

На основу члана 50. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС”, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлукаУС, 50/13-одлукаУС, 98/13-одлукаУС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25) и члана 67. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања (“Сл.гласник РС”, број 32/19 и 47/25), Комисија за планове града Лознице по заседањима одржаним 10.12.2025.године, 17.12.2025.године, 23.12.2025.године и 10.2.2026. године, доноси

ИЗВЕШТАЈ

о обављеном јавном увиду у нацрт

Плана генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача и Извештај о стратешкој процени утицаја Плана генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача на животну средину

I УВОДНИ ДЕО

Предмет извештаја је завршен јавни увид у Нацрт Плана генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача и Извештај о стратешкој процени утицаја Плана генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача на животну средину, и доношење закључака по примедбама са јавног увида по тачки 2. дневног реда 6. седнице Комисије за планове града Лозница.

Скупштина града Лознице је усвојила Одлуку о изради Плана генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача на седници одржаној дана 25.3.2021. године („Сл. лист града Лозница”, број 1/2021).

У складу са одредбама Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину, Одељење за планирање и изградњу донело је Одлуку о приступању изради стратешке процене утицаја Плана генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача на животну средину број Сл/2021 од 25.2.2021. године.

Обрађивач плана је „Инфоплан” доо из Аранђеловца, Улица ратних војних инвалида 4 у Аранђеловцу.

II ПРЕТХОДНЕ АКТИВНОСТИ И ПОСТУПАК ОБАВЉАЊА ЈАВНОГ УВИДА

Рани јавни увид је обављен у временском трајању од 28.10. до (закључно са) 11.11.2021. године.

Излагање материјала на рани јавни увид је организовано у канцеларији 130. Одељења за планирање и изградњу Градске управе Лозница. Сва заинтересована лица су била у могућности да поднесу примедбе и сугестије на изложен материјал у току трајања раног јавног увида у писаном облику.

За време трајања раног јавног увида упућене су примедбе на материјал од стране следећих лица: Митровић Милан из Лознице, Лазаревић Драган из Бање Ковиљаче, Радић Вељко из Бање Ковиљаче, Ђукић Ранко („Ђукић” доо) из Лознице, „Eternal Glory” доо Бања Ковиљача, Ђурђевић Далиборка из Бање Ковиљаче, Поповић Љиљана из Лознице, Ћебић Иванка из Ваљева, Рундић Марко из Лознице, Смиљанић Мирјана из Бање Ковиљаче, Рабљановић Милена из Бање Ковиљаче, Јовичић Милорад из Лознице, Радаљац Миленко из Лознице, Сенохладски Кенан из Бање Ковиљаче, Мирковић Зоран из Лознице, Вукосављевић Драгица и Вукосављевић Стефан из Бање Ковиљаче.

Након завршеног раног јавног увида упућене су две примедбе од стране: Група грађана из Бање Ковиљаче, Ђорђевић Драган из Бање Ковиљаче.

Пре одржавања раног јавног увида упућене су примедбе-иницијативе од стране: „Ђукић” доо из Лознице, Миленко Радаљац из Лознице, Група грађана из Бање Ковиљаче-потез око ОШ „Вера Благојевић” у Бањи Ковиљачи, Јелица Вујанић (пуномоћник Јордана Лукића) из Шапца, Марко Рундић из Лознице, Група грађана из Бање Ковиљаче, Група грађана из Улице Бориса Кидрича у Бањи Ковиљачи, Група грађана из Бање Ковиљаче.

Комисија за планове града Лозница је на 8. седници одржаној 23.11.2021. године донела

З А К Љ У Ч А К

где се усваја Извештај о обављеном раном јавном увиду поводом израде Плана генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача.

Комисија за планове је изнела сугестије за даљу израду нацрта плана да би, имајући у виду да је реч о бањском насељу, које има специфичне функције (лечење, опоравак, одмор и рекреација) требало прописати строжије урбанистичке параметре и правила грађења у погледу степена заузетости на парцели, минималног процента зеленила, паркирања и кретања инвалидних лица и друге, посебно за објекте за намењене за смештај гостију. Посебну пажњу посветити површинама јавне намене: планирању нових јавних зелених површина и дрвореда у уличном профилу; ширини тротоара и других пешачких стаза, који треба да омогуће кретање инвалидних лица; и др.

Такође, Комисија за планове је изнела сугестије да је потребно предвидети бициклички стазу уз постојећу обилазницу (државни пут) из правца Лознице до центра бање, да је потребно узети у обзир постојеће стање (има парцела које су евидентирание као грађевинско подручје у анализи постојећег стања, док у плану намене површина припадају земљишту ван грађевинског подручја (планиране као пољопривредно и сл.), потребно је препознати све изграђене објекте и због евентуалног озакоњења што је предмет израде овог плана, потребно је размотрити захтеве за задржавање намена планираних досадашњим планом у појасу око бањског парка (вишепородично становање, туризам..) и на обронцима планине Гучево што је била развојна компонента важећег плана са посебним освртом на усклађеност планиране изградње са бањским садржајима и захтеве грађана за преиспитивањем појединих саобраћајних решења (нрп. Улица Бориса Кидрича, планиране улице на потезу око ОШ „Вере Благојевић” и сл.).

Истакнут је проблем да је на подручју Бање Ковиљаче изграђен велики број викендица у приобалном делу уз реку Дрину, да не поседују дозволе и да би овај плански документ требао сагледати проблем њиховог озакоњења. Такође, потребно је искористити потенцијал приобаља Дрине и планирањем одређених садржаја омогућити да бања изађе на реку.

Констатовано је да катастарска подлога није постављена како треба, односно да је померена према Лозници.

Обрађивач плана "Инфоплан" доо из Аранђеловца је доставио Нацрт Плана генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача на стручну контролу 26.5.2022.године.

Комисија за планове је на 12. седници Комисије за планове града Лознице, одржаној дана 15.6.2022. године, разматрала Нацрт Плана генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача и донела следећи:

З А К Љ У Ч А К

Комисија за планове није дала позитивно мишљење на нацрт Плана генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача. Пошто обрађивач поступи по примедбама и сугестијама Комисије, а по провери надлежног Одељења, Нацрт Плана је потребно доставити поново на стручну контролу.

Обрађивач плана "Инфоплан" доо из Аранђеловца је доставио нови Нацрт Плана генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача на стручну контролу 20.12.2024.године.

Комисија за планове је на 30. седници Комисије за планове града Лознице, одржаној дана 26.3.2025. године, поново разматрала Нацрт Плана генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача и донела следећи:

З А К Љ У Ч А К

Комисија за планове је дала позитивно мишљење на нацрт Плана генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача. Пошто обрађивач поступи по примедбама и сугестијама Комисије, а по провери надлежног Одељења, Нацрт Плана се упућује на јавни увид у трајању од 30 дана.

Оглас о Јавном увиду у нацрт Плана и Извештај о СПУ и месту и времену одржавања јавне седнице, објављен је у дневном листу "Вечерње новости" од 23.10.2025. године и локалном листу "Лознички недељник" од 23.10.2025. године.

Оглас о продужењу Јавног увида у нацрт Плана и Извештај о СПУ, о месту и новом термину одржавања јавне презентације и јавне расправе као и о месту и промењеном времену одржавања јавне седнице, објављен је у дневном листу "Вечерње новости" од 20.11.2025. године и локалном листу "Лознички недељник" од 20.11.2025. године.

Јавни увид је обављен у периоду 23.10.2025. године до (закључно са) 3.11.2025. године када је Нацрт Плана и Извештај о СПУ изложен на огласној табли Одељења за планирање и изградњу и Скупштине града Лознице, као и на интернет страници града и када је заинтересована јавност могла да изврши увид у планско решење и стави писану примедбу на Нацрт Плана и Извештај о СПУ.

Јавна презентација и јавна расправа је одржана 12.11. и 24.11.2025. године у великој сали Скупштине града Лозница, са почетком у 11 часова.

Јавна седница одржана је дана 10.12.2025. године у великој сали Скупштине града Лознице са почетком у 11 часова.

III ПРИМЕДБЕ НА НАЦРТ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА И ЗАКЉУЧЦИ КОМИСИЈЕ

Током јавног увида на предметни нацрт Плана упућено је 73 примедбе и 8 одговора ималаца јавних овлашћења тражених на основу члана 47б Закона о планирању и изградњи.

Након завршеног јавног увида стигле су још 4 примедбе и то од: Зорана Терзића, Љиљане Сеизовић, Тање Глишић Матић и Горана Кнежевића, а од ималаца јавних овлашћења од: ЈП „Путеви Србије” (којим се потврђује одговор послат у току јавног увида), Министарства здравља, Сектор за инспекцијске послове, Одељење за санитарне инспекције (са поштанским штамбиљем од 4.12.2025.године, претходно достављеним електронском поштом у току јавног увида) и од „Инфраструктуре железнице Србије” ад Београд. Комисија је прихватила да узме у разматрање и примедбе пристигле након јавног увида.

На седници су присуствовали и своје примедбе су појаснили пред Комисијом: Бранислав Ђурђевић, Богдан Радумило, Милутин Ковачевић, Радмила Симић, Владимир Вуловић, Младен Милинковић, Драган Живојиновић, Милорад Јовичић, Capitalup доо Ниш, Мирослав Вукосављевић, Иванка Ђебић, Снежана Тошић и Драган Живојиновић, Милинко Калдесић и Милан Калдесић, Весна Ковачевић-Мирковић, Милка Куртеш, Бранислав Рогојевић, Адвокат

Владимир Драгићевић (пуномоћник Ружице Гајић Марковић), Инфофин доо Лозница, Православни епископ Епархије шабачке, Јован Лечић, Слободан Марковић и Драгана Ђуричић, Слободан и Зоран Петровић, Наташа Марковић пр Архитектонски биро Пун круг, Живорад Петровић, Милутин Ђорђић, Слободан Томић, Слободан Петровић, Адвокат Стефан Петровић (пуномоћник Женева Евро С), Љиљана, Шефка, Зоран и Драган Лазић, Bogoni Gruppo доо Београд, Зора Reichard Новичић, Мирко Чотрић, Олга Бабић, Minth Automotive Europe доо, Снежана Вучинић, Адвокат Владимир Драгићевић (пуномоћник DIV-Company доо Лозница) и Биљана Филиповић.

На јавној седници своје примедбе су допунили и појаснили следећи подносиоци под следећим бројем примедбе:

- Примедба бр. 6. (Радмила Симић): Тражи се да се кп. бр. 1208/3 и 1208/4 из пољопривредног земљишта преведу у грађевинско земљиште, пошто су на суседним парцелама изграђени стамбени објекти. Примедба је достављена у писаној форми на самој јавној седници.
- Примедба бр. 18. (Мирослав Вукосављевић): Појаснио је да се приговор односи на регулациону линију улице (да буде у складу са решењем о експропријацији из 1970. године) и на положај грађевинске линије (како је дато по дозволи објекту на суседној парцели кп. бр. 386/2 КО Бања Ковиљача).
- Примедба бр. 22. (Иванка Ћебић): Тражи да се остави могућност да се постојећи објекат преко ког прелази регулациона линија може реновирати.
- Примедба бр. 43. (Наташа Марковић пр Архитектонски биро Пун круг): Допунила је примедбу да се поред кп. бр. 1918/2 КО Бања Ковиљача примедба односи и на кп. бр. 1918/7 КО Бања Ковиљача.
- Примедба бр. 45. (Милутин Ђорђић): Допунио је примедбу у смислу да дозвољава да се рег. линија новопланиране улице са јужне стране постави на 0,5м од заједничке међе.
- Примедба бр. 46. (Томић Слободан): Допунио је примедбу предлогом да се у смерницама за спровођење плана текст допуни на следећи начин: „Обухват за израду урбанистичког пројекта (у зонама заштите) треба да одреди надлежно одељење за планирање и изградњу са комисијом за планове, а према идејном решењу које је претходно добило позитивно мишљење надлежног завода за заштиту споменика културе.”
- Примедба бр. 53. (Зора Reichard Новичић): Сматра да би требала бити већа спратност.
- Примедба бр. 54. (Мирко Чотрић): Сматра да би требала бити већа спратност.
- Примедба бр. 67. (Minth Automotive Europe доо): У минималном степену комуналне опремљености за апартманско-пансионски туризам на Гучеву треба оставити могућност прикључења објекта на септичку јаму до изградње канализационе мреже.

На јавној седници приговор је дао Радаљац Давид (Саве Ковачевића 23, Лозница):

- Тражи се да кп. бр. 3082/1 (део који није у водном земљишту), пређе из пољопривредног у грађевинско земљиште (за викендицу).

Комисија је прихватила да узме у разматрање и примедбу изнету на јавној седници.

Комисија је, на затвореном делу 6. седнице одржане у три наставка - 17.12.2025.године (са представницима Завода за заштиту споменика културе „Ваљево” и Републичког завода за заштиту споменика културе Београд), 23.12.2025. године и 10.2.2026.године (са представницима Завода за заштиту споменика културе „Ваљево” и Републичког завода за заштиту споменика културе Београд), донела закључке по поднетим примедбама на нацрт Плана генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача и Извештај о стратешкој процени утицаја Плана генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача на животну средину:

1. Бранислав Ђурђевић

Примедба се односи на кп. бр. 418 КО Бања Ковиљача на којој се налазе објекти под заштитом (објекти од значаја) Вила Загорка и Вила Ђурђевића. Тражи се да се наведени објекти изоставе из категорије „објекти од значаја“.

Став обрађивача: Примедба се делимично прихвата

Услови заштите културног наслеђа су уграђени у План на основу Студије заштите непокретног културног наслеђа на територији насељеног места Бање Ковиљаче, коју је за потребе израде Плана израдио Републички завод за заштиту споменика културе 2023. године.

Обзиром да ППР има обавезу да у планска решења имплементира наведену Студију, није могуће прихватити примедбе које су у супротности са Студијом.

Прихвата се да се Заводу предоче све примедбе које се односе на мере заштите културног наслеђа. Може се прихватити корекција Плана уколико се услови заштите прописане Студијом промене.

Може се додати смерница у Плану, да уколико се за појединачне објекте промене услови заштите, примењују се правила основне намене на парцели уз примену нових/промењених услова заштите.

Може се додати смерница у Плану, да уколико се за појединачне објекте промене услови заштите, примењују се правила основне намене на парцели.

Основна намена парцеле је становање ниске густине.

Закључак Комисије: Примедба се не прихвата, пошто није у складу са условима заштите које је дефинисао територијално надлежан завод, као ни са условима заштите из Студије заштите непокретног културног наслеђа на територији насељеног места Бање Ковиљаче, коју је за потребе израде Плана израдио Републички завод за заштиту споменика културе из Београда. Према допису „Одговори на примедбе на нацрт ППР-а за насељено место Бања Ковиљача” издатом од стране Завода за заштиту споменика културе „Ваљево” бр. 749/1 од 17.1.2025. године, вила Загорка и вила Ђурђевић се у Плану заштите и ревитализације градитељског наслеђа за потребе израде ППРа насељеног места Бања Ковиљача воде као „добра која уживају претходну заштиту” и као такви морају остати. Уколико дође до промена услова заштите надлежног завода, примењиваће се основна намена и правила дефинисана планом.

2. Богдан Радумило

Примедбом се тражи да парцела кп бр. 545/61 КО Бања Ковиљача буде грађевинска са наменом за изградњу туристичко-апартманских објеката.

Став обрађивача: Примедба се прихвата.

Парцела се налази у зони реке Дрине. Прихвата се промена намене у туризам апартманско-пансионски за парцеле и делове парцела које су намене остало зеленило. Не прихвата се промена намене на деловима парцела које су планиране као водно земљиште.

Закључак Комисије: Примедба се делимично/условно прихвата.

Парцела се налази у зони реке Дрине. Прихвата се промена намене у туризам апартманско-пансионски за парцеле и делове парцела које су намене остало зеленило. Не прихвата се промена намене на деловима парцела које су планиране као водно земљиште. Примењиваће се правила грађења за небрађено подручје, уз обавезно прибављање сагласности ЈВП „Србијаводе”.

3. Раде Радумило

Примедбом се тражи да парцеле кп. бр. 35/16 и 35/20 КО Бања Ковиљача буду грађевинске са наменом за изградњу туристичко-апартманских објеката.

Став обрађивача: Примедба се делимично прихвата.

Парцела се налази у зони реке Дрине. Прихвата се промена намене у туризам апартманско-пансионски за парцеле и делове парцела које су намене остало зеленило. Не прихвата се промена намене на деловима парцела које су планиране као водно земљиште.

Закључак Комисије: Примедба се делимично/условно прихвата.

Парцела се налази у зони реке Дрине. Прихвата се промена намене у туризам апартманско-пансионски за парцеле и делове парцела које су намене остало зеленило. Не прихвата се промена намене на деловима парцела које су планиране као водно земљиште. Примењиваће се правила грађења за небрањено подручје, уз обавезно прибављање сагласности ЈВП „Србијаводе”.

4. Томислав Стојановић

Примедба се односи на кп. бр. 877/10 Ко Бања Ковиљача, тражи се промена намене из пољопривредног у грађевинско за изградњу стамбеног и помоћног објекта.

Став обрађивача: Примедба је неоснована.

Парцела 877/10 је планирана као грађевинска са наменом становање ниске густине.

Закључак Комисије: Примедба је неоснована.

Парцела кп. бр. 877/10 КО Бања Ковиљача је планирана као грађевинска са наменом становање ниске густине.

5. Милутин Ковачевић

Подносилац примедбе је власник кп. бр. 1314/6 КО Бања Ковиљача на којој се налази озакоњен стамбени објекат. Примедба се односи на проширење гробља на кп. бр. 1312 која је у суседству подносиоца примедбе, имајући у виду ће мештани и деца пролазити по средини гробља, да се исто планира на клизишту као и да ће доћи до умањења вредности парцела због погледа на гробље.

Став обрађивача: Примедба се прихвата.

Прихвата се промена намене на парцели 1312 из намене гробље у мешовите намене средње густине.

Закључак Комисије: Примедба се прихвата.

6. Радмила Симић и потписници петиције (група грађана)

Примедба се односи на кп.бр. 1312 и 1311/1 КО Бања Ковиљача, чији је подносилац примедбе власник, и планирану изградњу гробља на њима. Тражи се промена намене из намене гробље и дозволи изградња терцијарних садржаја и стамбене изградње, и то за вишепородично становање. Приложен је списак са 48 потписника који се противе намени парцеле за проширење гробља и предлажу намену која је била до сада планирана тј.изградњу стамбених објеката.

Став обрађивача: Примедба се прихвата.

Прихвата се промена намене на парцели 1312 из намене гробље у мешовите намене средње густине.

Закључак Комисије: Примедба се делимично прихвата.

Прихвата се промена намене на парцели кп. бр. 1312 КО Бања Ковиљача. Неће бити планирано гробље. На кп.бр. 1312 и 1311/1 КО Бања Ковиљача ће бити планирано становање ниских густина (које даје могућност максимално 2 стамбене јединице + 4 јединице апартманског типа туризма), уз компатибилне намене као што су:

-Комерцијални садржаји - трговине, администрација и услужне делатности, већи угоститељски објекти; магацини, складишта.

- Туризам – апартманско-пансионског типа.

- Спортски објекти, терени и дечија игралишта итд.

Ова намена је планирана имајући у виду постојећи ниво и тип изграђености у окружењу (породична стамбена изградња), постојећи ниво инфраструктурне опремљености који је искључиво за породичну стамбену градњу, близина постојећег гробља, неповољан терен за изградњу објеката великих габарита због нагиба терена као и потенцијалних клизишта у непосредном окружењу.

Не прихвата се да се на парцелама планира вишепородично становање из горе поменутих разлога.

7. Мирослав Искић

Примедбом се тражи да се за парцелу кп. бр. 545/26 КО Бања Ковиљача дефинише зона у којој се налази и да се утврди намена која омогућава задржавање објеката за индивидуално становање и одмор.

Тражи се да се у СПУ детаљније резмотре постојећи објекти и да се констатује да предметни објекат нема негативан утицај на животну средину.

Тражи се да се објекат на кп.бр. 545/26 Бања Ковиљача уврсти у објекте који се задржавају уз поштовање услова заштите шумског земљишта.

Став обрађивача: Примедба се делимично прихвата, делимично је неоснована.

- неосновано је да није дефинисана зона – парцела 545/26 се налази у зони 13 Зона приобаља Дрине, са наменом Површине у зонама заштите са објектима за уклањање, односно намена остало зеленило.
- неоснован је захтев да СПУ детаљније размотри конкретни постојећи објекат, јер исто није предмет СПУ.
- неоснован је захтев у вези шумског земљишта, јер је парцела 545/26 у оквиру грађевинског подручја.
- Прихвата се да се у оквиру поглавља 7.6.8. Површине у зонама заштите са објектима за уклањање, дода смерница да се објекти у зонама санитарне заштите могу задржати уколико се за то прибаве посебни услови коришћења и сагласности надлежног предузећа за управљање зонама санитарне заштите.

Закључак Комисије: Примедба се не прихвата.

Парцела се налази у ужој зони санитарне заштите водоизворишта у којој важе следеће мере заштите: у простору II зоне санитарне заштите изворишта водоснабдевања не могу се градити или употребљавати објекти и постројења, користити земљиште или вршити друге делатности ако то угрожава здравствену исправност воде на изворишту и то:

- изградња или употреба објекта и постројења, коришћење земљишта или вршење друге делатности,
- стамбена изградња,
- употреба хемијских ђубрива, течног и чврстог стајњака,
- употреба пестицида, хербицида,
- узгајање, кретање и испаша стоке,
- камповање, вашари и друга окупљања људи,
- изградња и коришћење угоститељских и других објеката за смештај гостију,
- продубљавање корита и вађење шљунка и песка и
- формирање новог гробља и проширење постојећег.

Дозвољава се на парцелама на којима постоје изграђени објекти у ужој (II) зони санитарне заштите водоизворишта, уз дозволу и уз сагласност надлежног управљача водоизвориштем, да се може изградити водонепропусна септичка јама како би се смањио потенцијално штетан утицај на водоизвориште.

8. Владимир Вуловић

Примедбом се тражи да се парцела кп. бр. 2317 КО Бања Ковиљача планира као грађевинска са наменом туризам.

Став обрађивача: Примедба се прихвата за намену туризам апартаманско-пансионски.

Закључак Комисије: Примедба се прихвата за намену туризам апартаманско-пансионски.

