



ОПШТИНА КУРШУМЛИЈА

ЈП ЗАВОД
ЗА УРБАНИЗАМ
НИШ



ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЛУКОВСКА БАЊА

- РАНИ ЈАВНИ УВИД-

Ниш, 2017. године



ОПШТИНА КУРШУМЛИЈА

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

ЛУКОВСКА БАЊА

-РАНИ ЈАВНИ УВИД-

Наручилац плана:

ЈП ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДЊУ КУРШУМЛИЈА

Носилац израде плана:

ОПШТИНА КУРШУМЛИЈА

Обрађивач плана:

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ



Руководилац израде Плана,

Директор,

Бранимир Тирић, дипл.инж.арх.

Љубиша Митић, дипл.инж.грађ.

НА ИЗРАДИ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЛУКОВСКА БАЊА, УЧЕСТВОВАЛИ СУ:

НАРУЧИЛАЦ: ЈП ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДЊУ КУРШУМЛИЈА
НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ: ОПШТИНА КУРШУМЛИЈА

ОБРАЂИВАЧ: ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

СТРУЧНИ ТИМ

РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА: Бранимир Ћирић, дипл.инж.арх. лиценца бр. 200080104

Полазне основе, урбанизам: Милијана Петковић костих, дипл.инж.пејз.арх 201098907

Саобраћај: Владимир Богдановић, дипл.инж.грађ. 202 108908

Јавно и друго зеленило Милијана Петковић костих, дипл.инж.пејз.арх 201098907

Енергетска, телекомуникациона и водопривредна инфраструктура: Ивица Димитријевић, дипл.инж.грађ. лиц. бр. 203127911
Милан Милосављевић, дипл.инж.грађ. лиц. бр. 203120410
Весна Стојановић, дипл.инж.грађ. лиценца бр. 203086305
Душан Радивојевић, дипл.инж.грађ. лиценца бр. 203113009
Марко Марсенић, дипл.инж.грађ.

Геодезија: Зорица Голубовић, инж.геод.

Техничка подршка: Марко Томовић, мат. гимн.

Консултанти: Лидија Стефановић-Николић, дипл.инж.арх.
лиценца бр. 200139013

С а д р ж а ј

ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ.....	4
A. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО	
1. ОСНОВЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА.....	5
1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА	5
1.1.1. Правни основ	5
1.1.2. Плански основ	5
1.2. ОБАВЕЗЕ, УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА	5
1.2.1. Извод из Просторног плана подручја посебне намене слива акумулације „Селова”	5
2. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА	7
2.1. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА	7
2.2. АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА.....	8
2.2.1. Грађевинско подручје са наменом површина	8
2.2.2. Објекти и површине јавне намене.....	9
2.2.3. Коридори и регулација саобраћајница.....	9
2.2.4. Мреже и капацитети јавне комуналне инфраструктуре	10
2.2.5. Јавно и друго зеленило	10
3. ОСНОВНА КОНЦЕПТУАЛНА РАЗВОЈНА ПЛАНСКА РЕШЕЊА	10
3.1. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА	10
3.2. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА.....	11
3.2.1. Оријентационо предвиђено грађевинско подручје	11
3.2.2. Површине јавне намене	13
3.2.3. Површине за саобраћај	14
3.2.4. Остале намене.....	14
3.3. ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТРА.....	15
3.3.1. Јавне службе	15
3.3.2. Спорт и рекреација.....	16
3.3.3. Комуналне делатности - Пошта.....	16
3.3.4. Комуналне делатности - Гробље	16
3.3.5. Саобраћајнице и терминали	18
3.3.6. Зелене и слободне површине	18
3.3.7. Становање	18
3.3.8. Централне функције - Насељски центри	18
3.3.9. Пословне и радне зоне.....	19
3.3.10. Туристички комплекси	19
3.3.11. Угоститељство	21
3.3.12. Верски објекти	21
3.3.13. Оријентационо планирани капацитети мрежа инфраструктуре	22
4. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА	22

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЛУКОВСКА БАЊА

-РАНИ ЈАВНИ УВИД-

ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

План генералне регулације Луковска бања (у даљем тексту: „План“) ради се на основу Одлуке о изради Плана генералне регулације Луковска бања („Сл.лист општине Куршумлије“ бр.05/16).

Разлог израде Плана је разрада подручја за које је Просторним планом подручја посебне намене слива акумулације „Селова“ („Сл.гласник РС“, бр. 1/13), предвиђена израда планова генералне регулације, као и поштовање законске обавезе (члан 25. став 1. „Закона о планирању и изградњи“ – „Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12-одлука УС, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14 и 145/14 - у даљем тексту: Закон).

Циљ израде плана Генералне регулације је просторно уређење насеља Луковска бања и њеног непосредног окружења којим се обезбеђује рационална организација простора, усмерена изградња, уређење и заштита планског одручја.

Планом генералне регулације ће се обезбедити услови за: изградњу стамбених, пословних и стамбено-пословних објеката у функцији туризма и јавних објеката, реконструкцију, доградњу и надоградњу постојећих стамбених, пословних и стамбено-пословних објеката, изградњу и реконструкцију инфраструктурних мрежа и објеката, дефинисаће се подела грађевинског земљишта на јавно и остало грађевинско земљиште, намену површина са поделом на зоне или целине са истим правилима грађења, као и зона за које се обавезно доноси План детаљне регулације, односно локација за које се обавезно израђује урбанистички пројекат.

План представља основ за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе.

Рани јавни увид, као прва фаза у изради планског документа, ради се на основу члана 45а. Закона и садржи *Текстуални део* и *Графички део*, са општим циљевима и сврхом израде Плана, могућим решењима за развој просторне целине, могућим решењима за урбану обнову, као и ефектима планирања.

Предмет равног јавног увида јесу основна концептуална планска развојна решења, која се не односе на услове, могућности и ограничења грађења на појединачним катастарским или грађевинским парцелама.

За потребе израде ове фазе планског документа, прикупљени су подаци о постојећој урбанистичкој документацији, стању и капацитетима инфраструктурних мрежа и објеката, као и други подаци неопходни за израду Плана.

A. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. ОСНОВЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

1.1.1. Правни основ

План се ради на основу:

Закона („Сл.гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12-одлука УС, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14 и 145/),

Одлуке о изради („Сл.лист општине Коуршумлије“, бр. 05/16),

Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл.гласник РС“, бр.31/10, 69/10, 16/11 и 64/15).

1.1.2. Плански основ

Планско подручје сагледано је и просторним плановима вишег реда, чије су одреднице релевантне за израду овог Плана, и то:

Регионални просторни план за подручје Нишавског, Топличког и Пиротског управног округа („Сл.гласник РС“, бр. 1/13);

Просторни план подручја посебне намене слива акумулације „Селова“ („Сл.гласник РС“, бр.44/11);

Решења урбанистичких планова којима су разрађивана поједина подручја у обухвату Плана, биће преиспитана Планом детаљне регулације Луковска бања.

