

На основу члана 35. став 8. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др. закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25), члана 48. Закона о озакоњењу објеката („Службени гласник РС”, број 96/15, 83/18, 81/20 - одлука УС, 1/23 – одлука УС и 62/23), члана 68. и 69. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, број 32/19 и 47/25) и члана 40. и 84. Статута града Лознице („Службени лист града Лознице”, број 1/19 - пречишћен текст), Скупштина града Лознице на седници одржаној године, донела је:

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО БАЊА КОВИЉАЧА

План генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача, (у даљем тексту: План, План генералне регулације - ПГР) утврђује и разрађује генерална урбанистичка решења заснована на дугорочној стратегији и концепцији уређења простора и изградње објеката за плански период до 2032. године, и састоји се из:

- Текстуалног дела који садржи:
 - општи део плана,
 - плански део плана (правила уређења и правила грађења),
 - смернице за спровођење плана,
- Графичког дела (постојеће стање и планска решења).
- Документационог дела.

Саставни део плана је и Извештај о стратешкој процени утицаја плана на животну средину. У складу са Законом о стратешкој процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС”, бр. 94/24), 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 („Сл. лист града Лознице”, бр.1/21).

Текстуални и графички део су делови плана генералне регулације који се објављују, док се документациони део плана не објављује, али се ставља на јавни увид.

I ОПШТИ ДЕО – ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

ПРАВНИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

- Закон о планирању и изградњи („Сл. гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др. закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде, докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС" бр. 32/19 и 47/25);
- Одлука о изради плана генералне регулације, („Сл. лист града Лознице“, бр.1/21).

ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

- Просторни план града Лознице („Службени лист града Лознице”, број 12/11 и 13/11).

2. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

На основу Одлуке о изради Плана генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача границу Плана чини цела катастарска општина Бања Ковиљача, укупне површине око 1918 ha. КО Бања Ковиљача обухвата насеља Бања Ковиљача и Горња Ковиљача.

Са севера граница обухвата иде Дрином и њеним адама према држави Босни и Херцеговини, са североисточне стране граница иде до границе ГП-а Лознице, са источне стране наставља се до КО. Трбушница. Са јужне стране подручје ПГР-е за насељено место Бања Ковиљача граничи се са КО. Брасина из општине Мали Зворник, док се са западне стране поново граничи са Дрином и њеним адама према Босни и Херцеговини.

3. ОЦЕНА РАСПОЛОЖИВИХ ПОДЛОГА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

За потребе израде Плана коришћене су дигитални катастарски планови за К.О. Бања Ковиљача и ортофото снимци достављени од стране носиоца израде плана. Као допуна подлози је коришћен и сателитски снимак са Web портала Геосрбија, извршена су неопходна геодетска снимања појединих делова, као и тачке за нивелацију, урађени од стране обрађивача.

Подлога је геореференцирана у зони 6.

Поред наведених подлога за израду Плана коришћени су и подаци добијени од надлежних јавних предузећа, установа и институција, као и предходна урбанистичка документација урађена за ово подручје.

Из свега напред наведеног следи да су подлоге на којима се ради графички део Плана у складу са чланом 32. став 3. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др. закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25).

4. ЗАХТЕВИ О ПОСТОЈЕЋЕМ СТАЊУ И УСЛОВИМА ПЛАНИРАНЕ ИЗГРАДЊЕ И КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Подаци о постојећем стању и условима коришћења, ради израде Плана, затражени су и добијени од следећих надлежних организација и предузећа:

табела бр 1: Списак тражених и добијених услова:

| бр. | назив установе | бр. услова |
|------------|--|---|
| 1. | Републички сеизмолошки завод | 02-438-1/2021 од 28.10.2021. |
| 2. | АД Инфраструктура Железнице Србије | 3/2021-1707 од 8.11.2021. |
| 3. | ЈКП Топлана Лозница | 594-1 од 9.11.2021. |
| 4. | АД Електро мрежа Србије | 130-00-УТД-003-1613/2021-002 од 8.11.2021. и 130-00-УТД-003-1613/2021-007 од 11.3.2024. |
| 5. | Републички хидрометеоролошки завод Србије | 922-3-100/2021 од 8.11.2021. |
| 6. | ЈКП Наш дом | 898/1 од 1.11.2021. |
| 7. | Министарство трговине, туризма, и телекомуникација | 350-01-00064/2021-03 од 2.11.2021. |
| 8. | ЈП Путеви Србије | 953-25007/21-1 од 25.11.2021. |
| 9. | Завод за заштиту споменика културе Ваљево | 528/1 од 6.12.2021. |
| 10. | Министарство пољопривреде, шумарства и водопривреде | 350-01-00122/2021-09 од 8.11.2021. |
| 11. | Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре | 350-01-02135/2021-11 од 5.11.2021. |
| 12. | Министарство одбране | 18056-2 од 5.11.2021. |
| 13. | ЈП за газдовање шумама Србијашуме | 17111 од 26.11.2021. |
| 14. | Министарство заштите животне средине | 001146992 2024 14850 000 000 501 106 од 24.4.2024. |

| бр. | назив установе | бр. услова |
|-----|--|---|
| 15. | Министарство рударства и енергетике | 350-01-72/2021-06 од 18.11.2021. |
| 16. | Електродистрибуција Србије | 20700-Д.09.14-273347/1-2021 од 2.11.2021.; 20700-Д.09.14 - 301471/1 од 17.11.2021.; |
| 17. | ЈП Електропривреда Србије | 12.01.312/121-2021 од 12.11.2021. |
| 18. | Министарство здравља | 350-01-62/2021-10 од 8.11.2021. |
| 19. | ЈВП Србијаводе | 9890/1 од 15.12.2021. и 2549/1 од 9.8.2024. |
| 20. | Лозница гас, доо | ЛГ-532/21 од 13.01.2022. |
| 21. | ЈП Водовод и канализација | 11/1367 од 28.1.2022. |
| 22. | ЈП Лозница развој | 03-938/1 од 8.11.2021. |
| 23. | Телеком Србија | Д209-494504/1-2021 од 1.11.2021. Д209-94122/1 од 7.3.2024. |
| 24. | Одељење за привреду и локални економски развој | 501-68/2022-VI од 14.9.2022. |
| 25. | Министарство унутрашњих послова | 09.33 бр. 217-16751/21-1 од 4.11.2021. |

5. ОБАВЕЗЕ, УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА

Плански основ за израду Плана генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача је Просторни план града Лознице („Службени лист града Лознице”, број 12/11 и 13/11).

5.1. ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ГРАДА ЛОЗНИЦЕ („Сл. лист ГРАДА ЛОЗНИЦЕ“ бр. 12/11 и 13/11)

На територији града Лозница постоје термоминералне појаве, које су уређене као бањска подручја са дугом традицијом. Веома позната у Србији, регионалног карактера је Бања Ковиљача. Бања Ковиљача налази се шест километара јужно од Лознице и већ дуже од сто година се користи као лечилиште. У бањи постоји неколико термоминералних извора, чија је температура воде до 30°C. Термоминералне воде су хидрокарбонатно, хлоридно-натријумско, калцијумско и магнезијумског типа.

Заштита од подземних вода треба да се спроводи у долином делу уз корито Дрине и Јадра. Висок ниво подземних вода може се појавити поред насипа у делу Бање Ковиљаче и делу Лознице, као последица високог нивоа воде у кориту водотока, и као последица педолошког и хидрогеолошког склопа појединих делова, као што су Обрежански и Липнички лугови. На овим територијама је извршено дренарање тла постављањем дренажне мреже.

- **Мрежа насеља**

Према постојећој хијерархији и организацији у мрежи насеља издвајају се:

- специјализовани здравствено-туристички центар Бања Ковиљача, који и поред изузетних природних погодности и потенцијала за развој, није постигао задовољавајући степен централитета у односу на гравитирајуће подручје, услед недостатка садржаја, пре свега, из домена терцијарних делатности;

- **1.4. ПОТЕНЦИЈАЛИ И ОГРАНИЧЕЊА**

Основни потенцијали развоја подручја града Лозница су:

- подземне воде које се користе за водоснабдевање становништва Лознице, Бање Ковиљаче и дела насеља града Лозница;

- Бања Ковиљача као традиционални бањски центар и Бања Бадања која има потенцијал да прерасте у туристичко-бањски центар, које уз адекватну активацију, афирмацију и развој пратећих садржаја могу да иницирају свеукупни развој града;

• **1.7. ОПШТИ И ПОСЕБНИ ЦИЉЕВИ ПРОСТОРНОГ РАЗВОЈА**

Као општи циљеви просторног развоја града Лозница одређују се:

- развој туризма, базиран на бањском (здравственом) туризму Бање Ковиљаче и Бање Бадање, транзитном туризму у граду Лозница, као и излетничком и рекреативном туризму у оквиру природних и непокретних културних добара (Тршић, манастир Троноша и др.);

• **1.8. ОПШТА КОНЦЕПЦИЈА И ПРОПОЗИЦИЈЕ ПРОСТОРНОГ РАЗВОЈА**

Развој туризма у овој зони је потребно базирати на здравственом туризму у Бањи Ковиљачи, излетничком туризму у зони Тршића и манастира Троноша, спортско-рекреативном туризму на реци Дрини и транзитном туризму у граду Лозница.

У погледу заштите животне средине, концепција просторног развоја се базира на заштити водоизворишта у Горњој Ковиљачи и Бањи Ковиљачи, смањењу загађености ваздуха у граду и третману отпадних вода, првенствено из Бање Ковиљаче и Лознице.

• **2. ПЛАНСКА РЕШЕЊА ПРОСТОРНОГ РАЗВОЈА**

2.1.3. Воде и водно земљиште

Посебан значај даје се очувању и стављању у функцију изворишта термоминералних вода на подручју Бање Ковиљаче и Бање Бадање (коришћење термоминералних вода за балнеолошке потребе, уз могућност топлификације насеља и производних погона - пластеника). Такође, на водном земљишту подржава се и изградња МХЕ (капацитета ≤ 10 MW), уз обавезу прибављања водопривредне и еколошке сагласности.

2.3.3. Туризам

Основ будућег развоја туризма односи се на:

- **Развој Бање Ковиљаче** као туристичког центра за одмор, релаксацију и здравствену негу који треба да понуди виши квалитет урбаних функција регионалног значаја. Развој Бање Ковиљаче, осим као бањског лечилишта, ће се преусмерити и ка развоју специјализоване понуде у домену рекреације, риболова, забаве и одмора у природним и створеним амбијентима, а посебно пословно - услужних делатности.

Планска решења подразумевају формирање:

А) Туристичке зоне првог ранга

- Б. Ковиљача - примарни туристички центар са диверзификованом туристичком понудом;

- Тршић - секундарни туристички центар комплементарно са Лозницом; и
- излетишта у окружењу.

В) Туристичких "потеза" дуж правца Шабац-Лозница-Бања Ковиљача

- у циљу подршке транзитном туризму; и
- мањи комплекси дуж приобаља реке Дрине.

Поменута планска решења пратиће следеће активности:

- проширење постојећих смештајних капацитета;
- развој пратећих садржаја туризма:
 - уређење и опремање простора намењених спорту и рекреацији (еко кампови, рекреативне стазе, пунктови за лов и риболов, простори за школе, радионице);
 - обезбеђење културних, едукативних и забавних туристичко-рекреативних програма и садржаја;
 - уређење плажа;
- адекватна туристичка опремљеност за здравствено/лечилишни туризам; и
- развој екскурзионе туристичке понуде.

2.4.2. Водопривредна инфраструктура

Основне поставке коришћења и заштите вода и развоја водопривреде базирају се на следећем:

- 1. У снабдевању насеља водом, приоритетно и максимално биће коришћена локална изворишта подземних и површинских вода, а недостајуће количине биће обезбеђиване из великих регионалних система, са ослањањем на изворишта која су законом заштићена од загађења; изворишта подземних вода и акумулационе просторе за регионалне системе димензионисати на обезбеђеност од 97%.

- 7. Заштита од водне и еолске ерозије ради спречавања губитка земљишта, заштита од поплава, спречавања механичког засипања будућих водних акумулација, механичког и хемијског загађивања водотока; противерозиони радови приоритетно ће се изводити ради спречавања водне ерозије (техничким и биолошким мерама), на сливовима на којима су изграђене акумулације и у зонама резервисаним за потенцијална изворишта водоснабдевања, на сливовима подложним великим штетама од поплава и у зонама посебних природних и туристичких вредности; и др..

Водопривреда

Поред поменутих, основна планска решења су и:

- уређење простора, акваторије и опремање уређених делова обале у подручју града;
- уређење простора на делу водног земљишта заузетих бесправно грађеним објектима и депонијама;
- наставак изградње насипа дуж реке Дрине у циљу заштите пољопривредног земљишта;
- није дозвољена изградња ограда у водном земљишту до минор корита, тј. обебеђује се коридор дуж минор корита у ширини од 5м као инспекцијска стаза;

Елиминисање потенцијалних извора загађивања подземних вода из уже зоне изворишта водоснабдевања "Зеленица" и "Горње поље"

Успоставити потпуну контролу над активностима у ужој зони изворишта водоснабдевања "Зеленица" на локацији Бања Ковиљача (узводно од бање између железничке пруге Лозница-Зворник и реке Дрине) и "Горње поље" на локацији Горња Ковиљача које се налази узводно од Зеленице у алувијалној равни. Град Лозница донео "Одлуку о одређивању и одржавању зона и појасева санитарне заштите објеката водоснабдевања на подручју града Лозница" којом су прописани начин одређивања и одржавања зона и појасева санитарне заштите објеката водоснабдевања.

5.2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНОВА ШИРЕГ ПОДРУЧЈА

○ Просторни план Републике Србије од 2010. до 2020. године („Службени гласник РС”, број 88/10)

• 1.3.4. Заштита и уређење предела

Разноврсни, атрактивни и квалитетни предели Републике Србије су једна од основних вредности и елемент препознавања њене територије као и територије појединих регионалних или локалних целина.

Посебне проблеме заштите, уређења и развоја предела у Републици Србији представљају одсуство проблематике предела у законској и планској регулативи и непостојање свести о значају и вредностима предела како у стручној тако и у широј јавности.

Основни циљ заштите, уређења и развоја предела Републике Србије су разноврсни, високо квалитетни и адекватно коришћени предели и физички уређена, за живот и боравак пријатна рурална и урбана насеља и градови, развијеног идентитета заснованог на поштовању и афирмацији природних и културних вредности.

У односу на основни развојни карактер, односно степен модификације природног предела, разликују се природни и културни предели, где се у оквиру културних разликују рурални и урбани предели, одређени карактером и интензитетом промена, коришћењем и насељавањем простора.

Приоритетна подручја, за која је обавезна израда посебних пилот пројеката „Карактеризације предела”, као основа за заштиту, планирање и управљање њиховим развојем, су:

- простори у којима је квалитет предела и физичке структуре насеља од посебног значаја за развој, и то - туристичке дестинације: бање и лечилишта (Врњачка Бања, Нишка Бања, Сокобања, Матарушка Бања, Буковичка Бања, Бања Ковиљача, Врањска Бања, Бања Врујци), реке (Дунав, Сава, Тиса, Дрина);

- подручја под посебним притиском развоја, и то - простори и насеља уз саобраћајне коридоре (државни путеви 1. и 2. реда) и нови инфраструктурни и енергетски системи.

• **3.1.5. Просторни развој туризма и однос према заштити**

Основни циљ просторног развоја туризма у Републици Србији је просторно-еколошка подршка остваривању концепта одрживог развоја туризма, компромисним интегрисањем принципа и стратешких, планских и програмских докумената развоја туризма, заштите и уређења туристичких простора, уз оптимално задовољавање социјалних, економских, просторно-еколошких и културних потреба националног и локалног нивоа, интереса тржишта и услова прекограничне и међународне сарадње.

Концепција развоја. За социо-економске, просторно-еколошке и културне прилике у Републици Србији релевантни су следећи туристички производи (без приоритета у наведеном редоследу):

- градски туризам (градски одмори, манифестације и др);
- тоуринг (кружна и линеарна туристичка путовања/туре/путеви - националних паркова, планина, клисура, пећина, римских палата и споменика, средњовековних манастира, дунавских мотива, салаша, вина и гастрономије, бициклизма (Еуро Вело 6), пешачења (Е4 и Е7), јахања, лова, риболова и др;
- пословни + МИЦЕ;
- бањски туризам (здравствени / балнеолошки, климатски и веллнесс / рекреативни);
- планински туризам (на високим планинама, на средњим и ниским планинама);
- наутички и други видови водног туризма;
- догађаји;
- рурални туризам (агротуризам и комбиновани сеоски туризам);
- туризам специјалних интереса (верски, рекреативне активности и спортско-авантуристичке активности).

Геотермална енергија

Просечни протоци воде из постојећих извора и бушотина у просеку износе до 20 л/с. На неколико локалитета проток воде прелази 50 л/с (Богатић, Куршумлија, Прибојска Бања, Нишка Бања), а само на једној локацији проток воде износи преко 100 л/с (Бања Ковиљача).

Коришћење постојећих геотермалних извора треба усмерити у правцу производње топлотне енергије за потребе разних делатности - бањски туризам, загревање санитарне воде или просторија за потребе пољопривредне производње и слично.

○ **Регионални просторни план за подручје Колубарског и Мачванског управног округа („Службени гласник РС“, бр. 11/15)**

Регионалним просторним планом за подручје Колубарског и Мачванског управног округа општина Лозница је обухваћена целом површином и процењена као општина са развијеношћу од 80 - 100% републичког просека.

Основни циљ је уравнотеженији развој функцијских подручја већих урбаних центара/система (око Ваљева, Шапца и Лознице) и подстицање развоја и умрежавања осталих урбаних и општинских центара (посебно у централном делу подручја - Коцељева, Владимирци, Осечина и Уб).

• **2. Развој туризма, организације и уређења туристичких и рекреативних простора**

Развој туризма на подручју Просторног плана опредељен је одредбама ППРС и Стратегије развоја туризма Републике Србије. Према ППРС, подручје Просторног плана припада туристичком кластеру Београд. Примарни туристички простори су: комплексна дестинација Ваљевске и Подрињске планине - Дрина, са знатним учешћем целогодишње понуде; међународни и национални транзитни и туринг правци и обалски простори на Сави као међународном и на Дрини као националном водном путу. У непосредном окружењу наведених примарних туристичких простора су секундарни туристички простори регионалног и локалног значаја. У примарне туристичке просторе националног значаја сврстани су и: Ваљево као градски туристички центар, Бања Ковиљача као национални, перспективно међународни бањски центар и Бања Врујци као национална

бања (док су остали урбани центри и бање на подручју од регионалног и локалног туристичког значаја). Прекогранична сарадња у туризму предвиђена је са Републиком Српском/Босном и Херцеговином. Према Стратегији развоја туризма Републике Србије, подручје Просторног плана припада већим јужним делом туристичком кластеру Западна Србија, а мањим северним делом кластеру Београд, са главним туристичким производима: догађаји/манifestације, специјални интереси, планине, здравствени туризам, рурални туризам, наутика, пословни туризам и градски одмор. Према овој стратегији, у приоритетне инвестиционе пројекте сврстан је само центар Дивчибаре (II приоритет).

Према природним и створеним туристичким потенцијалима и критеријумима тражње (посебно главног емитивног центра Београд), туристичка понуда подручја Просторног плана биће заснована на следећим видовима туризма/туристичким производима:

- планински и климатски туризам, са доминантном летњом понудом на свим Ваљевским и Подрињским планинама (климатска рехабилитација, планинарске и излетничке туре, јахање, планински бициклизам, параглајдинг и други специјални интереси); и зимском понудом на Повлену, Маљену и Бобији (ски-школе и почетници у алпском, нордијском скиј ању и сноуборду, лов и други специјални интереси), уз сеоски туризам, и друго;

- водни и наутички туризам, са летњом понудом на Сави, Дрини (ток и Зворничко језеро), на акумулацијама и у аква-комплексима (комплетна наутика на Сави и лака наутика са регатама на Дрини, спортови на води, специјални интереси, и друго); и са целогодишњом потенцијалном понудом у аква-комплексима на бази геотермалних вода Мачве и топле воде из колубарских термоелектрана, уз бањски, сеоски и друге видове туризма;

- бањски туризам, са целогодишњом (претежно летњом) понудом у здравственој рехабилитацији, здравственој и општој рекреацији (посебно у бањама Ковиљача и Врујци, делом и у бањама Бадања, Радаљска и Љиг), уз водни туризам, сеоски туризам, специјалне интересе и друге видове туризма;

- сеоски туризам, са целогодишњом (претежно летњом) понудом заснованом на традиционалним етно-амбијентима, еко-храни и старим занатима, посебно у зони утицаја интензивнијих туристичких дестинација (планинских, водних и бањских), уз специјалне интересе и друге видове туризма;

- туризам специјалних интереса (екотуризам, етнотуризам, ловни и риболовни туризам, "мекши" и "тврђи" облици авантуризма у спелеологији, пењању, параглајдингу, змај арењу, и друго), повезан са свим наведеним видовима туризма.

Организација просторног развоја туризма на подручју Просторног плана засниваће се на опредељењу да су главни туристички ресурси подручја заступљени на примарним туристичким просторима Ваљевских и Подрињских планина, Дрине и Саве. Ови туристички простори биће организовани у седам дестинација у склопу туристичког кластера Београда, од којих су три примарне просторне целине (Ваљевске и Подрињске планине - Дрина); три у склопу примарних међународних и националних транзитно-пловних и турно туристичких праваца и речних обала; и један у склопу примарног међународног транзитно-друмског и турно туристичког правца. Ове дестинације су:

- Подрињско - јадарска дестинација у доњем Јадру поред Дрине, између Гучева и Цера, претежно у оквиру града Лозница (Мачвански округ), у склопу Дрине као националног транзитно-пловног и турно туристичког правца, са примарним ресурсима речне обале и секундарним туристичким простором у залеђу. Ова дестинација обухвата: бањски центар Бању Ковиљачу са балнеолошким и туристичким садржајима, урбани центар Лозницу (са наглашеним јавним службама и садржајима у функцији туризма, и планираним спортско- рекреативним комплексом на Дрини), излетиште на Гучеву, бањско место Бања Бадања, као и културну и природну баштину у Јадру (посебно Тршић, меморијални споменици и манастири), мале планиране риболовне и рекреативне пунктове на Дрини, уз гравитирајућа села, ловишта, риболовне ревице, и друго. Предвиђен је развој туристичких производа: бањског, водног, градског, сеоског и туризма специјалних интереса.

6. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

6.1. АНАЛИЗА ПОДРУЧЈА ЛОКАЦИЈЕ

Бања Ковиљача је градско насеље града Лознице у Мачванском округу на десној обали реке Дрине. Од Лознице је удаљена око 6 km. Налази се у западној Србији на надморској висини од 128 m, у подножју шумовитог Гучева (779 m), у региону који се назива Подриње по реци Дрини која кроз њега протиче. Природа овог региона је богата и разноврсна.

Гучево, је шумовита планина која је наткрила Бању Ковиљачу с јужне стране. Гучево се пружа правцем северозапад-југоисток и од Ковиљаче до планине Борања достиже дужину од 15 километара. Највиши врх Гучева назива се Црни Врх и његова надморска висина је 779 метара.

Према попису из 2022. године Бања Ковиљача је имала 4936 становника.

Бања Ковиљача је богата изворима сумпоровите воде, лековитим блатом, одликује се повољним климатским условима, као и бројним културно – историјски споменицима.

У циљу заштите од поплава изведени су радови на токовима Царинског потока, Симића потока и реке Дрине.

Кроз планско подручје Плана генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача пролазе следећи државни коридори:

- државни пут I Б реда број 26, Београд - Обреновац - Шабац - Лозница - државна граница са Босном и Херцеговином (гранични прелаз Мали Зворник), деонице 02618 и 02619 од 121+730 km до km 131+423
 - државни пут II Б реда број 331, Бања Ковиљача - Гучево – Зајача од km 0+000 до km 10+049.
 - регионална пруга Рума - Шабац – Распутница Доња Борина државна граница (Зворник Нови).
- Гранични прелаз ка Босни и Херцеговини удаљен је 5 km.

6.2. НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА У ГРАНИЦАМА ПЛАНА

Површине за јавне намене и објекте чине саобраћајни објекти и површине, комунална инфраструктура, објекти: образовања (вртић, предшколска установа, основна школа), здравства (здравствена станица), социјалне заштите, споменици културе, зелене површине (шуме, парк шуме, заштитно зеленило), спорт и рекреација.

Остало грађевинско земљиште заузима преостале површине намењене претежно становању, привреди, комерцијалним делатностима, туризму, спорту и рекреацији, услугама и угоститељству.

Остало земљиште (ван грађевинско подручје) представља водно земљиште, шумско и и пољопривредно земљиште.

6.3. ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА И ПРОБЛЕМИ

Ограничења и проблеми у развоју насеља произилазе из природних и створених услова.

На простору Бање Ковиљаче физичка природна ограничења су диктирана конфигурацијом терена и реком Дрином. Сама морфологија терена подразумева и одређана инжењерско геолошка ограничења за изградњу на стрмим падинама Гучева и у алувијону Дрине. Појава клизишта као последица састава земљишта и морфолошких карактеристика је појачана антропогеним деловањем у простору као што су изградња на неповољним теренима без предузимања мера заштите и обезбеђења. Наведеним ограничењима треба додати и високи сеизмички ризик овог подручја.

Специфична природна ограничења Бање Ковиљаче су хидролошке карактеристике које су истовремено и изразити потенцијали развоја саме Бање али и града Лознице. Геотермално минерална вода и водоизвориште „Зеленица“, због мера и режима заштите представљају одређену врсту ограничења. Хидролошки капацитет мањих водотокова није значајан у смислу опасности од поплава. Поплавни талас реке Дрине из 2014.

године није угрозио значајне површине и објекте, али су биле поплављене површине испод коте железничке пруге, што значи и водоизвориште „Зеленица“.

Већи степен ограничења али и проблема чине створени услови у простору, од саобраћаја и инфраструктурних система, изграђених објеката у зонама заштите или на неусловним теренима до захтева инвестиционих улагача који могу неповратно да угрозе и природне и локалне вредности Бање.

У самом насељеном и урбаним делу Бање, одређени недостатак и проблем представља улична матрица која је непотпуно развијена у смислу значајног броја слепих улица, улица недовољне ширине, без тротоара и без дрвореда. Велика заинтересованост за изградњу у централној зони, односно непосредно уз Парк, резултирало је превеликој густини изграђености, мало зелених површина на парцелама и архитектонском облику који није адекватан (постили, амбијенту, волумену, обради...).

Одређена ограничења представљају и објекти и површине у окружењу Бање Ковиљаче у првом реду из суседне Лознице (фабрика „Вискоза“, радна зона, неуређене површине...), који представљају амбијенталне и еколошке проблеме.

Сви наведени проблеми и ограничења се могу закључно подвести под неколико основних оцена:

- постоје релативно повољни природни услови за будући развој,
- постојеће саобраћајне везе са центрима у окружењу су неповољне (један путни правац), и секундарна саобраћајна мрежа је недовољно изграђена,
- постоје проблеми и претње у очувању и заштити животне средине и природе постојећом и планираном урбанизацијом подручја,
- постоје значајни конфликти у погледу постојећих инфраструктурних коридора и постојеће и планиране изграђености,
- недовољно искоришћени потенцијали Гучева и приобаља Дрине.
- недовољна заштита пољопривредног, шумског и водног земљишта.

7. ДЕМОГРАФСКИ РАЗВОЈ

Циљ анализе постојећег стања и кретања становништва на подручју урбанистичког плана јесте да се сагледају основне тенденције и процеси у просторном организовању, односно размештају становништва.

На основу података из пописа становништва 2022.г, и ранијих пописа, уз предпоставку позитивног развоја изведене су анализе за подручје ПГР Бања Ковиљача.

Укупан број становника у последњих седамдесет година имао периоде интензивнијег раста на подручју града (1948-1981) и умереног раста (1981-2002) и умереног пада (2002-2011).

Демографска прогноза

На основу података из пописа обављеног 2022. г. и анализом пописаних појава можемо планирати укупан број становништва у наредном периоду, као и његову структуру (старосну, полну, економску...).

У даљем тексту дат је табеларни приказ пројектованог броја становника урађен по аритметичкој методи за подручја Бање Ковиљаче и Горње Ковиљаче. Запажа се демографски раст броја становника што је последица предпоставке економског и привредног, као и повећања броја домаћинстава што указује на смањење броја чланова домаћинстава, али и повећану старосну структуру становништва.

Табела 2.- Кретање броја домаћинстава и становника са просечним апсолутним годишњим порастом становништва за свако насеље појединачно.

| назив насеља | број становника | | | | број домаћинстава | | | |
|----------------|-----------------|-------------|-------------|-------------|-------------------|-------------|-------------|-------------|
| | 2002. | 2011. | 2022. | 2035. | 2002. | 2011. | 2022. | 2035 |
| Бања Ковиљача | 6340 | 5151 | 4473 | 4755 | 1972 | 1918 | 1863 | 2276 |
| Горња Ковиљача | 585 | 539 | 463 | 485 | 191 | 192 | 176 | 210 |
| укупно | 6925 | 5690 | 4936 | 5239 | 2163 | 2110 | 2039 | 2477 |

Табела 3: Преглед броја становника по добним групама са пројекцијом за 2035. годину

| Насеље | година | Укупно | Старост | | | | | | | | | |
|----------------|-------------|-------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| | | | 0–4 | 5–9 | 10–14 | 15–19 | 20–24 | 25–29 | 30–34 | 35–39 | 40–44 | 45–49 |
| Бања Ковиљача | 2011 | 5151 | 186 | 242 | 261 | 319 | 302 | 327 | 307 | 284 | 325 | 336 |
| | 2022 | 4473 | 155 | 162 | 178 | 218 | 217 | 246 | 217 | 275 | 310 | 274 |
| | 2035 | 4755 | 155 | 100 | 116 | 143 | 163 | 205 | 156 | 335 | 371 | 265 |
| Горња Ковиљача | 2011 | 539 | 24 | 24 | 23 | 29 | 30 | 44 | 31 | 29 | 32 | 32 |
| | 2022 | 463 | 16 | 21 | 19 | 22 | 18 | 24 | 23 | 36 | 22 | 23 |
| | 2035 | 485 | 10 | 23 | 19 | 19 | 7 | 4 | 19 | 54 | 15 | 17 |

| Старост | | | | | | | | Пунолетно становништво | Просечна старост | насеље |
|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------------------|------------------|----------------|
| 50–54 | 55–59 | 60–64 | 65–69 | 70–74 | 75–79 | 80–84 | 85 и више | | | |
| 432 | 479 | 432 | 234 | 267 | 229 | 135 | 54 | 4243 | 43.3 | Бања Ковиљача |
| 297 | 312 | 403 | 442 | 394 | 167 | 116 | 90 | 3856 | 47 | |
| 199 | 176 | 470 | 827 | 662 | 130 | 121 | 160 | 5165 | 51.7 | Горња Ковиљача |
| 49 | 52 | 41 | 24 | 30 | 25 | 14 | 6 | 446 | 43.6 | |
| 31 | 31 | 40 | 53 | 46 | 19 | 8 | 11 | 393 | 47.31 | |
| 16 | 12 | 49 | 104 | 79 | 16 | 2 | 20 | 426 | 47.2 | |

Становништво Бање Ковиљаче у последњој деценији бележи умерено опадање. Промене у густини насељености одсликава очекивана кретања броја становништва, као резултат биолошког и миграционог кретања становништва. До 2035. године, предпостављен је раст броја домаћинстава већи од раста броја становника због даљег раслојавања породица и миграцијама према другим центрима али и према Бањи Ковиљачи.

Статистичким прогнозама које дају константно опадање свих демографских параметара, супротстављена су планска решења која за циљ имају рехабилитацију у првом реду туризма и услужног сектора. Паралелно са привредним развојем, развој комуникација и веза, сврх врста услуга али и јавног сектора има за основни циљ подизање стандарда живота и постепено мењање демографских тенденција. Управо из тог разлога планиране су урбанистичке развојне мере које су почетни основ за развој осталих фактора и чинилаца простора и друштва.

8. ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Основни циљ израде Плана генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача израда интегралног планског документа који ће обухватити основни план и две измене и допуне основног плана, уз преиспитивање планских решења и усклађивање са законском регулативом.

Изградом Плана омогућава се реалнији приступ у планирању изградње објеката и бољу искоришћеност простора у складу са насталим променама и потребама у простору. Посебно је потребно преиспитати донету пласку докуметацију као и иницијативе грађана како би се омогућили повољнији услови за изградњу.

Посебни циљеви израде плана су:

- усклађивање планираних намена у простору са ажурним катастарско-топографским подлогама;
- усклађивање планских решења са ажурним плановима и условима заштите простора;
- усклађивање са новонасталим променама у простору;
- преиспитивање намене површина одређених блокова или делова блокова;

- стварање квалитетнијих саобраћајних веза и усклађивање постојећих површина, објеката и инфраструктуре са новопланираним површинама, објектима и инфраструктуром;
- реконструкција и рехабилитација постојеће инфраструктуре;
- преиспитивање и дефинисање правила уређења и правила грађења.

Стратешки циљеви и концептуални развој Бање Ковиљаче у циљу остварења урбаног континуитета:

1) Основне здравствено лечилишне вредности Бање са парком и пратећим простором треба да добију приоритет и заштиту у организацији и намени простора, како би се потврдио и републички значај овог здравствено-туристичког центра. Осим лечилишног Бања треба да добије и карактер места за одмор, забаву, спорт, рекреацију и провод.

2) Следећи по приоритету су туристичко угоститељски капацитети и највише се концентришу уз бањско лечилишне капацитете у појасу око Дрине и на Гучеву.

3) Пре неколико деценија Горња и Доња Ковиљача су били два одвојена насеља, а данас је дошло до међусобног повезивања и остварене много боље комуникације што је свакако економичније са аспекта организације простора, те ову везу треба даље унапређивати и надограђивати.

4) Становање треба и ограничено стимулисати уз постепено увођење туристичких садржаја у стамбене зоне и прогушћавање становања мање урбане вредности. У деловима подручја ГП-а даљим од центра града простор се организује тако да поједине парцеле имају садржаје погодне и за мешовита домаћинства. Одређене постојеће зоне мењају намену или се дестимулишу ако се налазе у посебним зонама заштите на теренима са нагибом већим од 30% или неповољним инжењерско-геолошким карактеристикама.

5) Планско решење се еластично прилагођава и за потребе комбинација намена (претежна допунска и пратећа намена), уз поштовање компатибилности планираних садржаја.

6) У Бањи Ковиљачи је дисперзивно размештен већи број пунктова производног и услужног занатства те трговине. Међутим трговина у квалитативном погледу није адекватно заступљена.

7) Друмски и железнички саобраћај су међусобно синхронизовани, али је овај саобраћајни коридор проблематичан не само због транзитног саобраћаја, већ и као ограничавајући фактор за повезивање Бање Ковиљаче са десном обалом Дрине.

8) Инфраструктурна опремљеност Бање Ковиљаче је задовољавајућа али се осећају и одређени недостатци везани за очување квалитета животне средине. То се пре свега односи на евакуацију фекалних и отпадних вода као и на грејање у зимском периоду. Недовољно је развијена инфраструктура за прихват великих вода при обилнијим падавинама.

9) Култура, информисање, спорт и рекреација нису адекватно заступљени, а у складу са примарним карактером насеља, и потребно их је даље унапређивати.

10) Производња здраве хране (производња и прерада воћа и поврћа, производња и прерада шумских плодова, узгајање лековитог биља, производња меда и сл.) треба да постане опредељење у циљу промовисања развоја бањског подручја.

11) Основни концепт је да се Бања не развија као искључиво здравствени, бањски центар већ као општи туристички центар оријентисан на различите категорије туриста. У том смислу је од посебне важности активирање свих потенцијала у насељу (комплетирање понуде спортско-рекреативног садржаја, презентација културно-историјског наслеђа, уређивање рекреативно-забавног центра у приобаљу Дрине), развој различитих облика смештајних и угоститељских капацитета, комплетирање инфраструктуре.

Основни програмски циљеви и принципи ранијег Плана генералне регулације који се начелно преузимају као дугорочни циљеви су:

- Непходно је да Бања Ковиљача искористи предности свог повољног стратешког положаја у односу на важне комуникационе правце

- Одрживи развој је предуслов квалитетног живота у насељу. То подразумева идентификацију, санацију и очување необновљивих природних ресурса. Тиме се стичу услови за стварање квалитетног животног окружења кроз дугорочна сагледавања развоја насеља као целине и планираних градитељских подухвата посебно.
- План генералне регулације се углавном оријентише на коришћење потенцијала постојећег насеља са циљем ефикаснијег и уравнотеженијег остваривања улоге и значаја постојећег грађевинског фонда у планирању, коришћењу и развоју насеља.
- Витална подршка основним циљевима Плана генералне регулације је унапређивање функционисања постојеће саобраћајне мреже (асфалтирање постојећих улица) и планирање нове (трасирање нових улица ради активирања грађевинског земљишта), као и усклађено инфраструктурно опремање простора насеља техничким и комуналним системима.
- Један од важних циљева који треба да буде остварен је и дефинисање просторних критеријума, стандарда и норматива за праћење квалитета становања и побољшање инфраструктурне опремљености. Искоришћавањем постојећих неизграђених површина у насељу ће се остварити хомогенизација урбанизованог ткива насеља.
- Унапређење услова живота на просторима нелегалне стамбене изградње, и интегрисање ових подцелина у ткиво града, на локацијама за које се утврди да је то могуће и оправдано је један од битних циљева Плана генералне регулације.
- Афирмација јавних простора и амбијенталних целина, чување и афирмација заштићених споменика културе као и квалитетних визура и силуета бање, треба да унапреде идентитет Бање Ковиљаче.
- План генералне регулације треба да дефинише планске оквире и мере за очување водних, пољопривредних, шумских и слободних површина, постојећих зелених комплекса на Гучеву, као и обала реке Дрине.
- Већи удео конкретних регулационих решења у планском документу, јачи акценат на реализацију плана, као и елементе за одлучивање о непосредној изградњи на деловима насеља за које није неопходна израда регулационих планова.
- Уграђене инструменте за праћење ефеката спровођења плана и критеријуме за текуће измене и допуне у складу са актуелним потребама и новим условима.
- Нови план насеља се базира на методу континуалног планирања
- План генералне регулације се систематски мења у планом предвиђеном периоду од неколико година (средњорочни период) уместо чекања да протекне 20-так година.
- Предвидети изградњу жичаре са гондолом од центра Бање Ковиљаче до Гучева (Споменик, Планинарски дом или нека друга фокална тачка) као и ветро-паркова.

II ПЛАНСКИ ДЕО

1. ПЛАН УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ ПОДРУЧЈА ПЛАНА

1.1. ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ

Укупна површина грађевинског подручја износи 744.2 ха. Ван обухвата грађевинског подручја су пољопривредно земљиште површине 105,9 ха, шумско земљиште површине 691,1 ха и остало зеленило површине 91,4 ха.

Водно земљиште је површине 240,5 ха од чега је 6,5 ха у оквиру грађевинског подручја.

Грађевинско подручје обухвата површине јавне намене и површине осталих намена.

1.1.1. ПОПИС ПАРЦЕЛА У ОБУХВАТУ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Грађевинско подручје обухвата следеће парцеле:

Делови к.п. бр: 849/7, 864/2, 864/1, 862/2, 1723/1, 1285/3, 1284/1, 1287/5, 1287/3, 1287/4, 2133/2, 2130/2, 901, 2121, 909, 908/1, 2127, 2126, 929, 896, 895, 626/2, 1031/3, 1027/3, 1028/3, 1032/3, 1015/3, 1020/1, 1012/3, 1088/5, 545/43, 545/59, 36/5, 36/3, 545/168, 645/1, 1153/3, 917/5, 1157/1, 2056/7, 2116/5, 536/12, 2013/2, 1732/6, 604/4, 604/6, 604/7, 625, 623/2, 622/2, 741/1, 1052/2, 1054/2, 1056/10, 1036/5, 1035/6, 1035/3, 1023/3, 545/10, 1009/1, 1013/3, 545/8, 1099/1, 35/20, 35/6, 35/7, 36/1, 642/1, 1129/6, 545/94, 1146/2, 1133/5, 1378/2, 1369/8, 1155/1, 856/4, 856/2, 1158/1, 1395/1, 890/2, 890/1, 884/2, 884/3, 2053/3, 2061/2, 1708/2, 543/3, 543/2, 1688/1, 1759, 2011/1, 2010/1, 1670, 1728/2, 1732/14, 1732/13, 1979/7, 1824/6, 1824/5, 1824/7, 1732/5, 1732/4, 1777, 627/2, 1068/3, 1068/4, 1064/3, 1065/3, 1066/3, 1062/1, 1062/2, 1061/1, 1060/1, 1058/1, 1077/1, 1074/1, 1042/1, 1045/1, 1050/4, 1050/3, 1052/3, 1056/9, 545/5, 545/9, 633/1, 633/2, 739/1, 740/1, 1109/1, 1108/1, 1110/3, 1123, 1113/3, 35/16, 545/61, 545/167, 639/1, 1129/1, 931/1, 1151/3, 854/2, 1394/3, 1393/3, 1353/1, 879/3, 2058/7, 877/2, 878/3, 878/2, 884/1, 885/2, 879/1, 881/1, 881/2, 874, 890/3, 890/4, 883/1, 881/3, 1404/3, 1403/1, 1708/4, 1708/10, 2024/2, 2061/4, 2061/3, 2049/1, 2115/3, 1640/2, 1685/2, 1695/2, 1726/3, 1760, 1761/2, 1761/3, 1979/6, 1960/2, 1960/8, 2011/2, 2010/5, 2010/4, 2010/6, 1605, 1824/4, 1764, 1770/4, 569/1, 569/4, 1097/3, 1098/1, 1094, 1093, 1087/2, 1088/6, 1082/1, 1079/1, 1079/2, 1107/1, 1106/1, 1037, 545/34, 545/33, 545/30, 545/29, 545/28, 545/27, 545/26, 545/25, 1021/3, 35/1, 35/21, 35/14, 545/49, 34/1, 545/58, 545/42, 736/1, 735/1, 1132/1, 1131/1, 1155/2, 1156/1, 1382/1, 1353/8, 1353/10, 1394/2, 1353/9, 1370/3, 1371/3, 1394/1, 856/1, 854/1, 893, 856/5, 857/11, 859/2, 1404/2, 1404/1, 1637/2, 1255/1, 1709/16, 542/3, 2057/2, 2058/2, 2057/1, 2056/6, 873, 2104/2, 2116/4, 1650, 1685/1, 1701/8, 1697/1, 1697/2, 1824/1, 1698, 1729, 1958/1, 1769/1, 1773, 1960/9, 1770/2, 1769/2, 1732/10, 1732/11, 1732/1, 1732/12, 1772, 1776, 1770/3, 1761/1, 610/1, 569/3, 1056/7, 545/93, 545/102, 41/1, 46/1, 44/1, 43/1, 42/1, 545/126, 545/127, 3102/2, 1388/1, 1389/2, 1395/3, 1417, 563, 889, 894, 872, 871, 1690, 1800, 1856/2, 1799, 1854/1, 1850/1, 1979/5, 1980, 1958/2, 1968/1, 1114, 1115/1, 1124/2, 1125/1, 1120/1, 1130/1, 1133/1, 640, 3119/2, 742/1, 634/3, 3102/1, 3603/2, 3110/3, 3103/3, 1695/6, 1681/1, 1381/1, 1380/1, 3108/3, 1637/3, 2010/2, 2013/5, 880/2, 2061/1, 2025, 2009, 2096/2, 3112/3, 2036/4, 540, 544/1, 541, 542/1, 543/1, 2013/1, 537, 1960/1, 1768, 1967/2, 548, 1738/1, 1738/2, 1738/3, 1738/4, 1735/1, 1739, 545/4, 545/35, 545/7, 545/161, 1798/1, 1377/1, 1379/1, 1150/2, 3111/2, 3118/4, 2073/3, 2073/1, 2072, 2071, 2116/1, 2006/3, 1987, 1985/2, 2004/1, 2003, 2030/1, 2029/1, 1780, 1779, 2335/2, 2335/1, 1993, 2032/7, 2032/4, 2032/3, 2032/2, 2031/2, 2031/1, 1787, 2354, 2360/1, 1576/4, 2600, 1534, 1533, 2593/2, 2592/2, 2639/4, 2639/3, 2637/1, 2636/2, 2636/1, 2588/6, 2588/4, 2588/3, 2650/4, 2650/1, 2655/1, 2654, 2562/1, 2762, 2865, 2864, 2861, 2812, 2912/2, 2828/2, 2827, 2970, 2967/2, 2967/1, 2712/1, 2951, 2963/2, 2961/2, 2960/2, 3038/1, 2687/2, 2687/1, 3041/1, 3032/1, 2070, 1614, 2349/1, 2347, 2339, 1989, 2030/2, 1793/1, 2359, 2325, 2321/2, 2321/1, 2599, 2598, 1573/2, 1535/2, 2638, 2619, 2591/1, 2590, 2589, 2588/5, 2823, 2815, 2814, 2808/1, 2734/6, 2968, 2852, 2673/1, 2949, 3050/1, 2073/2, 899, 3109, 1861/3, 1861/2, 2355, 2350, 2346, 2345, 2340, 1782, 2033, 2597/1, 1577/2, 1576/3, 2653, 2649/2, 3117/3, 2840/1, 2900, 2898/2, 2898/1, 2834, 2826/2, 2561, 3046/1, 2944, 2940, 2938/1, 2984/2, 2984/1, 1604, 2007, 2004/2, 1907, 1906, 1905, 1781, 3112/1, 2115/1, 2104/1, 930, 898, 895, 1536/1, 2641, 2895, 2876, 2988, 2972, 2971, 938, 2352, 2329, 2328, 2327, 2326, 2323, 2008, 2002/2, 2002/1, 2001, 915, 897/1, 2933/2, 2459/1, 2974, 2965, 2963/1, 2962, 2948, 2935, 2917, 3117/1, 3113/1, 3052/2, 3045/2, 3037, 3036/1, 3033/7, 3033/2, 2737/2, 2725, 2562/2, 1889, 2142, 2141, 2148/2, 2148/1, 2151, 2147, 2156, 2140, 3114, 1999, 2460/1, 3124, 2459/1,

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО БАЊА КОВИЉАЧА

238/16, 2238/12, 2238/6, 2238/5, 2238/4, 2238/3, 2238/9, 2238/2, 2457/1, 3115, 1928, 2462/1, 3116, 2893, 1930, 2459/1, 3110/1, 1967/1, 2079/1, 2039/1, 2042/2, 2096/1, 2080/1, 2043, 2042/1, 1953/3, 1951, 1957/1, 1953/1, 1957/3, 1967/2, 1786, 2213/1, 2210, 2192, 2215, 2214, 2195, 2292, 2288/1, 2102/2, 2102/1, 2101, 2107/2, 2094, 2164, 2083, 2197/2, 2197/1, 2179/4, 2179/1, 2166/2, 2166/1, 3114, 2097/5, 2301, 2196, 2195, 2165, 2115/1, 2104/1, 2103, 2100, 2097/4, 2097/1, 2084/1, 3113/1, 402, 2273, 2271, 2267/4, 2267/2, 2267/1, 2251/3, 2320/2, 2422, 2403, 2284, 2276, 2270, 2427/3, 3112/1, 2352, 2421, 2419, 2251/2, 3115, 2415/1, 2451/2, 2455/3, 2455/20, 2441/5, 2441/4, 2441/2, 2438/2, 2442/2, 2452, 2450/5, 2450/1, 2446, 2445, 2432/5, 2432/1, 2455/19, 2455/1, 2450/3, 1938, 1936/3, 2412, 2411, 2380/1, 2454, 2438/1, 2435/3, 2435/1, 2380/11, 3116, 2459/1, 3115, 1904, 1879/2, 1916/1, 1915/2, 2366/3, 2366/2, 2366/1, 2367/26, 1912/1, 1909/1, 1908, 1881/2, 2363/1, 1888/2, 1942/4, 1942/3, 1918/5, 1869, 1868, 2376, 2375, 2367/25, 2367/3, 2367/2, 1948/3, 2378/2, 2373, 1936/3, 1918/6, 1918/3, 1918/1, 1905, 1880/1, 1872/2, 2352, 2367/1, 1917/1, 1915/3, 1898, 1889, 1882, 1872/1, 1967/1, 1829, 2485/1, 2481, 1820, 3108/3, 1827, 3110/1,

Целе к.п. бр: 1929, 2182, 2184, 2460/2, 2153,2201, 2157, 2145, 2146, 2486, 2485/2, 2484/2, 2484/1, 1817, 1816, 1815, 2499, 2498, 2497, 2464, 2489, 2487, 2480, 2479, 2478, 2467, 2466, 1912/3, 1911/11, 1911/10, 1911/9, 1911/8, 1911/3, 1911/2, 1911/1, 1909/2, 1881/3, 1881/1, 1879/6, 1879/4, 1879/3, 1879/1, 1917/3, 1917/2, 1916/5, 1916/4, 1916/2, 1948/5, 1947/5, 1947/3, 1947/2, 1947/1, 1945/3, 1945/1, 1917/16, 1917/10, 1893, 1899, 1897, 1886, 1885, 1884, 1883, 1877, 1876, 1874, 1918/7, 1918/18, 1918/4, 1918/2, 1915/5, 1915/4, 1914/9, 1914/8, 1914/7, 1914/3, 2369/8, 2369/7, 2369/6, 2369/5, 2369/4, 2369/1, 2368/25, 2368/21, 2368/20, 2368/19, 2368/18, 2368/17, 2368/16, 2368/11, 2368/10, 2368/9, 2368/8, 2368/7, 2368/6, 2368/5, 2368/4, 2368/3, 2368/2, 2368/1, 1944/5, 1944/4, 1944/3, 1944/2, 1918/19, 1918/17, 1918/16, 1918/13, 1918/12, 1918/11, 1918/10, 1918/9, 1918/8, 1917/18, 1917/9, 1917/8, 1917/6, 1917/5, 1917/4, 2367/20, 2367/17, 2367/16, 2367/15, 2367/14, 2367/13, 2367/11, 2367/10, 2367/9, 2367/8, 2367/7, 2367/6, 2367/5, 1942/1, 2371, 2367/27, 2367/24, 1895, 1888/1, 1942/5, 1920/3, 1920/2, 1920/1, 3595, 2370, 2369/3, 2369/2, 2368/24, 2368/23, 2368/22, 2368/15, 2368/14, 2368/13, 2368/12, 2367/28, 2367/23, 2367/19, 2367/18, 2367/12, 1948/4, 1948/2, 1948/1, 1917/14, 1917/13, 1917/7, 1916/6, 1916/3, 1918/20, 1917/17, 1914/6, 1914/5, 1914/1, 1875, 1871, 2367/21, 2365, 2364, 1947/6, 1947/4, 1945/2, 1944/1, 1917/15, 1917/12, 1917/11, 1915/1, 1914/2, 1912/4, 1912/2, 1896/1, 1894/1, 2380/5, 2378/5, 2442/29, 2442/21, 2442/20, 2442/19, 2442/5, 2442/4, 2442/3, 2432/11, 2380/10, 2380/9, 2380/8, 2380/7, 2455/18, 2455/17, 2455/16, 2455/15, 2455/14, 2455/13, 2455/12, 2455/10, 2455/9, 2455/8, 2455/7, 2455/5, 2455/4, 2451/5, 2451/4, 2442/27, 2442/26, 2442/25, 2442/24, 2442/16, 2442/15, 2442/14, 2442/13, 2442/1, 2432/15, 2432/14, 2432/9, 2442/23, 2442/22, 2442/18, 2442/17, 2432/8, 2455/11, 2455/6, 2455/2, 2451/6, 2380/4, 2378/1, 2380/2, 2434, 2442/28, 2442/12, 2442/11, 2442/10, 2442/9, 2442/8, 2442/7, 2442/6, 2435/2, 2380/6, 2380/3, 2316, 2397/5, 2397/4, 2397/3, 2397/2, 2401, 2400, 2399, 2275, 2274, 2269, 2268, 2387/2, 2427/2, 2423/1, 2249, 2398/3, 2398/2, 2398/1, 2389/4, 2389/3, 2317, 2307, 2387/1, 2256, 2255, 2253, 2252, 2250, 2308, 2247/4, 2248, 2397/1, 2418, 2408, 2406, 2398/4, 2390, 2389/2, 2389/1, 2388/2, 2388/1, 2291, 2095/4, 2095/3, 2095/2, 2095/1, 2093, 2111, 2110, 2294, 2293, 2090, 2105/4, 2105/3, 2105/1, 2179/2, 2092/2, 2112, 2300/2, 2296/2, 2296/1, 2088, 2179/3, 2178, 2105/2, 2290, 2289, 2106/2, 2099, 2098/2, 2098/1, 2091, 2089, 2087, 2190, 2189, 2191, 1952, 1953/4, 1953/2, 1957/2, 1785/3, 1785/2, 1785/1, 2080/2, 2078/2, 2078/1, 2039/4, 2039/3, 2039/2, 2040/3, 1931, 2238/11, 2238/10, 2238/15, 2238/8, 2238/1, 2132/2, 2131, 08/2, 927, 908/4, 906/2, 906/1, 905/2, 908/3, 904, 902, 928, 926, 900, 569/28, 569/29, 569/30, 569/31, 569/41, 569/39, 569/37, 569/17, 601/4, 619/1, 593/3, 624/8, 621/7, 622/4, 621/6, 623/4, 629/2, 628/2, 755/7, 754/6, 755/4, 749/2, 580/6, 545/13, 580/4, 1060/2, 1044/2, 1032/2, 1007, 998/3, 545/15, 1003/3, 545/16, 545/22, 545/32, 634/5, 739/3, 738/3, 1082/2, 1080/4, 1079/3, 1073/3, 1068/6, 1062/5, 1062/6, 997/2, 545/137, 545/147, 737/3, 1098/4, 1099/2, 1098/6, 1100/2, 1091/1, 1091/2, 1057/4, 969/2, 968/2, 970/2, 976/2, 975/2, 545/150, 955/2, 35/9, 35/10, 36/6, 545/39, 545/156, 545/155, 545/153, 545/157, 545/170, 732/1, 757/2, 760/5, 760/2, 35/18, 35/12, 545/104, 37/17, 676/3, 653/2, 649, 641/1, 641/2, 744/13, 744/12, 744/15, 744/18, 753/2, 204/11, 203/10, 37/12, 37/7, 545/178, 545/181, 545/183, 545/184, 545/125, 545/124, 41/3, 662/5, 711/2, 713/1, 770/1, 1185, 1197/1, 203/12, 545/191, 545/196, 545/197, 545/89, 545/88, 545/199, 545/194, 545/195, 545/193, 545/90, 545/87, 47/2, 44/2, 43/2, 709/2, 708/2, 711/5, 711/4, 710/5, 781/4, 1199, 203/5, 199/8, 203/16, 203/17, 545/112, 545/111, 169/7, 37/10, 52/3, 52/4, 51/3, 549/4, 50/2, 74/4, 49/11, 52/2, 51/1, 51/2, 54, 55, 56/2, 706/5, 721/9, 721/7, 721/4, 709/4, 781/1, 782/3, 782/5, 781/9, 1205/2, 977/1, 197/6, 203/15, 203/14, 198, 169/5, 167/5, 167/4, 169/4, 545/115, 545/114, 148/5, 147/4, 78/4, 78/3, 147/3, 695/1, 726/3, 723, 729/3, 787/8, 933, 1129/7, 1129/8, 1136/5, 1188/4, 1208/2, 953/3, 206/4, 160/1, 160/3, 549/6, 160/2, 157/6, 154/5, 157/4, 154/4, 152/7, 152/4, 151/4, 151/6, 151/1, 152/8, 151/7, 148/1, 149/4, 75/1, 696/7, 700/4, 700/5, 700/2, 784/2, 937/2, 936, 1132/5, 1132/3, 1133/8, 1195/11, 1195/10, 1195/9, 1208/5, 1208/3, 1209/2, 1213, 1014/4, 986, 992, 206/7, 206/8, 200/9, 191/2, 191/1, 159/3, 546/6, 158/3, 158/4, 158/2, 156/4, 156/3, 157/10, 154/1, 156/6, 62/2, 61/2, 681, 688/1, 687/6, 688/2, 691/3, 696/6, 3104/4, 1132/8, 1143/2, 1141/4, 1367/3, 1362/28, 1219/3, 1219/2, 179/21, 161/7, 161/4, 178/1, 155/2, 150/2, 86/2, 684, 683/2, 683/1, 86/4, 687/1, 840/11, 824/4, 839/2, 827/5, 824/1, 825, 822/12, 1141/6,