9. Тања Глишић Матић

Примедбом се тражи да се за парцелу кп. бр. 545/12 КО Бања Ковиљача дефинише зона у којој се налази и да се утврди намена која омогућава задржавање објеката у функцији индивидуалног становања и одмора.

Тражи се да се у СПУ детаљније размотре постојећи објекти, њихов реалан утицај на простор и да се констатује да предметни објекат нема негативан утицај на животну средину.

Тражи се да се објекат на кп.бр. 545/26 Бања Ковиљача уврсти у објекте који се задржавају у функцији породичног становања и уз поштовање услова заштите шумског земљишта и прописаних ограничења изградње.

Тражи се да се планска документација усагласи са стварним стањем на терену, те да се обезбеди очување постојећих породичних објеката који не нарушавају природне и амбијенталне вредности простора у зони Зеленице.

Став обрађивача: Примедба се делимично прихвата, делимично је неоснована.

- неосновано је да није дефинисана зона – парцела 545/26 се налази у зони 13 Зона приобаља Дрине, са наменом Површине у зонама заштите са објектима за уклањање, односно намена остало зеленило.
- неоснован је захтев да СПУ детаљније размотри конкретни постојећи објекат, јер исто није предмет СПУ.
- неоснован је захтев у вези шумског земљишта, јер је парцела 545/26 у оквиру грађевинског подручја.
- Прихвата се да се у оквиру поглавља 7.6.8. Површине у зонама заштите са објектима за уклањање, дода смерница да се објекти у зонама санитарне заштите могу задржати уколико се за то прибаве посебни услови коришћења и сагласности надлежног предузећа за управљање зонама санитарне заштите.

Закључак Комисије: Примедба се не прихвата.

Парцела се налази у ужој зони санитарне заштите водоизворишта у којој важе следеће мере заштите: у простору II зоне санитарне заштите изворишта водоснабдевања не могу се градити или употребљавати објекти и постројења, користити земљиште или вршити друге делатности ако то угрожава здравствену исправност воде на изворишту и то:

- изградња или употреба објекта и постројења, коришћење земљишта или вршење друге делатности,
- стамбена изградња,
- употреба хемијских ђубрива, течног и чврстог стајњака,
- употреба пестицида, хербицида,
- узгајање, кретање и испаша стоке,
- камповање, вашари и друга окупљања људи,
- изградња и коришћење угоститељских и других објеката за смештај гостију,
- продубљавање корита и вађење шљунка и песка и
- формирање новог гробља и проширење постојећег.

Дозвољава се на парцелама на којима постоје изграђени објекти у ужој (II) зони санитарне заштите водоизворишта, уз дозволу и уз сагласност надлежног управљача водоизвориштем, да се може изградити водонепропусна септичка јама како би се смањило потенцијално штетан утицај на водоизвориште.

10. Младен Милинковић

Примедба се односи на кп.бр. 545/112, 545/207, 198, 197/3 КО Бања Ковиљача и тражи се да буду намене становање средње густине као што је на суседној кп. бр. 3609 КО Бања Ковиљача.

Став обрађивача: Примедба се делимично прихвата.

За делове парцела које се налазе у зонама санитарне заштите, а планирана је нека од намена за изградњу објеката, потребно је прибавити посебне услове коришћења и сагласности надлежног предузећа за управљање зонама санитарне заштите.

Закључак Комисије: Примедба се делимично/условно прихвата.

За делове парцела које се налазе у зонама санитарне заштите (у овом случају делови парцела су у широј (III) санитарне заштите водоизворишта), а планирана је нека од намена за изградњу објеката, потребно је прибавити посебне услове коришћења и сагласности надлежног предузећа за

управљање зонама санитарне заштите и не дозвољава се промена намене. За делове парцела које су изван зона санитарне заштите дозвољена је промена намене у становање средњих густина.

11. Младен Милинковић

Примедба се односи на кп.бр. 35/1, 35/5, 35/10, 35/11 КО Бања Ковиљача, да на тим парцелама буде туризам апартмански пансионски.

Став обрађивача: Примедба се делимично прихвата.

Парцела се налази у зони реке Дрине. Прихвата се промена намене у туризам апартманско-пансионски за парцеле и делове парцела које су намене остало зеленило. Не прихвата се промена намене на деловима парцела које су планиране као водно земљиште.

Закључак Комисије: Примедба се делимично/условно прихвата.

Парцеле се налазе у зони реке Дрине. Прихвата се промена намене у туризам апартманско-пансионски за парцеле и делове парцела које су намене остало зеленило. Не прихвата се промена намене на деловима парцела које су планиране као водно земљиште. Примењиваће се правила грађења за небрањено подручје, уз обавезно прибављање сагласности ЈВП „Србијаводе”.

12. Младен Милинковић

Примедба се односи на кп.бр. 545/205, 545/109 КО Бања Ковиљача, да на тим парцелама буде становање ниских густина, како је дато на суседним парцелама.

Став обрађивача: Примедба се делимично прихвата.

Прихвата се промена намене, уз напомену да за парцеле које се налазе у зонама санитарне заштите, а планирана је нека од намена за изградњу објеката, потребно је прибавити посебне услове коришћења и сагласности надлежног предузећа за управљање зонама санитарне заштите

Закључак Комисије: Примедба се делимично/условно прихвата.

Прихвата се промена намене на кп. бр. 545/205 КО Бања Ковиљача, уз напомену да за парцеле које се налазе у зонама санитарне заштите (у овом случају парцеле су у широј (III) санитарне заштите водоизворишта), а планирана је нека од намена за изградњу објеката, потребно је прибавити посебне услове коришћења и сагласности надлежног предузећа за управљање зонама санитарне заштите.

Не прихвата се део примедбе који се односи на парцелу кп. бр. 545/109 КО Бања Ковиљача на чијем је делу планирана саобраћајница, која је неопходна да се задржи ради функционисања дела стамбеног насеља.

13. Драган Живојиновић

Примедба се односи на кп.бр. 409/2 КО Бања Ковиљача– тражи се да се уклони ограничење које се односи на то да нису могућа два стамбена објекта на парцели. На тој парцели је већ изграђен други пословни објекат, који не може сада да претвори у стамбени објекат због проширења породице. Скидање ограничења може да се односи на већ изграђене објекте.

Став обрађивача: Примедба се делимично прихвата.

Услови заштите културног наслеђа су уграђени у План на основу Студије заштите непокретног културног наслеђа на територији насељеног места Бање Ковиљаче, коју је за потребе израде Плана израдио Републички завод за заштиту споменика културе 2023. године.

Обзиром да ППР има обавезу да у планска решења имплементира наведену Студију, није могуће прихватити примедбе које су у супротности са Студијом.

Прихвата се да се Заводу предоче све примедбе које се односе на мере заштите културног наслеђа. Може се прихватити корекција Плана уколико се услови заштите прописане Студијом промене.

Може се додати смерница у Плану, да уколико се за појединачне објекте промене услови заштите, примењују се правила основне намене на парцели уз примену нових/промењених услова заштите.

Прихвата се да се не ограничава број објеката на парцели. Сама намена парцеле – мешовита намена средње густине – дефинише кроз параметре следеће:

- Основна намена: пословање са породичним становањем (породично становање подразумева 2 стамбене јединице).
- Индекс заузетости: у III зони заштите НКД, индекс заузетости је 30%;
- Спратност је П+1+Пк у зонама I, II и III градитељског наслеђа.

Закључак Комисије: Примедба се прихвата.

14. Александар Рисимић

Примедба се односи на кп.бр. 1170/4 КО Бања Ковиљача, са планираном наменом остало зеленило (у широј зони заштите изворишта водоснабдевања). Тражи се да парцела буде грађевинска, планирана за изградњу објеката становања или пословања. Ако то није могуће и остане намена Остало зеленило, тражи се да се дају правила грађења за компатибилне намене на Остало зеленилу, а то је према табели компатибилних намена- пословање, услуге и туризам.

Став обрађивача: Примедба се не прихвата.

Парцела се налази у 3. зони санитарне заштите, такође у зони заштите железничке пруге је више од половине парцеле. Нема основа да се ова парцела планира за изградњу објеката.

Закључак Комисије: Примедба се делимично не прихвата, делимично је неоснована.

Парцела је у грађ. подручју, те је у том делу примедба неоснована. Парцела се налази у 3. зони санитарне заштите изворишта водоснабдевања, а у инфраструктурном појасу железничке пруге (25м од осовине најближег колосека) је више од половине парцеле. Стога се не прихвата да се промени намена на парцели у становање или пословање. Ова парцела се може планирати за изградњу **објеката у функцији железничке пруге, отворених спортских терена,..... и мањих услужних објеката у функцији спорта и рекреације**, уколико постоји директан приступ на јавни пут и уколико то дозволи надлежно комунално предузеће (3.зона заштите изворишта) и „Инфраструктуре Железнице Србије”. Ово правило треба прописати за све парцеле које су по намени „остало зеленило“, имају директан приступ на јавну саобраћајницу па и на оним које се већим делом налазе у инфраструктурном појасу железничке пруге.

15. Милорад Јовичић

Примедба се односи на кп.бр. 946/1 КО Бања Ковиљача, Тражи се да да мин. површина парцеле буде 5 ари а не 8 ари, индекс заузетости 50% а не 35%, спратност По+П+5+Пс а не П+3+Пс.

Став обрађивача: Примедба се не прихвата.

Уколико се испуне услови може се применити компатибилна намена Становање високих густина (мин. Парцела 15ари, Из 40%, спратност П+4+Пс).

Закључак Комисије: Примедба се не прихвата.

Уколико се испуне услови може се применити компатибилна намена Становање високих густина, уз израду урбанистичког пројекта и према посебним условима који су дати у правилима грађења за те намене (мин. површина парцеле је 15ари, индекс заузетости 40%, спратност П+4+Пс).

16. Велинка Бојичић Глишић и Небојша Томић

Примедба се односи на кп. бр. 164/1, 164/2, 164/7, 164/8, 161/2, 161/3 и 161/8 КО Бања Ковиљача – да буду мешовите намене високе густине.

Тражи се и да се задржи саобраћајница из важећег плана.

Став обрађивача: Примедба се делимично прихвата.

Неоснована је констатација да су наведене парцеле Производња и пословање. Све наведене парцеле су намене пословање и услуге.

Може се прихватити захтев да се планира Мешовита намена високе густине, међутим ни једна од наведених парцела није условна за ту намену (величина парцеле мин. 20 ари, ширина фронта мин. 35м...), тако да би морало да се спроведе укрупњавање парцела.

Не прихвата се корекција саобраћајног решења.

Закључак Комисије: Примедба се делимично прихвата.

Прихвата се захтев да се планира Мешовита намена високе густине, међутим ни једна од наведених парцела није условна за ту намену (величина парцеле мин. 20 ари, ширина фронта мин. 35м...), тако да би морало да се спроведе укрупњавање парцела. Не прихвата се корекција саобраћајног решења.

17. „Capitalup” доо Ниш

Примедба се односи на кп. бр. 1244/3, 1244/4, 1244/5, 1244/6 и 1244/7 КО Бања Ковиљача (настале препарцелацијом кп. бр. 1244/1, 1244/2 и 1245 КО Бања Ковиљача) тражи се да се из становања малих густина промени намена у становање ниских густина.

Став обрађивача: Примедба се прихвата.

Предлаже се намена Туризам апартманско пансионски.

Закључак Комисије: Примедба се прихвата.

18. Мирослав Вукосављевић

Примедба се односи на кп. бр. 386/2 КО Бања Ковиљача на којој се констатује незаконита грађевинска дозвола. Указује се на поступање Одељења за планирање и изградњу приликом издавања дозволе за градњу објекта на тој парцели. Указује се да је померање грађевинске линије на кп. бр. 386/2 КО Бања Ковиљача за око метар и по, према Улици Бориса Кидрича, угрозило куће иза. Исти законски услови важили су и за издавање грађ. дозволе инвеститору на кп. бр. 390/1 КО Бања Ковиљача, али је њему оправдано тражено да се помери приликом изградње објекта.

Постављено је питање зашто се Улица Бориса Кидрича проширује на 5м и да ли ће се поштовати Решење о експропријацији из 1970. године приликом формирања парцеле за улицу.

На јавној седници је допунио приговор у погледу положаја регулационе линије (да буде према решењу за експропријацију из 1970. године) као и на положај грађ. линије.

Став обрађивача: Примедба је неоснована.

Објекат на наведеној парцели има употребну дозволу, и као постојећи објекат се задржава у постојећем стању. Наводи из примедбе нису надлежност обрађивача плана.

Планирана грађевинска линија у северном фронту је 5м, у јужном је 3м.

Закључак Комисије: Примедба се делимично не прихвата, делимично је неоснована.

Примедба је неоснована у делу који се односи на изградњу суседног објекта пошто објекат на суседној парцели има употребну дозволу и тиме је стечена обавеза.

Не прихвата се промена положаја регулационе линије пошто је одређена минимална регулациона ширина планиране улице за двосмерни саобраћај. Експропријација по решењу из 1970. године није до краја спроведена. Такође, планиране грађевинске линије су одређене у зависности од дубина парцела и као такве дају зоне изградње довољне површине за изградњу планираних објеката.

19. Група грађана (13 потписника)

Примедба се односи на кп.бр. 133/1, 134/2, 134/3, 134/4, 135/1, 136/1, 136/2, 140/2 и 140/3 КО Бања Ковиљача (потписници су власници поменутих парцела)– приговор се односи на саобраћајницу, у делу уз железничку пругу и у близини поточног корита на потезу ка Улици Првог маја, пошто захвата приватне парцеле.

Став обрађивача: Примедба се не прихвата.

Планирана саобраћајница је неопходна због приступа новој локацији аутобуске станице и саобраћајне повезаности аутобуске станице.

Неосновано је поређење са блоком источно од ул. Првог маја који је другачијег саобраћајног оптерећења.

Неосновани су делови примедбе у вези обавезних подлога, алтернативних решења и оправданости јавног интереса.

Не прихвата се део примедбе који нуди алтернативно решење за трасирање саобраћајнице према потоку или прузи јер није адекватно за приступ планираној аутобуској станици и паркингу.

Неоснована је тврдња да је саобраћајница планирана због обостраног приступа парцелама наведеним у примедби већ је планирана због приступа аутобуској станици и паркингу.

Нетачни су наводи који тумаче законску регулативу.

Закључак Комисије: Примедба се делимично не прихвата, делимично је неоснована.

Планирана саобраћајница је неопходна због приступа новој локацији аутобуске станице и саобраћајне повезаности аутобуске станице.

Неосновано је поређење са блоком источно од Ул. Првог маја који је другачијег саобраћајног оптерећења.

Неосновани су делови примедбе у вези обавезних подлога, алтернативних решења и оправданости јавног интереса.

Неоснована је тврдња да је саобраћајница планирана због обостраног приступа парцелама наведеним у примедби већ је планирана због приступа аутобуској станици и паркингу.

Не прихвата се део примедбе који нуди алтернативно решење за трасирање саобраћајнице према потоку или прузи јер није адекватно за приступ планираној аутобуској станици и паркингу.

20. Бране Аврамовић, управник зграде у Улици Партизанска 2, Бања Ковиљача

Примедба се односи на паркирање у Улици Партизанска, да се спроведу сва донета акта, да се паркинг места која су рађена због зграде у Улици Партизанској 2 учине доступним станарима њихове зграде и свим грађанима, да се уклоне натписи "Приватни паркинг" који су поставили станари зграде из Улице Партизанске 4. Такође, захтевају да се спроведе наређење Одељења за инспекцијске послове и да се уради окретница на крају Улице по Регулационом плану из 2001. године.

Приговор прате прилози: Сагласност за изградњу паркинг места који ће бити у функцији предметног стамбеног објекта и виле „Партизанка” на кп. бр. 392/1 КО Бања Ковиљача, Елаборат о урбанистичко-техничким условима за изградњу стамбене зграде у Улици Партизанској у Бањи Ковиљачи, Технички извештај за изградњу и реконструкцију Улице Партизанске и изградњу паркинга на кп. бр. 392/1 КО Бања Ковиљача, Обавештење од стране Грађевинске инспекције за Гајић Ружицу у вези изграђених гаража.

Став обрађивача: Примедба се делимично прихвата, делимично је неоснована.

Прихвата се да се окретница Партизанске улице планира као јавна површина, односно парцела 392/2 ће у целости бити јавна.

Остали део примедбе, око решавања нелегалног подизања гаража и заузимања јавних површина није предмет плана.

Закључак Комисије: Примедба се делимично прихвата, делимично је неоснована.

Прихвата се да се окретница Партизанске улице планира као јавна површина, односно парцела кп. бр. 392/2 КО Бања Ковиљача ће у целости бити јавна.

Остали део примедбе, око решавања нелегалног подизања гаража и заузимања и начина коришћења постојећих паркинг места није предмет плана.

21. Група грађана (13 потписника)

Примедба се односи на кп.бр. 133/1, 134/2, 134/3, 134/4, 135/1, 136/1, 136/2, 140/2 и 140/3 КО Бања Ковиљача (потписници су власници поменутих парцела)– приговор се односи на саобраћајницу, у

делу уз железничку пругу и у близини поточног корита на потезу ка Улици Првог маја, пошто захвата приватне парцеле.

Став обрађивача: Примедба се не прихвата.

Планирана саобраћајница је неопходна због приступа новој локацији аутобуске станице и саобраћајне повезаности аутобуске станице.

Неосновано је поређење са блоком источно од ул. Првог маја који је другачијег саобраћајног оптерећења.

Неосновани су делови примедбе у вези обавезних подлога, алтернативних решења и оправданости јавног интереса.

Не прихвата се део примедбе који нуди алтернативно решење за трасирање саобраћајнице према потоку или прузи јер није адекватно за приступ планираној аутобуској станици и паркингу.

Неоснована је тврдња да је саобраћајница планирана због обостраног приступа парцелама наведеним у примедби већ је планирана због приступа аутобуској станици и паркингу.

Нетачни су наводи који тумаче законску регулативу.

Закључак Комисије: Примедба се делимично не прихвата, делимично је неоснована.

Планирана саобраћајница је неопходна због приступа новој локацији аутобуске станице и саобраћајне повезаности аутобуске станице.

Неосновано је поређење са блоком источно од Ул. Првог маја који је другачијег саобраћајног оптерећења.

Неосновани су делови примедбе у вези обавезних подлога, алтернативних решења и оправданости јавног интереса.

Неоснована је тврдња да је саобраћајница планирана због обостраног приступа парцелама наведеним у примедби већ је планирана због приступа аутобуској станици и паркингу.

Не прихвата се део примедбе који нуди алтернативно решење за трасирање саобраћајнице према потоку или прузи јер није адекватно за приступ планираној аутобуској станици и паркингу.

22. Иванка Ћебић

Примедба се односи на кп. бр. 945 КО Бања Ковиљача тј. на положај планираног потока преко парцеле чиме се површина парцеле значајно умањује. Такође, ставља приговор на положај регулационе линије која је планирана преко постојећег објекта, што значи да би исти морао бити срушен.

Одузимањем планираних површина смисао власништва на парцели се губи, те се из тих ралога противи одузимању делова својих непокретности.

На јавној седници поставила је питање да ли ће на постојећем објекту преко ког је планирана регулациона линија моћи да се обави инвестиционо одржавање и реновирање до експропријације.

Став обрађивача: Примедба се прихвата.

Кориговаће се парцела „потока“ у складу са постојећим катастарским стањем. „Поток“ на парцели 943 је канал који се може зацевити.

Закључак Комисије: Примедба се делимично прихвата.

Прихвата се да се коригује парцела „потока“ у складу са постојећим катастарским стањем. „Поток“ на парцели кп. бр. 943 КО Бања Ковиљача је канал који се може зацевити.

Не прихвата се померање регулационе линије, али ће се оставити могућност инвестиционог одржавања и санације објекта до експропријације.

23. Снежана Тошић и Драган Живојиновић

Примедба се односи на кп.бр. 1793/1 КО Бања Ковиљача– тражи се да се намена преиначи из шумског земљишта у спорт и рекреацију на око 20% парцеле (уз Гучевски пут).

Став обрађивача: Примедба се прихвата.
Закључак Комисије: Примедба се прихвата.

24. Милинко и Милан Калдесић

Примедба се односи на кп.бр. 545/203 КО Бања Ковиљача – уместо зеленила да буде становање ниске густине.

Став обрађивача: Примедба се делимично прихвата.

За парцеле које се налазе у зонама санитарне заштите, а планирана је нека од намена за изградњу објеката, потребно је прибавити посебне услове коришћења и сагласности надлежног предузећа за управљање зонама санитарне заштите.

Закључак Комисије: Примедба се делимично/условно прихвата.

Прихвата се промена намене у становање ниских густина, с тим да за парцеле које се налазе у зонама санитарне заштите (у овом случају парцеле су у широј (III) санитарне заштите водоизворишта), а планирана је нека од намена за изградњу објеката, потребно је прибавити посебне услове коришћења и сагласности надлежног предузећа за управљање зонама санитарне заштите.

25. Милинко Калдесић

Примедба се односи на кп.бр. 35/6, 35/2, 35/8, 34/1, 35/4 КО Бања Ковиљача – уместо зеленило да буде туризам-апартманско пансионски (дати су непрецизни бројеви парцела).

Став обрађивача: Примедба се делимично прихвата.

Прихвата се промена намене у туризам апартманско-пансионски, осим за већи део парцеле 34/1 која је водно земљиште.

Закључак Комисије: Примедба се делимично/условно прихвата.

Парцеле се налазе у зони реке Дрине. Прихвата се промена намене у туризам апартманско-пансионски за парцеле и делове парцела које су намене остало зеленило. Не прихвата се промена намене на деловима парцела које су планиране као водно земљиште. Примењиваће се правила грађења за небрањено подручје, уз обавезно прибављање сагласности ЈВП „Србијаводе”.

26. Весна Ковачевић-Мирковић

Примедба се односи на кп.бр. 545/204 КО Бања Ковиљача да се из зеленило планира за становање као што је дато на парцелама у окружењу.

Став обрађивача: Примедба се делимично прихвата.

За парцеле које се налазе у зонама санитарне заштите, а планирана је нека од намена за изградњу објеката, потребно је прибавити посебне услове коришћења и сагласности надлежног предузећа за управљање зонама санитарне заштите.

Закључак Комисије: Примедба се делимично/условно прихвата.

Прихвата се промена намене у становање ниских густина, с тим да за парцеле које се налазе у зонама санитарне заштите (у овом случају парцела је у широј (III) санитарне заштите водоизворишта), а планирана је нека од намена за изградњу објеката, потребно је прибавити посебне услове коришћења и сагласности надлежног предузећа за управљање зонама санитарне заштите.