1.2. ОБАВЕЗЕ, УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА И ДРУГИХ РАЗВОЈНИХ ДОКУМЕНАТА

1.2.1 Извод из Просторног плана подручја посебне намене слива акумулације „Селова“ („Сл.гласник РС“, бр. 1/13)

На територији Просторног плана подручја посебне намене слива акумулације „Селова“, у даљем тексту Просторни план налази се Луковска Бања. Лежи на југоисточним падинама Копаоника, у долини Луковске реке, 36 km од Куршумлије. Позната је по највећем броју извора (37) и огромној количини од преко 100 l/s врелих (до 65° C) минералних вода. Вода спада у ред алкално-земноалкалних киселих хипертерми. Са надморском висином од 681 m представља највишу ваздушну бању у Републици Србији. Луковске топле и минералне воде појављују се у разбијеном изворишту, у уској зони, на дужини око 400 m, са обе стране Штавске реке. Издвајају се две групе извора: западна (Горња бања) са 20 природних извора и две бушотине; и источна (Доња бања), са 13 природних извора и две бушотине. У зони III санитарне заштите акумулације „Селова“ (површине око 331,52 km²) чијем захвату је Луковска бања, успоставља се режим контролисаних изградње и коришћења простора који обезбеђује заштиту квалитета вода и здравствену исправност воде изворишта, где је акценат на појачаним мерама санитације, а не рестрикцији која би угрожавала развој насеља.

Коришћење и уређење пољопривредног и шумског земљишта засниваће се на програму уређења пољопривредно-шумског земљишта у зонама заштите изворишта вода.

Потребно је уклонити постојеће дивље депоније и очистити водотокове од нагомиланог отпада. Обезбедиће се адекватна евакуација отпада из насеља.

У насељима и зонама са стамбеним, туристичким и економским објектима, где постоји могућност да се угрозе изданске, површинске воде и акумулација, обезбедиће се санитарно безбедно прикупљање и пречишћавање или одвођење отпадних вода ван слива акумулације, што условљава реализацију канализационих система и одговарајућих ППОВ. Где због конфигурације терена и разуђености, реализација канализационог система није реална примењује се санитација на нивоу домаћинстава или групе кућа, у складу са одредбама у поглављу III 1.1.2 Просторног плана подручја посебне намене слива акумулације „Селова”. Спровешће се комплетна санитација насеља, као и санација постојећих мини фарми, тако да испуњавају све санитарно-техничке услове који обезбеђују потпуну сигурност од загађивања вода и тла.

Развој и уређење локалне саобраћајне и техничке инфраструктуре реализоваће се без посебних захтева у погледу заштите акумулације.

У широј зони санитарне заштите изворишта подстиче се унапређење, очување и промовисање предела, уређивање видиковаца уз заштиту визура, и одрживо коришћење простора уз испуњење критеријума заштите, где озбиљни програми очувања, уместо да представљају ограничење у погледу привлачења туриста, треба да потпомогну креирању туристичког идентитета на овом простору.

Уређење и изградња туристичке зоне Лукова и Луковске Бање, које такође припадају широј зони санитарне заштите, дозвољено је уз поштовање мера шире зоне санитарне заштите изворишта и успостављања система за организовано управљање отпадом, нарочито у погледу сакупљања и пречишћавања отпадних вода.

Заштита, уређење, коришћење и развој природних ресурса

Луковска Бања се налази на 681 m н.в, што је чини највишим бањским местом у Републици Србији, окружена је висовима од преко 1000 m, па има пријатну умерену климу. Луковску Бању карактеришу обиље извора минералних вода, нетакнута природа шумовитог Копаоника и кристално чист ваздух. По броју извора минералних вода, различитог састава и температуре, и њиховој издашности (преко 100 l/s), спада у најбогатије у земљи.

Пољопривредно земљиште карактерише велики број малих, уситњених парцела, са пољопривредним газдинствима која имају мешовиту производњу. У скоро свим насељеним местима газдинства имају површине које се не обрађују (напуштено земљиште). Напуштено пољопривредно земљиште (лошијег квалитета) чешће се јавља у брдско планинском подручју, у насељеним местима у којима је миграција најјаче изражена.

Шуме и шумско земљиште представљају велики потенцијал подручја, као ресурс за развој дрвне индустрије, а посебно као станиште бројним биљним и животињским врстама.

Потенцијали заштите и одрживог коришћења природних вредности и предела су: специфичност геолошке грађе која се огледа кроз постојаност стена различитих геолошких периода; велика разуђеност рељефа и изражена висинска и климатска зоналност; условно повољна клима са континенталним и планинским карактером; богатство резервама подземних вода, које се огледа у постојању великог броја извора и врела; геотермалне воде; екосистеми и предели посебне вредности у погледу изворности и разноврсности флоре и фауне; постојање ендемских и заштићених и строго заштићених биљних и животињских врста; репрезентативни биолошки, геоморфолошки, геолошки, хидролошки и други процеси; подручје националне еколошке мреже; ЕМЕРАЛД подручје; међународно значајно подручје за птице, биљке и лептире.

Ограничења заштите и одрживог коришћења природних вредности и предела су: отежана приступачност и недовољна опремљеност подручја инфра и супраструктуром; појава ерозије и суша; прекомерни притисак смештајних објеката, туристичке инфраструктуре и њихова бесправна изградња на подручју Луковске Бање; неадекватна обавештеност посетилаца и локалног становништва о природним вредностима која се штите и начину њиховог очувања; недостатак кадрова и материјално-финансијских ресурса локалних самоуправа у успостављању и спровођењу заштите природних вредности и добара; тешкоће у наплати накнада за коришћење заштићених подручја.

Просторни развој туризма—Развој туристичке понуде базираће се на постојећим туристичким капацитетима, уз комплетирање туристичке понуде увођењем нових спортско-рекреативних садржаја, садржаја здравственог и етно туризма, традиционалних заната и сл. Потребно је капацитете у постојећим одмаралиштима и у приватном смештају проширити и стандардизовати у туристичке пансионе, од јавних служби унапредити културу, а од сервиса трговину и угоститељство. Културно-историјски споменици и археолошки локалитети, иако недовољно истражени, могу се укључити као допуна примарним видовима туризма или као „станице“ на туристичким рутама.

На планском подручју биће заступљени следећи видови туризма: спортско-манифестациони, излетничко-рекреативни, транзитни, сеоски туризам, лов и риболов, кружна путовања, туризам специјалних интересовања и други видови туризма претежно регионалног значаја.