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО БАЊА КОВИЉАЧА

1140/3, 1366/2, 1362/4, 1362/16, 1362/18, 1362/17, 1362/23, 1358/4, 1358/3, 1358/2, 1222/4, 1222/7, 209/1, 209/4, 209/5, 164/3, 164/5, 144/5, 144/1, 145/1, 134/2, 134/1, 135/6, 135/5, 81, 87/3, 87/7, 87/6, 87/1, 91/1, 87/4, 841/11, 841/12, 841/15, 840/7, 840/10, 840/9, 837/14, 837/9, 837/16, 837/15, 820, 1149/2, 1364/4, 1364/6, 1345/10, 1345/3, 1345/12, 1345/13, 1223/2, 1223/1, 1223/7, 1223/6, 1225/1, 1336/5, 1336/4, 1336/2, 1336/6, 1231/5, 1231/4, 1231/6, 216, 212, 211/2, 211/1, 179/23, 550/8, 129/1, 129/2, 126/1, 126/6, 123/1, 123/10, 92/4, 92/5, 96/3, 92/3, 844/4, 845/21, 842/2, 841/14, 836/2, 836/3, 835/3, 836/6, 828/3, 830, 829, 1369/2, 1356/9, 1369/5, 1369/6, 1356/17, 1355/5, 1355/6, 1357/3, 1348/3, 1348/2, 1343/2, 1338/2, 1335/4, 1335/5, 1335/1, 1229/5, 1229/1, 1230/2, 1229/6, 1240/5, 1240/4, 1230/1, 1230/4, 1229/7, 1235/3, 1234/1, 1237, 1235/5, 1236, 1234/3, 239, 240/1, 240/2, 238/2, 238/3, 247/2, 417/2, 247/1, 246/2, 412/1, 415/2, 415/1, 419/7, 419/5, 426, 130/2, 126/2, 126/3, 120/1, 117/2, 118/3, 118/1, 95/4, 103/1, 95/5, 98, 103/4, 103/3, 97/3, 3593, 845/25, 845/7, 846/15, 834/13, 834/6, 834/7, 834/12, 835/6, 834/11, 3106/3, 1370/4, 1354/4, 1354/13, 1356/6, 1349, 1350/1, 1344/6, 1344/7, 1309/3, 1341/2, 1337/10, 1337/8, 1240/6, 220/1, 222, 221, 223/1, 235/1, 235/2, 334/1, 414/4, 334/2, 413, 412/5, 405/2, 409/2, 448/3, 554, 551/5, 112/3, 113/1, 114, 105/16, 105/1, 105/12, 116/2, 847/19, 104/5, 104/4, 847/3, 847/17, 847/1, 847/4, 847/16, 847/11, 845/32, 845/36, 834/24, 834/23, 845/13, 834/16, 834/25, 834/3, 3106/9, 3106/8, 855/2, 855/1, 1382/9, 1382/7, 1383/2, 1382/2, 1382/4, 1352/4, 1341/8, 1316/2, 1316/3, 1241/1, 1241/3, 224/8, 224/6, 224/4, 249/7, 250/2, 259/2, 336/3, 336/7, 337/3, 337/10, 337/8, 397/2, 398/3, 398/2, 338/1, 449/17, 449/29, 428/3, 429/4, 429/5, 551/9, 429/6, 108/1, 111/1, 111/3, 112/2, 113/5, 108/2, 105/7, 107/3, 105/15, 106/3, 107/1, 105/8, 557/12, 106/1, 109/2, 845/19, 845/20, 3106/17, 853/1, 3106/18, 857/8, 3106/15, 3106/14, 857/3, 857/7, 857/9, 857/4, 1154/3, 1154/5, 1384/9, 1384/4, 1306/1, 1316/5, 1329/4, 1329/2, 1321/2, 1321/4, 1321/9, 1321/1, 1321/6, 1321/5, 1321/3, 1242/2, 226/1, 232/3, 232/1, 316/2, 251/4, 334/5, 338/9, 340/2, 338/7, 338/11, 340/3, 340/4, 449/18, 474/5, 475/1, 475/2, 473, 474/3, 557/9, 557/10, 557/16, 557/7, 557/15, 557/6, 492/14, 492/5, 849/14, 3106/21, 852/10, 852/11, 860/8, 860/1, 858/2, 858/1, 1384/1, 1384/12, 1384/8, 1306/33, 1306/30, 1306/11, 1306/5, 1317/6, 1318/4, 1247/1, 231/3, 231/4, 315/1, 253/4, 311/1, 314, 326/1, 326/2, 449/8, 440/2, 440/5, 477, 484/3, 471/1, 481/3, 478/2, 492/4, 849/11, 849/12, 852/17, 860/7, 860/3, 1306/7, 1306/34, 1311/2, 1249/7, 1249/5, 1249/8, 1258/3, 1249/3, 1253, 230/4, 255/1, 255/3, 230/3, 312/2, 311/4, 310, 308, 320/2, 348/2, 345/2, 344/5, 344/4, 486/1, 471/3, 1433/2, 1429/1, 1433/1, 1304/1, 1250/3, 1250/2, 257/1, 257/5, 257/11, 257/4, 284/2, 284/6, 349/2, 387/8, 389/2, 389/3, 388/12, 457, 456/2, 469/4, 469/3, 462, 468/4, 469/2, 489/11, 489/10, 489/8, 489/9, 489/1, 489/4, 495/4, 862/4, 891/1, 1435/2, 1435/6, 1303, 1273/5, 1716/1, 1716/2, 258/3, 258/2, 286/3, 286/4, 291, 290/2, 292/2, 292/1, 293, 348/9, 385/3, 385/2, 3589, 387/1, 388/4, 388/3, 374/3, 453/1, 453/5, 463/1, 463/2, 468/2, 1436/5, 1436/3, 1261/4, 1717/7, 1718/3, 281/10, 281/3, 281/8, 281/6, 279/1, 279/3, 356/7, 354/2, 357/4, 357/9, 356/12, 356/9, 356/11, 356/10, 382/2, 384/3, 384/2, 378/1, 379/1, 380/1, 374/1, 375/2, 451/5, 464/1, 466/3, 451/3, 504/4, 1294/6, 1268/5, 1268/2, 1720/5, 1718/6, 263, 262, 283, 281/11, 277/2, 356/3, 356/8, 370/2, 370/3, 367, 368/2, 371/1, 451/9, 503/1, 506, 503/2, 504/2, 877/14, 883/6, 1710/2, 1710/3, 1720/4, 1720/2, 274/3, 274/2, 274/1, 273/4, 274/5, 359/2, 359/4, 534/3, 533/4, 533/3, 531/1, 512/13, 508/1, 2018/12, 2018/3, 2018/8, 2018/7, 2050/1, 2052/3, 2056/1, 2052/2, 2051/1, 2058/5, 2058/6, 882/4, 1414, 1710/7, 1710/6, 264/1, 1736/5, 272/3, 273/3, 269/4, 269/3, 536/11, 516/5, 512/4, 512/10, 2017/3, 512/1, 2023/2, 2036/3, 888, 1406, 1403/2, 1709/10, 1709/5, 1709/14, 1709/12, 1709/15, 1723/6, 1723/5, 1723/14, 1736/8, 1736/6, 1740/3, 1740/2, 1972/1, 516/7, 516/1, 516/9, 516/2, 2016/1, 2019/2, 2069/4, 1708/7, 1712/3, 1712/4, 1723/13, 1723/16, 1721/9, 1723/12, 1735/35, 1735/15, 1735/16, 1736/4, 1735/6, 1748, 1970/23, 1970/24, 1973/2, 2014/7, 2013/22, 1721/3, 1721/7, 1721/4, 1735/18, 1735/7, 1755/1, 527, 525/3, 528, 1970/16, 1970/6, 2013/19, 1692, 1724/22, 1724/3, 1724/23, 1735/50, 1735/33, 1735/34, 1735/49, 1725/2, 1735/44, 1735/8, 1962/2, 1962/3, 1964/3, 1964/7, 1964/18, 1970/28, 1970/9, 1970/10, 1970/8, 1977/1, 2013/24, 1640/3, 1706/1, 1706/2, 1705/21, 1724/25, 1735/22, 1735/48, 1964/15, 1978/3, 1978/6, 1984/2, 1984/6, 1978/5, 1642, 1643, 1702, 1706/4, 1705/25, 1724/13, 1735/40, 1735/39, 1735/13, 1769/3, 1961, 1979/4, 1649, 1651/3, 1647, 1645, 1704, 1735/42, 1733/18, 1733/27, 1960/7, 1960/10, 1651/2, 1660, 1669/2, 1733/8, 1763, 1668/2, 1668/1, 1667, 1683/1, 1683/2, 1733/15, 1732/9, 1958/10, 1958/7, 1851/1, 1851/2, 1850/2, 1794, 1798/2, 602/3, 569/40, 569/44, 569/42, 569/36, 569/38, 617/2, 616/2, 589/2, 590/2, 591/2, 596/6, 596/1, 595/5, 602/5, 604/2, 616/3, 589/3, 590/3, 591/3, 592/2, 598/1, 576, 599/1, 599/2, 598/2, 627/1, 624/9, 624/7, 619/7, 618/4, 621/5, 620/3, 619/8, 619/11, 620/4, 751/2, 630/2, 754/7, 579/1, 579/5, 1058/2, 1057/2, 1050/2, 1045/2, 1035/4, 1036/2, 1035/5, 545/11, 545/12, 739/2, 740/3, 748/1, 748/5, 743, 765/4, 1098/5, 1092/1, 1081/2, 1080/3, 1076, 985/2, 957/2, 963/2, 960/2, 545/149, 545/145, 545/144, 545/148, 545/146, 545/143, 545/142, 545/141, 545/140, 977/4, 545/41, 35/8, 36/2, 736/2, 731/2, 737/7, 764/2, 1110/2, 1057/6, 206/20, 545/46, 206/21, 545/47, 545/164, 545/163, 545/162, 545/166, 545/171, 35/17, 35/11, 35/22, 545/169, 37/5, 37/6, 37/4, 662/4, 662/6, 659/3, 655/3, 665/3, 654/4, 654/3, 666/3, 642/2, 641/3, 650/3, 645/2, 647/2, 734/2, 732/2, 716, 744/20, 744/17, 756/2, 759/2, 758/2, 768, 1125/2, 1117/2, 1181, 1071, 1058/3, 197/16, 199/5, 203/8, 204/12, 206/13, 199/4, 199/3, 203/9, 199/6, 545/131, 545/132, 38/2, 38/4, 36/11, 38/3, 545/177, 545/180, 545/179, 545/121, 545/123, 545/188, 545/187, 545/189, 545/190, 545/122, 48/1, 48/2, 677/1, 42/2, 41/2, 41/4, 667/1, 666/1, 665/1, 662/3, 657/2, 658, 657/1, 710/3, 711/7, 711/6, 710/6, 780/7, 779/5, 780/6, 781/17, 780/5, 780/4, 778/1, 778/2, 782/2, 782/6,

771, 1175, 1202, 1200, 1206/3, 951/4, 954, 197/11, 199/9, 197/12, 197/13, 197/10, 197/9, 197/8, 199/1, 203/6, 197/17, 545/208, 545/71, 545/116, 545/76, 549/2, 73/3, 73/2, 70/2, 72/2, 69/3, 68/3, 52/1, 53, 58, 65/4, 64/3, 63/3, 62/3, 57, 675, 672, 673, 680, 705/2, 703/3, 704, 706/4, 706/3, 702, 701, 721/11, 721/2, 727/1, 721/8, 729/1, 781/10, 781/15, 781/3, 785/2, 785/1, 800/8, 800/7, 800/10, 934/1, 1132/4, 1133/6, 1162/1, 1126/2, 1161/1, 1161/2, 1170/4, 1186/2, 1178/2, 1179/1, 1210/1, 1214/2, 939/3, 206/3, 206/6, 203/4, 200/3, 201/4, 201/3, 201/1, 200/6, 546/3, 201/2, 200/4, 200/8, 200/10, 200/1, 158/1, 159/1, 165, 166/4, 166/1, 160/5, 160/4, 158/5, 156/1, 153/5, 157/3, 153/3, 153/1, 153/4, 154/2, 153/2, 154/3, 152/6, 152/5, 149/1, 151/2, 151/5, 82/12, 82/14, 690/4, 688/5, 688/4, 692/1, 698, 725/8, 700/6, 700/1, 696/3, 790/1, 790/2, 725/6, 725/2, 725/7, 937/1, 1141/5, 1379/2, 1137/3, 1377/2, 1366/1, 1362/25, 1365, 1362/22, 1362/10, 1362/21, 1362/8, 1362/13, 1362/29, 1220/2, 1220/4, 1220/3, 1220/1, 1222/1, 991/2, 941/2, 964/2, 941/3, 941/1, 179/24, 179/9, 179/10, 179/20, 161/3, 161/2, 164/1, 164/7, 164/4, 161/6, 155/1, 156/2, 146/1, 155/3, 150/1, 137/1, 133/1, 132, 134/3, 134/4, 135/4, 135/7, 136/1, 82/2, 82/1, 79/1, 82/3, 82/18, 82/4, 82/5, 82/6, 82/16, 86/1, 86/3, 85/1, 87/2, 87/5, 84, 840/1, 840/3, 840/5, 840/2, 840/4, 840/13, 841/4, 841/5, 840/6, 841/3, 841/1, 837/13, 824/5, 824/3, 824/2, 826/2, 826/1, 827/3, 839/5, 837/11, 826/3, 837/17, 839/3, 817/2, 817/1, 818, 822/9, 822/10, 822/5, 816/2, 822/6, 822/11, 804/1, 804/2, 1148/2, 1148/3, 1369/9, 1369/1, 1369/4, 1369/7, 1369/3, 1369/10, 1363/2, 1356/13, 1356/15, 1355/4, 1357/1, 1364/1, 1364/2, 1364/3, 1343/1, 1345/11, 1344/5, 1345/1, 1344/2, 1345/2, 1345/7, 1344/4, 1343/4, 1345/14, 1339, 1338/1, 1342/2, 1342/7, 1229/8, 1335/2, 1231/1, 1231/7, 1336/3, 1229/3, 1335/3, 1231/8, 1229/9, 1235/1, 1235/4, 1232, 218/1, 241, 1233/1, 1235/2, 1233/5, 218/2, 243, 217, 246/1, 418, 194, 419/2, 419/1, 550/2, 550/5, 550/4, 423, 559/2, 550/9, 559/3, 126/8, 131/3, 131/1, 127/1, 127/4, 126/10, 127/3, 127/2, 129/3, 551/3, 126/5, 126/7, 131/2, 128, 123/11, 118/2, 120/2, 119, 94/4, 121/2, 3590, 845/30, 97/1, 96/2, 96/1, 92/2, 103/2, 845/29, 845/24, 845/27, 845/26, 845/17, 845/22, 846/14, 845/4, 845/23, 834/8, 835/4, 834/30, 834/9, 834/10, 834/39, 835/2, 835/5, 809, 831/4, 831/3, 831/5, 831/1, 814, 832/4, 831/2, 917/1, 917/4, 807/2, 1154/11, 1154/10, 1151/1, 1154/7, 1382/5, 1382/3, 1354/9, 1354/10, 1354/11, 1354/12, 1354/2, 1354/3, 1370/2, 1350/3, 1310, 1337/9, 1337/12, 1324/3, 1331/3, 1331/4, 1241/4, 1241/5, 1241/2, 1324/1, 1322/3, 1322/2, 1323/1, 1323/2, 1323/3, 1331/1, 3594, 233/5, 233/2, 234/1, 233/4, 223/2, 233/3, 234/2, 224/1, 410/1, 336/2, 336/1, 335, 337/6, 334/3, 337/4, 336/5, 337/7, 410/2, 414/2, 414/5, 405/3, 405/1, 399, 398/1, 403, 395/2, 396/2, 397/1, 396/1, 551/15, 551/8, 551/7, 428/4, 555, 551/6, 111/2, 113/2, 105/6, 110, 109/1, 112/1, 113/4, 113/3, 109/3, 105/11, 104/3, 104/6, 847/13, 847/6, 847/9, 847/12, 847/8, 847/2, 847/5, 834/38, 834/1, 834/37, 834/29, 845/2, 834/22, 834/35, 834/36, 834/21, 834/40, 3106/13, 3106/12, 3106/11, 3106/10, 1386, 1154/2, 1156/2, 1382/12, 1382/11, 1384/2, 1384/11, 1384/10, 1384/13, 1384/7, 1353/6, 1353/5, 1306/25, 1306/19, 1306/4, 1306/16, 1306/15, 1306/39, 1306/17, 1306/44, 1306/20, 1306/18, 1317/4, 1317/5, 1317/2, 1317/3, 1317/1, 1247/2, 1244/2, 1245, 1246/2, 1246/1, 1318/1, 228, 226/2, 1246/4, 1246/3, 232/4, 317/5, 253/1, 232/2, 316/1, 251/2, 252/2, 252/1, 253/2, 253/3, 317/1, 342/2, 328, 341, 340/1, 342/1, 427/4, 447, 446/2, 446/1, 439, 440/1, 434, 433, 432/1, 475/3, 478/5, 481/2, 481/1, 479, 478/4, 492/2, 474/1, 478/1, 478/3, 474/4, 474/6, 492/13, 492/1, 492/11, 557/5, 492/6, 492/6, 557/14, 849/9, 849/1, 849/6, 849/13, 849/15, 849/8, 849/10, 3106/22, 850, 852/8, 852/18, 852/7, 860/4, 860/6, 852/9, 852/6, 852/13, 852/5, 1158/2, 1429/3, 1429/2, 1395/2, 1306/24, 1306/22, 1306/8, 1306/13, 1306/28, 1306/23, 1311/1, 1311/3, 1311/10, 1264/2, 1250/4, 1250/5, 1257/2, 1249/4, 1249/2, 1250/6, 1256/2, 1256/1, 1249/1, 1249/6, 257/12, 312/1, 255/2, 255/4, 256/1, 257/9, 257/2, 284/11, 256/2, 255/6, 306, 307, 309, 305, 297/2, 348/10, 349/1, 386/2, 344/3, 391, 390/3, 390/2, 390/4, 390/1, 344/2, 348/3, 388/10, 449/7, 388/11, 441, 458, 460, 461/2, 485, 491, 488, 486/2, 490/5, 490/2, 490/3, 489/2, 487, 493/1, 493/2, 494, 867, 862/1, 1435/4, 1435/5, 1436/4, 1437/5, 1437/4, 1397/3, 1397/6, 1302, 1273/3, 1273/6, 1273/7, 1273/4, 1273/8, 1305/1, 1267/1, 1267/2, 1715/2, 1715/1, 1718/2, 1261/1, 258/1, 260/1, 284/7, 258/7, 284/1, 285, 288/2, 1717/5, 281/9, 1717/6, 258/5, 258/6, 3591, 357/2, 356/4, 280/1, 279/2, 357/1, 294, 3602, 382/1, 381/1, 380/3, 381/2, 384/1, 378/2, 379/2, 387/4, 374/2, 375/1, 388/6, 388/5, 388/13, 448/4, 453/3, 451/4, 452/1, 452/3, 451/2, 464/2, 452/2, 464/3, 500/1, 501, 497, 869, 1292/2, 1293/5, 1291/2, 1291/1, 1292/4, 1292/3, 1276/3, 1714/4, 1268/4, 1714/5, 1714/2, 1714/3, 1268/6, 1714/6, 1713/1, 267/1, 264/3, 1720/1, 264/2, 264/4, 264/5, 264/6, 267/2, 357/3, 357/7, 356/1, 275/1, 275/2, 276, 359/3, 357/8, 359/1, 359/5, 362/1, 362/2, 370/4, 363, 368/1, 364/1, 534/5, 534/4, 364/2, 369/2, 369/1, 509/2, 509/1, 509/3, 510, 508/4, 508/3, 508/2, 507/2, 508/5, 507/1, 2054, 877/3, 2058/3, 2058/1, 2052/1, 2055/1, 2055/2, 2056/3, 876/3, 2059/3, 2059/2, 2060/5, 2059/1, 882/2, 882/3, 882/1, 881/4, 883/5, 883/4, 885/1, 1413, 1282/2, 1402, 1283/2, 1282/1, 1401, 1281/4, 1280/3, 1281/5, 1709/3, 1713/3, 1709/4, 1709/7, 3601, 264/12, 1737/5, 1735/4, 264/10, 1737/4, 1737/3, 1737/2, 1736/1, 269/2, 269/1, 1740/1, 1743, 1744, 536/1, 271/2, 271/3, 271/1, 1742, 272/2, 270, 522/2, 522/1, 516/6, 516/3, 516/4, 516/8, 512/8, 516/10, 514, 515, 2017/4, 2017/2, 2014/6, 2017/5, 2018/5, 2018/1, 2019/3, 2017/1, 2018/17, 2049/2, 2023/1, 2053/2, 2063/4, 2063/1, 2069/5, 2067/6, 2067/5, 2067/4, 2067/3, 2067/2, 2067/1, 1677, 1695/3, 1712/7, 1708/5, 1708/6, 1721/1, 1721/8, 1705/20, 1721/6, 1721/2, 1721/11, 1735/17, 1735/47, 1751, 1749, 1747, 1746/1, 1746/3, 1746/2, 1746/4, 544/3, 524/2, 524/4, 518, 525/2, 1970/20, 1970/5, 1970/19, 1970/4, 1974/2, 2013/7, 1976/2, 1973/1, 1973/3, 2013/23, 2013/6, 2013/13, 2013/17, 2013/14, 2013/10, 2013/3, 2013/12, 2013/11, 2013/20, 1638/1, 1696, 1705/7, 1707/5, 1705/13, 1705/6, 1705/5, 1705/19, 1705/8, 1707/4, 1724/21, 1724/16, 1724/2, 1705/16, 1724/14, 1724/9, 1724/7,

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО БАЊА КОВИЉАЧА

1724/15, 1735/37, 1735/36, 1735/45, 1735/21, 1735/31, 1735/32, 1735/46, 1756/3, 1756/4, 1962/6, 1962/5, 1964/19, 1970/13, 1970/26, 1964/6, 1964/9, 1970/14, 1964/4, 1964/5, 1964/8, 2012, 1984/4, 1984/5, 1971/3, 1984/3, 1984/9, 1984/8, 1984/10, 1644, 1703/1, 1703/2, 1724/28, 1724/6, 1724/18, 1724/19, 1701/14, 1724/20, 1724/17, 1735/30, 1733/3, 1733/2, 1733/19, 1735/41, 1960/3, 1982, 1658, 1659, 1684/2, 1684/4, 1684/5, 1684/6, 1684/8, 1701/3, 1701/11, 1733/9, 1733/10, 1733/11, 1733/12, 1733/26, 1732/7, 1732/8, 1732/3, 1732/2, 1774, 1958/8, 1855/5, 1795, 1797, 569/50, 569/51, 604/14, 601/3, 601/2, 569/47, 569/46, 604/9, 602/1, 601/1, 602/4, 604/8, 604/5, 569/43, 569/45, 604/13, 569/16, 569/19, 622/1, 623/1, 624/2, 624/5, 624/1, 624/11, 624/6, 624/10, 594, 579/2, 581/2, 580/5, 577/2, 592/3, 617/3, 593/4, 591/4, 589/4, 616/4, 617/4, 619/6, 619/9, 619/10, 590/4, 618/3, 595/4, 574/1, 570/2, 570/1, 570/3, 1043/2, 1042/2, 545/21, 748/4, 749/1, 740/2, 741/2, 741/3, 742/2, 748/2, 738/2, 1103/2, 1101/2, 1101/3, 1108/2, 1107/2, 1106/2, 1109/2, 1102/2, 1068/5, 1069, 1057/5, 1088/4, 963/3, 951/2, 545/23, 981/2, 545/19, 545/160, 545/48, 545/44, 35/15, 545/159, 545/45, 545/40, 545/154, 545/152, 37/1, 545/106, 545/105, 36/7, 37/2, 37/3, 660, 667/3, 671/3, 734/3, 639/4, 639/2, 639/3, 737/5, 737/6, 737/11, 737/9, 744/19, 744/10, 744/9, 744/14, 744/16, 744/11, 737/10, 737/8, 760/6, 753/1, 755/2, 765/2, 766, 1133/10, 1102/4, 1090/2, 1125/3, 1118/1, 1118/2, 1112, 1116/1, 1117/1, 1111/1, 1111/2, 1111/3, 1196/3, 1190, 1180/1, 1184, 1182/1, 1204, 1205/1, 1198, 206/9, 545/130, 197/14, 545/206, 545/207, 197/1, 545/202, 197/18, 197/19, 197/20, 197/15, 199/7, 203/7, 204/7, 545/210, 545/68, 545/69, 38/1, 545/70, 545/72, 545/73, 37/9, 37/8, 545/175, 39/2, 39/3, 39/1, 49/12, 545/198, 545/186, 50/1, 545/117, 545/75, 545/77, 545/84, 545/80, 545/79, 545/78, 545/81, 545/212, 545/192, 545/185, 75/4, 549/3, 77/2, 49/8, 49/7, 49/10, 49/9, 545/83, 545/82, 545/85, 545/86, 59, 60, 678, 49/1, 677/4, 676/1, 671/1, 668, 61/3, 49/3, 49/2, 49/5, 49/4, 708/1, 707/1, 706/1, 703/1, 721/3, 705/1, 711/3, 710/1, 709/1, 709/3, 706/2, 703/4, 694/1, 710/4, 721/10, 707/2, 706/6, 714/1, 714/2, 787/14, 787/13, 730/1, 781/11, 781/16, 778/4, 781/14, 780/2, 780/1, 779/4, 781/2, 720/2, 781/12, 781/13, 778/5, 781/8, 781/7, 781/5, 781/6, 780/3, 779/1, 779/2, 782/7, 800/9, 786/1, 786/2, 787/1, 774/2, 801, 1144/2, 1145, 1132/2, 1131/2, 1129/4, 1132/6, 1132/7, 1131/4, 1133/4, 1133/9, 1141/3, 1140/1, 1140/2, 1131/3, 1163/3, 1163/4, 1168/2, 1168/1, 1168/3, 1137/1, 1137/2, 1169, 1170/2, 1195/2, 1194, 1192, 1187/2, 1188/2, 1178/1, 1178/3, 1178/4, 1179/2, 1179/3, 1217, 1218, 1209/4, 1209/3, 1210/2, 1219/1, 1212/4, 1209/1, 1222/5, 1212/3, 1212/2, 1212/1, 1211/2, 1211/1, 964/1, 967, 971/2, 940/1, 953/2, 952, 948, 940/2, 959, 958, 972, 979, 179/25, 546/10, 190, 173, 179/18, 197/2, 177/1, 175, 200/2, 164/8, 164/2, 161/8, 161/1, 157/1, 546/4, 161/9, 546/2, 157/9, 157/2, 157/5, 164/6, 157/7, 546/5, 161/5, 177/3, 161/10, 546/7, 76, 78/2, 74/2, 75/2, 149/2, 148/2, 147/2, 65/2, 64/2, 63/2, 82/13, 82/9, 82/8, 682, 83, 88/2, 82/10, 82/11, 683/3, 67/2, 68/2, 69/2, 66/2, 837/10, 689/4, 687/4, 690/1, 696/2, 691/2, 692/3, 688/3, 695/2, 696/1, 696/5, 839/1, 690/2, 690/3, 840/12, 692/2, 691/1, 687/2, 689/3, 689/1, 689/2, 696/4, 792, 794/1, 787/6, 796/4, 796/5, 822/7, 822/8, 822/1, 800/2, 799/1, 799/3, 803, 1381/5, 1381/3, 1151/2, 1152, 1149/1, 1150/3, 1148/1, 1153/1, 1153/2, 1369/14, 1369/13, 1369/12, 1369/11, 1357/2, 1354/5, 1351, 1355/1, 1356/10, 1356/12, 1356/16, 1355/2, 1355/3, 1356/1, 1350/2, 1354/6, 1356/2, 1356/3, 1354/7, 1354/15, 1356/11, 1354/14, 1356/8, 1356/7, 1341/4, 1337/6, 1341/7, 1341/1, 1309/2, 1342/3, 1343/5, 1344/3, 1340, 1342/6, 1337/5, 1337/4, 1337/3, 1337/2, 1337/1, 1341/3, 1337/7, 1341/5, 1338/4, 1338/3, 1341/6, 1344/9, 1344/10, 1344/11, 1348/5, 1342/1, 1342/4, 1240/2, 1240/1, 1239/1, 3107/3, 219/3, 1233/4, 1233/2, 1233/3, 224/3, 224/7, 224/2, 236, 219/2, 219/1, 238/1, 237/1, 237/2, 1239/2, 1238, 1234/2, 1331/2, 1334/1, 1334/2, 1231/3, 1231/2, 406, 402, 404, 409/6, 407/2, 409/3, 411, 419/3, 338/3, 412/4, 414/1, 409/5, 401/3, 401/2, 409/4, 407/1, 409/1, 408/2, 408/1, 412/3, 412/2, 248/1, 416, 417/1, 179/12, 179/22, 551/17, 551/13, 551/14, 551/16, 551/2, 127/6, 551/4, 127/7, 126/9, 551/18, 126/4, 3605, 104/1, 116/5, 116/3, 105/10, 95/2, 95/1, 115/2, 557/3, 106/2, 104/7, 846/12, 104/2, 101, 102, 99, 116/4, 117/3, 117/1, 116/1, 115/1, 93/1, 94/3, 94/1, 94/2, 837/1, 834/15, 836/1, 835/1, 836/10, 835/7, 834/17, 845/11, 847/10, 834/33, 834/5, 834/20, 834/28, 834/19, 834/18, 846/10, 846/9, 845/12, 845/31, 834/14, 845/8, 845/14, 834/32, 846/1, 846/6, 846/3, 846/13, 836/5, 836/4, 3106/4, 833, 832/1, 855/3, 856/3, 807/1, 917/3, 917/2, 3106/5, 832/5, 3603/1, 1385/4, 1385/3, 1385/2, 1385/1, 1311/8, 1311/5, 1311/4, 1311/7, 1311/6, 1311/13, 1311/11, 1306/2, 1306/12, 1314/1, 1306/29, 1306/6, 1311/12, 1311/9, 1306/10, 1306/31, 1306/21, 231/2, 227, 1248/1, 1254, 1244/1, 1252/1, 254/1, 229, 1252/2, 1251, 257/3, 311/6, 315/2, 313, 254/2, 231/1, 230/5, 230/1, 1249/9, 1258/1, 1258/2, 1248/2, 225/5, 319, 311/2, 327, 343, 345/4, 345/5, 321, 346/1, 323, 348/4, 348/1, 342/3, 345/1, 344/1, 393/4, 325, 324, 320/1, 318/2, 318/1, 311/8, 311/3, 338/6, 449/9, 459, 438, 440/3, 440/4, 440/6, 442, 443/3, 443/1, 437/2, 437/1, 445, 444, 443/2, 456/1, 492/12, 480, 492/7, 492/3, 482, 492/9, 490/1, 483, 492/10, 484/1, 484/2, 484/4, 471/2, 557/8, 557/11, 849/5, 851/2, 860/2, 861/1, 861/2, 870, 891/2, 851/4, 1436/7, 1436/6, 1416, 1294/5, 1293/1, 1292/1, 1294/4, 1294/2, 1294/3, 1294/7, 1274/2, 1273/1, 1274/1, 1272/2, 1273/2, 1714/1, 1718/5, 1717/1, 260/3, 288/3, 284/8, 281/5, 281/4, 261, 1718/4, 1268/3, 1268/1, 1717/4, 1717/3, 370/1, 370/5, 355/1, 564, 370/9, 354/1, 356/6, 355/2, 361/2, 361/1, 360, 370/8, 370/7, 370/6, 383, 356/2, 356/5, 278, 277/1, 281/7, 357/6, 357/5, 353, 351, 348/7, 371/2, 451/6, 505/1, 505/2, 513/1, 513/3, 511/3, 451/1, 504/1, 504/5, 504/3, 451/10, 451/7, 451/8, 3113/2, 502, 2059/4, 877/13, 877/5, 3113/3, 499/2, 499/1, 877/1, 498, 877/10, 877/9, 500/2, 499/3, 2058/4, 877/12, 877/11, 877/6, 877/7, 877/8, 876/1, 876/2, 883/3, 883/2, 883/7, 1680/2, 1281/1, 1281/3, 1288/1, 1679, 1680/1, 1721/10, 1723/11, 1723/15, 1709/11, 1709/6, 1735/3, 1735/5, 1712/2, 1712/1, 1723/3, 1723/4, 1736/2, 1736/3, 1711, 536/3, 1741,

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО БАЊА КОВИЉАЧА

1745, 524/5, 524/1, 523, 525/1, 524/6, 519/1, 524/3, 2015/2, 2013/18, 2015/1, 517, 512/3, 2014/5, 2013/8, 1972/2, 2014/3, 2013/4, 2016/2, 2013/15, 2015/3, 2015/4, 2014/4, 2014/2, 2014/1, 512/2, 512/9, 512/16, 512/17, 2063/3, 2063/2, 2066/4, 2066/6, 2066/5, 2069/3, 2069/2, 2068/4, 2068/3, 2068/2, 2068/1, 2067/7, 2068/6, 2068/5, 1640/1, 1638/2, 1705/11, 1701/7, 1695/5, 1705/12, 1706/3, 1705/10, 1705/9, 1725/1, 1735/11, 1735/43, 1722/1, 1722/4, 1722/3, 1735/9, 1735/12, 1735/38, 1724/12, 1724/4, 1724/5, 1724/27, 1722/2, 1756/5, 1755/5, 1755/4, 1755/7, 1965, 1979/8, 1970/15, 1964/1, 1964/13, 1964/12, 1963, 1964/17, 1964/14, 1964/16, 1964/11, 1964/10, 1983, 2010/3, 1978/7, 1979/2, 1661, 1666/1, 1853, 1851/3, 1844, 1727, 1733/13, 1733/14, 1730/3, 1730/2, 1796, 1766, 619/5, 618/2, 620/2, 621/2, 597, 600/1, 600/2, 602/2, 574/2, 574/3, 574/4, 573, 569/26, 578/3, 572, 603, 571/1, 571/2, 571/3, 596/4, 596/5, 596/3, 595/3, 592/1, 595/1, 604/12, 604/3, 569/12, 569/13, 569/14, 569/15, 569/18, 569/20, 569/21, 569/22, 569/23, 569/24, 569/25, 1073/2, 1068/1, 1068/2, 1064/2, 1065/2, 1066/2, 1062/3, 1062/4, 1061/2, 1061/3, 1060/3, 1057/1, 1056/6, 1092/3, 1088/1, 1088/2, 1088/3, 1079/4, 1077/2, 1074/2, 998/2, 545/17, 545/31, 545/24, 545/139, 545/138, 545/20, 545/18, 545/136, 1003/2, 1012/2, 1013/2, 1015/2, 1020/2, 1021/2, 1027/2, 1028/2, 1031/2, 1014/2, 545/38, 545/37, 36/9, 36/8, 35/5, 738/1, 731/3, 737/2, 737/12, 744/1, 744/2, 744/3, 745, 746, 747, 731/1, 735/2, 733/2, 737/4, 634/2, 767, 765/1, 761/1, 760/1, 760/3, 760/4, 754/2, 754/3, 755/1, 756/1, 757/1, 758/1, 759/1, 763/1, 762/1, 584, 583, 761/2, 762/2, 765/3, 764/1, 1130/3, 1129/3, 1129/5, 1129/2, 1195/5, 1195/6, 1195/4, 1162/2, 1193, 1189, 1187/1, 1188/3, 1188/1, 1195/1, 1191, 1163/1, 1163/2, 1136/2, 1373, 1171/1, 1171/2, 1171/3, 1171/4, 1173/1, 1173/2, 1172, 1170/3, 1170/1, 1134, 1135, 1126/1, 1127, 1186/1, 1183, 1180/2, 1119, 1176, 1177, 1174, 1165, 1164, 1104, 1105, 1166, 1167, 1221/1, 1182/2, 968/1, 987, 974, 1214/1, 3130, 971/1, 1221/3, 990, 1001, 1222/6, 991/1, 951/3, 206/10, 206/5, 953/1, 977/2, 1215, 1207, 1206/2, 1206/1, 3599, 179/26, 546/11, 545/60, 545/65, 203/1, 197/4, 197/3, 545/211, 549/1, 545/213, 171/1, 167/1, 168, 200/5, 179/1, 177/2, 177/4, 167/3, 545/209, 166/3, 166/2, 166/5, 167/2, 549/5, 199/2, 202, 203/2, 197/5, 545/66, 35/13, 200/7, 74/3, 74/1, 546/8, 549/8, 67/3, 66/3, 65/5, 71/1, 65/1, 64/1, 79/2, 80/1, 80/2, 679, 61/1, 674, 63/1, 62/1, 72/1, 73/1, 65/3, 66/1, 70/1, 69/1, 68/1, 67/1, 151/3, 149/3, 149/5, 148/4, 148/3, 75/3, 77/1, 78/1, 147/1, 545/129, 549/9, 549/7, 49/6, 45, 56/1, 47/3, 46/2, 47/1, 787/11, 721/5, 3104/2, 703/2, 721/6, 725/5, 725/10, 725/9, 725/1, 715/1, 822/2, 822/3, 822/4, 827/4, 827/1, 827/2, 794/2, 783/6, 787/4, 783/1, 726/4, 726/2, 700/3, 724, 722, 693, 694/2, 694/3, 694/4, 711/8, 720/1, 800/6, 800/5, 802, 931/2, 799/2, 932, 935/2, 935/3, 934/2, 935/1, 931/3, 897/2, 800/1, 800/4, 800/3, 3122, 1156/3, 1157/2, 1382/8, 1382/6, 1154/8, 1154/9, 1154/4, 1154/6, 1154/1, 1383/1, 1384/6, 1384/5, 1384/3, 1353/4, 1353/7, 1353/3, 1397/5, 1353/14, 1353/13, 1353/11, 1353/12, 1354/8, 1370/1, 1352/2, 1352/3, 1352/1, 1354/1, 1352/5, 1314/5, 1318/5, 1314/4, 244, 1319/1, 1319/2, 1243, 1313, 1315, 1326/2, 1332, 1242/4, 1242/1, 1242/3, 1309/1, 1259/1, 1257/1, 1314/3, 1314/2, 1319/3, 1319/4, 1319/5, 1264/3, 1264/4, 1264/5, 233/1, 225/2, 225/3, 225/4, 225/1, 224/5, 250/1, 249/5, 251/1, 251/3, 251/5, 1316/1, 1316/4, 1320, 1326/4, 1326/3, 1326/1, 1322/1, 1327, 1328, 1329/3, 1329/1, 1318/3, 1326/5, 1318/2, 1309/4, 1308, 1333/2, 1333/1, 1336/1, 1225/2, 419/6, 329, 394, 339/2, 339/1, 400, 179/6, 392/1, 393/1, 393/5, 392/2, 449/1, 395/1, 337/11, 330/1, 336/4, 337/1, 337/2, 338/5, 330/2, 336/6, 337/9, 337/5, 338/8, 338/4, 338/10, 338/2, 339/3, 420/1, 421, 449/10, 3597, 430, 551/1, 427/2, 427/3, 435, 436/1, 557/2, 557/1, 427/1, 489/5, 470, 436/2, 557/4, 847/21, 428/1, 428/2, 429/2, 429/1, 472/2, 472/1, 474/2, 431/2, 431/1, 432/2, 429/3, 860/5, 3106/24, 3106/19, 852/14, 834/34, 857/10, 857/2, 857/1, 859/1, 852/16, 852/4, 852/3, 852/1, 853/2, 3106/16, 857/5, 857/6, 852/15, 848/5, 848/2, 848/3, 852/2, 852/19, 848/6, 848/7, 848/4, 848/8, 845/16, 845/15, 845/18, 834/2, 834/27, 832/3, 832/2, 832/6, 834/26, 1437/3, 1435/3, 1434/3, 1434/2, 1436/8, 1436/9, 1436/2, 1436/1, 1288/2, 1289/2, 1290/1, 1290/2, 1280/2, 1289/1, 1676, 1397/4, 1396, 1398/2, 1400, 1398/1, 1415, 1405, 1412, 1399, 1283/1, 1398/3, 3598, 1710/1, 1719, 264/11, 1709/9, 1709/2, 1705/2, 1709/8, 1705/4, 264/9, 264/8, 264/7, 1723/2, 1720/3, 1735/2, 1737/1, 1710/4, 1713/2, 1263, 358, 366, 536/10, 535, 536/6, 530, 376, 534/2, 534/1, 533/2, 533/1, 365, 532/1, 532/3, 532/2, 531/2, 273/2, 272/1, 273/6, 273/1, 273/5, 536/9, 536/8, 536/7, 536/2, 536/4, 536/5, 373, 377/2, 377/1, 372, 371/4, 371/3, 388/2, 388/7, 2036/1, 2000/2, 511/4, 511/1, 2018/14, 2060/3, 2053/1, 450, 3112/2, 2019/1, 512/7, 2020, 2016/5, 2016/3, 2021, 2013/9, 2016/4, 2060/2, 2060/4, 2022/3, 2022/1, 2018/15, 2018/4, 2018/16, 2056/4, 2056/2, 2051/3, 2051/2, 2022/2, 2050/2, 2022/5, 2022/4, 2018/11, 2018/9, 2018/2, 2018/6, 2018/13, 2056/5, 519/3, 512/5, 512/14, 512/6, 512/11, 511/2, 520, 467/5, 465/1, 466/4, 465/2, 466/2, 468/1, 467/1, 467/2, 884/6, 2066/1, 2069/1, 2115/2, 886/1, 884/4, 886/2, 887, 2116/3, 2116/2, 886/3, 884/5, 2064/2, 2066/2, 2066/3, 2065/1, 1685/3, 1855/6, 1651/1, 1674, 1673, 1665, 1663/2, 1664, 1671, 1672, 1663/1, 1675/6, 1675/7, 1675/8, 1678/3, 1675/3, 1675/9, 1675/10, 1675/4, 1675/5, 1675/2, 1675/11, 1662, 1855/1, 1855/2, 1855/3, 1855/4, 1684/1, 1684/7, 1669/1, 1666/2, 1726/4, 1701/13, 1726/2, 1701/10, 1701/9, 1705/24, 1734, 1726/1, 1701/1, 1733/5, 1733/6, 1733/7, 1733/4, 1701/2, 1701/6, 1701/4, 1701/12, 1701/5, 1846, 1847/2, 1705/18, 1705/17, 1705/22, 1705/23, 1958/5, 1960/6, 1960/4, 1767, 1960/5, 1762, 1775, 1981, 619/2, 619/3, 619/4, 618/1, 617/1, 616/1, 589/1, 620/1, 621/3, 593/1, 623/3, 622/3, 621/4, 590/1, 591/1, 621/1, 624/4, 595/2, 596/2, 569/49, 569/52, 569/27, 569/48, 593/2, 569/6, 569/7, 569/8, 569/9, 569/10, 569/11, 569/2, 569/32, 569/35, 569/33, 569/34, 569/5, 1362/30, 985/3, 985/1, 977/3, 981/1, 969/1, 970/1, 976/1, 975/1, 998/4, 997/1, 998/1, 1003/1, 1012/1, 1013/1, 1014/1, 1015/1, 1027/1, 1028/1, 1031/1, 1032/1, 1035/2, 1035/1, 1036/4, 1036/3, 1036/1, 1043/1, 1044/1, 1050/1, 1052/1, 1054/1, 1056/1, 1064/1, 1056/4,

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО БАЊА КОВИЉАЧА

1056/5, 1056/2, 1065/1, 1066/1, 1063/1, 1063/2, 1059, 951/1, 955/1, 957/1, 960/1, 963/1, 1221/2, 1196/1, 1196/4, 1208/4, 1362/27, 1362/24, 1362/20, 1362/19, 1362/7, 1208/1, 1362/26, 3108/1, 1196/5, 1196/6, 968/3, 1056/12, 1197/2, 1057/7, 1070, 1056/3, 1056/8, 1103/1, 1102/3, 1101/1, 1100/1, 1090/1, 1089/1, 1089/2, 1081/1, 1080/1, 1080/2, 1107/3, 1106/3, 1120/2, 1115/2, 1116/2, 1113/2, 1113/1, 1109/3, 1109/4, 1110/1, 1110/4, 1075, 1074/3, 1072, 545/215, 545/214, 549/10, 546/12, 144/6, 545/91, 545/103, 37/14, 545/74, 152/2, 152/3, 152/1, 155/4, 677/2, 676/2, 671/2, 666/2, 665/2, 662/1, 662/2, 659/2, 667/2, 677/3, 545/176, 545/174, 37/16, 545/118, 545/92, 545/119, 545/120, 545/182, 545/108, 545/133, 545/134, 545/135, 545/62, 545/110, 545/158, 545/205, 545/204, 545/203, 545/109, 204/6, 204/10, 206/17, 206/18, 204/1, 206/16, 203/11, 545/14, 545/165, 37/11, 37/13, 36/10, 35/19, 545/173, 545/172, 787/2, 3125, 719/1, 719/2, 718, 734/1, 733/1, 750, 752, 3105/1, 751/1, 787/12, 773, 772/2, 3104/1, 787/10, 782/1, 804/3, 797, 798, 787/3, 787/5, 787/9, 796/1, 769, 770/2, 772/1, 3121, 774/1, 775, 777/1, 777/3, 777/2, 778/3, 782/4, 744/5, 744/6, 744/7, 744/8, 744/4, 779/3, 776/1, 776/2, 712/1, 653/1, 656, 652, 651, 717/3, 717/2, 717/1, 712/2, 713/2, 650/1, 650/2, 755/3, 755/5, 754/1, 754/5, 754/4, 1159/2, 1159/1, 3131/2, 1435/1, 1434/1, 1435/9, 1435/8, 1435/7, 3107/1, 1260/1, 1275/1, 1275/2, 1362/12, 1306/45, 1364/5, 1276/1, 1265/1, 1266, 1312, 1306/3, 1306/26, 1306/9, 1279, 1276/2, 1259/2, 1261/2, 1261/3, 1716/3, 1250/7, 1250/1, 286/1, 286/2, 284/9, 257/7, 257/8, 257/6, 257/10, 258/4, 1255/2, 1265/2, 1264/1, 3103/2, 3110/2, 1301/1, 1301/2, 1301/5, 1301/4, 1306/27, 1300, 1305/3, 1304/2, 1306/14, 1304/3, 1305/2, 1345/17, 1344/8, 1348/6, 1344/12, 1344/13, 1345/15, 1345/16, 1348/7, 1397/2, 1395/5, 1395/6, 1395/4, 1397/1, 559/4, 449/33, 448/6, 448/5, 453/7, 454/1, 565, 562, 448/1, 448/2, 559/1, 519/2, 521/2, 521/1, 1970/21, 1970/22, 1970/3, 1974/5, 1974/4, 1974/3, 1970/25, 1970/2, 1974/1, 490/7, 495/5, 495/2, 453/2, 453/6, 495/6, 489/7, 489/6, 489/3, 467/3, 468/3, 467/4, 461/1, 495/1, 490/4, 449/24, 454/3, 454/2, 449/6, 449/5, 449/4, 449/3, 311/9, 300, 290/1, 295, 348/11, 348/5, 350, 348/6, 388/1, 389/1, 387/9, 387/3, 387/7, 387/6, 387/5, 388/9, 385/1, 386/1, 287/2, 347, 868, 892, 496/2, 496/1, 1847/1, 1854/2, 1845, 1798/7, 1979/3, 1970/11, 1978/4, 1971/6, 1971/5, 1971/4, 1977/2, 1978/8, 1978/2, 1978/1, 1979/9, 1798/5, 1136/3, 1136/4, 1136/1, 1139, 1138, 1133/3, 1133/7, 1133/2, 588, 587, 638/2, 3104/3, 638/1, 647/1, 644/2, 644/1, 643, 841/16, 685, 648/1, 655/2, 670, 669, 663/3, 663/2, 663/1, 661, 659/1, 655/1, 654/2, 648/2, 699, 686, 687/3, 687/5, 760/9, 630/1, 629/1, 579/4, 579/3, 761/3, 761/4, 626/1, 626/3, 628/1, 760/7, 760/8, 580/2, 580/3, 582/2, 585, 586, 762/3, 763/3, 577/1, 578/1, 578/2, 627/3, 756/3, 757/3, 758/3, 758/4, 759/3, 624/3, 3105/4, 581/1, 580/1, 755/6, 3105/5, 634/4, 1707/1, 1707/2, 1707/3, 1705/3, 1705/1, 1724/11, 1735/19, 1735/20, 1724/8, 1724/10, 1695/1, 1695/4, 1691/3, 1691/1, 1724/24, 1735/14, 1705/15, 1675/1, 3113/4, 880/1, 3106/2, 2060/1, 2062, 1969/3, 1969/2, 1971/1, 1971/2, 1970/30, 543/4, 544/2, 1964/2, 1966/1, 1970/12, 1966/2, 529/1, 1970/29, 1970/7, 1970/1, 1976/1, 529/4, 529/2, 529/3, 1969/1, 1969/4, 1970/17, 1962/4, 1984/1, 2000/3, 1756/1, 1756/2, 1755/2, 1755/3, 1757, 1755/6, 866, 847/14, 847/20, 847/15, 847/18, 849/4, 865/2, 846/11, 845/28, 845/5, 848/1, 495/3, 496/3, 845/1, 3106/23, 849/3, 865/3, 865/1, 3131/1, 3600, 144/7, 3592, 141/2, 141/1, 1364/7, 560/1, 311/10, 547, 209/2, 213, 214, 805, 945, 947/2, 947/1, 946/3, 946/2, 946/1, 947/3, 1223/5, 1223/4, 139, 140/3, 140/2, 163/3, 163/1, 100, 841/8, 828/1, 843/2, 92/1, 92/6, 89, 123/2, 124/1, 124/2, 124/3, 123/3, 1223/3, 1222/3, 1222/2, 123/12, 123/5, 813, 816/1, 1358/5, 1360, 1347, 1348/1, 90/1, 1362/5, 1362/3, 1362/2, 1362/6, 1358/1, 1345/5, 1345/4, 123/4, 123/8, 123/6, 1227/2, 1227/1, 1229/4, 1228, 808/1, 823, 828/2, 815, 837/3, 840/8, 837/5, 836/9, 837/8, 836/7, 836/8, 837/4, 841/13, 842/1, 841/10, 841/9, 841/7, 841/6, 827/8, 837/6, 837/7, 88/1, 1224, 1226, 215, 3106/1, 844/2, 1362/9, 3108/2, 179/19, 179/11, 179/8, 179/14, 179/15, 179/7, 179/16, 179/17, 179/5, 179/13, 195, 550/6, 550/1, 140/1, 144/3, 1362/1, 1363/3, 1363/4, 1363/1, 125, 1368/2, 844/3, 843/1, 844/1, 827/7, 135/3, 136/2, 138, 137/2, 162, 178/2, 546/1, 796/2, 796/3, 561, 3126, 943, 1733/24, 1733/25, 1733/23, 1733/22, 284/5, 284/4, 311/5, 280/3, 280/2, 284/10, 284/3, 332, 331, 317/3, 317/4, 317/6, 311/7, 249/1, 249/2, 248/2, 334/8, 334/7, 334/6, 334/4, 249/3, 268, 275/4, 275/3, 281/13, 281/1, 281/2, 282, 245, 289, 287/1, 288/1, 1733/21, 1733/20, 558, 259/1, 207, 206/2, 545/151, 950/2, 939/1, 939/2, 206/1, 206/23, 206/12, 206/11, 545/36, 205/2, 205/1, 205/3, 204/2, 204/4, 204/9, 206/15, 206/14, 206/22, 204/3, 204/5, 204/8, 950/1, 208, 205/4, 265, 210, 135/1, 1733/16, 1798/3, 1798/4, 1798/6, 1798/8, 1730/1, 1731, 1371/1, 1380/4, 1367/1, 1368/1, 1144/1, 1144/3, 1144/4, 1144/5, 1141/2, 1141/8, 1150/1, 1147/1, 1147/2, 1146/1, 1143/1, 1141/7, 1141/1, 1733/1, 1140/4, 1142, 3107/2, 1380/6, 1438/5, 1453/2, 1616, 1615, 1610, 1999, 1998, 1997, 1995, 1992, 1991, 1990, 1473/2, 1472/2, 1471/4, 1471/3, 3128/17, 3128/16, 1609, 1789, 2336/4, 2334/2, 2333, 2332/2, 2332/1, 1601/2, 3128/19, 1791/1, 2361, 2360/2, 2358, 2357, 2356, 2344, 2343, 2322, 1866, 1865, 1569/2, 1572, 1571/5, 1571/4, 1571/3, 1571/2, 1571/1, 1537, 1560/8, 1568/2, 1568/1, 1567, 1566, 1560/7, 1560/2, 3604, 2592/1, 2591/9, 2591/8, 2591/7, 2591/3, 2591/2, 1563/2, 1543/2, 1543/1, 1542/1, 1541/3, 1555/10, 1557/2, 1557/1, 1560/10, 1558/2, 1558/1, 1559/2, 1559/1, 1560/9, 1556/4, 1556/3, 2522, 2526, 1560/5, 1560/4, 1555/6, 1555/3, 1555/1, 2643/6, 2643/5, 2643/4, 2643/3, 2642/15, 2642/13, 2642/12, 2642/11, 2642/10, 2642/9, 2642/8, 2642/3, 2642/2, 2639/8, 2639/7, 2639/6, 2639/5, 2639/2, 2637/4, 2637/3, 2636/4, 2636/3, 2588/7, 2588/2, 2588/1, 1548/2, 1547/2, 1546/3, 1546/2, 1546/1, 3128/21, 2646/3, 1552/3, 1552/2, 1552/1, 1554/6, 1554/5, 1555/13, 1555/12, 2582/2, 2543, 2542, 2540/1, 1556/2, 1555/5, 1555/4, 1554/4, 1554/3, 1554/2, 1554/1, 1553/2, 1553/1, 1552/1, 1551/2, 1551/1, 1550/2, 2546/8, 2546/7, 2546/6, 2538, 2537/5, 2537/4, 2537/3, 2647/8, 2647/6, 2647/5, 2647/4, 2647/3, 2647/2, 2643/2, 2642/7, 2656/5, 2587/4,

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО БАЊА КОВИЉАЧА

2584/3, 2648/3, 2647/20, 2647/19, 2648/2, 2647/17, 2647/16, 2647/15, 2647/14, 2647/12, 2647/10, 2647/9, 2646/2, 2645/3, 2587/3, 2587/2, 2587/1, 2586, 2585/2, 2584/2, 2584/1, 2583/1, 2580/3, 2572/3, 2572/2, 2571, 2656/3, 2655/6, 2655/5, 2655/4, 2655/3, 2773/6, 3117/4, 2585/3, 2663/4, 2663/3, 2662/3, 2658/4, 2661/2, 2661/1, 2660/2, 2660/1, 2659/4, 2659/3, 3117/2, 2773/5, 2773/4, 2773/3, 2773/2, 2772/2, 2772/1, 2771/1, 2770/2, 2767/5, 2767/3, 2767/2, 2663/2, 2663/1, 2662/2, 2662/1, 2659/2, 2659/1, 2658/3, 2657/1, 2779/21, 2779/20, 2779/19, 2779/17, 2779/16, 2778, 2776, 2775/20, 2775/19, 2775/18, 2775/17, 2775/16, 2775/15, 2775/14, 2775/13, 2775/12, 2775/11, 2775/10, 2775/9, 2775/8, 2775/7, 2775/6, 2775/5, 2775/4, 2775/3, 2775/2, 2775/1, 2570/1, 2559, 2665/6, 2665/3, 2665/4, 2665/5, 2665/1, 2664/10, 2753/2, 2754/2, 2754/1, 2668/2, 2668/1, 2667/2, 2667/1, 2755/2, 2755/1, 2757/3, 2769/2, 2769/1, 2664/17, 2664/16, 2664/15, 2664/14, 2664/13, 2768/4, 2766, 2765/2, 2765/1, 2764/2, 2764/1, 2758/2, 2758/1, 2757/2, 2757/1, 2669/1, 2664/8, 2664/6, 2664/5, 2789/10, 2787/10, 2787/8, 2787/6, 2787/5, 2787/4, 2787/2, 2787/1, 2786/3, 2786/2, 2786/1, 2785, 2784, 2783/5, 2783/4, 2783/3, 2781, 2787/12, 2787/11, 2811/2, 2809/2, 2803/1, 2796, 2795, 2794, 2793/2, 2793/1, 2792/3, 2792/2, 2791, 2790/2, 2789/12, 2789/11, 2789/6, 2787/7, 2735/4, 2735/3, 2735/2, 2862, 2821/10, 2813, 2810, 2807, 2805, 2804/2, 2855, 2854/2, 2847, 2844, 2843, 2842, 2838, 2837/2, 2837/1, 2836, 2835, 2851, 2850, 2849, 2848, 2670/6, 2670/5, 2670/4, 2666/10, 2666/9, 2752/2, 2752/1, 2751/1, 2746/3, 2746/2, 2745, 2744/7, 2748/1, 2744/6, 2744/5, 2744/4, 2744/3, 2744/2, 2744/1, 2743, 2670/3, 2670/2, 2670/1, 2666/8, 2741/2, 2741/1, 2731, 2825/2, 2825/1, 2821/5, 2821/4, 2821/3, 2821/2, 2821/1, 2819/2, 2819/1, 2818/2, 2818/1, 2817, 2734/7, 2733/2, 2732/2, 2921/1, 2914/2, 2914/1, 2913, 2912/3, 2912/1, 2911/3, 2911/2, 2911/1, 2910, 2909, 2908, 2907, 2906, 2903, 2902, 2830, 2916, 2710/4, 2748/3, 2749/3, 2750/3, 2673/3, 2672/6, 2672/5, 2672/4, 2748/2, 2712/6, 2711/6, 2710/3, 2710/2, 2710/1, 2709, 2708/2, 2708/1, 2672/3, 2672/2, 2672/1, 2712/5, 2938/3, 2954, 2953, 2939/2, 2939/1, 2703/9, 2703/8, 2677/3, 2707/2, 3128/24, 3128/23, 3107/10, 2677/1, 3039/2, 2686/4, 2686/3, 2703/11, 2703/10, 3036/7, 3036/6, 3036/2, 2703/6, 2703/5, 2703/2, 2701/1, 2687/3, 3035/8, 3035/6, 3035/3, 3035/2, 2979, 2978, 2977, 2975, 3076/2, 3076/1, 3047/3, 3047/2, 3047/1, 3128/26, 3042/4, 3043/2, 3043/1, 3128/25, 2685/8, 2682/13, 3046/3, 3046/2, 3044, 3042/3, 3042/2, 3042/1, 3041/8, 3041/7, 3041/5, 3041/4, 3041/3, 3041/2, 3036/10, 2685/4, 2682/3, 3036/12, 3034/4, 3033/6, 3032/4, 3032/3, 3128/27, 3074, 3073, 3071, 3050/23, 3050/13, 3050/12, 3050/11, 3050/10, 3050/9, 3049/13, 3049/12, 3049/10, 3049/9, 3049/8, 3049/7, 3049/5, 3049/4, 3049/3, 3049/2, 3049/1, 3048/14, 3048/13, 3048/12, 3048/10, 3048/9, 3048/8, 3048/7, 3048/6, 3048/5, 3048/4, 3048/3, 3048/2, 3048/1, 3050/7, 3062, 3128/28, 3061/4, 3128/2, 3060/2, 3128/13, 1438/4, 1611, 2349/2, 2348, 1996, 1994, 1988/2, 1988/1, 1986, 1791/2, 2362, 2353, 2597/2, 1574/3, 1573/3, 1535/1, 3128/11, 1864, 1569/1, 1548/1, 1547/1, 1545, 1544, 1555/14, 1555/11, 1555/7, 2523/1, 2546/3, 2546/2, 2546/1, 2541, 2540/2, 2539, 2537/2, 2530, 2529/2, 2529/1, 2528, 2527, 2525, 2524, 1556/1, 1555/2, 1550/1, 2587/5, 2656/4, 2779/5, 2775/21, 2774, 2773/1, 2657/2, 2656/2, 2585/1, 2580/2, 2580/1, 2579/2, 2579/1, 2578, 2577, 2576, 2570/2, 2665/2, 2753/1, 2669/3, 2783/1, 2772/6, 2772/4, 2772/3, 2759/1, 2750/1, 2749/1, 2746/1, 2742/3, 2742/2, 2742/1, 2669/2, 2666/7, 2811/1, 2809/1, 2806, 2804/1, 2792/1, 2736, 2735/1, 2734/5, 2734/4, 2734/3, 2734/2, 2734/1, 2733/1, 2732/1, 2969, 2915, 2905, 2904, 2901, 2846, 2845, 2833, 2829, 2678/3, 2707/1, 3128/22, 3107/5, 2712/7, 2712/4, 2711/7, 2706, 2705, 2703/7, 2704/3, 2704/2, 2704/1, 2703/4, 2703/3, 2703/1, 2976, 3075, 3048/11, 3064/2, 3128/14, 1160/2, 1160/1, 3128/9, 3128/18, 3128/6, 1790/2, 1790/1, 1788/1, 2351, 2342, 2341, 2321/3, 2588/9, 1575, 1574/2, 1574/1, 1570, 1565, 1564, 1560/6, 1560/3, 1551/3, 1549/2, 1549/1, 2768/5, 2664/12, 2782, 2789/2, 2788/2, 2780/1, 2779/6, 2779/4, 2779/3, 2779/2, 2779/1, 2772/5, 2770/1, 2768/3, 2768/2, 2768/1, 2767/1, 2666/6, 2666/5, 2666/4, 2666/3, 2666/2, 2666/1, 2664/11, 2664/7, 2664/4, 2664/3, 2664/2, 2664/1, 2658/2, 2658/1, 2656/1, 2655/2, 2649/1, 2648/1, 2647/18, 2647/13, 2647/11, 2647/1, 2645/2, 2840/2, 2923/3, 2923/2, 2921/2, 2853, 2841, 2839, 2832/2, 2832/1, 2824/1, 2802, 2790/1, 2789/3, 2558, 2557, 3038/2, 2682/12, 3128/4, 3107/4, 2678/1, 3041/6, 3040, 2682/11, 3035/9, 3035/7, 3035/5, 3035/1, 2947, 2946, 2945, 2943, 2938/2, 3128/15, 1459/2, 3128/7, 2006/2, 2006/1, 2005/2, 2005/1, 1985/1, 1788/4, 1788/3, 1788/2, 1778, 2583/3, 2646/1, 2645/6, 2645/5, 2645/4, 2645/1, 2644, 2643/7, 2643/1, 2642/6, 2642/5, 2642/4, 2642/1, 2583/2, 2582/1, 2581, 2548/1, 2546/5, 2546/4, 2545, 2544, 3070/6, 2987, 2983, 2980/3, 2980/2, 2980/1, 2336/5, 2336/3, 2336/2, 2336/1, 2334/1, 2331, 2330, 2000/1, 2751/3, 2671/2, 2671/1, 3128/5, 3107/6, 2751/2, 2750/2, 2749/2, 2712/3, 2711/5, 2711/4, 2711/3, 2711/2, 2711/1, 2933/1, 2928, 2927, 2926, 2924, 2923/1, 2922, 2920, 2919, 3128/20, 3107/9, 3128/12, 3128/3, 3128/1, 3107/7, 3070/1, 3050/22, 3050/17, 3050/16, 3050/15, 3050/8, 3050/6, 3050/5, 3050/3, 3050/2, 3049/11, 3036/11, 3036/9, 3036/8, 3036/5, 3036/4, 3036/3, 3035/4, 3033/5, 3033/4, 2789/9, 2789/8, 2789/7, 2789/5, 2789/4, 2789/1, 2788/1, 2787/9, 2787/3, 2777, 2698/3, 2698/2, 2698/1, 2574, 2185.