27. Весна Ковачевић-Мирковић

Примедба се односи на кп. Бр. 35/21, 545/170, 35/22, 36/8, 36/7, 36/6 и 36/1 КО Бања Ковиљача тражи се да се из зеленила промени у туризам (апартманско-пансионски).

Став обрађивача: Примедба се делимично прихвата.

Парцела се налази у зони реке Дрине. Прихвата се промена намене у туризам апартманско-пансионски за парцеле и делове парцела које су намене остало зеленило. Не прихвата се промена намене на деловима парцела које су планиране као водно земљиште.

Закључак Комисије: Примедба се делимично/условно прихвата.

Парцеле се налазе у зони реке Дрине. Прихвата се промена намене у туризам апартманско-пансионски за парцеле и делове парцела које су намене остало зеленило. Не прихвата се промена намене на деловима парцела које су планиране као водно земљиште. Примењиваће се правила грађења за небрањено подручје, уз обавезно прибављање сагласности ЈВП „Србијаводе”.

28. Вера Петровић

Примедба се односи на кп.бр. 211/1 КО Бања Ковиљача – планом је дата грађевинска линија према потоку од 11м чиме се онемогућује градња било каквог објекта на парцели и тражи се да мин. површина парцеле буде 5 ари а не 8 ари.

Став обрађивача: Примедба се не прихвата.

Обавезна је заштита водног земљишта и планирано је уређење и регулација водних токова. Евентуално се може смањити ширина заштитног појаса на 8м од осовине обострано, али то не утиче на могућности изградње на овој парцели.

Постојећи објекти се задржавају уз могућност интервенција у оквиру постојећг габарита.

Закључак Комисије: Примедба се делимично/условно прихвата.

Прихвата се да се размотри могућност смањења удаљења грађевинске од регулационе линије на минимално растојање у зависности од услова за регулацију потока, и да се обезбеди заштитни појас поред потока ради одржавања. Не прихвата се смањење минималне површине парцеле, с обзиром да је планирана намена становање средњих густина.

29. Богдан Радумило

Примедба се односи на кп.бр. 545/61 и 545/168 КО Бања Ковиљача – да се уместо зеленила планирају туристичко-апартмански објекти.

Став обрађивача: Примедба се делимично прихвата.

Прихвата се за парцелу 545/61 - намена туризам апартманско-пансионски, уз напомену да парцела самостално није условна већ је потребно укрупњавање са суседним парцелама.

План ће кориговати намену и планираће се јавни приступни пут.

Не прихвата се за парцелу 545/168 преко које би се планирао приступни пут.

Закључак Комисије: Примедба се делимично/условно прихвата.

Парцеле се налазе у зони реке Дрине. Прихвата се промена намене у туризам апартманско-пансионски за парцеле и делове парцела које су намене остало зеленило. Не прихвата се промена намене на деловима парцела које су планиране као водно земљиште. Примењиваће се правила грађења за небрањено подручје, уз обавезно прибављање сагласности ЈВП „Србијаводе”.

30. Раде и Урош Радумило, Ненад и Катарина Стојаковић, Милинко Калдесић и Марко Ивановић

Примедба се односи на кп.бр. 35/16, 35/20 КО Бања Ковиљача– да се уместо зеленила планирају туристичко-апартмански објекти.

Став обрађивача: Примедба се делимично прихвата.

Парцела се налази у зони реке Дрине. Прихвата се промена намене у туризам апартманско-пансионски за парцеле и делове парцела које су намене остало зеленило. Не прихвата се промена намене на деловима парцела које су планиране као водно земљиште.

Закључак Комисије: Примедба се делимично/условно прихвата.

Парцеле се налазе у зони реке Дрине. Прихвата се промена намене у туризам апартманско-пансионски за парцеле и делове парцела које су намене остало зеленило. Не прихвата се промена намене на деловима парцела које су планиране као водно земљиште. Примењиваће се правила грађења за небрањено подручје, уз обавезно прибављање сагласности ЈВП „Србијаводе”.

31. Владимир Вуловић – допуна примедбе

Гондола иде преко његове парцеле кп. бр. 2317 КО Бања Ковиљача и других објеката. Тражи се да парцела буде грађевинска. Указује се на постојање темеља започете цркве у парку у нади да ће иста бити обновљена.

Прилаже две од три књиге које је издао а које говоре о развоју бање у претходном периоду.

Став обрађивача: Примедба се делимично прихвата.

Прихвата се да парцела 2317 буде грађевинска са наменом туризам апартманско пансионски.

Прихвата се да се гондола графички не приказује због недовољно података о траси већ да се решава ПДР, с тим у вези допуниће се и текстуални део плана.

Не прихвата се део у вези изградње цркве у парку. Прихвата се да се, уколико то Завод потврди, место остатака цркве која је била у изградњи, али не и изграђена, адекватно обележи. Изградња нове цркве у парку (било на темељима започете цркве или било где у парку) није садржај који одговара функцији и начину коришћења парка.

Закључак Комисије: Примедба се делимично прихвата.

Прихвата се да парцела 2317 буде грађевинска са наменом туризам апартманско пансионски.

Прихвата се да се гондола графички не приказује због недовољно података о траси већ да се решава ПДР, с тим у вези допуниће се и текстуални део плана.

У вези приговора који се односи на обнови порушене цркве у бањском парку, Закључак Комисије ће бити дефинисан након изјашњења Републичког завода за заштиту споменика културе из Београда (обрађивача Студије заштите непокретног културног наслеђа на територији насељеног места Бања Ковиљача) и Завода за заштиту споменика културе „Ваљево” (обрађивача Плана заштите и ревитализације градитељског наслеђа за потребе израде Плана генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача).

32. Милка Куртеш

Примедба се односи на кп.бр. 545/10, 545/11, 545/15, 545/16, 1003/3, 998/3 и 1007 КО Бања Ковиљача.

Примедба се односи на то да се план усагласи са стањем на терену, да се реално процени утицај објеката и констатује да они немају негативан утицај на средину и да се задрже постојећи објекти.

Указује се да су изграђени објекти типа сојеница (приложене су фотографије), чија је висина изнад нивоа 100годишњих вода, да се не смањује пропусна моћ корита и не омета проток вода и леда. Двориште нема засада који би се третирали хемијским препаратима, објекти имају водонепропусну септ. јаму која се редовно празни. Од 2019. године се баве туризмом и објекти имају категорију 4 звездице.

Став обрађивача: Примедба се делимично прихвата.

Прихвата се да се у оквиру поглавља 7.6.8. Површине у зонама заштите са објектима за уклањање, дода смерница да се објекти у зонама санитарне заштите могу задржати уколико се за то прибаве посебни услови коришћења и сагласности надлежног предузећа за управљање зонама санитарне заштите.

Остали део примедбе се не прихвата зато што се објекти налазе у 2. зони санитарне заштите.

Закључак Комисије: Примедба се не прихвата.

Парцела се налази у ужој зони санитарне заштите водоизворишта у којој важе следеће мере заштите: у простору II зоне санитарне заштите изворишта водоснабдевања не могу се градити или употребљавати објекти и постројења, користити земљиште или вршити друге делатности ако то угрожава здравствену исправност воде на изворишту и то:

- изградња или употреба објекта и постројења, коришћење земљишта или вршење друге делатности,
- стамбена изградња,
- употреба хемијских ђубрива, течног и чврстог стајњака,
- употреба пестицида, хербицида,
- узгајање, кретање и испаша стоке,
- камповање, вашари и друга окупљања људи,
- изградња и коришћење угоститељских и других објеката за смештај гостију,
- продубљавање корита и вађење шљунка и песка и
- формирање новог гробља и проширење постојећег.

Дозвољава се на парцелама на којима постоје изграђени објекти у ужој (II) зони санитарне заштите водоизворишта, уз дозволу и уз сагласност надлежног управљача водоизвориштем, да се може изградити водонепропусна септичка јама како би се смањио потенцијално штетан утицај на водоизвориште.

33. Рогојевић Бранислав

Примедба се односи на кп. бр. 153/1, 153/2; 153/3; 153/4; 154/1, 154/2, 154/4, 154/5, 153/2, 152/2, 152/1 и 153/5 КО Бања Ковиљача – уместо зеленило планирати: становање средњих густина, пословање и услуге или спорт и рекреација (у приватној својини).

Обрађивач је на јавној седници појаснио да се примедба делимично прихвата с обзиром да је подносилац захтева поднео две примедбе са различитим захтевима за исте парцеле, па је потребно да се изјасни коју намену заправо жели.

Подносилац примедби је појаснио да је поднео захтеве за различите намене како би оставио простор за више опција, а оставио је обрађивачу и комисији да прихвати адекватнију.

Став обрађивача: Примедба се делимично прихвата.

Закључак Комисије: Примедба се делимично прихвата.

Прихвата се да намена предметних парцела буде спорт и рекреација, не прихвата се да намена парцела буде становање средњих густина, пословање и услуге, имајући у виду њихов положај, на главном уласку у бању у ком су махом планирани спортско-рекреативни садржаји са зеленилом.

34. Рогојевић Бранислав

Примедба се односи на кп. бр. 153/1, 153/2; 153/3; 153/4; 154/1, 154/2, 154/4, 154/5, 153/2, 152/2, 152/1 и 153/5 КО Бања Ковиљача – уместо зеленило планирати: спорт и рекреацију (у приватној својини).

Обрађивач је на јавној седници појаснио да се примедба делимично прихвата с обзиром да је подносилац захтева поднео две примедбе са различитим захтевима за исте парцеле, па је потребно да се изјасни коју намену заправо жели.

Подносилац примедби је појаснио да је поднео захтеве за различите намене како би оставио простор за више опција, а оставио је обрађивачу и комисији да прихвати адекватнију.

Став обрађивача: Примедба се делимично прихвата.

Закључак Комисије: Примедба се прихвата.

Прихвата се да намена предметних парцела буде спорт и рекреација.

35. Ружица Гајић, пуномоћник Драгићевић Владимир

1. Примедба на мере заштите Вила Катарина према којима је није дозвољена изградња објеката, односно да се дозвољава постојање једног помоћног објекта, висине II (гаража, остава) на кп.бр. 388/9 КО Бања Ковиљача, а што је у супротности са Информацијама о мерама техничке заштите и другим радовима на изградњи новог објекта на кп. 388/9 коју

је издао Завод за заштиту културе Ваљево, као и у супротности са Одлуком о утврђивању виле Катарина у Бањи Ковиљачи за споменик културе, према којој је ова парцела у заштићеној околини споменика културе.

2. Примедба се односи на изградњу окретнице у наставку Улице Бориса Кидрича, такође и на потребу да се дефинише окретница у Ул. Партизанска (на месту где су у парцели пута бесправно подигнуте гараже) како би се омогућио прилаз подносиоцу приговора и на нелегалну канализацију преко парцеле кп. бр. 388/1 КО Бања Ковиљача (вила Катарина). На месту планиране окретнице из Улице Бориса Кидрича се налази ревизиона шахта. На парцели се налази и бунар питке воде који би оваквим решењима био угрожен.
3. Примедба на пешачки прилаз (кп. 388/10 КО Бања Ковиљача) од Ул. Славонске Дивизије до кп. бр. 388/1 КО Бања Ковиљача (непотребан, отежава прилаз кп. бр. 388/1 КО Бања Ковиљача) и за израду шеталишта из Ул. Партизанска.

Став обрађивача: Примедба се делимично/условно прихвата.

Услови заштите културног наслеђа су уграђени у План на основу Студије заштите непокретног културног наслеђа на територији насељеног места Бање Ковиљаче, коју је за потребе израде Плана израдио Републички завод за заштиту споменика културе 2023. године.

Обзиром да ППР има обавезу да у планска решења имплементира наведену Студију, није могуће прихватити примедбе које су у супротности са Студијом.

Прихвата се да се Заводу предоче све примедбе које се односе на мере заштите културног наслеђа. Може се прихватити корекција Плана уколико се услови заштите прописане Студијом промене.

Може се додати смерница у Плану, да уколико се за појединачне објекте промене услови заштите, примењују се правила основне намене на парцели уз примену нових/промењених услова заштите.

1. Примедба се делимично прихвата.

Парцела 388/9 по основној намени је становање средње густине у урбанистичкој зони 5 и II зони заштите градитељског наслеђа. Површина парцеле је 975м².

Прихвата се да се дозволи изградња објекта према правилима за намену становање средње густине уз обавезну израду урбанистичког пројекта. Урбанистичким пројектом дефинисати висину објекта према условима Завода за заштиту споменика културе. Објекат не сме својим габаритом и висином да закљони визуру на објекат виле Катарина и виле Иванка.

Прихвата се да се текстуални део ППР допуни правилима из претходног става.

2. Примедба се прихвата тако што ће се окретница у ул. Бориса Кидрича тако планирати тако да не угрожава постојећи шахт. Кориговаће се предложено решење ул. Партизанска и окретница дефинисати као јавна површина. Допуниће се општа правила о обавезама уклањања нелегалне канализације и сличних објеката који угрожавају постојеће објекте.
3. Примедба се прихвата. Парцела 388/10 ће се планирати као остале намене.

Закључак Комисије:

1. Примедба се делимично прихвата. Прихвата се да се за предметну парцелу кп. бр. 388/9 КО Бања Ковиљача примењују услови надлежног Завода за заштиту споменика културе „Ваљево” тј. мере техничке заштите за заштићену околину дефинисане Одлуком о утврђивању виле „Катарина” у Бањи Ковиљачи за споменик културе са својом заштићеном околином („Службени гласник РС” 108/2013). Не прихвата се априори имплементација идејног решења приложеног уз приговор. За парцелу је обавезна израда урбанистичког пројекта, у току које процедуре услове за израду урбанистичког пројекта издаје надлежни завод, у складу са којима се обликује идејно решење.

2. Примедба се прихвата.

3. Примедба се прихвата.

36. Симић Радмила – допуна примедбе

Примедба се односи на кп. бр. 1312 и 1311/1 КО Бања Ковиљача, чиј је подносилац примедбе власник, и планирану изградњу гробља на њима. Образложење које је добијено на јавној презентацији и јавној расправи је да је та намена планирана због постојања клизишта што није

поткрепљено ниједним правно-ваљаним доказом, првенствено налазом испитивања тла од стране овлашћене институције. Предметне парцеле нису евидентирани у катастарском листи евиденције клизишта.

Став обрађивача: Примедба се прихвата.

Прихвата се промена намене на парцели 1312 из намене гробље у мешовите намене средње густине.

Натачни наводи у примедби: нетачно је да су информације на презентацији добијени од Комисије и председнице Комисије за планове.

Подаци о клизишту су преузети из важећег Плана генералне регулације као смерница за даља истраживања приликом израде техничке документације.

Непотребан адвокатски наратив.

Закључак Комисије: Примедба се прихвата.

Имајући у виду да за усвојени вид намена на предметним парцелама није предвиђена израда геомеханичких елабората, потребно је прописати обавезу за израду истих, без обзира на планирану намену, поготово на оним локацијама где постоје евидентирана клизишта из претходне генерације планских докумената, уколико не постоје друге евиденције или подаци.

37. „Инфофин“ доо Лозница

Примедба се односи на кп.бр. 449/24 КО Бања Ковиљача на којој се налази хотел Гучево.

1. Тражи се проширење парцеле, како би се одредила парцела за редовну употребу објекта. Разлози:

- 1) за прилаз до објекта,
- 2) терасе,
- 3) паркинг простор,
- 4) отворени базен,
- 5) уређење околине.

2. Поред намене за хотел (једно крило) тражи се и да се као додатна делатност одреди делатност социјалне заштите-дом за старе (друго крило).

Став обрађивача: Примедба се делимично прихвата, делимично је неоснована.

Услови заштите културног наслеђа су уграђени у План на основу Студије заштите непокретног културног наслеђа на територији насељеног места Бање Ковиљаче, коју је за потребе израде Плана израдио Републички завод за заштиту споменика културе 2023. године.

Обзиром да ППР има обавезу да у планска решења имплементира наведену Студију, није могуће прихватити примедбе које су у супротности са Студијом.

Прихвата се да се Заводу предоче све примедбе које се односе на мере заштите културног наслеђа. Може се прихватити корекција Плана уколико се услови заштите прописане Студијом промене.

Може се додати смерница у Плану, да уколико се за појединачне објекте промене услови заштите, примењују се правила основне намене на парцели уз примену нових/промењених услова заштите.

Неоснован је део примедбе који се односи на величину парцеле. Постојећа парцела на којој се налази хотел Гучево је кп.бр. 449/24. Површина ове парцеле је 682м² и она је идентична габариту објекта. Планирана површина за хотел Гучево је 1342м².

1. Не прихвата повећање парцеле како би се остварио директан приступ јавној саобраћајној површини. Прихвата се да се текст Плана допуни смерницама да се колски приступ хотелу остварује преко парцеле парка. Тачне локације, ширине, материјализацију и др. решавти урбанистичким пројектом уз посебене услове Завода ЗЗСК.
2. Примедба се делимично прихвата. Прихвата се да се пропише да терасе изнад приземља могу прећи границу парцеле максимално 1м уз обавзу да ограде буду транспарентне.
3. Паркинг за кориснике хотела Гучево се обезбеђује на јавном паркингу северно од хотела. С тим у вези допуниће се текст да је на паркингу обавезно обезбедити потребан број паркинга места за кориснике хотела Гучево.

4. Не прихвата се могућност изградње отвореног базена.
5. Делимично се прихвата. Може се дозволити да се у сарадњи са надлежном установом/предузећем за одржавање парка део парка уређује и одржава од стране хотела Гучево. Тачна површина и начин уређења и коришћења се дефинише урбанистичким пројектом.
6. Прихвата се да се правила допуне тако да се може у оквиру основне намене реализовати и дом за старе.

Напомена: планом је прописано следеће:

- На графичком прилогу су оријентационо означене границе за разраду урбанистичким пројектом простора око објеката – хотел Гучево и ресторан Три чесме. Интервенције на овим објектима се врше у складу са условима Завода за заштиту културе – прописано у поглављу 2.1.2. Непокретно културно наслеђе Бање Ковиљаче.
- Уместо појединачних урбанистичких пројеката могућа је израда Плана детаљне регулације или Урбанистичког пројекта за целу парк шуму са композиционим планом и планом партерног уређења.

Закључак Комисије:

1. Примедба се не прихвата. Тражени захтев који се односи на одређивање парцеле за редовну употребу (проширење парцеле) није у складу са Одлуком о проглашењу комплекса Бање Ковиљаче за културно добро (донетом од стране Скупштине општине Лозница, 23.6.1989. године) на основу дописа „Одговори на примедбе на нацрт ППР-а за насељено место Бања Ковиљача” издатог од стране Завода за заштиту споменика културе „Ваљево” бр. 749/1 од 17.1.2025. године.

1) Примедба се делимично прихвата. Не прихвата повећање парцеле како би се остварио директан приступ јавној саобраћајној површини пошто такав захтев није у складу са условима надлежног завода и са Одлуком о проглашењу комплекса Бање Ковиљаче за културно добро (донетом од стране Скупштине општине Лозница, 23.6.1989. године). Прихвата се да се текст Плана допуни смерницама да се колски приступ хотелу остварује преко парцеле парка. Тачне локације, ширине, материјализацију и др. решавати урбанистичким пројектом уз посебне услове надлежних завода за заштиту споменика културе и природе.

2) Примедба се делимично/условно прихвата. Прихвата се да се пропише да терасе изнад приземља могу прећи границу парцеле максимално 1м уз обавезу да ограде буду транспарентне, а уз претходно прибављене услове надлежног завода.

3) Примедба се не прихвата, пошто није у складу са условима надлежног завода као ни са Одлуком о проглашењу комплекса Бање Ковиљаче за културно добро (донетом од стране Скупштине општине Лозница, 23.6.1989. године). Посебан паркинг простор за хотел (у оквиру сопствене парцеле) није дозвољен ни Студијом заштите непокретног културног наслеђа на територији насељеног места Бање Ковиљаче, коју је за потребе израде Плана израдио Републички завод за заштиту споменика културе из Београда.

4) Примедба се не прихвата, пошто није у складу са условима надлежног завода као ни са Одлуком о проглашењу комплекса Бање Ковиљаче за културно добро (донетом од стране Скупштине општине Лозница, 23.6.1989. године). Изградња отворених базена није дозвољена ни Студијом заштите непокретног културног наслеђа на територији насељеног места Бање Ковиљаче, коју је за потребе израде Плана израдио Републички завод за заштиту споменика културе из Београда.

5) Примедба је неоснована. Начин уређења јавне површине око објекта је могуће дефинисати израдом пројекта партерног уређења, према условима надлежних завода за заштиту споменика културе и завода за заштиту природе, а у складу са уређењем бањског парка.

2. Примедба је неоснована. Друштвени стандард (социјалне потребе) је компатибилна намена основној намени туризам која је планирана на предметној парцели на којој се налази хотел.

У план је у делу Спровођења плана потребно унети следеће опште одреднице:

Имајући у виду да је за потребе Плана израђена Студија заштите непокретног културног наслеђа на територији насељеног места Бања Ковиљача, којом су дефинисане мере заштите и правила грађења за појединачне објекте, укључујући и могућност и начин проширења одређених објеката ван постојећег габарита, као и да један од резултата Студије треба да буде предлог Одлуке о утврђивању зона заштите, мера заштите и мера заштите заштићене околине Комплекса Бање Ковиљаче и њене категоризације у непокретно културно добро од великог (или изузетног) значаја, Планом се може дати могућност примене правила дефинисаних Студијом **условно**, односно **након доношења одговарајуће одлуке, уз обавезну израду урбанистичког пројекта.**

До доношења наведене одлуке, у складу са важећом Одлуком о проглашењу комплекса Бање Ковиљаче за културно добро (Скупштина општине Лозница, 23.6.1989. године) и дописом „Одговори на примедбе на нацрт ППР-а за насељено место Бања Ковиљача” издатим од стране Завода за заштиту споменика културе „Ваљево” бр. 749/1 од 17.1.2025. године, **проширење парцела и објеката ван постојећег габарита није дозвољено.**

Планом се дефинише простор за израду урбанистичког пројекта, при чему **обухват урбанистичког пројекта може да одреди надлежно одељење, заједно са Комисијом за планове, на основу идејног решења које је прибавило позитивно мишљење надлежног завода за заштиту споменика културе.**

Уколико је потребно другачије дефинисати границе површина јавне намене и осталих намена, **неопходна је израда Плана детаљне регулације (ПДР).**

Планом је такође потребно прописати следеће:

- На графичком прилогу су оријентационо означене границе за разраду урбанистичким пројектом простора око објеката – хотел Гучево и ресторан Три чесме у парк-шуми и новог археолошког локалитета у комплексу бањског парка. Интервенције на овим локалитетима и објектима се врше у складу са условима надлежног Завода за заштиту споменика културе – прописано у поглављу 2.1.2. Непокретно културно наслеђе Бање Ковиљаче.
- Уместо појединачних урбанистичких пројеката могућа је израда Плана детаљне регулације или Урбанистичког пројекта за бањски парк и целу парк шуму са композиционим планом и планом партерног уређења.