Излетничко–рекреативни туризам карактеришу полудневна, дневна и викенд туристичка кретања, као и пасивна и активна рекреација, претежно домаћих туриста. Усмераваће се на претежно летње излетничко-рекреативне активности на акумулацији „Селова“ и Луковској Бањи, као што су: шетње, излети, купање и планинарење до околних планинских масива и видиковаца, те контакти са сеоским становништвом, сакупљање лековитог и ароматичног биља, а зими санкање, скијање, клизање и сл.

Луковска Бања (на источним падинама Копаоника) пружа услуге у здравственој, општој и спортској рехабилитацији. Луковска Бања има заокружену целогодишњу понуду разноврсних туристичких садржаја, користи се као ваздушна бања, али је богата и термалним изворима погодним за лечење реуматских и кожних болести. Поред приватних смештајних капацитета постоје два хотела: Копаоник и Јелак, који су у својој понуди објединили смештај, савремене медицинске третмане и базене са термалном водом.

Културна баштина након адекватне активације може да представља значајнији туристички потенцијал. Поред тога, у случају високо постављених насељених места постоји могућност за формирање комплекса и тачака „ваздушних бања“, а постоје и погодни услови за развој кружних и линеарних путовања организацијом планинарских и бициклических стаза и повезивањем са значајним међународним рутама. Сеоска насеља се углавном суочавају са дубоком економском и демографском кризом и немају значајнијих туристичких садржаја.

2. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА

2.1. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Територија УО Луково налази се у западном делу општине Куршумлија, у југозападном делу Србије на граници са АП Косовом. Овај брдско планински терен припада масиву Копаоника, и налази се на 680 mпv, а координате су му (43о10’ СГШ, 21о3’ИГД-од Гринича).

Луковска Бања налази се у северозападном делу општине Куршумлија, припада КО Луково површине 2554ha, и обухвата комплетан грађевински реон бање (Старе и Нове бање) и дела засеока Бабићи и Требиње.

Површина подручја Плана износи око 250 ha. Прелиминарне границе Плана и планираног грађевинског подручја, дате су на графичком прилогу Карта бр.П.1.: „Граница плана са претежном планираном наменом површина“.

2.2. АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

2.2.1. Грађевинско подручје са наменом површина

Луковска Бања представља центар МЗ за насеље (са Луковом) и има функције на том нивоу тј. опслужује својим објектима становништво целе МЗ (М. канцеларије, амбуланта, осмогодишња школа, продавнице, откупна станица-задруга, ресторан).

Луковска Бања је позната још из доба Римљана, веома је привлачно климатско лечилиште.

Осим административне, културне, образовне, здравствене, насеље Луково са Луковском Бањом има све значајнију привредну функцију (тепихара, бањски бунгалови, трговина) која опслужује и простор шири од МЗ (суседне МЗ, општина и републике).

Постојеће грађевинско подручје обухвата изграђено и уређено грађевинско земљиште дефинисано према претежним наменама површина за: јавне службе, комуналне делатности, спорт и физичку културу, зелене и слободне површине, становање и неизграђено земљиште са следећим наменама - пољопривредно земљиште и шумско земљиште, по североисточном ободу грађевинског подручја, са улогом заштитног појаса који обезбеђује и штити животну средину овог дела општине, истовремено обезбеђујући заштиту земљишта од спирања-ерозије.

Јавне службе егзистирају у централном делу бањског насеља кроз рад следећих служби:

- 1/ Образовање - *Основно образовање*, носилац ове функције у насељу
- 2 /Здравствена заштита становништва, организована је кроз рад здравствене станице (исповесте Дома здравља)
- 3/ Управа и државни органи, на планском подручју, у оба насеља постоје службе у виду месних канцеларија.

Изузев сеоског гробаља и објекта поште у Луковској бањи, на планском подручју не егзистирају други **комунални објекти** .

На планском подручју понуда **Спортско-рекреативних** објеката у функцији свакодневног опслуживања становништва у оквиру сеоских насеља на планском подручју, јесу отворени терени и игралишта, углавном уз школске објекте. За њих је карактеристично недовољно и неадекватно одржавање, недостатак помоћних објеката и техничке опреме.

Нарочито важно за рад осмогодишњих основних школа на планском подручју, је изостанак затворених спортских објеката, неопходних за одвијање наставе физичког васпитања.

Активности у домену културе на планском подручју готово да изостају. Послератни домови културе у сеоским насељима су неусловни или се користе за друге намене. Поједини културни догађаји се организују у оквиру постојећих туристичких садржаја, првенствено у Брзећу и Луковској Бањи, као и у сеоским школама.

Шуме и слободне зелене и површине, заступљене су кроз парк шуму која окружује бањски комплекс са јужне, источне и западне стране.

Становање

Центар максималне спратности П+1+Пк насеља, са сервисним функцијама и породичним становањем средње густине изграђености, на левој обали Штавске реке, обухватајући комплетно насеље наслоњено на пут за засеок Карићи са школом и спортским теренима и парковским површинама уз само речно корито.

Северно од тока Штавске реке, налазе се простори резервисани за комерцијалне и стамбени објекти спратности П+3+Пк .

Туризам и угоститељство

Хотел Копаоник је изграђен 2000. године и располаже са 51 собом. У приземљу хотела се налази медицински блок и топла веза са базеном са термалном водом. У склопу хотела се налазе ресторан и кафе бар. Хотел Јелак је изграђен 2009. године и располаже са 64 собе у делу Јелак А и 20 соба у делу Јелак Б. У приземљу хотела се налази ђакузи базен са термалном водом, сауна, сала за састанке, ресторан, кафе-бар, продавница, док се медицинско-терапеутски блок налази на првом спрату. Испред хотела се налазе два базена са топлим водом и млазницама, летња башта и паркинг.

Сеоски туризам подразумева стационарни вид туризма у приватном смештају (сеоским домаћинствима). Да би постао стабилан вид туризма планинског подручја зависиће од укупног развоја Луковске Бање како туристичког места специјализованих облика пољопривреде, унапређења услова сеоског становања и проналажење интереса мештана за пружање услуга туристима. У складу са бројем посетилаца и развојем претежно летње понуде подручја прилагођаваће се и њихова улога у развоју туристичке привреде (смештај, традиционална производња, кулинарство, производња хране и др).

Верски објекти - садашњи објекат цркве Св. Мине се налази на старом сеоском гробљу у насељеном месту Штава. Док једни тврде да црква Св. Мине потиче још из 12. века, други сматрају да је подигнута између 1614. и 1647. године за време патријарха Пајсија, од стране војводе Мркше Сићевског, истакнутог властелина српске деспотовине. Народно предање сведочи да су преци садашњих становника пренели при досељавању своју славу Св. Мину и саградили цркву. На плочи изнад портала у цркви стоји натпис да је саграђена и живописана у 17. веку. По неуспеху устанка и друге сеобе Срба 1737.године, Штава је опустела. Црква светог Мине се данас простире на површини од 44 ари и 28 m². Сачувана је у изворном облику као једнобродна грађевина од тесаног камена, покривена каменим плочама, димензија 9,35 x 5,80m, готово један метар укопана у земљу. Највећу вредност ове цркве представља очувано сликарство. Фреске су сликане у византијском стилу са постојаним бојама.