Све наведене парцеле налазе у КО Бања ковиљача.

Укупна површина обухваћена грађевинским подручјем износи 744,2 ха.

У случају не слагања графичког прилога и текстуалног описа грађевинског подручја, за коначно усваја се графички прилог бр. 1. Катастарски план са границама плана.

1.1.2. ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ – ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Укупна планирана површина за јавне намене износи 181,9 ха, односно 9,5 % од укупне површине плана.

Планиране површине за јавне намене обухватају постојеће земљиште и земљиште планирано за изградњу, али и препоручене намене друштвеног стандарда које се овим планом не планирају као површине јавне намене, већ је за њих прописана израда планова детаљне регулације:

- Објекте јавних функција и служби (друштвени стандард):
 - Управа и администрација (1. Посебна намена).
 - Образовање (1. Матична основна школа " Вера Благојевић " - 8 разреда; 2. Истурено одељење у Горњој Ковиљачи - 4 разреда).
 - Дечија и социјална заштита (1. Комбинована дечија установа (вртић, предшколско) - "Пинокио"; 2. Дом за незбринуту децу; 3. Центар за азил).
 - Здравство (1. Дом здравља; 2. спец. болница за рехабилитацију; 3. Општа болница; 4. Рехабилитациони центар (јавно - остало партнерство).
 - Култура и наука: 1. Музеј - културни центар); 2. Изложбени простор посвећен Церској битци; 3. Дом културе.
 - Јавне намене у оквиру мешовитих намена (1. Месна заједница; 2. Пошта).
 - Друштвени стандард (1. предлог Средња школа и ђачки дом (тачно ће се одредити израдом ПДР); 2. Омладински камп (тачно ће се одредити израдом ПДР); 3. Геронтолошки центар – * површине за друштвени стандард овим планом се не дефинишу као површине јавне намене, већ се прописује израда ПДР уколико је потребно дефинисати површине јавне намене.
- Површине за спортске објекте и комплексе и јавно зеленило:
 - Спорт и рекреација (1. Школски терен; 2. Фудбалски терен; 3. Отворени терени; 4. Бањске плаже (УП)).
 - Зеленило - Бањски парк; Парк шума; Уређене зелене површине; Сквер, трг; Меморијални парк Гучево (УП).
- Комуналне и инфраструктурне површине и објекти:
 - Комуналне површине и објекти (1. Пијаца; 2. и 3. ЈКП Водовод - црпна станица, бунар; 4. Гробље; 5. Фекална црпна станица).
 - Инфраструктурне површине и објекти (6. ТС 35 kV; 7. Антенск стуб; 8. фек. црпна станица).
- Саобраћајна инфраструктура:
 - Путно земљиште (саобраћајнице, пешачке стазе, јавне паркинг површине и путно зеленило).
 - Железничко земљиште.

Списак и ознаке парцела јавне намене (ПЈН) које се дефинишу овим ПГР дат је у следећој табели. У случају неслагања текстуалног дела и графичких прилога, важе графички прилози.

Табела бр. 4: Попис парцела за површине јавне намене

| | ознака ПЈН | целе к.п.бр. | делови к.п.бр. |
|---------------|------------|--------------|--------------------------|
| јавни објекти | ЈО1 | / | 427/1 |
| | ЈО2 | 550/5 | 550/2 |
| | ЈО3 | 401/2 | / |
| | ЈО4 | / | 395/2 |
| | ЈО5 | / | 395/1 |
| | ЈО6 | / | 329, 317/1, 336/4, 311/9 |
| | ЈО7 | / | 300 |
| | ЈО8 | / | 1351 |

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО БАЊА КОВИЉАЧА

| | ознака ПЈН | целе к.п.бр. | делови к.п.бр. |
|--------------------|------------|--|--|
| | ЈО9 | 532/3 | 530 |
| | ЈО10 | / | 523, 525/1, 525/2, 525/3 |
| | ЈО11 | / | 518 |
| | ЈО12 | / | 2781 |
| | ЈО13 | 2458 | / |
| | ЈО14 | 449/6, 449/5, 449/4, 449/3, 449/33, 449/17, 449/18, 449/29 | 448/1 |
| | ЈП15 | | 550/1 |
| спорт и рекреација | СР1 | 524/1, 450, 520, 448/6, 562, 521/2, 521/1 | 522/2, 522/1, 448/2 |
| | СР2 | / | 517 |
| | СР3 | / | 427/2 |
| | СР4 | / | 284/4 |
| | СР5 | 2528, 2546/2, 2542, 2543, 2544, 2545, 2581, 2582/1, 2583/1, 2580/3, 2584/1, 2587/2, 2586, 2580/2, 2585/2 | 2526, 2527, 2524, 2529/2, 2541, 2540/1, 2539, |
| | СР6 | / | 2641, 2650/1, 2650/4, 2649/1, 2651, 2649/2, 2653, 2654, 2655/1 |
| комуналне површине | К1 | / | 560/1, 551/2 |
| | К2 | / | 106/2, 557/3 |
| | К3 | 787/11 | 787/4 |
| | К4 | 712/1 | 713/1, 734/1 |
| | К5 | / | 1027/1, 1015/1, 1014/1, 1013/1, |
| | К6 | 954 | / |
| | К7 | 940/2 | / |
| | К8 | 1273/2, 1272/2, 1267/1, 1267/2, 1265/2, 1264/1, 1264/2, 1264/3, 1264/4, 1264/5 | 1265/1, 1266, 3108/3, |
| | К9 | / | 448/1 |
| | К10 | 2738 | / |
| | К11 | 2945 | 2944, 2946, 2947, 2943 |
| | К12 | / | 1769/3 |
| | К13 | 550/8 | / |
| | К14 | 2308 | 2316, 2320/2, 2307 |
| | К15 | / | 329, 336/4 |
| | К16 | / | 1906 |
| | К17 | / | 2369/2 |
| | К18 | 2455/6 | / |
| зеленило | 31 | / | 448/1 |
| | 32 | / | 427/1 |
| | 33 | / | 448/6, 562, 450 |
| | 34 | 451/7 | 451/8, 451/9, 510, |
| | 35 | / | 450, 519/3, 562, 519/2, 519/1, |
| | 36 | / | 132 |
| | 37 | / | 557/1, 105/10 |

| ознака ПЈН | целе к.п.бр. | делови к.п.бр. |
|------------|---|---|
| 38 | / | 836/1, 835/1, 837/1 |
| 39 | / | 427/1 |
| 310 | / | 144/7, 3600, |
| 311 | / | 144/3, 3600 |
| 312 | / | 550/4, 550/1 |
| 313 | / | 405/1 |
| 314 | / | 3130, 3131/1, 206/8 |
| 315 | / | 545/210, 545/213, 545/70, 545/71, 39/2, 39/3, 545/175, 39/1, 545/72, 545/73, |
| 316 | 545/114, 545/116, 545/118, | 545/115, 545/215, 545/129, 545/117, 545/214, 545/76, 545/75, 545/74 |
| 317 | 158/4, 158/3, 158/2, 546/5, 157/7, 157/9, 156/4, 156/3, 156/1, 154/3, 156/6, 157/3, 157/10, 154/1, 157/4, 154/5, 153/2, 154/2 | 153/3, 154/4, 157/5, 157/1, 157/6, 549/1, 153/1, 153/4, |
| 318 | 152/6, 152/7, 152/4, 151/6, 152/5, 151/2, 151/1, 151/5, | 151/4, 149/1, 149/3, 151/3, 151/7, 152/8, 152/3, 152/2, 152/1 |
| 319 | 155/2 | 3600, 144/6, 546/12, 155/4, 150/2, 150/1, 149/2, 148/2, 147/2, 78/2, 76, 75/2, 74/2, 546/8, |
| 320 | 69/2, 68/2, 67/2, 66/2, 65/2, 64/2, 63/2, 62/2, 61/2 | / |
| 321 | / | 3104/3, 3104/2, 725/2, |
| 322 | / | 725/2, 3104/2 |
| 323 | / | 2441/4, 2438/1, 2435/1, 2442/2, 2437, 2459/1 |
| 324 | / | 3107/3 |
| 325 | / | 1227/2, 1226, 3107/2 |

1.1.3. ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ – ПОВРШИНЕ ЗА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Површине за остале намене (укупне површине 562,3 ха, односно 29,3 % површине плана) заузимају преостале површине намењене претежно становању, туризму, услугама, пословању, спорту и рекреацији као и свим другим наменама на земљишту других власника (приватно, верских заједница). Друге јавне функције, односно намене које су јавног карактера и за јавну употребу, могу бити на земљишту које није одређено за површине јавне намене (образовање, информисање, здравство, култура, спорт, зеленило, саобраћајне површине...).

1.1.4. ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Ван грађевинског подручја су пољопривредно земљиште и шуме и шумско земљиште.

ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ

Подручје плана припада сливу Дрине, водном подручју Сава. Највећи водоток у обухвату плана је река Дрина.

Укупна површина водног земљишта износи 240,5 ха. Од ове површине водно земљиште реке Дрине је на 185 ха – водено огледало и приобаље, и 45,1 ха водно зеленило (спрудови, делови корита и сл.). Водно зеленило је такође површина јавне намене, односно саставни део водног земљишта.

У оквиру грађевинског подручја се налази 6,7 ha водног земљишта. Ова површина је билансирана у укупну површину водног земљишта.

Осим реке Дрине кроз подручје Бање Ковиљаче протичу Симића поток, Цигански поток, Дубоки поток, као и Црвени поток који се налази на територији Горње Ковиљаче. Водотоци су делимично регулисани, претежно кроз грађевинско подручје. Површина водног земљишта потока и канала је 10,4 ha.

У планском подручју се налазе систем отворених и затворених канала за одводњавање, односно за каналисање атмосферске воде. Сви канали и јаруге се уливају у реку Дрину.

Река Дрина је према Уредби о категоризацији водотока и Уредби о класификацији вода („Сл. гласник СРС“, бр. 5/1968) сврстана у II категорију водотока, а према Одлуци о утврђивању Пописа вода I реда („Сл. гласник РС“, бр. 83/10) сврстана у водотоке I реда.

Овим Планом се планира регулација свих водотокова и уређење водног земљишта и простора уз водно земљиште. На графичким прилозима оријентационо су приказани појасеви регулације у оквиру којих ће се радити техничка документација за потребе уређења и регулације водотокова. Према потреби, за регулације водотокова радиће се планови детаљне регулације.

Овим Планом се забрањује затрпавање постојећих јаруга и повремених водених токова. Забрањује се зацевљење потока и повремених водених токова. Дозвољено је зацевљење на појединачним местима, код укрштања са саобраћајном инфраструктуром и на краћим појединим деоницама за потребе проширања површина јавне намене или заштите остале намене. За зацевљења водених токова неопходна је целокупна техничка документација уз сагласност надлежног предузећа за управљање водама.

ШУМЕ И ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ

Шуме и шумско земљиште у државном власништву на подручју обухвата плана ПГР-а саставни су делови Газдинске јединице „Гучево“, којим газдује шумско газдинство „Борања“ Лозница. Површина шума и шумског земљишта у државном власништву на подручју ПГР-а је 178,2 ha. Од ове површине 8,3 ha је планирано за саобраћајне површине, меморијални парк Гучево и туристичку намену. Највећи проценат смањења површина шумског земљишта је у власништву Републике Србије на рачун саобраћајне инфраструктуре и општег интереса.

Остале шуме и шумско земљиште, у површини од 504,6 ha је у приватном власништву. Шуме у приватном власништву су мањег квалитета, али заузимају значајне компактне површине.

Према састојини у оквиру Плана се налазе шуме букве, брезе, јасике и багрема, шикара, цера, граба, грабића, црног граба, црног јасена, шуме јасена и јавора, шибљака и вештачки подигнуте састојине црног бора, смрче и осталих лишћара и четинара. Основна намена шума је излетиште, производња техничког дрвета и заштита земљишта од ерозије.

Шуме имају значај у заштити од ерозије и ублажавању бујичних вода и ерозивних процеса који су значајно присутни на овом подручју.

Поред наведеног Гучево има и значај историјског, еколошког и спортског амбијента из тог разлога је на врху Гучева код Споменика борцима палим у рату 1914-1918. г. планирано уређење меоријалног парка. Правила заштите, уређења и грађења су дата у поглављу 7.4.7. Спорт, рекреација и зеленило и у поглављу 2.2. Услови и мере заштите културног наслеђа.

ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ

Примарна пољопривредна производња је планирана на пољопривредном земљишту и на површинама осталог зеленила.

Пољопривредно земљиште се налази на површини од 150,9 ha. Ово земљиште је лоцирано на падинама Гучева. Претежно је уситњено, мање бонитетне класе.

Површине осталог зеленила су претежно планиране за пољопривредну производњу. Лоциране су у нижим деловима плана, на простору између реке Дрине и државног пута, на просторима уже зоне заштите изворишта водоснабдевања и неколико мањих површина у оквиру грађевинског подручја. Ове пољопривредне површине су

планиране као остало зеленило због посебног режима коришћења, односно зато што се налазе у зонама са режимима заштите водоизворишта. Укупна површина осталог зеленила у грађевинском подручју износи 66,8 ха и ван грађевинског подручја 91,4 ха.

Не планира се изградња на осталом зеленилу (ван грађевинског подручја), већ само примарна пољопривредна производња и заштита. У том смислу дозвољени су радови који побољшавају продуктивност и заштиту земљишта (наводњавање, садња заштитних појасева против ветра и ерозије и сл.), а у складу са условима заштите водоизворишта.

У грађевинском подручју на површинама осталог зеленила, уколико постоји директан приступ на јавни пут и уколико то дозволи надлежно комунално предузеће (3.зона заштите изворишта) и „Инфраструктуре Железнице Србије”, може се дозволити изградња објеката у функцији железничке пруге, отворени спортски терени и мањи услужни објекти у функцији спорта и рекреације.

1.2. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ТИПОЛОГИЈА ГРАЂЕВИНСКИХ ЗОНА И ЦЕЛИНА

Подела простора Плана, концепцијски и просторно преузета је из старог ПГР према принципу континуитета планирања, уз ажурирање и прилагођавање новим планским решењима и насталим променама у простору.

Простор Плана је подељен на 13 просторних целина (зона) према начину коришћења, претежним наменама, правцима развоја, степену урбанизације и мотфологији терена.

Зоне насељског центра су:

Зона 1 – Зона бањског парка. Обухвата површину од око 29 ха и донекле је шири од границе просторно-културно историјске целине парка Бање Ковиљаче. У зони 1 су планиране интервенције у циљу унапређења стања: реконструкција постојећих објеката који су у девастираном стању, уређење парк шуме и уређење и одржавање парка. Све интервенције у зони 1 врше се у складу са условима Завода за заштиту споменика културе. Осим изградње која је дефинисана овим планом и Студијом заштите непокретног културног наслеђа (изградња нових објеката на локацији Три чесме и преобликовање хотела Гучево), у зони 1 је забрањена изградња нових објеката.

Приоритет је очување бањског парка и подизање нивоа коришћења парка, парк шуме и постојећих објеката.

Зона 2 – Зона ужег центра насеља, површине око 16,2 ха. Зона 2 је простор који се простире северно од парка, између улице Маршала Тита и пруге. У овој зони је предвиђена значајна изградња на неизграђеним површинама, али и постепена трансформација изграђеног ткива из стамбеног у мешовите намене са акцентом на услужне и туристичке садржаје.

Зоне ширег центра насеља:

Зона 3 – Подзона ширег центра – север, обухвата простор између железничке пруге и државног пута и представља зону нове изградње са циљем ширења бањских садржаја према реци Дрини. У овој зони доминирају спорт, рекреација, зеленило и туризам. У западном и источном делу зоне 3 планирана је трансформација стамбене намене из становања ниске густине у становање средње густине.

Простор зоне 3 је планиран за значајно инфраструктурно опремање и планирана је изградња мреже насељских и сервисних саобраћајница које су поврзане на улицу која повезује државни пут преко пружног прелаза са улицом Маршала Тита и бањским парком.

Површина зоне 3 је 46 ха.

Зона 4 – Подзона ширег центра – исток – обухвата површину од 32 ха, односно простор између пруге и улице Карађорђева и улице 1. маја и привредне намене са источне стране.

У зони 4 се планира постепена трансформација намена. Ово подразумева првенствено трансформацију дуж улице Маршала Тита из породичног становања у мешовите намене и становање средњих густина. Потребно је подићи ниво уређености (објеката и парцела) дуж ове улице, као и подићи атрактивност улазне зоне у центар Бање.

За остали део зоне 4 је такође планирано постепено прогушћавање стамбене изградње у блоковима који су ближе централној зони и у блоковима који су претежно неизграђени. Стамбену намену ће допуњавати туристички смештајни капацитети апартманског и пансионског типа. Обавезно је уређивање слободних зелених површина. За објекте који имају туризам као допунску или претежну намену на парцели је пожељно уредити површине за одмор, игру деце, базен и сл.

Зона 4 је саобраћајно и инфраструктурно претежно опремљена. Терен је раван и погодан за изградњу.

Зона 5 – Подзона ширег центра – запад – непосредно се једним делом наслања на зону 1. и обухвата површину од око 30 ha. У овој зони се поред стамбених објеката налазе и објекти јавне намене (образовање и дечија и социјална заштита). У овој зони се налази и значајан број вредних објеката и објеката под заштитом.

Планирано је да стамбену намену прате туристичко смештајни капацитети апартманског и пансионског типа. У зони се претежно задржава постојећа намена – становање ниске густине.

Терен зоне 5 је повољан за изградњу са повећаним нагибом у деловима. Међутим постојећа изграђеност и нагиб терена ограничавају планирање правилније саобраћајне матрице и профиле са тротоарима на већем делу зоне 5.

Зона 6 – Подзона ширег центра – исток, обухвата површину од око 18 ha југо-источно од бањског парка. Зона 6 има сличне урбане карактеристике као зона 5. У зони 6 преовлађује стамбена изградња са туризмом као доминантном допунском наменом.

Зоне периферије:

Зона 7 – зона исток – је граничана зона према Лозници. И овде се планира значајна будућа изградња. Северни део зоне 7 је планиран као пословна зона са делатностима услуга, пословање, трговина и трговински центри, сервиси и сл. У јужном делу се задржавају постојећи привредни објекти и планира се изградња омладинског парка и средње школе. Централни део зоне 7 је раније коришћен као водоизвориште техничке воде. За овај простор је обавезна израда ПДР где је потребно прецизно утврдити начин коришћења површина као и стање водоизворишта.

Зона 7 представља прелаз из градског амбијента Лознице у амбијент бање на два улазна правца – државног пута и ул. Маршала Тита. Оба правца треба да имају висок степен уређености простора на самим парцелама и у оквиру површина јавне намене.

Зона 8 – зона запад – на површини од око 70 ha обухвата простор који је делимично изграђен претежно стамбеним породичним објектима. Планира се изградња на неизграђеним површинама у оквиру зоне 8 и то претежних намена: становање средњих и малих густина, као и мешовите намене и туризам. Реализацијом планираних садржаја зона 8 постаје заокружена је микро целина са стамбеним, туристичким и услужним садржајима.

Одређена ограничења у овој зони су појаве нестабилности терена које се морају детаљно испитати и санирати пре почетка изградње. Због постојеће изграђености и конфигурације терена, саобраћајна повезаност зоне 8 са централним бањским зонама је значајан проблем. Цела зона 8 се само једном саобраћајницом повезује на улици Маршала Тита и једном планираном саобраћајницом преко потка са улицом Лоле Рибара и даље са насељском мрежом.

Планирана је изградња и реконструкција постојећих путева и повезивање зоне 8 са путем за Гучево што повећава потенцијал туристичког развоја овог простора.

У овој зони се налази постојеће гробље које је планирано за проширење и еклава земљишта које није у обухвату грађевинског подручја.

Зона 9 – зона југ – је просторно распоређена у залеђу зона ширег центра, на вишим kotaма према Гучеву. Ово је зона становања мале густине. Углавно су то породични стамбени објекти и мешовита домаћинства са пољопривредним делатностима и објектима. У овој зони се потенцира развој руралног (сеоског) туризма и етно туризма који је копатибилан становању. Површина зоне 9 је око 116 ha.

Делови зоне 9 су на теренима са нестабилностима и процењени су као неповољни за изградњу. На овим површинама треба применити мере прописане планом - детаљна истраживања, санација терена, посебне мере за сваку микролокацију која је на неповољном терену. До спровођења мера за санацију, односно стабилизацију терена на потезима који су означени као активна и умерена клизишта, није дозвољена изградња.

Зона 10 – зона „Гучево“. Просторно се наставља на зону 9 дуж саобраћајница на падинама планине Гучево. Зона 10 је делимично изграђена породичним стамбеним објектима. Планирана се потенцирање туристичког развоја зоне 10 са изградњом свих врста туризма, туристичких понуда и услуга. Значајан удео треба да имају садржаји спорта и рекреације уз максимално очување природног предела. Сва будућа изградња и интервенције у простору се морају уклопити у природно окружење.

Терен у зони 10 је без изражених нестабилности. Ограничења се односе на нагибе терена што отежава саобраћајно повезивање делова зоне 10 са осталим површинама плана. Окосница саобраћајне мреже је државни пут II Б реда број 331 којим се долази до меморијалног парка на врху Гучева.

Зона 11 – зона Горња Ковиљача – је посебна просторна целина која има елементе насеља. У зони 11 се планира повећање садржаја услуга, трговина и угоститељства као подршке развоју туризма. Физички је ова зона одвојена од приобаља реке Дрине, коридором пруге и пута, али садржајно се ове две зоне могу допуњавати. Горња Ковиљача нема саобраћајну везу са врхом Гучева, тако да је планирана саобраћајница која би из центра села била веза са државним путем II Б реда број 331.

Зона 12 – зона водоизворишта – обухвата простор у оквиру шире зоне заштите водоизворишта Зеленица и Горње поље. Ово је зона заштите и не планира се значајна изградња у оквиру зоне. Постојећи објекти који су у обухвату уже зоне заштите, а који нису у функцији водoprивреде, планирани су за уклањање. Постојећи објекти који су ван уже зоне а у обухвату шире зоне се задржавају. Дозвољава се одржавање, реконструкција, радови у функцији повећања енергетске ефикасности, забрањује се промена намене у привредне, пословне и производне делатности.

Површине са наменом остало зеленило у зони 11 се могу користити као пољопривредно земљиште уз контролу употребе хемијских супстанци, као спортско рекреативне површине без изградње објеката и застртих површина.

Укупно зона 12 обухвата површину од око 160 ha.

Зона 13 – зона приобаља Дрине – простор уз реку Дрину је делимично изграђен. За решавање проблема приступа приобаљу планирана је изградња сервисне саобраћајнице уз државни пут I Б реда број 26 са приступима у тачкама O425 и O374 приказаним на графичком прилогу 3.4 и 3.5 Регулационо нивелациони план

Цео простор уз реку Дрину је планиран за развој туристичких садржаја који треба да буду допуњени спортом, рекреацијом и угоститељством. Изградња у зони 13 је условљена смерницама за заштиту од поплава и обавезним очувањем водног земљишта које обухвата сам ток реке, обалу и водно зеленило.

У оквиру грађевинског земљишта у зони 13 планирана је изградња саобраћајнице дуж обале реке која има примарни карактер пешачко бициклистичке улице. Колски прилаз треба ограничити само за приступ парцелама које немају други излаз на јавну саобраћајну површину.

За изградњу објеката и извођење радова на водном земљишту и водном зеленилу у зони 13, обавезна је сагласност надлежног предузећа за управљање водама.

Зона 14 – зона шумског и пољопривредног земљишта обухвата земљиште ван грађевинског подручја. Није предвиђена изградња, осим инфраструктуре у зони 14. Зона 14, осим основне намене земљишта, се може користити за рекреативне активности,

образовање и едукацију и сл. У том смислу простори у оквиру зоне 14 се могу уређивати и опремати (стазе за шетњу, трим стазе, простори за одмор...) у складу са прописаним правилима за коришћење пољопривредног, шумског и водног земљишта.

1.3. ЗОНИРАЊЕ ПРОСТОРА ПРЕМА ПРИРОДНИМ УСЛОВИМА

На графичком прилогу бр. 8. Заштита простора, приказани су инжењерско-геолошки услови терена, са означеним границама клизишта, ерозивним подручјима и општим геолошким одликама. У поглављу 7.7. Правила изградње на условно погодним теренима су прописани услови изградње.

○ **Инжињерско-геолошка својства терена**

Инжењерскогеолошка својства неког терена су битна превасходно у урбаним зонама или у подручјима предвиђеним за изградњу.

Инжињерскогеолошке одлике територије плана и шире околине формиране су као последица геолошке грађе терена, као основног предуслова, затим деловањем различитих физичких фактора, као и техногене активности на геолошку средину.

У геолошкој грађи ширег терена заступљени су углавном тријаски и горњокредни седименти, који изграђују велику антиклиналну структуру Гучева разломљену уздужно и попречно већим бројем раседа.

Тријаске творевине су представљене кречњацима, пешчарима и шкриљцима, у доњем делу, а кречњацима и доломитима у горњем. Стене изграђују гребен Гучева (Црни врх и Кулиште), односно терен јужно од Бање. За време средњег тријаса у подрињском региону дошло је на више места до вулканске активности, која се манифестовала изливањем порфиритских лава и образовањем већих или мањих маса порфирита, вулканских бреча и туfoва.

Раседи у терену су бројни и јасно изражени, изузимајући оне покривене алувијалним наносом реке Дрине. У самој Бањи се запажа један расед правца пружања север-југ, који је просечан са раседима правца северозапад-југоисток.

Елементи који карактеришу територију са аспекта инжењерскогеолошке неповољности су: • **стишљивост**, на основу које су издвојени муљевити терени врло велике до средње стишљивости; • **нестабилност терена** у погледу клижења, карактеристична за неогене седименте као и за старије слабо очврселе, јако испуцале и алтерисане стенске масе; • **еродибилност** је присутна у многобројним јаругама на територији плана. Део тих јаруга је регулисан кроз урбанизацију града кроз већ изграђену инфраструктуру. Вишљи делови Бање су више угрожена овом појавом, нарочито на стрмим деловима падина. Већу угроженост од ерозије трпе и обале потока, тамо где нису урађени одбрамбени бедеми; • **сеизмички ризик** (7° и 8° MCS), захвата све делове подручја обухваћена планом, што значи да цела територија ПГР представља сеизмички нестабилну зону.

У инжењерско геолошком погледу, у пределу Бање Ковиљаче могу се издвојити следеће две категорије терена:

- терени изграђени од алувијалних седимената, на ужем простору Бање,
- терени брдског залеђа Бање, изграђени од флишних седимената горњокредне старости.

Приобаље Дрине застрвено је алувијалним седиментима. То је комплекс стена са мање више ограниченим својствима у погледу носивости, нарочито при високим водостајима, због тога се погодност за грађевинску делатност може постићи евентуалним мерама мелиорације, прилагођавањем дубине темељења природном тлу, контролисаним насипањем.

Брдско подручје изграђено од кредног флиша припада условно стабилним теренима. Стабилност оваквих терена последица је постигнуте равнотеже; морфологије терена (нагиба падина), геолошких фактора (литолошких и физичко - механичких карактеристика стенских маса) и геоморфолошких процеса (физичко и хемијско распадање, интензитет савремених процеса).

- **Хидрогеолошки** услови: Са хидрогеолошког становишта се могу издвојити следеће три категорије чврстих стена:

- добропропусна (водоносна) средина, представљена карстификованим кречњацима и доломитима средњетријаске старости.
- слабопропусна средина, коју чини комплекс пешчара, кречњака и шкриљаца доњег тријаса, и
- практично непропусна средина - главни горњи део пакета кредног флиша и карбонски шкриљци и пешчари.

Водоносна средина Бање Ковиљаче одликује се високом пропусношћу и издашношћу. У њој је формирано извориште за снабдевање становништва Лознице и Бање Ковиљаче.

Током 2001 године израђен је „Елаборат о резервама геотермано-минералних вода изворишта Бање Ковиљаче (аутор М.Миливојевић) на основу чега су пред надлежном републичком комисијом одобрене следеће резерве:

- Категорија А геотермално-минерална вода 6 лит/сек (БК-1А)
- Категорија Б геотермално-минерална вода 6 лит/сек (БК-1А)
- Категорија Ц1 геотермално-минерална вода која се може узимати из бунара БК-1А црпљењем помоћу пумпе.

Укупне експлоатационе резерве (А+Б+Ц1) од 18 лит/сек могу се користити а да неће доћи до значајне промене њеног квалитета. У свим случајевина температура воде је непромењена и износи 300С.

Простор обухваћен границама плана, припада условно стабилним теренима. Међутим, услед антропогене активности може доћи до нарушавања природне стабилности, деформација односно клижења терена и појаве неравномерних слегања тла испод темеља.

Од геодинамичких процеса у овој средини развијени су процеси површинске и линијске ерозије које се манифестују пре свега у виду јаружања. Јаружање настаје дејством повремених и сталних токова. Јаруге су развијене и на веома благим падинама а процес јаружања је интензивнији у деловима терена без или са слабом вегетацијом. С обзиром да су терени изграђени од ових седимената врло благог нагиба у њима обично не долази до клизања. Међутим, услед људске активности лако може доћи до покретања маса и формирања углавном плитких клизишта.

1.4. БИЛАНС НАМЕНА ПОВРШИНА

Табела бр. 5: Биланс постојећих и планираних намена површина

| | НАМЕНА ПОВРШИНА | постојеће стање | | планирано стање | |
|----------|--|-----------------|------------|-----------------|------------|
| | | ha | % | ha | % |
| А | ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ | | | | |
| 1 | површине јавне намене | 135.7 | 7.1 | 181.9 | 9.5 |
| 1.1 | јавне функције и службе | 8.0 | 0.4 | 9.0 | 0.5 |
| | управа и администрација (посебна намена) | 1.1 | 0.1 | 1.1 | 0.1 |
| | образовање | 1.4 | 0.1 | 1.4 | 0.1 |
| | дечија и социјална заштита | 2.4 | 0.1 | 2.2 | 0.1 |
| | здравство | 2.9 | 0.2 | 3.6 | 0.2 |
| | култура и наука | 0.2 | 0.0 | 0.7 | 0.0 |
| 1.2 | саобраћајна инфраструктура | 92.0 | 4.8 | 125.1 | 6.5 |
| | путно земљиште | 70.0 | 3.7 | 78.4 | 4.1 |
| | јавне паркинг површине | 0.4 | | 1.5 | 0.1 |
| | путно зеленило | | | 22.5 | 1.2 |
| | железничко земљиште | 21.5 | 1.1 | 22.7 | 1.2 |
| 1.3 | комуналне и инфраструк. површине и објекти | 9.0 | 0.5 | 7.9 | 0.4 |
| | комуналне површине и објекти | 6.8 | 0.4 | 3.0 | 0.2 |
| | гробље | 2.0 | 0.1 | 4.6 | 0.2 |
| | инфраструктурне површине и објекти | 0.2 | 0.0 | 0.3 | 0.0 |

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО БАЊА КОВИЉАЧА

| | НАМЕНА ПОВРШИНА | постојеће стање | | планирано стање | |
|------------|--|-----------------|--------------|-----------------|--------------|
| | | ha | % | ha | % |
| 1.4 | спорт, рекреација и зеленило | 26.6 | 1.4 | 39.9 | 2.1 |
| | спорт и рекреација | 2.3 | 0.1 | 5.8 | 0.3 |
| | бањски парк | 13.7 | 0.7 | 13.7 | 0.7 |
| | парк шума | 10.7 | 0.6 | 11.5 | 0.6 |
| | уређене зелене површине | | | 6.2 | 0.3 |
| | сквер, трг | | | 2.8 | 0.1 |
| 1.5 | неуређене површине | | | | |
| 2 | површине осталих намена | 496.5 | 25.9 | 562.3 | 29.3 |
| 2.0 | друштвени стандард за даљу разраду | | | 10.1 | 0.5 |
| 2.1 | становање | 190.7 | 9.9 | 262.1 | 13.7 |
| | становање високе густине | | | 3.8 | 0.2 |
| | становање средње густине | | | 34.4 | 1.8 |
| | становање ниске густине | | | 94.9 | 4.9 |
| | становање мале густине-рурално | | | 129.0 | 6.7 |
| 2.2 | Мешовите намене високе густине | | | 7.7 | 0.4 |
| | Мешовите намене средње густине | | | 18.3 | 1.0 |
| 2.3 | Производња и пословање | 4.4 | 0.2 | 7.9 | 0.4 |
| 2.4 | Пословање и услуге | 4.2 | 0.2 | 26.4 | 1.4 |
| 2.5 | Туризам | 2.6 | 0.1 | 116.6 | 6.1 |
| | Туристички комплекси | | | 10.6 | 0.6 |
| | Туризам - апартманско пансионски | | | 105.3 | 5.5 |
| | Туризам - здравствено бањски | | | 0.7 | 0.0 |
| 2.6 | Верски објекат | 0.4 | 0.0 | 0.4 | 0.0 |
| 2.7 | Спорт и рекреација | | | 36.5 | 1.9 |
| 2.8 | Остало зеленило | 284.7 | 14.8 | 66.8 | 3.5 |
| 2.9 | Површине са објектима за уклањање | 9.5 | 0.5 | 9.5 | 0.5 |
| | укупно грађевинско земљиште | 632.1 | 32.9 | 744.2 | 38.8 |
| Б | земљиште ван грађевинског подручја | | | | |
| 1 | пољопривредно земљиште | 195.3 | 10.2 | 150.9 | 7.9 |
| | Остало зеленило | 100.0 | 5.2 | 91.4 | 4.8 |
| 2 | шумско земљиште | 753.7 | 39.3 | 691.1 | 36.0 |
| | меморијални парк Гучево | | | 2.9 | 0.2 |
| 3 | водно земљиште | 236.9 | 12.3 | 240.5 | 12.5 |
| | водно земљиште реке Дрине | 198.6 | 10.4 | 185.0 | 9.6 |
| | водно земљиште река | 10.5 | 0.5 | 10.4 | 0.5 |
| | зеленило уз водоток (водно зеленило) | 27.8 | 1.4 | 45.1 | 2.3 |
| | укупно земљиште ван грађевинског подручја | 1285.9 | 67.0 | 1173.9 | 61.2 |
| | УКУПНО ПОВРШИНА ПЛАНА | 1918.0 | 100.0 | 1918.0 | 100.0 |

2. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНОГ И КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА, ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ

2.1. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА

Простор Бање Ковиљаче је третиран са неколико аспеката заштите и то од стране Владе Републике Србије као и од Скупштине града Лознице.

Влада Републике Србије је донела Уредбу о утврђивању подручја „Бања Ковиљача“ на територији града Лознице, објављену у Службеном Гласнику Републике Србије бр. 13 од 19.02.2003.г.

Проглашењем подручја Бање Ковиљаче за бањско подручје, сагласно Закону о бањама ("Сл. гласник РС", бр. 80/92, 67/93 - др. закон и 95/18 - др. закон) унапређењем и проширењем капацитета здравствене службе, отварањем нових хотелских и рекреативних капацитета, савременом ефикасном организацијом управљања природним ресурсима стварају се услови да Бања Ковиљача оправда своју традицију Краљевске бање.

Подручје бање „Бања Ковиљача“ обухвата простор у укупној површини од 1511,3107 ха, чија граница почиње на североисточном углу парцеле 3119/2, 634/3, 634/2, 3102/2, 703/2, 699, 3104/2, 3104/3, 792, 817/2, 816/2, 813, 808/1, 807, 3106/1 границом КО. Трбушница и КО. Бања Ковиљача и КО. Брасина, парцеле 2460, 3124, 2435/1, 2437, 2439/3, 2439/1, 2439/2, 2453, 2454, 2455, 2456, 3116, 2560/2, 2562/1, 2562/2, 2574, 2570/1, 2570/2, 2576, 2577, 2578, 2579/1, све до пруге иде ивицом пружног земљишта, к.п. 2768 сече пругу к.п. 2768/2 затим сече пут Бања Ковиљача - Зворник 2664/6, 2664/3, 2664/10 и 2655/2 све до реке Дрине – затим у истом правцу од средине реке Дрине (граница са БиХ) иде реком Дрином (границом са БиХ) све до североисточног угла парцеле 3119/2 где је и граница почела, све у КО. Бања Ковиљача.

Влада Републике Србије је такође утврдила за знаменито место Споменик на Гучеву на основу Одлуке о утврђивању споменика на Гучеву за знаменито место објављене у „Службеном гласнику РС“ бр. 115/05 од 27.12.2005.год. Споменик на Гучеву налази се на катастарској парцели број 2458 КО. Бања Ковиљача и у државној је својини. Заштићена околина знаменитог места обухвата катастарске парцеле број 2457/1 и 2458 КО. Бања Ковиљача, у државној својини.

Скупштина општине Лозница је донела Одлуку о проглашењу комплекса Бање Ковиљаче за културно добро број 06-16/89 од 23.06.1989. објављено у Службеном листу СО. Лозница бр. 3/89.

За потребе израде овог Плана, Републички завод за заштиту споменика културе израдио је **Студију заштите непокретног културног наслеђа на територији насељеног места Бање Ковиљаче** – даље Студија, која је саставни део овог Плана.

Завод за заштиту споменика културе Ваљево, као надлежни завод за подручје територије Лознице, дао је услове за потребе израде ПГР у виду Елабората плана заштите и ревитализације градитељског наслеђа за потребе израде ПГР насељеног места Бање Ковиљаче који је израдио Завод за заштиту споменика културе Ваљево (бр. 528/1 од 6.12.2021).

У даљем тексту Плана, дефинисане су мере заштите, правила уређења и правила грађења на основу: Студије, услова и примедби Завода за заштиту споменика културе Ваљево и закључака Комисије за планове града Лознице.

Сваки објекат, односно парцела има своју основну намену. Посебна правила грађења за објекте градитељског наслеђа су дата у оквиру овог поглавља. Правила грађења која нису дефинисана у оквиру овог поглавља, примењују се правила за основну намену парцеле. Уколико дође до промена услова заштите надлежног завода, примењиваће се основна намена и правила дефинисана овим Планом.

У циљу очувања градитељског наслеђа и унапређења стања објеката под заштитом, а самим тим и повећања квалитета и потенцијала Бање Ковиљаче, потребно је значајно учествовање управе града Лознице и њених капацитета (организационих, финансијских, и др. подстицајних мера).

Сав грађевински фонд који се налази у оквиру Студије, валоризован је и подељен у следеће категорије:

1. Непокретна културна добра

2. Добра која уживају предходну заштиту – овој категорији припадају 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.

Установљене су четири категорије валоризације простора (мапа 1 у Студији и графички прилог бр. 8. Заштита простора) према концентрацији културног наслеђа и његовом степену очувања:

- **I зона заштите** - Простор у оквиру кога се налази:
 - највећи број појединачних споменика културе и заштићена просторна културноисторијска целина комплекс Бање Ковиљаче (Одлука СО Лозница број 06-16/89 од 23.06.1989. године и „Службени лист општине Лозница“ број 3 од 26.06.1989. год.),
 - очуван пејзаж и амбијент,
 - очувана намена,
 - очуване природне карактеристике.
- **II зоне заштите** – Простор који је у мањој мери претрпео трансформације (намене и/или физичких карактеристика), али и даље има основне одлике физичке очуваности објеката и амбијента.
- **III зона заштите** – Простор који је у већој мери претрпео трансформације. Овај простор је угрожен неадекватном наменом и девестиран непримереном изградњом и објектима лошег бонитета.
- **IV зона заштите** – Простор насеља који нема споменичко својство, али у којем постоје евидентирана археолошка налазишта, природно шумско окружење и споменик на Гучеву палим борцима у Првом светском рату.

Ове категорије су основ за дефинисање одговарајућих мера заштите предметног простора.

2.1.1. ЗОНЕ ЗАШТИТЕ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРОСТОРА

• I зона заштите

1. Забрањује се употреба и коришћење културног добра у сврхе које нису у складу са његовом природом, наменом, значајем или на начин који може довести до оштећења културног добра;

2. Забрањује се раскопавање, рушење, преправљање, презиђивање, прерађивање и било који други радови који могу нарушити својство културног добра;

3. Очување и заштита простора, односно:

- Очување изворне просторне структуре и карактера простора,
- Очување зеленила у оквиру јавног простора и његово унапређење,
- Очување наменски пројектованих бањских грађевина и затченог историјског парковског решења: пејзажно-архитектонске матрице са шетним стазама, правцима, алејама и дрворедима,
- Очување аутентичног габарита (хоризонталног и вертикалног) и изгледа објеката;

4. Забране и ограничења:

- Забрањена је препарцелација и издвајање посебних парцела у оквиру катастарске парцеле парка бр. 448/1,
- није дозвољена изградња објеката на парцели 448/1, парцели 427/1 где је блатни канал, као ни на парцелама парк шуме: 448/2, 448/6, 520, 521/1, 521/2, 522/1, 522/2,
- За парцеле 448/4 и 449/24 неопходна је израда урбанистичког пројекта

- није дозвољено формирање:
 - дечијих игралишта,
 - луна и забавног парка,
 - спортских терена и базена,
 - нових паркинга,
 - тенди и формирања затворених зимских башти,
 - додатног поплочавања и прављења чврстих застора,
 - Улица Славонске дивизије остаје у специјалном режиму одвијања једносмерног саобраћаја (пешачко колска саобраћајница) само за кориснике објеката дуж ове улице
 - неопходно је очување природног амбијента и зеленила.

• **II зона заштите**

1. Неопходно је сачувати наслеђено јединство природног пејзажа и урбанистичко-архитектонског наслеђа;

2. Чувати постојећу парцелацију, а у складу са тим није дозвољено удвајање парцела ради изградње објеката веће квадратуре и волумена. Парцелација и препарцелација је могућа уз сагласност надлежног завода за Заштиту споменика културе.

3. Основна намена ове зоне јесте породично становање, док је компатибилна намена угоститељство са ограниченом количином смештајних јединица у зависности од урбанистичких параметара за ову зону;

4. Очување доминантног типа изградње, формирање слободностојећих објеката на парцели, са могућношћу постојања помоћног приземног објекта (гаража, остава). Максимална спратност главног објекта, уколико се налази у нагибу терена је Су+П+1+Пк, а уколико је на равном терену П+1+Пк.

5. У циљу очувања постојећег окружења, заузетост парцеле код изградње нових објеката се ограничава у односу на величину парцеле:

- < 400m² - 30 %
- 400-600 m² - 25%
- 600-800 m² - 20%
- > 800 m² - 15%.

6. За изградњу нових објеката на катастарским парцелама 391 и 445, обе у КО Бања Ковиљача, неопходна је претходна разрада урбанистичким пројектом, где ће се сагледати просторне могућности локације и планираних параметара у односу на непосредно окружење. При разради урбанистичког пројекта за КП 445 новопланирани објекат планирати тако да буде увучен у односу на границе парцела КП 444 и КП 448/6. Заузетост парцеле КП 445 је дефинисана кроз параметре заузетости парцела Друге зоне заштите и водити се дефинисаним процентима. Највиша дозвољена висина новог објекта је П+2+Пк;

7. Планирати увођење јавног осветљења на улицама и осталим јавним површинама.

• **III зона заштите**

1. Неопходно је сачувати наслеђено јединство природног пејзажа и урбанистичкоархитектонског наслеђа;

2. Чувати постојећу парцелацију, а у складу са тим није дозвољено удвајање парцела ради изградње објеката веће квадратуре и волумена. Парцелација и препарцелација је могућа уз сагласност надлежног завода за заштиту споменика културе.

3. Основна намена ове зоне јесте породично и вишепородично становање, док је компатибилна намена угоститељство са ограниченом количином смештајних јединица, у зависности од планираних габарита и урбанистичких параметара за ову зону;

4. Очување доминантног типа изградње, формирање слободностојећих објеката на парцели, са могућношћу постојања помоћног приземног објекта (гаража, остава). Максимална спратност главног објекта, уколико се налази у нагибу терена је Су+П+1+Пк, а уколико је на равном терену П+1+Пк.

5. У циљу очувања постојећег окружења, заузетост парцеле код изградње нових објеката се ограничава на 30%;

6. Новопланирани објекти морају бити слободностојећи, повучени од регулационе линије;

7. За изградњу нових објеката у блоковима уз улицу Маршала Тита (са леве стране улице, гледано из правца Лознице, између улице Јанка Веселиновића и улице Лазе Лазаревића) неопходна је претходна разрада урбанистичким пројектом, где ће се сагледати просторне могућности локације и планираних параметара у односу на непосредно окружење;

8. Планирати увођење јавног осветљења на улицама и осталим јавним површинама.

• **IV зона заштите**

1. Сви инфраструктурни и грађевински радови који укључују обављање земљаних радова у оквиру заштићених зона, морају се обављати на основу услова надлежног завода за заштиту споменика културе.

2. Археолошки локалитети се не смеју уништавати и на њима вршити неовлашћено прекопавање, ископавање и дубока заоравања (преко 30 cm).

3. Приликом извођења земљаних радова који претходе припремним грађевинским радовима за изградњу нових као и реконструкцију постојећих објеката у близини евидентираних археолошких локалитета, неопходно је радити уз повећане мере опреза и присуство и контролу надлежне службе заштите, а по потреби и обавити археолошка истраживања или заштитна археолошка ископавања.

4. У близини евидентираних археолошких локалитета, приликом радова на реконструкцији постојећих и постављању нових подземних инсталација обавезан је стални археолошки надзор.

5. Уколико се током истраживања наиђе на археолошке налазе и остатке од посебног значаја неопходно је испланирати њихову презентацију. Ово се посебно односи на непокретне археолошке налазе и остатке.

6. Уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошке остатке, извођач радова је, по чл.109. Закона о културним добрима („Службени гласник РС“ бр.71/94, 52/11-др. закон и 99/11-др. закон, 6/20 - др. закон, 35/21 - др. закон, 129/21 - др. закон и 76/23 - др. закон) дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавести надлежну установу заштите и да предузме мере да се налази не униште, не оштете и да се сачувају на месту и у положају у коме су откривени.

7. Инвеститор је дужан да по чл.110. наведеног Закона, обезбеди финансијска средства за истраживање, заштиту, чување, публикување и излагање добра, до предаје добра на чување надлежној установи заштите.

8. Забрањује се привремено или трајно депоновање смећа у близини археолошких локалитета.

9. Дозвољава се инфраструктурно опремање простора археолошких локалитета и његово уређење према посебним условима и стручном мишљењу надлежног завода за заштиту споменика културе.

10. Забрањено је вађење и одвожење камена, земље и грађевинског материјала са археолошких локалитета.

11. За знаменито **место споменик на Гучеву** прописују се следеће мере:

- Очување изборног изгледа, оригиналних материјала и оригиналних натписа на спомен-обележју;
- У оквиру заштићене околине на катастарској парцели 2457/1 и 2458 забрањена је:
 - промене облика и намене терена;
 - градња објеката трајног или привременог карактера;
 - одлагање, складиштење и депоновање отпадних и опасних материја.

2.1.2. НЕПОКРЕТНО КУЛТУРНО НАСЛЕЂЕ БАЊЕ КОВИЉАЧЕ

За свако проглашено, односно утврђено непокретно културно добро (споменик културе, знаменито место и просторно културну историјску целину) примењују се важеће одлуке и решења.

1. Непокретна културна добра

- Назив културног добра: **Комплекс Бање Ковиљаче.**
- Правни статус: **Непокретно културно добро – просторно културно-историјска целина, Одлука о проглашењу комплекса Бање Ковиљаче за културно добро („Сл. лист општине Лозница“, бр. 3/1989).**

Комплекс Бање Ковиљаче утврђен је за непокретно културно добро – просторно културно-историјску целину 1989. године, а уписан у Централни регистар непокретних културних добара 25.12.1990. године.

Граница просторне културно - историјске целине парка Бање Ковиљаче, са севера пролази од раскрснице Улица Народног фронта и Маршала Тита, иде Улицом Маршала Тита обухватајући блатне канале, па Улицом Филипа Кљајића и даље границама парцела 521/2, 522/1, 522/2, 448/6, 524/1, (обухватајући и њих) па Улицом Моше Пијаде (од раскрснице са Улицом Драгољуба Поповића) и границом парцеле 448/2 (обухватајући и њу), па Улицама Сремске дивизије и Народног фронта до угла са Улицом Маршала Тита.

Комплекс обухвата следеће катастарске парцеле: 448/3, 449/10, 449/8, 449/9, 449/7, 449/6, 449/5, 449/4, 449/3, 449/33, 449/18, 449/17, 449/29, 449/1, 448/1, 448/5, 448/2, 449/24, 448/4, 448/6, 52, 521/1, 522/1, 521/2 и 522/2 све у КО Бања Ковиљача.