38. Православни епископ Епархије шабачке

Примедба се односи на кп.бр. 448/3 КО Бања Ковиљача. Констатује се да се на предметној локацији налазе затрпани остаци старе цркве (даје се историјат почетка изградње цркве, као и њеног рушења, те изградње млечног ресторана Швајцарија на њеном месту), па да се сходно чл. 33. Закона о културном наслеђу део парцеле са наведеним остацима сматрају археолошким локалитетом које ужива трајну заштиту. С тим у вези, није могућа никаква изградња објекта на археолошком локалитету јер свим будућим радовима претходе археолошка истраживања старе цркве, а на основу њих и архивског пројекта реконструкција сакралног здања.

Захтева се да се планира намена парцеле кп. бр. 448/3 КО Бања Ковиљача „Верски објекат“, односно као подзона „Зона изградње Старе цркве“, за коју би се дефинисали посебни услови изградње. Имајући у виду да се обрађивач плана мора придржавати мера заштите надлежних институција, даје се обавештење да је Епархија шабачка упутила територијално надлежном заводу у Ваљево и Републичком заводу за заштиту споменика културе из Београда који је израдио Студију заштите НКД захтев да се хитно измене мере заштите у складу са Законом.

Став обрађивача: Примедба се делимично/условно прихвата.

Услови заштите културног наслеђа су уграђени у План на основу Студије заштите непокретног културног наслеђа на територији насељеног места Бање Ковиљаче, коју је за потребе израде Плана израдио Републички завод за заштиту споменика културе 2023. године.

Обзиром да ППР има обавезу да у планска решења имплементира наведену Студију, није могуће прихватити примедбе које су у супротности са Студијом.

Прихвата се да се Заводу предоче све примедбе које се односе на мере заштите културног наслеђа. Може се прихватити корекција Плана уколико се услови заштите прописане Студијом промене.

Може се додати смерница у Плану, да уколико се за појединачне објекте промене услови заштите, примењују се правила основне намене на парцели уз примену нових/промењених услова заштите. Не прихвата се позив да „заједно исправимо велику и срамну неправду“ јер се такав захтев не односи на планска решења као ни на област урбанистичког плана.

Прихвата се да се, уколико то Завод потврди, место остатака цркве која је била у изградњи, али не и изграђена, адекватно обележи. Изградња нове цркве у парку (било на темељима започете цркве или било где у парку) није садржај који одговара функцији и начину коришћења парка више од 50 година.

Закључак Комисије: Примедба се делимично прихвата.

На основу дописа Министарства културе (бр. 000030060 2026 11800 001 000 016 012 од 16.01.2026.), дописа „Измене и допуне услова за потребе израде ППР-а за насељено место Бања Ковиљача“ издатог од стране Завода за заштиту споменика културе „Ваљево“ бр. 619/2 од 24.11.2025., као и дописа истога завода „Одговори на примедбе на нацрт ППР-а за насељено место Бања Ковиљача“ бр. 749/1 од 17.12.2025. прихвата се да се, у складу са наведеним дописима и условима надлежног Завода у нацрт плана угради следеће:

-да се из дописа пренесу подаци који се односе на кратак историјат изградње и уклањања цркве;
-да се, на основу измене и допуне услова надлежног завода, предметни простор сматра археолошким локалитетом сходно члану 32. Закона о културном наслеђу („Сл. гласник РС” бр. 129/2021) пошто представља простор у земљи или води који садржи трагове човековог трајања кроз време, укључујући и места на којима нема видљивих трагова на површини земље, а није утврђено за археолошко налазиште, а претходна заштита археолошких локалитета (евидентираних и неевидентираних) је трајна.

За наведени археолошки локалитет утврђују се следеће мере техничке заштите:

- археолошки локалитети представљају материјално културно наслеђе у државној својини, које ужива заштиту утврђену Законом;
- заштита археолошких локалитета (евидентираних и неевидентираних) односно археолошког подручја је трајна;
- археолошки локалитети се не смеју уништавати и на њима вршити неовлашћена прекопавања, ископавања и дубока заоравања (преко 30цм дубине);
- забрањено је вађење и одвожење камена и земље са археолошких локалитета;
- забрањено је привремено или трајно депоновање земље, камена, смећа и јаловине на и у близини археолошких локалитета;
- није дозвољено пројектовање и извођење теренских радова и нити било којих других земљаних или грађевинских радова у границама археолошких локалитета и њиховој непосредној околини;
- није дозвољено пројектовање и извођење геолошких радова (бушотина, раскопа, узорковања) нити било којих других земљаних или грађевинских радова у широј зони археолошких локалитета без археолошког надзора, односно присуства археолога на терену;
- могуће је истраживање.

Од надлежног Завода за заштиту споменика културе „Ваљево” потребно је да орган који је носилац израде плана затражи прецизне границе археолошког локалитета.

Из плана је потребно избрисати мере заштите које се односе на објекат „Швајцарија” преузете из Студије заштите непокретног културног наслеђа на територији насељеног места Бање Ковиљаче, коју је за потребе израде Плана израдио Републички завод за заштиту споменика културе, имајући у виду да је надлежни Завод за заштиту споменика културе „Ваљево” утврдио предметни простор за археолошки локалитет.

Не прихвата се да се за предметни простор одреди намена „верски објекат” имајући у виду да је неопходно извршити претходна истраживања археолошког локалитета. Стога ће се намена на конкретном простору дефинисати након спроведених истраживања на археолошком локалитету, а у складу са условима надлежног завода.

У графичким прилозима потребно је обрисати ознаку/шрафуру „туризам, здравствено- бањски“ у оквиру археолошког локалитета и заменити га шрафуром за археолошки локалитет чија будућа намена зависи од резултата археолошких истраживања, која ће се утврдити након спроведених арх. истраживања, према условима надлежног завода.

Планом је такође потребно прописати следеће:

- На графичком прилогу су оријентационо означене границе за разраду урбанистичким пројектом простора око објеката – хотел Гучево и ресторан Три чесме у парк-шуми и новог археолошког локалитета у комплексу бањског парка. Интервенције на овим локалитетима и објектима се врше у складу са условима надлежног Завода за заштиту споменика културе – прописано у поглављу 2.1.2. Непокретно културно наслеђе Бање Ковиљаче.
- Уместо појединачних урбанистичких пројеката могућа је израда Плана детаљне регулације или Урбанистичког пројекта за бањски парк и целу парк шуму са композиционим планом и планом партерног уређења.

Подносицу примедбе је потребно доставити дописе поменуте у закључку комисије.

39. Лечић Јован

Улица Гвоздени пук има свој наставак на основу службености пролаза поред реке Дрине. Примедба се односи на начин приступа кп. бр. 2665/3 КО Бања Ковиљача. Приложена је скица службености пута и сагласности власника парцела преко којих се прилази парцели. Тражи се да се овакав начин уплани.

Став обрађивача: Примедба се прихвата.

Закључак Комисије: Примедба се прихвата.

40. Слободан Марковић и Драгана Ђуричић

Примедба се односи на кп. бр. 164/3, 164/4, 164/5 и 164/6 КО Бања Ковиљача – намена да буде мешовите намене високе густине као што је у важећем плану у остатку блока, и да се задржи блоковска саобраћајница из важећег плана.

Став обрађивача: Примедба се делимично прихвата.

Све наведене парцеле су намене пословање и услуге.

Може се прихватити захтев да се планира Мешовита намена високе густине, међутим ни једна од наведених парцела није условна за ту намену (величина парцеле мин. 20 ари, ширина фронта мин. 35м...), тако да би морало да се спроведе укрупњавање парцела.

Не прихвата се корекција саобраћајног решења.

Закључак Комисије: Примедба се делимично прихвата.

Прихвата се захтев да се планира Мешовита намена високе густине, међутим ни једна од наведених парцела није условна за ту намену (величина парцеле мин. 20 ари, ширина фронта мин. 35м...), тако да би морало да се спроведе укрупњавање парцела.

Не прихвата се корекција саобраћајног решења.

41. Данка Неговановић

Примедба се односи на кп. бр. 194 и 195 КО Бања Ковиљача– грађ. линија поред потока је 11м што онемогућава изградњу било каквог објекта на парцели; тражи се да мин величина парцеле уместо 8ари буде 5ари како је до сада било у плану.

Став обрађивача: Примедба се не прихвата.

Обавезна је заштита водног земљишта и планирано је уређење и регулација водних токова. Евентуално се може смањити ширина заштитног појаса на 8м од осовине обострано, али то не утиче на могућности изградње на овој парцели.

Намена парцела 194 и 195 је становање високе густине

Постојећи објекти се задржавају уз могућност интервенција у оквиру постојећег габарита.

Обе парцеле у збиру имају око 10 ари.

Закључак Комисије: Примедба се делимично/условно прихвата.

Прихвата се да се размотри могућност смањења удаљења грађевинске од регулационе линије на минимално растојање у зависности од услова за регулацију потока и да се обезбеди заштитни

појас поред потока ради одржавања. Не прихвата се смањење минималне површине парцеле, с обзиром да је планирана намена становање високих густина.

42. Слободан и Зоран Петровић

Примедба се односи на кп. бр. 346/1, 348/1, 348/4 и 410/1 КО Бања Ковиљача.

На парцели број 346/1 КО Бања Ковиљача се налази вила Рабеновић евидентирана као објект који поседује споменичка својства, али још није утврђена за НКД већ се налази у процедури утврђивања; на кп. бр. 348/1 КО Бања Ковиљача је Бела вила предвиђена као објект који поседује амбијенталне или архитектонско-урбанистичке вредности; на кп. бр. 348/4 КО Бања Ковиљача је започета изградња објекта; на кп. бр. 410/1 КО Бања Ковиљача је вила Бубче која више нема статус.

Захтеви су следећи:

1. предвидети орочавање трајања статуса заштићеног НКД било да је евидентирано, односно добро под претходном заштитом или је добро за које се претпоставља да поседује културну вредност у складу са законом, односно које ужива претходну заштиту. За евидентирани рокови су утврђени законом, а за ове друге планом одредити рок од 6 месеци да се изврши евидентирање истих.
2. у плану навести одредбу за случај када, по истеку рока објект (који је у статусу претходне заштите) не буде утврђен као културно добро, тако што ће се на предметној локацији примењивати правила грађења која важе за конкретан блок.
3. тражи се да се у смернице за спровођење плана допуни у складу са чл. 12 Закона о културном наслеђу следеће:
 - ажурирање поступака утврђивања статуса културног добра и др.
 - подстицајне мере власницима објекта који поседују културне вредности
 - питање надокнаде штете власницима објекта који поседују културне вредности
 - смернице и препоруке евентуалног адм. преноса.
4. у блоку где је парцела кп. бр. 410/1 КО Бања Ковиљача планирати „становање средњих густина“.

Став обрађивача: Примедба се делимично/условно прихвата.

Услови заштите културног наслеђа су уграђени у План на основу Студије заштите непокретног културног наслеђа на територији насељеног места Бање Ковиљаче, коју је за потребе израде Плана израдио Републички завод за заштиту споменика културе 2023. године.

Обзиром да ПГР има обавезу да у планска решења имплементира наведену Студију, није могуће прихватити примедбе које су у супротности са Студијом.

Прихвата се да се Заводу предоче све примедбе које се односе на мере заштите културног наслеђа.

Може се прихватити корекција Плана уколико се услови заштите прописане Студијом промене.

Може се додати смерница у Плану, да уколико се за појединачне објекте промене услови заштите, примењују се правила основне намене на парцели уз примену нових/промењених услова заштите.

1. Примедба се прихвата уз прописивање обавезе да се у року од 6 месеци реши статус објекта. Ова обавеза би се односила на власника објекта, град Лозницу и надлежни Завод.
2. Примедба је неоснована, сви објекти имају основну намену која се примењује уз прописане мере заштите. У „хијерархији“ примене правила, првенствено се примењују мере заштите, а затим правила за намену парцеле. Уколико престану мере заштите, примењују се правила за намену, уз напомену да су правила за основне намене у зонама заштите НКД усклађена са смерницама заштите.
3. Примедба се делимично прихвата. Могу се прописати препоруке за укључивање градске управе у циљу унапређења стања објекта под заштитом и сл.
4. Примедба се не прихвата. У блоку где је парцела 410/1 намена је мешовите намене средње густине. Параметри су за обе намене, и становање и мешовите, условљени су мерама заштите за III зону заштите НКД. Иначе су параметри прилично слични за обе намене, донекле и повољнији код мешовите намене. Нпр. парцела 410/1 нема довољну величину парцеле за

становање средњих густина. А уколико се и стекну услови може се применити компатибилна намена.

Закључак Комисије:

1. Примедба се не прихвата. У складу са дописом „Одговори на примедбе на нацрт ПГР-а за насељено место Бања Ковиљача” добијеним од стране надлежног Завода за заштиту споменика културе „Ваљево” бр. 749/1 од 17.12.2025. године, примедба се не може уважити јер би у плану требало да стоји „добра која уживају претходну заштиту” што је у складу са Законом о културном наслеђу („Сл. гласник РС” бр. 129/2021) и за њих се не може орочити трајање заштите, а важе исте мере заштите као и за утврђена непокретна културна добра.

2. Примедба се не прихвата. У складу са дописом „Одговори на примедбе на нацрт ПГР-а за насељено место Бања Ковиљача” добијеним од стране надлежног Завода за заштиту споменика културе „Ваљево” бр. 749/1 од 17.12.2025. године, примедба се не може уважити јер би у плану требало да стоји „добра која уживају претходну заштиту” што је у складу са Законом о културном наслеђу („Сл. гласник РС” бр. 129/2021) и за њих се не може орочити трајање заштите, а важе исте мере заштите као и за утврђена непокретна културна добра.

3. Примедба се делимично прихвата. Прихвата се део примедбе у смислу да се могу прописати препоруке за укључивање градске управе у циљу унапређења стања објекта под заштитом.

4. Примедба се не прихвата. На парцели кп. бр. 410/1 КО Бања Ковиљача се налази вила Бубче. У складу са дописом „Одговори на примедбе на нацрт ПГР-а за насељено место Бања Ковиљача” добијеним од стране надлежног Завода за заштиту споменика културе „Ваљево” бр. 749/1 од 17.12.2025. године, завод наводи да вила Бубче треба да има статус „добра које ужива претходну заштиту” те за овај објекат важе исте мере заштите као и за утврђена непокретна културна добра.

43. Наташа Марковић, пр Архитектонски биро Пун круг

Примедба се односи на кп. бр. 1918/2 КО Бања Ковиљача, - по старом ПГР-у је била у пољопривредном земљишту уз допунску намену туристичко-угоститељски објекти и викенд становање, сада је у шумском. Тражи се могућност враћања старе намене и могућност изградње викендице (подносилац је у процедури добијања локацисјких услова за изградњу викендице).

На јавној седници је допунила приговор у смислу да се исти приговор односи и на кп. бр. 1918/7 КО Бања Ковиљача.

Став обрађивача: Примедба се делимично прихвата

Не може се ни на пољопривредном градити објекат. Прихвата се да се промени намена у становање мале густине, због величине постојеће парцеле 416м² и ширине фронта 13м.

Закључак Комисије: Примедба се делимично прихвата.

Не може се ни на пољопривредном земљишту градити тражена врста објекта, те се у том смислу не прихвата да се планира претежна намена пољ. земљиште Прихвата се да се промени намена у становање мале густине на кп. бр. 1918/2 и 1918/7 КО Бања Ковиљача, због величине постојеће парцеле 416м² и ширине фронта 13м

44. Живорад Петровић

Примедба се односи на кп. бр. 822/10, 822/12, 822/11 и 822/9 КО Бања Ковиљача. Тражи да се укине улица на кп. бр. 822/9 КО Бања Ковиљача, као и да се део кп. бр. 3014/2 КО Бања Ковиљача предвиђен за зелену површину пренамени за пут пошто у ствари и јесте и да се предвиди тротоар како би постојала и пешачка стаза до свих поменутих парцела које се налазе тик уз врло прометну саобраћајницу.

Став обрађивача: Примедба се прихвата.

Закључак Комисије: Примедбе се прихватају.

45. Ђорђић Милутин

Примедба се односи на кп. бр. 332 КО Бања Ковиљача– планираном улицом угрожено степениште и парцела и није у складу са уговорима комшија о прилазу приликом куповине. Тражи се да се улица помери јужно, тако да не угрожава функционисање њиховог плаца и безбедност објекта. Планирати улицу од 2,5м.

Став обрађивача: Примедба се делимично прихвата.

Прихвата се да се планирана саобраћајница помери јужно за око 1м.

Не прихвата се предложена ширина улице од 2,5м. Ова ширина није у складу са прописима за двосмерно кретање.

Закључак Комисије: Примедба се делимично прихвата.

Прихвата се да се планирана саобраћајница помери јужно за око 1м.

Не прихвата се предложена ширина улице од 2,5м. Ова ширина није у складу са прописима за двосмерно кретање.

46. Томић Слободан

Примедба се односи на кп. бр. 448/4 КО Бања Ковиљача на којој се налази ресторан Три чесме. – да се пропише могућност да се кроз УП предложи и одреди земљиште за редовну употребу објекта (колски и пешачки прилаз, веза са јавном површином и остало).

На јавној седници предложио је да обухват УП-а одреди надлежно одељење заједно са комисијом за планове, на основу идејног решења које је добило позитивно мишљење надлежног завода.

Став обрађивача: Примедба се делимично/условно прихвата.

Услови заштите културног наслеђа су уграђени у План на основу Студије заштите непокретног културног наслеђа на територији насељеног места Бање Ковиљаче, коју је за потребе израде Плана израдио Републички завод за заштиту споменика културе 2023. године.

Обзиром да ППР има обавезу да у планска решења имплементира наведену Студију, није могуће прихватити примедбе које су у супротности са Студијом.

Прихвата се да се Заводу предоче све примедбе које се односе на мере заштите културног наслеђа.

Може се прихватити корекција Плана уколико се услови заштите прописане Студијом промене.

Може се додати смерница у Плану, да уколико се за појединачне објекте промене услови заштите, примењују се правила основне намене на парцели уз примену нових/промењених услова заштите.

Прихвата се да се текст Плана допуни смерницама да се колски приступ за објекту остварује преко парцеле парка. Тачну локацију колског прилаза, ширину, материјализацију и др. решава урбанистичким пројектом уз посебене услове Завода ЗЗСК.

Обзиром да је Студијом дозвољена изградња новог објекта који се може увећати до 30% површине постојећег објекта, прихвата се да се површина парцеле пропорционално увећа.

Површина постојеће парцеле је 412 м², површина постојећег објекта је у габариту је око 120м², што даје заузетост парцеле од 30%. Значи да би површина у основи новог објекта била око 156м², а површина парцеле 520м². Обзиром да се планира замена постојећег објекта, предлаже се формирање нове парцеле за нови објекат.

Варијанте:

– Нова парцела за ресторан Три чесме се може формирати ППР, а затим урбанистичким пројектом спровести разраду детаља (ИДР, приступ, уређење...)

– Нова парцела се може дефинисати израдом ПДР. Услови би се прописали ППР.

Обухват и УП и ПДР би се дао оријентационо, а тачно би се утврдио разрадом кроз УП или ПДР на основу ИДР.

Закључак Комисије: Примедба се делимично прихвата.

Не прихвата повећање парцеле како би се остварио директан приступ јавној саобраћајној површини и др. пошто такав захтев није у складу са условима надлежног завода и са Одлуком о проглашењу комплекса Бање Ковиљаче за културно добро (донетом од стране Скупштине

општине Лозница, 23.6.1989. године). Прихвата се да се текст Плана допуни смерницама да се колски приступ објекту остварује преко парцеле парк-шуме. Тачне локације, ширине, материјализацију и др. решавају урбанистичким пројектом уз посебне услове надлежних завода за заштиту споменика културе и природе.

У план је у делу Спровођења плана потребно унети следеће опште одреднице:

Имајући у виду да је за потребе Плана израђена Студија заштите непокретног културног наслеђа на територији насељеног места Бања Ковиљача, којом су дефинисане мере заштите и правила грађења за појединачне објекте, укључујући и могућност и начин проширења одређених објеката ван постојећег габарита, као и да један од резултата Студије треба да буде предлог Одлуке о утврђивању зона заштите, мера заштите и мера заштите заштићене околине Комплекса Бање Ковиљаче и њене категоризације у непокретно културно добро од великог (или изузетног) значаја, Планом се може дати могућност примене правила дефинисаних Студијом **условно**, односно **након доношења одговарајуће одлуке, уз обавезну израду урбанистичког пројекта.**

До доношења наведене одлуке, у складу са важећом Одлуком о проглашењу комплекса Бање Ковиљаче за културно добро (Скупштина општине Лозница, 23.6.1989. године) и дописом „Одговори на примедбе на нацрт ППР-а за насељено место Бања Ковиљача” издатим од стране Завода за заштиту споменика културе „Ваљево” бр. 749/1 од 17.1.2025. године, **проширење парцела и објеката ван постојећег габарита није дозвољено.**

Планом се дефинише простор за израду урбанистичког пројекта, при чему **обухват урбанистичког пројекта може да одреди надлежно одељење, заједно са Комисијом за планове, на основу идејног решења које је прибавило позитивно мишљење надлежног завода за заштиту споменика културе (што је део примедбе који се прихвата).**

Уколико је потребно другачије дефинисати границе површина јавне намене и осталих намена, **неопходна је израда Плана детаљне регулације (ПДР).**

Планом је такође потребно прописати следеће:

- На графичком прилогу су оријентационо означене границе за разраду урбанистичким пројектом простора око објеката – хотел Гучево и ресторан Три чесме у парк-шуми и новог археолошког локалитета у комплексу бањског парка. Интервенције на овим локалитетима и објектима се врше у складу са условима надлежног Завода за заштиту споменика културе – прописано у поглављу 2.1.2. Непокретно културно наслеђе Бање Ковиљаче.
- Уместо појединачних урбанистичких пројеката могућа је израда Плана детаљне регулације или Урбанистичког пројекта за бањски парк и целу парк шуму са композиционим планом и планом партерног уређења.