На малом простору осликани су сви важни догађаји из хришћанске историје.

2.2.2. Објекти и површине јавне намене

Према одредбама Закона о експропријацији, јавни интерес остварен је изградњом објеката и уређењем површина за следеће намене: 1) јавне службе - основно и предшколско образовање, здравствена заштита; државни органи и јавна управа - месне канцеларије; 2) комуналне делатности; 3) спорт и рекреацију; 4) инфраструктуру и то: комуналну и саобраћајну - саобраћајнице разних категорија: државни путеви, општински путеви, сабирне и секундарне; 5) јавно зеленило-парк шуме.

2.2.3. Коридори и регулација саобраћајница

Деоница државног пута ПБ реда број 414 (Мерћез-Луково-административна линија АП Косово и Метохија) је са асфалтним коловозним застором до Луковске Бање, док је до границе Просторног плана насипан туцаником.

На подручју Просторног плана доминирају општински путеви.

Мрежу општинских и локалних путева карактерише мала ширина попречног профила, док елементи подужног профила делимично задовољавају законом прописане параметре.

Хоризонтална и вертикална сигнализација углавном не постоји. Према подацима надлежних општинских служби за већину општинских путева истакнута је потреба за изградњу или реконструкцију у наредном периоду.

Поред техничко-експлоатационих карактеристика, на услове одвијања саобраћаја одлучујући утицај има и одржавање постојећих путних праваца тј. дотрајалост и оштећења на путевима која могу битно да утичу на смањење пропусне моћи, безбедност саобраћаја и нивоа услуга

2.2.4. Мреже и капацитети јавне комуналне инфраструктуре

У Луковској Бањи постоји изграђена канализациона мрежа на веома малим деловима територије насеља, а сакупљене отпадне воде се директно упуштају у локалне водотоке.

Мреже су повезане са телефонском централом „Куршумлија“, ранга чворне централе и телефонском централом „Брзеће“ као комутационим центром. Поред овога подручје Просторног плана је покривено и следећим истуреним комутационим степенима: Блажево, Велика Чука, Шпанце и Луковска Бања. Постојеће стање приступне мреже увелико превазилази капацитете приступних уређаја.

2.2.5. Шума

Зелене површине су у највећем делу под шумама, којим газду Србија шуме.

3. ОСНОВНА КОНЦЕПТУАЛНА РАЗВОЈНА ПЛАНСКА РЕШЕЊА

3.1. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Са становишта погодности, расположивих природних и антропогених туристичких ресурса, разноврсности и очуваности предела, као туристичке зоне за организацију препознатљиве туристичке понуде у III зони санитарне заштите акумулације „Селова“ издвојена је туристичка зона „Луковска Бања“.

Туристичка зона „Луковска Бања“ намењена је стационарном, излетничком и планинском туризму, уз транзитну функцију на туристичком правцу Луковска Бања – Копаоник. Функционисање Луковске Бање као његовог центра условљено је квалитетом саобраћајног повезивања, па је потребно реконструисати постојећу путну мрежу у циљу обезбеђивања адекватног приступа свим насељима унутар овог туристичког простора и унапредити саобраћајне везе ка Брусу и Лепосавићу. Развој туризма заснован је на изворима минералне воде, два блатна термална извора која су преуређена у отворене базене, изванредним условима за зимске спортове, али и напуштеном стамбеном фонду који се уз прилагођевање новој намени може сматрати завидним потенцијалом. Заокруживање целогодишње туристичке понуде ове туристичке зоне базираће се на одржању нивоа квалитета и проширењу постојећих капацитета у Луковској Бањи, развоју нових садржаја, у првом реду везаних за зимске спортове, као и ревитализацији припадајућих сеоских насеља кроз активирање руралног туризма. У планском периоду треба проширити и осавременити туристичку понуду савременим видовима туризма (spa, wellness), повезати је са спортско-рекреативним туризмом и на тај начин је прилагодити већем броју корисника. Уређење и изградња туристичке зоне Луковска Бања, у делу обухваћеном широм зоном санитарне заштите акумулације „Селова“, дозвољено је уз поштовање мера заштите и успостављање система за организовано управљање отпадом, нарочито у погледу сакупљања и пречишћавања отпадних вода.

На планском подручју установљени су повољни услови за изградњу простора, у складу. Планска решења биће усмерена ка остварењу следећих циљева:

Општи планирани циљеви:

Циљеви развоја туризма и уређења туристичких и рекреативних простора јесу:

- усклађивање уређења и опремања постојећих и нових простора намењених рекреацији и туризму са мерама заштите животне средине;
- рационално коришћење природних ресурса у складу са условима очувања, заштите и унапређења природе и животне средине;
- усклађивање туристичке понуде са трендовима светске и домаће тражње, социо-економским интересима и стандардима међународног тржишта;

- организовање садржајно заокружене и регионално интегрисане понуде дестинација и комплекса на основу препознатљивих мотива и уз интегрисање развоја туризма са комплементарним активностима;
- подстицање развоја туристичких подручја са најповољнијим условима за максимално продужење туристичке сезоне;
- повећање степена искоришћености капацитета туристичке понуде;
- унапређење спортско-рекреативних садржаја за децу и младе на Копаонику, као и здравствених садржаја у оквиру бањског туризма у Луковској Бањи;
- активирање потенцијала руралног туризма кроз укључивање локалног сеоског становништва у креирању туристичке понуде;
- активирање потенцијала културног туризма;
- обезбеђење адекватног саобраћајног приступа главним туристичким дестинацијама на Копаонику и у Луковској Бањи из правца Куршумлије, Прокупља и Ниша након реализације пројекта акумулације „Селова“ и потапања деоница државног пута ПА реда број 213 и државног пута ПБ реда број 414; и
- заокруживање целогодишње туристичке понуде базиране на постојећим капацитетима уз развој нових, комплементарних садржаја.