Мере заштите за целину:

- Очување изворне просторне структуре и карактера простора, наменски пројектованих бањских грађевина и затеченог историјског парковског решења: пејзажно-архитектонске матрице са јединствено решеним шетним стазама и правцима, алејама и дрворедима;
- Ажурно праћење стања и одржавање свих објеката, стања материјала и конструкција, инфраструктуре, надземних и подземних токова воде, минералних и термоминералних извора, противпожарне сигурности и других потенцијалних опасности које могу да угрозе просторно културно-историјску целину;
- Обнова оштећених грађевина чија су споменичка својства утврђена Одлуком о утврђивању НКД могућа је у оквиру аутентичног габарита (хоризонталног и вертикалног), са очувањем изворног изгледа, према посебним условима надлежне установе заштите непокретних културних добара;
- Урбанистичко, комунално и хортикултурно опремање и уређење парковског простора у складу са посебним условима надлежне установе заштите непокретних културних добара и надлежне установе за заштиту природе;
- Неговање и редовно одржавање декоративне и дендро флоре, коришћење аутохтоних врста биљака и другог садног материјала у складу са посебним условима надлежне установе за заштиту природе;
- У циљу заштите просторног уређења парковске површине, забрањена је препарцелација и издвајање посебних парцела у оквиру катастарске парцеле парка бр. 448/1;
- Формирање привремених летњих башти и сенила угоститељских објеката у оквиру целине планирати као минимално привремено заузеће јавне површине, са сунцобранима као сенилима, без могућности постављања тенди и формирања затворених зимских башти и додатног поплочавања и прављења чврстих застора, а у складу са условима надлежне установе заштите непокретних културних добара. Приликом постављања сенила неопходно је водити рачуна да се објекти од вредности не заклоне;

- Партерно опремање и уређење парка и постављање елемената урбаног мобилијара врши се у складу са посебним условима надлежне установе заштите непокретних културних добара и надлежне установе за заштиту природе. Није дозвољено формирање дечијих игралишта, луна парка и постављање другог мобилијара за игру и забаву у парку (вртешке, рингишпили, окретаљке и сл), као ни спортских терена и базена, нових паркинга и постављања тенди и формирања затворених зимских башти;
- Неопходно је поштовати историјски интегритет простора;
- Дозвољено је задржавање постојећих намена грађевина или враћање аутентичних намена; увођење нових садржаја: културног, просветног, научног, здравственог садржаја, туризма и угоститељства у складу са споменичким вредностима и специфичностима архитектуре појединачних грађевина могуће је према посебним условима надлежне установе заштите непокретних културних добара;
- Забрана градње објеката трајног или привременог карактера који својом наменом, габаритом, волуменом и обликом могу угрозити и нарушити аутентичност амбијента просторно културно-историјске целине или нису у функцији културног добра (нпр. отворени базени, паркинзи, формирање затворених зимских башти у парку, спортски објекти и терени и сл.);
- Забрана изградње нових објеката у оквиру заштићене просторне културноисторијске целине, и на парцели 427/1 где је блатни канал, као ни на парцелама парк шуме : 448/2, 448/6, 520, 521/1, 521/2, 522/1, 522/2, осим на кп 448/4 (некадашњи ресторан Три чесме) и 449/24 (некадашњи хотел Гучево), све у КО Бања Ковиљача;
- Очување и унапређење зеленила у оквиру јавног простора - дрвореда, партерног уређења у оквиру парка, простора око јавних објеката у складу са Условима Завода за заштиту природе. У том контексту није дозвољено смањење зелених површина на рачун поплочаних површина;
- Очување и унапређење јавног простора (постојећег концепта партерног уређења уличног застора; форме и функције јавних површина; очување јавних споменика, спомен плоча и простора који их окружује, јавних чесми);
- Дозвољене су интервенције поплочавања, озелењавања, опремања урбаним мобилијаром, декоративним осветљењем и сл. са циљем унапређења естетских и функционалних вредности простора, на деловима који нису уређени и њихово усаглашавање са постојећим решењем;
- Очување пејзажних и естетских вредности просторно културно-историјске целине; очување значајних визура ка вредним објектима и амбијенту просторно културно-историјске целине;
- Обезбедити доступност простора свим категоријама корисника, у складу са законским прописима и стандардима, лаким монтажним рампама и платформама, које ће бити дефинисане посебним мерама за сваки појединачни објекат;
- Не дозвољава се постављање соларних панела и колектора на кровове, терасе и дворишта објеката у оквиру заштићене целине;
- Постављање средстава за оглашавање дозвољава се на основу сагласности надлежне службе заштите за сваки објекат појединачно;
- Забрањено је постављање „билборд“ панела, меш платна и стубова за рекламе;
- Дозволе за привремену промоцију производа, одржавање различитих манифестација и догађаја издају се на основу појединачних услова надлежне установе заштите;
- Постављање уличног мобилијара и садржаја са ознаком културног добра и информацијама у вези са њим, као и информативних туристичких табли и путоказа дозвољава се на основу услова надлежне установе заштите;
- Забрањено је накнадно облагање фасада и њених делова, које има за циљ брендирање, рекламирање и стилизовање којим се на било који начин нарушава аутентичан изглед објекта;
- Оглашавања у виду ЛОГО-а на фасади морају бити стилски, колористички и обликовно усклађени са изгледом објекта, на основу услова надлежне установе заштите;

- Излози трговинских, угоститељских и осталих објеката, који се налазе у приземљу и првом спрату који је намењен за комерцијалне сврхе, морају бити стилски, колористички и обликовно усклађени са изгледом зграде, на основу услова надлежне установе заштите;
- Оглашавање на објектима са више корисника дозвољава се у виду заједничке огласне табле на основу услова надлежне установе заштите;
- Све инсталације, водовод, фекална и кишна канализација, електроинсталација, телефонска и кабловска мрежа, морају се водити подземним путем. Строго се забрањује привремено постављање електроинсталација преко улица (развлачење каблова);
- Трасирање далековода и лоцирање трафо станица у заштићеном простору није дозвољено, као ни постављање инсталације мобилне телефоније, радиоантена, сателитских антена и инсталација по фасадама;
- Није дозвољено постављање елемената клима уређаја на и поред објеката споменика култура тако да својим положајем угрожавају споменичке вредности;
- Забрањено је испуштања отпадних вода у земљиште, просипања, одлагања и привременог или трајног депоновања отпадних и опасних материја;

ПОЈЕДИНАЧНИ ВРЕДНОВАНИ ОБЈЕКТИ У ОКВИРУ ПРОСТОРНО КУЛТУРНОИСТОРИЈСКЕ ЦЕЛИНЕ

- Назив културног добра: **Комплекс Бање Ковиљаче - Сумпорно купатило**
КП: **449/3 КО Бања Ковиљача**
Правни статус: **објекат са споменичким својствима у оквиру Непокретно културно добро - просторно културно-историјска целина.**
Значај: **историјски, културолошки, архитектонски, друштвени и научни значај.**
Мере техничке заштите:
 - Неопходно је очување хоризонталног и вертикалног габарита, као и спољашњег изгледа објекта;
 - Не дозвољавају се радови који би довели до промене изгледа објекта, као што су доградња, надоградња, промена врсте и димензије фасадних отвора и столарије, као ни радови који би угрозили стабилност, сигурност и статичку отпорност објекта;
 - Чувати аутентичне материјале и завршну обраду фасаде и крова (нарочито дела који је покривен стаклом), као и столарије, степеништа и тротоара. Унутрашње облоге је дозвољено мењати, уколико нису аутентичне и јединствене, а дозвољено је и додавање хидроизолационог и термоизолационог слоја у нивоу испод ката постојећег пода;
 - Дозвољена је реконструкција и адаптација унутрашњег простора уз задржавање свих аутентичних елемената ентеријера, тако да се не наруше архитектонске вредности и аутентичност. Осавремењивање и увођење нових инсталација је дозвољено, на начин да се не наруши изглед објекта и да буду што мање видљиве;
 - За све грађевинске радове су неопходни услови службе заштите непокретних културних добара.
Намена: очување оригиналне намене објекта уз додавање садржај
- Назив културног добра: **Комплекс Бање Ковиљаче - Вила Ковиљача**
КП: **449/8 КО Бања Ковиљача**
Правни статус: **објекат са споменичким својствима у оквиру Непокретно културно добро – просторно културно-историјска целина**
Значај: **културолошки, архитектонски, друштвени.**
Мере заштите:
 - Није дозвољена промена постојећег хоризонталног и вертикалног габарита, као ни изгледа објекта;
 - Дозвољена је реконструкција, санација постојећег објекта и адаптација унутрашњег простора, конзерваторско – рестаураторски радови, као и радови на

текућем и инвестиционом одржавању. Промена спољног изгледа објекта није дозвољена;

- Задржати исти кровни нагиб, исту врсту кровног покривача, бојење фасада са очувањем пластике и декорације. Могуће је постављање савремене хидроизолације и термоизолације у кровним равнима и на унутрашњим зидовима, али не преко фасаде;
- Неопходно је очување аутентичне столарије и декоративних дрвених украса на калкану или постављање нове израђене у свему према аутентичним (материјализација, димензије и декорација). Није дозвољено коришћење ПВЦ и металне столарије;
- Уколико се планира санација увођењем нових конструктивних елемената ради статичке стабилности, неопходно их је извести тако да визуелно не нарушавају аутентични изглед објекта;
- Дозвољено је уређење ентеријера у сврху прилагођавања савременим условима туризма, а у сврху задржавања функције туристичког смештаја, уз услове надлежне службе заштите, на начин да се не угрозе споменичке вредности објекта.

Предложена намена - смештајни капацитети и угоститељство.

- Назив културног добра: **Комплекс Бање Ковиљаче - Вила Босна**
КП: **449/9 КО Бања Ковиљача**

Правни статус: **објекат са споменичким својствима у оквиру Непокретно културно добро – просторно културно-историјска целина**

Значај: **културолошки, архитектонски, друштвени.**

Мере заштите:

- Није дозвољена промена постојећег хоризонталног и вертикалног габарита објекта;
- Дозвољена је реконструкција, санација постојећег објекта и адаптација унутрашњег простора, конзерваторско – рестаураторски радови, као и радови на текућем и инвестиционом одржавању. Промена спољног изгледа објекта није дозвољена;
- Задржати исти кровни нагиб, исту врсту кровног покривача, бојење фасада са очувањем пластике и декорације. Могуће је постављање савремене хидроизолације и термоизолације у кровним равнима и на унутрашњим зидовима, али не преко фасаде;
- Неопходно је очување аутентичне столарије и декоративних дрвених украса на калкану или постављање нове израђене у свему према аутентичним (материјализација, димензије и декорација). Није дозвољено коришћење ПВЦ и металне столарије;
- Уколико се планира санација увођењем нових конструктивних елемената ради статичке стабилности, неопходно их је извести тако да визуелно не нарушавају аутентични изглед објекта;
- Дозвољено је уређење ентеријера у сврху прилагођавања савременим условима туризма, а у сврху задржавања функције туристичког смештаја, уз услове надлежне службе заштите, на начин да се не угрозе споменичке вредности објекта. Обавезно је очување аутентичних елемената ентеријера и бар једне аутентичне смештајне јединице која би презентовала навике некадашњих туриста;

Предложена намена - смештајни капацитети и угоститељство.

- Назив културног добра: **Комплекс Бање Ковиљаче - Хотел Подриње**
КП: **449/10 КО Бања Ковиљача**

Правни статус: **објекат са споменичким вредностима у оквиру Непокретно културно добро – просторно културно-историјска целина**

Значај: **културолошки, архитектонски, друштвени.**

Мере заштите:

- Након радова који су у току, објекат је потребно одржавати, без могућности промене постојећег хоризонталног и вертикалног габарита објекта;

- Дозвољени су радови на реконструкцији, санацији и адаптацији унутрашњег простора, као и радови на текућем и инвестиционом одржавању;
- Не дозвољавају се радови који би угрозили спољни изглед објекта и његов габарит. Није дозвољено подизање анекса нити повећање габарита објекта ни на један начин;
- Уређење ентеријера у сврху прилагођавања савременим условима туризма, а у сврху задржавања функције туристичког смештаја је дозвољена уз услове надлежне службе заштите. Обавезно је очување аутентичних елемената ентеријера.

Предложена намена - смештајни капацитети и угоститељство.

- назив културног добра: **Комплекс Бање Ковиљаче - Управна зграда**
КП: **449/7 КО Бања Ковиљача**
Правни статус: **објекат са споменичким вредностима у оквиру Непокретно културно добро – просторно културно-историјска целина**
Значај: **културолошки, архитектонски, друштвени, историјски**

Мере заштите:

- Није дозвољена промена постојећег хоризонталног и вертикалног габарита објекта;
- Дозвољена је реконструкција, санација постојећег објекта и адаптација унутрашњег простора, конзерваторско-рестаураторски радови, као и радови на текућем и инвестиционом одржавању. Промена спољног изгледа објекта није дозвољена;
- Задржати исти кровни нагиб, исту врсту кровног покривача, бојење фасада са очувањем пластике и декорације. Могуће је постављање савремене хидроизолације и термоизолације у кровним равнима и на унутрашњим зидовима, али не преко фасаде;
- Неопходно је очување аутентичне столарије и декоративних дрвених украса на калкану или постављање нове израђене у свему према аутентичним (материјализација, димензије и декорација). Није дозвољено коришћење ПВЦ и металне столарије;
- Уколико се планира санација увођењем нових конструктивних елемената ради статичке стабилности, неопходно их је извести тако да визуелно не нарушавају аутентични изглед објекта;
- Дозвољено је уређење ентеријера у сврху прилагођавања савременим условима туризма, а у сврху коришћења објекта у нове сврхе.

Предложена намена - канцеларијски простор, туризам и угоститељство, културни садржаји.

- назив културног добра: **Комплекс Бање Ковиљаче - Хотел Далмација**
КП: **449/6 КО Бања Ковиљача**
Правни статус: **објекат са споменичким вредностима у оквиру Непокретно културно добро – просторно културно-историјска целина**
Значај: **историјски, архитектонски, амбијентални, друштвени, културолошки**

Мере заштите:

- Није дозвољена промена постојећег хоризонталног и вертикалног габарита објекта;
- Дозвољена је реконструкција, санација постојећег објекта и адаптација унутрашњег простора, конзерваторско – рестаураторски радови, као и радови на текућем и инвестиционом одржавању. Промена спољног изгледа објекта није дозвољена;
- Задржати исти кровни нагиб, исту врсту кровног покривача, бојење фасада са очувањем пластике и декорације. Могуће је постављање савремене хидроизолације и термоизолације у кровним равнима и на унутрашњим зидовима, али не преко фасаде;
- Неопходно је очување аутентичне столарије и декоративних дрвених украса на калкану или постављање нове израђене у свему према аутентичним

(материјализација, димензије и декорација). Није дозвољено коришћење ПВЦ и металне столарије;

- Дозвољено је уређење ентеријера у сврху прилагођавања савременим условима туризма, а у сврху задржавања функције туристичког смештаја, уз услове надлежне службе заштите, на начин да се не угрозе споменичке вредности објекта. Обавезно је очување аутентичних елемената ентеријера и бар једне аутентичне смештајне јединице која би презентовала навике некадашњих туриста.

Планирана намена – туризам, здравствени туризам.

- Назив културног добра: **Комплекс Бање Ковиљаче - Хотел Херцеговина**
КП: **449/4 КО Бања Ковиљача**
Правни статус: **објекат са споменичким вредностима у оквиру Непокретно културно добро – просторно културно-историјска целина**
Значај: **историјски, архитектонски, амбијентални, друштвени, културолошки**

Мере заштите:

- Није дозвољена промена постојећег хоризонталног и вертикалног габарита објекта;
- Дозвољена је реконструкција, санација постојећег објекта и адаптација унутрашњег простора, конзерваторско – рестаураторски радови, као и радови на текућем и инвестиционом одржавању. Промена спољног изгледа објекта није дозвољена;
- Задржати исти кровни нагиб, исту врсту кровног покривача, бојење фасада са очувањем пластике и декорације. Могуће је постављање савремене хидроизолације и термоизолације у кровним равнима и на унутрашњим зидовима, али не преко фасаде;
- Неопходно је очување аутентичне столарије и декоративних дрвених украса на калкану или постављање нове израђене у свему према аутентичним (материјализација, димензије и декорација). Није дозвољено коришћење ПВЦ и металне столарије;
- Дозвољено је уређење ентеријера у сврху прилагођавања савременим условима туризма, а у сврху задржавања функције туристичког смештаја, уз услове надлежне службе заштите, на начин да се не угрозе споменичке вредности објекта. Обавезно је очување аутентичних елемената ентеријера и бар једне аутентичне смештајне јединице која би презентовала навике некадашњих туриста;

Планирана намена – туризам, здравствени туризам.

- назив културног добра: **Комплекс Бање Ковиљаче - Блатно купатило**
КП: **449/33 КО Бања Ковиљача**
Правни статус: **објекат са споменичким вредностима у оквиру Непокретно културно добро – просторно културно-историјска целина**
Значај: **историјски, научни, друштвени, културолошки, архитектонски**

Мере техничке заштите:

- Није дозвољена промена постојећег хоризонталног и вертикалног габарита објекта;
- Дозвољена је реконструкција, санација постојећег објекта и адаптација унутрашњег простора, конзерваторско – рестаураторски радови, као и радови на текућем и инвестиционом одржавању. Промена спољног изгледа објекта није дозвољена;
- Задржати исти кровни нагиб, исту врсту кровног покривача, (бибер цреп са једноструким густим покривањем) бојење фасада у кречном систему са глатким површинама, са очувањем архитектонске пластике и декорације. Могуће је постављање савремене хидроизолације и термоизолације у кровним равнима и на унутрашњим зидовима, али не преко фасаде;
- Неопходно је очување аутентичне столарије и декоративних дрвених украса и ограда. Уколико дође до великог оштећења ових елемената може се урадити постављање нових израђених у свему према аутентичним (материјализација, димензије и декорација). Није дозвољено коришћење ПВЦ и металне столарије, као ни застакљивање тераса;

- Уколико се планира санација увођењем нових конструктивних елемената ради статичке стабилности, неопходно их је извести сакривено;
- Уређење ентеријера у сврху прилагођавања савременим условима туризма, а у сврху задржавања функције туристичког смештаја је дозвољена уз услове надлежне службе заштите, на начин да се не угрозе споменичке вредности објекта. Обавезно је очување аутентичних елемената ентеријера.
Планирана намена – туризам, здравствени туризам.
- Назив културног добра: **Комплекс Бање Ковиљаче – Кур салон**
КП: **449/1 КО Бања Ковиљача**
Правни статус: **објекат са споменичким вредностима у оквиру Непокретно културно добро – просторно културно-историјска целина**
Значај: **архитектонски, историјски, културолошки, амбијентални**
Мере заштите:
 - Није дозвољена промена постојећег хоризонталног и вертикалног габарита објекта.
 - Дозвољена је реконструкција, санација постојећег објекта и адаптација унутрашњег простора, конзерваторско – рестаураторски радови, као и радови на текућем и инвестиционом одржавању.
 - Промена спољног изгледа објекта није дозвољена.
 - Задржати исти кровни нагиб, исту врсту кровног покривача, бојење фасада са очувањем пластике и декорације. Могуће је постављање савремене хидроизолације и термоизолације у кровним равнима, али не преко фасаде.
 - Неопходно је очување аутентичне столарије и декоративних дрвених украса и ограда. Уколико дође до великог оштећења ових елемената може се урадити постављање нових израђених у свему према аутентичним (материјализација, димензије и декорација). Није дозвољено коришћење ПВЦ и металне столарије.
 - Није дозвољено застакљивање тераса.
 - Уређење ентеријера у сврху прилагођавања савременим условима туризма, а у сврху задржавања функције туристичког смештаја је дозвољена уз услове надлежне службе заштите, на начин да се не угрозе споменичке вредности објекта.
 - Обавезно је очување аутентичних елемената ентеријера.
Планирана намена: културни туризам, јавна намена.

ОСТАЛИ ОБЈЕКТИ У ОКВИРУ ПРОСТОРНО КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКЕ ЦЕЛИНЕ

- Назив културног добра: **Комплекс Бање Ковиљаче – улазне капије**
КП: **448/1 КО Бања Ковиљача**
Правни статус: **Добро које уживају предходну заштиту у оквиру Непокретно културно добро – просторно културно-историјска целина**
Значај: **амбијентални, урбанистички**
Мере заштите:
 - Није дозвољена промена постојећег габарита капија;
 - Дозвољена је санација постојећег стања и конзерваторско – рестаураторски радови, као и радови на текућем и инвестиционом одржавању;
 - Промена изгледа капије није дозвољена;
 - Могуће је капије реконструисати на основу оригиналног пројекта.
- Назив културног добра: **Комплекс Бање Ковиљаче – Ресторан Три чесме**
КП: **448/4 КО Бања Ковиљача**
Правни статус: **објекат без значаја у оквиру Непокретно културно добро – просторно културно-историјска целина**
Мере заштите:
 - Дозвољава се уклањање постојећег и изградња новог објекта на истом месту;
 - Могуће је објекат проширити до 30% хоризонталног габарита. Максимална висина будућег објекта је висина слемена постојећег објекта. Намена објекта може да

буде угоститељски објекат за исхрану и пиће. Није дозвољено формирање смештајних капацитета.

- Изглед и материјализација новог објекта мора бити усаглашена са условима надлежне установе заштите;
- При архитектонском обликовању објекта користити чисте форме модерне архитектуре без коришћења елемената историјских стилова;
- Није дозвољена сеча високе вегетације због формирања партера и проширења објекта;
- Планирати реконструкцију партерног уређења и формирање отворене терасе, са сунцобранима као сенилима, без могућности њеног затварања и формирања зимске баште;
- Колски приступ се остварује преко парцеле парка.
- Обавезна израда урбанистичког пројекта;

- назив културног добра: **Комплекс Бање Ковиљаче – Хотел Гучево**
КП: **449/24 КО Бања Ковиљача**

Правни статус: **објекат без значаја у оквиру Непокретно културно добро просторно културно - историјска целина**

Мере заштите:

- Дозвољена је санација и доградња постојећег објекта;
- Могуће је преобликовање хотела тако да се задржи висина објекта одређена постојећом највишом тачком и изврши надоградња нижих спратова постојећег објекта. Изглед и материјализација објекта мора бити усаглашена са условима надлежне установе заштите;
- Дозвољена промена постојећег хоризонталног габарита објекта доградњом постојећег анекса до висине трећине главног објекта и изградње новог анекса исте висине у непосредној близини постојећих објеката тако да нове интервенције својим габаритом не прелазе равни фасада постојећих волумена;
- Дозвољена је надоградња до висине постојећег слемена и промена вертикалног габарита. Максимална спратност објекта је П+4+Пс. Последњи спрат повући минимално 3м са стране парка. Могуће је формирати кровну терасу;
- Дозвољава се реконструкција, санација постојећег објекта и адаптација унутрашњег простора, као и радови на текућем и инвестиционом одржавању;
- При архитектонском обликовању комплекса користити чисте форме модерне архитектуре без коришћења елемената историјских стилова;
- При реконструкцији објекта и уређењу околног простора неопходно је сачувати постојећу високу вегетацију;
- Колски приступ се остварује преко парцеле парка;
- Терасе изнад приземља могу прећи границу парцеле максимално 1m уз обавезу да ограде буду транспарентне, а уз претходно прибављене услове надлежног завода;
- Обавезна урбанистичког пројекта.

- Назив културног добра: **Комплекс Бање Ковиљаче – Сумпорна чесма**
КП: **448/1 КО Бања Ковиљача**

Правни статус: **Добро које уживају предходну заштиту у оквиру Непокретно културно добро – просторно културно-историјска целина**
Значај: **амбијентални, природни (сумпорна вода).**

Мере заштите:

- Конзерваторско рестаураторски радови, заштита и чишћење у постојећем габариту и изгледу; - Санација.

- Назив културног добра: **Комплекс Бање Ковиљаче – Бунар Вука Караџића**
КП: **449/18 КО Бања Ковиљача**

Правни статус: **Добро које уживају предходну заштиту у оквиру Непокретно културно добро – просторно културно-историјска целина**
Значај: **културолошки, друштвени, амбијентални, природни (сумпорна вода).**

Мере заштите:

- Конзерваторско рестаураторски радови, заштита и чишћење у постојећем габариту и изгледу; - Санација.
- назив културног добра: **Комплекс Бање Ковиљаче – Чесма принцезе Јелене**
КП: 448/6 **КО Бања Ковиљача**
Правни статус: **Добро које уживају предходну заштиту у оквиру Непокретно културно добро – просторно културно-историјска целина**
Значај: **историјски, културолошки, друштвени, амбијентални, природни.**

Мере заштите:

- Конзерваторско рестаураторски радови, заштита и чишћење у постојећем габариту и изгледу; - Санација.
- Назив културног добра: **Комплекс Бање Ковиљаче – Спомен биста краља Петра I Карађорђевића и Спомен биста краља Александра Карађорђевића**
КП: 448/1
Правни статус: **Добро које уживају предходну заштиту у оквиру Непокретно културно добро – просторно културно-историјска целина**
Значај: **меморијални, историјски, друштвени, културолошки**

Мере заштите:

- Конзерваторско рестаураторски радови, заштита и чишћење у постојећем габариту и изгледу; - Санација.
- **Мере заштите за остале објекте у зони Комплекса Бање Ковиљаче:**
 - Накнадно дограђени /помоћни објекти се чувају у постојећем габариту. Дозвољено је инвестиционо и текуће одржавање, санација и адаптација, без могућности изградње нових објеката или доградње постојећих;
 - Мањи објекат ка хотелу “Гучево” уклонити;
 - Постојећи паркинг се задржава, без могућности проширења или формирања нових паркинг места;
 - Улица Славонске дивизије остаје у специјалном режиму одвијања једносмерног саобраћаја (пешачко колска улица) само за кориснике објеката дуж ове улице.

ОСТАЛА НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА ДОБРА

- назив културног добра: **Вила Катарина**
КП: 338/1 и заштићена околина: 387/8, 388/1, 388/3, 388/4, 388/7, 388/9, 389/1, 392/1 све у **КО Бања Ковиљача**
правни статус: **непокретно културно добро – споменик културе, Одлука о утврђивању виле „Катарина“ у Бањи Ковиљачи за споменик културе („Сл. гласник РС“, бр. 108/13)**
Значај: **архитектонски, културолошки, амбијентални**
- Мере заштите:**
- Очување изворног изгледа спољашње архитектуре и ентеријера, хоризонталног и вертикалног габарита, облика и нагиба крова, свих конструктивних и декоративних елемената, стилских карактеристика, оригиналних материјала и функционалних карактеристика;
 - Ажурно праћење стања и одржавање конструктивно-статичког система, кровног покривача, свих фасада, ентеријера и исправности инсталација у споменику културе;
 - Забрана радова који могу угрозити статичку стабилност споменика културе;
 - Забрана преправки, доградње, преградње, надградње и затварања трема;
 - Забрана постављања прикључних кутија, ормара и расхладних уређаја на фасадама споменика културе;
 - Неговање и редовно одржавање декоративне флоре.

- Дозвољена је санација постојећег објекта и адаптација унутрашњег простора, конзерваторско – рестаураторски радови, као и радови на текућем и инвестиционом одржавању.
- У оквиру заштићене околине забрањена је градња и постављања трајних или привремених објеката који својом наменом, волуменом габарита по висини или облику могу угрозити или деградирати споменик културе и његову заштићену околину;
- На неизграђеној парцели бр. 388/9 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” 108/13).
- Забрана постављања покретних тезги, киоска и других привремених објеката унутар заштићене околине;
- У оквиру заштићене околине забрањени су радови који могу угрозити статичку безбедност споменика културе;
- У оквиру заштићене околине забрањени су радови којима се врши промена облика и намене терена;
- Забрањено је постављања далековода, ваздушних електро и ТТ водова преко заштићених парцела, њихово вођење извршити подземним каналима, уз враћање терена у првобитно стање;
- Обавезно је урбанистичко и комунално уређење, хортикултурно опремање, неговање декоративне флоре и редовно одржавање простора заштићене околине споменика културе у функцији споменика културе.

Препоручена намена: становање.

- назив културног добра: **Вила Анкица**
КП: **340/1 и заштићена околина 339/1, 339/2, 340/1, 340/2 КО Бања Ковиљача**
Правни статус: **непокретно културно добро – споменик културе, Одлука о утврђивању виле „Анкица“ у Бањи Ковиљачи за споменик културе („Сл. гласник РС“, бр. 108/13)**

Значај: **архитектонски, друштвени, амбијентални**

Мере заштите:

- Очување изворног изгледа спољашње архитектуре и ентеријера, 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 и адаптација унутрашњег простора, конзерваторско – рестаураторски радови, као и радови на текућем и инвестиционом одржавању;
- Ажурно праћење стања и одржавање конструктивно-статичког система, кровног покривача, свих фасада, ентеријера и исправности инсталација у споменику културе;
- Забрана постављања прикључних кутија, ормара и расхладних уређаја на фасадама;
- Неговање и редовно одржавање декоративне флоре.
- Забрана градње и постављања трајних или привремених објеката који својом наменом, волуменом габарита по висини или облику могу угрозити или деградирати споменик културе или његову заштићену околину, а постојећи објекти чувају се у постојећим габаритима;
- Дозвољава се постојање једног помоћног објекта висине П (гаража, остава);

Намена: становање, туризам, здравствени туризам.

- назив културног добра: **Вила Иванка (Партизанка)**
КП: **392/1 и заштићена околина 388/1, 388/9, 388/10, 388/12, 389/1, 389/2, 390/3, 392/1, 392/2, 393/1 КО Бања Ковиљача**
Правни статус: **непокретно културно добро – споменик културе, Одлука о утврђивању виле „Иванка“ („Партизанка“) у Бањи Ковиљачи за споменик културе („Сл. гласник РС“ бр. 72/14)**
Значај: **архитектонски значај, културолошки, друштвени значај – развој бањског туризма и стационарног бањског лечења**
Мере заштите културног добра:
 - Очување изворног изгледа спољашње архитектуре и ентеријера, 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 и адаптација унутрашњег простора, конзерваторско-рестаураторски радови, као и радови на текућем и инвестиционом одржавању;
 - Ажурно праћење стања и одржавање конструктивно-статичког система, кровног покривача, свих фасада, ентеријера и инсталација у споменику културе;
 - Препоручује се враћање објекта у првобитно стање уклањањем накнадних надоградњи;
 - Дозвољавају се радови на преуређењу ентеријера са могућношћу враћања у првобитно стање изгледа ентеријера како би на правилан начин била презентована његова првобитна намена;
 - Забрана постављања прикључних кутија, ормара и расхладних уређаја на фасадама;
 - Неговање и редовно одржавање декоративне флоре;
 - Дозвољава се постојање једног помоћног објекта висине П (гаража, остава);
 - Уклонити монтажни објекат гараже, који се налази испред објекта-споменика културе;**Намена:** становање, туризам, здравствени туризам.
- Назив културног добра: **Вила Цер (Десанка) у Бањи Ковиљачи** Адреса: **Војвођанских бригада 16а**
КП: **328 и заштићена околина 326/1, 327, 328, 329, 341 КО Бања Ковиљача**
Правни статус: **непокретно културно добро – споменик културе, Одлука о утврђивању виле „Цер“ („Десанка“) у Бањи Ковиљачи за споменик културе („Сл. гласник РС“, бр. 113/13)**
Значај: **архитектонски, културолошки, амбијентални.**
Мере заштите:
 - Очување изворног изгледа спољашње архитектуре и ентеријера, 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 и адаптација унутрашњег простора, конзерваторско – рестаураторски радови, као и радови на текућем и инвестиционом одржавању;
 - Промена спољног изгледа објекта није дозвољена;
 - Планирати уклањање накнадно дозиданих делова на спрату;
 - Дозвољавају се радови на преуређењу ентеријера са могућношћу враћања у првобитно стање изгледа ентеријера како би на правилан начин била презентована његова првобитна намена;
 - Забрана постављања прикључних кутија, ормара и расхладних уређаја на фасадама;
 - Задржати пејзажно уређење дворишта;
 - Забрана градње и постављања трајних или привремених објеката који својом наменом, волуменом габарита по висини или облику могу угрозити или

деградирати споменик културе или његову заштићену околину, а постојећи објекти чувају се у постојећим габаритима;

- Дозвољава се постојање једног помоћног објекта висине П (гаража, остава);
 - Паркирање планирати ка школи;
- Намена:** становање, туризам.

- Назив културног добра: **Вила Даница у Бањи Ковиљачи**

Адреса: **Народног фронта 54**

КП: **343 и заштићена околина 342/2, 342/3, 343, 344/1, 345/1 све у КО Бања Ковиљача**

Правни статус: **непокретно културно добро – споменик културе, Одлука о утврђивању виле „Даница – Дом Вујића“ у Бањи Ковиљачи за споменик културе („Сл. гласник РС“, бр. 108/13)**

Значај: **архитектонски, културолошки**

Мере заштите:

- Очување изворног изгледа спољашње архитектуре и ентеријера, 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 и адаптација унутрашњег простора, конзерваторско – рестаураторски радови, као и радови на текућем и инвестиционом одржавању;
- Промена спољног изгледа објекта није дозвољена;
- Забрана постављања прикључних кутија, ормара и расхладних уређаја на фасадама;
- Забрана градње и постављања трајних или привремених објеката који својом наменом, волуменом габарита по висини или облику могу угрозити или деградирати споменик културе или његову заштићену околину, а постојећи објекти чувају се у постојећим габаритима;
- Дозвољава се постојање једног помоћног објекта висине П (гаража, остава).

Предлог намене: становање, туризам.

- Назив културног добра: **Вила Др. Петровића**

Адреса: **Гаврила Принципа 1**

КП: **464/2 и заштићена околина 451/2, 451/4, 452/2, 463/2, 464/1, 464/2, 464/3, 451/3 све у КО Бања Ковиљача**

Правни статус: **непокретно културно добро – споменик културе, Одлука о утврђивању виле доктора Петровића у Бањи Ковиљачи за споменик културе („Сл. гласник РС“, бр. 113/13)**

Значај: **архитектонски, друштвени, амбијентални.**

Мере заштите културног добра:

- Очување изворног изгледа спољашње архитектуре и ентеријера, хоризонталног и вертикалног габарита, облика и нагиба крова, свих конструктивних и декоративних елемената, стилских карактеристика, оригиналних материјала и функционалних карактеристика;
- Забрана преправки, доградње, преградње, надградње и затварања трема;
- Забрана постављања прикључних кутија, ормара и расхладних уређаја на фасадама споменика културе;
- Дозвољени су конзерваторско-рестаураторски радови, као и радови на текућем и инвестиционом одржавању;
- Неговање и редовно одржавање декоративне флоре.
- У оквиру заштићене околине није дозвољена изградња нових објеката, а постојећи објекти се чувају у постојећим габаритима. Дозвољава се постојање једног помоћног објекта висине П (гаража, остава).

Намена: становање, туризам.

- Назив културног добра: **Вила Бенкара**
Адреса: **Иве Лоле Рибара 55**
КП: **1717/1 и заштићена околина 1717/3, 1718/2, 1718/3, 1717/4, 1717/5, 1717/6, 1717/7 КО Бања Ковиљача**
Правни статус: **непокретно културно добро – споменик културе, Одлука о утврђивању виле „Бенкара“ у Бањи Ковиљачи за споменик културе („Сл. гласник РС“, бр. 108/13)**
Значај: **архитектонски, амбијентални, историјски**
Мере заштите:
 - Очување изворног изгледа спољашње архитектуре и ентеријера, хоризонталног и вертикалног габарита, облика и нагиба крова, свих конструктивних и декоративних елемената, стилских карактеристика, оригиналних материјала и функционалних карактеристика;
 - Забрана преправки, доградње, преградње, надградње и затварања трема;
 - Забрана постављања прикључних кутија, ормара и расхладних уређаја на фасадама споменика културе;
 - Вили Бенкари обезбедити пешачки прилаз са Ул.24. септембар и колски из Ул. Лоле Рибара;
 - Уклонити накнадно дозидане делове у сутерену и приземљу;
 - Неговање и редовно одржавање декоративне флоре;
 - Забрана градње и постављања трајних или привремених објеката који својом наменом, волуменом габарита по висини или облику могу угрозити или деградирати споменик културе или његову заштићену околинду.
 - Дозвољени максималан висински габарит објеката у заштићеној околини је П+2.
- Назив културног добра: **Вила Сунчица**
Адреса: **Војвођанских бригада 30**
КП: **279/1 и 279/3 и заштићена околина 278, 279/1, 279/2, 279/3, 280/1 КО Бања Ковиљача**
Правни статус: **непокретно културно добро – споменик културе, Одлука о утврђивању виле „Сунчица“ у Бањи Ковиљачи за споменик културе („Сл. гласник РС“, бр. 113/13)**
Значај: **архитектонски, културолошки**
Мере заштите:
 - Очување изгледа спољашње архитектуре и ентеријера, хоризонталног и вертикалног габарита, облика и нагиба крова, свих конструктивних и декоративних елемената, стилских карактеристика, оригиналних материјала и функционалних карактеристика;
 - Није дозвољена промена постојећег хоризонталног и вертикалног габарита објекта;
 - Забрана преправки, доградње, преградње, надградње и затварања терасе;
 - Забрана постављања прикључних кутија, ормара и расхладних уређаја на спољашњим површинама споменика културе;
 - Неговање и редовно одржавање декоративне флоре;
 - У оквиру заштићене околине није дозвољена изградња нових објеката, а постојећи објекти се чувају у постојећим габаритима. Дозвољава се постојање једног помоћног објекта висине П (гаража, остава).
Предлог намен: становање, туризам.
- Назив културног добра: **Вила Гучево**
Адреса: **Гаврила Принципа 3**
КП: **451/2 и заштићена околина 451/4, 451/5, 451/9, 452/1, 452/2, 452/3, 463/2, 464/1, 464/2, 451/3, 451/8 КО Бања Ковиљача**
Правни статус: **непокретно културно добро – споменик културе, Одлука о утврђивању виле „Гучево“ у Бањи Ковиљачи за споменик културе („Сл. гласник РС“, бр. 113/13)**
Значај: **архитектонски, културолошки, амбијентални**

Мере заштите:

- Очување изворног изгледа спољашње архитектуре и ентеријера, хоризонталног и вертикалног габарита, облика и нагиба крова, свих конструктивних и декоративних елемената, стилских карактеристика, оригиналних материјала и функционалних карактеристика;
- Није дозвољена промена постојећег хоризонталног и вертикалног габарита објекта, као ни промена спољног изгледа;
- Дозвољена је реконструкција, санација постојећег објекта и адаптација унутрашњег простора, конзерваторско – рестаураторски радови, као и радови на текућем и инвестиционом одржавању;
- Забрана радова који могу угрозити статичку стабилност споменика културе;
- Забрана преправки, доградње, преградње, надградње и затварања трема;
- Забрана постављања прикључних кутија, ормара и расхладних уређаја на фасадама споменика културе;
- Неговање и редовно одржавање декоративне флоре;
- У оквиру заштићене околине није дозвољена изградња нових објеката, а постојећи објекти се чувају у постојећим габаритима. Дозвољава се постојање једног помоћног објекта висине П (гаража, остава).

Предлог намен: становање, туризам.

- Назив културног добра: **Вила Здравље**

Адреса: **Железничка 2**

КП: **456/1**

Правни статус: **непокретно културно добро – споменик културе, Одлука о утврђивању виле „Здравље“ у Бањи Ковиљачи за споменик културе („Сл. гласник РС“, бр. 113/13)**

Значај: **архитектонски, друштвени, историјски, амбијентални**

Мере заштите:

- Очување изворног изгледа спољашње архитектуре и ентеријера, 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 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. При фасадерским радовима, неопходно је чувати и рестаурисати оригиналне натписе и декорацију;
- Забрана радова који могу угрозити статичку стабилност споменика културе;
- Забрана преправки, доградње, преградње, надградње и затварања трема;
- Забрана постављања прикључних кутија, ормара и расхладних уређаја на спољашњим површинама споменика културе;
- Неговање и редовно одржавање декоративне флоре;
- На плацу објекта и заштићеној околини могуће је реконструисати помоћне објекте из времена градње виле, према условима надлежне службе заштите.

Предлог намен: становање, туризам.

- Назив културног добра: **Споменик на Гучеву**

КП: **2458 и заштићена околина 2457/1 КО Бања Ковиљача**

Правни статус: **непокретно културно добро – знаменито место, Одлука о утврђивању споменика на Гучеву за знаменито место („Сл. гласник РС“, бр. 115/05)**

Значај: **меморијални, историјски, културни**

Мере заштите:

- Очување изворног изгледа, оригиналних материјала и оригиналних натписа на спомен-обележју;

- Редовно одржавање и чишћење;
- Отклањање оштећења конзерваторско-рестаураторским методама;
- Забрана промене облика и намене терена;
- Забрана градње објеката трајног или привременог карактера;
- Забрана одлагања, складиштења и депоновања отпадних и опасних материја;
- Назив културног добра: **Споменик на Гучеву - Спомен обележје и Споменик Дарји Александровној Коробкиној**
КП: **2457/1**
Правни статус: **непокретно културно добро – знаменито место**
Значај: **меморијални, историјски, културни**
Мере заштите:
 - Очување изворног изгледа, оригиналних материјала и оригиналних натписа на спомен-обележју;
 - Редовно одржавање и чишћење;
 - Отклањање оштећења конзерваторско-рестаураторским методама;
 - Забрана промене облика и намене терена;
 - Забрана градње објеката трајног или привременог карактера;
 - Забрана одлагања, складиштења и депоновања отпадних и опасних материја;
- **МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЗАШТИЋЕНЕ ОКОЛИНЕ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ** (Вила Катарина, Вила Анкица, Вила Иванка, Вила Цер, Вила Даница, Вила Др. Петровића, Вила Бенкара, Вила Сунчица, Вила Гучево, Вила Здравље, Споменик на Гучеву):
 - Забрана градње и постављања трајних или привремених објеката који својом наменом, волуменом габарита по висини или облику могу угрозити или деградирати споменик културе или његову заштићену околину, а постојећи објекти чувају се у постојећим габаритима;
 - Забрана постављања покретних тезги, киоска и других привремених објеката унутар заштитене околине;
 - Забрана радова који могу угрозити статичку безбедност споменика културе;
 - Забрана промене облика или намене терена;
 - Забрана постављања далековода, ваздушних електро и ТТ водова преко заштићених парцела, њихово вођење извршити подземним каналима, уз враћање терена у првобитно стање;
 - Урбанистичко и комунално уређење, хортикултурно опремање, неговање декоративне флоре и редовно одржавање простора заштићене околине споменика културе у функцији споменика културе.
 - Забрана одлагања, складиштења и депоновања отпадних и опасних материја;
 - Редовно одржавање вегетације.

2. Добра која уживају предходну заштиту

- Назив: **Зграда Дома сироте деце Стаке М. Пејић**
КП: **395/1 и 395/2**
Правни статус: **добро које ужива предходну заштиту**
Значај: **историјски, друштвени, архитектонски**
Мере заштите:
 - Очување изворног изгледа спољашње архитектуре и ентеријера, 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 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. При фасадерским радовима, неопходно је чувати и рестаурирати оригиналну декорацију;
 - Забрана радова који могу угрозити статичку стабилност споменика културе;
 - Забрана преправки, доградње, преградње, надградње и затварања трема;
 - Забрана постављања прикључних кутија, ормара и расхладних уређаја на спољашњим површинама споменика културе;
 - Без обзира на будућу намену објекта у једном његовом делу се мора приказати њен меморијални карактер и информације и дому и Стаки М. Пејић;
- Предлог намен:** култура, туризам.

○ Назив: **Хотел Београд**

КП: **342/2**

Правни статус: **добро које ужива предходну заштиту**

Значај: **архитектонски, културолошки, урбанистички**

Мере заштите:

- 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.
- Предлог намен:** угоститељство, туризам, култура.

○ Назив: **Зграда старог санаторијума Стражилово**

КП: **532/1 КО Бања Ковиљача**

Правни статус: **добро које ужива предходну заштиту**

Значај: **архитектонски, друштвени, културолошки, научни**

Мере заштите:

- 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 и адаптација унутрашњег простора, конзерваторско-рестаураторски радови, као и радови на текућем и инвестиционом одржавању;
 - Планирати уклањање накнадно дозиданих елемената који не представљају другу фазу изградње овог објекта и његово прилагођавање новој намени;
 - Промена спољног изгледа објекта није дозвољена, осим у сврху враћања првобитног изгледа;
 - 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;
 - Могуће је реконструисати или изградити у истом габариту и на истом месту оригиналне помоћне објекте уз услове и сагласност надлежне установе заштите;
- Предлог намен:** туризам, становање, угоститељство, култура.

- Назив: **Вила Драга**
КП: **437/1 КО Бања Ковиљача**
Правни статус: **добро које ужива предходну заштиту**
Значај: **архитектонски, историјски, друштвени, културолошки**
Мере заштите:
 - Очување изворног изгледа спољашње архитектуре и ентеријера, хоризонталног и вертикалног габарита, облика и нагиба крова, свих конструктивних и декоративних елемената, стилских карактеристика, оригиналних материјала и функционалних карактеристика;
 - Није дозвољена промена постојећег хоризонталног и вертикалног габарита објекта, као ни промена спољног изгледа;
 - Дозвољена је реконструкција, санација постојећег објекта и адаптација унутрашњег простора, конзерваторско-рестаураторски радови, као и радови на текућем и инвестиционом одржавању;
 - Забрана радова који могу угрозити статичку стабилност споменика културе;
 - Забрана преправки, доградњи и надградње;
 - Забрана постављања прикључних кутија, ормара и расхладних уређаја на фасадама споменика културе;
 - Неговање и редовно одржавање декоративне флоре;
 - У оквиру заштићене околине није дозвољена изградња нових објеката, а постојећи објекти се чувају у постојећим габаритима;

Предлог намен: туризам, угоститељство, становање, култура.
- Назив: **Вила Рабреновић**
КП: **346/1 КО Бања Ковиљача**
Правни статус: **добро које ужива предходну заштиту**
Значај: **архитектонски, амбијентални**
Мере заштите:
 - Очување изворног изгледа спољашње архитектуре и ентеријера, хоризонталног и вертикалног габарита, облика и нагиба крова, свих конструктивних и декоративних елемената, стилских карактеристика, оригиналних материјала и функционалних карактеристика;
 - Није дозвољена промена постојећег хоризонталног и вертикалног габарита објекта, као ни промена спољног изгледа;
 - Дозвољена је реконструкција, санација постојећег објекта и адаптација унутрашњег простора, конзерваторско-рестаураторски радови, као и радови на текућем и инвестиционом одржавању;
 - Забрана радова који могу угрозити статичку стабилност споменика културе;
 - Забрана преправки, доградњи и надградње;
 - Забрана постављања прикључних кутија, ормара и расхладних уређаја на фасадама споменика културе;
 - Неговање и редовно одржавање декоративне флоре;
 - На парцели, поред објекта није дозвољена изградња нових објеката;

Предлог намен: становање, туризам, угоститељство, култура.
- Назив: **Вила Самокрес**
КП: **398/1 КО Бања Ковиљача**
Правни статус: **добро које ужива предходну заштиту**
Значај: **архитектонски, амбијентални**
Мере заштите:
 - Очување изворног изгледа спољашње архитектуре и ентеријера, хоризонталног и вертикалног габарита, облика и нагиба крова, свих конструктивних и декоративних елемената, стилских карактеристика, оригиналних материјала и функционалних карактеристика;
 - Није дозвољена промена постојећег хоризонталног и вертикалног габарита објекта, као ни промена спољног изгледа;

- Дозвољена је реконструкција, санација постојећег објекта и адаптација унутрашњег простора, конзерваторско-рестаураторски радови, као и радови на текућем и инвестиционом одржавању;
- Забрана радова који могу угрозити статичку стабилност споменика културе;
- Забрана преправки, доградњи и надградње;
- Назив: **Вила Дрина**
КП: **444 КО Бања Ковиљача**
Правни статус: **добро које ужива предходну заштиту**
Значај: **амбијентални, друштвени, културолошки**
Мере заштите:
 - Очување изворног изгледа спољашње архитектуре и ентеријера, хоризонталног и вертикалног габарита, облика и нагиба крова, свих конструктивних и декоративних елемената, стилских карактеристика, оригиналних материјала и функционалних карактеристика;
 - Није дозвољена промена постојећег хоризонталног и вертикалног габарита објекта, као ни промена спољног изгледа;
 - Дозвољена је реконструкција, санација постојећег објекта и адаптација унутрашњег простора, конзерваторско-рестаураторски радови, као и радови на текућем и инвестиционом одржавању;
 - Забрана радова који могу угрозити статичку стабилност споменика културе;
 - Забрана преправки, доградњи и надградње;
 - Планирати уклањање накнадно дозиданог објекта у унутрашњости парцеле, и санацију оригиналних објеката из времена градње виле.**Предлог намен:** становање, туризам.
- Назив: **Вила Сарајево**
КП: **441 КО Бања Ковиљача**
Правни статус: **добро које ужива предходну заштиту**
Значај: **историјски, архитектонски, амбијентални, друштвени**
Мере заштите:
 - Очување изворног изгледа спољашње архитектуре и ентеријера, хоризонталног и вертикалног габарита, облика и нагиба крова, свих конструктивних и декоративних елемената, стилских карактеристика, оригиналних материјала и функционалних карактеристика;
 - Није дозвољена промена постојећег хоризонталног и вертикалног габарита објекта, као ни промена спољног изгледа;
 - Дозвољена је реконструкција, санација постојећег објекта и адаптација унутрашњег простора, конзерваторско-рестаураторски радови, као и радови на текућем и инвестиционом одржавању;
 - Забрана радова који могу угрозити статичку стабилност споменика културе;
 - Забрана преправки, доградњи и надградње;**Предлог намен:** становање, туризам.
- Назив: **Вила Србадија**
КП: **474/1 КО Бања Ковиљача**
Правни статус: **добро које ужива предходну заштиту**
Значај: **историјски, архитектонски, амбијентални, друштвени**
Мере заштите:
 - Очување изворног изгледа спољашње архитектуре и ентеријера, хоризонталног и вертикалног габарита, облика и нагиба крова, свих конструктивних и декоративних елемената, стилских карактеристика, оригиналних материјала и функционалних карактеристика;
 - Није дозвољена промена постојећег хоризонталног и вертикалног габарита објекта, као ни промена спољног изгледа;

- Дозвољена је реконструкција, санација постојећег објекта и адаптација унутрашњег простора, конзерваторско-рестаураторски радови, као и радови на текућем и инвестиционом одржавању;
 - Забрана радова који могу угрозити статичку стабилност споменика културе;
 - Забрана преправки, доградњи и надградње.
Предлог намен: становање, туризам.
- Назив: **Вила Банка**
КП: **280/1 КО Бања Ковиљача**
Правни статус: **добро које ужива предходну заштиту**
Значај: **архитектонски, амбијентални**
Мере заштите:
 - Очување изворног изгледа спољашње архитектуре и ентеријера, хоризонталног и вертикалног габарита, облика и нагиба крова, свих конструктивних и декоративних елемената, стилских карактеристика, оригиналних материјала и функционалних карактеристика;
 - Није дозвољена промена постојећег хоризонталног и вертикалног габарита објекта, као ни промена спољног изгледа;
 - Дозвољена је реконструкција, санација постојећег објекта и адаптација унутрашњег простора, конзерваторско-рестаураторски радови, као и радови на текућем и инвестиционом одржавању;
 - Забрана радова који могу угрозити статичку стабилност споменика културе;
 - Забрана преправки, доградњи и надградње.
Предлог намен: становање, туризам.
- Назив: **Вила Милинка**
КП: **518 КО Бања Ковиљача**
Правни статус: **добро које ужива предходну заштиту**
Значај: **архитектонски, амбијентални, историјски, друштвени**
Мере заштите:
 - Очување изворног изгледа спољашње архитектуре и ентеријера, хоризонталног и вертикалног габарита, облика и нагиба крова, свих конструктивних и декоративних елемената, стилских карактеристика, оригиналних материјала и функционалних карактеристика;
 - Није дозвољена промена постојећег хоризонталног и вертикалног габарита објекта, као ни промена спољног изгледа;
 - Дозвољена је реконструкција, санација постојећег објекта и адаптација унутрашњег простора, конзерваторско-рестаураторски радови, као и радови на текућем и инвестиционом одржавању;
 - Забрана радова који могу угрозити статичку стабилност споменика културе;
 - Забрана преправки, доградњи и надградње.
Предлог намен: становање, туризам.
- Назив: **Стара железничка станица**
КП: **554 КО Бања Ковиљача**
Правни статус: **добро које ужива предходну заштиту**
Значај: **историјски, архитектонски, друштвени, технолошки**
Мере заштите:
 - Није дозвољена промена постојећег хоризонталног и вертикалног габарита објекта;
 - Дозвољена је реконструкција, санација постојећег објекта и адаптација унутрашњег простора, конзерваторско-рестаураторски радови, као и радови на текућем и инвестиционом одржавању;
 - Промена спољног изгледа објекта није дозвољена;
 - Планирати уклањање накнадно дозиданих делова.
Намен: туризам.

- Назив: Санаторијум за ратну сирочад
КП: 523 КО Бања Ковиљача
Правни статус: добро које ужива предходну заштиту
Значај: архитектонски, амбијентални, историјски
Мере заштите:
 - Није дозвољена промена постојећег хоризонталног и вертикалног габарита објекта;
 - Дозвољена је реконструкција, санација постојећег објекта и адаптација унутрашњег простора, конзерваторско-рестаураторски радови, као и радови на текућем и инвестиционом одржавању;
 - Промена спољног изгледа објекта није дозвољена;**Намена: лечилиште, туризам.**

- Назив: Спомен костурница палим борцима НОР-а
КП: 448/6 КО Бања Ковиљача
Правни статус: добро које ужива предходну заштиту
Значај: меморијални, историјски, друштвени, културолошки
Мере заштите:
 - Очување изворног изгледа, оригиналних материјала и оригиналних натписа на спомен-обележју;
 - Отклањање оштећења конзерваторско-рестаураторским методама;
 - Забрана промене облика и намене терена;
 - Забрана градње објеката трајног или привременог карактера;
 - Забрана одлагања, складиштења и депоновања отпадних и опасних материја;**Предлог намен: меморијална.**

- Добра која уживају предходну заштиту у складу са Елаборатом плана заштите и ревитализације градитељског наслеђа за потребе израде ПГР насељеног места Бање Ковиљаче који је израдио Завод за заштиту споменика културе Ваљево (бр. 528/1 од 6.12.2021):
 - Црква Св. Апостола Петра и Павла (кп.бр.443/2)
 - Вила Драгица (Шумарева вила) (кп.бр. 382/1)
 - Вила Нови дом (Зубарева вила) (кп.бр.379/1)
 - Две мање виле
 - Вила Обреновчанка (кп. бр. 408/1)
 - Вила Љубав (кп. 378/1)
 - Вила Бубче (кп.бр. 410/1)
 - Била Мађарева (кп.бр.85/1)

3. Остали објекти у категорији добра које уживају предходну заштиту

- Назив објекта: Вила Адиђар, Адреса: Проте Матеје 3, КП: 360 КО Бања Ковиљача, Правни статус: Добро које уживају предходну заштиту, Значај: амбијентални, Предлог намене: становање, туризам.
- Назив објекта: Вила Бојић, Адреса: Његошева 4, КП: 360/2 КО Бања Ковиљача, Правни статус: Добро које уживају предходну заштиту, Значај: амбијентални, Предлог намене: становање, туризам.
- Назив објекта: Бела Вила, Адреса: Народног фронта 74, КП: 348/1 КО Бања Ковиљача, Правни статус: Добро које уживају предходну заштиту, Значај: амбијентални, Предлог намене: становање, туризам.
Мере заштите:
 - Није дозвољена промена постојећег хоризонталног и вертикалног габарита објекта;
 - Дозвољена је реконструкција, санација постојећег објекта и адаптација унутрашњег простора, конзерваторско-рестаураторски радови, као и радови на текућем и инвестиционом одржавању;
 - Промена спољног изгледа објекта није дозвољена;

- Забрањено је подизање објеката у оквиру дворишта сем једног помоћног објекта који неће нарушити амбијенталну вредност виле.
- Назив објекта: **Вила Живановић**, Адреса: Народног фронта 90, КП: 350 КО Бања Ковиљача, Правни статус: Добро које уживају предходну заштиту, Значај: амбијентални.
- Назив објекта: **Вила Бранко**, Адреса: Народног фронта 92, КП: 355/1 КО Бања Ковиљача, Правни статус: Добро које уживају предходну заштиту, Значај: амбијентални, Намене: становање.
- Назив објекта: **Вила Мачва**, Адреса: Јанка Веселиновића 3 и 5, КП: 409/1 и 409/4 КО Бања Ковиљача, Правни статус: Добро које уживају предходну заштиту, Значај: амбијентални, Намене: становање.
- Назив објекта: **Вила Алексић**, Адреса: Маршала Тита 201, КП: 412/1 КО Бања Ковиљача, Правни статус: објекат Добро које уживају предходну заштиту, Значај: амбијентални, Намене: становање.
- Назив објекта: **Две виле браће Антонић**, Адреса: Маршала Тита 203 и 205, КП: 415/1; 415/2 КО Бања Ковиљача, Правни статус: Добро које уживају предходну заштиту, Значај: амбијентални, Намене: становање.
- Назив објекта: **Стара вила Антонић**, Адреса: Маршала Тита 207, КП: 414/1 КО Бања Ковиљача, Правни статус: Добро које уживају предходну заштиту, Значај: амбијентални, Намене: становање.
- Назив културног добра: **Вила Наталија**, Адреса: Устаничка 5, КП: 453/1, Правни статус: Добро које уживају предходну заштиту, Значај: амбијентални, Намене: становање.
- Назив културног добра: **Вила Вељковић**, Адреса: Устаничка 1, КП: 453/2 КО Бања Ковиљача, Правни статус: Добро које уживају предходну заштиту, Значај: архитектонски, амбијентални, Намене: становање, туризам.
- Назив културног добра: **Вила Емилија**, Адреса: Војвођанских бригада 3, КП: 345/4 КО Бања Ковиљача, Правни статус: Добро које уживају предходну заштиту, Значај: амбијентални, архитектонски, Намене: становање, туризам.
- Назив културног добра: **Вила Рај**, Адреса: Иве Лоле Рибара 1, КП: 240/2 КО Бања Ковиљача, Правни статус: Добро које уживају предходну заштиту, Значај: амбијентални, Намене: становање, туризам.
- Назив културног добра: **Вила Дара**, Адреса: Моше Пијаде 9, КП: 379/1 КО Бања Ковиљача, Правни статус: Добро које уживају предходну заштиту, Значај: амбијентални, Намене: становање, туризам.
- Назив културног добра: **Вила Загорка**, Адреса: Маршала Тита 209, КП: 418 КО Бања Ковиљача, Правни статус: Добро које уживају предходну заштиту, Значај: архитектонски, амбијентални, Намене: становање, туризам.
- Назив културног добра: **Вила Ђурђевића**, Адреса: Маршала Тита 211, КП: 418 КО Бања Ковиљача, Правни статус: Добро које уживају предходну заштиту, Значај: амбијентални, Намене: становање, туризам.
- Назив културног добра: **Вила Сарина**, Адреса: Здравка Машановића 13, КП: 438 КО Бања Ковиљача, Правни статус: Добро које уживају предходну заштиту, Значај: амбијентални, друштвени, Намене: становање.