47. Томић Слободан

Примедба се односи на кп бр. 247/1 КО Бања Ковиљача, на којој је дозвољено становање ниских густина и кп. бр. 247/2 КО Бања Ковиљача на којој је дозвољено становање средњих густина – обзиром да планира да их обједини тражи да обе буду становање високих густина, односно да та намена буде компатибилна на парцелама са становањем средњих густина. Укупна површина је 1174м². Предлаже да се та намена планира и за све парцеле поред тих парцела.

Став обрађивача: Примедба се делимично прихвата.

Прихвата се да парцела 247/1 буде намене стан. средњих густина.

Не прихвата се становање високих густина као основна намена. Мин парцела за становање високе гистине је 15 ари. Висина објекта спратности П+4+Пс је мин. око 19м. Према правилима одстојање од бочних граница парцеле је $\frac{1}{4}$ висине, односно 4,75м. Удаљење од суседног објекта је $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта, односно 9,5м. Када се примене ова правила зона изградње је мања од 13м.

Прихвата се да се може дозволити компатибилна намена стан. високих густина у зони 5 ван зона заштите културног наслеђа, уз обавезну израду УП.

Не прихвата се да и парцеле које нису поднеле примедбе буду предмет измене.

Закључак Комисије: Примедба се делимично прихвата.

Прихвата се да парцела кп. бр. 247/1 КО Бања Ковиљача буде намене стан. средњих густина. Не прихвата се становање високих густина као основна намена. Минимална парцела за становање високе гистине је 15 ари, висина објекта спратности П+4+Пс је мин. око 19м. Према правилима одстојање од бочних граница парцеле је ¼ висине, односно 4,75м. Удаљење од суседног објекта је ½ висине вишег објекта, односно 9,5м. Када се примене ова правила зона изградње је мања од 13м.

Прихвата се да се може дозволити компатибилна намена стан. високих густина у зони 5 ван зона заштите културног наслеђа, уз обавезну израду УП.

Не прихвата се да и парцеле које нису поднеле примедбе буду предмет измене.

48. Петровић Слободан

Примедба се односи на кп. бр. 551/2 КО Бања Ковиљача – да регулациона линија не прелази преко објекта у Улици Маршала Тита. Приложен је елаборат геодетских радова.

Став обрађивача: Примедба се прихвата.

Закључак Комисије: Примедба се делимично/условно прихвата.

Прихвата се померање регулационе линије уколико се покаже да такво померање не нарушава саобраћајно решење раскрснице у непосредној близини, као и функцију пешачких површина и осталих површина (зеленило и др.).

49. Адвокат Стефан Петровић (пуномоћник „Женева Евро С”)

Примедба се односи на кп. бр. 448/3 КО Бања Ковиљача и објекат на тој парцели- млечни ресторан „Швајцарија”. Констатује се да објекат није под заштитом, да је објекат био у функцији угоститељског објекта више од 50 година као и правно стање- да је објекат прибављен у поступку стечаја, без икаквог терета, те да је уговором о продаји констатовано да се за наведени објекат не води поступак реституције. Истиче се да епархија у замену за тада одузети објекат добила земљиште где је сада изграђена црква у бањи.

Сагласни на планска решења у вези објекта Швајцарија.

Став обрађивача: Примедба (констатација) се прихвата.

Услови заштите културног наслеђа су уграђени у План на основу Студије заштите непокретног културног наслеђа на територији насељеног места Бање Ковиљаче, коју је за потребе израде Плана израдио Републички завод за заштиту споменика културе 2023. године.

Обзиром да ПГР има обавезу да у планска решења имплементира наведену Студију, није могуће прихватити примедбе које су у супротности са Студијом.

Прихвата се да се Заводу предоче све примедбе које се односе на мере заштите културног наслеђа. Може се прихватити корекција Плана уколико се услови заштите прописане Студијом промене.

Може се додати смерница у Плану, да уколико се за појединачне објекте промене услови заштите, примењују се правила основне намене на парцели уз примену нових/промењених услова заштите.

Закључак Комисије: Подносилац није поднео приговор већ је изнео захтев да се задржи планско решење изнето на јавном увиду.

С тим у вези комисија подносиоцу примедбе даје следеће обавештење:

На основу дописа Министарства културе (бр. 000030060 2026 11800 001 000 016 012 од 16.01.2026.), дописа „Измене и допуне услова за потребе израде ПГР-а за насељено место Бања Ковиљача“ издатог од стране Завода за заштиту споменика културе „Ваљево” бр. 619/2 од 24.11.2025., као и дописа „Одговори на примедбе на нацрт ПГР-а за насељено место Бања Ковиљача“ издатог од стране Завода за заштиту споменика културе „Ваљево” бр. 749/1 од 17.12.2025. прихвата се да се, у складу са наведеним дописима и условима надлежног Завода у нацрт плана угради следеће:

-да се из дописа пренесу подаци који се односе на кратак историјат изградње и уклањања цркве;

-да се, на основу измене и допуне услова надлежног завода, предметни простор сматра археолошким локалитетом сходно члану 32. Закона о културном наслеђу („Сл. гласник РС” бр.

129/2021) пошто представља простор у земљи или води који садржи трагове човековог трајања кроз време, укључујући и места на којима нема видљивих трагова на површини земље, а није утврђено за археолошко налазиште, а претходна заштита археолошких локалитета (евидентираних и неевидентираних) је трајна.

За наведени археолошки локалитет утврђују се следеће мере техничке заштите:

-археолошки локалитети представљају материјално културно наслеђе у државној својини, које ужива заштиту утврђену Законом;

-заштита археолошких локалитета (евидентираних и неевидентираних) односно археолошког подручја је трајна;

-археолошки локалитети се не смеју уништавати и на њима вршити неовлашћена прекопавања, ископавања и дубока заоравања (преко 30цм дубине);

-забрањено је вађење и одвожење камена и земље са археолошких локалитета;

-забрањено је привремено или трајно депоновање земље, камена, смећа и јаловине на и у близини археолошких локалитета;

-није дозвољено пројектовање и извођење теренских радова и нити било којих других земљаних или грађевинских радова у границама археолошких локалитета и њиховој непосредној околини;

-није дозвољено пројектовање и извођење геолошких радова (бушотина, раскопа, узорковања) нити било којих других земљаних или грађевинских радова у широј зони археолошких локалитета без археолошког надзора, односно присуства археолога на терену;

- могуће је истраживање.

Од надлежног Завода за заштиту споменика културе „Ваљево” потребно је да орган који је носилац израде плана затражи прецизне границе археолошког локалитета.

Из плана је потребно избрисати мере заштите које се односе на објекат „Швајцарија” преузете из Студије заштите непокретног културног наслеђа на територији насељеног места Бање Ковиљаче, коју је за потребе израде Плана израдио Републички завод за заштиту споменика културе, имајући у виду да је надлежни Завод за заштиту споменика културе „Ваљево” утврдио предметни простор за археолошки локалитет.

Не прихвата се да се за предметни простор одреди намена „верски објекат” имајући у виду да је неопходно извршити претходна истраживања археолошког локалитета. Стога ће се намена на конкретном простору дефинисати након спроведених истраживања на археолошком локалитету, а у складу са условима надлежног завода.

У графичким прилозима потребно је обрисати ознаку/шрафуру „туризам, здравствено- бањски“ у оквиру археолошког локалитета и заменити га шрафуром за археолошки локалитет чија будућа намена зависи од резултата археолошких истраживања, која ће се утврдити након спроведених арх. истраживања, према условима надлежног завода.

Планом је такође потребно прописати следеће:

– На графичком прилогу су оријентационо означене границе за разраду урбанистичким пројектом простора око објеката – хотел Гучево и ресторан Три чесме у парк-шуми и новог археолошког локалитета у комплексу бањског парка. Интервенције на овим локалитетима и објектима се врше у складу са условима надлежног Завода за заштиту споменика културе – прописано у поглављу 2.1.2. Непокретно културно наслеђе Бање Ковиљаче.

– Уместо појединачних урбанистичких пројеката могућа је израда Плана детаљне регулације или Урбанистичког пројекта за бањски парк и целу парк шуму са композиционим планом и планом партерног уређења.

Подносицу примедбе је потребно доставити дописе поменуте у закључку комисије.

50. Љиљана, Шефка, Зоран и Драган Лазих

Примедба се односи на кп. бр. 339/2 и 339/3 КО Бања Ковиљача. Имају информацију да је дозвољена спратност П+1+Пк, да се парцеле налазе у заштићеној околини споменика културе вила Анкица. Прилажу Инф. о локацији према којој је досадашњим планом било дозвољено доста више. Констатују да је нови план рестриктивнији у односу на важећи. Сматрају да би намена за

вишепор. становање, са угоститељством као пратећом наменом била адекватнија намена за поменути простор и да не би била у супр. са наведеним мерама заштите спом. културе.

Став обрађивача: Примедба се делимично прихвата.

Услови заштите културног наслеђа су уграђени у План на основу Студије заштите непокретног културног наслеђа на територији насељеног места Бање Ковиљаче, коју је за потребе израде Плана израдио Републички завод за заштиту споменика културе 2023. године.

Обзиром да ППР има обавезу да у планска решења имплементира наведену Студију, није могуће прихватити примедбе које су у супротности са Студијом.

Прихвата се да се Заводу предоче све примедбе које се односе на мере заштите културног наслеђа. Може се прихватити корекција Плана уколико се услови заштите прописане Студијом промене.

Може се додати смерница у Плану, да уколико се за појединачне објекте промене услови заштите, примењују се правила основне намене на парцели уз примену нових/промењених услова заштите.

Прихвата се промена намене из становање ниске густине у мешовите намене средње густине, али се услови заштите морају поштовати тако да је спратност П+1+ПК, заузетост 30%. Без обзира на услове заштите, максимално у овој зони би се могло дозволити; П+2, и заузетост 40%.

Закључак Комисије: Примедба се не прихвата. На основу дописа „Одговори на примедбе на нацрт ППР-а за насељено место Бања Ковиљача” добијеног од стране надлежног Завода за заштиту споменика културе „Ваљево” бр. 749/1 од 17.12.2025. године, кп. бр. 339/2 КО Бања Ковиљача се налази у заштићеној околини виле „Анкица” и на њу се примењују услови заштите у складу са одговарајућом Одлуком о утврђивању виле „Анкица” за споменик културе („Сл. гласник РС” бр.108/2013) те се на тој парцели не могу захтевати повољнији услови који би били у супротности са поменутом одлуком. Кп. бр. 339/3 КО Бања Ковиљача је према одговору надлежног завода ван зоне заштите али је реч о парцели која је уска и није условна за изградњу.

51. Адвокат Саша Димић (пуномоћник Биљане Илић, Мобид доо Лозница

Примедба се односи на кп.бр. 191/2, 200/3, 200/4, 200/1, 197/2 и 191/1 КО Бања Ковиљача– на кп. бр. 546/3 КО Бања Ковиљача је планиран поток, парцела је у јавној својини града Лозница. Власник парцеле спреман је да уступи део своје парцеле у адекватној површини у замену за парцелу потока који је у својини града на ком се води поток, а који 40 година не постоји на терену. На овом простору је већ изграђен дом за старе, а жеља је да се обједине парцеле ради побољшања садржаја у функцији дома као и ради изградње још једног стамбеног објекта.

Став обрађивача: Примедба се делимично прихвата.

Прихвата се да се оствари сарадња са управљачем водног земљишта.

Уколико је могуће прихвата се измештање „потока“.

Напомена, делови наведених парцела су у 3. зони заштите водоизворишта. Обавезан УП.

Закључак Комисије: Примедба се прихвата.

Прихвата се да се на парцелама из приговора изврши померање/измештање потока у канал поред пута на јужној страни, уз железничку пругу, поготово имајући у виду да је такав вид размене земљишта већ извршен на кп. бр. 3609 КО Бања Ковиљача (на ком делу је постојао плански основ за размену).

52. „Bogoni Gruppo” доо

Примедбе се односе на кп. бр. 750, 752, 754/1, 754/2, 754/3, 753/1, 755/1, 756/1, 757/1, 758/1, 759/1, 760/1, 760/3, 760/4, 761/1, 762/1, 763/1, 588, 587, 586, 585, 584, 583, 582/2, 581/2, 581/1, 764/1, 765/2, 765/4, 580/4, 580/3, 580/2, 580/1 и 580/6 КО Бања Ковиљача.

Примедба 1.1-односи се на већи број парцела у источном делу плана у површини око 13,2ха. На карти Заштита простора овај простор је означен као зона изворишта сирове воде. На карти Синхрон плана нема означених бунара, као ни зона заштите.

Тражи се промена намене из зелених површина у зону пословања и услуга. Захтева се да се дефинишу јавне саобраћајне површине на предметној локацији.

Примедба 1.2-тражи се да планирани примарни цевовод Ø800 до Лознице као и остале инсталације (опт. кабл, ТЦГ) буду трасирани у потпуности унутар регулације планиране улице уз пругу. Тражи се трасирање дуж планираних саобраћајница планираног секундарног канализационог колектора Ø300, планираног водовода и постојећег водовода који је предвиђен за реконструкцију.

Примедба 2-већи број парцела уз Дрину, тражи се дефинисање правила за намену туризам, апартманско-пансионски којим би се парцелама омогућио посредно приступ јавној саобраћајној површини.

Став обрађивача: Примедбе се делимично прихватају, делимично су неосноване.

Прихвата се да се оствари сарадња са управљачем у вези простора означеног као зона заштите изворишта сирове воде. Уколико више не постоји потреба за заштитом овог простора, може се прихватити промена намене.

Прихватају се захтеви, у којима се неосновано и непотребно прети, у вези планиране и постојеће инфраструктуре, на начин да се пропише израда ПДР којим би се детаљно дефинисали сви услови и правила изградње као и инфраструктурно опремање.

Неоснован је део примедбе у вези посредног приступа. Правила су дата у општим правилима у поглављу 7.2.

Закључак Комисије: Примедбе се делимично прихватају, а делимично су недосноване.

Примедбе 1.1. и 1.2.

Прихвата се промена намене - у спорт и рекреацију, као адекватнију намену, која може имати компатибилне намене: саобраћајна и комунална инфраструктура, друштвени стандард, пословање и услуге, туризам и др.

За предметни простор мора се прописати изградња ПДР којим би се детаљно дефинисали сви услови и правила изградње као и инфраструктурно опремање. Прихвата се да се у текстуалном делу ПГР пропише да је кроз израду ПДР обавезно преиспитивање траса постојеће и планиране инфраструктуре и да је могуће њено измештање према условима управљача инфраструктурних мрежа.

Не прихвата се да се ПГР-ом дефинише саобраћајно и инфраструктурно решење на овом потезу имајући у виду коришћене подлоге, потребу да се детаљније разради цео потез, као и добијене услове ИЈО те са тим у вези недостатак података о постојећој инфраструктури и начину планирања инфраструктурних система сходно усвојеној новопланираној намени у простору.

Примедба 2

Неоснован је део примедбе у вези посредног приступа. Правила су дата у општим правилима у поглављу 7.2.

53. Новичић Reichard Зора

Примедба се односи на кп. бр. 790/1 КО Бања Ковиљача . На кп. бр. 790/1, парцела је предвиђена за производне делатности са комп. наменама, тражи се да цео тај потез буде предвиђен за стамбено-пословну намену, за услуге, угоститељство и туризам, барем становање средњих густина.

Став обрађивача: Примедба се делимично прихвата, делимично је неоснована

Прихвата се да се на парцелама 790/1 и 790/2 дефинише намена Мешовите намене средње густине.

Не прихвата се да се промена изврши на целој површини означеној као Производња и пословање. На овим површинама се налазе објекти које користе Дирекција за робне резерве, црвени крст.... За складиштење, радионице и сл.

Неосновано је да је дозвољена лака индустрија, прехрамбена индустрија, инд. Коже, гуме, лака хемијска инд... Прихвата се да уколико то није довољно јасно назначено, да се допуне правила.

Закључак Комисије: Примедба се делимично прихвата, делимично је неоснована

Прихвата се да се на парцелама кп. бр. 790/1 и 790/2 КО Бања Ковиљача дефинише намена Мешовите намене средње густине.

Не прихвата се да се промена изврши на целој површини означеној као Производња и пословање. На овим површинама се налазе објекти које користе Дирекција за робне резерве, црвени крст и др. за складиштење, радионице и сл.

Неосновано је да је дозвољена лака индустрија, прехранбена индустрија, инд. коже, гуме, лака хемијска индустрија. Прихвата се да уколико то није довољно јасно назначено, да се допуне правила.

54. Мирко Чотрић

Примедба се односи на кп. бр. 342/1 КО Бања Ковиљача на којој се налази хотел Београд.

Примедбом се тражи: повећање спратност на П+4, као што је то на суседним парцелама; повећање висине и коте слемена. Тражи се намена туризам и угоститељство.

На јавној седници истакао је да би објекат требао имати већу спратност.

Став обрађивача: Примедба се не прихвата

Услови заштите културног наслеђа су уграђени у План на основу Студије заштите непокретног културног наслеђа на територији насељеног места Бање Ковиљаче, коју је за потребе израде Плана израдио Републички завод за заштиту споменика културе 2023. године.

Обзиром да ППР има обавезу да у планска решења имплементира наведену Студију, није могуће прихватити примедбе које су у супротности са Студијом.

Прихвата се да се Заводу предоче све примедбе које се односе на мере заштите културног наслеђа.

Може се прихватити корекција Плана уколико се услови заштите прописане Студијом промене.

Може се додати смерница у Плану, да уколико се за појединачне објекте промене услови заштите, примењују се правила основне намене на парцели уз примену нових/промењених услова заштите.

Објекат хотел Београд је означен као евидентирано културно добро.

Хотел Београд је са наменом Туризам – туристички комплекси, хотелско апартмански туризам, где је спратности П+3. Не прихвата се корекција и увећање спратности за ову намену.

Закључак Комисије: Примедба се не прихвата. На основу дописа „Одговори на примедбе на нацрт ППР-а за насељено место Бања Ковиљача” добијеног од стране надлежног Завода за заштиту споменика културе „Ваљево” бр. 749/1 од 17.12.2025. године, на кп. бр. 342/1 КО Бања Ковиљача се налази хотел Београд као „добро које ужива претходну заштиту” те у складу са тим није могућа већа спратност јер би се на тај начин деградило културно добро. Такође, услови заштите културног наслеђа су уграђени у План на основу Студије заштите непокретног културног наслеђа на територији насељеног места Бање Ковиљаче, коју је за потребе израде Плана израдио Републички завод за заштиту споменика културе 2023. године. Обзиром да ППР има обавезу да у планска решења имплементира наведену Студију, није могуће прихватити примедбе које су у супротности са Студијом. Студијом је за предметни објекат предвиђено следеће:

Очување изворног изгледа спољашње архитектуре, хоризонталног и вертикалног габарита, облика и нагиба крова, свих конструктивних и декоративних елемената, стилских карактеристика, оригиналних материјала и функционалних карактеристика;

-Дозвољена је реконструкција, санација постојећег објекта (оба објекта на парцели) и адаптација унутрашњег простора, конзерваторско-рестаураторски радови, као и радови на текућем и инвестиционом одржавању;

-Промена спољног изгледа објекта није дозвољена, осим враћања првобитног изгледа реконструкцијом терасе;

-Забрана радова који могу угрозити статичку стабилност споменика културе;

-Забрана преправки, доградње, надградње и затварања трема;

-Забрана постављања прикључних кутија, ормара и расхладних уређаја на спољашњим површинама споменика културе.

55. Домаћинства Марић, Дукић, Тадић, Мирковић

Примедба се односи на кп. бр. 317/3, 316/1, 317/1, 317/6 и 317/5 КО Бања Ковиљача – нема примедби на план, траже се да се задржи решење за улицу из нацрта.

Став обрађивача: Подносиоци нису изнели примедбу.

Закључак Комисије: Констатује се да подносиоци нису имали примедби на план. Даје се обавештење да је комисија прихватила примедбу Милутина Ђорђића да се планирана саобраћајница помери јужно за око 1м, имајући у виду близину објекта који се налази на кп. бр. 332 КО Бања Ковиљача планираној улици, а да су објекти са друге стране планиране улице на већој удаљености од планиране саобраћајнице. Такође, треба имати у виду да се од кп. бр. 332 КО Бања Ковиљача узима од површине парцеле за планирану улицу у целој дужини парцеле, док се од осталих наспрамних парцела (у власништву наведених домаћинстава) изузимање за планирану улицу врши за ширину парцела.

56. Симић Љубица

Примедба се односи на кп. бр. 124/3 КО Бања Ковиљача у делу дефинисаних урб. параметара. нису задовољни параметрима за намену становање средњих густина-траже да се мин. површ. парцел смањи са 8 на 5 ари, против су ограничења у броју стамб. јединица, траже повећање заузетости кој аје дата да буде 35% и да се смањи % зеленила на 20% како је било до сада. Тражи се повећање спратности.

Став обрађивача: Примедба се не прихвата.

Захтеви дефинисани у примедби нису у складу са концептом развоја бањског места, очувањем и заштитом природе и природног амбијента. Такође нису у складу са традицијом организације и изгледа Бање.

Прописано је: минимална површина парцеле 800м², индекс заузетости 35%, максимално 12 стамбених јединица, спратност П+2+Пк и П+3+Пс у Улици Маршала Тита, зеленило 35%.

Стимулише се укрупњавање парцела.

Закључак Комисије: Примедба се не прихвата.

Захтеви дефинисани у примедби нису у складу са концептом развоја бањског места, очувањем и заштитом природе и природног амбијента. Такође нису у складу са традицијом организације и изгледа Бање.

57. Вук и Бранко Симић

Примедба се односи на кп. бр. 121/2 КО Бања Ковиљача у делу дефинисаних урб. параметара. Нису задовољни параметрима за намену становање средњих густина-траже да се мин. површ. парцеле смањи, против су ограничења у броју стамб. јединица, траже повећање заузетости која је дата да буде 35% и да се смањи % зеленила на 20% како је било до сада. Тражи се повећање спратности на П+3+Пк.

Став обрађивача: Примедба се не прихвата.

Захтеви дефинисани у примедби нису у складу са концептом развоја бањског места, очувањем и заштитом природе и природног амбијента. Такође нису у складу са традицијом организације и изгледа Бање.