Планска решења је потребно дефинисати на начин да допринесу остваривању следећих оперативних циљева у демографском развоју, и то:

- смањивање миграција село-град и задржавање младог становништва предузимањем адекватних мера политике демографског и социо-економског развоја у правцу смањења незапослености стварањем могућности за запошљавање локалног становништва у области пољопривреде, прераде пољопривредних производа, туризма и рекреације;
- инфраструктурно опремање насеља као један од услова за развој привредних делатности, а у циљу демографског опоравка подручја плана;
- подизање нивоа образовне структуре становништва и смањење броја неписмених; побољшање социјалне и здравствене заштите становништва; просторно-функцијским односима и везама са окружењем подручја Просторног плана биће опредељен даљи развој насеља, приоритетно у коридорима: државног пута ПА реда број 211, државног пута ПА реда број 212, државног пута ПА реда број 213 и државног пута ПБ реда број 414 посебан значај имаће енергетска инфраструктура и електронске комуникације за подизање стандарда становништва, привредни развој, развој мреже насеља и развој туризма;

У области функционисања **јавних служби**, тежи се територијалној доступности јавних служби и квалитетнијем пружању услуга.

Основни потенцијали за развој јавних служби: постојећи капацитети као основ за формирање савремене и функционалне мреже садржаја за пружање јавних услуга, уз повећање ефикасности и мобилности, адаптацију и техничко опремање; наставак развоја препознатљивих специфичних јавних садржаја, у оквиру туристичке понуде Копаоника и Луковске Бање; удруживање јавног и приватног сектора у пружању јавних услуга (грађанска иницијатива, невладин сектор и сл).

3.2. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА

3.2.1. Оријентационо предвиђено грађевинско подручје

Планом се у оквиру подручја обухвата одређују и разграничавају јавне од осталих површине, као и намена и начин коришћења земљишта. Одлуком о изради Плана, дефинисан је основни циљ његове израде као „актуелне потребе уређивања овог туристичког подручја у III зони санитарне заштите акумулације „Селова“ и издавања локацијских услова и грађевинских дозвола“ у складу са основном наменом простора према Просторном плану.

Према утрђеним режимима заштите у односу на Просторни план, предвиђају се следећи видови туризма:

- сеоски туризам - допунска активност сеоског становништва (овај вид туризма тек треба озбиљно успоставити, а домаћинства за овај вид туризма треба опремати у локалном етно-стилу);
- излетнички туризам - у смислу целодневних и полудневних посета (организовани изласци у чисту природу, излетничке, пешачке, планинарске, ловачке и риболовне туре), уз формирање излетничких пунктова;
- викенд туризам - повремени боравак становника урбаних насеља;
- цикло туризам;
- ловни туризам – као допунска активност туриста у оквиру већ наведених видова туризма;
- риболовни туризам – као активност туриста у оквиру већ наведених видова;
- скијашки спортови – као активност туриста у оквиру већ наведених видова.

Концепција развоја заснива се на принципу реконструкције и проширења постојећих капацитета за допуну садржаја и изградњу нових простора, као и њиховог техничког и инфраструктурног опремања.

На подручју туристичке зоне „Луковска Бања“ поред постојећих садржаја могуће је градити и смештајне капацитете као еко-бунгалов (ekolodge), ресторан, спортске терене за рекреацију, објекте у функцији туризма (нпр. циклотуризам), бициклички клуб, риболовни клуб са специјалитетима од рибе, ловачки клуб са специјалитетима од дивљачи, спортски клубови и едукације, приступни пут, паркинг простор и остале инфраструктурне садржаје, што ће се разрађивати кроз израду плана генералне регулације;

Изградњу туристичких објеката вршити уз поштовање принципа интеграције еколошких и туристичких активности са комерцијалним, принципа био-климатске архитектуре, еколошких критеријума са малим степеном утицаја на средину, коришћења обновљивих извора енергије и напредних техника градње које користе сунце за грејање и ветар за климатизацију, употребе локалних грађевинских материјала, усаглашености са пејзажом, а уз услов одвођења свих отпадних вода ван слива акумулације.

Грађевинско земљиште у грађевинском подручју користиће се за јавне и остале намене.

У обухвату Плана, односно планираног грађевинског подручја предвиђају се следеће претежне намене:

Јавне службе

- основно образовање
- основна здравствена заштита
- специјализовани центар-секундарна здравствена заштита
- јавна управа (месне канцеларије)

Спорт и физичка култура

- спортски терен
- ски стазе

Комуналне делатности

- пошта
- гробље
- трафостанице
- резервоар водоснабдевања
- гасно постројење

Саобраћајне површине

- саобраћајнице и паркинзи

Зелене и слободне површине

- парковско зеленило
- заштитно зеленило

Становање

- становање умерених- бањско насеље
- становање ниских густина -викенд зона

Централне функције

- насељски центри бањског насеља

Пословне и радне зоне

- пословно-производно-трговински комплекс

Туристички комплекси

Угоститељство

Верски објекти

3.2.2. Површине јавне намене

На основу анализе постојећег стања и утврђивања могућности за развој на планском подручју у складу са нормативима, прописаним радијусима гравитирања и препорукама за остваривање потребног нивоа опремљености и квалитета објеката, за:

Објекти образовања и културе

Објекат основне школе задовољава потребе заступљене у овом подручју, и својим капацитетима може омогућити одвијање додатних функција или намена. Објекти културе не постоје као појединачни. Углавном се одвијају у објектима услужних делатности. Постоји потреба за изградњом културног центра, који би могао да се смести у непосредној близини хотела Копаник и блоизини основне школе.

Дечија заштита

Концепција организације простора парк шуме требало би да садржи две основне функционалне зоне:

Зона масовних активности – шетња, бављење спортом и другим врстама активног одмора.

Зона мирног одмора и шетње – предвидети систем пешачких стаза, бициклических стаза и места за миран одмор са амфитеатром.

Неопходна је изградња објекта дечје заштите, јер се објекат који је изграђен у те сврхе, поред бивше фабрике тепиха (сада преуређене у депадансе), припаја објекту депаданса (ресторан).

Парк шума

На том подручју не дозвољава се изградња објеката.

Концепција организације простора паркшуме требало би да садржи две основне функционалне зоне:

Зона масовних активности – шетња, бављење спортом и другим врстама активног одмора.

Зона мирног одмора и туристичке руте – предвидети систем пешачких, бициклических стаза и места за краћи одмор и медитирање.

Предложена организација простора поштује катастарско стање, омоћућавајући боље функционисање постојећих структура, коришћење простора према природно-еколошкој

валоризацији и рационалну изградњу планираних капацитета и садржаја са становишта урбанистичког развоја.

3.2.3. Површине за саобраћај

Саобраћајне површине обухватају: државни пута ПБ реда број 414 (Мерћез-Луково-административна линија АП Косово и Метохија је са асфалтним коловозним застором) до Луковске Бање, улице, туристичке стазе, комуникације, паркинге за аутомобиле, аутобусе, камионе/теретна возила, и сл.

Одвијање саобраћаја унутар планског подручја планира се сабирним и приступним саобраћајницама које треба да обезбеде приступ до сваке грађевинске парцеле. Преиспитаће се све саобраћајнице, односно деонице спорне за безбедно одвијање моторног и пешачког саобраћаја, као и за спровођење имовинске припреме.