Мере заштите:

- Није дозвољена промена постојећег хоризонталног и вертикалног габарита објекта;
- Дозвољена је реконструкција, санација постојећег објекта и адаптација унутрашњег простора, конзерваторско-рестаураторски радови, као и радови на текућем и инвестиционом одржавању;
- Промена спољног изгледа објекта није дозвољена.
- Назив: **Ракина чесма**, Правни статус: Добро које уживају предходну заштиту, Значај: амбијентални, друштвени.

Мере заштите:

- Није дозвољена промена постојећег хоризонталног и вертикалног габарита објекта;

- Дозвољена је реконструкција, санација постојећег објекта и адаптација унутрашњег простора, конзерваторско-рестаураторски радови, као и радови на текућем и инвестиционом одржавању.

АРХЕОЛОШКИ ЛОКАЛИТЕТИ – примењују се мере заштите прописане за зону IV у оквиру овог поглавља:

- Локалитет: назив – **Градац**, Бања Ковиљача; врста – утврђење; хронологија – римски период, средњи век; видљиви архитектонски остаци: бедеми, црква и цистерна; опис: налази се на врху брда Градац, источно од бање. Камено утврђење подигнуто је у римском периоду, а преправљано у време Византије и Средњег века. Основа је неправилног издуженог облика. Бедеми су од ломљеног камена и кречног малтера. У североисточном делу утврђења налази се цистерна за воду.
- Локалитет: назив – **Римско гробље**, Бања Ковиљача; врста – утврђење; хронологија – римски период, средњи век; видљиви архитектонски остаци – бедеми и цистерна; опис: налази се у подножју, са југоисточне стране брда Градац. На локацији се налази велики број масивних надгробних споменика, од којих су два обликована и украшена рељефним прстеновима.
- Локалитет: назив – **Црквине**, Горња Ковиљача; врста – црква; хронологија – средњи век; видљиви архитектонски остаци – бедеми и цистерна; опис – нема видљивих трагова.
- Локалитет: назив – **Римско гробље**, Горња Ковиљача; врста – гробље; хронологија – средњи век; видљиви архитектонски остаци – бедеми и цистерна; опис – северно од Црквине видљиво је 16 надгробних споменика од сивог пешчара, у облику стуба са шиљатим врхом и хоризонталне призматичне плоче. На једном вертикалном споменику издваја се представа руке са мачем.

Завод за заштиту споменика културе Ваљево је у допису „Имена и допуна услова за потребе ПГР за насељено место Бања Ковиљача” бр. 619/2 од 24.11.2025. године навео нови археолошки локалитет у оквиру непокретног културног добра просторно – културно историјске целине – комплекса Бање Ковиљаче. Археолошки локалитет се односи на кп. бр. 448/3 КО Бања Ковиљача где се налазе остаци делимично изграђеног православног сакралног објекта. На основу појединачне фотодокументације, црква је била подигнута до сводова. Сводови цркве нису били подигнути. Предпоставља се да је црква требала да буде меморијалног карактера јер је грађена са криптом. Радови на изградњи цркве су започети после 1940. године, обустављени током другог светског рата, а оно што је изграђено је порушено након рата.

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 30cm 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 у оквиру простора означеног као нови археолошки локалитет приказаног на графичком прилогу бр. 8.1. Заштита простора.

2.2. СТАЊЕ КВАЛИТЕТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

У наредном периоду основни покретач развоја Бање Ковиљаче треба да буде њена туристичко-рекреативна и здравствено-лечилишна функција. Из тог разлога морају се извршити комплексна испитивања свих елемената животне средине, како не би дошло до прекомерног загађења средине од стране корисника простора и како би се Бања Ковиљача са својим богатством сачувала од загађења и пропадања.

На основу сагледавања постојећег стања, формира се основа на коју се могу реално пресликати сви будући односи и донети исправни закључци у погледу негативних последица и потребних мера заштите.

За Бању Ковиљачу не постоје валидни подаци о стању животне средине, јер не постоји информациони систем о животној средини. Иако не постоји континуирано праћење и мерење елемената животне средине на основу стручне литературе и увида у ситуацију на терену може се констатовати да је проблем загађености и нарушавање квалитета елемената животне средине, присутно на овом подручју. Главни узроци загађивања животне средине су угашена индустрија за чије површине и објекте није извршена санација и ремедијација,обраћај и незадовољавајућа комунална инфраструктура.

Просторним планом Републике Србије, Бањи Ковиљачи је дат међународни и национални значај.

У циљу обезбеђења услова за усклађени просторни развој и заштиту простора, природних и створених вредности дефинисане су следеће мере заштите животне средине:

- смањење загађености ваздуха испод дозвољеног нивоа на тзв. типичне загађујуће материје и потпуно елиминисање штетних материја у граду и околини специфичним загађујућим материјама. Потребно је систематско праћење стања квалитета ваздуха (за специфичне и основне загађујуће материје).
- потребно је спроводити мере за очување и заштиту површинских и подземних вода и њихових резерви, квалитетаи количине.
- треба елиминисати потенцијалне изворе загађења подземних вода.
- потребно је побољшати и постројења за пречишћавање отпадних вода.
- треба вршити редовну контролу агрохемијских средстава у циљу смањења загађења земљишта из пољопривреде и очувања земљишта које се одликује високим пољопривредним вредностима.
- на земљишту високог квалитета треба зауставити непланску изградњу.
- решити проблем одлагања отпада и депоније смећа и уклањање дивљих депонија.
- увести систем за рециклажу.
- спроводити мере за очување заштићених природних добара и простора.
- институционално јачање служби за заштиту животне средине и формирање секретаријата за заштиту животне средине при општини.
- успостављање мониторинга животне средине.
- подизање и јачање нивоа еколошке свести, информисање и образовање становништва о еколошким проблемима и стим у вези веће учешће јавности у доношењу одлука везаних за заштиту животне средине.

2.3. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНОГ НАСЛЕЂА

На основу члана 42. став 8. Закона о заштити природе („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 88/10, 91/10 – исправка и 14/16) Министарство заштите животне средине покренуло је поступак заштите природног подручја II категорије – регионалног, односно великог значаја, као Споменик природе „Парк Бања Ковиљача”. Под заштиту се ставља површина од укупно 27,2523 ha која је према структури власништва у државној (97% подручја) и приватној својини. На простору СП „Парк Бања Ковиљача” успоставља се режим заштите III (трећег) степена.

СП „Парк Бања Ковиљача” један је од најлепших и најочуванијих бањских паркова у Србији из XIX века. Циљ проглашења споменика природе је заштита природних

вредности – хидрогеолошких, фитоценолошких, дендрофлористичких и орнитолошких, које су, захваљујући концепту пејзажно-архитектонског уређења, неодвојив део просторно културно-историјске целине бањског комплекса. Парк представља јединствену целину која се према обликовним карактеристикама уређења дели на Централни парк са бањским објектима и изворима (Доњи парк) и Парк шуму на падинама према Гучеву (Горњи парк).

Границом Плана обухваћен је део реке Дрине која са својим обалским појасом представља еколошки коридор од међународног значаја еколошке мреже Републике Србије, према Уредби о еколошкој мрежи.

На подручју плана се налазе станишта строго заштићених врста птица (жалар слепић, брегуница, велики ронац и пчеларица) које користе шљунчане спрудове и речне обале за гнезђење и исхрану.

Планска решења су урађена према условима Министарства заштите животне средине (бр. 001146992 2024 1485 000 000 501 106 од 24.4.2024). Поред директних мера у правилима грађења и уређења за сваку намену и услова и мера заштите животне средине, прописују се следећи услови заштите природе:

- Обавезно је очување и заштита Споменика природе „Парк Бања Ковиљача“ у складу са режимом заштите III степена. Забрањује се изградња објеката и организовање активности које могу да угрозе природне вредности парка, односно дозвољене су објекти здравствене намене и здравствено – бањског туризма. Није дозвољена изградња нових објеката осим објеката прописаних овим планом.
- Забрањује се изградња објеката на површинама водног земљишта, осталог и зеленила уз водоток, који нису дефинисани правилима овог плана уз обавезно очување приобалне вегетације и посебних станишта птица (означено на карти бр. 8 заштита простора).
- Зеленило одабрати према еколошким, функционалним и декоративним својствима. Врсте које се одабирају треба да буду аутохтоне врсте, отпорне на загађиваче, прзог пораста и естетске вредности. Не препоручује се озелењавање врстама које су инвазивне (јасенолисни јавор, баграмац, багрем, кисело дрво...).
- Уколико је потребна сеча одраслих вредних примерака дендрофлоре обавезно се прибавља сагласност надлежне институције. Јавно зеленило које се уништи риликом извођења радова, мора се надокнадити према условима и на начин који одређује јединица локалне самоуправе.
- Обавезно је спровођење интегралног управљања водама, спровођењем мера за очување површинских и подземних вода и њихових резерви, квалитета и количине у складу са Законом о водама.
- Обавезно је осматрање на хидрогеолошким објектима и појавама у околини термоминералних извора. У случају опадања издашности нивоа подземних вода, поремећаја уобичајног режима истицања или замућења, коришћење се мора обуставити док се узрок не отклони.
- За све радове и активности у кориту реке и обалској зони обавезно је прибављање услова заштите природе Завода за заштиту природе Србије.
- уколико се током радова наиђе на геолошко – палеонтолошке или минералолошко-петролошке објекте, за које се предпоставља да имају својство природног добра, сагласно чл. 99. Закона о заштити природе, налазач је дужан да пријави Министарству заштите животне средине и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе до доласка овлашћеног лица.

Сходно свему овоме важе следећи услови заштите природе:

- Смањење зелених површина у централној бањској зони није прихватљиво са аспекта заштите природе. Ако се због изградње објекта униште јавне зелене површине, морају се вратити у предходно стање;
- Обавезно је озелењавање свих контактних зона различитих по намени према урбанистичким параметрима и принципима пејзажно-архитектонског обликовања;
- Пожељни су пасивни и активни зелени кровови на јавним, пословним и комерцијалним објектима, како би се повећао проценат укупних зелених површина;

- Приобално зеленило и зеленило меморијалног комплекса одржавати у блиско природном стању;
- Нису дозвољене намене које производе ниво буке, аерозагађења и отпадне материје које могу да угрозе друге намене у непосредном окружењу;
- Обавезно је интегрисано управљање атмосферским водама одвођењем кишног отицаја са кровова у озелењене депресије и канале ради скретања у отворене зелене површине, порозним попличавањем, пешчаним филтерима, биоретензијама (кишне баште) и другим економски исплативим техникама;
- Обавезно је управљање комуналним отпадом у складу са Планом управљања отпадом и локалним нормативним актима;
- За постављање антенских стубова базних станица мобилне телефоније избегавати јавне и зелене површине;
- Изворе светлости јавне расвете на зеленим површинама усмерити ка тлу;
- Размотрити мању примену рефлектујућих материјала за обликовање објеката (стакло, метализе...) због негативног утицаја директног и рефлектованог зрачења;

Посебне мере заштите парка и парк шуме:

- Неопходно је извршити ажурирање података о дендрофлори парка,
- Предвидети перманентни мониторинг заштићеног простора парка, као и евентуалних угрожавајућих фактора,
- Ради боље неге посебну пажњу посветити обликовању крошњи и хабитуса дендролошког материјала. Ово се посебно односи на примерке геометријски обликоване крошње који своју декоративну функцију остварују само при адекватном начину одржавања,
- Постојеће окућнице и други објекти на простору и у околини заштићеног природног добра треба да се озелене и уреде на начин којим ће се ускладити са уређењем парковских површина,
- Треба унети и обновити вртно-архитектонске елементе (фонтане, печурке, павиљоне и др.) који су карактеристика бањског парка,
- Потребно је обновити стазе, канале за одвод атмосферских падавина, осветљење које није замењено, и другу инфраструктуру,
- Унутар простора заштићеног подручја поставити информативне табле (одговарајућег дизајна, ликовно прилагођене простору и намени), са приказом историјског настанка, културно историјског значаја, а у циљу обавештења и презентације заштићеног природног добра и едукације посетилаца,
- Посебно поставити информативно-едукативне табле за презентацију вредних примерака дендрофлоре. Табле треба да садрже: латинске и народне називе детерминисаних аутохтоних и алохтоних врста изузетних примерака дрвећа и њихове битне карактеристике, занимљивости везане за поједине врсте и др.
- Од великог значаја је и спровођење мелиоративних мера. Услед сталног чишћења парковских површина од сушења и интензивним заливањем, долази до перманентног осиромашења земљишног покривача и лошег изгледа травњака. Како активни земљишни покривач износи само 20-40 см, произилази потреба његове мелиорације са циљем повећања квалитета постојећег земљишта. Ђубрење треба извести на начин који неће угрозити подземне воде,
- Избор биљног материјала за цветне површине и партере треба да буде разноврстан, раскошан, декоративан, прилагођен условима станишта, а у фенолошком погледу разноврстан, како би се у току вегетационог периода смењивали атрактивни ликовни ефекти. Обратити пажњу на увођење жбунастих декоративних биљака,
- За подизање нових и подсејавање постојећих травњака користити смешу трава која је прилагођена станишним условима и намени и коришћењу травних површина. Редовно примењивати основне мере неге травњака: отклањање корова, уклањање отпадака, аерација, додавање плодне хумусне земље, подсејавање, заливање, кошење, уништавање корова, прихрањивање. При озелењавању, допуни и замени постојећег биљног фонда пожељно је, поред аутохтоних врста, а узимајући у обзир

предметни простор садити егзоте необичних форми, листова, плодова или цветова,

- При озелењавању, допуни и замени постојећег биљног фонда пожељно је, у парковском делу комплекса бање, поред аутохтоних врста, садити егзоте необичних форми, листова, плодова или цветова. Ово се односи нарочито на репрезентативне и зелене површине уз објекте.

2.4. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

На основу одлуке о изради Плана генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача, приступа се изради Стратешке процене утицаја на животну средину која је саставни део овог Плана.

• МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРЕДЕЛА

Према Просторном плану Републике Србије од 2010. до 2020. године, Бања Ковиљача је оцењена као простор у којем је квалитет предела и физичке структуре насеља од посебног значаја за развој и сврстана је у приоритетна подручја за која је обавезна израда посебних пилот пројеката „Карактеризације предела”, као основа за заштиту, планирање и управљање њиховим развојем.

Цело планско подручје се може окарактерисати као хетерогени предеони регион због разноликости предела у више категорија (географска, геолошко - морфолошка, хидролошка, еколошка, историјска, урбана и рурална).

Планским решењима се омогућава очување и унапређење предела кроз следеће смернице и планска решења:

- **очување и унапређење карактеристичне структуре и слике руралних предела кроз** (првенствено се односи на простор Горње Ковиљаче али и на остале делове Плана):
 - очување карактеристичног предеоног обрасца заснованог на коришћењу земљишта, односу изграђеног и отвореног простора и карактеру изграђивања: подстицањем традиционалних облика коришћења земљишта, регулацијом грађења и уређивања простора у складу са карактером предела и традицијом грађења; спречавањем ширења насеља и заустављањем непланске изградње (викенд насеља), стимулисањем коришћења постојећег грађевинског фонда, усклађивањем изградње инфраструктурних коридора и објеката са карактером и капацитетом предела;
 - очување и афирмацију карактеристичних културних и природних елемената у структури и слици предела (морфологија терена, водотоци, шуме, живице, засади, насеља, објекти), и креирање нових „икона“- репера и симбола;
- **креирање позитивног архитектонског идентитета насеља** заснивати на очувању и ревитализацији традиционалне архитектуре и постојећег квалитетног грађевинског фонда, као и на новој изградњи која уважава специфични карактер физичке структуре насеља.
- **унапређење/очување слике и структуре урбаног предела кроз:**
 - регулацију грађења и уређивања простора у складу са карактером предела и специфичностима развоја целине и делова планског подручја;
 - успостављање просторног реда и очување елемената руралног предела (шуме, пољопривредне површине, ливаде) у периурбаним подручјима - заустављањем ширења насеља, непланске изградње и концентрацијом нове изградње уз инфраструктурне коридоре;
 - јачање специфичног карактера Бање К. (одређене: преовлађујућом урбаном формом, карактером и диспозицијом репера, карактеристичним односом грађених и природних елемената и њена презентација заштитом визура, уређивањем видиковаца и приобаља;
 - очување, унапређење и одрживо коришћење отворених, зелених простора и елемената природе урбаним деловима;
 - креирање мреже зелених и јавних простора којом се повезују природне и културне вредности насеља, периурбаних подручја и руралног предела;

- **креирање позитивног архитектонског идентитета подразумева:** - подизање општег нивоа културе грађења; - реализацију савремених концепата нове изградње усклађених са природним и културним, регионалним и локалним специфичностима; - уређивање и активирање напуштених и девастираних подручја; - уређивање високо квалитетних јавних простора.

- **МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЕКОЛОШКЕ МРЕЖЕ**

Заштита еколошке мреже обезбеђује се спровођењем прописаних мера заштите ради очувања биолошке и предеоне разноврсности, одрживог коришћења и обнављања природних ресурса и добара и унапређења заштићених подручја, типова станишта и станишта дивљих врста у складу са законом којим се уређује заштита природе, и другим прописима, као и актима о проглашењу заштићених подручја и међународним уговорима. Границом Плана обухваћен је део реке Дрине која са својим обалским појасом представља еколошки коридор еколошке мреже Републике Србије

Опште мере и услови заштите еколошких мрежа:

- забрањено је уништавање и нарушавање станишта као и уништавање и узнемиравање дивљих врста;
- забрањена је промена намена површина под природном и полуприродном вегетацијом (ливаде, пашњаци, тршћаци итд.)
- забрањена је промена морфолошких и хидролошких особина подручја од којих зависи функционалност коридора;
- активним мерама заштите очувати и унапредити природне и полуприродне елементе коридора у складу са предеоним и вегетацијским карактеристикама подручја;
- забрањене су активности које могу да угрозе речне аде, спрудове и мање водотоке који су значајни за гнезђење, исхрану и зимовалиште, одмориште или ноћилиште за строго заштићене врсте птица (брегуница, пчеларица и жалар слепић);
- стимулисати традиционалне видове коришћења простора који доприносе очувању и унапређивању биодиверзитета;
- предузети мере којима се обезбеђују спречавање, односно смањење, контрола и санација свих облика загађивања;
- унапредити еколошке коридоре унутар грађевинских подручја успостављањем континуитета зелених површина чија структура и намена подржава функције коридора;
- на местима укрштања еколошких коридора са елементима инфраструктурних система који формирају баријере за миграцију врста, обезбедити техничко-технолошка решења за неометано кретање дивљих врста;
- изван дефинисаних грађевинских подручја забрањена је изградња објеката чија намена није директно везана за воду на растојању мањем од 50 m од обале стајаћих вода, односно линије средњег водостаја водотока.

- **МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ**

Заштита животне средине подразумева поштовање свих општих мера заштите животне средине и природе и прописа утврђених законском регулативом. У том смислу се, на основу анализираних стања животне средине у планском подручју и његовој околини и на основу процењених могућих негативних утицаја, дефинишу мере заштите. Мере заштите имају за циљ да утицаје на животну средину у оквиру планског подручја сведу у оквиру граница прихватљивости, а са циљем спречавања угрожавања животне средине и здравља људи. Мере заштите омогућавају развој спречавају конфликте на датом простору што је у функцији реализације циљева одрживог развоја.

Концепција заштите животне средине заснива се на усклађивању потреба развоја и очувања, односно заштите његових ресурса и природних вредности на одржив начин, тако да се садашњим и наредним генерацијама омогући задовољавање њихових потреба и побољшање квалитета живота. Стратегија заштите животне средине се заснива на начелима интегралности и превенције приликом привођења простора намени и изградње нових објеката на основу процене утицаја на животну средину свих главних

планских решења, програма, пројеката и активности за спровођење плана, нарочито у односу на рационалност коришћења ресурса, могуће угрожавање животне средине и ефикасност спровођења мера заштите.

Заштита и унапређење животне средине оствариће се побољшањем њеног укупног квалитета, а посредно и њених основних елемената: ваздуха, воде, земљишта и живог света. Овај циљ оствариће се спровођењем низа мера различитог карактера:

- Нормативно-правно мере: доношење општих нормативно-правних аката општинске управе о заштити и унапређењу животне средине, као и програма заштите, поступака и активности, критеријума понашања, а у вези са тим и санкционих поступака у случају непоштовања Закона; израда годишњег програма заштите животне средине; успостављање мерних пунктова и услова праћења загађивача; забрана и ограничавање изградње објеката који су потенцијални велики загађивачи;
- Техничко-технолошке мере: избор одговарајућег технолошког процеса у складу са захтевима и условима заштите животне средине и заштите природе, као и уградња, контрола употребе и одржавања инсталација и постројења за пречишћавање отпадних вода;
- Урбанистичко-планске мере: правилан избор локације, распоред објеката и активности уз уважавање микролокацијских карактеристика предметних локација; успостављање зоне заштите (зеленила) око саобраћајница са повећаном фреквенцијом возила; овде се посебно наглашава израда елабората процена утицаја на животну средину којим ће се оцењивати планска и пројектна решења у односу на захтеве животне средине, у складу са законом.
- Економске мере: обезбеђивање финансијских средстава ради остваривања циљева заштите животне средине планског подручја кроз наплату накнаде "еколошке таксе", накнаде заузимања грађевинског земљишта.

У складу са позитивном регулативом на целом подручју плана се забрањује изградња објеката који би својим постојањем или употребом непосредно или на други начин угрожавали живот, здравље и рад људи или пак угрожавали животну средину. Забрањује се уређивање и коришћење земљишта које би могло имати штетне последице на живот, здравље и рад људи, односно штетне последице на окружење.

Да би позитивни плански утицаји остали у процењеним оквирима, а могући негативни ефекти планских решења максимално умањили, потребно је спроводити мере за спречавање и ограничавање негативних утицаја плана на животну средину. На основу анализе стања животне средине, просторних односа планског подручја са својим окружењем, планираних активности у планском подручју процењених могућих негативних утицаја на квалитет животне средине, утврђене су адекватне мере заштите.

• **МЕРЕ ЗАШТИТЕ ВАЗДУХА**

Очување квалитета ваздуха на планском подручју и успостављање вишег стандарда квалитета ваздуха оствариће се применом следећих правила и мера заштите:

- инсистирати на коришћењу гаса и алтернативних горива (биогаз и др.), у свим возилима друмског саобраћаја
- одређеним мерама стимулисати грађане са индивидуалним ложиштима на прелазима на алтернативне изворе загревања
- обавезно је повезивање индивидуалних ложишта и котларница на дањински систем грејања где постоји топловодна мрежа, како би се смањило оптерећење чађи и сумпордиоксида пореклом од ложења, у зимском периоду
- обавезно је проширење мреже дањинског система грејања на делове града који нису обухваћени овим системом
- обавезно је очување и унапређење постојећих шумских- нарочито Парк шуме и парковских површина унутар насеља, подизање дрвореда и очување постојећих дрвореда, нарочито дуж саобраћајница и у стамбеним зонама, претежно врстама које нису алергени
- при планирању нове градње водити рачуна о проветравању, имајући у виду постојеће микроклиматске услове и оптерећеност ваздуха загађујућим материјама

- унапређење квалитета ваздуха обезбедити даљим развојем заснованом на рационалнијој употреби енергије и повећању енергетске ефикасности
- обавезно је постављање филтера у објектима у којима се врши термичка обрада хране (свих врста)
- спречити градњу објеката који могу угрозити околину, односно који користе токсичне, или у процесу производње производе опасне материје, буку, непријатне мирисе и сл..
- реконструкција и изградња нових саобраћајница мора бити заснована на строгим еколошким принципима према европским стандардима
- приликом грађевинских радова на изградњи привредних и комерцијалних објеката током летњих месеци посебну пажњу усмерити ка смањењу запрашености честицама грађевинског отпада местимичним заливањем површина на којима је депонован грађевински шут и остали отпад;
- неопходно је успостављање мониторинга свих параметара квалитета ваздуха у обухвату Плана, у складу са Уредбом о условима за мониторинг и захтевима квалитета ваздуха („Сл.гл. РС“ бр. 11/10, 75/10 и 63/13) и настављање континуираног праћења алергеног полена,
- обавезна је доступност резултата испитивања и праћења стања квалитета ваздуха
- неопходна је стална едукација и подизање еколошке свести о значају квалитета ваздуха и животне средине.

• **МЕРЕ ЗАШТИТЕ ВОДА**

Приоритетне активности са становишта заштите вода у наредном планском периоду односиће се на адекватну заштиту вода што ће се остварити применом следећих мера заштите:

- обавезна је континуирана контрола квалитета воде за пиће, доградња водоводне мреже и где год је то могуће њено повезивање у прстен због повољног хидрауличког рада система,
- обавезна је изградња канализационих система за прикупљање и одвођење отпадних вода са целог подручја предметног плана,
- обавезна је израда документације и измештање канализационог колектора са постојеће локације до локације будућег постројења за пречишћавање отпадних вода Града Лознице,
- избор материјала за изградњу канализације извршити у складу са обавезом да се спречи свака могућност неконтролисаног изливања отпадних вода у околни простор, што подразумева адекватну отпорност цевовода и прикључака на све механичке и хемијске утицаје, укључујући и компоненту обезбеђења одговарајуће флексибилности, а због могуће геотехничке повредљивости геолошке средине у подлози цевовода (слегање, течење, клижење, бубрење материјала и др.);
- изградњу саобраћајних површина (интерне саобраћајнице, паркинзи и сл.) вршити са водонепропусним материјалима отпорним на нафту и нафтне деривате и са ивичњацима којима ће се спречити одливање воде са саобраћајаних површина на околно земљиште приликом њиховог одржавања или за време падавина;
- атмосферске воде са условно чистих површина (кровови, надстрешнице) могу се без претходног пречишћавања слободно испуштати у околне зелене површине;
- обавезно је успостављање функционалности и одржавање јаруга за одвођење атмосферских отпадних вода на подручју плана,
- није дозвољено депоновање било каквог материјала на обалама водотока,
- забрањено је упуштање загађених и потенцијално загађених атмосферских и свих отпадних вода, без претходног третмана до нивоа за захтевану класу водотокова, према Уредби о категоризацији водотока и Уредби о класификацији вода и забраном депоновања било каквог отпада у приобаљу,
- евидентирати и предвидети елиминацију и санацију свих неконтролисаних излива отпадних вода у реку Дрину и притоке.
- обавезан је континуирани мониторинг здравствене исправности површинских вода у обухвату плана.

- отпадне воде из ресторана и хотела где постоји могућност појаве масти и уља морају проћи кроз третман предпречишћавања (сепратор масти и уља) до нивоа квалитета фекалних отпадних вода,
- забранити упуштање било каквих вода у напуштене бунаре или на друга места где би такве воде могле доћи у контакт са подземним водама,
- неопходно је планирати и спровести низ мера санационо-уређајног карактера са нагласком на хортикултурним интервенцијама и уклањању или обликовању естетски незадовољавајућих елемената простора,
- неопходна је едукација становништва и потрошача ради смањења примарног загађења, увођењем контроле квалитета воде за пиће из локалних бунара од стране стручних служби,
- неопходно је применити принцип "загађивач плаћа" у процесу приватизације, власници на време морају да знају све економске последице на том плану (улагање у заштитне системе за пречишћавање) или плаћање надокнаде које морају да буду веће од ефективних трошкова пречишћавања отпадних вода.

• **МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЗЕМЉИШТА**

Заштита земљишта спроводиће се применом правила и мера заштите:

- обавезно је спровести систематско/периодично праћење квалитета земљишта
- обавезна је санација и рекултивација деградираних површина (простор дивљих сметлишта, деградираних локација бивших фабричких кругова и околине, површине експлоатације речних наноса)
- очувати економску и екосистемску функцију земљишта спровођењем техничких и биолошких радова и мера заштите на евидентираним ерозионим теренима
- неопходна је ремедијација земљишта деградираних поплавама (стабилизација косина обала ради санације клизишта и заштите од плављења)
- обавезно је прописивање изградње водонепропусних септичких јама до изградње канализационе инфраструктуре
- обавезна је израда пројекта канализације, а након тога и реализација истог
- замена свих азбестно цементних цеви за водоснабдевање одговарајућим цевима од нових материјала
- забрањено је неконтролисано депоновање свих врста отпада
- обезбедити услове за спречавање стварања "дивљих" депонија
- ако дође до хаваријског изливања горива, уља и сл. обавезно је уклањање дела загађеног земљишта и његова санација заменом и затрпавањем.

• **МЕРЕ ЗА УПРАВЉАЊЕ ОТПАДОМ**

У циљу ефикасног управљања отпадом на подручју Плана утврђују се следеће мере:

- комунални отпад сакупљати и одлагати у складу са Локалним планом управљања отпадом и условима Јавног комуналног предузећа,
- повећати број домаћинстава која су у систему прикупљања отпада,
- обезбедити посебне просторе и довољан број контејнера/канти за сакупљање комуналног отпада,
- обезбедити највиши ниво комуналне хигијене спречавањем неадекватног депоновања отпада,
- извршити санацију и уклањање дивљих депонија,
- обезбедити простор за зелена острва, за потребе примарне сепарације, односно селективног сакупљања неопасног рециклабилног отпада (папир, картон, стакло, лименке и ПВЦ боце) у оквиру површина јавне намене (услове изградње према потреби могуће је дефинисати разрадом кроз урбанистички пројекат за површине на којим се налазе зелена острва),
- забрањује се изградња/уређењење складишта опасних и отпадних материја, као и отворених складишта за отпадна возила, кабасти отпад, секундарне сировине и сл. на целој територији Бање;
- грађевински отпад који може да настане приликом реализације инфраструктурних инсталација, саобраћајница и осталих објеката, обавезно је уредно прикупити на

локацији, разврстати и класирати по карактеру и пореклу а затим безбедно допремити до за то предвиђене локације,

- угинуле животиње и кућне љубимце, кланични отпад, отпад из објеката за узгој животиња, збринути на прописан начин,
- потенцирати и стимулисати разврставања комуналног отпада од стране локалног становништва на месту одлагања,
- препоручљива је едукација становништва, јавних служби и бизнис сектора о значају и начинима исправног поступања са отпадом (кампање, оглашавања, промотивни материјали, брошуре).
- одредити локације за постављање групе контејнера за комунални отпад и примарно одвајање на јавним површинама (за рециклабилне компоненте), ограђивање и наткривање, визуелно усклађено са околином.
- успоставити систем подземних контејнера за комунални отпад у близини већих стамбених насеља у циљу рационализације простора.
- поставити судове за смеће на канделабрима или бетонском постољу, где је то потребно, као и одговарајуће посуде за смеће са пепељаром за опушке цигарета.

• **МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД БУКЕ**

Бука је, физички посматрано, емитована енергија која се преноси таласима кроз ваздух. Људско ухо другачије препознаје, код истог нивоа буке, ниске фреквенције од високих. Високе фреквенције код истог нивоа буке више сметају. Мерење и вредновање јачине буке прилагођено је функцији човечијег чула слуха. Јачина буке се мери у децибелима, односима логаритама вредности датог нивоа буке и нивоа буке на прагу чујности (dB) и редукује на еквивалетну фреквенцију (A) – dB(A).

Заштита од буке у животној средини обухвата:

- планирање намене простора на начин да режим коришћења простора не угрози функцију становања.
- обавезу примене система и конструкција са звучном изолацијом и антизвучном заштитом код постојећих, изграђених објеката са некомпатибилном наменом простора.
- забрану промене намене простора у некомпатибилну намену према планском документу, нарочито уколико може угрозити функцију становања.
- обавезу предузимања техничких мера на изворима буке, одабир извора буке са нижим вредностима емисије буке, примену звучне изолације и звучних баријера где је то могуће.
- у зградама колективног становања, се не планирају активности које подразумевају ноћни рад, односно обављање активности у времену које је кућним редом предвиђено за одмор, односно активности које доводе до повећаног нивоа буке из апарата, музичких уређаја или услед манипулативних радова, односно покретних извора буке (пекаре, производња кора, ноћни клубови, играонице, посластичарске и угоститељске делатности, самосталне трговине и занатске услуге и сл.).
- у угоститељским и сличним објектима забавног карактера (кафане, кафићи, играонице и сл.) који су у близини стамбених објеката, условити обављање активности у затвореном простору са затвореним вратима и принудном вентилацијом и утврдити обавезу израде звучне изолације предметних објеката, односно постављање антизвучних баријера код постојећих објеката где је то могуће.
- код саобраћајница са повећаном фреквенцијом саобраћаја у зонама повећане осетљивости предвиђају се звучне баријере, озелењавање, успостављање дрвореда где је то могуће.
- дефинисање препоруке и правила градње у погледу избора материјала, система и конструкција са антизвучном заштитом.
- реализовање акустичког зонирања и утврђивање посебних режима коришћења појединих зона према постојећем стању изграђености, начину коришћења земљишта и планираним наменама простора, према Правилнику о методологији за одређивање акустичких зона ("Сл.гласник РС", бр.72/10), и то:

- подручја за одмор и рекреацију, болничке зоне и опоравилишта, културно историјски локалитети, велики паркови;
- туристичка подручја, кампови и школске зоне;
- чистостамбена подручја;
- пословностамбена подручја, трговачко стамбена подручја и дечја игралишта;
- градски центар, занатска, трговачка, административно управна зона са становима, зона дуж аутопутева, државних путева и градских саобраћајница;
- индустријска, складишна и сервисна подручја и транспортни терминали без стамбених зграда.
- реализовање акустичког зонирања и одређивање тихих зона, односно заштићених подручја у којима су прописане граничне вредности од 50 dB (A) у току дана, односно 40 dB (A) у току ноћи.
- успостављање дрвореда у циљу заштите од буке.
- приступање изради локалног акционог плана заштите од буке у животној средини. - наставак мониторинга буке у складу са годишњим Програмима мониторинга, у циљу утврђивања свеобухватне слике о нивоу буке на простору обухвата плана.

2.5. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД НЕГАТИВНОГ УТИЦАЈА ПЛАНИРАНИХ НАМЕНА

Негативан утицај првенствено од производних, а и од неких услужних делатности се може очекивати у зонама пословања и услуга као и дуж оптерећених инфраструктурних коридора.

Постојећи објекти који не задовољавају критеријуме за заштитна одстојања морају применити најбоље расположиве технологије да би своје негативне утицаје на околину свели у границе своје парцеле. Уколико то није могуће, морају се преоријентисати на еколошки прихватљивију производњу или извршити премештање своје производње на погодну локацију.

Према потенцијалном еколошком оптерећењу дозвољава се изградња привредних предузећа, чије делатности не смеју угрожавати квалитет чинилаца животне средине у окружењу (вода, ваздух земља) изнад законом дозвољених нивоа.

У оквиру подручја плана **не могу** се налазити делатности и услуге:

- за које је обавезна израда студије о процени утицаја на животну средину „Листа 1“ Уредбе о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину,
- друге са „Листе 2“ Уредбе за које надлежни орган утврди кроз израду процене утицаја на животну средину да утицаја **има**.

У оквиру подручја плана се могу налазити делатности и услуге:

- друге са „Листе 2“ Уредбе за које надлежни орган утврди кроз израду процене утицаја на животну средину да утицаја нема (нпр. могу пројекти: под тачком 4.1. Цевоводи за транспорт гаса; 4.4. Цевоводи за транспорт отпадних вода; 4.6. Надземни далеководи високог напона; сви пројекти под тачком 12. Инфраструктурни пројекти; и сви пројекти под тачком 13. Туризам и рекреација;/ Остали пројекти са ове листе због врсте производње или капацитета се не могу градити).
- све друге које не загађују ваздух и које не изазивају прекомерну буку и вибрације.

2.6. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ

○ Заштита од пожара

У планским решењима, односно прописаним правилима уређења и грађења у обухвату Плана, уграђене су превентивне мере заштите од пожара, и то у смислу:

- обезбеђења безбедносних појасева у зонама којима се спречава ширење пожара;

- обезбеђења оптималне удаљености стамбених објеката и површина јавне намене од индустријских и производних зона;
- прописивања обавезе изградње спољашње и унутрашње хидрантске мреже у објектима, у складу са прописима, посебно за производне и друге намене у зони рада;
- капацитети планиране водоводне мреже као и капацитет изворишта обезбеђује довољне количине воде;
- планирана мрежа саобраћајница, приступних путева и пролаза за ватрогасна возила прописаним појасевима регулације обезбеђује приступ објектима;
- правилима грађења за објекте у грађевинским зонама и целинама утврђена је обавеза обезбеђивања приступа ватрогасним возилима.

У структури насеља, зелене површине и водотокови имају и улогу задржавања појавних пожара.

Да би се обезбедила заштита од пожара потребно је примењивати следеће смернице:

- при изградњи објеката поштовати важеће прописе противпожарне заштите;
- правилним размештајем објеката на прописаним одстојањима од суседних објеката смањити опасност преношења пожара;
- у склопу изградње мреже водоводних инсталација реализовати противпожарне хидранте.
- лако запаљиве и експлозивне материје складиштити и чувати под законом прописаним условима уз одговарајућу сагласност надлежних органа на планиране мере заштите од пожара;

Посебне мере заштите од пожара приликом изградње спроводе се применом одредаба важећих закона који се односе на заштиту од пожара (Закон о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18 - др. закони), Закона о смањењу ризика од катастрофа и управљању ванредним ситуацијама ("Сл. гласник РС", бр. 87/18), Правилника о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара ("Сл. гласник РС", бр. 3/18).

○ **Заштита од елементарних непогода и техничко технолошких несрећа**

Мере заштите од елементарних непогода обухватају превентивне мере за спречавање или ублажавање штетног дејства непогода, мере које се предузимају у случају непосредне безбедносне опасности или када наступе елементарне непогоде и мере ублажавања и отклањања последица, пре свега изазваних штета.

Планско подручје изложено је готово свим елементарним непогодама различитог интензитета, нарочито опасности од ванредних и опасних метеоролошких појава, клизишта, ерозије, пожара, земљотреса и др.

Правовременим предвиђањем, откривањем, праћењем и предузимањем превентивних и заштитних мера смањиће се ризик и последице ванредних и опасних метеоролошких појава (јаких пљускова кише и града, електричних пражњења и олујних ветрова) у пољопривредној производњи, насељима, привредним капацитетима и на далеководима.

Мерама заштите јавних путева, у првом реду подизањем заштитних „зелених“ појасева, прикупљањем и одвођењем атмосферских вода, као и изградњом асфалтног коловоза и појачаним одржавањем путева, обезбедиће се доступност насеља у периоду трајања и отклањања последица елементарних непогода. Реконструкцијом далековода на основу утврђеног оптерећења услед залеђивања обезбедиће се сигурније снабдевања подручја електроенергијом и безбедна експлоатација електроенергетских објеката у зимском периоду.

Биолошким и техничким радовима на површинама угроженим екцесивном, јаком и средњом ерозијом обезбедиће се антиерозиона заштита подручја.

○ **Заштита од земљотреса**

Подручје плана генералне регулације се налази у сеизмичкој зони 7о MCS до 8о MCS скале.

Због постојања одређеног сеизмичког ризика, применом превентивних мера није у потпуности могуће остварити потпуну заштиту људи и објеката. Зато се техничким мерама прописују услови и дефинишу оперативне мере спасавања, рашчишћавања рушевина као и збрињавање угроженог становништва. У дефинисаним планским решењима, односно правилима уређења и грађења прописаним овим Планом, узети су у обзир сви чиниоци који имају утицај на смањење последица изазаваних могућим земљотресом - изграђеност, спратност објеката, густина насељености, мрежа неизграђених површина и др. Исти су дефинисани у оптималним, односно дозвољеним границама, чиме се утицај могуће елементарне непогоде максимално умањује.

Основна мера заштите од земљотреса представља примену принципа асеизмичког пројектовања објеката, односно примену сигурносних стандарда и техничких прописа о градњи на сеизмичким подручјима. Урбанистичке мере заштите, којима се непосредно утиче на смањење повредивости територије, уграђене су у планска решења, при чему су дефинисане све безбедне површине на слободном простору - паркови, тргови, игралишта, које би у случају земљотреса представљале безбедне зоне за евакуацију, склањање и збрињавање становништва. Овим се обезбеђује одговарајући степен заштите људи и минимална оштећења грађевинских објеката, односно континуитет у раду објеката од виталног значаја у периоду након земљотреса.

Основне смернице које треба примењивати су следеће:

- обезбедити довољно слободних површина које прожимају урбане структуре, а посебно водити рачуна о габаритима, спратности, лоцирању и фундирању објеката;
- главне коридоре комуналне инфраструктуре потребно је водити дуж саобраћајница и кроз зелене површине и на одговарајућем одстојању од грађевина;
- обавезна је примена важећих сеизмичких прописа при реконструкцији постојећих и изградњи нових објеката.

Могућа заштита односи се на усклађен размештај функција и намена у простору и строго поштовање законских прописа о сеизмичким дејствима на конструкције, уз детаљно истраживање терена.

С обзиром на то да законска регулатива у овој области није у довољној мери развијена и усаглашена са светским стандардима, у смислу прописивања посебних мера заштите у примени је Правилник о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (Службени лист СФРЈ, бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).

○ **Заштита од атмосферских непогода**

Са циљем да се смањи утицај провале облака на настајање штета потребно је одржавати, односно прочишћавати постојеће потоке и поред истих не подизати објекте – зграде и ограде, које ће ометати проток воде до ушћа у веће водотоке.

Основне заштитне мере против ветрова – олуја су превентивне, јер од њиховог правилног и благовременог извршења у многостепеном ће зависити ефикасност оперативних мера.

Грађевинско техничке мере се базирају на елементима ојачања, било при изградњи самих објеката или изградњом нових.

Дентролошка мера се примењује како за постојеће објекте тако и за објекте предвиђене за градњу. Планским засађивањем високог дрвећа у одређеном распореду и ширини појаса, постижу се врло добри резултати од заштите ветра.

Топографске мере се примењују за насеља и објекте који треба да се граде. Зато је потребно да се добро простудира конфигурација терена (испупчења, удубљења, надморска висина и сл.).

Метеоролошке мере као и услови треба да одиграју значајну улогу при одређивању локације за нове објекте. Зона ветра, јачина, временски периоди појављивања ветра у току годишњег доба и сл. су веома важни подаци, јер ветар посредним путем може да изазове велике штете (стварање наноса или лавина).

Исто тако као важна мера је и систематско праћење наилаaska ветра и благовремено упозоравање становништва о надолазећим опасностима како би се оно заштитило на време.

○ **Заштита од акцидентних загађења**

Акциденти се могу десити на станици за снабдевање горивом код непрописног складиштења, утовара, истовара или транспорта запаљивих материја и коришћења застареле технологије код претакања.

За ову врсту објеката на основу овог Плана, у складу са законском процедуром, утврђује се потреба израде Студије о процени утицаја на животну средину и свакодневна контрола примене прописаних мера заштите.

У случају саобраћајних акцидентата могуће су штете на самом извору, односно нема опасности по шире окружење. На основу важећих прописа транспорт опасних, отровних и експлозивних материјала није дозвољен у насељима. Детаљније мере заштите прописују се у одговарајућим проценама утицаја пројеката за саобраћајнице, односно у поступцима за руковање и транспорт опасним, отровним и експлозивним материјама, као и складиштењу, претовару и транспорту нафтних деривата.

Акциденте могу изазвати и непрописно одлагање комуналног отпада, изливање непречишћених употребљених отпадних вода на отворене површине, као и код индустријских погона. Спречавање акциденталних удеса свих врста могуће је само уз одговорно извођење превентивних мера и мера строгог надзора и контроле.

Неповољни утицаји геодинамичких процеса (ерозије, флувијалне ерозије, механичке и хемијске суфозије, клижења и пужења, као и ликвидације), које могу имати одлике акцидентних ситуација – релативно брза, велика оштећења објеката инфра и супраструктуре, у смислу интензитета и броја, спречавају се правовременом анализом стабилности терена и геофизичких услова за изградњу, као и дефинисањем адекватних правила изградње, коришћења и уређења простора.

У циљу побољшања заштите од акцидентата потребна је израда мапе хазарда за територију плана генералне регулације.

○ **Заштита од нејонизујућих зрачења,**

обухвата услове и мере заштите здравља људи и заштите животне средине од штетног дејства нејонизујућих зрачења, услове коришћења извора нејонизујућих зрачења и представљају обавезне мере и услове при планирању, коришћењу и уређењу простора.

По природи технолошког процеса, у току редовног рада, у трафостаницама и преносним системима (кабловима под напоном), постоје електрична и магнетна поља као вид нејонизујућег зрачења, које се стварају провођењем наизменичне електричне струје у надземни проводницима, а зависе од висине напона, јачине струје и растојања. Такође, ова зрачења се могу јавити и у антенским стубовима и репетиторима мобилне телефоније. Приликом избора локације и технологије ових објеката, потребно је евентуално нејонизујуће (електормагнетно зрачење) свести на минимум, избором најповољнијих и најсавременијих технологија, а у складу са прописима.

По међународним стандардима прописани су следећи критеријуми:

- дозвољена ефективна вредност електричног поља унутар електроенергетских објеката или у близини надземних водова којем може бити повремено изложено особље на пословима одржавања објеката износи $K_{eff} = 10 \text{ kV/m}$,
- дозвољена ефективна вредност магнетне индукције унутар електроенергетских објеката или у близини надземних водова којој може бити повремено изложено особље на пословима одржавања објеката износи $B_{eff} = 500 \text{ } \mu\text{T}$.

Посебне мере из домена заштите од нејонизујућег зрачења прописане су Законом о заштити од нејонизујућих зрачења („Сл.гласник РС” бр. 36/09).

За објекте трафостаница и преносне мреже који представљају изворе нејонизујућег зрачења нискофреквентног електромагнетног поља од посебног интереса, као и изворе високофреквентног електромагнетног поља треба обезбедити да у зонама повећане осетљивости буду испоштована базична ограничења изложености становништва,

електричним, магнетским и електромагнетским пољима, према Правилнику о границама излагања нејонизујућим зрачењима.

У циљу заштите од нејонизујућег зрачења није дозвољено планирање и постављање уређаја и припадајућег антенског система базних станица мобилне телефоније на објектима: дечијих вртића, школа, простора дечијих игралишта. Минимална удаљеност базних станица мобилне телефоније од дечијих вртића, школа и простора дечијих игралишта, односно ивице парцеле дечијег вртића и дечијих игралишта, не може бити мања од 100 m.

Антенски системи базних станица мобилне телефоније у зонама повећане осетљивости, могу се постављати на стамбеним и другим објектима на антенским стубовима под условом да:

- висинска разлика између базе антене и тла износи најмање 15 m,
- удаљеност антенског система базне станице и стамбеног објекта у окружењу, у зони главног снопа зрачења антена, износи најмање 30 m,
- удаљеност антенског система базне станице и стамбених објеката у окружењу може бити мања од 30 m, искључиво када је висинска разлика између базне антене и кровне површине објекта у окружењу износи најмање 10 m.

Антенски системи базних станица мобилне телефоније, који се поставља на кровној површини стамбеног објекта не сме бити видљив из стамбеног објекта или терасе стамбеног објекта на који се поставља.

Код постављања радио-базних станица мобилне телефоније треба ограничити број станица које се могу постављати у насељеним местима (градској зони) -због кумулативног ефекта зрачења, и узети у обзир петиције грађана против постављања базних станица у насељеним местима-осим ограничења постављања у близини вртића, школа и дечијих игралишта.

При пројектовању антенских система базних станица мобилне телефоније узети у обзир избор и дизајн и боју антенских система у односу на објекат или окружење на ком се врши његова инсталација, те потребу/неопходност маскирања базне станице.

У току експлоатације базне станице не постоји загађивање ваздуха, земљишта и воде, нити долази до производње буке, вибрација и топлоте. Базне станице функционишу у опсегу 900MHz и 1800MHz. Повећана концентрација електромагнетне енергије у овом опсегу на људима изазива ефекте који се могу поделити у две основне категорије. Топлотне ефекте и стимулативне ефекте. Топлотни ефекат се огледа у промени температуре дела тела изложеног повећаној концентрацији електромагнетне емисије. То значи да се ткиво у том делу загрева. Стимулативни ефекат се огледа у појави надражаја нервних мишићних ћелија што у извесним ситуацијама може изазвати већу раздражљивост и умор. Како би се избегла повећана зрачења и негативан утицај неопходно је изабрати праву локацију базних радио станица, у складу са горе наведеним параметрима.

Како би спречила појава кумулативног и синергијског утицаја и предупредила појава негативних утицаја на квалитет чинилаца животне средине, обавезна је израда Студија о процени утицаја на животну средину, са детаљном анализом могућих утицаја и описом мера заштите.

Мере и услови заштите животне средине:

- могуће садржаје, намену објеката и њихов положај на парцели у зони заштите далековода одредити узимајући у обзир негативни утицај електромагнетног поља далековода на здравље људи и околину, односно дефинисане заштитне зоне, у складу са чланом 218. Закона о енергетици („Службени гласник РС“, број 145/14, 95/18 - др.закон, 40/21, 35/23 - др.закон, 62/23, 94/24 и 109/25 - др.закон) а које износе:
- у заштитном појасу далековода није дозвољена изградња објеката намењених становању, слободним зеленим површинама са дечијим игралиштима уз становање, јавним установама дечије, социјалне и здравствене заштите, спорту и

рекреацији, као и објекта намењених обављању делатности које подразумевају дужи боравак људи;

- уколико се у оквиру предметног подручја планира изградња трафостаница, исте пројектовати и изградити у складу са важећим нормама и стандардима прописаним за ту врсту објекта, а нарочито:
- одговарајућим техничким и оперативним мерама обезбедити да нивои излагања становништва нејонизујућим зрачењима, након изградње трафостаница, не прелазе референтне граничне нивое излагања електричним, магнетским и електромагнетским пољима, у складу са Правилником о границама излагања нејонизујућим зрачењима („Службени гласник РС“, број 16/25), и то: вредност јачине електричног поља (E) не прелази 2 kV/m, а вредност густине магнетског флукса (B) не прелази 40 μT,
- обезбедити одговарајућу заштиту подземних вода постављањем непропусне танкване за прихват опасних материја из трансформатора трафостанице; капацитет танкване одредити у складу са укупном количином трансформаторског уља садржаног у трансформатору,
- није дозвољена уградња трансформатора који садржи полихлороване бифениле (PCB),
- након изградње трансформаторских станица извршити: (1) прво испитивање, односно мерење: нивоа електричног поља и густине магнетског флукса, односно мерење нивоа буке у околини трансформаторске/их станице/а, пре издавања употребне дозволе за исту/е, (2) периодична испитивања у складу са законом и (3) достављање података и документације о извршеним испитивањима нејонизујућег зрачења и мерењима нивоа буке надлежном органу у року од 15 дана од дана извршеног мерења;

Инвеститор је дужан да се обрати надлежном органу за заштиту животне средине који ће утврдити потребу израде Студије о процени утицаја.

○ **Услови заштите од ратних дејстава**

На подручју плана нема посебних услова за одбрану земље од ратних дејстава.

Прописују се општи услови и смернице за заштиту становништва.

Евакуација становништва, материјалних добара и организација производње у условима непосредне ратне опасности, задатак је надлежних служби Министарства одбране и цивилне заштите. Решењем система саобраћаја, пре свега, и планираним профилима саобраћајница, омогућена је израда ових планова и формирање алтернативних праваца.

У све сегменте плана уграђени су елементи заштите становништва и материјалних добара, који су дефинисани кроз:

- повезивање насеља са ПТТ системом и високонапонском електроенергетском мрежом из најмање два правца кроз прстенасто повезивање чиме се омогућује функционисање у случају разарања једног од праваца;
- прстен примарних саобраћајница обезбеђује у случају ратних разарања нормално функционисање насеља и могућност несметане евакуације становништва, коришћењем алтернативних праваца.

Заштита становништва и материјалних добара обезбеђује се уз поштовање следећих услова:

- планирана изградња и размештај објекта обезбеђује оптималну проходност у условима рушења и пожара, при чему се коридори саобраћајница својом ширином обезбеђују од домета рушења и пожара, а у склопу тога обезбеђене су слободне површине које прожимају изграђену структуру насеља;
- планирана мрежа саобраћајница обезбеђује несметан саобраћај уз могућност лаке и брзе промене праваца саобраћајних токова;
- обезбедити поуздано функционисање инфраструктурне мреже (ПТТ линије, електроенергетска мрежа и водовод) у ванредним приликама;

- обезбедити што више објеката веће отпорности на утицаје борбених дејстава, уз изградњу ојачаних подрумских простора у деловима насеља у којима подземне воде не могу да имају негативан утицај.

У складу са Закона о смањењу ризика од катастрофа и управљању ванредним ситуацијама ("Сл. гласник РС", бр. 87/18) важе следећа правила:

- као јавна склоништа могу се користити и постојећи комунални, саобраћајни и други инфраструктурни објекти испод површина тла, прилагођени за склањање.
- инвеститор је дужан да приликом изградње нових комуналних и других објеката у градовима прилагоди те објекте за склањање људи.
- приликом изградње стамбених објеката са подрумима, над подрумским просторијама, гради се ојачана плоча која може издржати урушавање објекта

3. ПОСЕБНИ УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ

У складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл. гласник РС“, бр. 22/15 и 10/26) дефинисани су услови за планирање простора јавних саобраћајних и пешачких површина, прилаза до јавних објеката и пројектовање објеката (стамбених, објеката, за јавно коришћење и др.), као и посебних уређаја у њима, којима се обезбеђује несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

Објекти за јавно коришћење, у смислу овог правилника, а налазе се у оквиру Плана јесу сви објекти намењени за јавно коришћење као и саобраћајни објекти

Прилаз до објекта предвиђа се на делу објеката чији је приземни део у нивоу терена или је мање уздигнут у односу на терен. Савладавање висинске разлике између пешачке површине и прилаза до објекта врши се:

- 1) рампама за пешаке и инвалидским колицима, за висинску разлику до 76 cm;
- 2) спољним степеницама, степеништем и подизним платформама, за висинску разлику већу од 76 cm.

За савладавање висинских разлика до 76 cm између две пешачке површине и на прилазу до објекта врши се применом **рампи** тако да :

- Да нагиб рампе није већи од 5% (1:20), а изузетно може износити 8.3%(1:12) за кратка растојања до (до 6m);
- Највећа дозвољена укупна дужина рампе у посебном случају износи 15m;
- Рампе дуже од 6m, највише до 9m у случају да су мањег нагиба, раздвајају се одмориштима најмање дужине 150cm;
- Најмања чиста ширина рампе за једносмерни пролаз износи 90 cm, а уколико је двокрака, чиста ширина рампе износи минимум 150 cm, са подестом од минимум 150 cm.
- Рампе треба да су заштићене ивичњацим висине 5 cm, ширине 5-10 cm и опремљене са обе стране двовисинским рукохватима подесног облика за прихватање на висини од 70 cm, односно 90 cm.
- Рампа треба да је чврста, равна и отпорна на клизање.

Највиши попречни нагиб уличних тротоара и пешачких стаза управно на правац кретања износи 2%.

У пешачким коридорима се не постављају стубови, рекламни панои или друге препреке, док се постојаће препреке видно обележавају.

Место пешачких прелаза је означено тако да се јасно разликује од подлоге тротоара. Пешачки прелаз је постављен под правим углом према тротоару. За савладавање висинске разлике између коловоза и тротоара користите се закошени ивичњаци који се изводе у ширини пешачког прелаза и у нивоу коловоза, са максималним нагибом закошеног дела до 8,3%, а ако је технички неизводљиво у изузетним случајевима до 10%.

Знакови се на зидовима постављају на висини од 140 см -160 см изнад нивоа пода или тла, или ако то није могуће на висини која је погодна за читање. Висина слова на знаковима не сме бити мања од 1,5 см за унутрашњу, односно 10 см за спољашњу употребу.

4. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

Када је реч о мерама, под енергетском ефикасношћу подразумевају се мере које се примењују у циљу смањења потрошње енергије. Без обзира да ли је реч о техничким или нетехничким мерама, или о променама у понашању, све мере подразумевају исти, или чак и виши, степен оствареног комфора и стандарда. Најчешће мере које се предузимају у циљу смањења губитака енергије и повећања енергетске ефикасности су:

- замена необновљивих енергената обновљивим
- замена енергетски неефикасних портошача ефикасним
- изолација простора који се греје
- замена дотрајале столарије у просторима који се греју
- уградња мерних и регулационих уређаја за потрошаче енергије
- увођење тарифних система од стране дистрибутера који ће подстицати штедњу енергије и сл.

Овим Планом се секторски дефинишу регулаторне и подстицајне мере, као и техничке и организационе мере.