Закључак Комисије: Примедба се не прихвата.

Захтеви дефинисани у примедби нису у складу са концептом развоја бањског места, очувањем и заштитом природе и природног амбијента. Такође нису у складу са традицијом организације и изгледа Бање.

58. Васковић Зорица и Драгићевић Зоран

Примедба се односи на кп. бр. 116/3 КО Бања Ковиљача у делу дефинисаних урб. параметара у зони становања средњих густина, траже да се скине ограничење у броју стамб. јединица, да се

индекс зауз. повећа (45-50%), да се повећа спратност (П+3+Пк) као и да се % зеленила редукује (да се врати на 20%).

Став обрађивача: Примедба се не прихвата.

Захтеви дефинисани у примедби нису у складу са концептом развоја бањског места, очувањем и заштитом природе и природног амбијента. Такође нису у складу са традицијом организације и изгледа Бање.

Закључак Комисије: Примедба се не прихвата.

Захтеви дефинисани у примедби нису у складу са концептом развоја бањског места, очувањем и заштитом природе и природног амбијента. Такође нису у складу са традицијом организације и изгледа Бање.

59. Драгићевић Зоран

Примедба се односи на кп. бр. 116/4 КО Бања Ковиљача у делу дефинисаних урб. параметара. Нису задовољни параметрима -траже да се мин. површ. парцеле смањи са 8 на 5 ари, траже повећање заузетости која је дата да буде 35% и да се смањи % зеленила на 20% како је било до сада. Не ограничавати број стамбених јединица. Тражи се повећање спратности на П+3+Пк.

Став обрађивача: Примедба се не прихвата.

Захтеви дефинисани у примедби нису у складу са концептом развоја бањског места, очувањем и заштитом природе и природног амбијента. Такође нису у складу са традицијом организације и изгледа Бање.

Закључак Комисије: Примедба се не прихвата.

Захтеви дефинисани у примедби нису у складу са концептом развоја бањског места, очувањем и заштитом природе и природног амбијента. Такође нису у складу са традицијом организације и изгледа Бање.

60. Негић Петар

Примедба се односи на кп. бр. 113/4 Бања Ковиљача у делу дефинисаних урб. параметара. Нису задовољни параметрима -траже да се мин. површ. парцеле смањи са 8 на 5 ари, траже повећање заузетости која је дата да буде 35% и да се смањи % зеленила на 20% како је било до сада. Не ограничавати број стамбених јединица. Тражи се повећање спратности на П+3+Пк.

Став обрађивача: Примедба се не прихвата.

Захтеви дефинисани у примедби нису у складу са концептом развоја бањског места, очувањем и заштитом природе и природног амбијента. Такође нису у складу са традицијом организације и изгледа Бање.

Закључак Комисије: Примедба се не прихвата.

Захтеви дефинисани у примедби нису у складу са концептом развоја бањског места, очувањем и заштитом природе и природног амбијента. Такође нису у складу са традицијом организације и изгледа Бање.

61. Негић Марица

Примедба се односи на кп. бр. 113/1 КО Бања Ковиљача, у делу дефинисаних урб. параметара. Нису задовољни параметрима -траже да се мин. површ. парцеле смањи са 8 на 5 ари, траже повећање заузетости која је дата да буде 35% и да се смањи % зеленила на 20% како је било до сада. Не ограничавати број стамбених јединица. Тражи се повећање спратности на П+3+Пк.

Став обрађивача: Примедба се не прихвата.

Захтеви дефинисани у примедби нису у складу са концептом развоја бањског места, очувањем и заштитом природе и природног амбијента. Такође нису у складу са традицијом организације и изгледа Бање.

Закључак Комисије: Примедба се не прихвата.

Захтеви дефинисани у примедби нису у складу са концептом развоја бањског места, очувањем и заштитом природе и природног амбијента. Такође нису у складу са традицијом организације и изгледа Бање.

62. Срнић Славко

Примедба се односи на кп. бр. 105/8 КО Бања Ковиљача, у делу дефинисаних урб. параметара. Нису задовољни параметрима -траже да се мин. површ. парцеле смањи са 8 на 5 ари, траже повећање заузетости која је дата да буде 35% и да се смањи % зеленила на 20% како је било до сада. Не ограничавати број стамбених јединица. Тражи се повећање спратности на П+3+Пк.

Став обрађивача: Примедба се не прихвата.

Захтеви дефинисани у примедби нису у складу са концептом развоја бањског места, очувањем и заштитом природе и природног амбијента. Такође нису у складу са традицијом организације и изгледа Бање.

Закључак Комисије: Примедба се не прихвата.

Захтеви дефинисани у примедби нису у складу са концептом развоја бањског места, очувањем и заштитом природе и природног амбијента. Такође нису у складу са традицијом организације и изгледа Бање.

63. Богићевић Славиша

Примедба се односи на кп. бр. 109/3 КО Бања Ковиљача, у делу дефинисаних урб. параметара. Нису задовољни параметрима -траже да се мин. површ. парцеле смањи са 8 на 5 ари, траже повећање заузетости која је дата да буде 35% и да се смањи % зеленила на 20% како је било до сада. Не ограничавати број стамбених јединица. Тражи се повећање спратности на П+3+Пк.

Став обрађивача: Примедба се не прихвата.

Захтеви дефинисани у примедби нису у складу са концептом развоја бањског места, очувањем и заштитом природе и природног амбијента. Такође нису у складу са традицијом организације и изгледа Бање.

Закључак Комисије: Примедба се не прихвата.

Захтеви дефинисани у примедби нису у складу са концептом развоја бањског места, очувањем и заштитом природе и природног амбијента. Такође нису у складу са традицијом организације и изгледа Бање.

64. Максимовић Станија

Примедба се односи на кп. бр. 108/2 КО Бања Ковиљача, у делу дефинисаних урб. параметара. Нису задовољни параметрима -траже да се мин. површ. парцеле смањи са 8 на 5 ари, траже повећање заузетости која је дата да буде 35% и да се смањи % зеленила на 20% како је било до сада. Не ограничавати број стамбених јединица. Тражи се повећање спратности на П+3+Пк.

Став обрађивача: Примедба се не прихвата.

Захтеви дефинисани у примедби нису у складу са концептом развоја бањског места, очувањем и заштитом природе и природног амбијента. Такође нису у складу са традицијом организације и изгледа Бање.

Закључак Комисије: Примедба се не прихвата.

Захтеви дефинисани у примедби нису у складу са концептом развоја бањског места, очувањем и заштитом природе и природног амбијента. Такође нису у складу са традицијом организације и изгледа Бање.

65. Милошевић Снежана

Примедба се односи на кп. бр. 113/3 КО Бања Ковиљача, у делу дефинисаних урб. параметара. Нису задовољни параметрима -траже да се мин. површ. парцеле смањи са 8 на 5 ари, траже повећање заузетости која је дата да буде 35% и да се смањи % зеленила на 20% како је било до сада. Не ограничавати број стамбених јединица. Тражи се повећање спратности на П+3+Пк.

Став обрађивача: Примедба се не прихвата.

Захтеви дефинисани у примедби нису у складу са концептом развоја бањског места, очувањем и заштитом природе и природног амбијента. Такође нису у складу са традицијом организације и изгледа Бање.

Закључак Комисије: Примедба се не прихвата.

Захтеви дефинисани у примедби нису у складу са концептом развоја бањског места, очувањем и заштитом природе и природног амбијента. Такође нису у складу са традицијом организације и изгледа Бање.

66. Бабић Олга

Примедба се односи на кп. бр. кп. 3597 КО Бања Ковиљача, у делу дефинисаних урб. параметара у зони становања средњих густина, траже да се скине ограничење у броју стамб. јединица, да се индекс зауз. повећа (45-50%), да се повећа спратност (П+3+Пк) као и да се % зеленила редукује (да се врати на 20%).

Став обрађивача: Примедба се не прихвата.

Захтеви дефинисани у примедби нису у складу са концептом развоја бањског места, очувањем и заштитом природе и природног амбијента. Такође нису у складу са традицијом организације и изгледа Бање.

Закључак Комисије: Примедба се не прихвата.

Захтеви дефинисани у примедби нису у складу са концептом развоја бањског места, очувањем и заштитом природе и природног амбијента. Такође нису у складу са традицијом организације и изгледа Бање.

67. Minth Automotive Europe doo

Примедба се односи на кп. бр. 1918/18 КО Бања Ковиљача:

1. У складу са 7.6.5.3 дела пгр-а, а везано за за број јединица (стамбене+апартманске, максимално 2 стамбене јединице + 8 апартманских са максимално 4 лежаја по апартману), молимо комисију да узме у обзир предходно издату грађевинску дозволу за објекат бр.2 (351-371/2007-в) као и за објекат бр.1 на кп 1918/18

2. Планирана саобраћајница са својом кружном кривином улази у део парцеле кп 1918/18, у дубину од 7м до 9м, заједно са планираним тротоаром, у односу на фактичко стање саобраћајнице. Молимо комисију да размотри уклапање саобраћаја у фактичко стање на терену. Дат графички прилог-ктп за предметну локацију.

3. Грађевинске линије у плану нивелације/регулације-5м од регулационе линије.иста сече објекат бр.1 у предњем делу. Молимо комисију да размотри предлог померања грађевинске линије на предњи део објекта, који је на терену постојећи. Дат графички прилог.

4. Грађевинска линија са доње стране објекта-5м од регулационе линије.Молимо комисију да размотри предлог померања грађевинске линије на 3м од регулационе линије, због постојања потребе изградње базена за потребе апартманског комплекса, као и постојеће могућности израде резервоара за санитарну и хидрантску мрежу, а који се предвиђа у доњој страни парцеле, како би се смањили притисци на темељно тло и могућност стварања клизних равни испред главних објеката. Коначна анализа положаја резервоара за санитарну и хидрантску воду, као и будућег базена, биће условљена извешатајима геомеханичког елабората и елабората геофизике (одређивање микросеизмичког хазарда)- Дат графички прилог.

5. Катастарска парцела тренутно није комунално опремељена, због неизграђене комуналне инфраструктуре. Молимо комисију да узме у обзир следеће планирано:

-прикључење на будући гравитациони цевовод између резервоара на кп2369/2 и кп 2455/6

-изградњу сопственог резервоара за потребе санитарне и хидрантске мреже у оквиру парцеле на делу постојећег објекта (објекат бр.1 на листу непокретности) "сутерена -нивоа "-3"-апс.кота ~396.00мнм

-изградњу сопствене непропусне септичке јаме у оквиру парцеле потребног капацитета, на југозападном делу парцеле

-прикључење на електроенергетски систем и поезивање на тс 10/0,4, са изградњом сопствене тс, снаге 200 -300кВа, за потребе објеката (у смислу грејања, хлађења, опште потрошње, и потреба друге техничке опреме-хидрантских пумпи, хидроцила за санитарну воду). Дат графички прилог

6. катастарска парцела тренутно није комунално опремељена, због неизграђене комуналне инфраструктуре. Молимо комисију да узме у обзир следеће планирано:

-прикључење на будући гравитациони цевовод између резервоара на кп2369/2 и кп 2455/6

-изградњу сопственог резервоара за потребе санитарне и хидрантске мреже у оквиру парцеле на делу постојећег објекта (објекат бр.1 на листу непокретности) "сутерена -нивоа "-3"-апс.кота ~396.00мнм

На јавној седници допуњена је примедба тиме да се не треба условљавати да минимални степен комуналне опремељености за ову врсту намене буде прикључење на фекалну канализацију, већ треба оставити могућност изградње водонепропусних септичких јама до изградње фекалне канализације, а имајући у виду да је реч о планинском делу насеља где је изградња система фекалне канализације захтевна и технички и финансијски.

Став обрађивача: Примедба се делимично прихвата, делимично је неоснована

1. Уколико постоји важећа грађевинска дозвола она је стечено право, обавеза
2. Примедба се прихвата, кориговаће се траса кривине тако да минимално улази у парцелу 1918/18
3. Неосновано, прописано је: Постојеће грађевинске линије изграђених објеката се задржавају до замене објекта. Иначе кад се коригује кривина кориговаће се и грађ линија.
4. Делимично се прихвата. У поглављу 7.2.2. Општа правила грађења прописано је да се помоћни објекти (као што је базен) могу поставити на 2,5м од рег. Линије. Објекти инфраструктуре се постављају по правилима за инфраструктурне објекте. – Допуниће се текст правилима у вези постављања делова објеката испред грађ. Линије.
5. и 6. Примедба је неоснована. У поглављима која се односе на инфраструктурне мреже дата су општа правила прикључења за све објекте.

Закључак Комисије: Примедбе се делимично прихватају, делимично су неосноване.

1. Примедба се прихвата. Унети у текст плана да у случају да су објекти започети по издатим грађевинским дозволама број смештајних јединица не ограничава. (према издатој грађ.дозволи)
2. Примедба се прихвата, кориговаће се траса кривине тако да минимално улази у парцелу кп. бр. 1918/18 КО Бања Ковиљача
3. Примедба се делимично прихвата, делимично је неоснована. Прихвата се да се коригује грађ. линија, а неоснована је у делу јер је прописано следеће: Постојеће грађевинске линије изграђених објеката се задржавају до замене објекта. Иначе кад се коригује кривина кориговаће се и грађ линија.
4. Примедба се делимично прихвата, делимично је неоснована. Прихвата се да се коригује грађевинска линија. Неоснована је јер је у поглављу 7.2.2. Општа правила грађења прописано је да се помоћни објекти (као што је базен) могу поставити на 2,5м од рег.

линије. Објекти инфраструктуре се постављају по правилима за инфраструктурне објекте. – Треба допунити текст правилима у вези постављања делова објеката испред грађ. линије.

5. и 6. Примедба се се делимично прихвата, делимично је неоснована. Прихвата се да се у делу правила која се односе на Минималан степен комуналне опремљености пропише да је могућа изградња водонепропусне септ. јаме до изградње фекалне канализације. Примедба је неоснована јер је у поглављима која се односе на инфраструктурне мреже дата су општа правила прикључења за све објекте.

68. Снежана Вучинић

Примедба се односи на кп. бр. 687/2 и 687/6 КО Бања Ковиљача – на парцелама је дозвољена намена мешовита намена средње густине, док у тексту плана за ту намену стоји: „основна намена: пословање са породичним становањем”. Примедба се ставља на намену, пошто породично становање значи 2 стамбене јединице и 4 јединице апартманског типа. На спратност која је дата П+3+Пс број датих јединица је мали. На овом потезу треба да буде дозвољено вишепородично становање са неограниченим бројем станова. Предлаже се да и ширина фронта за слободостојеће објекте се смањи на 12м, заузетост да буде 60%. Дају приговор и на зеленило од 45% и сматрају да је то превише, разумна мера би била 30%.

Став обрађивача: Примедба се не прихвата.

Најпре није погрешан термин. Меш. Намена средње густине одговара породичном становању према типу изградње с тим да је пословање (различитог типа, па и туризам) део основне намене.

Спратност П+3+Пс даје више могућности за развијање „пословног“ дела ове намене, уз наглашавање да апартмани и станови за издавање нису стамбена намена, односно нису стамбене јединице, већ пословне (туризам).

Вишепородично становање типа становање средњих густина је дозвољено као компатибилна намена. Такође мешовите намене веће густине су компатибилне.

Не прихвата се смањење ширине фронта као неадекватно за обликовање и волумен објеката када се примене правила за минимална удаљења од суседних парцела и објеката.

Не прихвата се смањење заузетости ни процента зеленила.

Управо је планско опредељење да се избегне изградња „великих“ објеката, јер таква врста изградње није примерена амбијенту бање и не може се поредити са Лозницом која је градски тип насеља са централним и административним функцијама.

Закључак Комисије: Примедба се делимично не прихвата, а делимично је неоснована.

Примедба је неоснована у следећем:

Меш. намена средње густине одговара породичном становању према типу изградње с тим да је пословање (различитог типа, па и туризам) део основне намене.

Спратност П+3+Пс даје више могућности за развијање „пословног“ дела ове намене, уз наглашавање да апартмани и станови за издавање нису стамбена намена, односно нису стамбене јединице, већ пословне (туризам).

Према посебним правилима грађења за ову намену дате су компатибилне намене:

Уз мешовите намене, као основну намену, могу се наћи и друге намене као пратеће и допунске:

– јавне функције и службе, образовање, дечија и социјална заштита, спорт и рекреација, зеленило - примењују се правила компатибилне намене.

– услуге и пословање, становање средње и ниске густине - примењују се правила основне намене.

– мешовите намене веће густине само у зони 2 и 4 и тада се примењују правила за мешовиту намену веће густине и обавезана је израда Урбанистичког пројекта.

– Компатибилна намена може бити у оквиру основног објекта или на посебној парцели у оквиру претежне намене.

Потребно је ускладити табелу компатибилности са посебним правилима за ову намену.

Примедба се не прихвата у следећем:

Не прихвата се смањење ширине фронта као неадекватно за обликовање и волумен објеката када се примене правила за минимална удаљења од суседних парцела и објеката.

Не прихвата се смањење заузетости ни процента зеленила.

Планско опредељење је да се избегне изградња „великих“ објеката, јер таква врста изградње није примерена амбијенту бање и не може се поредити са Лозницом која је градски тип насеља са централним и административним функцијама.

69. Адвокат Владимир Драгићевић (пуномоћник „DIV company” доо Лозница)

Примедбе на услове и мере заштите природног и културног наслеђа. – којима на парцели кп. бр. 448/2 КО Бања Ковиљача није дозвољена изградња.

Прописане мере заштите културних добара нису у складу са Одлукама о проглашењу културног добра. Тражи се да намена парцеле 448/2 буде туристичка – хотелски садржај у складу са заштитом према Одлуци – да се врати намена која била старим ПГР.

Приговор је на намену парк шума на парцели (није дозвољена изградња), парцела је прибављена својевремено за изградњу пословног, туристичко-угоститељског објекта, према више информација о локацији, које су приложили.

Став обрађивача: Примедба се делимично/условно прихвата.

Услови заштите културног наслеђа су уграђени у План на основу Студије заштите непокретног културног наслеђа на територији насељеног места Бање Ковиљаче, коју је за потребе израде Плана израдио Републички завод за заштиту споменика културе 2023. године.

Обзиром да ПГР има обавезу да у планска решења имплементира наведену Студију, није могуће прихватити примедбе које су у супротности са Студијом.

Прихвата се да се Заводу предоче све примедбе које се односе на мере заштите културног наслеђа. Може се прихватити корекција Плана уколико се услови заштите прописане Студијом промене.

Може се додати смерница у Плану, да уколико се за појединачне објекте промене услови заштите, примењују се правила основне намене на парцели уз примену нових/промењених услова заштите.

Прихвата се да се планира намена на парцели 448/2 Туризам – туристички комплекси, хотелско апартмански туризам уз следеће услове:

- изградња је могућа само у оквиру дефинисане зоне изградње
- параметри се односе на део парцеле означена као намена Туризам – туристички комплекси....
- примењују се правила грађења основне намене уз првенствену примену правила заштите: заузетост (20%), спратност П+1+Пк.

Закључак Комисије: Примедба се не прихвата. Имајући у виду допис „Одговори на примедбе на нацрт ПГР-а за насељено место Бања Ковиљача” издат од стране Завода за заштиту споменика културе „Ваљево” број 749/1 од 17.12.2025. године као и допис са мишљењем Републичког завода за заштиту споменика културе из Београда број 12-306/2022-28 од 12.02.2026. године, као обрађивача Студије заштите непокретног културног наслеђа на територији насељеног места Бања Ковиљача, израђене за потребе плана, констатује се да се катастарска парцела број 448/2 КО Бања Ковиљача налази у оквиру споменика културе – просторно културно-историјске целине комплекса Бања Ковиљача, утврђене Одлуком Скупштине општине Лозница број 06-16/89 од 23.06.1989. године („Службени лист општине Лозница”, број 3/89). У складу са наведеном одлуком, забрањена је употреба и коришћење културног добра у сврхе које нису у складу са његовом природом, наменом и значајем, као и извођење било каквих радова који могу довести до оштећења или нарушавања својстава културног добра, укључујући раскопавање, рушење, преправљање, презиђивање и друге интервенције.

Према мишљењу Републичког завода за заштиту споменика културе, изградњом објекта на предметној парцели дошло би до директног негативног утицаја на амбијенталне вредности просторно културно-историјске целине комплекса Бања Ковиљача, те се као неприхватљиво оцењује свако смањење зелених површина у оквиру заштићеног подручја парка и шуме споменика културе.

Сходно наведеном, на катастарској парцели број 448/2 КО Бања Ковиљача није дозвољена изградња објеката, нити извођење радова који би могли довести до измене постојећег стања простора и нарушавања заштићених вредности културног добра.

70. Биљана Филиповић

Примедба се односи на кп. бр. 550/1 КО Бања Ковиљача.

Дозволити да се од „Занатског центра“ одвоји део парцеле површине 4500м². За нову парцелу предлаже се: Су+П+4+Пк, заузетост 50%, намена стамбено пословна без ограничења стамбених и пословних јединица, зеленило 20%.

Став обрађивача: Примедба се делимично не прихвата, делимично је неоснована

Од парцеле 550/1 планирано је формирање дела парцеле за јавну саобраћајницу, дела за објекат у којем је дом културе 37,9 ари, дела за објекат са наменом мешовите намене високе густине 19,5 ари и дела за пословање и услуге .

Спратност за мешовиту намену је П+4+Пс и не прихвата се корекција, заузетост је већ 50%, зеленило је 30% и не прихвата се смањење.

Закључак Комисије: Примедба се делимично не прихвата, делимично је неоснована

Примедба је неоснована јер је од парцеле 550/1 планирано формирање дела парцеле за јавну саобраћајницу, дела за објекат у којем је дом културе 37,9 ари, дела за објекат са наменом мешовите намене високе густине 19,5 ари и дела за мешовите намене веће густине (намена је промењена прихватањем примедби осталих подносилаца примедби у делу блока).

Неоснован је и део примедбе за спратност и заузетост: Спратност за мешовиту намену већих густина је П+4+Пс, заузетост је већ 50%, зеленило је 30% и не прихвата се смањење.

71. Прибислав и Биљана Филиповић

Примедба се односи на кп. бр. 342/2 КО Бања Ковиљача (намена становање ниске густине)

1. Дозволити спајање парцела кп. бр. 342/3 и 342/2 КО Бања Ковиљача.
2. Укинути ограничења на број смештајних јединица у компатибилној намени а дозволити већи број стамбених јединица у основној намени.
3. Заузетост свуда дозволити 50%, а зеленило 20%
4. Дозволити спратност Су+П+2+Пк, дозволити изградњу подземне гараже.
5. Укинути пешачку стазу јер нема простора за њу.

