијом од умреженог полиетилена, пресека $3 \times 70 + 50/8 + 2 \times 16 \text{ mm}^2$ за основну мрежу;
 - Кабловски водови су типа XP00-ASJ са изолацијом од умреженог полиетилена, пресека $4 \times 150 \text{ mm}^2$ за основну мрежу;
 - Потрошач са већим оптерећењем може да се прикључи кабловским водом одговарајућег пресека директно у ТС.
- Приближавање и укрштање енергетских каблова:
 - није дозвољено паралелно вођење цеви водовода и канализације изнад или испод енергетских каблова. Хоризонтални размак енергетског кабла од водоводне или канализационе цеви треба да износи најмање 0,4 m. При укрштању, енергетски кабл може да буде положен испод или изнад водоводне или канализационе цеви на вертикалном растојању од најмање 0,3 m; уколико не могу да се постигну ови размаци, на тим местима енергетски кабл се провлачи кроз заштитну цев; на местима паралелног вођења или укрштања ров се копа ручно (без употребе механизације);
- Укрштање енергетског кабла са водотоком се изводи полагањем преко мостова. Изузетно, укрштање са мањим водотоковима може да се изведе полагањем на дно или испод дна водотока.
- Инсталације јавног осветљења изводити према одговарајућим пројектима, коришћењем стубова за јавно осветљење, или постојећих НН стубова и светилки са изворима светла, правилно одабраних на основу одговарајућих светлотехничких захтева примењујући мере енергетске ефикасности. Стубове постављати у зоне тротоара, зелених површина или разделних острва, тако да не угрожавају општу безбедност грађана и безбедност учесника у саобраћају. Избор стубова као и типа светилке за јавно осветљење планираног простора као и њихов тачан положај биће дефинисан у пројектној документацији. За полагање каблова јавне расвете важе исти услови као и за 1kV-не каблове нисконапонске мреже. Напајање извршити из посебних мерно-разводних ормана, ван трафостаница 10/0,4 kV.

2.2.11.3. Правила за изградњу телекомуникационе мреже

- ТК приступну мрежу градити у кабловској канализацији или директним полагањем у земљу. ТК каблове односно ТК канализацију полагати у профилима саобраћајница испод тротоара и испод зелених површина, а изузетно у коловозу-код уских профила саобраћајница и саобраћајница без тротоара на прописном међусобном растојању од осталих инсталација. На прелазу испод коловоза саобраћајница као и на свим оним местима где се очекују већа механичка напрезања тла каблове обавезно полагати кроз кабловску канализацију (заштитну цев);
- При укрштању са саобраћајницом угао укрштања треба да буде 90° ;

- Није дозвољено полагање енергетског кабла у исти ров са телекомуникационим каблом. Дозвољено је приближавање енергетског и телекомуникационог кабла на међусобном размаку од најмање: 0,5 m за каблове 1 kV и 10 kV; 1 m за каблове 35 kV;
- Укрштање енергетског и телекомуникационог кабла врши се на размаку од најмање 0,5 m. Угао укрштања треба да буде у насељеним местима: најмање 30°, по могућности што ближе 90°, ван насељених места: најмање 45°. Енергетски кабл, се по правилу, поставља испод телекомуникационог кабла. Уколико не могу да се постигну захтевани размаци на тим местима се енергетски кабл провлачи кроз одговарајућу заштитну цев, али и тада размак не сме да буде мањи од 0,3 m.
- Размаци и укрштања према наведеним тачкама се не односе на оптичке каблове, али и тада размак не сме да буде мањи од 0,3 m,
- Дубина полагања каблова не сме бити мања од 0,80 m и 0,3 m за мини ров,
- Дозвољено је паралелно вођење телекомуникационог кабла и водоводних цеви на међусобном размаку од најмање 0,6 m. Укрштање телекомуникационог кабла и водоводне цеви врши се на размаку од најмање 0,5 m. Угао укрштања треба да буде што ближе 90° а најмање 30°;
- Дозвољено је паралелно вођење телекомуникационог кабла и фекалне канализације на међусобном размаку од најмање 0,5 m. Укрштање телекомуникационог кабла и цевовода фекалне канализације врши се на размаку од најмање 0,5 m. Угао укрштања треба да буде што ближе 90° а најмање 30°;
- Дозвољено је паралелно вођење телекомуникационог кабла и гасовода на међусобном размаку од најмање 0,4 m,
- Од регулационе линије зграда телекомуникациони кабл се води паралелно на растојању од најмање 0,5 m;
- Као уличне разводне ормане са изводима за прикључење више објеката, користити одговарајуће атестиране слободностојеће ормане, постављене на бетонске темеље. Ове ормане постављати по тротоарима, зеленим површинама, другим јавним површинама, или грађевинским парцелама уз решавање одговарајућих имовинско-правних односа, тако да буду уклопљени у амбијент, односно да буду неупадљиви како бојом, тако и димензијама, као и да не угрожавају безбедност пешака и других учесника у саобраћају и општу безбедност грађана. До објекта за смештај телекомуникационе опреме потребно је обезбедити приступну пешачку стазу минималне ширине 1,5 m од најближе јавне саобраћајнице.

Услови за изградњу и постављање антенских система електронских комуникација

- антенски системи се могу постављати на кровне површине објеката уз обавезну сагласност власника тих објеката;
- антенски системи се могу постављати на антенске стубове на парцелама намењеним комерцијалним елатностима и на пољопривредном земљишту, уз обавезну сагласност власника; базне станице постављати у подножју стуба, уз изградњу оптичког приводног кабла до базне станице;
- обавезно је извршити периодична мерења јачине електромагнетног зрачења у

близини антенског система у случају да се ради о изворима од посебног интереса;

- за постављање антенских система и базних станица мобилне телефоније и осталих електронских система обавезно је испунити све обавезе прописане регулативом из области заштите од нејонизујућег зрачења и заштите животне средине.

2.2.12. Очекивани капацитети у обухвату Плана детаљне регулације

НАМЕНА	ПОВРШИНА КОРИШЋЕЊА (m ²)	СПРАТ- НОСТ	ИЗ	БРГП (m ²)
ЗЕМЉИШТЕ ИЗВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА				
Пољопривредно земљиште	218.782,98	/	/	/
Шумско земљиште	89.364,39	/	/	/
Јавне зелене површине – парк-шума	16.946,87	/	/	/
ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ				
ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ				
Површине за становање				
<i>Породично становање</i>	126.048,13	Су(По)+П	0,2	25.209,62
Површине за комерцијалне делатности	6.688,27	Су(По)+П	0,3	2.006,48
Зелене површине				
<i>Видиковац</i>	2.228,52	/	/	/
ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ				
Саобраћајне површине	29.158,61	/	/	/
Зелене површине				
<i>Сквер</i>	2.280,33	/	/	/
УКУПНО	491.498,10			27.216,10

У табели су дати максимални капацитети који се теоретски могу остварити у оквиру предметног простора, а у складу са опредељеним површинама и задатим параметрима градње.

2.3. Спровођење плана детаљне регулације

Овај план детаљне регулације представљају основ за:

- Издавање локацијских услова
- Израду пројеката препарцелације и парцелације
- Израду геодетског елабората исправке граница суседних парцела и спајање суседних парцела истог власника

3. ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Овај план ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у *"Службеном листу општине Љубовија"*.

август, 2026.