Приликом пројектовања стамбеног или пословног простора потребно је придржавати се следећих прописа:

- Закона о планирању и изградњи;
- Закона о ефикасном коришћењу енергије („Сл. гласник РС”, бр. 25/13 и 40/21);
- Правилника о енергетској ефикасности зграда (Сл.гл.РС бр.61/11); и
- Правилника о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда (Сл.гл.РС бр.69/12, 44/18-др.закон, 111/22 и 102/25).

Сектор саобраћаја - У сектору саобраћаја у планском периоду неопходно је:

- дефинисање Програма развоја саобраћајне инфраструктуре, Програма развоја јединственог и ефикасног транспортног система, Програма развоја интегрисаног превоза путника у градском, приградском и међуградском саобраћају, Програма безбедности саобраћаја и смањења негативних утицаја на животну средину и Програма увођења информационих система;
- иновација возног парка у свим секторима ; старост возног парка је поред других и са аспекта енергетске ефикасности једно од кључних питања.
- израда плана урбане мобилности.

Сектор зградарства - У овом сектору дефинисане су следеће мере и активности, које је потребно реализовати у поступку спровођења Плана генералне регулације:

- увођење нових видова и облика загревања (прелазак са грејања на електричну енергију);
- употреба нове генерације расветних уређаја/сијалица у домаћинствима и пословним објектима;
- примена СРПС и других пратећих стандарда о пројектовању стамбених зграда и термичкој заштити, чиме је могуће смањити пројектну инсталисану снагу за грејање за 30-40 % и остварити приближно толику уштеду у енергији за грејање;
- прелазак са паушалног обрачуна потрошње енергије на обрачун према мерењу потрошње топлотне енергије увођењем додатних уређаја;
- оснивање подстицајних фондова за побољшање топлотне заштите постојећих стамбених зграда.

5. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ

Минимални степен комуналне опремљености грађевинског земљишта за све стамбене намене високих густина и мешовите намене високих густина, који је потребан за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе, подразумева:

- Решен директан излаз на јавну саобраћајницу (уз сагласност ЈП Пuteва Србије на прикључак на државни пут);
- Услове за електроенергетски прикључак;
- Услове за прикључење на градски водовод;
- Прикључење на градску канализациону мрежу;
- Прикључење на даљински систем грејања или гасоводну мрежу.

Минимални степен комуналне опремљености грађевинског земљишта за све производне и пословне и услужне намене са већим саобраћајним оптерећењем и манипулативним површинама (складишта, стоваришта, бензинске пумпе, велики маркети, радионице...), који је потребан за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе, подразумева:

- Решен директан излаз на јавну саобраћајницу (уз сагласност ЈП Пuteва Србије на прикључак на државни пут);
- Услове за електроенергетски прикључак;
- Услове за прикључење на градски водовод;
- Прикључење на градску канализациону мрежу и интерни систем каналисања отпадних вода који подразумева сакупљање и пречишћавање фекалних и других отпадних вода у оквиру комплекса, у складу са прописима, уз обезбеђење одговарајућег квалитета пречишћених вода и услова за њихову евакуацију (у реципијент, односно у канализациону мрежу).

Минимални степен комуналне опремљености грађевинског земљишта за стамбене намене средњих густина, мешовите намене средње густине и намене туризам (осим апартманско-пансионски), који је потребан за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе, подразумева:

- Решен директан на јавну саобраћајницу;
- Услове за електроенергетски прикључак;
- Услове за прикључење на градски водовод;
- Прикључење на градску канализациону мрежу.

Минимални степен комуналне опремљености грађевинског земљишта за стамбене намене ниских и малих густина и туризам апартманско-пансионски, који је потребан за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе, подразумева:

- Решен излаз на јавну саобраћајницу (директно или преко приступног пута);
- Услове за електроенергетски прикључак;
- Услове за прикључак на водовод или бунар са редовно контролисаном водом,
- Прикључење на градску канализациону мрежу. До изградње канализационе мреже, дозвољава се одвођење отпадних вода у водонепропусну септичку јаму.

Минимални степен комуналне опремљености грађевинског земљишта за површине јавне намене, који је потребан за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе, подразумева:

- Решен излаз на јавну саобраћајницу;
- Услове за електроенергетски прикључак;
- Услове за прикључење на градски водовод;
- Прикључење на градску канализациону мрежу.
- Прикључење на систем за грејање (топловод, гасовод)

За цело подручје плана препоручује се прикључење на гасоводну/топловодну мрежу или коришћење неког алтернативног вида енергије за загревање у циљу заштите и очувања квалитета животне средине.

6. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ЗА ДАЉУ ПЛАНСКУ РАЗРАДУ

Правила утврђена овим Планом су правила за изградњу објеката на територији планског обухвата. За подручја у обухвату овог плана за који се предвиђа израда Плана детаљне регулације правила су усмеравајућа, док су код директног спровођења плана и израде урбанистичког пројекта правила обавезујућа.

Општа правила изградње и регулације примењиваће се на основу важеће законске регулативе, а посебна правила за изградњу објеката на грађевинском земљишту су прописана овим планом, у складу са локалним условима.

Уколико се правило за одређену намену разликује (посебна правила у оквиру поглавља 7.6. Правила изградње површина и објеката осталих намен) од правила прописаних у општим правилима (поглавље 7.2. Општа правила уређења и грађења), примењује се правило за ту намену из поглавља 7.6.

7. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПРОСТОРА

7.1. ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ МОГУ ГРАДИТИ У ОКВИРУ ПЛАНА

Намене дефинисане графичким прилогом бр. 5. "Планирана намена површина" представљају преовлађујућу, доминантну намену на том простору, што значи да заузимају најмање 50% површине парцеле у којој је означена та намена.

- Свака намена подразумева и друге компатибилне намене.
- На нивоу појединачних грађевинских парцела намена дефинисана као компатибилна може бити и доминантна или једина. У случају изградње појединачних објеката компатибилне намене **важе правила грађења намене која се гради, осим у појединачним случајевима дефинисаним у посебним правилима грађења.**
- На основу правила уређења, урбанистичких показатеља и правила грађења добијају се услови уређења и капацитет парцеле (блока).
- Постојећи објекти који имају параметре (висину објекат, индекс заузетости) веће од максимално прописаних у плану, се задржавају, уз могућност реконструкције у постојећим параметрима осим у појединачним случајевима дефинисаних правилима овог плана.
- Постојећи објекти намене која није компатибилна претежној намени блока се не могу дограђивати са постојећом наменом. У случају промене намене у компатибилну намену важе правила за нову намену објекта.

Подручје плана подељено је на просторне целине, према положају, времену настајања, морфолошким и другим карактеристикама, и подцелине као специфични делови просторних целина у оквиру којих су прописана правила уређења и правила грађења (графички прилог бр.6. Подела на зоне и целине).

У оквиру грађевинског подручја дефинисане су површине јавне намене и површине осталих намена.

Планиране површине за јавне намене обухватају постојеће земљиште и земљиште планирано за изградњу, али и препоручене намене друштвеног стандарда које се овим планом не планирају као површине јавне намене, већ је за њих прописана израда планова детаљне регулације:

- Објекте јавних функција и служби (друштвени стандард):
 - Управа и администрација (1. Посебна намена).
 - Образовање (1. Матична основна школа " Вера Благојевић " - 8 разреда; 2. Истурено одељење у Горњој Ковиљачи - 4 разреда.
 - Дечија и социјална заштита (1. Комбинована дечија установа (вртић, предшколско) - "Пинокио"; 2. Дом за незбринуту децу; 3. Центар за азил.

- Здравство (1. Дом здравља; 2. спец. болница за рехабилитацију; 3. Општа болница; 4. Рехабилитациони центар (јавно - остало партнерство).
- Култура и наука: 1. Музеј - културни центар); 2. Изложбени простор посвећен Церској битци; 3. Дом културе.
- Јавне намене у оквиру мешовитих намена (1. Месна заједница; 2. Пошта.
- Друштвени стандард (1. предлог Средња школа и ђачки дом (тачно ће се одредити израдом ПДР); 2. Омладински камп (тачно ће се одредити израдом ПДР); 3. Геронтолошки центар – површине за друштвени стандард овим планом се не дефинишу као површине јавне намене, већ се прописује израда ПДР уколико је потребно дефинисати површине јавне намене.
- Површине за спортске објекте и комплексе и јавно зеленило:
 - Спорт и рекреација (1. Школски терен; 2. Фудбалски терен; 3. Отворени терени; 4. Бањске плаже (УП).
 - Зеленило - Бањски парк; Парк шума; Уређене зелене површине; Сквер, трг; Меморијални парк Гучево (УП).
- Комуналне и инфраструктурне површине и објекти:
 - Комуналне површине и објекти (1. Пијаца; 2. и 3. ЈКП Водовод - црпна станица, бунар; 4. Гробље; 5. Фекална црпна станица.
 - Инфраструктурне површине и објекти (6. ТС 35 kV; 7. Антенск стуб; 8. фек. црпна станица).
- Саобраћајна инфраструктура:
 - Путно земљиште (саобраћајнице, пешачке стазе, јавне паркинг површине и путно зеленило).
 - Железничко земљиште.

Површине осталих намена намењене су за :

- Становање:
 - Становање високе густине,
 - Становање средње густине (породично и вишепородично),
 - Становање ниске густине,
 - Становање мале густине;
- Мешовите намене,
- Производња и пословање,
- Пословање и услуге,
- Туризам:
 - Туристички комплекси и хотелско апартмански туризам,
 - Апартманско – пансионски туризам,
 - Здравствено бањски туризам;
- Верски објекти,
- Спорт и рекреација,
- Остало зеленило,
 - Површине у зонама заштите са објектима за уклањање.

Ван грађевинског подручја су:

- Шуме и шумско земљиште,
- Пољопривредно земљиште,
- Водно земљиште.

7.2. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

Општим правилима уређења и грађења дефинисана су правила која се примењују као основ приликом спровођења предметног плана генералне регулације, као и основ за правила за непосредно спровођење предметног плана генералне регулације (израдом урбанистичког пројекта).

Општа правила уређења и грађења односе се на све намене и зоне и све врсте градских блокова унутар тих намена.

7.2.1. ОПШТА ПРАВИЛА РЕГУЛАЦИЈЕ, НИВЕЛАЦИЈЕ И ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

ОПШТА ПРАВИЛА ЗА РЕГУЛАЦИЈУ

Регулација простора се заснива на систему елемената регулације, и то:

- урбанистичким показатељима (намена, индекс заузетости, спратност објекта);
- урбанистичким мрежама линија (регулациона линија, грађевинска линија, осовинска линија саобраћајнице, гранична линија зоне);
- правилима изградње (постављање објекта, удаљеност објекта, висина објекта, постављање ограде, паркирање и гаражирање и др.).

За урбанистичке параметре: индекс заузетости и спратност објекта, у плану су дате максималне вредности које се код директног спровођења плана не могу прекорачити осим ако то није посебно прописано за одређену зону, намену или посебан случај.

За урбанистичке параметре: величина парцеле, удаљења грађевинске линије (сва удаљења), проценат зеленила, број паркинг места, у плану су дате минималне вредности које се код директног спровођења плана не могу прекорачити осим ако то није посебно прописано за одређену зону, намену или посебан случај.

Регулациона линија јесте линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене:

- Регулациона линија и осовина саобраћајнице јавног пута су основни елементи за утврђивање саобраћајне мреже.
- Регулациона линија и осовина нових саобраћајница утврђују се у односу на постојећу регулацију и парцелацију, постојеће трасе саобраћајница и функционалност саобраћајне мреже.
- Уколико планирана линија регулације на делу планираном за тротоар или објекат за одводњавање прелази преко једног дела објекта, тротоари се на том делу не изводе, а за објекат се могу издати локацијски услови за радове у овире постојећег габарита. За све нове објекте или доградњу постојећих, локацијски услови се издаје према планираној регулацији.
- Насељска (примарна и секундарна) мрежа инфраструктуре (водовод, канализација, ТТ мрежа, гасна мрежа, даљинско грејање) по правилу се поставља у појасу регулације.
- Појаси регулације се утврђују за постављање инфраструктурне мреже и јавног зеленила (дрвореди, паркови) у зонама парцела карактеристичне намене (јавног пута) као и ван тих зона (далеководи, нафтоводи, магистрални гасоводи, топловоди и сл.).
- Саобраћајним решењем датим у Плану, обезбеђен је несметан пролаз, извођење и функционисање коловоза свих саобраћајница у обухвату Плана. Постоји могућност минималног одступања геометрије саобраћајница планског решења у односу на фактичко стање. Из овога произилази да се ширина тротоара, приликом извођења саобраћајнице, прилагођава условима на терену а одводњавање са коловозних површина се решава такође у зависности од локалних просторних могућности и уз сагласност управљача јавног пута на техничко решење.

Нивелација

Планом је дефинисана нивелација јавних површина; висинске коте на раскрсницама улица су базни елементи за дефинисање нивелације осталих тачака које се добијају интерполовањем. Нивелација је генерална, при изради пројектне документације она се може прецизније и тачније дефинисати у складу са техничким захтевима и решењима. Нивелација површина дата је у графичким прилозима под бројем 3. „Регулационо нивелациони план“.

Правила за регулацију блока

Регулација блока, односно његова величина и облик, дефинишу се одређивањем регулационих линија. Планом генералне регулације графички је дефинисана мрежа блокова према расположивим катастарским подлогама, ситуационом снимку и ортофото снимку.

Регулациона линија блока је линија која раздваја површине јавне намене (улице, тргови, приступи) и остале површине блока.

У даљој детаљнијој планској разради могуће је редифинисање регулационе линије блокова, проширивањем постојећих регулација околних саобраћајница на ткиво блока, а такође је могуће уситњавање блокова увођењем нових саобраћајница.

Вертикална регулација блока најчешће није јединствена него само преовлађујућа.

Висина новог објекта условљена је преовлађујућом висином објеката у блоку и објеката у наспрамном блоку.

У блоковима где су висине објеката уједначене, екстремно ниски појединачни објекти приликом надградње или замене новим (осим за објекте који су под неким видом заштите) могу се усагласити са преовлађујућом висином објеката у блоку, без обзира на урбанистичке параметре блока, који, у том случају, могу бити и прекорачени.

У правилима грађења вертикална регулација је дата као максимална за одређену намену.

Правила за положај објеката

У односу на суседне парцеле, објекти могу бити постављени:

- слободностojeћи, када објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле – овај тип изградње је најзаступљенији у Плану.
- у прекинутом низу и као двојни објекти, када објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле - овај тип изградње се дозвољава код објеката становања и мешовитих намена код парцела са ужим фронтом према улици. Потребно је да објекти имају усклађено архитектонско обликовање (висине венаца, слемена, парапета, прозора, и сл).
- у непрекинутом низу (ивична градња) када објекат додирује обе бочне линије грађевинске парцеле. Изградња у непрекинутом низу ретко је заступљена на подручју Бање Ковиљаче. Изузетно се може дозволити у зони 2, на парцелама уз улицу Маршала Тита, у том случају потребно је да објекти имају усклађено архитектонско обликовање (висине венаца, слемена, парапета, прозора, и сл).

На објектима у непрекинутом и прекинутом низу бочни зидови објеката који су на граници парцеле изводе се без могућности отварања прозорских отвора.

Правила за одређивање зоне градње – постављање грађевинске линије

– Планирани објекти:

Грађевинска линија јесте линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта.

Грађевинска линија даје максималну границу градње, односно одређује **зону градње**, у коју се уписују основе објекта.

Основе свих етажа (подземне, приземље и друге надземне етаже) објекта могу бити мање од максималне границе градње која је одређена грађевинским линијама (удаљењем од регулационе линије и од бочних и задње граница парцеле). Удаљење од регулационе линије је дефинисано на графичком прилогу бр. 3 Регулационо нивелациони план (цртежи бр. 3.1-3.25). Удаљења од бочних и задње границе парцеле, као и удаљења од објеката на суседним парцелама, овим Планом, је прописано у појединачним правилима грађења за сваку намену.

Све подземне и надземне етаже објекта налазе се унутар вертикалних равни дефинисаних грађевинским линијама. Свака етажа може имати различиту грађевинску линију, с тим да није дозвољена изградња било ког дела објекта (осим крова) ван одређене зоне градње.

Све грађевинске линије у границама парцеле морају бити постављене тако да:

- не представљају сметњу функционисању објекта на парцели,
- не представљају сметњу при постављању мреже инфраструктуре,
- не смеју да угрозе функционисање и статичку стабилност постојећих објеката на суседним парцелама.

Грађевинска линија може да буде на одговарајућој регулационој линији, или да буде повучена од регулационе линије ка унутрашњости блока (парцеле).

Грађевинска линија за надземне, подземне објекте и делове објекта који су у систему функционисања саобраћаја (подземни пешачки пролази, подземне гараже) и комуналних постројења дефинише се у појасу регулације јавних површина.

Грађевинска линија надземних, подземних објеката и делова објекта који нису у систему функционисања саобраћаја и комуналних постројења не могу изаћи из оквира регулационе линије.

Грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклапати са бочним и задњом границом парцеле, а према регулационој линији може се поклапати са регулационом или са надземном грађевинском линијом у складу са правилима зоне. Подземна етажа у функцији гараже може заузимати онај део парцеле на ком нису планиране незастрте зелене површине (површина парцеле умањена за минималан проценат зеленила на парцели прописан посебним правилима). Подземна грађевинска линија не сме да прелази границе парцеле.

Уколико је грађевинска линија приземља постављена на минимално прописаним одстојањима, нису дозвољени еркери и други препусти ван грађевинске линије приземља, на делу објекта према регулационој линији, унутрашњем дворишту као ни према бочним границама парцела, односно према суседним објектима. Уколико је грађевинска линија приземља повучена у односу на минимално прописана одстојања, дозвољени су препуштени елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) до линије минимално прописаних одстојања (линије зоне градње).

Одступања делова објеката од предходних правила дефинисана су на следећи начин:

- Кровови у нагибу, ка суседним парцелама морају бити удаљени (у хоризонталној пројекцији) мин. 1 m од границе суседне парцеле.
- Излог трговинске радње може бити препуштен у односу на грађевинску, односно регулациону линију максимално 30 cm, под условом да је минимална ширина тротоара 3,0m.
- Транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже могу бити препуштени у односу на грађевинску, односно регулациону линију 2,00 m на целој ширини објекта са висином изнад 3,00 m;
- Платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом могу бити препуштени у односу на грађевинску, односно регулациону линију 1,00 m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00 m, а у пешачким зонама према конкретним условима локације;
- Конзолне рекламе - 1,20 m на висини изнад 3,00 m
- Испред регулационе линије зграде, у простору јавне саобраћајнице, не могу се накнадно градити степеништа и улази, а за реконструкцију заштићеног објекта - споменик културе, може се применити и другачије решење са циљем враћања аутентичног изгледа зграде у складу са условима Завода за заштиту споменика културе.

– **Планирани објекти:**

Сви постојећи објекти задржавају постојеће грађевинске линије до замене објекта новим. Све нове интервенције на постојећим објектима, морају да се ускладе са правилима дефинисаним у правилима за интервенције на постојећим објектима за сваку намену.

У циљу постизања енергетске ефикасности постојећих зграда треба водити рачуна о очувању функционалне и обликовне целовитости зграде. Када то није искључено другим прописима, дозвољено је накнадно извођење спољне топлотне изолације зидова. Када је зид који се санира на регулационој линији, дозвољава се да дебљина накнадне термоизолације са свим завршним слојевима буде до 15 cm унутар јавног простора. Када је зид који се санира на граници са суседном парцелом треба дозволити постављање накнадне спољне изолације дебљине до 15 cm, уз сагласност суседа. Када то просторне околности омогућавају, дозвољено је накнадно формирање стакленика ако се елаборатом докаже побољшање енергетске ефикасности зграде. Приликом енергетске санације постојећих зграда, еркери и други истурени делови као што су двоструке фасаде, стакленици, застакљене терасе и лође-стакленици, чија се

грађевинска линија поклапа са регулационом линијом могу прелазити регулациону линију и то:

- максимално 0,6m од грађевинске линије ако је тротоар мањи од 3,5 m и ако је растојање до суседне насупротне зграде мање од 12 m и то максимално на 50% површине уличне фасаде и на минималној висини од 3 m изнад тротоара; изузетно код двоструких фасада дозвољено је целокупно покривање фасаде изнад минимално дозвољене висине;
- максимално 0,9 m од грађевинске линије уколико је тротоар већи од 3,5 m, а ширина улице од 12 до 15 m и то максимално на 50% површине уличне фасаде и на минималној висини од 3 m изнад тротоара; изузетно код двоструких фасада дозвољено је целокупно покривање фасаде изнад минимално дозвољене висине;
- максимално 1,2 m ако је тротоар већи од 3,5 m, а ширина улице већа од 15 m и то на максимално 50% површине уличне фасаде и на минималној висини од 3 m изнад тротоара; изузетно код двоструких фасада дозвољено је целокупно покривање фасаде изнад минимално дозвољене висине;
- већи испади надземних етажа у односу на грађевинску линију од наведених нису дозвољени;
- испади на деловима објеката у компактним блоковима оријентисани према улици не смеју угрожавати приватност суседних објеката.

○ **ПРАВИЛА ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈУ У БЛОКУ**

Грађевинска парцела јесте део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђења за изградњу.

Услови за могуће трансформације (парцелацију и препарцелацију) парцела ближе су дефинисани у оквиру правила грађења за поједине зоне односно намене са истим правилима грађења.

Промена граница постојеће парцеле и формирање нових се врши на основу општих правила за парцелацију и препарцелацију и на основу посебних правила за одређену намену и тип блока, дефинисаних овим правилима грађења. Новоформиране парцеле треба да имају геометријску форму што ближе правоугаонику или другом облику који је прилагођен терену, планираној намени и типу изградње.

Подела постојеће парцеле на две или више мањих парцела врши се под следећим условима:

- подела се врши у оквиру граница парцеле;
- приступ на јавну површину новоформираних парцела може се обезбедити и са сукорисничких површина, преко парцеле приступног пута;
- поделом се не могу формирати парцеле које су субстандардне у погледу величине и начина градње у односу на планирани тип изградње.

Ако се грађевинска парцела не ослања, односно нема прилаз директно на јавну саобраћајницу, њена веза са јавном саобраћајницом се остварује преко приступног пута максималне дужине 50 m чија је минимална ширина:

- 1) за становање 4,5m
- 2) за производно занатство, грађевинарство и складишта 5,0m
- 3) за услужно-пословне делатности 4,5m
- 4) за приватне пролазе 2,5m
- 5) за пешачке стазе 1,5m

Уколико је приступ парцели дужи од 50 m, мора се формирати саобраћајница према правилима дефинисаним у поглављу 7.5.1. Правила уређења и грађења за саобраћајне површине.

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

Постојећи објекти који немају директан приступ на јавну саобраћајну површину, морају обезбедити приступни пут, сукорисничку приступну површину или комунлану површину.

Постојеће неизграђене парцеле или делимично изграђене, не могу се изграђивати у делу преко кога друга парцела остварује приступ јавној саобраћајној површини.

Спајање две или више постојећих катастарских парцела ради формирања једне или више грађевинских парцела врши се под следећим условима:

- спајање се врши у оквиру граница целих парцела, а граница новоформиране парцеле обухвата све парцеле које се спајају;
- спајањем парцела важећа правила изградње за планирану намену и тип блока се не могу мењати, а капацитет се одређује према новој површини;
- спајањем се формира парцела на којој тип изградње, без обзира на величину парцеле, треба да буде у складу са непосредним окружењем, а у заштићеним подручјима у складу са условима заштите.

Парцелацијом и препарцелацијом две или више постојећих катастарских парцела могу се формирати две или више грађевинских парцела по правилима за спајање парцела и поделу парцела.

Дозвољава се формирање грађевинске парцела спајањем катастарских парцела које се налазе у различитим зонама / наменама уколико су намене међусобно компатибилне.

Парцелација и препарцелација у постојећим изграђеним блоковима, где није извршено формирање грађевинских парцела, обавезно је, тако да грађевинска парцела обухвата, осим објекта и потребан паркинг простор и припадајуће зеленило.

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

На захтев власника, односно закупца катастарске парцеле врши се исправка границе парцеле, припајањем грађевинског земљишта у јавној својини постојећој парцели, ради формирања катастарске парцеле која испуњава услове грађевинске парцеле, на основу пројекта препарцелације. Приликом израде пројекта препарцелације мора се поштовати правило да катастарска парцела у јавној својини која се припаја суседној парцели не испуњава услове за посебну грађевинску парцелу, као и да је мање површине од парцеле којој се припаја.

Посебни случајеви формирања грађевинске парцеле.

За грађење, односно постављање електроенергетских и телекомуникационих објеката или уређаја, може се формирати грађевинска парцела мање површине од површине предвиђене планским документом за ту зону, под условом да постоји приступ објекту, односно уређајима, ради одржавања и отклањања кварова или хаварије.

7.2.2. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ОБЈЕКТА

Под објектима се подразумевају изграђени делови парцеле у функцији основне намене и компатибилних намена парцеле.

○ Однос постојећих и планираних објеката

Постојеће грађевинске линије изграђених објеката се задржавају. Уколико постојећи објекат не испуњава неке од услова дефинисаних планом генералне регулације, који су везани за неопходна растојања од граница парцела и од суседних објеката, постојеће грађевинске линије се задржавају за постојећи габарит објекта и интервенције у оквиру постојећег габарита (претварање таванског простора у користан без промене габарита, реконструкција у циљу енергетске ефикасности објекта, комунално опремање објекта). Уколико се врши замена објекта, објекат се мора градити по свим условима за нове објекте

Постојећи објекти који имају параметре (спратност, индекс заузетости удаљење од суседних објеката) веће од максимално прописаних у плану, се задржавају, уз могућност реконструкције у постојећим габаритима.

Постојећи објекти и постојећа инфраструктура се морају уклонити, обезбедити или санирати уколико угрожавају безбедност других објеката, инфраструктуре и коришћење простора.

Постоји могућност изузетка од општег правила ако је другачије дефинисано у посебним правилима грађења за намену или врсту објеката.

Могуће је планирање и изградња више објеката (главних и помоћних) на једној парцели:

- уколико су објекти функционална целина везана за заједничко коришћење једне парцеле,
- уколико је то предвиђено посебним правилима за зону или
- ако је тако дефинисано одговарајућом детаљнијом разрадом.

Ако се планира више објеката на парцели, укупни капацитети за изградњу парцеле се не могу прекорачити и морају се поштовати сви други услови везани за растојања објеката од граница парцеле.

○ **Општа правила за помоћне објекте**

Помоћни објекат јесте објекат који је у функцији главног објекта, а гради се на истој парцели на којој је саграђен или може бити саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду, визиторски центри, инфо-пултови и сл.)

Изградња помоћних објеката је дозвољена на парцелама свих намена. Одређена ограничења у врстама помоћних објеката, као и правила која су другачија од општих правила, дефинисана су у оквиру правила грађења за сваку намену.

У односу на регулациону линију, помоћни објекат се поставља према правилима за главни објекат. Изузетно, објекат гараже се може поставити на регулациону линију на стрмим теренима (преко 14%), уколико због денивелације терена није могуће решити колски улаз на парцелу. Остали помоћни објекти не могу бити на регулационој линији.

Помоћни објекат се може поставити на међу (бочну и задњу):

- уколико на суседној међи постоји објекат, дозвољено је постављање у дужини преклапања;
- уколико постоји сагласност суседа.

Дозвољена је изградња помоћних објеката на задњој и бочним границама парцеле уз сагласност суседа, као и уз главни објекат. Уколико није могуће поставити помоћни објекат на границу парцеле уз сагласност суседа, минимално дозвољено растојање помоћног објекта од границе бочне и задње парцеле је 1,5m, а од суседног главног објекта на суседној парцели није условљено. Дозвољена је изградња помоћног објекта пре изградње главног објекта, у зони планиране изградње и према горе наведеним условима. Није дозвољено постављање отвора на међи према суседној парцели.

Минимално растојање помоћног од главног објекта на сопственој парцели дефинисано је у правилима грађења за сваку намену. Растојање једног помоћног објекта од другог помоћног објекта на истој парцели, уколико нису физички везани, је минимално 2,5m за помоћне објекте спратности П+0 и 4 m за помоћне објекте П+1. У правилима за појединачне намене дефинисано је у којим наменама спратност помоћних објеката може бити П+1 (нпр. колективне гараже).

Помоћни објекти на парцели улазе у обрачун урбанистичких параметара. Ово правило се односи на надземне објекте, односно не односи се на септичке јаме, бунаре, цистерне и сл.

У оквиру парцеле дозвољена је изградња надстрешница, сеника, базена, стакленика и зимских башти, које не улазе у обрачун урбанистичких параметара, а све у складу са важећим *Правилником о посебној врсти објеката и посебној врсти радова за које није потредно прибављати акт надлежног органа, као и врсти објеката који се граде, односно врсти радова који се изводе, на основу решења о одобрењу за извођење радова, као и обиму и садржају и контроли техничке документације која се прилаже уз захтев и поступку који надлежни орган спроводи* („Сл.гласник РС“ бр. 87/23, 16/24 и 16/26). Ови објекти се могу градити на 2,5m од границе са суседном парцелом и од регулационе линије.

○ **Постојећи објекти на парцелама намењеним за површине јавне намене**

Постојећи објекти или делови објеката који се налазе на парцелама јавних површина, коридорима саобраћајница и инфраструктурних водова или на парцелама јавних објеката, морају се уклонити.

• **ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ НОВИХ ОБЈЕКТА**

Објект се поставља унутар прописаних грађевинских линија и може бити повучен у односу на грађевинске линије.

Нови објект се наслања на калкане суседних објеката у пуној површини калкана и не сме бити већи од габарита постојећег калкана. Уколико је суседни објект предвиђена за замену, у лошем грађевинском стању, или својим изгледом не одговара планираној структури, габарит новог објекта може бити и већи од суседног.

На објектима у непрекинутом низу бочни зидови објеката према суседним парцелама изводе се без могућности отварања прозорских отвора, без обзира на висинску разлику или сагласност суседа.

За потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија у стану (гардеробе, санитарни чворови и сл.) или заједничког степеништа у објекту дозвољава се формирање светларника. Приликом пројектовања новог објекта поштовати положај и димензије светларника постојећег суседног објекта, и пресликати га у пуној ширини. Површина светларника одређује се тако да сваком метру висине зграде одговара $0,5m^2$ светларника, при чему он не може бити мањи од $6,0m^2$.

Уколико се светларник усклади са положајем светларника суседног објекта, ова површина може бити умањена за $1/4$. Минимална ширина светларника је $2,0m$. Површина светларника рачуна се у неизграђени део зграде. Минимална висина парапета отвора у светларнику је $1,8m$. Не дозвољава се отварање прозора или вентилационих канала на светларник суседног објекта. Мора се обезбедити приступ светларнику и одводњавање атмосферских вода. Није дозвољено надзиђивање и затварање постојећих светларника.

Ако је стационарни саобраћај решен на парцели, у приземљу објекта обавезно се планира колски пролаз минималне ширине $3,5 m$. Препорука је да свака парцела има један улаз/излаз ширине у складу са меродавним возилом које приступа парцели.

У случају да је стационарни саобраћај на нивоу блока решен изградњом гараже или паркинг простора у унутрашњости блока, приступ се може остварити кроз приземље објекта, са минималном ширином пролаза од $6,0m$ за двосмерни саобраћај, а $3,5 m$ за једносмерни.

Није дозвољена примена зависног система паркирања, механичких и хидрауличких система (клацкалице, аутодизалице). Дозвољена је примена лифта за аутомобиле за силаз у гаражу (у функцији вертикалне комуникације између више нивоа), као замена за рампу у ситуацијама када су услови на терену ограничавајући за постављање рампе адекватног нагиба, дужине и радијуса кривине.

Атмосферске воде са кровова и површина парцела, гравитационо одводити у најближи реципијент. Атмосферске воде са условно чистих површина (кровови, надстрешнице) могу се без претходног пречишћавања слободно испуштати у околне зелене површине у оквиру сопствене парцеле. Уколико су из било ког разлога површинске воде запрљане и зауљене, обавезан је предтретман пре испуштања у реципијент или околни терен.

○ **Обликовање завршне етаже и крова**

Последња етажа се може извести као пуна, са косим, равним или плитким косим кровом (*до 15 степени*) са одговарајућим кровним покривачем и атиком до дозвољене висине венца, као поткровље, мансарда или повучена етажа. Мансардни кров је дозвољен за намене: становање ниских густина, становање малих густина, викенд становање и мешовите намене средње густине.

Кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен, у случају изградње објекта спратности мање од максималне планиране, односно без поткровља.

Поткровље: висина назитка поткровне етаже износи највише $1.6 m$ рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 45° , а за мансардни кров 60° . Максимална висина слемена је $4,5 m$ од коте пода поткровља. Дозвољава се изградња сложених кровова и формирање поткровне галерије.

Мансардни кров мора бити искључиво у габариту објекта, са препустом само за стреху, пројектован као традиционални мансардни кров уписан у полукруг, максимална висина прелома косине мансардног крова износи 2.2 m од коте пода поткровља.

Прозорски отвори на поткровљу и мансардном крову се могу решавати као кровне баце или кровни прозори. У оквиру кровне баце могу се формирати излази на терасу или лођу. Облик и ширина баце морају бити усклађени са елементима фасаде.

Под поткровљем се подразумева и **повучен спрат**, максималне спратне висине 3,8m, чије је минимално повлачење у односу на фасаде 1,5m. Наткривање повученог спрата решава се као раван кров или плитак коси кров, максималног нагиба до 10°, без корисне површине. Код повученог спрата није дозвољено наткривање отворене терасе. Дозвољено је постављање лаке конструкције за нпр. перголе, засене, зеленило и сл, која је у складу са укупном архитектуром објекта и не прелази задату висину. Искључује се свака могућност накнадног затварања наткривене терасе задње етаже. Није дозвољена примена на једном објекту и поткровља и повученог спрата. Повучени спрат се односи на повлачење фасаде окренуте према површини јавне намене, а површину насталу повлачењем спрата предвидети да буде у функцији формирања проходних тераса као саставних делова стамбених јединица, с тим да ограда терасе мора бити транспарентна.

○ **Одређивање висине објекта**

Правила о висини објекта важе за изградњу нових зграда, за надградњу и за доградњу постојећих зграда.

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасаду објекта постављеној према улици, односно приступној јавној саобраћајној површини.

Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.

За одређивање удаљења од суседног објекта или бочне границе парцеле, референтна је висина фасаде окренуте према суседу, односно бочној граници парцеле.

Кота слемена може бити виша од коте венца за 4 m. Кота венца може бити максимално 1,6 m изнад коте последње етаже.

У посебним случајевима, у улицама које већ имају формирану висинску регулацију, или је она видно започета на главним деоницама тих улица, висина нових зграда се усклађује са затеченом висинском регулацијом. Усклађивање висине постојећих и планираних објеката се односи на висину венца објекта. Одступање од 1/5 спратне висине (ниже или више од венца постојећег објекта) се рачуна за складно повезивање.

Приликом пројектовања објеката који се налазе на граници са зоном мање спратности обезбедити складно повезивање венца на објектима, степеновањем спратности, везним елементима или елементима на фасади.

Максимална спратна висина пословног дела објекта је 5,0 m, а стамбеног дела је 3,5 m. Спратна висина производних објеката зависи од технолошког процеса.

○ **Одређивање коте приземља**

Кота приземља објеката одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта.

Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.

Кота приземља и то:

- кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;
- кота приземља може бити виша од нулте коте највише 1/2 спратне висине од нулте коте;
- за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити нижа од нулте коте највише 1/2 спратне висине;
- за објекте који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, кота приземља утврђује се локацијским условима и применом одговарајућих предходних тачака.

На стрмом терену са нагибом, који прати нагиб сабраћајнице, кота приземља се одређује у тачки са које је остварен прилаз објекту, а према наведеним елементима.

Ако парцела на стрмом терену излази на два могућа прилаза (горњи и доњи), одређују се и две коте приземља од којих се утврђује дозвољена спратност посебно за делове зграде оријенисане на горњу и доњу прилазну зону. Друга правила грађења важе у потпуности и за овај случај.

Код објеката у чијем приземљу се планира нестамбена намена, уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају, ката улаза у објекат може бити максимално 0,2 m виша од нулте коте. Висинска разлика од улаза до приземља се решава денивелацијом унутар објекта.

Уколико је ката улаза у објекат изнад/испод нулте коте објекта приступ објекту мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања, за све објекте осим за породично становање.

Код изграђених објеката задржавају се постојеће коте приземља, а обавезна је доградња објекта у смислу прилагођавања приступа особама са смањеном способношћу кретања, за све објекте осим за породично становање.

○ **Правила за слободне и зелене површине**

Под зеленим површинама се подразумевају незастрте површине, површине под засадима или природно насталом вегетацијом. Под минималним процентом зеленила на парцели прописаним планским документом предвиђене су незастрте зелене површине, тј. површине у директном контакту са тлом, испод којих се не може налазити подрумска или сутеренска етажа.

У оквиру парцела у стамбеним блоковима намењених вишепородичном становању на којима се налази више од 10 стамбених јединица потребно је обезбедити дечје игралиште за узраст деце од 3 до 11 година минималне површине 100 м². Дечија игралишта је потребно формирати ван зелених површина. Није дозвољена изградња дечијих игралишта уз површине предвиђене за паркирање возила.

○ **Правила за интервенције на постојећим објектима**

Све интервенције (радови) на објектима морају бити у складу са правилима овог плана и мерама заштите уколико постоје за предметни простор. За све интервенције на постојећим објектима потребно је да инвеститор у фази израде пројектне документације прибави сагласност аутора пројекта објекта или струковног удружења. За све интервенције на објектима под заштитом меродавни су услови надлежне институције за заштиту културних добара.

Надзиђивање постојећих објеката је могуће ако се истраживањима утврди да је исти фундиран на одговарајући начин и да увећање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по објекат. Доградња постојећих објеката захтева правилан избор дубине и начина темељења. Постојеће објекте, односно њихове темеље штитити адекватним геотехничким мерама.

Дозвољава се пренамена постојећег стамбеног простора и помоћних простора у објекту у пословни простор и обратно, као и побољшавање услова становања (изградња купатила, замена инсталација, увођење централног грејања и сл.).

У случају надградње, доградње, реконструкцију (уколико се повећава број независних функционалних јединица у објекту тј. број станова или пословног простора), пренамене помоћног простора у независну стамбену јединицу или пословни простор као и остале интервенције на објекту које имају за последицу увећавање броја независних стамбених или пословних јединица мора се обезбедити потребан број паркинг места према нормативима за сваку нову функционалну стамбену или пословну јединицу.

Дозвољава се доградња санитарног чвора до површине од 6m² без обзира на остварене параметре. Могућа је доградња спољних степеница. Дозвољене су све интервенције у смислу повећања енергетске ефикасности објекта.

Тавански простор се може претворити у стамбени, али само као јединствени део простора последње етаже, чиме се формира поткровље без назитка.

- **Правила за објекте чија је изградња започета пре доношења плана**

Поступак изградње објеката који је започео пре доношења овог плана може се завршити у складу са добијеним локацијским условима или добијеном грађевинском дозволом.

Парцеле на којима је започета изградња објеката без дозволе за изградњу а нису могли да се озаконе по Закону о озаконењу објеката ("Сл. гласник РС", бр. 96/15, 83/18, 81/20 - одлука УС, 1/23 - одлука УС и 62/23), услове за изградњу добијају по правилима овога плана и у складу са Законом о планирању и изградњи.

Додавање крова на објекту са равним кровом - без поткровља

Додавање крова на објекту са равним кровом без поткровља ради се у случају лошег стања равног крова, те је постављање плитког косог крова са максималним нагибом до 15% оптимално решење. Нову кровну конструкцију треба поставити повлачењем иза венца или зидане оgrade равног крова. Уколико то није могуће, може се поставити на венац зграде, али није дозвољено истурање крова ван равни фасаде, односно кров не сме да излази из габарита зграде.

Висина слемена надзиданог дела не сме прећи максималну висину слемена вишег суседа који се планом задржава.

Додавање крова на згради са равним кровом - са поткровљем

У случајевима када сам објект или окружење има такве архитектонске карактеристике да појава косих и мансардних кровова не нарушава карактер објекта или целине, могуће је применити и додавање крова са корисним поткровљем.

Промена намене подрума

Промена намене подрума је накнадна интервенција којом се подрумске просторије у постојећем објекту повезују са спољним простором или другим деловима зграде са намером да се добије нови користан простор намењен за пословне садржаје, станарске оставе, помоћне просторије, ТС, магацински простор и др. Улаз, односно денивелисани приступ подрумским просторијама, мора се обезбедити у оквиру припадајуће парцеле објекта. Становање у подруму се не дозвољава.

Доградња новог дела зграде

Доградња објекта подразумева проширење основе постојећег објекта према условима за парцеле типа блока у којем се интервенција изводи.

Новосаграђени делови објекта морају својим димензијама, материјалима и стилем да се уклапају како са старијим објектом, тако и са околним објектима.

Надзиђивање предметних објеката је могуће ако се истраживањима утврди да је исти фундиран на одговарајући начин и да увећање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по објект. У супротном потребно је спровести одговарајуће интервенције на темељима као санационе мере или пак у терену, како би се омогућило прихватање додатног оптерећења.

Такође је могућа и накнадна изградња подрумских просторија уколико геомеханички услови терена и ниво подземних вода то дозвољавају, са намером да се добије нови користан простор намењен за гараже, пословне садржаје, станарске оставе, помоћне просторије, ТС, магацински простор и др. Улаз, односно денивелисани приступ подрумским просторијама, мора се обезбедити у оквиру припадајуће парцеле објекта. Становање у подруму се не дозвољава.

Реконструкција и доградња објекта у циљу изградње конзолних тераса

Дозвољена је накнадна доградња конзолних тераса једновремено за цео објект, према јединственом пројекту на који се мора прибавити сагласност аутора објекта или или ако то није могуће, одговарајуће струковне организације.

Доградња вертикалних комуникација (степеништа и лифтова)

Доградња елемената комуникација - лифтова и степеништа, дозвољава се у свим зонама под условом да предметна интервенција не угрожава функционисање и статичку стабилност постојећег објекта и објеката на суседним парцелама. Сви елементи вертикалних комуникација морају бити заштићени од спољних утицаја.

Затварање отворних делова објекта (балкона, лођа, тераса, пролаза и колонида)

У блоковима породичног становања, дозвољено је затварање тераса, лођа и веранди, под условом да овом интервенцијом неће бити угрожени објекти суседних парцела (правило о минималном растојању између објеката).

Код вишепородичног становања могуће је затварање лођа и тераса према унутрашњем дворишту. Затварање свих тераса на уличној фасади мора се изводити на исти начин, у истом материјалу и боји, у складу са постојећим елементима зграде.

Не дозвољава се затварање простора приземне етаже уколико је она повучена у односу на горње спратове. Није дозвољено простор између стубова колонида затварати и претварати у користан простор.

Не дозвољава се затварање пролаза у унутрашњи део блока, било да се тај пролаз остварује кроз приземље објекта или између два физички одвојена објекта.

7.2.3. КОМПАТИБИЛНЕ НАМЕНЕ

Наведена компатибилност намена примењује се у даљој разради плана, кроз израду урбанистичких пројеката и планова детаљне регулације.

Локацијским условима на истој грађевинској парцели може се утврдити изградња и других објеката исте или компатибилне намене према одређеним условима за зону у којој се налази грађевинска парцела.

Намене дефинисане графичким прилогом 5. Планирана намена површина, представљају преовлађујућу, доминантну намену на том простору, што значи да заузимају најмање 50% површине парцеле. Свака намена подразумева и друге компатибилне намене.

На нивоу појединачних грађевинских парцела намена дефинисана као компатибилна може бити и доминантна или једина.

У наредној табели је приказана компатибилност намена, односно која се намена као пратећа, допунска или основна може наћи у оквиру претежне намене, а да на графичком прилогу није приказана.

Табела бр.7: Компатибилност намена

| | | ... ОВА НАМЕНА ЈЕ КОМПАТИБИЛНА | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|--------------------------------|----------------------------|--|------------------------------|-------------------------|--------------------|---------------------------|---------------------------|--------------------------|-------------------------|-----------------|------------------------|--------------------|----------------|----------------|------------------------|-----------------|----------------|---|
| ОСНОВНА НАМЕНА | КОМПАТИБИЛНА НАМЕНА | јавне функције и службе | Саобраћајна инфраструктура | комуналне и инфраструктурне површине и објекти | спорт, рекреација и зеленило | Бањски парк и парк шума | Друштвени стандард | становање високих густина | становање средњих густина | становање ниских густина | Становање малих густина | Мешовите намене | Производња и пословање | Пословање и услуге | Туризам | Верски објекат | пољопривредно земљиште | шумско земљиште | водно земљиште | |
| | (ОСНОВНА НАМЕНА) СА ОВОМ ОСНОВНОМ НАМЕНОМ... | јавне функције и службе | o | X | X | X | | X | | X ¹ | | | X ¹ | | X ¹ | X ¹ | | | | |
| Саобраћајна инфраструктура | | X | o | X | X ² | X | X | | | | | | | | | | | | | |
| комуналне и инфраструктурне површине и објекти | | X | X | o | X | | X | | | | | | | X | | X ⁶ | | | | X |
| спорт, рекреација и зеленило – јавно и остало | | X | X | X | o | | X | | | | | | | X ⁸ | X ⁸ | | | | | X |
| Бањски парк и парк шума | | X | X | X | X | o | | | | | | | | | | | | | | |
| Друштвени стандард | | X | X | X | X | | o | X | X | | | | X | | X | X | | | | |
| становање високих густина | | X ³ | X | X | X | | X | o | X | | | | | | X | X | X | | | |
| становање средњих густина | | X ³ | X | X | X | | X | X ⁴ | o | X | | | | | X | X | X | | | |
| становање ниских густина | | | X | X | X | | X | | | o | X | | | | | X | | | | |
| Становање малих густина | | | X | X | X | | X | | | | o | | | | | X | | X | | |
| Мешовите намене | | X ³ | X | X | X | | X | | X | X | | o | X | X | X | X | X | | | |
| Производња и пословање | | | X | X | X ⁵ | | | | | | | | | o | X | | | | | |
| Пословање и услуге | | X ³ | X | X | X ⁵ | | X | | | | | | | | o | X | | | | |
| Туризам | | | X | X | X | | X | | | | X | X | | | X | | | X | X | X |
| Верски објекат | | | | | | | | | | | | | | | | | o | | | |
| пољопривредно земљиште | | | X | X | X | | | | | | | | | | | X | | o | X | X |
| шумско земљиште | | X | X | X | | | | | | | | | | | X | | X | o | X | |
| водно земљиште | | X | X | X ⁷ | | | | | | | | | | X ⁷ | X ⁷ | | X | X | o | |

* - означава одређена ограничења која су дефинисана у правилима уређења и грађења за појединачне намене.

1. X1 и X3 - Поједине јавне функције могу бити у деловима објеката са вишепородичним становањем, мешовитим наменама, туризмом и пословним наменама и обрнуто.
2. X2 – У оквиру саобраћајних површина се може наћи уређено зеленило које се уређује у зависности од површине.
3. X4 – Становање виших густина може бити у зонама становања средњих густина уз израду УП и према посебним условима који су дати у правилима грађења за те намене.
4. X5 – у зонама производње, услуга и пословања може се наћи зеленило, спорт и рекреација као допунска намена са циљем подизања стандарда коришћења и заштите самих производних и пословних зона.

5. X6 - Верски објекти се могу наћи на површинама гробља.
6. X7 - Водно земљиште - спорт и рекреација – услуге и пословање / на водном земљишту могу бити отворени терени, мањи угоститељски објекти у функцији туризма, опрема за спорт и рекреацију уз водоток и на зеленим површинама водотока.
7. X8 - Зеленило - услуге и пословање / у овиру зеленила се могу наћи мањи објекти услуга и угоститељства у зависности од врсте зеленила.

7.3. ПОСЕБНИ СЛУЧАЈЕВИ КАДА ЈЕ МОГУЋЕ ОДСТУПИТИ ОД ОПШТИХ И ПОСЕБНИХ ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Сви објекти који су изграђени на парцелама мањим од овим планом минимално прописаних, а већим од 1,5 ара, могу се дограђивати у циљу повећања корисног стамбеног простора по урбанистичким правилима датим у Плану за одређену намену умањеним за 10% и максималном спратношћу П+1.

7.4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

7.4.1. ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ОБЈЕКТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Планом су планиране локације за изградњу нових објеката јавних намена односно објекти друштвеног стандарда са препоруком за изградњу: средње школе са домом ученика, омладинског парка, спортско рекреативних саржаја и објеката, меморијалног парка на Гучеву и комуналних и инфраструктурних објеката. Планирана је изградња геронтолошког центра на парцелама 197/2 и 200/1 КО Бања Ковиљаћа у приватној својини где се морају примењивати сва правила као и за јавну својину. Осим наведене локације за геронтолошки центар може се користити нека од локација друштвеног стандарда, Санаторијум за ратну сирочад и др).

Општи услови за изградњу објеката јавне намене:

- поштовање локација свих планираних садржаја јавне намене,
- јавни објекти својом архитектуром и обликовањем представљају репере у простору и дају препознатљив печат насељу,
- поред физичких структура у формирању просторно - функционалних целина важну улогу треба да имају и отворени простори и паркови,
- обезбедити приступ лицима са посебним потребама на коту приземља спољњим или унутрашњим рампама, минималне ширине 90 см.

Комплекс мора бити уређен тако да буде у складу са функцијом објекта и прилагођен условима локације и окружењем.

Обзиром на садашњи број корисника план не предвиђа значајно повећање јавних објеката, међутим уколико се јави потреба за неким видом доградње или евентуалне изградње новог објекта на парцели важе следећа правила грађења:

Основна намена: јавни објекти и функције

- Као претежна намена дозвољава се у свим зонама.
- Као компатибилна намена дозвољава се у складу са табелом компатибилности.
- Забрањена је изградња било каквих објеката (објеката мешовитог пословања и привређивања), који би могли да угрозе животну средину и основну намену (процена ризика).
- Забрањено је обављање делатности у објектима које вибрацијама, буком, гасовима, мирисима, отпадним водама и другим штетним дејствима могу да угрозе околину и не представљају намену компатибилну основној намени.

Компатибилне намене:

Уз објекте јавне намене, могу се наћи и друге намене као пратеће и допунске:

- друге јавне површине и јавни објекти, зеленило, спортско-рекреативни садржаји мањег обима (терени за мали фудбал, кошарку, одбојку и сл.),
- комерцијални садржаји (али само као пратеће намене основној намени) могу да заузму максимално 20% површине јавног објекта.

Услови за формирање парцеле:

- Величина парцеле је минимум 5 ари и мора бити усклађена са нормативима и правилницима за конкретну врсту објекта
- Минимална ширина парцеле према јавној саобраћајној површини је 10 m.
- Обавезан је директан приступ јавној саобраћајној површини.

Број објеката на парцели: на свакој грађевинској парцели дозвољена је изградња више објеката у оквиру дозвољених урбанистичких параметара за парцелу.

- На грађевинској парцели дозвољена је изградња помоћних објеката који су у функцији коришћења главног објекта, чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле у оквиру дозвољених урбанистичких параметара за парцелу.
- Правила грађења се примењују за све објекте на парцели.

Положај објекта на парцели:

- објекат, према положају на парцели је слободностојећи.

Грађевинска линија:

- положај објекта према регулационој линији је одређен грађевинском линијом, која се по правилу поставља на 5 метара од регулационе линије, осим у зонама где је претежна грађевинска линија блока или потеза улице другачије дефинисана на графичком прилогу бр. 3 Регулационо нивелациони план.

Индекс заузетости је максимално 50%:

Спратност објекта:

- спратност зависи од функције објекта и мора бити прилагођен условима локације (препоручује се спратности до П+2 зависно од функције) и прописима за врсту објекта. Макс. спратност је П+4, спратност **за помоћне објекте П+0**.
- могућа изградња подрума, уз предходну проверу нивоа подземних вода и геотехничких услова.

Услови за слободне и зелене површине:

- Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова надземних објеката) износи 30% за нову изградњу и 20% за изграђене парцеле.

Кота приземља:

- кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;
- кота приземља може бити виша од нулте коте највише 1/2 спратне висине од нулте коте;
- за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити нижа од нулте коте највише 1/2 спратне висине;
- Кота приземља је 0,2 m виша од нулте коте уколико је грађевинска линија идентична регулационој линији.
- Обавезно је испоштовати све стандарде приступачности у складу са Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл. гласник РС", бр. 22/15 и 10/26).

Одстојање објекта од бочне и задње границе парцеле:

- Минимално растојање објекта од бочних и задњих граница парцеле је 4 m осим код постојећих објеката где се доградња прилагођава условима микролокације.
- Санациони објекти (потпорни зид...) се постављају у оквиру парцеле према пројекту без посебних услова о удаљењу од бочних граница парцеле.
- Минимално одстојање од објеката на суседним парцелама је 1/2 висине вишег објекта и 0,75 m висине објекта у односу на објекте који се налазе северно.
- Помоћни објекти се постављају према правилима за главни објекат. Изузетно, помоћни објекат се може поставити на међу (бочну и задњу):

- уколико на суседној међи постоји објекат, дозвољено је постављање у дужини преклапања;

Међусобно одстојање објеката на парцели:

- Други објекат на парцели се може поставити на удаљењу од 0 m од основног објеката.
- Уколико међусобно одстојање није 0 m тада је минимално одстојање 4 m.

Архитектонско обликовање:

- Савремено архитектонско решење које треба да је у складу са његовом функцијом и непосредним окружењем, али уједно да задовољава све потребне нормативе за конкретну врсту објекта,
- Не препоручује се да последња етажа буде поткровље.
- Дозвољава се изградња вишеводног и сложеног крова.
- Кров се може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен у.

Паркирање:

- паркирање решити на парцели према нормативу 1ПМ на 70m² површине корисног простора.

Услови за ограђивање парцеле:

- Грађевинске парцеле према улици могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m, или комбинацијом зидане и транспарентне ограде,
- дозвољена висина ограде према суседној парцели је 1.4 m, може бити зидана или транспарентна,

Минимални степен комуналне опремљености:

- објекат треба да има прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну/гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије
- до реализације топоводне/гасоводне мреже дозвољава се индивидуални начин грејања.

Правила и услови за интервенције на постојећим објектима:

- Могућа је и реконструкција или доградња постојећих објеката како би се задовољиле потребе становника и побољшао квалитет објеката јавне намене.
- Реконструкција или доградња постојећих објеката је дозвољена по правилима за изградњу нових објеката с тим да се разрадом урбанистичким пројектом параметри могу кориговати у складу са условима локације.

Инжењерскогеолошки услови:

- За сваку интервенцију или изградњу новог објекта у фази израде техничке документације урадити **детална геотехничка истраживања** у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима (Сл. Гласник РС бр. 101/15, 95/18 и 40/21).

Спровођење плана за јавне објекте: (грађевинска парцела за сваку појединачну планирану јавну намену је дефинисана на графичком прилогу бр.4" План површина јавних намена" Р 1:5 000).

- директно спровођење за реконструкцију постојећих објеката и доградњу у смислу побољшања енергетске ефикасности и приступачности.
- Уколико се јави потреба за додатним садржајима, јавни објекти се могу градити у оквиру целе површине плана, уз израду Плана детаљне регулације, односно Урбанистичког пројекта за већ дефинисане површине јавне намене и за постојеће објекте код повећања постојећих капацитета (површина).
- Урбанистички пројекат се може израдити и за изградњу објеката јавне намене за потребе утврђивања јавног интереса, без измене планског документа, изузев за утврђивање јавног интереса за пројекте у заштићеним подручјима.

- Урбанистички пројекат може се изградити за објекте јавне намене чија је изградња предвиђена планским документом.
- За све што није дефинисано у плану посебним правилима, важе општа правила урбанистичке регулације из важећег Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“, бр.22/15). За све јавне намене осим правила прописаних овим Планом, обавезно се примењују правила и услови из посебних правилника за сваку појединачну намену (нпр. Правилник о ближим условима за оснивање, почетак рада и обављање делатности основне школе и др).

Општа правила за постављање инфраструктуре:

Примарна и секундарна мрежа инфраструктуре (водовод, канализација, електро мрежа, итд.) се постављају у појасу регулације јавних саобраћајница или у приступном путу ако је сукорисничка или приватна својина.

Подземни водови комуналне инфраструктуре, мреже телекомуникационих и радиодифузних система постављају се испод јавних површина и испод осталих парцела уз предходно регулисање међусобних односа са власником (корисником) парцела.

Водови подземне инфраструктуре се морају трасирати тако да:

- не угрожавају постојеће или планиране објекте, као и планиране намене коришћења земљишта;
- да се подземни простор и грађевинска површина рационално користе;
- да се поштују прописи који се односе на друге инфраструктуре;
- да се води рачуна о геолошким особинама тла, подземним водама;
- укрштај са путем врши се постављањем инсталације кроз прописано димензионисану заштитну цев, постављеном подбушивањем управно на осу пута. Заштитна цев је на дубини од 1.35 m од коте коловоза а дужина је за по 3.0 m већа од крајњих тачака попречног профила пута;
- паралелно вођење је могуће на 3.0 m од крајњих тачака попречног профила пута или од ивица коловоза или мање уз пројекат мера заштите пута од хаварије.