За делове планског подручја у обухвату општине Куршумлија, услови уређења и изградње дисперзних туристичких садржаја ван насеља и концентрисане понуде у простору, за које се не раде урбанистички планови и урбанистички пројекти, садрже следеће одредбе:

- излетничке и планинарске стазе за пешаке, коњанике и планинске бициклисте користиће првенствено постојеће шумске и пољске путеве и стазе, уз уређење нових деоница, без угрожавања терена и шуме, са маркацијом и пратећим објектима;

- на теренима где нису непосредно угрожени туристи, дивљач и природа, могу се организовати и стазе за џипове и крос-мотоцикле;

- излетничке и планинарске стазе за пешаке, коњанике и планинске бициклисте су минималног профила од 2 m и нагиба до 60%, а стазе за џипове и крос-мотоцикле су профила од 4 m и нагиба до 60%;

- риболовне стазе и ревири подразумевају природно уређење делова обале са неопходним пратећим објектима, уз повезивање са одговарајућим излетничким и планинарским стазама у складу са одговарајућим риболовним основама;

- риболовне стазе и ревири су профила од 2 m са приступима обали и малим приземним објектима склоништа;

3.2.4. Површине на осталом земљишту

СТАНОВАЊЕ- Бањско насеље

Зоне становања дефинисане су постојећим стамбеним блоковима и утврђеним правцима ширења насеља, обухватајући становање умерених до ниских густина, са компатибилним наменама као пратећим функцијама уз становање. Формирају се попуном постојећих блокова, али и предвиђањем нових простора за стамбену изградњу вишег стандарда становања, уз остваривање рационалне искоришћености грађевинског земљишта.

ЦЕНТРАЛНЕ ФУНКЦИЈЕ

Поред објеката јавне намене, претежна намена у оквиру центара биће стамбено - пословна са трговачким и услужним функцијама (пошта, банка, трговина, услужне делатности, угоститељство, забава...), повезане пешачким комуникацијама са осталим налеглим садржајима.

ПРОИЗВОДНО-ЗАНАТСКО- ТРГОВИНСКИ КОМПЛЕКСИ

Предвиђа се попуна и заокруживање постојећих капацитета уз анимирање и опремање нових простора (у оквиру планираног бањског центра и потеза дуж доминантног саобраћајног праваца) за трговинске комплексе, пословно-комерцијалне садржаје (пословне зграде, хотели, бунгалови, ресторани и пратећи садржаји), пословне активности мањег или већег обима уз задовољавање услова заштите животне средине, делатности из области трговине, изложбени и продајни салони. Мала и средња предузећа која према нивоу еколошког оптерећења могу бити лоцирана на рубним деловима бањског насеља, тако да њихове функције не изазивају негативан утицај.

Како би се повећао ниво услуга, потребно је реализовати или унапредити сарадњу јавног и приватног сектора, локалних и невладиних организација, али и организовати комплементарне садржаје постојећој организацији у бањског насељу.

ТУРИСТИЧКИ КОМПЛЕКСИ

Досадашња тенденција развоја туризма у Луковској Бањи је била на акценту развоја бањског туризма. У будућем периоду бањски туризам ће бити носилац развоја овог предела, али потребно је искористити предности и погодности свих ресурса за развој и других видова туризма.

Врсте туризма:

1. wellness и здравље
2. спорт и рекреација – спортски туризам
3. пословна путовања и сусрети – пословни туризам
4. краћи и дужи одмори – излетнички и рурални туризам
5. историјска, природна и етнолошка баштина – етнолошки и еколошки туризам
6. култура, забава и приредбе – манифестациони туризам

Нацртом Плана ће бити јасно дефинисано грађевинско подручје и поједине намене у зависности од потреба и планираних капацитета.

3.3. ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

Предлог основних урбанистичких параметра дат је за претежне планиране намене површина.

3.3.1. Јавне службе

1/Образовање

- *Основно образовање*

Основна намена: основно образовање

Допунска намена: култура, здравство, спорт и рекреација, дечја и социјална заштита, администрација, становање у функцији основне делатности (домар)

Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле/комплекса: до 60%

Индекс изграђености грађевинске парцеле/комплекса: до 2,4

Највећа дозвољена висина објекта: до П+1

Паркирање и гаражирање: паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле:

1 паркинг место на 70m² корисне површине простора

2/Здравствена заштита

Основна намена: основна здравствена заштита - здравствена станица, амбуланта, специјализовани центар-секундарна заштита

Допунска намена: комерцијалне, административне и угоститељске делатности, апотека, спорт и рекреација, становање у функцији основне делатности (домар), инфраструктурни објекти

Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле/комплекса: до 70%

Индекс изграђености грађевинске парцеле/комплекса: до 2,4

Највећа дозвољена спратност објекта:

- до П+2, за објекте у оквиру специјализованог центра секундарне заштите

- до П+2, за здравствену станицу-амбуланту

Паркирање и гаражирање: паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле/комплекса; број паркинг места - 1 паркинг место на 70m² корисне површине простора.

3/Јавна управа

Основна намена: управа, државни органи, пошта, комунална администрација, здравство

Допунска намена: комерцијалне и административне услуге, инфраструктурни објекти

Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле/комплекса: до 70%

Индекс изграђености грађевинске парцеле/комплекса: до 2,1

Највећа дозвољена спратност објекта: до П+2

Паркирање и гаражирање: паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - 1 паркинг место на 70m² корисне површине простора.

3.3.2. Спорт и физичка култура

Основна намена: спорт и рекреација

Допунска намена: трговина, угоститељство, комерцијалне и услужне делатности, администрација, здравство, инфраструктурни објекти

Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле/комплекса:

- до 80% за спортске терене

- до 30% за остале објекте

Индекс изграђености грађевинске парцеле/комплекса: до 0,1

Највећа дозвољена висина/спратност објекта: до П+1, за трибине спратност није ограничена

Паркирање и гаражирање: паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - 1 паркинг место на 40 гледалаца.

3.3.3. Комуналне делатности - Пошта

Основна намена: пошта, управа, државни органи, , комунална администрација, здравство

Допунска намена: комерцијалне и административне услуге, инфраструктурни објекти

Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле/комплекса: до 70%

Индекс изграђености грађевинске парцеле/комплекса: до 2,1

Највећа дозвољена спратност објекта: до П+3

Паркирање и гаражирање: паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - 1 паркинг место на 70m² корисне површине простора.

3.3.4. Комуналне делатности - Гробље

Основна намена: сахрањивање

Допунска намена: наменска администрација, верски објекти, наменско угоститељство, наменска трговина, инфраструктурни објекти

Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле/комплекса: до 10% (односи се на објекте високоградње- капела, трговина итд.)