Став обрађивача: Примедба се делимично прихвата.

Услови заштите културног наслеђа су уграђени у План на основу Студије заштите непокретног културног наслеђа на територији насељеног места Бање Ковиљаче, коју је за потребе израде Плана израдио Републички завод за заштиту споменика културе 2023. године.

Обзиром да ППР има обавезу да у планска решења имплементира наведену Студију, није могуће прихватити примедбе које су у супротности са Студијом.

Прихвата се да се Заводу предоче све примедбе које се односе на мере заштите културног наслеђа. Може се прихватити корекција Плана уколико се услови заштите прописане Студијом промене.

Може се додати смерница у Плану, да уколико се за појединачне објекте промене услови заштите, примењују се правила основне намене на парцели уз примену нових/промењених услова заштите.

1. Прихвата се спајање парцела 342/3 и 342/2.
2. Примедба се не прихвата. Код породичног становања максимална број стамбених јединица је 2 у складу са Законом о становању и одржавању зграда („Сл. Гласник РС“, бр. 104/2016 и 9/2020).
3. Примедба се не прихвата. У циљу очувања амбијенталних вредности и природног окружења, али и повећању уређености и слободног простора не прихвата се повећање заузетости парцеле.
4. Примедба се не прихвата. Спратност П+1+Пк је условљена Студијом о заштити НКД. Начелно, објекти који су наведени као примери веће спратности су објекти који умањују и деградирају амбијенталне вредности простора Бање К.

5. Примедба се не прихвата. У складу са рангом, планиране су минимално прописане ширине саобраћајница. Обзиром да је у питању простор који користе и пешаци и возила, неопходно је планирати површине за тротоар.

Закључак Комисије:

1. Примедба се делимично (условно) прихвата. Прихвата се да се да могућност спајања парцела, уз прибављање сагласности надлежног завода за заштиту споменика културе на спајање односно (пре)парцелацију парцела (унети у текст плана овакву одредницу).

2. Примедба се не прихвата. Прихвата се став и образложење обрађивача. Код породичног становања максималан број стамбених јединица је 2 у складу са Законом о становању и одржавању зграда („Сл. гласник РС“, бр. 104/2016 и 9/2020).

3. Примедба се не прихвата. Прихвата се став и образложење обрађивача. У циљу очувања амбијенталних вредности и природног окружења, али и повећању уређености и слободног простора не прихвата се повећање заузетости парцеле.

4. Примедба се не прихвата. Прихвата се став и образложење обрађивача. Спратност П+1+Пк је условљена Студијом заштите непокретног културног наслеђа на територији насељеног места Бање Ковиљаче коју је за потребе израде плана израдио Републички завод за заштиту споменика културе из Београда. Начелно, објекти који су наведени као примери веће спратности су објекти који умањују и деградирају амбијенталне вредности простора Бање Ковиљаче.

5. Примедба се не прихвата. Прихвата се став и образложење обрађивача. У складу са рангом, планиране су минимално прописане ширине саобраћајница. Обзиром да је у питању простор који користе и пешаци и возила, неопходно је планирати површине за тротоар.

72. Андрејић Злативоје

Примедба се односи на кп. бр. 342/3 КО Бања Ковиљача:

1. Дозволити спајање парцела кп. бр. 342/3 и 342/2 КО Бања Ковиљача.
2. Укунути ограничења на број смештајних јединица у компатибилној намени а дозволити већи број стамбених јединица у основној намени.
3. Заузетост свуд дозволити 50%, а зеленило 20%
4. Дозволити спратност Су+П+2+Пк, дозволити изградњу подземне гараже.
5. Укинути пешачку стазу јер нема простора за њу.

Став обрађивача: Примедба се делимично прихвата.

Услови заштите културног наслеђа су уграђени у План на основу Студије заштите непокретног културног наслеђа на територији насељеног места Бање Ковиљаче, коју је за потребе израде Плана израдио Републички завод за заштиту споменика културе 2023. године.

Обзиром да ППР има обавезу да у планска решења имплементира наведену Студију, није могуће прихватити примедбе које су у супротности са Студијом.

Прихвата се да се Заводу предоче све примедбе које се односе на мере заштите културног наслеђа. Може се прихватити корекција Плана уколико се услови заштите прописане Студијом промене.

Може се додати смерница у Плану, да уколико се за појединачне објекте промене услови заштите, примењују се правила основне намене на парцели уз примену нових/промењених услова заштите.

1. Прихвата се спајање парцела 342/3 и 342/2.
2. Примедба се не прихвата. Код породичног становања максимална број стамбених јединица је 2 у складу са Законом о становању и одржавању зграда („Сл. Гласник РС“, бр. 104/2016 и 9/2020).
3. Примедба се не прихвата. У циљу очувања амбијенталних вредности и природног окружења, али и повећању уређености и слободног простора не прихвата се повећање заузетости парцеле.
4. Примедба се не прихвата. Спратност П+1+Пк је условљена Студијом о заштити НКД. Начелно, објекти који су наведени као примери веће спратности су објекти који умањују и деградирају амбијенталне вредности простора Бање К.

5. Примедба се не прихвата. У складу са рангом, планиране су минимално прописане ширине саобраћајница. Обзиром да је у питању простор који користе и пешаци и возила, неопходно је планирати површине за тротоар.

Закључак Комисије:

1. Примедба се делимично (условно) прихвата. Прихвата се да се да могућност спајања парцела, уз прибављање сагласности надлежног завода за заштиту споменика културе на спајање односно (пре)парцелацију парцела (унети у текст плана овакву одредницу).

2. Примедба се не прихвата. Прихвата се став и образложење обрађивача. Код породичног становања максималан број стамбених јединица је 2 у складу са Законом о становању и одржавању зграда („Сл. Гласник РС“, бр. 104/2016 и 9/2020).

3. Примедба се не прихвата. Прихвата се став и образложење обрађивача. У циљу очувања амбијенталних вредности и природног окружења, али и повећању уређености и слободног простора не прихвата се повећање заузетости парцеле.

4. Примедба се не прихвата. Прихвата се став и образложење обрађивача. Спратност П+1+Пк је условљена Студијом заштите непокретног културног наслеђа на територији насељеног места Бање Ковиљаче коју је за потребе израде плана израдио Републички завод за заштиту споменика културе из Београда. Начелно, објекти који су наведени као примери веће спратности су објекти који умањују и деградирају амбијенталне вредности простора Бање Ковиљаче.

5. Примедба се не прихвата. Прихвата се став и образложење обрађивача. У складу са рангом, планиране су минимално прописане ширине саобраћајница. Обзиром да је у питању простор који користе и пешаци и возила, неопходно је планирати површине за тротоар.

73. Мићановић Гордана и Павловић Снежана

Примедба се односи на кп. бр. 380/1 КО Бања Ковиљача на којој се налази Вила Дара– дозволити вишепородично становање.

Став обрађивача: Примедба се не прихвата.

Услови заштите културног наслеђа су уграђени у План на основу Студије заштите непокретног културног наслеђа на територији насељеног места Бање Ковиљаче, коју је за потребе израде Плана израдио Републички завод за заштиту споменика културе 2023. године.

Обзиром да ПГР има обавезу да у планска решења имплементира наведену Студију, није могуће прихватити примедбе које су у супротности са Студијом.

Прихвата се да се Заводу предоче све примедбе које се односе на мере заштите културног наслеђа. Може се прихватити корекција Плана уколико се услови заштите прописане Студијом промене.

Може се додати смерница у Плану, да уколико се за појединачне објекте промене услови заштите, примењују се правила основне намене на парцели уз примену нових/промењених услова заштите.

Вишепородично становање није намена која је оправдана за зону у којој се налази парцела. Поред тога, постојећа величина парцеле 553м² није условна за становање средњих густина где је минимална парцела 800м².

Уколико је могуће постојећи објекат организовати тако да се формирају максимално 4 апартмана и 2 стана.

Закључак Комисије: Примедба се не прихвата. Вишепородично становање није намена која је оправдана за зону у којој се налази парцела. Поред тога, постојећа величина парцеле 553м² није условна за становање средњих густина где је минимална парцела 800м². Уколико је могуће постојећи објекат може се организовати тако да се формирају максимално 4 апартмана и 2 стана.

Након јавног увида стигле су следеће примедбе које је комисија прихватила да узме у разматрање:

74. Зоран Терзић

Примедба се односи на кп. бр. 1161/1 КО Бања Ковиљача-да се омогући упис права својине.

Став обрађивача: Примедба је неоснована.

Упис права својине се не решеава планским документом.

Иначе парцела се налази у ужој зони заштите водоизворишта.

Закључак Комисије: Примедба се не прихвата.

Парцела се налази у ужој зони санитарне заштите водоизворишта у којој важе следеће мере заштите: у простору II зоне санитарне заштите изворишта водоснабдевања не могу се градити или употребљавати објекти и постројења, користити земљиште или вршити друге делатности ако то угрожава здравствену исправност воде на изворишту и то:

- изградња или употреба објекта и постројења, коришћење земљишта или вршење друге делатности,
- стамбена изградња,
- употреба хемијских ђубрива, течног и чврстог стајњака,
- употреба пестицида, хербицида,
- узгајање, кретање и испаша стоке,
- камповање, вашари и друга окупљања људи,
- изградња и коришћење угоститељских и других објеката за смештај гостију,
- продубљавање корита и вађење шљунка и песка и
- формирање новог гробља и проширење постојећег.

Дозвољава се на парцелама на којима постоје изграђени објекти у ужој (II) зони санитарне заштите водоизворишта, уз дозволу и уз сагласност надлежног управљача водоизвориштем, да се може изградити водонепропусна септичка јама како би се смањио потенцијално штетан утицај на водоизвориште.

75. Љиљана Сеизовић

Примедба се односи на кп. бр. 164/6 КО Бања Ковиљача.-Да се зона предвиђена за производњу и пословање промени у мешовите намене високе густине.

Став обрађивача: Примедба се делимично прихвата.

Наведена парцела је намене пословање и услуге, а не производња и услуге.

Може се прихватити захтев да се планира Мешовита намена високе густине, међутим парцела 164/6 није условна за ту намену (величина парцеле мин. 20 ари, ширина фронта мин. 35м...), тако да би морало да се спроведе укрупњавање парцела.

Закључак Комисије: Примедба се прихвата.

76. Тања Глишић Матић

Примедба се односи на кп. бр. 545/12 КО Бања Ковиљача (допуна примедбе)

Реч о објекту типа сојеница, сам објекат не утиче на смањење пропусне моћи корита у условима плавног таласа, не омета протицање воде нити кретање леда током периода високих вода. Кота приземља објекта је усклађена са котом високих вода, односно са висином насипа. Приложене су фотографије објекта..

Став обрађивача: Примедба се делимично прихвата, делимично је неоснована.

– Прихвата се да се у оквиру поглавља 7.6.8. Површине у зонама заштите са објектима за уклањање, дода смерница да се објекти у зонама санитарне заштите могу задржати уколико се за то прибаве посебни услови коришћења и сагласности надлежног предузећа за управљање зонама санитарне заштите.

Закључак Комисије: Примедба се не прихвата.

Парцела се налази у ужој зони санитарне заштите водоизворишта у којој важе следеће мере заштите: у простору II зоне санитарне заштите изворишта водоснабдевања не могу се градити или употребљавати објекти и постројења, користити земљиште или вршити друге делатности ако то угрожава здравствену исправност воде на изворишту и то:

- изградња или употреба објекта и постројења, коришћење земљишта или вршење друге делатности,
- стамбена изградња,
- употреба хемијских ђубрива, течног и чврстог стајњака,
- употреба пестицида, хербицида,
- узгајање, кретање и испаша стоке,
- камповање, вашари и друга окупљања људи,
- изградња и коришћење угоститељских и других објеката за смештај гостију,
- продубљавање корита и вађење шљунка и песка и
- формирање новог гробља и проширење постојећег.

Дозвољава се на парцелама на којима постоје изграђени објекти у ужој (II) зони санитарне заштите водоизворишта, уз дозволу и уз сагласност надлежног управљача водоизвориштем, да се може изградити водонепропусна септичка јама како би се смањио потенцијално штетан утицај на водоизвориште.

77. Горан Кнежевић

Примедба се односи на кп. бр. 1912/6 КО Бања Ковиљача., за викенд једнопорично становање, туризам и угоститељство. Приговор се односи на мин. одстојање од задње границе парцеле која је сада 10м. Моли да се иста сведе на 5м што би било реално у односу на саму површину плаца.

Став обрађивача: Примедба се делимично прихвата, делимично је неоснована.

Парцела је намене шумско земљиште.

Уколико је примедбом тражено да се парцела планира као грађевинска, примедба се прихвата.

Планираће се туризам апартаманско пансионски.

Растојање објекта од задње границе парцеле је 1/3 висине објекта, али не мање од 4 м. Ни за једну намену није планирано удаљење од задње границе парцеле 10м, осим за производњу.

Закључак Комисије: Примедба се делимично прихвата, делимично је неоснована.

Парцела је намене шумско земљиште.

Прихвата се да се парцела планира као грађевинска, примедба се прихвата. Планираће се туризам апартаманско пансионски.

Примедба је неоснована у делу који се односи на удаљење од задње међе. Растојање објекта од задње границе парцеле је 1/3 висине објекта, али не мање од 4 м. Ни за једну намену није планирано удаљење од задње границе парцеле 10м, осим за производњу.

78. Радмила Симић (примедба заведена у градској управи 17.11.2025.)

Примедба се односи на кп. бр. 1208/3 и 1208/4 КО Бања Ковиљача. Тражи се да парцеле буду грађевинске.

Став обрађивача: Примедба се прихвата.

Закључак Комисије: Примедба се прихвата.

Планирану намену дефинисати према намени суседних парцела-становање ниских густина. Парцеле се налазе добрим делом у заштитном појасу од 25м од осе железничке пруге што ће у приличној мери ограничити изградњу на предметним парцелама.

79. Зоран Младеновић

Примедба се односи на кп. бр. 119 КО Бања Ковиљача. Тражи се да се ништа не мења у плану у вези парцеле кп. бр. 119 КО Бања Ковиљача и подручја Улице 1. маја.

Став обрађивача: Примедба се прихвата.

Закључак Комисије: Примедба се прихвата.

80. Биљана и Прибислав Филиповић и Злативоје Андрејић

Примедба се односи на кп. бр. 342/2 КО Бања Ковиљача. Достављена је фотодокументација у зони заштићеног добра виле Даница, са подробним описом стања.

Став обрађивача: Примедба се делимично прихвата.

Услови заштите културног наслеђа су уграђени у План на основу Студије заштите непокретног културног наслеђа на територији насељеног места Бање Ковиљаче, коју је за потребе израде Плана израдио Републички завод за заштиту споменика културе 2023. године.

Обзиром да ПГР има обавезу да у планска решења имплементира наведену Студију, није могуће прихватити примедбе које су у супротности са Студијом.

Прихвата се да се Заводу предоче све примедбе које се односе на мере заштите културног наслеђа. Може се прихватити корекција Плана уколико се услови заштите прописане Студијом промене.

Може се додати смерница у Плану, да уколико се за појединачне објекте промене услови заштите, примењују се правила основне намене на парцели уз примену нових/промењених услова заштите.

1. Прихвата се спајање парцела 342/3 и 342/2.
2. Примедба се не прихвата. Код породичног становања максимална број стамбених јединица је 2 у складу са Законом о становању и одржавању зграда („Сл. Гласник РС“, бр. 104/2016 и 9/2020).
3. Примедба се не прихвата. У циљу очувања амбијенталних вредности и природног окружења, али и повећању уређености и слободног простора не прихвата се повећање заузетости парцеле.
4. Примедба се не прихвата. Спратност П+1+Пк је условљена Студијом о заштити НКД. Начелно, објекти који су наведени као примери веће спратности су објекти који умањују и деградирају амбијенталне вредности простора Бање К.
5. Примедба се не прихвата. У складу са рангом, планиране су минимално прописане ширине саобраћајница. Обзиром да је у питању простор који користе и пешаци и возила, неопходно је планирати површине за тротоар.

Закључак Комисије:

1. Примедба се делимично (условно) прихвата. Прихвата се да се да могућност спајања парцела, уз прибављање сагласности надлежног завода за заштиту споменика културе на спајање односно (пре)парцелацију парцела (унети у текст плана овакву одредницу).

2. Примедба се не прихвата. Прихвата се став и образложење обрађивача. Код породичног становања максималан број стамбених јединица је 2 у складу са Законом о становању и одржавању зграда („Сл. Гласник РС“, бр. 104/2016 и 9/2020).

3. Примедба се не прихвата. Прихвата се став и образложење обрађивача. У циљу очувања амбијенталних вредности и природног окружења, али и повећању уређености и слободног простора не прихвата се повећање заузетости парцеле.

4. Примедба се не прихвата. Прихвата се став и образложење обрађивача. Спратност П+1+Пк је условљена Студијом заштите непокретног културног наслеђа на територији насељеног места Бање Ковиљаче коју је за потребе израде плана израдио Републички завод за заштиту споменика културе из Београда. Начелно, објекти који су наведени као примери веће спратности су објекти који умањују и деградирају амбијенталне вредности простора Бање Ковиљаче.

5. Примедба се не прихвата. Прихвата се став и образложење обрађивача. У складу са рангом, планиране су минимално прописане ширине саобраћајница. Обзиром да је у питању простор који користе и пешаци и возила, неопходно је планирати површине за тротоар.

81. Домаћинства Марић, Дукић, Тадић и Мирковић

Примедба се односи на кп. бр. 317/3, 316/1, 317/1, 317/6 и 317/5 КО Бања Ковиљача – немају примедби на план. Слажу се са саобраћајним решењем. Сматрају да је дато решење најпоштеније, јер подразумева подједнако одрицање свих, за опште добро. Прихватају евентуално корекције за 10,20,30 цм, док би све остало нарушило начело правичности и међуљудске односе.

Став обрађивача: Примедба – констатација се делимично прихвата.

На саобраћајно решење је поднета примедба бр. 45 која је делимично усвојена, тако да се обезбеди најбезбедније формирање саобраћајнице за све кориснике.

Од наведених парцела у примедби, за нову саобраћајницу се одузима само од парцеле 317/3 (додатних 19м²) и од парцеле 317/1 (додатних 7,4 м²).

Закључак Комисије: Констатује се да подносиоци нису имали примедби на план. Даје се обавештење да је комисија прихватила примедбу Милутина Ђорђића да се планирана саобраћајница помери јужно за око 1м, имајући у виду близину објекта који се налази на кп. бр. 332 КО Бања Ковиљача планираној улици, а да су објекти са друге стране планиране улице на већој удаљености од планиране саобраћајнице. Такође, треба имати у виду да се од кп. бр. 332 КО Бања Ковиљача узима од површине парцеле за планирану улицу у целој дужини парцеле, док се од осталих наспрамних парцела (у власништву наведених домаћинстава) изузимање за планирану улицу врши за ширину парцела.

82. Bogoni gruppо доо - допуна примедби

Примедбе се односе на кп. бр. 750, 752, 754/1, 754/2, 754/3, 753/1, 755/1, 756/1, 757/1, 758/1, 759/1, 760/1, 760/3, 760/4, 761/1, 762/1, 763/1, 588, 587, 586, 585, 584, 583, 582/2, 581/2, 581/1, 764/1, 765/2, 765/4, 580/4, 580/3, 580/2, 580/1 и 580/6 КО Бања Ковиљача.

1.1. Достављена скица јавних саобраћајних површина на предметној локацији. Дефинисати адекватно саобраћајно и инфраструктурно опремање локације и окружења.

1.2. Преиспитати ширину заштитног појаса планираног примарног цевовода Ø 800 и могућност трасирања планираног секундарног канализационог колектора Ø 300.

Сматрају да би дефинисање саобраћајне и комуналне инфраструктуре на предметној локацији кроз прописивање обавезе израде ПДР-а власнике предметних парцела ставило у неравноправан положај, с обзиром да су у непосредном окружењу овим нацртом плана дефинисане нове јавне саобраћајнице.

Став обрађивача: Примедба се делимично прихвата.

За предметни простор може се прописати изградња ПДР којим би се детаљно дефинисали сви услови и правила изградње као и инфраструктурно опремање. Прихвата се да се у текстуалном делу ПГР пропише да је кроз израду ПДР обавезно преиспитивање траса постојеће и планиране инфраструктуре и да је могуће њено размештање према условима управљача инфраструктурних мрежа.

Закључак Комисије: Примедба се делимично прихвата.

За предметни простор мора се прописати изградња ПДР којим би се детаљно дефинисали сви услови и правила изградње као и инфраструктурно опремање. Прихвата се да се у текстуалном делу ПГР пропише да је кроз израду ПДР обавезно преиспитивање траса постојеће и планиране инфраструктуре и да је могуће њено размештање према условима управљача инфраструктурних мрежа.

Не прихвата се да се ПГР-ом дефинише саобраћајно и инфраструктурно решење на овом потезу имајући у виду коришћене подлоге, потребу да се детаљније разради цео потез, као и добијене услове ИЈО те са тим у вези недостатак података о постојећој инфраструктури и начину планирања инфраструктурних система сходно усвојеној новопланираној намени у простору.

На самој јавној седници примедбе су поднели:

83. Давид Радаљац

Примедба се односи на кп. бр. 3082/1 КО Бања Ковиљача на којој је планирано шумско тј. водно земљиште, тражи се да буде грађевинско земљиште, за викендицу.

Закључак Комисије: Примедба се не прихвата.

Парцела се налази у зони реке Дрине, нема приступ јавној саобраћајници (и није га могуће обезбедити пошто се између државног пута и низа парцела уз Дрину налази железничка пруга), а мали део парцеле на којој је планирана намена остало зеленило налази се у заштитном појасу железничке пруге (25м од осовине пруге).

84. Брано Стјепановић

Није изнео приговоре, већ низ констатација о развоју бање:

-Гучево је било са највећим бројем изворишта, сада има најмање,

-Бања Ковиљача има пуно клизишта,

-Проблем парка који треба да је заштићена целина, не би требало дозволити улаз у парк возилима; са око 4000 становника бање и још са туристима, бања би требала да има око 7000 паркинг места, а нема толико на располагању; парковске површине су затрпане паркинзима,

-Треба сачувати изворе воде (извор гвожђевите воде и остала изворишта и чесме);

-Колектор фекалне канализације у Улици Маршала Тита не може задовољити потребе развоја бање, с обзиром да прима и атм. воде, па се из тог разлога при великим кишама све излива у доњи део бање.