Објекти који се налазе у заштитном појасу инфраструктурних коридора обилазнице или појасу далековода остају у својим (постојећим) габаритима, без могућности доградње или изградње у том појасу.

7.4.2. УПРАВА И АДМИНИСТРАЦИЈА

Објекти у функцији управе и администрације су постојећи објекти: месна заједница, пошта и посебна намена (МУП). Већина функција се налази у оквиру објеката или на површинама мешовите намене.

Не планира се изградња нових објеката ни интервенције на постојећим објектима. Дозвољено је редовно одржавање, реконструкција, радови на побољшању енергетске ефикасности, радови на прилагођавању коришћења објекта особама са посебним потребама и радови на побољшању функционалности.

Уколико се покаже потреба за повећањем капацитета постојећих објеката кроз доградњу или надградњу важе правила из поглавља 7.4.1. Општа правила за јавне објекте и правила дата за управу и администрацију овим планом, уз обавезну разраду кроз урбанистичког пројекта.

• Правила грађења:

Код изградње нових и доградње постојећих објеката важе општа правила за површине и објекте јавне намене и прописује се:

- степен заузетости – максимално 70%
- спратност – 1 етаж више од постојеће
- удаљења од границе парцеле:
 - за надградњу може се дозволити задржавање постојећег габарита,
 - за доградњу – дограђени део објекта мора да буде 4m од границе парцеле,
 - доградња према фронту, односно према саобраћајници се врши према постојећој грађевинској линији објекта.

- Потребно је предвидети 1ПМ на 60m² пословне површине за јавне објекте у оквиру парцела објеката. Уколико код постојећих објеката није могуће обезбедити потребан број паркинг места, паркирање се може обезбедити на јавном паркингу максималне удаљености од објекта 150 m.

Спровођење: Урбанистички пројекат за постојеће објекта и ПДР за нове површине који нису дефинисани овим планом.

7.4.3. ДРУШТВЕНИ СТАНДАРД

Друштвени стандард подразумева објекте јавне намене и јавног коришћења који могу бити у функцији образовања, спорта и рекреације, социјалне и здравствене заштите, културе, комунални и инфраструктурни објекти и др. Објекти друштвеног стандарда могу бити у јавном и осталом (приватном) власништву.

Правила уређења и грађења су дефинисана према наменама. За све намене које су препоручене у оквиру површине са називом Друштвени стандард су дата општа правила уређења и грађења из поглавља 7.4.1. Општа правила за јавне објекте која се даљом разрадом допуњују, разрађују и прецизније дефинишу. Даљом разрадом се дозвољава корекција површина јавне намене без измене и допуне овог Плана.

Компатибилне намене које се дозвољавају у оквиру површина друштвеног стандарда су становање високих и средњих густина, мешовите намене, пословање и услуге и туризам. Компатибилне намене могу да се кроз даљу разраду (ПДР или УП) планирају на максимум 50% површине која је планирана као друштвени стандард.

Спровођење: За све површине означене као Друштвени стандард је потребна израда или Плана детаљне регулације или Урбанистичког пројекта како је то дефинисано на графичком прлогу бр. 9.1. и 9.2. Начин спровођења плана. Урбанистички пројекат за доградњу или надградњу постојећих и изградњу нових/планираних објеката и ПДР за нове површине које нису одређене овим планом, а уколико је потребно дефинисати јавни интерес. За даљу разраду се примењују смернице из овог поглавља и из поглавља 7.4.1. Општа правила за јавне објекте. Уколико се гради нека од компатибилних намена која није јавна, примењују се правила за ту намену прописана овим ППР.

7.4.4. ОБРАЗОВАЊЕ

○ ОСНОВНО ОБРАЗОВАЊЕ

Постојеће основне школе у обухвату плана су: матична ОШ „Вера Благојевић“ и истурено одељење матичне школе у Горњој Ковиљачи. За подручје ППР капацитети наведених школа задовољавају потребе постојећег али и пројектованог броја деце. Матичној школи гравитирају четвороразредне школе у Горњој Ковиљачи и Трбушници.

Планира се формирање и обавезно ограђивање школског дворишта ОШ „Вера Благојевић“ тако да се онемогући кретање саобраћаја кроз школски комплекс.

Овим планом се не планира нова површина за основно образовање. Планске смернице у области основног образовања су: повећати ниво безбедности боравка, рада и приступа објектима основног образовања, слободне површине уредити за наставу и боравак у природи, спортска игралишта опремити неопходном опремом. Недостајуће површине за физкултурну салу у Горњој Ковиљачи могуће је решити реорганизацијом школских простора, дворишта или изградњом сале у непосредном суседству коју могу користити и други корисници - спортски клубови, рекреативци и др.

Према нормативу 20-25m² земљишта по ученику, и рад школе у две смене, укупна постојећа површина комплекса за основно образовање, за садашњи број ученика 442 је задовољена. Други утврђени норматив је 6-8m² школске површине објекта по ученику такође је задовољен за планску прогнозу. За једносменски рад школа за плански период постојеће стање такође задовољава оба критеријума (површина објеката и површина комплекса).

Генерално покривеност гравитационог подручја је добра. Делови који су удаљени од постојећих школа, посебно за ниже разреде су крајњи југоисточни делови планског подручја.

На постојећим објектима дозвољено је редовно одржавање, реконструкција, радови на побољшању енергетске ефикасности, радови на прилагођавању коришћења објекта особама са посебним потребама и радови на побољшању функционалности.

Уколико се покаже потреба за повећањем капацитета постојећих објеката кроз доградњу или надградњу важе правила дата овим планом као за нови објекат, уз обавезну разраду кроз урбанистички пројекат.

Нови објекат основног образовања се може градити у оквиру подручја плана са обавезном израдом урбанистичког пројекта уколико је земљиште на којем се гради школа јавне намене (у власништву града или државе). Уколико је потребно дефинисати површину јавне намене, обавезна је израда Плана детаљне регулације. Смернице за даљу разраду се примењују из овог поглавља и из поглавља 7.4.1. Општа правила за јавне објекте.

• Правила грађења:

Општа правила и нормативи за уређење и грађење објеката основног образовања:

- број ученика у учионици је 25-30
- изграђена површина је мин. 7,5 m² по ученику
- површина школског комплекса је 25-30 m² по ученику
- индекс заузетости парцеле је макс. 30%
- индекс изграђености је макс. 0,9
- спратност објеката је макс. П+2
- зелене површине су мин. 40%
- саставни део комплекса су отворени спортски терени и физкултурна сала.

При решавању слободних простора школског комплекса, треба задовољити две основне функције: санитарно - хигијенску и физкултурно-рекреативну.

Најчешћи облик у решавању уређења школског дворишта је комбинација геометријског и пејзажног стила.

Основне површине које школско двориште треба да обухвата сем објеката су:

- отворене површине за физичку културу
- економско двориште
- школски врт
- слободне зелене површине

Могуће пратеће намене:

Друге јавне површине и објекти јавних намена, зеленило, спортско рекреативни садржаји мањег обима (терени за мали фудбал, кошарку, одбојку и сл.).

Забрањено је обављање делатности:

у објектима које вибрацијама, буком, гасовима, мирисима, отпадним водама и другим штетним дејствима могу да угрозе околину и не представљају намену компатибилну образовању, као претежној намени објеката.

За све објекте основног образовања паркирање и гаражирање обезбедити ван комплекса, осим за сопствена возила и возила запослених (мин 10% од потребног броја ПМ), а према општим условима за паркирање за јавне службе.

Саставни део функције и ликовности објеката је озлењавање комплкса и уређење простора за игру на отвореном.

Обавезно је ограђивање комплекса школског комплекса. Ограђивање је могуће урадити транспарентном оградом, или комбинацијом зиданог парапета и транспарентне ограде. Укупна максимална висина ограде је 2,2 m, док је парапет максимално висок 60 cm, осим специфичним случајевима. Улазне капије, пешачке и колске се отварају ка унутрашњости парцеле

За све објекте основног образовања обезбедити максималну комуналну опремљеност (вода, канализација, струја, телефон, грејање).

Побољшања треба усмерити на квалитет опреме и материјала, инфраструктурну опремљеност простора, човекомерност простора и саму безбедност ученика.

○ **СРЕДЊОШКОЛСКО И ВИСОКО ОБРАЗОВАЊЕ**

Планира се изградња специјалне средње школе која би имала смерове повезане са потребама Бање Ковиљаче, као што су: туризам, угоститељство, медицина, спорт и сл. Локација за средњу школу је препоручена у источном делу плана, према Лозници, на простору платоа „Вискозе“. У оквиру планиране површине за школу, планира се и изградња ђачког дома. Локацију, тачне капацитете и површине дефинисати ПДР.

Укупно планиран број деце узраста од 15-19 година на подручју плана је око 250 ученика. Међутим гравитационо подручје средњих школа је цела територија града Лознице, али и шире. На територији града има око 3500 средњошколске деце. Према садашњим трендовима средњу школу похађа 60-70% популације овог узраста. Овим планом се предпоставља да би специјалну средњу школу у Бањи Ковиљачи похађало око 500 ученика.

Према нормативу 15-25 m² земљишта по ученику, укупна планирана површина комплекса од 1,96 ha (19600 m²) испуњава нормативе и оставља могућност организације површина за одмор, зеленило, спорт и изградњу ђачког дома. Други норматив за димензионисање је 10-12m² површине школског простора по ученику.

Планирање и изградња објеката средњошколског образовања врши се у сарадњу са надлежним Министарством за образовање.

Површина за Средњошколско васпитање и образовање је планирана као површина јавне намене. Компатибилне намене су: спорт, омладински камп, угоститељство, туризам. Уколико се на површини која је предвиђена за Средњошколско васпитање и образовање предвиђа и било која компатибилна намена и део простора прелази у површине остале намене, потребна је израда Плана детаљне регулације којим ће се прецизирати нове површине јавне и остале намене на овом простору.

Уколико се цела површина планирана за Средњошколско васпитање и образовање задржава као површина јавне намене потребна је израда урбанистичког пројекта како би се дефинисали сви услови уређења простора и диспозиција објеката.

За даљу разраду се примењују смернице из овог поглавља и из поглавља 7.4.1. Општа правила.

• Правила грађења:

Неопходно је испоштовати урбанистичке нормативе:

- * учионички простор.....1,8-2,0m²/ученику;
- * школски простор.....10-12m²/ученику;
- * школско двориште.....15-25m²/ученику
- * спратност.....до П+2;
- * степен заузетости40%;
- * паркинг место..... 1ПМ на 6 запослених.

Паркирање обезбедити у оквиру комплекса школе.

У оквиру комплекса поред прописаних утврђених садржаја, треба предвидети и друге могуће и пожељне компатибилне намене: научно-истраживачке установе, спортско-рекреативни полигони.

Све слободне површине обавезно уређивати и одржавати као парковско зеленило.

Могуће пратеће намене:

Друге јавне површине и објекти јавних намена, зеленило, спортско рекреативни садржаји мањег обима (терени за мали фудбал, кошарку, одбојку и сл.).

Ученички дом

Објекат ученичког дома се препоручује у оквиру комплекса новопланиране средње школе. Локацију, тачне капацитете и површине дефинисати ПДР

Општа правила су: ученички дом треба да пружи све неопходне услуге смештаја, исхране и одмора ученика, као и просторије за учење, културно-забавне и спортске активности и пратеће просторије у којима се обављају радни процеси који служе пружању напред наведених услуга. Од укупног смештајног капацитета установе, 10% капацитета мора бити прилагођено за коришћење лица са инвалидитетом, у свему

према стандардима којима се уређују услови за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем и приступом лица са инвалидитетом.

У оквиру комплекса обезбедити економске просторе, просторе за одмор и рекреацију - део комплекса са уређеним стазама, зеленим површинама, клупама, столовима, надстрешницама и осталим садржајима адекватним за одмор и рекреацију ученика. Потребно је планирати спортске садржаје - спортске терене (терени за кошарку, рукомет, мали фудбал, одбојку), у оквиру дворишта комплекса. Локација спортских терена у оквиру комплекса треба да буде таква да се бука минимализује тако да не омета друге активности и садржаје у дому.

Укупна величина комплекса - површина земљишта за дом ученика треба да задовољи стандард од минимално 15 - 18 m² површине земљишта по кориснику смештаја / ученику.

Минимални капацитет дома ученика је 10-15% од укупног броја средњошколаца. Према предвиђеним капацитетима средње школе, ђачки дом се планира за смештај минимум 70 ученика. Максимални капацитет се не прописује.

Паркинг простор - интерни паркинг простор у оквиру комплекса са минимално 5-10 паркинг места за запослене и кориснике смештаја. Паркинг простор треба да гравитира просторној целини главног улазног дела у објекат.

Укупна нето корисна површина објекта - смештајног дела са пратећим садржајима треба да испуњава критеријум обрачунат по кориснику смештаја/ученику који износи минимално 10 - 12 m² нето корисне површине по кориснику смештаја/ученику.

Спратност објекта - Максимална спратност објекта П+3 (приземље и три спрата) не рачунајући подземне етажне (подрум, сутерен и др.).

Спровођење за све објекте образовања: Урбанистички пројекат за овим планом планиран објекат и ПДР за нове површине које нису одређене овим планом уколико је потребно дефинисати јавни интерес.

За даљу разраду се примењују смернице из овог поглавља и из поглавља 7.4.1. Општа правила за јавне објекте.

7.4.5. ДЕЧИЈА И СОЦИЈАЛНА ЗАШТИТА

○ ПРЕДШКОЛСКО ОБРАЗОВАЊЕ И ВАСПИТАЊЕ

На подручју плана објекат комбиноване дечије установе „Пинокио“ налази се на делу парцеле 300 КО Бања Ковиљача.

Укупно планирано деце узраста деце до 6,5 година је 230. Боравак у вртићима треба обезбедити за 40-50% од укупног броја деце, а то је око 90.

За овај број деце, према нормативима од 5-7 m² по детету потребне површине објекта/објеката, постојеће стање задовољава потребе. Према нормативима од 25-30 m²/детету потребне површине парцеле, постојеће стање делимично задовољава прописане нормативе. Делимично – зато што вртић може да користи и површине дома за незбринуту децу на парцели 284/4. Из тог разлога не планира се повећање површина намењених за предшколско образовање и васпитање.

Планира се већи степен уређења и опремања дворишта, повећање слободних зелених површина.

Дозвољавају се сви радови на повећању енергетске ефикасности објекта, као и сви радови на одржавању објеката и уређењу дворишта. Разрадом кроз урбанистички пројекат дозвољава се нова изградња на новим локацијама. Дозвољава се доградња постојећег објекта за једну етажу директном применом плана.

Вртићи се могу организовати и као приватни, односно на површинама осталих намена, и то као допунска намена становању или услугама, уз одговарајућу здравствену, хигијенску и педагошку супервизију. Правила која су прописана за објекте дечије заштите на површинама јавне намене важе и за ове објекте на површинама остале намене.

• Правила грађења:

Приликом изградње, реконструкције (доградње) објекта предшколског образовања и васпитања потребно је задовољити следеће критеријуме:

- капацитет мах.270 деце, оптимално у групама по 15-20
- потребна изграђена површина (БРГП)5-7 m²/по детету
- потребна површина комплекса25-30 m²/по детету
- степен заузетости40%
- спратност:П до П+1
- уређена зелена површина минимално40%
- Паркирање -1Пм/100 m² НГП

Могуће је учешћа приватног сектора у овој области, према истим нормативима као и за јавне објекте.

Дозвољава се претварање стамбених, или нестамбених простора у просторе за дневни боравак деце, у приземљима и са приземљима повезаним просторима, који чине јединствену целину, под условом да: постоји или је могуће формирати посебан улаз, постоји могућност за задржавање возила без ометања саобраћаја чији је број у складу са бројем деце, постоји начин за решавање утицаја додатне буке на суседне намене. Препоручују се могућност формирања јединица за дневни боравак деце са мањим бројем деце, у индивидуалним објектима на парцели са мањим бројем станова и могућношћу боравка деце на отвореном. У новим, односно адаптираним просторима намењеним дечјим установама, препоручују се мањи капацитети, максимално до 25 деце по објекту.

Није могуће организовати објекте предшколског васпитања уколико се у склопу преовлађујуће намене становања планирају и следеће намене: производња, производно занатство, складишта и други садржаји који загађују животну средину или могу да утичу на безбедност боравка деце.

Саставни део функције и ликовности објеката је озлењавање комплекса и уређење простора за игру на отвореном.

Обавезно је ограда комплекса предшколске установе. Ограда је могуће урадити транспарентном оградом, или комбинацијом зиданог парапета и транспарентне ограде. Укупна максимална висина ограде је 2,2 m, док је парапет максимално висок 60 cm, осим специфичним случајевима. Улазне капије, пешачке и колске се отварају ка унутрашњости парцеле.

За све објекте предшколског васпитања обезбедити максималну комуналну опремљеност (вода, канализација, струја, телефон, грејање).

Спровођење: Урбанистички пројекат. ПДР за нове површине које нису одређене овим планом уколико је потребно дефинисати јавни интерес. За даљу разраду се примењују смернице из овог поглавља и из поглавља 7.4.1. Општа правила за јавне објекте.

○ СОЦИЈАЛНА ЗАШТИТА

Постојећи објекти социјалне заштите су Дом за незбрунуту децу „Вера Благојевић“ на кп.бр. 300 КО Бања Ковиљача и Центар за азил на кп.бр. 530 и 532/3 КО Б.К. На постојећим објектима социјалне заштите дозвољено је редовно одржавање, реконструкција, радови на побољшању енергетске ефикасности, радови на прилагођавању коришћења објекта особама са посебним потребама и радови на побољшању функционалности.

Уколико се покаже потреба за повећањем капацитета постојећих објеката свих облика социјалне заштите, кроз доградњу или надградњу важе општа правила уз обавезну разраду кроз урбанистички пројекат.

Локације за нове објекте нису планиране. Препорука плана је изградња **геронтолошког центра** за који се прописују правила грађења. Изградња геронтолошког центра (дом за одрасле и старе) се може спровести у сарадњи са приватном иницијативом. Опремање и капацитети морају да задовоље све критеријуме за изградњу установа за смештај старих лица. Локацијски геронтолошки центар не треба да буде изолован на периферији грађевинског подручја, повољне локације су у оквиру зона 3, 4, 8 или 9.

• **Правила грађења:**

Домови за одрасле и старе. Потребну величину новог комплекса и објеката домова за одрасле и старе, одредити применом следећих норматива: потребна површина земљишта у распону 40 - 50 m² по кориснику; потребна површина објекта је 20 - 25 m² по кориснику; у оквиру комплекса предвидети простор за зеленило у декоративној, заштитној и рекреативној функцији; у оквиру комплекса предвидети простор за седење и одмор (у засени-надстрешнице и на сунцу-клубе за седење). При планирању објеката Дома, потребно је тежити павиљонском типу.

Оквирни нормативи за објекте социјалне заштите:

- максимална спратност П+2;
- степен заузетости 40%.
- минимално озелењених површина је 40%

При изградњи нових објеката социјалне заштите, потребно је примењивати савремена архитектонска решења која треба да су у складу са његовом функцијом и непосредним окружењем. Кровни покривач усклађивати са амбијентом и примењеним материјалима на фасадама. При планирању и реализацији нових комплекса потребно је максимално користити нова техничка и технолошка решења у циљу енергетски ефикасније градње.

Слободне површине у оквиру комплекса планирати као површине озелењене дрвећем, шибљем и травњацима. У складу са расположивим простором, предвидети површину опремљену са клупама и осталим припадајућим мобилијаром намењену краткотрајном задржавању корисника.

Обавезно је ограда комплекса, с тим да ограда према улици треба да буде транспарентна.

Укупне потребе за паркирањем решавати на припадајућој парцели (комплексу) у оквиру објекта или на отвореним паркинг површинама), а према нормативу датом у поглављу 7.5.1. Правила уређења и грађења за саобраћајне површине (табела бр. 9 Нормативи за паркирање).

Спровођење: Урбанистички пројекат за доградњу или надградњу постојећих и планираних објеката и ПДР за нове површине које нису одређене овим планом уколико је потребно дефинисати јавни интерес. За даљу разраду се примењују смернице из овог поглавља и из поглавља 7.4.1. Општа правила за јавне објекте.

7.4.6. ЗДРАВСТВЕНА ЗАШТИТА

Постојећи објекти здравства су: Дом здравља, Специјална болница за рехабилитацију, Општа болница, Рехабилитациони центар са блатним каналом.

Капацитети објеката здравствене заштите задовољавају нормативе. Стање опремљености и нивоа услуга је различито. Сасвим незадовољавајућа ситуација је код Опште болнице, где је неопходна потпуна реконструкција објекта, са могућношћу организовања садржаја лечилишта, геронтолошког центра и/или туризма, уз сарадњу са Заводом за заштиту споменика културе.

Евидентиран је недостатак смештајних капацитета Рехабилитационог центра. У вези са тим планирана је намена Здравствено – бањски туризам, за коју су правила уређења и грађења дефинисана у поглављу 7.6.5.1. Здравствено бањски туризам.

На постојећим објектима здравствене заштите дозвољено је редовно одржавање, реконструкција, радови на побољшању енергетске ефикасности, радови на прилагођавању коришћења објекта особама са посебним потребама и радови на побољшању функционалности.

• **Правила грађења:**

Параметри и стандарди за димензионисање објеката **примарне здравствене заштите:**

- БГП објекта је потребна 0.05-0.1 m²/становнику гравитационог подручја
- површина парцеле 0.05-0.2 m²/становнику гравитационог подручја

Распоном се прилагођавају потребне површине према учесталости коришћења појединих јединица

- највећи дозвољени индекс заузетости40%;
- спратност објектаП+2 м.

Нормативи за за димензионисање објеката **секундарне заштите:**

- потребна изграђена површина (БРГП)0.003-0.09 м²/по кориснику
- потребна површина комплекса0.05-0.12 м²/по кориснику
- највећи дозвољени индекс заузетости40%;
- спратност објектаП+3 м.

Простор здравствене установе оградити, осим Рехабилитациони центар, тако да ограда буде повучена од границе парцеле на месту где се формира паркинг. Паркинг у оквиру здравствене установе обезбедити само за санитарна возила. Паркинг за запослене и кориснике обезбедити у оквиру парцеле, али ван ограђеног дела и у оквиру профила контактне саобраћајнице. Број паркинг места дефинисати према нормативу датом у поглављу 7.5.1. Правила уређења и грађења за саобраћајне површине (табела бр. 9 Нормативи за паркирање).

Рехабилитациони центар се не ограђује. Површина се уређује као интегрални део Бањског парка. РХ центар обухвата 5 објеката од којих су четири под заштитом: Блатно купатило, сумпорно купатило, хотел Херцеговина, хотел Далмација. Новији стационарни павиљон није заштићен. Све интервенције на објектима и на парцели се раде уз сагласност Завода за заштиту споменика културе.

Спровођење: Урбанистички пројекат за постојеће објекте и ПДР за нове површине које нису одређене овим планом, уколико је потребно дефинисати јавни интерес. За даљу разраду се примењују смернице из овог поглавља и из поглавља 7.4.1. Општа правила за јавне објекте. Уколико се уводе, као допунске намене нека од компатибилних намена, примењују се и правила за компатибилну намену.

7.4.7. КУЛТУРА И НАУКА

Објекти културе и науке у оквиру подручја плана неадекватно функционишу. Постоји Дом културе који није у адекватном стању и Библиотека која нема стални простор.

Планом се планира:

- реконструкција и адаптација Зграде сироте деце Стаке М. Пејић на кп.бр. 395/1 и 395/2 у којој би се сместили библиотека, музеј (Бање, железнице, Вука Караџића и др.), и други садржаји промоције културе (галерија, дом културе, и сл.). Сви радови на објекту се изводе у сарадњи са Заводом за заштиту културе.

- изградња омладинског камп на простору платоа „Вискозе“ на површини од око 8ha. Омладински парк треба да буде мултифункционалног карактера са следећим садржајима: технолошко научни део (простори за предавања, истраживања, презентације...), спортско рекреативни део (отворени и затворени спортски терени, базен), смештајни део (један главни објекат са хотелским садржајима и више мањих смештајних објеката типа бунгалова), активности на отвореном (рекреација, одмор, одржавање манифестација, концерата...). Допунска намена омладинском парку је становање. Локацију, тачне капацитете и површине дефинисати ПДР.

Површина за Омладински парк је планирана као површина јавне намене. Компатибилне намене су: угоститељство, пословање, туризам, становање. Уколико се на површини која је предвиђена за омладински камп предвиђа и било која компатибилна намена и део простора прелази у површине остале намене, потребна је израда Плана детаљне регулације којим ће се прецизирати нове површине јавне и остале намене на овом простору.

Уколико се цела планирана површина за Омладински камп задржава као површина јавне намене потребна је израда урбанистичког пројекта како би се дефинисали сви услови уређења простора и диспозиција објеката.

За даљу разраду се примењују смернице из овог поглавља и из поглавља 7.4.1. Општа правила за јавне објекте.

Овим планом се дају смернице за даљу разраду:

- дефинисати главни објекат који треба да доминира у простору уз обавезно уклапање у парковски амбијент,
- максимални индекс заузетости, рачунајући све објекте је 20%,
- спратност објеката је од П+0 до П+4,
- максимална спратност пратећих садржаја је П+0,
- зеленило треба да буде репрезентативно,
- планирати места за изложбене поставке на отвореном,
- могуће је планирати водене површине (вештачка језера, фонтане);
- у комплексу могу да буду подигнути следећи пратећи објекти: угоститељски са отвореним баштама, објекти у функцији одржавања парка, мањи отворени амфитеатри за културне манифестације и инфраструктурни објекти од општег интереса утврђени на основу закона;
- застрте површине (стазе, платои, тргови) могу да заузимају до 10 % површине,
- паркинг организовати у улазној зони за кориснике и посетиоце. Превидети паркинг за аутобусе.
- интерни саобраћај омогућити само за хитна и доставна возила.
- минимална комунална опремљеност простора је прикључак на водовод, канализацију, гас или топловод, електронску комуникациону и електроенергетску мрежу.

7.4.8. СПОРТ, РЕКРЕАЦИЈА И ЗЕЛЕНИЛО

7.4.8.1. СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА

* Правила у овом поглављу се примењују за спорт, рекреацију и зеленило на површинама јавне и остале намене.

Постојећи спортски садржај је само фудбалски терен непосредно уз бањски парк, фискултурна сала школе и спортска игралишта школе и дома за децу.

Укупна површина планирана за спорт и рекреацију, (јавне и остале намене) је 42,3 ha, и обухвата следеће објекте и површине: Школски терен; Фудбалски терен; Отворени терени; Бањске плаже; Затворени терени - спортски центар; Аква парк; шеталишта и рекреативни простори и простор старе зоне заштите сирове воде „Вискоза“.

У првом реду планско опредељење је развој спорта и рекреације као површине јавне намене, за све становнике и посетиоце подручја плана у различитим видовима (игралишта и терени за активно бављење спортом, отворени терени за мале спортове на нивоу целине или блока, игралишта и вежбалишта на отвореном, шеталишта, бицикличке стазе...). Уређеност површина, безбедност коришћења и приступачност су основни елементи будућег уређења у изградње спортских садржаја. Укључивање приватног сектора у изградњу спортских објеката и опреме, заједно са објектима јавне намене мора бити у што већој мери интегрисано са туризмом. Спорт и рекреација у обухвату Плана се одвијају у оквиру самосталних и интегрисаних рекреативних површина (рекреативни простори који се планирају и уређују у оквиру примарне намене - становање, образовање, дечија заштита, итд.).

Организација и уређење комплекса намењеног изградњи објеката и пратећих садржаја у функцији спорта и рекреације је условљено нормативима за величину спортских терена на отвореном и затвореном простору у зависности од врсте планираних спортских активности.

За спорт и рекреацију планира се:

- изградња отворених и затворених терена у зонама 3, 6 и 11.
- изградња аквапарка у зони 3.
- изградња новог фудбалског терена у зони 3. До изградње новог терена задржава се постојећи фудбалски терен који се касније може трансформисати у вишенаменски спортски садржај (базен, игралишта, вежбалиште, трим стаза...)
- изградња и опремање бањске плаже,

- изградња недостајућих садржаја уз постојеће фудбалско игралиште (затворени објекат са малом салом, техничким просторијама, свлационицама и др),
- Подизање степена уређености и опремљености спортским садржајима бањске плаже и парк шуме (уређење пешачких стаза, опремање мобилијаром, обележавањем паркинг површина, садњом високог растиња (појединачна стабла и мање гупације стабала), изградњом вежбалишта на отвореном).
- Изградња пешачко – бициклическе стазе дуж реке Дрине. Ова стаза треба да повезује планиране зелене површине у узводном делу тока са бањском пажом.
- Изградња и уређење рекреативних површина и садржаја на површинама водног зеленила и уређеног зеленила у зависности од просторних могућности (стазе за шетање, трим стазе, мања отворена игралишта и вежбалишта, дечија игралишта..).
- омогућава се и изградња спортских терена у приватном власништву (фитнес клубови, тениски терени, куглане, базени и др). У зависности од потреба потенцијалних корисника, пожељно је спортске терене и објекте реализовати и у оквиру пословних зона, туристичких објеката и комплекса и др.
- Уређење и опремање спортско рекреативним садржајима на површинама у зони 9 у оквиру археолошког налазишта Градац у складу са условима и мерама заштите за археолошки локалитет. Акцент је на презентацији арх. локалитета са уређивањем простора за пасивну рекреацију – стазе за шетање и трчање, бициклическе стазе, полигони за вежбање и сл. Материјали који се користе морају бити природни – дрво, камен, земља. Диспозицију стаза и опреме дефинисати у сарадњи са Заводом за заштиту споменика културе. За изградњу објеката, обавезна је израда Урбанистичког пројекта.
- спортско-рекреативни садржаји су дозвољени у оквиру зелених површина као пратеће функције.
- спортски објекти – отворени и затворени терени за мале спортове, тениски терени, дечија игралишта могу се наћи у свим зонама.

• **Могуће пратеће намене:**

Друге јавне површине и објекти јавних намена, пословне и услужне делатности (угоститељство, услуге), зеленило. Садржаји који се могу наћи у комплексу:

- спортски објекти,
- спортски терени, терени за мале спортове, нови базени и сл.
- остали садржаји (површине за играње деце, простори за одмор и сл.)
- зеленило
- локали (угоститељство, туризам, трговина)
- паркинг простор и друге манипулативне површине (стазе, сунчалиште...)

У оквиру намене спорт и рекреација забрањена је изградња било каквих објеката, који би могли да угрозе животну средину и основну намену (Процена ризика). Забрањени су објекти привређивања, мешовитог пословања, трговине на велико. Такође није дозвољена изградња објеката услужног и производног занатства и других делатности рада, комерцијалних објеката типа робно-тржних центара, veleprodajних објеката, као ни објеката сервисно - услужних делатности (бензинске и гасне станице, праонице возила, заједничке гараже и сл.).

○ **ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА СПОРТСКО РЕКРЕАТИВНЕ ОБЈЕКТЕ И ПОВРШИНЕ**

Дозвољени урбанистички параметри:

- Степен заузетости за затворене објекте је 30%
- Степен заузетости за отворене спортске терене, (не рачунајући отворене терене за спорт који су са травнатом подлогом) је максимално 40%
- Максимални степен заузетости парцеле је **70%** (рачунајући све објекте и платое са саобраћајницама, стазама, сунчалиштем, базенима и свим спортским теренима).
- Процент учешћа слободног и уређеног зеленила је мин **30%**.
- Препоручена висина (кота венца) објеката спорта је **12 m**, где је приземље, или део приземља са технолошком висином спортске хале.

- Паркирање - према нормативу датом у поглављу 7.5.1. Правила уређења и грађења за саобраћајне површине (табела бр. 9 Нормативи за паркирање).

Грађевинска линија: по правилу удаљење грађевинске од регулационе линије је 10 m, али за сваку конкретну локацију грађевинску линију прилагодити претежној грађевинској линији блока или потеза улице.

Најмања међусобна удаљеност објеката:

- Објекти на парцели се могу поставити на међусобном удаљењу од 0 m.
- Уколико међусобно одстојање није 0 m тада је минимално одстојање 4 m.

Врста објеката с обзиром на начин изградње је:

- слободностојећи (објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле).

Услови за изградњу других објеката на парцели:

Могућност изградње више спортских објеката као и помоћних објеката (надстрешнице, наткривене терасе (сенице) и сл.) у склопу планираних комплекса. Површина других објеката на парцели се урачунава у индекс заузетости и изграђености.

Обликовање:

Савремено архитектонско решење које треба да је у складу са његовом функцијом и непосредним окружењем.

Ограђивање:

Парцеле се могу оградити транспарентном оградом висине до 4m, у зависности од врсте спортске и рекреативне активности, односно према условима које одреди надлежни орган ради контролисаног приступа корисника.

Ограда може бити нетранспарентна или у комбинацији са транспарентном оградом. Максимална висина нетранспарентног дела ограде је 1,8 m.

Уз огрду се може комбиновати и оградно зеленило које се мора одржавати на максималној висини од 1.8 m.

Услови за уређење:

- травњаке унутар комплекса подићи од врста предвиђених за интензивно гажење,
- извршити функционално заштитно озелењавање уз границу са другим садржајима.
- ограђивање вршити функционалном и естетском оградом чија висина различита у зависности од врсте спортске активности.

У оквиру спортских комплекса, могу се наћи специјализоване школе (спортске, тренерске), или спортски кампуси који користе садржаје спортског центра.

У зеленим површинама, изузетно је дозвољена изградња појединачних јавних објеката републичког и градског значаја, под условом да њихова изградња не ремети основни карактер те површине, њену еколошку равнотежу.

Спровођење: Урбанистички пројекат за овим планом планиране објекте и ПДР за нове површине који нису дефинисане овим планом уколико је потребно дефинисати јавни интерес.

○ **ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА АКВА ПАРК И АКВА ПАРК СА ДОПУНСКИМ САДРЖАЈИМА**

Локација: зона 3; **Намена:** Спорт и рекреација; **Ознака на графичком прилогу** бр. 5.1. Планирана намена површина за аква парк је 4, а за аква парк са допунским садржајима је 2.

Намена и врста објеката:

У оквиру ове намене може се дозволити изградња следећих објеката: улазни блок, хале са базенима, отворена и затворена купалишта, пливачки, дечији, релаксациони и други базени са пратећим садржајима, базени са термалном водом, тобогани са торњевима, летње позорнице, wellness, спортски отворени терени (тенис, одбојка, кошарка и сл.) и др., размештени на једној формираној грађевинској парцели. Објекте аква парка повезати одговарајућим комуникацијама, које осим функције повезивања појединих садржаја, треба да омогуће кретање возила за снабдевање, сервисирање и техничке

интервенције, као и несметано кретање специјалних возила (ватрогасне јединице, јединице за пружање хитне помоћи). У погледу услова за уређење и изградњу објеката у свему се придржавати одредби датих у Правилник о условима и начину обављања угоститељске делатности, начину пружања угоститељских услуга, разврставању угоститељских објеката и минимално техничким условима за уређење и опремање угоститељских објеката („Службени гласник РС“, бр. 48/12 и 58/16), одредби Правилника о ближим условима за обављање спортских активности и спортских делатности („Службени гласник РС“, бр. 42/17) који прописује минималне услове у погледу изградње, уређења и опремања угоститељских објеката, посебне услове у зависности од начина услуживања и врсте услуга.

У оквиру зоне аква парка није дозвољена изградња објеката за становање.

У оквиру допунских садржаја аквапарка, поред аква парка, могуће је планирати објекте у функцији спорта и рекреације, а такође је, у оквиру те подцелине, могуће планирати паркинг простор за паркирање корисника аква парка.

Услови за образовање грађевинске парцеле: Аква парк и аква парк са допунским садржајима се могу организовати као грађевински комплекс минималне површине 3 ha. Тачна површина се дефинише израдом урбанистичког пројекта и идејног решења.

Положај објеката:

- Грађевинска линија: на 20,0 m од регулационе линије државног пута и 10 m од осталих улица.
- Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта од бочне границе суседне грађевинске парцеле је 5,0 m.
- Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта од бочних суседних објеката.....10,0 m.
- Минимално растојање два објекта на парцели је 4,0 m (основни габарит са испадом).

Урбанистички показатељи:

- Индекс заузетости парцеле износи максимално 20 %.
- Минимални степен озелењености простора износи 40 %

Највећа дозвољена спратност и висина објеката

Спратност објеката је од П до максимално П+2. Дозвољена је изградња подрумске односно сутеренске етажне, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Укупна висина објекта не може прећи 12,0 m. Други објекти на парцели (помоћни) су максималне спратности П, односно максималне укупне висине 5,0 m. Дозвољена је изградња пратећих објеката и виших укупних висина, као што су тобогански базени са торњевима и сл.

Ограђивање:

Парцела се може оградити функционалном и естетском оградом чија висина може бити највише до 2,0 m. Улична ограда може да се постави на уличној регулационој линији. Ограде на регулационој линији треба да су прозачне (транспарентне). Парапет ограде може бити изидан (опека, бетон) до висине 0,6 m а стубови између којих се постављају прозачни панои (од гвоздених шипки, профилисаног гвожђа, летава и сл.) до висине од 2,0 m. Ограде између суседних парцела могу бити од непровидног материјала (опека, блокови, бетонске плоче и сл.) или прозачне (од гвоздених шипки, профилисаног гвожђа, жице, летава и сл.) висине најмање 1,5 m, а максимално 2,0 m. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној оградни се не могу отворати ван регулационе линије.

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила:

За грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине минимално 3,5 m и пешачки прилаз минимално ширине 1,6 m. Паркирање возила за потребе аква парка обезбедити у оквиру комплекса. За паркирање возила за потребе садржаја мора се обезбедити паркинг место у складу са важећим прописима који ову делатност уређују.

Одводњавање:

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. Површинске воде са парцеле одводити слободних падом, према риголама, са најмањим падом од 1,5%.

Архитектонско обликовање:

Фасаде објеката могу бити од фасадне опеке, малтерисане или од савремених материјала, у боји по избору. Препоручује се изградња равног или плитког косог крова. Кровни покривач ускладити са архитектуром објекта и начином одводњавања.

Висина назитка поткровне етаже износи највише 1,6 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетске визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле, па и шире. Објекте изградити у складу са важећим законима и правилницима који регулишу конкретну област. При пројектовању и извођењу радова на објекту, као и приликом избора одређених материјала имати у виду специфичност функционалне намене објекта (простора) са становишта коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно-хигијенских услова. При избору материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите. При изградњи објекта узети у обзир важеће прописе за: избор грађевинског материјала, хидрантску мрежу, громобран, електричну мрежу и сл.

Зелене површине:

На грађевинској парцели мора се обезбедити минимално 40% озелењених површина. Композицију треба да чине различите категорије бильних врста, грађевински и вртно-архитектонски елементи и мобилијар. Избор бильних врста и начин њиховог комбиновања треба да су у складу са околним пејсажом и општим условима средине. Основу сваке зелене површине треба да чини добро уређен и негован травњак.

○ **ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ФУДБАЛСКИ ТЕРЕН**

Локација: зона 3; **Намена:** спорт и рекреација; **Ознака на графичком прилогу бр. 5.1.** Планирана намена површина, за фудбалски терен је 1.

Намена: спорт и рекреација – остале намене

Основни садржаји:

- Главни и помоћни фудбалски терен
- Трибине
- Објекат са свлачионицама, мокрим чворовима, билет сервисом и сл.

Правила парцелације: Минимална величина парцеле је 10 ари.

Приступ парцелама: Грађевинска парцеле мора имати директан приступ на јавну површину минималне ширине 4,5 m. Приступна површина се не може користити за паркирање возила и мора се обезбедити приступ противпожарног возила.

Услови за изградњу објеката:

- Подземне етаже: Подземне етаже објеката могу да заузимају већу површину на парцели од надземних делова објекта при чему је грађевинска линија подземних етажа остаје у границама парцеле.
- Индекс заузетости: 20%.
- Грађевинска линија: на 20,0 m од регулационе линије државног пута и 5-15 m од осталих улица.
- Удаљеност од међа и суседа: Нови објекти треба да буду најмање 4,5 m удаљени од објеката на суседним парцелама и минимално 2,5 m од суседних граница парцела.
- Кровови: Дозвољене су све врсте кровних конструкција.
- Подкровља: Уколико се граде подкровља, могу имати надзидак висок највише 1,6 m.
- Одвођење атмосферских вода: Одводњавање атмосферских вода са објекта обавезно је у оквиру сопствене парцеле.

- Спратност: Максимално (По)Пр+2+Пк. Испод трибина се може формирати пословни простор.

Паркирање: у складу са нормативима прописаним за ту врсту објеката. Паркирање обезбедити у оквиру парцеле.

Уређење слободних површина: Обавезно је формирање зелених површина на минимално 40% површине парцеле.

Изградња других објеката на парцели: Дозвољена је изградња објеката компатибилне намене: трговина на мало, ресторани, пошта и телекомуникације, здравствена заштита (спортска медицина), остале пословне активности, остале спортске активности.

Помоћни објекти: спратност помоћног објекта П (приземље), минимално растојање два објекта на парцели 8,0 м.

Ограђивање: Све парцеле се могу оградити оградом до максималне висине од 2,20 м. Ограде према јавним површинама су обавезно транспарентне.

Посебни услови: Главне фасаде објекта дефинисати према саобраћајницама.

○ ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗАТВОРЕНЕ ТЕРЕНЕ – СПОРТСКИ ЦЕНТАР

Локација: зона З; **Намена:** спорт и рекреација; **Ознака на графичком прилогу** бр. 5.1. Планирана намена површина, за затворене терене је З.

Намена и врста објеката:

У оквиру локације предвиђена је претежна намена спорт и рекреација са допунским садржајима: туризам, угоститељство и комерцијални садржаји. Уколико се планирају и допунски садржаји, заступљеност спорта и рекреације у односу на допунске садржаје не сме да буде мањи од 50%.

Основни садржаји: Спортски терени, површине, дворане и сале, Дечија и остала спортска игралишта, Рекреативни простори, Трибине.

Пратећи садржаји: трговина на мало, ресторани, пошта и телекомуникације, здравствена заштита (спортска медицина), остале пословне активности, остале спортске активности.

Правила парцелације:

- Минимална величина парцеле је 6 ари.
- Минимална ширина парцеле је 25 м.

Приступ парцелама: Све грађевинске парцеле морају имати директан приступ на јавну површину минималне ширине 4,5 м.

Приступни пут у оквиру комплекса треба да је минималне ширине 3,5 м. Ширину приступног пута додатно одредити у зависности од начина паркирања (броја паркинг места, типа и величине гараже и сл.) као и од услова и техничких захтева противпожарне заштите (заштита високих објеката од пожара, заштита гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија).

Услови за изградњу објеката:

- Индекс заузетости: 20% за основне садржаје; 50% за пратеће садржаје.
- Спратност: макс.П+2.
- Спратност помоћног објекта: П (приземље).
- Подземне етаже објеката могу да заузимају већу површину на парцели од надземних делова објекта при чему је грађевинска линија подземних етажа остаје у границама парцеле.
- Грађевинска линија: на 20 м од регулационе линије државног пута и на 5,0 м од осталих регулационих линија.
- Хоризонталне регулација:
 - Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта од бочне границе суседне грађевинске парцеле је 6,0 м.
 - Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта од бочних суседних објеката је 12,0 м
 - Минимално растојање два објекта на парцели је 8,0 м.

- Кровови и подкровља:
 - Препоручују се коси кровови, нагиба кровних равни до највише 40°.
 - Поткровља могу имати надзидак висок највише 1,6 m (рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине). Изградња мансардних кровова и више поткровних етажа није дозвољена.
 - Није дозвољено ограђивање парцела.

Паркирање: у складу са нормативима прописаним за ту врсту објеката. Обезбедити паркинг места у оквиру парцеле.

Одводњавање: Одводњавање атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседних парцела.

Уређење слободних површина: Минимални проценат зелених површина на парцели је 40% за основне садржаје и 20% за пратеће садржаје.

Ограђивање: Све парцеле се могу оградити оградом до максималне висине од 2,20 m. Ограде према јавним површинама су обавезно транспарентне.

Посебни услови: Главне фасаде објекта дефинисати према саобраћајницама. У склопу објекта који су у функцији туризма и угоститељства и комерцијалних садржаја могу се наћи и садржаји у функцији спорта и рекреације.

7.4.8.2. ЗЕЛЕНИЛО

Зелене површине у оквиру плана морају да заузму знатно значајније место у односу на постојеће стање у смислу уређености и корисности. Карактер Бање треба да буде препознатљив управо по парковским површинама и зеленим везама између паркова. Такође је непоходно обезбедити очување и ревитализацију шумских површина на падинама Гучева са јужне стране и приобања Дрине са севера и запада. Шуме, као приоритетну, треба да имају заштитну и рекреациону функцију.

Неопходне ургентне мере су: уклањање привремених објеката и дивљих депонија са свих категорија зелених површина, ревитализација и нега већ постојећих зелених површина, припреме за спровођење мера неге и конверзије изданаčkih шума у виши узгојни облик, санирање клизишта, пошумљавање на правцу дивље изградње и пошумљавање у зонама заштите вода.

Такође коришћењем линијског зеленила остварује се веза постојећег и планираног зеленила поштујући принципе повезаности и непрекидности зеленила у оквиру стамбених, мешовитих, туристичких зона и других урбанистичких елемената, уз повећање степена озелењености и опремљености.

С тим у вези утврђена је обавеза уређивања и озелењавања индивидуалних окућница као и повећање степена слободног уређеног простора у оквиру пословних намена. У систем зелених површина улазе и површине намењене туристичким садржајима где је проценат изграђености до 30%, а проценат уређених зелених површина 50%.

Као закључак се намеће да је повећање степена зеленила на подручју плана обавезно остварити повећањем јавних зених површина и уређењем и повећањем осталих зелених и шумских површина. У планском периоду планирано је подизање и одржавање постојећих око 149 ha зелених површина (и површине јавне намене и остале намене) и око 938 ha шумских и пољопривредних површина.

Поред Планом дефинисаних локација за зеленило (свих врста), плановима детаљне разраде могу се планирати нове зелене површине у свим просторним целинама и у оквиру свих намена. Плановима нижег реда **не могу** се прописивати мањи проценти зелених површина по појединачним наменама него што је то дефинисано овим ПГР. Плановима нижег реда **не могу** се смањивати јавне зелене површине дефинисане овим ПГР.

Основно опредељење је повећање површина уређеног зеленила свих врста, уз истовремено одржавање, обнављање и унапређење стања постојећих зелених површина.

Планом је зеленило категорисано на следећи начин:

- Бањски парк
- Парк шума
- Уређене зелене површине (мањи паркови)
- Скверови и тргови
- Меморијални парк Гучево
- Остало јавно зеленило (линеарно зеленило и зеленило у оквиру површина јавних намена)
- Зеленило специфичног карактера (зеленило већих целина – радни, здравствени, туристички...)
- Блоковско зеленило
- Остало зеленило
- Зеленило ван грађевинског подручја (шуме и шумско земљиште, водно зеленило).

○ **Бањски парк**

Бањски парк, са објектима унутар парка, је заштићен као просторно-културно историјска целина.

Укупна постојећа површина парка са објектима-парцелама је 13,7 ha.

Објекти који се налазе унутар парка су: објекти РХ завода, кур салон, хотел Подриње, виле Босна и Ковиљача, ресторан Швајцарија, управна зграда, чесма, бунар и још пар инфраструктурних објеката. Осим објеката у склопу РХ завода и кур салона, остали објекти су у лошем стању и захтевају потпуну реконструкцију.

Бањски парк је подигнут по узору на класичне европске паркове. Настао око 70-тих година, парк је углавном задржао првобитни концепт. Концепцију одликује орнаментално просторно решење са геометријски постављеним пешачким комуникацијама које уоквирују широке травњаке обogaћене раскошним флорним орнаментима и пратећим парковским садржајем клупе, чесме и сл. Пешачке стазе воде до централног мотива, фонтане смештене на широком платоу. Парк се одликује богатством врста, варијетета, хортикултурних култивара дрвећа, жбуња, бројних сорти ружа, перена и сезонског цвећа.

На графичком прилогу су оријентационо означене границе за разраду урбанистичким пројектом простора око објеката у оквиру бањског парка. Све интервенције на постојећим објектима као и нова узградња обавезно се раде у сарадњи са Заводом за заштиту споменика културе и према условима који су дефинисани у поглављу 2.1. Услови и мере заштите културног наслеђа, посебно у поглављу 2.1.2. Непокретно културно наслеђе Бање Ковиљаче.

○ **Парк шума**

Парк шума је наставак Бањског парка ка падинама Гучева и заузима површину од 11,5 ha и заједно са Бањским парком чини просторно-културно историјску целину и споменик природе са режимом заштите III степена.

Све интервенције на постојећим објектима као и нова узградња обавезно се раде у сарадњи са Заводом за заштиту споменика културе и према условима који су дефинисани у поглављу 2.1. Услови и мере заштите културног наслеђа, посебно у поглављу 2.1.2. Непокретно културно наслеђе Бање Ковиљаче.

Парк-шума се уређују у функцији рекреативног и излетничког коришћења, при чему се задржава изворна структура шуме. Реконструкција парк-шуме подразумева решавање саобраћајних услова, реконструкцију вегетације, увођење рекреативних садржаја и пратећих објеката за опслуживање рекреативаца. Све будуће активности око уређивања и опремања прилагодити очувању, унапређењу и афирмацији еколошке вредности и санацији терена. Такође све интервенције на површини парк шуме изводити у складу и са условима и мерама заштите надлежног завода за заштиту природе.

Цео простор организовати за различите видове коришћења који се просторно могу допуњавати и преклапати:

- **излетнички простор** (пасивни одмор) - заузима највећи део територије парк-шуме, капацитета 1-3 посет/ha, са максималним учешћем застртих површина од 0,5%. Потребно је планирати само основну опрему (шетне и трим стазе, рекреационе ливаде), и пратећи мобилијар уз стазе. Сви материјали морају да буду природни – дрво, камен, опека.

- **уређени простори за физичку рекреацију** (активни одмор) - шетне, бициклическе, трим стазе. Капацитет зоне је 5-9 посет/ha, са макс. учешћем застртих површина од 1%, од површине зоне.
- **зона објеката** – 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.

- **Остала правила која се односе на целу површину парк шуме**

Паркинг просторе планирати у зонама улаза/излаза у парк – шуму, у профилима контактних саобраћајница и на јавним пракиралиштима у окружењу.

У простору парк-шуме допуштени су само они захвати и радње који су у функцији њеног одржавања и уређења као што су: уклањање сувих и болесних стабала, садња новог дрвећа, нега стабала, као уклањање стабала у случају општег интереса утврђеног на основу закона. Ове површине треба да буду уређене и заштићене од непримерених интервенција.

Неопходно је да се приликом планирања стаза и распореда објеката у парк-шуми тежи ка максималном очувању постојеће високе вегетације. Пожељно је да шетне стазе буду лоциране на местима постојећих шумских путева и прогала.

Приликом планирања стаза у парк-шуми омогућити кружно кретање са хијерархијом стаза и обезбеђењем стаза за снабдевање објеката.

Предлаже се планирање стаза за трчање, трим стаза које дају могућност рекреирања трчањем и кондиционим тренингом са елементима за вежбање, постављеним непосредно уз стазу. Пожељно је предвидети и бициклическе стазе.

Опремену парк-шуме (клубе, надстрешнице) и места за заклон од непогода лоцирати на сваких 15-20 минута хода.

Како је оријентација у парк-шумама јако важна, потребно је предвидети табле и знакове за оријентацију и сл. Треба предвидети пропланке за окупљање, уређивање видиковаца.

Водити рачуна да се сва постојећа висока вегетација у што већој мери сачува. Потребно је обезбедити максимално очување, унапређење и заштиту зелених површина, шумских површина и шумарака аутохтоних врста, група стабала, појединачних стабала, живица и шибљака.

Крчење шуме је дозвољено у следећим случајевима:

- ради промене врста дрвећа и узгојног облика;
- при изградњи различитих врста стаза;
- при изградњи објеката који обезбеђују унапређивање коришћења свих функција шума (рекреационих објеката, ...).
- Санитарна сеча се подразумева као мера неге шуме.

○ **Уређене зелене површине – насељски паркови**

Уређене зелене површине су планиране на укупној површини од 6,2 ha. То су претежно новопланиране парковске површине различитих величина и опремљености. Највеће парковске површине су планиране у зони 3, затим поред блатног канала, јужно од железничке станице и парк шуме и два мања блоковска парка (између улица Лазе Лазаревића и Војвођанских бригада; на тргу Анте Богићевића).

Уређене зелене површине и паркове треба опремити стандардном инфраструктуром и системом за наводњавање.

Код изградње нових површина важе следећи услови:

- потребно је да постоји пројекат парка у одговарајућој размери са прецизно одређеном границом парка, унутрашњим саобраћајницама и парковским објектима;

- зеленило треба да буде репрезентативно;
- планирати места за постављање споменика;
- планирати водене површине (вештачка језера, фонтане);
- садржаји треба да буду концентрисани (миран одмор, игра, шетња и др);
- садржај рекреативних објеката треба да обухвати све старосне групе;
- у парку могу да буду подигнути следећи објекти: угоститељски са отвореним баштама (за 50% капацитета од затвореног дела објекта), објекти у функцији одржавања парка, објекти културе, мањи отворени амфитеатри за културне манифестације и инфраструктурни објекти од општег интереса утврђени на основу закона;
 - спратност објекта је П+0, максимална висина венца 4 m, максимална висина слемена 6 m, максимални нагиб крова 25°, кота приземља 0,2 m виша од коте терена, обавезно уклапање у парковски амбијент, материјализација – дрво, камен, стакло, опека, фасада транспарентна (60% у стакленим површинама). Отворени делови (трем, башта) су максималне површине 100 m², не могу се затварати ни у зимском периоду, под мора да буде од природног материјала (дрво, камен, опека).
- застрте површине (стазе, платои, тргови, баште угоститељских објеката...) могу да заузимају до 10 % површине парка,
- максимална БГРП објекта у пакру: за паркове до 15 ари БГРП је максимално 50 m²; за паркове од 15-30 ари БГРП је максимално 80 m²; за паркове од 30-60 ари БГРП је 150 m²; за паркове веће од 60 ари БГРП објекта је максимално 300 m².

Дозвољени су следећи радови у постојећим зеленим површинама: санитарна сеча стабала, реконструкција цветњака, нова садња, реконструкција вртно-архитектонских елемената, реконструкција стаза, реконструкција постојећих објеката, подизање нових вртно-архитектонских елемената, подизање фонтана, ограђивање скверова. Скверове треба опремити стандардном инфраструктуром и, према потреби, системом за наводњавање. Сва друга правила важе као за нове површине.

○ Сквер, трг

Под појмом сквера обухваћене су зелене површине које се налазе у изграђеном градском ткиву, и користе се за пешачки транзит, краткотрајан одмор и игру. Највећи трг који је планиран је трг поред дома здравља, који треба потпуно реконструисати из паркинг површине у парковско опремљени трг. Остали сквер-тргови су мање зелене површине представљају важну зелену инфраструктуру насеља. Укупна површна под сквер – трговима је 2,8 ha.

Разликује се: сквер испред јавних објеката - трг, сквер у стамбеним насељима, сквер у оквиру саобраћајница и паркинг простора и др. У односу на начин озелењавања могу да буду: партерног типа (травњаци, цветњаци, са већим застртима површинама), полуотворени (партерни простори са садницама дрвећа и жбуња) и затворени (где преовлађују високо дрвеће и шибље).

Локације за нове скверове треба обезбедити у склопу саобраћајних решења, уређењем неуређених простора насеља, пренаменом грађевинског блока или грађевинске парцеле у склопу реконструкције делова насеља.

На графичким прилозима овог плана нису све површине посебно графички издвојени, али су као део путног зеленила планирани у оквиру путног земљишта и обавезно је уређивање свих површина уз саобраћајнице.

Код реконструкције важе следећи услови:

- сачувати површине у постојећим границама,
- уклонити привремене објекте,
- реконструисати сквер у стилу у којем је подигнут и
- уважавати правце пешачког кретања.

Код подизања нових површина важе следећи услови:

- уважавати правце пешачког кретања,
- високо и жбунасто растиње, као и изградња објеката се може дозволити само тамо где објекти и растиње не угрожавају прегледност саобраћајних површина,

- стазе, платои могу да заузимају до 35 % територије сквера,
 - пожељно је да избор материјала и композиција застора буде репрезентативна,
 - објекти могу да заузму до 5% територије сквера, уз правила као за уређено зеленило,
 - објекти који се могу наћи на тргу су: информативно-туристички пунктови (до 15m²), јавни тоалети, трговински објекти (до 15m²), угоститељски објекти (до 20m²).
 - на скверу могу да буду подигнути инфраструктурни објекти од општег интереса утврђени на основу закона,
 - преко површина сквера се може дозволити колски прилаз за парцеле које се наслањају на површину сквера. Ширина колског прилаза је максимално 3 m.
 - зеленило треба да буде репрезентативно,
 - планирати учешће цветних површина до 5%,
 - планирати водене површине (фонтане, каскаде и др.),
 - вртно-архитектонске елементе и мобилијар сквера прилагодити типу сквера.