Индекс изграђености грађевинске парцеле/комплекса: до 2,1

Највећа дозвољена висина објекта: П до 5,0m

За објекте цркве П, без ограничења висине.

Паркирање и гаражирање: паркинг простор предвидети у оквиру комплекса; број паркинг места - 1 паркинг место на 200m² површине комплекса. Број гаража предвидети према потреби, у комплексу.

3.3.5. Саобраћајнице и терминали

Основна намена: саобраћајнице, стајалишта, одморишта

Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле/комплекса: до 100%

Индекс изграђености грађевинске парцеле/комплекса: до 1

Паркирање: паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - 1 паркинг место на 70m².

3.3.6. Парк шума , слободне зелене површине и заштитно зеленило

Основна намена: парк шума, парковско и заштитно зеленило, рекреација

Допунска намена: трговина, угоститељство, инфраструктурни објекти

Индекс заузетости грађевинске парцеле: до 5% (површина под објектом максимално 50m²)

Индекс изграђености грађевинске парцеле/комплекса: до 0,05

Највећа дозвољена висина објекта: П до 5,0m

Паркирање и гаражирање: У оквиру парк шуме није предвиђено паркирање и гаражирање.

3.3.7. Становање

1/ Становање умерених густина –Бањско насеље

Основна намена: становање (са макс. 3 стамбене јединице), пословање.

Допунска намена: комерцијалне услуге, занатске услуге, трговина, административне услуге, угоститељство, сервисне услуге, здравство, образовање, култура, верски објекти, инфраструктурни објекти

Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле/комплекса: до 50%

Индекс изграђености грађевинске парцеле/комплекса: до 1,0

Највећа дозвољена спратност објекта: до П+2+Пк

Паркирање и гаражирање: паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - за сваки стан 1 паркинг место и једно паркинг место на 70m² корисне површине пословног простора

2/ Становање ниских густина у приградском подручју (викенд зона)

Основна намена: становање (са макс. 2 стамбене јединице)

Допунска намена: комерцијалне услуге, занатске услуге, трговина, угоститељство, сервисне услуге, здравство, образовање, култура, социјална заштита, инфраструктурни објекти

Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле/комплекса: до 40%

Индекс изграђености грађевинске парцеле/комплекса: до 0,8

Највећа дозвољена спратност објекта: до П+1+Пк

Паркирање и гаражирање: паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - за сваки стан 1 паркинг место.

3.3.8. Централне функције - Бањски центар

Основна намена: становање, пословање

Допунска намена: култура, комерцијалне услуге, занатске услуге, трговина, административне услуге, угоститељство, сервисне услуге, становање, здравство, рекреација, парковска површина, образовање, дечије установе, социјалне установе, инфраструктурни објекти

Највећа дозвољена спратност објекта: до П+4

Паркирање и гаражирање: јавну гаражу/паркинг простор предвидети у оквиру зоне центра; број гаражних/паркинг места - најмање 20 паркинг места

3.3.9. Пословна зона

И/Пословно-производно-трговински комплекс

Основна намена: пословање, производња, складиштење, трговина

Допунска намена: пијаца, простор за изложбено-сајамске манифестације, магацински простор, занатство, угоститељство, здравство, образовање, дечије установе, култура и социјалне установе.

Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле/комплекса:

- до 60% за производне комплексе
- до 70% за пословно-трговинске комплексе

Индекс изграђености грађевинске парцеле/комплекса:

- до 1,2 за производне комплексе
- до 2,1 за пословно-трговинске комплексе

Највећа дозвољена висина објекта: до 14,0m

Паркирање и гаражирање: паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле/комплекса; број паркинг места - 1 паркинг место на 70m² корисне површине простора.

Број гаража предвидети према потреби, у комплексу.

3.3.10. Туристички комплекси (основни параметри)

Основна намена: туристичке комерцијалне услуге хотелског типа стационарне намене.

Компатибилне намене: услуге у функцији туризма (угоститељство), спорт и рекреација, здравство, бањски туризам. Однос пратећих намена у односу на претежну може бити максимално 50% на нивоу намене. На парцели се може наћи и само пратећа намена. Правила изградње основне намене примењују се и за компатибилну намену.

Забрањена намена: није дозвољена изградња објеката становања, производње, услуга које нису у директној функцији туристичког комплекса.

Услови за формирање парцеле:

- катастарска парцела може постати грађевинска уколико има облик и површину који омогућавају изградњу објекта у складу са правилима грађења и техничким прописима и која има приступ јавној саобраћајној површини;
- грађевинском парцелом се сматра постојећа катастарска парцела минималне ширине фронта према јавној саобраћајној површини 40.0 m и минималне површине 500 m²;
- нова грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 60.0 m и минималну површину 1000 m².

Број објеката на парцели: на свакој грађевинској парцели гради се један основни (главни објекат са рецепцијом) хотелски објекат. Поред класичне организације са једним објектом хотела са смештајним капацитетима, може се комплекс организovati и по принципу једног главног објекта са рецепцијом, рестораном, гаражом и више мањих типских објеката (смештајне јединице апартманског типа по правилу приземне). Цео комплекс се гради као јединствена урбанистичка целина и може бити на више парцела. Могућа је изградња других објеката у функцији допуне стационарног смештаја, то су објекти за спорт и рекреацију, угоститељство, паркирање у оквиру дозвољених урбанистичких параметара за парцелу. У оквиру парцеле дозвољена је изградња надстрешница, сеница, отворених базена, стакленика, зимских башти и отворених спортских терена, које не улазе у обрачун урбанистичких параметара.

Индекс заузетости парцеле:

- максимални индекс заузетости на парцели је 25%.

Спратност објекта:

- максимална планирана спратност је П+3;

- уколико се комплекс организује са централним објектом, тада је тај објекат максималне спратности П+3, а остали објекти су максимално П+Пк.

Слободне и зелене површине:

- минимални проценат слободних површина на парцели је 65%;
- минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 50%;
- обавезно је максимално очување постојећих зелених површине и квалитетне вегетације на парцели, посебно вредних стабала и група стабала;
- на стрмим теренима правилним избором вегетације обезбедити дренажу површинских вода без спирања горњег слоја и са спречавањем појава ерозије;
- обавезан је полупорозан застор са вегетацијом за надземне паркинг просторе и дрворедна стабла на свака 2 паркинг места;
- све равне кровове или терасе одржавати као зелене површине са минимум 30% озелењене површине (или "зелени" равни кровови - кровне баште или зеленило у посудама).

Положај објекта на парцели: објекат, према положају на парцели је слободностојећи.

Кота приземља:

- уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља је максимално 1.2 m виша од нулте коте, а приступ мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања;
- кота приземља објекта, када се објекат гради изнад нивоа саобраћајнице, не може бити нижа од коте те саобраћајнице.