Закључак Комисије: Подносилац није изнео примедбе, већ констатације.

У току и након јавног увида своје примедбе и мишљења на нацрт су дали следећи имаоци јавних овлашћења:

1. Завод за заштиту природе Србије

Потребно је да се за мишљење о испуњености услова заштите природе обратимо Мин. заштите животне средине.

Став обрађивача: Допис од Министарства заштите животне средине није стигао.

Закључак Комисије: Према информацији од стране Одељења за планирање и изградњу обавештење о јавном увиду је послато свим имаоцима јавних овлашћења, међу којима је и Министарству заштите животне средине Републике Србије које до сада није доставило никакав одговор.

2. „Инфраструктура железнице Србије” ад Београд

Даје се позитивно мишљење.

3. ЈП „Путеви Србије”

Дају следеће примедбе:

-У граф. и текстуалном делу неслагање приликом навођења стационаже на трасама држ. путева и исто је потребно усагласити, а све у скалду са Уредбом о категоризацији држ. путева и Референтним системом мреже држ. путева РС

-У попречним профилима држ. пута Пврета бр. 331 потребно је додати планирану рег. линију

-Потребно је још једном сагледати планиране грађ. линије поред трасе држ. пута Пврета бр. 331, с обзиром да је у складу са Законом о путевима заштитни појас на трасана држ. путева Пврета 10м

-У тексту плана приликом деф. правила грађења за фудб. терен као и за затв. терене-спортски центри, потребно је кориговати удаљењеграђ. линије у скалду са граф. прилогом

-У делу текста на стр. бр. 118, поднаслов Услови за постављање далековода поред предметних путева, потребно је кориговати у скалду са следећим „стубове планирати изван заштитног појаса државног пута (20м мерено од границе путног земљишта државног пута Ib реда и 10м мерено од границе путног земљишта држ. пута Пврета), а у случају да је висина стуба већа од прописане ширине заштитног појаса државног пута, растојање предвидети на мин. удаљености за висину стуба, мерено од границе путног земљишта.”

-у тексту плана, на стр. 136 поднаслов Обновљиви извори енергије потребно је први пасус кориговати на начин да се јадсно дефинише да на јвној саобраћајној површини није могуће планирати изградњу објеката, с обзиром да је у тексту наведено да објекти могу бити планирани и на површинама јавне намене.

По испуњењу наведеног, нацрт плана је могуће упутити даље у процедуру дефинисану законском регулативом.

Став обрађивача: Примедбе се прихватају, уз напомену да ће се грађевинске линије уз државни пут ПБ реда бр. 331 претежно дефинисати на 10м од регулације, имаући у виду услове терена и постојеће изграђености.

Закључак Комисије: Примедбе се прихватају, уз напомену да ће се грађевинске линије уз државни пут ПБ реда бр. 331 претежно дефинисати на 10м од регулације, имаући у виду услове терена и постојеће изграђености.

4. Министарство одбране, Сектор за инфраструктуру и услуге стандарда, Управа за инфраструктуру

Нема примедби на план.

5. „Електродистрибуција Србије” доо Београд, огранак „Електродистрибуција Лозница”

Дају следеће примедбе:

-Потребно је у мерама заштите од утицаја ЕЕ инфраструктуре који су табеларно приказани у Табели 6 на стр. 67 усладити заштитне појасеве са чл. 218 Закона о енергетици

-У тачки 7.5.2. Правила уређења и грађења за ЕЕ инфраструктуру планиране инвестиције за мреже напона 35кВ и 10кВ на стр. 123. допунити са „Изградња кабловског вода 35кВ веза ТС 35/10 кВ Лозница5-ТС 35/10кВ Бања Ковиљача”

-У тачки 7.5.2. Правила уређења и грађења за ЕЕ инфраструктуру правила уређења на стр 124 именовани да се у приградском и сеоском подручју могу градити као дистрибутивне портане од челичног профила (ПТС) или стубне бетонске (СБТС) снаге 100-400 кВА

-Потребно је да на стр. 126 назив ОДС ЕПС Дистрибуција буде замењено са Електродистрибуција Србије доо Београд

Став обрађивача: Примедбе се прихватају.

Закључак Комисије: Примедбе се прихватају.

6. Завод за заштиту споменика културе „Ваљево” (доставио „Измене и допуне услова за потребе ПГР за насељено место Бања Ковиљача”)

На основу новодобијених информација, валидне документације и публикација од стране Епархије шабачке-СПЦ и обиласка предметне локације, Завод је утврдио да се на кп. бр. 448/3 КО Бања Ковиљача, испод објекта Швајцарије налазе остаци старе цркве, о чему даје податке и одређује као археолошки локалитет са мерама техничке заштите. С обзиром да се на наведеној предметној локацији, у северозападном делу кп. бр. 448/3 КО Бања Ковиљача, налазе архитектонски остаци и материјални трагови цркве испод земље сходно чл. 33. Закона о културном наслеђу, овај део парцеле сматра се археолошким локалитетом пошто представља простор у земљи или води који садржи трагове шовековог трајања кроз време, укључујући и места на којима нема видљивих трагова на површини земље, а није утврђено за археолошко налазиште, а претходна заштита археолошког локалитета (евидентирани и неевидентирани) је трајна.

За наведени археолошки локалитет утврђују се следеће мере техничке заштите:

- археолошки локалитети представљају материјално културно наслеђе у државној својини, које ужива заштиту утврђену Законом,

-археолошки локалитети се не смеју уништавати и на њима вршити неовлашћена прекопавања, ископавања и дубока заоравања (преко 30цм дубине),

-забрањено је вађење и одвожење камена и земље са археолошких локалитета,

-забрањено је привремено или трајно депоновање земље, камена, смећа и јаловине на и у близини археолошких локалитета,
-није дозвољено пројектовање и извођење теренских радова и нити било којих других земљаних или грађевинских радова у границама археолошких локалитета и њиховој непосредној околини,
-није дозвољено пројектовање и извођење геолошких радова и нити било којих других земљаних или грађевинских радова у границама археолошких локалитета и њиховој непосредној околини,
-није дозвољено пројектовање и извођење геолошких радова (бушотина, раскопа, узорковања) нити било којих других земљаних или грађевинских радова у широј зони археолошких локалитета без археолошког надзора, односно присуства археолога на терену,
-могуће је истраживање и реконструкција објекта у складу са оригиналним пројектом и оригиналним материјалима према условима надлежне службе заштите-Завода за заштиту споменика културе „Ваљево”.

Став обрађивача: Примедба се делимично прихвата.

Услови заштите културног наслеђа су уграђени у План на основу Студије заштите непокретног културног наслеђа на територији насељеног места Бање Ковиљаче, коју је за потребе израде Плана израдио Републички завод за заштиту споменика културе 2023. године.

Обзиром да ППР има обавезу да у планска решења имплементира наведену Студију, није могуће прихватити примедбе које су у супротности са Студијом.

Прихвата се да се Заводу предоче све примедбе које се односе на мере заштите културног наслеђа. Може се прихватити корекција Плана уколико се услови заштите прописане Студијом промене.

Може се додати смерница у Плану, да уколико се за појединачне објекте промене услови заштите, примењују се правила основне намене на парцели уз примену нових/промењених услова заштите.

Прихвата се да се означи графички локација остатака цркве која је била у изградњи.

Не прихвата се прописивање забране радова било које врсте у зонама археолошког локалитета, осим општег правила да ако се у току радова наиђе на остатке градитељског наслеђа радови се морају обуставити и о налазу обавестити надлежна установа.

Достављена документација не садржи довољно релевантних података за тврдњу и захтев да се остаци започете цркве третрају као услов за посебна ограничења.

Не прихвата се поступање према тврдњама и фотодокументацији која нема довољно аутентичности.

Закључак Комисије: Комисија констатује да надлежни завод није ставио примедбу на нацрт плана већ је доставио Измене и допуне издатих услова. Стога надлежном заводу даје следеће обавештење:

Имајући у виду чл. 47б, став 6. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС”, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025) који каже „Орган, посебна организација, односно ималац јавних овлашћења који је доставио услове и податке за израду планског документа, учествује у току јавног увида и даје мишљења на плански документ, у коме се не могу постављати нови или другачији услови од оних који су дати за потребе израде планског документа.” из свега наведеног у издатим „Изменама и допунама услова за потребе ППР за насељено место Бања Ковиљача” бр. 619/2 од 24.11.2025. године комисија може прихватити новонасталу чињеницу којом надлежни завод утврђује нови археолошки локалитет и пренети следеће мере заштите везане за арх. локалитет из наведеног дописа у план:

-да се из дописа пренесу подаци који се односе на кратак историјат изградње и уклањања цркве;

-да се, на основу измене и допуне услова надлежног завода, предметни простор сматра археолошким локалитетом сходно члану 32. Закона о културном наслеђу („Сл. гласник РС” бр. 129/2021) пошто представља простор у земљи или води који садржи трагове човековог трајања кроз време, укључујући и места на којима нема видљивих трагова на површини земље, а није утврђено за археолошко налазиште, а претходна заштита археолошких локалитета (евидентираних и неевидентираних) је трајна.

За наведени археолошки локалитет утврђују се следеће мере техничке заштите:

- археолошки локалитети представљају материјално културно наслеђе у државној својини, које ужива заштиту утврђену Законом;
 - заштита археолошких локалитета (евидентираних и неевидентираних) односно археолошког подручја је трајна;
 - археолошки локалитети се не смеју уништавати и на њима вршити неовлашћена прекопавања, ископавања и дубока заоравања (преко 30цм дубине);
 - забрањено је вађење и одвожење камена и земље са археолошких локалитета;
 - забрањено је привремено или трајно депоновање земље, камена, смећа и јаловине на и у близини археолошких локалитета;
 - није дозвољено пројектовање и извођење теренских радова и нити било којих других земљаних или грађевинских радова у границама археолошких локалитета и њиховој непосредној околини;
 - није дозвољено пројектовање и извођење геолошких радова (бушотина, раскопа, узорковања) нити било којих других земљаних или грађевинских радова у широј зони археолошких локалитета без археолошког надзора, односно присуства археолога на терену;
 - могуће је истраживање.
- Од надлежног Завода за заштиту споменика културе „Ваљево” потребно је да орган који је носилац израде плана затражи прецизне границе археолошког локалитета.

7. Министарство здравља, Сектор за инспекцијске послове, Одељење санитарне инспекције

Узети у обзир решења министарства здравља о зонама санитарне заштите.

Став обрађивача: У план су уграђене зоне санитарне заштите и правила у вези њих.

Закључак Комисије: У план су уграђене зоне санитарне заштите и правила у вези њих.

8. ЈП „Водовод и канализација” Лозница

Тражи да се у нацрт ПГР за изградњу ППОВ интегришу пројекти:

- потисни цевовод фекалних вода од фекалне црпне станице у БК до будућег ППОВ у Лозници
- фекална црпна станица у БК

-изградња доводног колектора до фекалне црпне станице у БК

За потребе проширења водоводне мреже у БК планирани су пројекти:

-проширење водне мреже до виших делова насељеног места БК (потребно је на парцелама пројектованих хидротехничких објеката кориговати грађ. линије)

-доградње водоводне мреже у БК (Жићина плажа-викенд насеље у небрањеном подручју Дрине)

Потребно је се за тачне положаје траса планиране инфраструктуре обрађивач консултује са ЈП Водовод и канализација.

Став обрађивача: Примедба се прихвата.

Закључак Комисије: Примедбе се прихватају. ЈП је дужно да обрађивачу достави трасе из пројеката.

9. ЈП „Путеви Србије”

Поновило је своје мишљење са примедбама које је већ издало у току јавног увида.

Став обрађивача: Примедбе се прихватају, уз напомену да ће се грађевинске линије уз државни пут ПБ реда бр. 331 претежно дефинисати на 10м од регулације, имаући у виду услове терена и постојеће изграђености.

Закључак Комисије: Примедбе се прихватају, уз напомену да ће се грађевинске линије уз државни пут ПБ реда бр. 331 претежно дефинисати на 10м од регулације, имаући у виду услове терена и постојеће изграђености.

10. Министарство здравља, Сектор за инспекцијске послове, Одељење санитарне инспекције

Узети у обзир решења министарства здравља о зонама санитарне заштите.

Став обрађивача: У план су уграђене зоне санитарне заштите и правила у вези њих.

Закључак Комисије: У план су уграђене зоне санитарне заштите и правила у вези њих.

11. „Инфраструктура железнице Србије” ад Београд

Нема примедби.

12. ЈП „Србијашуме” Београд

Даје следеће примедбе:

-на 12. страни у оквиру поглавља Циљеви израде ПГР-а, наведено је: „Предвидети изградњу жичаре са гондолом од центра Бање Ковиљаче до Гучева (Споменик, Планинарски дом или нека друга фокална тачка) као и ветропаркова.” дати циљ је орјентационо приказан на граф. прилогу Начин спровођења плана бр. листа 9.2. Потребно је у текстуалном делу Плана навести да ће се прецизни положај и технолошке карактеристике жичаре детаљније разрадити планом детаљне регулације, а да се са графичког прилога уклони орјентациони положај жичаре, због ограничавајућег утицаја на процес газдовања шумама. Потребно је навести и да је неопходно да и сам ПДР предвиди трасу жичаре која ће изискивати што мању сечу шуме и очување постојеће дендрофлоре.

-на 23. страни у поглављу Земљиште ван грађевинског подручја, део Шуме и шумско земљиште наведено је: „Површина шума и шумског земљишта у државном власништву у на подручју ПГР-а је 178,2 ха. Од ове површине 8,2ха је планирано за саобраћајне површине, меморијални парк Гучево и туристичку намену.” Потребно је да се са наведеним делом текста усклади и легенда на графичком прилогу Планирана намена површина са поделом на зоне, бр. листа 6.2.а. Наиме, на графичком прилогу, иако се зона 10 налази ван грађ. подручја, у легенди је учртана у оквиру грађ. подручја. Напомињемо да је ЈП Србијашуме у делу комплекс меморијалног споменика предвидело намену шума-Излетиште и да газдује у скалду са потенцијалом тог простора.

-Код дефинисања саобраћајних решења потребно је у текстуалном делу плана нагласити да носивост путева (у зони 14) буде минимално 40 тона, како бисе неометано одвијао процес газдовања шумама.

-На стр. 29. у табели 5: Биланс постојећих и планираних намена површина, уочава се смањење површина под шумама за 63,5ха. Подсећамо да је ради заштите општег интереса, Законом о шумама забрањено трајно смањивање површина под шумама. Такође је велика брига што површина погодних за пошумљавање на територији РС (у власништву РС) има јако мало те се планирано смањење тршко можр надокнадити.

Став обрађивача: Примедбе се прихватају. У вези смањења површина под шумама, у тексту ће се образложити да се ради о смањењу шума у власништву Републике Србије на рачун саобраћајне инфраструктуре и општег интереса.

Закључак Комисије: Примедбе се прихватају. У вези смањења површина под шумама, у тексту ће се образложити да се ради о смањењу шума у власништву Републике Србије на рачун саобраћајне инфраструктуре и општег интереса.

13. Министарство одбране, Сектор за инфраструктуру и услуге стандарда, Управа за инфраструктуру

Нема примедби на план.

14. Завод за заштиту споменика културе „Ваљево”-предато на затвореном делу седнице 17.12.2025.

Даје следеће примедбе:

1. Страна 30. Брисати из ПГР-а у текстуалном делу Евидентирана културна добра јер је то правна одредница која више не постоји према важећим законима. Евидентирана културна добра и објекти од значаја и у тексту и на картама јер су то сада Добра која уживају претходну заштиту (чл. 29.

Закона о култ. наслеђу) и испод наслова ставити текст из Закона: Добра која уживају претходну заштиту су објекти за које се претпоставља да поседују културне вредности, односно својства и особености наслеђа, значајна за очување идентитета и културе, као и историјске, уметничке, архитектонске, археолошке, етнолошке, духовне, природњачке, техничке, научне, друштвене, економске или друге вредности. Добра која уживају претходну заштиту представљају културно наслеђе и уживају исту заштиту као и културна добра.

Нису унети Услови Завода за заштиту споменика културе Ваљево дати у Плану заштите и ревитализације град. наслеђа за потребе израде ППР-а за насељено место Бања Ковиљача. У оквиру списка вредни објекти град. наслеђа Завод је навео 37. објеката јер смо у тренутку израде Плана знали да је истекла раније урађена евиденција на објектима. Поштујући Закон о културним добрима и закон о културном наслеђу доставили смо тумачење број 235/1 од 10.6.2025. године где смо ускладили терминологију са важећим Закономима.

2. Страна 48. Брисати: Евидентирана културна добра и написати: добра која уживају претходну заштиту, оставити све наведене објекте с тим да се брише у правном статусу: евидентирано културно добро и да се напише: добра која уживају претходну заштиту.

3. Страна 52. Брисати: објекти од значаја и написати: добра која уживају претходну заштиту, оставити све побројане објекте и наставити списак са 48. стране јер је то у складу са важећим законима и додати:

1. Црква Св. Апостола Петра и Павла
2. Вила Драгица (Шумарева вила)
3. Вила Нови дом (Зубарева вила)
4. Две мање виле
5. Вила Обреновчанка
6. Вила Љубав
7. Вила Бубче
8. Вила Мађарева

јер су у Плану заштите ови објекти валоризовани, али их у Студији заштите нема.

4. Страна 53. Брисати: Вила са контрафорима из другог пасуса јер та вила више не постоји-срушена је.

5. Страна 54. Археолошки локалитети. Додати из Плана заштите називе локалитета и описе као и мере заштите.

6. Страна 86. Општа правила за објекте јавне намене

У првом пасусу стоји да локација за изградњу Геронтолошког центра може бити осим навеених и парцела Санаторијум за ратну сирочад и др. коју је Завод у Плану заштите означио као вредан објекат што би сада било добро које ужива претходну заштиту. У студији је Санаторију за ратну сирочад означен као евидентиран објекат што се сада именује као добро које ужива претходну заштиту.

7. Примедбе на карте

Мишљења смо да заштита културног наслеђа мора бити обрађена кроз посебну карту без наношења других боја и шрафура за површине јавне намене или заштићене просторе и др.

Овако је нејасно посматрањем приложених карата докле иду границе, који објекти су утврђена КД, а који су добра која уживају претходну заштиту јер се преклапају друге шрафуре и линије којима се означавају или врсте објеката или намене површина или заштићени простори.

Са постојећих карти брисати правне одреднице које не постоје у важећим законима: евидентирана културна добра и објекти од значаја јер су то сада добра која уживају претходну заштиту (чл. 29 закона о култ. наслеђу).

Закључак Комисије:

1. Примедба се прихвата.
2. Примедба се прихвата.
3. Примедба се прихвата.
4. Примедба се прихвата.
5. Примедба се прихвата.
6. Примедба се прихвата.

7. Примедба је делимично неоснована, а делимично се прихвата. Примедба је неоснована у делу који се односи на графичку обраду карата с обзиром да постоји посебан графички прилог 8.1. и 8.2-Заштита простора. Примедба се прихвата у делу који се односи на брисање правних одредница које не постоје у важећим законима: евидентирана културна добра и објекти од значаја јер су то сада добра која уживају претходну заштиту.

15. Министарство пољопривреде, шумарства и водопривреде

Даје следеће примедбе:

-Консатује се да се у складу са Закона о водама потребно обратити ЈВП Србијаводе

-Када је у питању изградња објеката у шумама, чланом 63, став 1. Закона о шумама прописано је да се у шумама могу само градити објекти у складу са плановима газдовања шумама и посебним прописом којим се уређује област дивљачи и ловства.

-Уколико у нацрту плана постоји потреба за формирањем друге врсте земљишта на подручју гд је тренутно шумско земљиште и површине под шумом, неопходно је да се изврши промена намене из шумског у друге врсте земљишта, а све како би био испуњен услов из чл. 10 Закона о шумама и чл. 88, став 8. Закона о планирању и изградњи.

-Указујемо и на чл. 10 Закона о шумама којим је прописано под којим условима може да се изврши промена намене шуме и шумског земљишта.

-У текстуалном делу Нацрта плана - II Плански део, поглавље 8. Правила за површине ван грађ. подручја, тачка 8.1. Пољопривредно земљиште, наведено је да осим примарне пољопривредне производње на пољ. земљишту могу да се граде и следећи објекти примарне пољоприв. производње: магацини за репроматеријал (семе, вешт. ђубрива, саднице и сл.), објекти за производњу поврћа у затвр. простору (стакленици), објекти за производњу гљива, глистењаци, тресетишта, просецање пољских путева, рибњаци и објекти у сточарству (сточне фарме, ергеле, хиподроми и сл.) као и објекти од општег интереса утврђени на основу закона.

Одредбама члана 2 Закона о планирању и изградњи прописано је да економски објекти јесу објекти за гајење животиња (стаје за гајење коња, штале за гајење говеда, објекти за гајење живине, коза, оваца и свиња, као и објекти за гајење голубова, кунића, украсне живине и птица); пратећи објекти за гајење домаћих животиња (испусти за стоку, бетонске писте за одлагање чврстог стајњака, објекти за складиштење осоке); објекти за складиштење сточне хране (сеници, магацини за складиштење концентроване сточне хране, бетонирани сили јаме и сили тренчеви), објекти за складиштење пољопривредних производа (амбари, кошеви), рибњаци, кречане, ђумуране и други слични објекти на пољопривредном газдинству (објекти за машине и возила, пушнице, сушионице и сл.).

Сточне фарме, ергеле и хиподроми се не могу сматрати објектима примарне пољ. производње, односно економским објектима на пољ. газдинству, те је из тог разлога неопходно ускладити нацрт плана са законским одредбама.

Закључак Комисије: Примедба се прихвата.

Комисија је једногласно донела следећи

З а к љ у ч а к

Надлежни орган може упутити предлог Плана генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача и Извештај о стратешкој процени утицаја Плана генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача на животну средину у даљу процедуру доношења.

Председник комисије

Драгана Јовановић
Драгана Јовановић



Начелник одељења

Владан Трипковић
Владан Трипковић

Чланови Комисије:

1. Златомир Вукашиновић (замен. председника)

2. Виолета Петровић (члан)

3. Зоран Ђелов (члан)

4. Снежана Павловић (члан)

5. Душко Вукотић (члан)

6. Владан Спасеновић (члан)