Одстојање од бочне границе парцеле:

- минимално растојање објекта од бочних граница парцеле је 10 m.
- минимално одстојање других садржаја (који не улазе у обрачун параметара - отворени базени, сеници, стакленици, зимске баште и отворени спортски терени) је 2,5 m.

Растојање објекта од бочног суседног објекта:

- минимално растојање објекта од другог објекта на суседној парцели је 12m.

Растојање од задње границе парцеле:

- растојање грађевинске линије планираног објекта према задњој линији парцеле је минимално 1/4 висине објекта, али не мање од 4 m;
- изузетно мања растојања условљена специфичним обликом и пропорцијама парцеле и изградњом у непосредном суседству могу се утврдити изразом урбанистичког пројекта. Меродавно је растојање од објекта на суседној парцели.

Међусобно растојање објеката на парцели:

- међусобно растојање је минимално 1/2 висине вишег објекта, а за објекте ниже од 8 m не може бити мање од 4 m, а у складу са потребама организовања противпожарног пута.

Паркирање:

- паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг месту у зависности од категорије;
- максимална заузетост подземном гаражом је 20% површине парцеле;
- уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже на равном терену мора бити усклађена са котом терена, насута земљом и партерно уређена.

Услови за ограђивање парцеле:

- грађевинске парцеле према улици могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m;

- дозвољена висина ограде према суседној парцели је 1,4 m;
- ограда се изводи тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде,
- парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле.

Минимални степен комуналне опремљености:

- нови објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије;
- до изградње гасовода дозвољава се други начин грејања уз обавезно постављање одговарајућих филтера код грејања на фосилна горива.

Правила и услови за интервенције на постојећим објектима:

- сви постојећи објекти на парцели могу се реконструисати, доградити или надзидати у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и осталих правила грађења, уколико положај објекта према јавној површини задовољава услов дефинисан општим правилима;
- постојећи објекти на парцели који нису у складу са параметрима прописаним овим планом, не могу се дограђивати, већ је дозвољено само текуће одржавање, као и побољшавање услова коришћења (замена инсталација, увођење гаса, побољшање енергетске ефикасности и сл.). Ако се такав објекат уклања и замењује другим, за њега важе правила као и за сваку нову изградњу у овој зони;
- постојећи објекти на парцели чији индекс заузетости и спратност не премашују параметре из овог плана, а који су изграђени у складу са издатом дозволом према тада важећем урбанистичком плану, могу се доградити према постојећим линијама хоризонталне регулације за бочна и задња удаљења, осим у случајевима када грађевинска линија, планирана овим планом прелази преко објекта. Уколико су удаљења мања од прописаних овим планом, на дограђеним деловима се не могу постављати отвори стамбених просторија.

Спровођење плана за намену туристички комплекси: намена туристички комплекси налази се као компатибилна на површини планираној за зеленило - парк шума у Луковској бањи.

3.3.11. Угоститељство (основни параметри):

- Доминантна намена: угоститељство;
- Могућа, допунска намена: пословање, комерцијалне услуге, занатске услуге, здравство, школство, дечије установе, култура и социјалне установе, трговина, култура, спорт и рекреација, становање у функцији делатности објекта, инфраструктурни објекти;
- Забрана изградње: производни објекти који неповољно утичу на животну средину, складишта;
- Услови за образовање грађевинске парцеле: величина комплекса усаглашава се са потребама конкретне намене у складу са прописима и одговарајућим техничким нормативима;
- Индекс заузетости: до 70%;
- Највећа дозвољена спратност објеката: П+4, могућа изградња подземних етажа ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

3.3.12. Верски објекти

Основна намена: верски објекти

Допунска намена: култура, туризам, комерцијалне услуге, угоститељство, рекреација, инфраструктурни објекти

Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле/комплекса: до 50%

Индекс изграђености грађевинске парцеле/комплекса: до 0,7

Највећа дозвољена висина објекта: није ограничена

Паркирање и гаражирање: паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле/комплекса; број паркинг места - једно паркинг место на 20m² површине комплекса.

3.3.13. Оријентационо планирани капацитети мрежа инфраструктуре

За детаљну разраду планских решења потребно је да се у току поступка раног јавног увида прибаве услови надлежних предузећа и власника предметних инсталација који ће омогућити потребне податке за даљу израду Плана.

4. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Уређење и изградња туристичке зоне Лукова и Луковске Бање и Требиње, које припадају широј зони санитарне заштите, дозвољено је уз поштовање мера шире зоне санитарне заштите изворишта и успостављања система за организовано управљање отпадом, нарочито у погледу сакупљања и пречишћавања отпадних вода.

Планским решењима биће утврђено коришћење, уређење и заштита простора у циљу остваривања континуитета развоја и афирмације бањског насеља, уз поштовање постојећег стања изграђености, локалних интереса, постојећих ресурса и компаративних предности, јачањем функционалних веза са окружењем, превазилажењем и унапређивањем затеченог стања, а предложена планска решења биће у функцији спровођења смерница и циљева развоја утврђених плановима вишег реда и стратешким документима.

Уређењем простора и дефинисањем начина његовог коришћења, очекује се заустављање негативних демографских токова, као и побољшање образовне структуре становништва и туристичке атрактивности простора.

Ефекти планираних решења имају за циљ подстицај реструктурирања и развој малих и средњих предузећа и предузетништва предузимањем мера за унапређење инфраструктурне и комуналне опремљености постојећих и планираних локација.

Заштитом и презентацијом културно-историјског наслеђа и његовим интегрисањем у туристичку понуду допринеће се промовисању и развоју туризма, традиционалног и модерног угоститељства, праћеног развојем сектора услуга-сувенири, винарије, гастронимска понуда).

Санација и проширење постојеће канализационе мреже изградњом канализације и њиховим прикључком насељски колектор, као део насељског канализационог система, утицаће на смањење негативних утицаја постојећих загађивача на квалитет вода, чиме ће се побољшати квалитет површинских и подземних вода.

Даљи напредак највише спутавају недовршени инфраструктурни системи, посебно модернизација путне мреже. Луковска Бања се на основу вредности природног потенцијала, блиставе прошлости, насеобинског, туристичког и општег развоја може развити у туристичко средиште овог краја. Особита атрактивна одлика је висок степен развоја у античко и средњовековно доба, што треба да послужи као путоказ развоја у будућности.

Основни потенцијали за развој јавних служби: постојећи капацитети као основ за формирање савремене и функционалне мреже садржаја за пружање јавних услуга, уз повећање ефикасности и мобилности, адаптацију и техничко опремање; наставак развоја препознатљивих специфичних јавних садржаја, у оквиру туристичке понуде Луковске Бање; удруживање јавног и приватног сектора у пружању јавних услуга (грађанска иницијатива, невладин сектор и сл).