Дозвољени су следећи радови у постојећим скверовима: санитарна сеча стабала, реконструкција цветњака, нова садња, реконструкција вртно-архитектонских елемената, реконструкција стаза, реконструкција постојећих објеката, подизање нових вртно-архитектонских елемената, подизање фонтана, ограђивање скверова. Скверове треба опремити стандардном инфраструктуром и, према потреби, системом за наводњавање. Сва друга праавила важе као за нове површине.

○ **Меморијални парк на Гучеву**

Посебна врста уређења зеленила је Меморијални парк на Гучеву са спомеником борцима палим у рату од 1914-1918. године.

Није дозвољена изградња објеката.

Потребна је израда УП за парк и непосредно окужење којим ће се дефинисати границе меморијалног парка и површине са следећим начином коришћења: меморијални део, простор за окупљање, простор за одмор, простор за рекреативне и спортске активности (параглајдинг), простор за паркинг (ван меморијалног парка).

У оквиру меморијалног парка нису дозвољене излетничке активности (пађење ватре, постављање роштиља и сл.).

○ **Зеленило уз водоток (водно зеленило)**

Зеленило уз водоток, односно водно зеленило је саставни део водног земљишта реке Дрине. Тамо где постоје просторне могућности, водно зеленило може имати и рекреативни карактер. Планирано је 45,1 ha зеленила уз водотоке.

Зеленило уз водоток се уређује и користи у функцијизаштите водног и приобалног земљишта и има карактер заштитног зеленила. Није дозвољена изградња објеката на водном зеленилу осим објеката инфраструктуре и објеката у функцији водопривреде. Делови водног зеленила који су уз саобраћајнице се могу парковски уређивати. У оквиру парковски уређених делова се могу наћи спортски терени за мале спортове, игралишта за децу, стазе за бициклизам и трчање, справе за вежбање.... Ови простори морају да буду минимално инфраструктурно опремљени водоводом и канализацијом и струјом, са обавезним осветљењем простора за спорт и рекреацију.

○ **Зеленило уз саобраћајнице - путно зеленило**

Под појмом путног зеленила обухваћене су зелене површине које се налазе у оквиру путног и железничког земљишта, а уз саобраћајницу, односно пругу.

У односу на начин озелењавања могу да буду: партерног типа (травњаци, цветњаци), полуотворени (партерни простори са садницама дрвећа и жбуња) и затворени (где преовлађују високо дрвеће и шибље).

На графичким прилозима овог плана нису све површине посебно графички издвојени, али су као део путног зеленила планирани у оквиру путног земљишта и обавезно је уређивање свих површина уз саобраћајнице. Преко путног зеленила се остварује приступ парцелама остале намене са саобраћајницом. На делу приступа осталим парцелама, путно зеленило може бити под зазором у ширини колског и

пешачког прилаза парцели.

Код подизања нових површина важе следећи услови:

- уважавати правце пешачког кретања,
- растиње не смеје да угрожава безбедност саобраћаја.
- високо и жбунасто растиње, као и изградња објеката се може дозволити само тамо где објекти и растиње не угрожавају прегледност саобраћајних површина,
- пожељно је да избор материјала и композиција застора буде репрезентативна,
- у оквиру путног зеленила могу да буду подигнути инфраструктурни објекти од општег интереса утврђени на основу закона,
- зеленило треба да буде репрезентативно,
- планирати учешће цветних површина до 5%,
- вртно-архитектонске елементе и мобилијар сквера прилагодити типу сквера.

Дозвољени су следећи радови: санитарна сеча стабала, реконструкција цветњака, нова садња, реконструкција вртно-архитектонских елемената, реконструкција стаза, подизање нових вртно-архитектонских елемената.

○ **Линеарно зеленило**

Основни задатак линеарног зеленила је да постојеће зелене површине повеже са планираним и зеленилом из окружења у систем зеленила.

Избор врста за дрворедно зеленило прилагодити условима:

- једнострано или обострано дрвореди,
- прекинуте низове попунити истом врстом,
- за нове дрвореде користити врсте са добро развијеном и формираном круном, снажним кореновим системом и правим деблом најмање 2,8-3m висине,
- у улицама где услови захтевају урадити реконструкцију дрворедног зеленила фазном заменом старих стабала.
- у улицама са тротоарима мањим од 2 метра, уз консултације са стручним лицима, користити врсте са ужим крошњама и кореном, и врсте којима се крошња стабла може обликовати тако да не угрожава објекте и обрнуто и не угрожава пешачко кретање.

○ **Зеленило као пратећа намена**

Остало зеленило јавног карактера су зелене површине: јавних установа, вртића, школа, спорта и рекреације, гробаља....

Ово зеленило уредити комбинацијом травних површина и најоптимљеним избором врста које ће се најбоље прилагодити датим условима средине и одговарати датој композицији, својим обликом, бојом и морфолошким карактеристикама кроз пејзажно пројектовање. Водити рачуна да се остваре што већи ефекти евапотранспирације, ради регулисања режима подземних вода.

У оквиру паркинг површина обавезно је озелењавање са минимум једним високим стаблом на сваких пет паркинг места.

У поступку реконструкције, ревитализације и подизања нових зелених површина избор врста прилагодити намени простора, условима локације и функцији зеленила.

Блоковско зеленило

Важан сегмент у концепцији озелењавања насеља је блоковско зеленило.

У зонама вишепородичног становања - блоковско зеленило уредити комбинацијом травних површина и солитарних стабала аутохтоне вегетације.

У зонама породичног становања озелењавањем парцела обезбедити оптимално учешће зеленила.

У оквиру блоковског зеленила могу се наћи игралишта за децу, мањи спортски терени, угоститељски објекти, комунална инфраструктура. Обавезна је минимална опрема парковским мобилијаром (клубе, канте за отпатке...).

Постојеће зеленило у оквиру неизграђених парцела, приликом изградње објеката сачувати у максималној мери. Начелно, у планском подручју није дозвољено крчење постојећег високог растиња, већ се планирани објекти морају уклопити у постојећу вегетацију. На парцели се може дозволити сеча мање вредних стабала.

Зеленило у оквиру становања и других осталих намена

Зеленило у оквиру приватних парцела које су неизграђене је углавном неуређено. Постоји просторна могућност формирања значајнијих уређених зелених површина у постојећем грађевинском земљишту на већ изграђеним парцелама што може допринети укупном квалитету живљења. Након формирања и уређења овог зеленила те површине ће се укључити и унапредити укупни систем зеленила у насељу.

Реконструкцијом постојећих зона и изградњом нових потребно је обезбедити простор за зеленило. Све постојеће зелене површине власници су обавезни да уређују, а све слободне површине у оквиру парцела да озелене.

За све врсте и површине зеленила водити рачуна о константном одржавању и обнављању зеленог фонда.

Зелене површине појединачних парцела у оквиру породичног становања имају важну улогу са санитарно-хигијенског становишта, а пружају и интимније повезивање човека са природом. Врт око куће обезбеђује мир, хигијенске услове становања без буке и прашине и ствара могућност активног одмора.

У вртovima у зонама 8, 9, 10 и 11, могу да постоје следеће функционалне зоне: предврт, простор намењен мирном одмору или игри деце, повртњак, воћњак и сл.

Композицију врта треба да чине различите категорије биљних врста, грађевински и вртно - архитектонски елементи као и мобилијар. Избор биљних врста и начин њиховог комбиновања треба да су у складу са околним пејзажом и општим условима средине (мора се узети у обзир и отпорност дрвећа и шибалја према диму и штетним гасовима). Основу сваког врта треба да чини добро урађен и негован травњак.

Због специфичног облика постојеће грађевинске парцеле у насељу (парцеле су углавном релативно правилног, издуженог правоугаоника) на којима су објекти грађени у предњем делу парцеле, према улици, постављени на регулационој линији, формиран је значајан део задњег дворишта на парцели па је на тим просторима врло важно формирати мале, уређене и полуинтимне зелене оазе, у приватном власништву али са могућношћу међусобног физичког повезивања. Циљ је формирање квалитетних и компактних зелених површина у оквиру блокова индивидуалног становања које би, заједно са осталим зеленим површинама у насељу (углавном јавним) у значајној мери унапредиле квалитет живота становника ових блокова.

Основна улога ових површина је побољшање животне средине, односно микроклиме, одмор и рекреација. Ове зелене површине треба повезивати са осталим категоријама зеленила у јединствен систем, а пешачким стазама остварити најкраће правце ка околним садржајима.

Тамо где има просторних могућности, зелене површине треба уредити стазама и мобилијаром.

Избегавати биљне врсте са алергеним својствима, трновите и отровне, увезене. Озелењавање мора да буде вишефункционално: заштита од ветра и буке, визуелна и просторна баријера, засен, стварање пријатног амбијента за боравак и рад.

Зеленило производних и пословних делатности има заштитну функцију, избор врста засновати на брзорастућим, широколисним лишћарима и примешаним четинарима. Зеленило радне зоне треба формирати унутар комплекса, по ободу комплекса. Минималне ширине 10m.

Постојећи дрвореди и украсно зеленило сачуваће се и заштитити од планираних грађевинских интервенција, у хоризонталном и вертикаланом смислу.

Озелењавање вршити садницама које су отпорне на загађивање, резивање, ентомолошка и фитопатолошка обољења, а могу образовати високе, развијене и компактне крошње.

7.4.9. КОМУНАЛНЕ И ИНФРАСТРУКТУРНЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ

• Гробље

Планира се проширење за сва три постојећа гробља. Укупна планирана површина за гробља је 4,6 ха. За планирана проширења могућа је израда урбанистичког пројекта. Урбанистичким пројектом се може обухватити и постојећи део гробља уколико има могућности за унапређење постојећег стања.

Неопходно је простор гробља редовно одржавати као зелену површину.

Услови за уређење гробља:

- формирати појас заштитног зеленила према суседним парцелама;
- формирати ограду око гробља;
- при уређењу гробља и гробних места, поштовати здравствено – хигијенске и друге еколошке услове;
- изградити пратеће садржаје и комуналну инфраструктуру;

Терене са евентуално високим нивоом подземних вода или насути, како би се омогућило сахрањивање или их планирати као зелене површине. Ниво подземних вода за гробље не сме бити изнад 2,5 метара. Уколико је ниво подземних вода виши потребно је дренирати земљиште.

Табела 8. Основни елементи за димензионисање површина за сахрањивање

| ВРСТЕ ГРОБНИЦА | димензија (m) | брuto површина |
|------------------|-----------------------|-------------------------|
| гробнице -двојне | 2.50 x 2.75 | око 12,0 m ² |
| гробови у низу | 2.20 x1,0 и 2,30x1,10 | око 5,0 m ² |
| гробови за урне | | око 1,2 m ² |

Улазни део уредити планирањем простора за паркирање, платоа за испраћај посмртних остатака и изградњом објекта капеле. Изградити пратеће садржаје и комуналну инфраструктуру. Формирати појас заштитног зеленила према суседним зонама и ограду око гробља.

Пешачко-колске стазе планирати тако да омогуће неометан приступ простору за сахрањивање. У оквиру парцеле, у непосредној близини улаза, предвидети место за одлагање чврстог комуналног отпада и решити питања његовог одношења.

Интерне пешачко-колске саобраћајнице чине комуникације између платоа за испраћај посмртних остатака и парцела предвиђених за сахрањивање. Саобраћајнице су ширине од 3-5 m (2,5m само пешачке).

Проширења гробља треба планирати у ортогоналном систему, са максималним процентом озелењавања.

Простор за паркирање формирати у оквиру парцела намењених гробљу, ван ограђеног дела гробља. Пратеће садржаје као што су продавнице, цвећаре такође планирати изван ограђеног дела.

Простор гробља оградити транспарентном оградом, уз коју треба формирати зелени заштитни појас (оградно-зимзелене врсте). Постојећа гробља је могуће оградити нетранспарентном оградом уколико не постоји могућност формирања заштитног зеленила. Парцеле које се граниче са постојећим гробљем, а која су формирана тако да нема простора за заштитно зеленило унутар гробља, морају имати заштитни појас зеленила према гробљу.

• Зелена пијаца

Постојећа зелена пијаца се задржава на постојећој локацији уз потребу свеобухватног уређења и повећања капацитета и врсте услуга, изградњом новог или реконструкцијом постојећег објекта.

Код реконструкције зелене пијаце на потребно је обезбедити:

- пијачни плато опремити комуналном инфраструктуром;
- мањи затворени простор за продају млечних производа, живине и сличне робе;
- обезбедити паркинг простор за теретна возила снабдевача. Возила за снабдевање пијаце морају имати ограничено задржавање и одређени термин задржавања.

- за путничка возила купаца користити паркинг иза аутобуске станице;
- обезбедити простор за продају сезонских кабастих производа (бостан, купус, кромпир и сл.).

- **Остали комунални објекти** - које чине, трафостанице 10 kV и 35kV, мернорегулационе станице, планирани су као делови специфичних система. Задржане су постојеће локације уз планирање потребних повећања капацитета. Правила грађења су дата у оквиру правила за инфраструктурне системе.

- **Одношење отпада** је у надлежности јединице ЈКП „Наш дом“.

Постојећи начин производње и потрошње доводи до стварања све већих количина отпада, како у градским срединама, тако и у руралним. Локална самоуправа - Град Лозница је комуналну делатност - управљање комуналним отпадом, поверила Комуналном јавном предузећу „Наш дом“ из Лознице. ЈКП „Наш дом“ организовано сакупљени отпад одлаже на „Градску депонију“ која није санитарна и на безусловном је месту, али фазном санацијом, која се редовно одвија од 2011. године, она има статус уређеног сметлишта.

Зона организованог изношења комуналног отпада обухвата подручје насељених места града Лознице, Бање Ковиљаче, **Лешнице**, Липничког Шора, Јелава, Тршића, Воћњака, Драгинца, Брезјака, Корените и делове приградских насељених места: Клупци, Трбушница, Лозничко Поље, Крајишници, Башчелуци и Плоча.

Систем прикупљања и транспорт отпада обухвата следеће:

Технологија сакупљања комуналног отпада заснива се на пражњењу посуда – контејнера запремине 1100 l, димензија 1,4x1x1,5 m или канти за отпад. Број контејнера се одређује према нормативу 1 контејнер на 500 m² корисне површине објекта.

За депоновање отпада који може да се рециклира, нпр. папир, картонска амбалажа, ПЕТ амбалажа и др, користити посебне посуде од 5 m³. За пражњење ових посуда потребно је имати уговор са регистрованим оператером за управљање одређеном врстом рециклабилног материјала.

Посуде за отпад се постављају на места лако доступна возилима за пражњење; у појасу регулације саобраћајница у посебне нише или у оквиру путног зеленила, на парцелама јавне. Посуде за отпад се могу поставити и ван појаса регулације – тада се мора обезбедити приступ возилима за пражњење. Заједничке посуде за отпад запремине 1100 l, постављати на бетонирани плато површине 2 m² са падом од 2% који може бити ограђен зеленилом. Приступ простору за контејнере мора бити у нивоу коловоза.

7.5. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА САОБРАЋАЈНЕ И ИНФРАСТРУКТУРНЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТЕ

7.5.1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

Планирано саобраћајно решење заснива се на постојећој и планираној саобраћајној мрежи, која ће омогућити ефикасно коришћење постојећих и планираних садржаја на обухваћеном простору.

Кроз планско подручје пролазе следећи државни коридори:

- државни пут I Б реда број 26, Београд - Обреновац - Шабац - Лозница - државна граница са Босном и Херцеговином (гранични прелаз Мали Зворник), деонице 02618 и 02619 од km 121+730 до km 131+423,
- државни пут II Б реда број 331, Бања Ковиљача - Гучево – Зајача од km 0+000 до km 10+049,
- регионална пруга Рума - Шабац – Распутница Доња Борина државна граница- (Зворник Нови).

Мрежа улица у Бањи Ковиљачи подељена је на:

- Примарне I реда,
- Примарне II реда,
- Секундарне,
- Терцијарне.

Улице примарне I реда поклапа се са трасом државног пута I-Б реда бр. 26. Државни пут I-Б реда бр. 26(Београд - Обреновац - Шабац - Лозница - државна граница са Босном и Херцеговином (гранични прелаз Мали Зворник)) пролази кроз планско подручје у дужини од око 9,7 km тј. од приближно km 126+272 до приближно km 135+934, на деоницама идд 02618 Лозница (Трбушница) - Бања Ковиљача и идд 02619 Бања Ковиљача - Радаљ.

Државни пут I-Б реда бр. 26 у северном делу плана је трасиран (оријентационо од стационаже km 121+730 до km 126+922) тако да врши функцију насипа према реци Дрини.

Прикључци на државни пут I-Б реда бр. 26 су у:

- у km 122+314 десно, новопланирани прикључак,
- у km 122+645 лево, постојећи прикључак,
- у km 124+027 лево, постојећи прикључак,
- у km 126+422, лево, планирани прикључак(на терену постоји),
- у km 126+922, лево, постојећи прикључак,
- у km 128+684, десно, планирани прикључак(на терену постоји),
- у km 129+107 лево, постојећи прикључак,
- у km 129+389 десно, постојећи прикључак,
- у km 129+500 десно, постојећи прикључак,
- у km 129+719 лево, постојећи прикључак,
- у km 129+768 десно, постојећи прикључак,
- у km 130+799 лево, постојећи прикључак,
- у km 131+026 лево, постојећи прикључак.

Државни пут I-Б реда бр. 26 се димензионише тако да:

- Коловоз има ширину 7,0 m,
- Носивост коловозне конструкције за осовинско оптерећење је 11,5 t,
- Банкине ширине мин. 1,5 m обострано

Улице примарне II реда су улице:

- **државни пут II Б реда број 331** (Бања Ковиљача - Гучево – Зајача, деоница идд 33101) који се поклапа са улицама Филипа Кљајића и Гучевска. Укупне дужине око 10km.
- Улица Маршала Тита, у дужини од око 4,5 km

Саобраћајнице примарне II реда се димензионишу тако да:

- Коловоз сабирне саобраћајнице је ширине 6,0 m – 6,5 m.
- Носивост коловозне конструкције за саобраћајнице II реда је за средњи или лак саобраћај (мин. оптерећење 60 kN по осовини), односно 40 t у зони 14 како би се неометано одвијао процес газдовања шумама.
- Тротоари ширине 1,50 m– 2,0 m.

Секундарне улице представљају везни елемент између примарне и остале уличне мреже. Њихов задатак је да врше дистрибуцију циљног и изворног саобраћаја у оквиру одређених урбанистичких зона. Ове саобраћајнице имају улогу у проточном саобраћају.

Сабирне улице се димензионишу тако да:

- Коловоз сабирне саобраћајнице је ширине 5,5 m.
- Носивост коловозне конструкције за сабирне саобраћајнице је за средњи или лак саобраћај (мин. оптерећење 60 kN по осовини).
- Тротоари ширине мин.1,50 m.

Терцијарне улице су све стамбене улице, колско-пешачки прилази и пешачке стазе које су од осталих намена одвојене регулационом линијом као површине јавне намене. Саобраћајнице имају функцију снабдевања грађевинских парцела и приступ на мрежу градских саобраћајница и излазним правцима.

Новопланиране остале саобраћајнице су са коловозом различите ширине у зависности од просторних могућности. Из истих, просторних, разлога тротоари су различитих ширина, у неким улицама су обострани, у неким једнострано а у неким се не планирају.

Један број саобраћајница се завршава слепо и Планом су планиране окретнице где год је за то било просторних могућности. Окретнице су изостављене само у случају да је са свих страна ограничена постојећом градњом и да је саобраћајница краћа.

У складу са студијом заштите непокретног културног наслеђа на територији насељеног места Бање Ковиљаче Улица Славонске дивизије остаје у специјалном режиму одвијања једносмерног саобраћаја (пешачко колска саобраћајница) само за кориснике објеката дуж ове улице.

Пешачке површине (стазе и тротоари) су саставни елемент попречног профила саобраћајница. Тротоари су постављени, углавном, уз границу регулације. Планирају се са минималном ширином од 1,5 m. Тротоари су бетонски или поплочани али могу бити и са другачијом обрадом. Они се обавезно физички издвајају у посебне површине, заштићене од осталих видова моторног саобраћаја.

Станице за снабдевање моторних возила горивом

Планом није утврђен размештај планираних локација станица за снабдевање горивом, већ се оне могу градити као компатибилна наменама у зонама мешовитих намена, услужних и производних делатности. За нова места за снабдевање погонским горивом неопходно је урадити урбанистички пројекат.

Стационарни саобраћај

Јавно паркирање у зони јавних намена врши се у оквиру уличних коридора, у осталим зонама паркирање се врши на сопственим парцелама.

У уличним коридорима паркинг места су делови коловоза или површине између коловоза и тротоара и друге површине посебно обележене за паркирање моторних возила. Паркинг места су постављена управно или подужно у односу на осу саобраћајнице.

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО БАЊА КОВИЉАЧА

Постојећи паркинзи који се реконструишу и нови јавни паркинзи (паркиралишта и гараже) су планирани у улицама Војвођанских бригада, Лазе Лазаревића, Филипа Кљајића, Маршала Тита, код новог спортског центра и у залеђу аутобуске станице.

Паркирање за потребе осталих намена остварује се на сопственим парцелама. Приступ појединачним паркинг местима (у оквиру остале намене) не може бити директно са површина јавне намене, већ се приступ паркинг местима мора решити у оквиру парцеле, преко интерне саобраћајнице која је повезана колским улазом-излазом са јавном саобраћајницом.

Инвеститору се може одобрити да плати накнаду за необезбеђено паркинг, односно гаражно место за највише до 30% потребних паркинг, односно гаражних места, осим, уколико изузетно важећим планским документом града није одређен већи проценат”, у складу са Одлуком о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта града Лознице („Службени листа града Лозница” бр. 30/20).

Број паркинг места одређује се у зависности од намене.

Табела бр. 9: Нормативи за паркирање

| ПЛАНИРАНА НАМЕНА | ПРИМЕЊЕНИ НОРМАТИВИ ЗА ДЕФИНИСАЊЕ МИНИМАЛНОГ БРОЈА ПАРКИНГ МЕСТА |
|-------------------------------------|---|
| становање | 1.1 ПМ по стану 0.75 ПМ за социјално и непрофитно становање |
| комерцијални садржаји | 1ПМ на 50m ² продајног простора трговинских садржаја 1ПМ на 60m ² НГП административног или пословног простора 1ПМ на 8 столица угоститељског објекта 1ПМ на 2-10 кревета хотела у зависности од категорије 1ПМ на 50m ² продајног простора шопинг молова, хипермаркета |
| привредне зоне | 1ПМ на 100 m ² БРГП производне хале или 1ПМ на 4 једновремено запослених 1ПМ на 100 m ² БРГП привредних објеката, магацина или на 3 једновремено запослена |
| јавне службе | 1ПМ на 3 запослена/ или 1 групу/ или 100m ² НГП за предшколске установе; на јавном паркингу изван парцеле 1ПМ на 6 запослених/ или 1 учионицу за основне школе; 10% потребног броја ПМ у оквиру припадајуће парцеле 1ПМ на 6 запослених/ или 1 учионицу за средње школе; 40% потребног броја ПМ у оквиру припадајуће парцеле 1ПМ на 3 запослена за факултете и више школе; 40% потребног броја ПМ у оквиру припадајуће парцеле 1ПМ на 4 запослена за установе примарне здравствене заштите 1ПМ на 3,5 запослена/ или 4-6 болничких постеља за установе специјализоване здравствене заштите 1ПМ на 10 кревета за домове за стара лица 1ПМ на 8 једновремено запослених за домове за домове за заштиту деце |
| Јавне службе | 1 ПМ на 60m ² БРГП за установе културе 1ПМ на 7 седишта за биоскопе и позоришта 1ПМ на 7 запослених у музејима 1ПМ на 60 m ² БРГП простора државне администрације 1ПМ на 3 запослена за објекте посебне намене (ватрогасне станице, војни комплекси и сл.) уз потребан број паркинг места за специјална возила |
| спортски објекти и комплекси | 1ПМ на 2 запослена+1ПМ на сваког играча и члана управе+ 1 ПМ на 10 седишта, за стадионе и спортске хале 1 ПМ на 50 m ² БРГП површине спортског центра |
| комплекси јавних зелених површина | посебна саобраћајна анализа кроз детаљну планску разраду |
| инфраструктурни објекти и комплекси | у оквиру припадајуће парцеле у зависности од технолошког процеса |
| јавне комуналне површине | 1 ПМ на 6 тезги за пијаце 1 ПМ на 0,25 ha површине гробља |

Јавна гаража / паркиралиште

Јавно паркирање се организује у оквиру профила саобраћајнице у нивоу коловоза и на јавним паркинг површинама. Паркиралишта морају да буду обележена површинама хоризонталним линијама и означена вертикалним сигналним знацима. Завршна обрада паркинг места може да буде као и коловоз или други завршни слој.

Једно паркинг место за управно паркирање је димензија 2.5x5.0 m а за подужно паркирање је 2.0x6.0 m са слободним простором за улазак и излазак путника са супротне стране од коловоза од мин. 0.75 m.

На паркиралиштима интерне саобраћајнице и паркинг места димензиону се на основу важећих норматива и техничких услова за ову област. Интерна саобраћајница је ширине најмање 5,5m за управно паркирање. Могући је и другачији распоред паркинг места (под углом) у ком случају је ширина интерне саобраћајнице најмање 3,5 m.

На сваком паркиралишту мора се обезбедити једно паркинг место за возила за инвалидна лица односно једно на сваких 20 паркинг места (5%) од укупног броја ПМ.

Све отворене паркинг површине у партеру обавезно је озеленити високим лишћарима (једно стабло на 150 m² паркинг површине). Код уличног паркирања, где то профил саобраћајнице дозвољава, обавезно је формирати дрворед и то на свака три паркинг места једно дрво.

Постојећи јавни паркинзи који се реконструишу и нови јавни паркинзи су планирани у улицама Војвођанских бригада, Лазе Лазаревића, Филипа Кљајића, Маршала Тита, код новог спортског центра и северно од старе аутобуске станице. На паркингу у Ул. Филипа Кљајића одређени број ПМ обезбедити за хотел Гучево. Поред наведених јавно паркирање се може организовати у улицама где има просторних могућности, односно где је могуће сместити паркинг места у парцели улице.

На паркингу иза старе аутобуске станице, део простора организовати за паркирање туристичких аутобуса. Паркинг треба да има минимално 10 паркинг места за аутобусе са долазним пероном. Димензије паркинг места за аутобусе код управног паркирања износе 13.0x4.0 m, односно 16.0x3.0 m код подужног паркирања.

Јавни паркинзи се могу организовати у партеру на отвореном или у гаражи (отвореној, полузатвореној или затвореној). Локације на којима је могућа изградња гаража су: површина северно од старе аутобуске станице, трг поред дома здравља (само подземна гаража) и друге које нису графички означене а испуњавају услове Плана. За реализацију паркирања у гаражи потребна је израда Урбанистичког пројекта.

Овим планом се дају смернице за израду урбанистичког пројекта:

- објекти гараже су слободностојећи,
- објекат се поставља на грађевинску линију,
- улазно излазне рампе и приступи морају бити у оквиру грађевинске парцеле,
- максимални индекс заузетости надземног дела објекта је 60%, а подземног 75%.
- изнад подземног дела гараже обавезно је насипање слојева земље, песка и шљунка и изолационих слојева, укупне минималне висине 120 cm,
- спратност објекта је П+3; број етажа под земљом се неограничава већ се усклађује са геомеханичким условима локације,
- минимална светла висина спрата је 2,2 m,
- максимални нагиб рампи је 12% за отворене и 15% за покривене и грејане рампе,
- минимални проценат зелених површина је 25% (у овај проценат не улази кровно зеленило уколико је раван кров озелењен),
- удаљење од суседних граница парцеле мин. 4m,
- удаљења од суседних објеката мин. 1/2 висине вишег објекта,
- кров гараже може бити раван са обавезном оградом висине 1,2 m,
- у затвореним и подземним гаражама обавезан је систем вентилације,
- обавезно је поштовање свих противпожарних услова и мера,
- само за јавне гараже може се дозволити да буду аутоматизоване са уградњом система за мултипаркирање (више аутомобила на површини за једно паркинг место),
- минимална комунална опремљеност простора је прикључак на водовод, канализацију, гас или топловод, електронску комуникациону и електроенергетску мрежу.

Колски приступи

Колски приступи су површине које се уређују на површини јавне намене преко тротоара, путног зеленила или водног земљишта и служе за непосредан колски приступ са коловозне површине јавне саобраћајнице на грађевинску парцелу суседа. Изводе се од регулационе линије до коловозне површине. Носивост коловозне конструкције приступа је за осовинско оптерећење у складу са потребама суседа али не мање од 5.0 t. За породично становање може се извести преко тротоарске површине обарањем ивичњака и преко путног зеленила са површинском обрадом застора као на тротоару. За већи број корисника (вишепородично, јавне функције, паркиралишта, производне, комерцијалне и туристичке намене приступ се изводи као површина коловоза и нивелационо прилагођена коловозу јавне саобраћајнице уз формирање кружне лепезе са радијусом према меродавном возилу.

Бициклистичке стазе

Бициклистичке стазе и пешачке стазе могу се градити у зони приобалног појаса река. Бициклистичке стазе и пешачке се изводе се кроз шумско и водно земљиште за које се не прописује издвајање катастарске парцеле, већ су то провизорне стазе које се могу у сваком тренутку претрасирати (у зависности од потреба) и које немају потребу за посебним уређењем коловозне површине осим и циљу осигурања корисника на изузетно стрмим деоницама. Осигурања су од природног материјала (дрво), прописане носивости за ту врсту објеката или заштитне мреже у екстремним теренским условима.

Бициклистичке траке планиране су у Улици Карађорђевој и делом у Улици Маршала Тита. Бициклистичка стаза се планира у парцели државног пута I Б реда број 26, положај бициклистичке стазе дефинисаће се пројектном документацијом.

Бициклистичке траке се могу градити у свим профилима улица где је широк појас регулације. У осталим улицама где су коридори ужи колски и бициклистички саобраћај одвијаће се интегрисано, на коловозу.

Објекти (мостови) на рекама, потоцима и каналима мора да буду таквих димензија да омогуће пропуштање меродавне велике воде. Мостови се пројектују уз одговарајућу примену савремених материјала и техничких решења, тако да се обезбеди потребна површина за обављање саобраћаја (друмског, пешачког). Решење моста је потребно да буде такво да својом доњом стројем нимало не прави сметње протоку реке. За сва укрштања водотокова са саобраћајницама спровести хидраулички прорачун за велике воде вероватноће појаве $Q_{1\%}$ и превидети зазор $h=1,0m$ (од коте велике воде до доње ивице конструкције). Нивелета пута на мосту се одређује тако што се на коту стогодишње воде са успором ($H/100 + \text{успор}$) дода заштитна сигурносна висина и конструктивна висина распонске конструкције моста. Сигурносна висина је слободна висина између коте ($H/100$) стогодишње велике воде ($Q_{1/100}$) са успором услед стубова моста и најниже доње ивице распонске конструкције моста. Код мостова на путевима нижег ранга сигурносна висина се може одредити као $Q_{1/20}$ или $Q_{1/30}$. У поступку израде пројектне документације за изградњу моста, обавезна је израда синхрон плана инсталација, сарадња са надлежним институцијама на прикупљању података и услова, као и сарадња у вези прибављања водoprивредних услова и сагласности. Вођење инсталације (водовод, птт и сл.) по конструкцији моста мора се решити тако да не смањује протицајни профил или успорава протицање велике воде. При прорачуну и димензионисању конструкција и делова конструкције моста, у свему се треба придржавати одредба Правилника о техничким нормативима за одређивање величина оптерећења мостова („Сл. лист СФРЈ“ бр. 1/1991), или европских норми ЕН 1991-2.

При сеизмичкој анализи придржавати се одредба Правилника о техничким нормативима за пројектовање и прорачун инжењерских објеката у сеизмичким подручјима (ЈЗС 1986.год.), или европских правилник за сеизмику ЕН 1998-1 (2).

Правила изградње за саобраћајне површине

Саобраћајнице се изводе унутар регулационих линија које представљају и границу катастарске парцеле површине јавне намене за саобраћај. У појасу регулације, катастарске парцеле пута, смештени су сви конструктивни елементи доњег и горњег строја саобраћајнице.

Пројектана документација приликом спровођења Плана и планског решења мора бити усаглашена са Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута ("Сл. гласник РС", бр. 50/11).

Положај, начин и техничка решења усвојити у сарадњи и уз услове и сагласност управљача јавног пута на техничку документацију.

Приликом вођења надземне инсталације стубови се постављају на растојању које не може бити мање од висине стуба а висина вода надемне инсталације се прорачунава тако да не може бити мања од 7,5 m мерено од горње ивице коловоза до доње ивице вода при највишим температурама.

Најмања висина слободног профила испод непокретних објеката износи минимум 4,5 m мерено од горње ивице коловоза до доње ивице конструкције објекта.

Саобраћајнице у појасу регулације изводе се са савременом коловозном површином намењеном моторном саобраћају. У појасу регулације улица смешта се и саобраћајна сигнализација и сва потребна инфраструктура према условима и техничким захтевима који важе за конкретну инфраструктуру а који се односе и на међусобан однос различитих инфраструктурних капацитета и међусобна ограничења.

У постојећим коридорима саобраћајница дозвољава се реконструкција саобраћајница у постојећим параметрима. Изградња нових саобраћајница и проширење (доградња) постојећих саобраћајница може се вршити етапно, у фазама.

На раскрсници или укрштају у утврђеним зонама потребне прегледности забрањена је свака градња или подизање постројења, уређаја и засада, или било каква активност којом се омета прегледност. Управљачима право да од власника или непосредног држаоца захтева да се уклоне објекти који ометају потребну прегледност.

Сва решења треба да су у сагласности са поглављем X-Посебни услови изградње и реконструкције јавних путева Закона о путевима ("Сл. гласник РС", бр. 41/18, 95/18 - др. закон и 92/23 - др. закон);

Планиране интервенције предвидети на следећи начин:

– саобраћајни прикључци морају бити планирани (изведени) управно на јавни пут, са ширином коловоза приступног пута и коловозном конструкцијом у складу са Законом о путевима, и важећим стандардима и прописима.

– обезбедити заштитни појас и појас контролисанае градње, на основу члана 34., 35. и 36. Закона о путевима, уз обезбеђење приоритета безбедног одвијања саобраћаја на објектима који су у надлежности ЈП "Путеви Србије";

– изградња објекта у појасу контролисанае изградње дозвољена је на основу донетих планских докумената који обухватају тај појас, према члану 36. Закона о путевима;

– саобраћајне и слободне профиле пешачких и бицикличких стаза предвидети у складу са Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја, морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута ("Сл. Гласник РС", бр 50/11), и осталим важећим стандардима и прописима.

Правила грађења инфраструктурних система уз јавне путеве:

У заштитном појасу јавног пута на основу члана 33. став 2. Закона о путевима, може да се гради, односно поставља, водовод, канализација, топовод, железничка пруга и други слични објекти, као и телекомуникационе и електро водове, постројења и сл., по предходно прибављеној сагласности управљача јавног пута која садржи саобраћајно-техничке услове.

У оквиру регулационе линије, могуће је извршити реконструкцију раскрсница (промена геометрије) на локацијама где се након саобраћајне анализе укаже потреба у циљу повећања безбедности саобраћаја. У оквиру попречног профила дозвољена је прерасподела. Реконструкција у коридору државног пута, димензионисање коловоза, геометрија раскрсница и саобраћајних прикључака, полупречници закривљења у складу са меродавним возилом, увођење трака за искључење/укључење и лева скретања на државни пут, дужина трака за лево скретање, хоризонтална и вертикална сигнализација на државном путу, дефинишу се приликом израде пројектне документације, односно издавања услова за пројектовање у складу са важећом законском регулативом.

Услови за укрштање предметних инсталација са предметним путевима :

- Да се укрштање са путем предвиди искључиво механичким побушивањем испод трупа пута, управно на пут, у прописаној заштитној цеви.
- Заштитна цев мора бити пројектована на целој дужини између крајњих тачака попречног профила пута (изузетно спољња ивица реконструисаног коловоза), увећана за по 3,00 m са сваке стране.
- Минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви од најниже коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи минимално 1,50 m.
- Минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви испод путног канала за одводњавање (постојећег или планираног), од коте дна канала до горње коте заштитне цеви износи 1,20 m.

Услови за вођење предметних инсталација паралелно са предметним путем :

- Предметне инсталације морају бити постављене минимално 3,00 m од крајње тачке попречног профила пута (ножице насипа трупа пута или спољне ивице путног канала за одводњавање), изузетно ивице реконструисаног коловоза уколико се тиме не ремети режим одводњавања коловоза
- На местима где није могуће задовољити услове из предходног става мора се испројектовати и извести адекватна заштита трупа предметног пута.

Услови за постављање далековода поред предметних путева :

- Стубове предметног далековода и стубне трафостанице планирати изван заштитног појаса државног пута (20m мерено од границе путног земљишта државног пута Ib реда и 10m мерено од границе путног земљишта држ. пута II реда), 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.

Услови за укрштање далековода са предметним државним путевима :

- Обезбедити сигурносну висину високонапонског електровода изнад коловоза најмање 7.0m, рачунајући од површине, односно горње коте коловоза предметних државних путева до ланчанице, при најнеповољнијим температурним условима, са предвиђеном механичком и електричном заштитом
- Угао укрштања надземног високонапонског далековода(електровода) са предметним државним путевима не сме бити мањи од 90°
- Планиран далековод мора бити планиран (трасиран) тако да не угрожава нормално одвијање и безбедност саобраћаја у складу са важећим законским прописима и нормативима који регулишу ову материју и условима надлежних институција.

За све предвиђене интервенције и инсталације које се воде кроз земљишни појас (парцелу пута) предметног пута потребно је обратити се управљачу јавног пута за прибављање услова и сагласности за израду пројектне документације (идејног и главног пројекта), изградњу и постављање истих, у складу са чланом 9. Закона о путевима ("Сл. гласник РС", бр. 41/18, 95/18 - др. закон и 92/23 - др. закон) и чланом 133. став 14. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09 - испр., 64/10 - одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 - одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др. закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25).

Тротоари су посебне површине намењене за кретање пешака који не могу бити мање ширине од 1,5 m.

Постављају са стране коловоза од којег су одвојени ивичњацима, издигнути за 12 cm у односу на коловозну површину. Ивичњаци су бетонски или камени димензија 24/18 или 20/18 са атестима којим се потврђује усаглашеност са ЈУС-ом за ову врст производа.

Могуће је садња пунктуалног зеленила на тротоарима са ширином од 2.5 m или више. На тротоарима се постављају и елементи саобраћајне сигнализације према пројекту и техничким нормативима. При постављању мобилијара, саобраћајне сигнализације или садње мора се очувати минимално 0.90 m између покретних и непокретних објеката на тротоару за пролаз инвалидских колиџа.

На пешачким прелазима прелаз са коловоза на тротоар извести са рампом минималне ширине 1.8 m, дужине мин. 0.45 m и са максималним нагибом до 10%. Рампа је посебно и видно обележена.

Пешачке стазе су намењене за кретање пешака ван профила саобраћајнице. Пешачке стазе могу бити и тематске, различите намене у склопу спортско-рекреативних активности и зеленила. Уз стазе се постабљају елементи урбаног мобилијара (клупе, ђубријере, надстрешнице са клупама и столовима, разне справе за вежбу и сл.).

Услови прикључења грађевинске парцеле на површину јавне намене

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

Ако се грађевинска парцела не ослања директно на јавну саобраћајницу, њена веза са јавном саобраћајницом се остварује преко колског прилаза оптималне дужине до 50 m и минималне ширине 3,5 m.

Ако се колски прилаз користи за једну грађевинску парцелу, може се формирати у оквиру те парцеле или као засебна парцела.

За повезивање две или више грађевинских парцела или грађевинског комплекса на површину јавне намене, формира се приступна саобраћајница, на засебно издвојеној парцели, ширине 6,0 са окретницом прописаном за меродавно ватрогасно возило уколико се завршава слепо или ширине 4,5 m за једносмеран саобраћај уколико је обезбеђен прикључак на другу саобраћајницу.

Колски прилаз или приступна саобраћајница рачуна се од прикључка на коловозну површину јавног пута. Коловоз је као на јавном путу и са коловозном конструкцијом за осовински притисак за меродавно возило (минимално 5 t).

Саобраћајнице које се слепо завршавају а чија је дужина већа од 25 m завршавају се прописаном окретницом за меродавно комунално (ватрогасно) возило.

• ЖЕЛЕЗНИЧКО ЗЕМЉИШТЕ

Железничко земљиште је јавно грађевинско земљиште са постојећом наменом - за јавни железнички саобраћај.

Неелектрифицирана једноколосечна железничка пруга број 52: Рума - Шабац – Распутница Доња Борина државна граница-(Зворник Нови) простире се кроз обухват Плана у дужини од 8,85km, од km 54+570 до km 63+330. Железничка станица, службено место Ковиљача је у km 56+183, са 3 станична колосека, отворена за путнички и робни саобраћај.

Путни прелази су у:

- km 55+312, осигуран саобраћајним знацима на путу и зонама потребне прегледности,
- km 56+521,
- km 58+801, осигуран браницима и саобраћајним знацима на путу,
- km 60+058, km 60+744, km 61+174 и km +790, осигурани саобраћајним знацима на путу и зонама потребне прегледности,
- km 62+425, осигуран браницима и саобраћајним знацима на путу.

Планира се реконструкција и модернизација са електрификацијом постојеће једноколосечне железничке пруге Рума - Шабац – Распутница Доња Борина – државна граница – (Зворник Нови) и изградња новог разводног постројења за потребе модернизације постојеће пруге и изградње пруге Ваљево – Лозница.

Пружни појас је земљишни појас са обе стране пруге у ширини од 8 m, а у насељу може бити 6 m, рачунајући од осе крајњих колосека, земљиште испод пруге и ваздушни простор у висини до 14 m. Пружни појас обухвата и земљишни простор службених места (станица, стајалишта, распутница, пружних прелаза и др.) који обухвата све техничко-технолошке објекте, инсталације и против-пожарни пут до најближег јавног пута.

У инфраструктурном појасу (појас са обе стране пруге у ширини од 25 m мерено управно на осу крајњих колосека) је забрањено формирање депонија отпадних материјала; забрањено је вођења траса инсталација за одвођење површинских и отпадних вода тако да воде ка трупу железничке пруге.

Заштитни пружни појас је земљишни појас са обе стране пруге, ширине 100 m, рачунајући управно од осе крајњих колосека. У заштитном појасу сви објекти морају се градити тако да не угрозе одвијање железничког саобраћаја, а већи објекти и хидротехнички објекти морају имати сагласност и услове јавног предузећа које управља пругом.

Укрштање пруге и пута је само на пружном прелазу, уз претходно прибављен акт управљача железничке инфраструктуре. Управљач путева је дужан да изгради коловозни застор на земљаном путу који се укршта са железничком инфраструктуром у истом нивоу.

Размак између два укрштања железничке инфраструктуре и пута не може бити мањи од 2000 m, осим у изузетним случајевима које прописује министар.

Ваздушни простор изнад горње ивице шине (ГИШ) је 12,0m (14,0m за далековозе преко 220 KV). Објекти који прелазе преко пруге могу имати најмању светлу висину од 6,5m.

Реконструкција железничке инфраструктуре ради њеног измештања због изградње другог објекта мора имати елементе за категорију те инфраструктуре а трошкове сноси инвеститор објекта због кога се врши реконструкција уколико узајамним споразумом није решено на други начин.

Појас забрањене градње је 25,0 m мерено од осовине најближег колосека осим објеката инфраструктуре на основу сагласности управљача железничком инфраструктуром. За парцеле и објекте који се налазе у зони забрањене градње, за све интервенције у смислу повећања габарита постојећих објеката или код нове изградње објеката, морају прибавити мишљење управљача железницом.

Могуће је планирати друмске саобраћајнице паралелно са пругама, ван земљишта чији је корисник железница, али тако да размак између железничке пруге и пута буду толики да се између њих могу поставити сви уређаји и постројења потребни за обављање саобраћаја на прузи, с тим да износи најмање 8m рачунајући од осовине најближег колосека до најближе тачке горњег строја пута. Уколико су пруга и пут у насипу растојање између њихових ножица насипа не сме бити мање од 1m, као ни мање од 2m од железничких подземних инсталација(каблова)

Изузетно се, изван насељеног места, а ради омогућавања приступа железничкој инфраструктури раније изграђени објекти могу планирати на следећи начин:

- Ако се железничка пруга налази у нивоу терена, објекти се могу планирати на удаљености од најмање 13m од осе најближег колосека,
- Ако се железничка пруга налази на насипу, објекти се могу планирати на удаљености не мањој од 6m од ножице насипа, али не мање од 13m од осе најближег колосека.
- Објекте планирати ван граница земљишта чији је корисник железница.

На основу Закона о планирању и изградњи "Инфраструктура железнице Србије" ад, као ималац јавних овлашћења, имају обавезу утврђивања услова за изградњу објекта, односно издавање локацијских услова, грађевинске и употребне дозволе, услове за прикључење на инфраструктурну мрежу, као и упис права својине на изграђеном објекту.

Вођење и укрштање осталих инфраструктурних система у односу на пругу

Могуће је водити саобраћајницу паралелно прузи ван пружног земљишта под условом да се могу изградити и поставити сви објекти и уређаји потребни за одвијање саобраћаја како на прузи тако и на путу, али не ближе од 8 m мерено од осовине пруге до најближе тачке горњег строја пута.

У инфраструктурном појасу могу се полагати каблови, електрични водови ниског напона, телеграфске и телефонске ваздушне линије и водови, тамвајцки и тролејбуски контактни водови и постројења, канализације и цевоводи и други водови и слични објекти и постројења на основу издате сагласности управљача инфраструктуре која се издаје у форми решења.

Укрштај водовода, канализације, продуктовода и друге инфраструктуре са железничком пругом могуће је планирати под углом од 90°, изузетно до 60°. Цевовод се укопава на дубини не мањој од 1,8 m мерено од коте горње ивице прага до горње ивице заштитне цеви кроз коју се планирана инфраструктура полаже. Инвеститор планиране

инфраструктуре која се полаже кроз труп пруге дужан је да од Инфраструктуре Железница Србије затражи услове за пројектовање и добије сагласност на пројектну документацију.

Није дозвољен пешачки прелаз у нивоу са железничком пругом. У сарадњи са управљачем железнице израдити одговарајући документ (убанистички план или пројекат, анализу, студију или сл.) око изградње пешачко – бицикличких пасарела преко железничке пруге.

• **ЖИЧАНИ САОБРАЋАЈ**

Један од програмских задатака Плана је планирање жичаре којом би се урбани део Бање Ковиљаче, првенствено централни део и парк повезали са врхом Гучева.

Овим планом се прописује израда Плана детаљне регулације који би обухватио трасу жичаре са заштитним појасом и полазне и крајње станице са потребним простором. Планом детаљне регулације се дефинише тип и капацитет жичаре.

Опште смернице за даљу планску разраду:

Геолошки профил тла мора бити стабилан, без клизишта и ерозије околних падина и не сме бити изложен лавинама.

У зони полазне станице могу се градити објекти и садржаји у функцији пружања услуга (угоститељски објекти, паркинг простор, тоалети и сл.). У зони крајње станице (на Гучеву) није дозвољена изградња објеката. Могу се постављати елементи за урађење (клубе, засени...) и стазе за шетњу и рекреацију (природни материјали – камен, песак, дрво...).

Жичару трасирати тако да се максимално могуће избегне просецање шума, приближавање објектима и прелази преко саобраћајница и водотокова. Уколико се не може избећи нешто од наведеног, обавезно поштовати прописе за ову врсту саобраћаја и објеката.

Ширина заштитне зоне зависи од типа инсталације и врсте саобраћаја:

- ски-лифт – 8 до 12m;
- четвороседна жичара – 14 до 16m;
- шестоседна жичара – 16 до 18m;
- кабинска гондола – мин. 18m.

Заштитна зона инсталација (распон пруге) је простор у којем се не могу градити други објекти и прорачунава се у односу на очекивани попречни отклон ужади и возила (седишта или кабина). Заштитна зона може бити мања од горе наведене уколико се потврди прорачуном код израде техничке документације.

Потребно је обезбедити до инсталација висинског превоза приступ возилима за одржавање.

7.5.2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКУ ИНФРАСТРУКТУРУ

Планско подручје обухвата целу катастарску општину Бања Ковиљача и поседује одговарајуће електроенергетске објекте који задовољавају потребе постојећих потрошача.

Напајање Бање Ковиљаче електричном енергијом на напонском нивоу 35kV је реализовано из ТС 110/35kV „Лозница 1” преко два далеководна правца:

1. Кабловски вод 35kV из РП 35kV у ТС 110/35kV „Лозница 1”,
2. Надземни вод 35kV из РП 35kV у ТС 110/35kV „Лозница 1” преко ТС 35/10kV „Трбушница”.

Трасе следећих транзитних 110kV далековода, једним својим делом се укрштају са обухватом плана и то:

- ДВ 2x110kV бр. 106А/5 ТС Лозница 2 – ТС Мали Зворник, бр. 106Б/5 ТС Лозница – ТС Мали Зворник.

Планско подручје се напаја електричном енергијом на напонском нивоу 35kV преко ТС 35/10kV „Бања Ковиљача”, где су уграђена два трансформатора 35/10kV снаге 2x4MVA, и једним делом преко ТС 35/10kV „Трбушница”, а електродистрибутивном мрежом и трансформаторским станицама на средњем и ниском напону врши се дистрибуција до крајњих корисника. Постојећи кабловски вод 35kV је типа IPZO 13, а надземни водови 35kV су изграђени са Ал/ч ужетом на челично решеткастим и бетонским стубовима.

Мрежа напонског нивоа 10kV на територији Бање Ковиљаче је у приградском делу изведена као надземна радијална мрежа, изграђена са Ал/ч ужетом на армирано-бетонским стубовима. Такође у ужем центру насеља средњенапонска мрежа је изведена као подземна, прстенаста 10 kV кабловска мрежа тако да омогућава двострано напајање трафостаница 10/0,4 kV. Каблови 10 kV на подручју Бање Ковиљаче су типа РР 41 и РНР 48. Најстарији водови су типа РР 41(Cu) који су у погону више од 30 година, и који напајају трафостанице у најужем центру насеља.

Локације водова 10kV дате на цртежима се могу сматрати шематским (за оријентационо одређивање траса са тачношћу од ±1m). Пре почетка извођења било каквих радова је неопходно одредити тачне трасе подземних водова (трагачем каблова или неком другом методом).

На подручју Бање Ковиљаче постоји 26 трафостаница 10/0,4kV које су у власништву Електродистрибуције Србије, следећих карактеристика и снага:

- Монтажно бетонска ТС 10/0,4 kV „Железнички дом” инсталисане снаге 400 kVA,
- Зидана ТС 10/0,4 kV „СРЦ Бања Ковиљача” инсталисане снаге 2x630 kVA,
- Зидана ТС 10/0,4 kV „Здравка Машановића” инсталисане снаге 630 kVA,
- Зидана ТС 10/0,4 kV „Аутобуска станица Бања” инсталисане снаге 400 kVA,
- Зидана ТС 10/0,4 kV „Блед” инсталисане снаге 400 kVA,
- Зидана ТС 10/0,4 kV „Основна школа” инсталисане снаге 400 kVA,
- Зидана ТС 10/0,4 kV „Уједињене нације” инсталисане снаге 400 kVA,
- Стубна ТС 10/0,4 kV „Гучевска” инсталисане снаге 100 kVA,
- Стубна ТС 10/0,4 kV „Берловци” инсталисане снаге 250 kVA,
- Стубна ТС 10/0,4 kV „Јањићи” инсталисане снаге 250 kVA,
- Стубна ТС 10/0,4 kV „Пауље” инсталисане снаге 100 kVA,
- Стубна ТС 10/0,4 kV „Горње поље Бања” инсталисане снаге 160 kVA,
- Портална ТС 10/0,4 kV „Г. Ковиљача 1” инсталисане снаге 250 kVA,
- Портална ТС 10/0,4 kV „Г. Ковиљача 2” инсталисане снаге 250 kVA,
- Зидана ТС 10/0,4 kV „Кварц” инсталисане снаге 400 kVA,
- Монтажно бетонска ТС 10/0,4 kV „Хотел Београд” инсталисане снаге 2x630 kVA,
- Монтажно бетонска ТС 10/0,4 kV „Нови дом 1” инсталисане снаге 2x1000 kVA,
- Зидана ТС 10/0,4 kV „Нови дом 2” инсталисане снаге 630 kVA,
- Монтажно бетонска ТС 10/0,4 kV „Грабик” инсталисане снаге 400 kVA,
- Портална ТС 10/0,4 kV „Козлучки навоз” инсталисане снаге 250 kVA,
- Стубна ТС 10/0,4 kV „Грабик 2” инсталисане снаге 250 kVA,
- Стубна ТС 10/0,4 kV „Зеленица” инсталисане снаге 160 kVA,
- Монтажно бетонска ТС 10/0,4 kV „Бука Караџића” инсталисане снаге 400 kVA,
- Стубна ТС 10/0,4 kV „Јадранска” инсталисане снаге 250 kVA,
- Блиндирана ТС 10/0,4 kV „Илица” инсталисане снаге 400 kVA,
- Монтажно бетонска ТС 10/0,4 kV „Робне резерве” инсталисане снаге 400 kVA.

Трафостанице 10/0,4 kV у ужем центру насеља су изведене као зидани објекти у склопу стамбених блокова и индустријских објеката или самостални зидани објекти, а делом су изведене као монтажно–бетонске (МБТС), инсталисане снаге 1x630(400) kVA, 2x630(400) kVA и 2x1000 kVA. У приградском делу насеља, где је мрежа 10kV надземна, трафостанице су на бетонском или челично – решеткастом стубу, инсталисане снаге 1x100kVA, 1x160kVA и 1x250kVA. За трафостанице у градском подручју остварен је критеријум поузданости “n-1”.

Нисконапонска мрежа 0,4 kV је изведена као надземна или подземна и по правилу не повезује суседне трафостанице. У ужем центру насеља нисконапонска мрежа је подземна, изграђена кабловима типа XP00-ASJ одговарајућег попречног пресека и делом надземна изграђена СКС кабловским снопом типа X00/O-A на бетонским стубовима. Надземна нисконапонска мрежа у приградском делу насеља на дотрајалим дрвеним стубовима и са Ал/ч прводницима недовољног попречног пресека се мора sukcesивно реконструисати и градити нова на армирано-бетонским стубовима са СКС кабловским снопом одговарајућег пресека проводника, чиме ће се отклонити слабе тачке у постојећем електроенергетском систему.

Распоред и напајање електроенергетских објеката (далеководи 110kV, 35kV, 10kV, трафостанице 35/10kV, 10/0,4kV и нисконапонска мрежа 0,4kV) је приказан на ситуационом плану – графички прилог, у оној мери у којој се предметна мрежа налази уцртана на катастарској подлози надлежне Службе за катастар и непокретности и у складу са добијеним условима Електромереже Србије и надлежне Електродистрибуције Србије – огранак Лозница.

У тренутку израде Плана генералне регулације Бање Ковиљаче издати су услови за планско подручје од стране Електродистрибуције Србије – Огранак Лозница бр. 20700-Д.09.14-273347/1-2021 и допуна услова бр. 2460800-Д.09.14-175031/1-2022 као и услови ЈП Електромережа Србије бр. 130-00-УТД-003-1613/2021-002.

○ **Правила уређења**

Електроенергетска мрежа на целокупном простору мора бити функционална и прилагођена потребама програмског развоја за разматрана подручја, као и усклађена са одредбама из планова вишег реда, односно Просторног плана Републике Србије. Такође, морају се поштовати досадашњи, усвојени плански акти, који су дали одређене смернице и дефинисали поставке и циљеве.

Што се тиче мреже напонског нивоа 35 и 10kV планиране инвестиције су:

- Проширење капацитета ТС 35/10kV “Бања Ковиљача” до крајње инсталисане снаге 2x8MVA.
- Каблирање дела трасе надземног далековода 35 kV од ТС 35/10kV Бања Ковиљача ТС 35/10 kV Трбушница у регулациону линију локалних саобраћајница, каблом типа ХНЕ 49-А одговарајућег попречног пресека, до постојећег УЗ стуба како је дато на ситуационом плану – графички прилог.
- Замена на одређеним деоницама постојећих каблова типа PP 41 (Cu) изграђених пре више од 30 година, кабловима типа ХНЕ 49-А 3x(1x150) mm².
- Изградња нове средњенапонске мреже 10kV и трафостаница 10/0,4kV за потребе прикључења нових корисника.
- Изградња кабловског вода 35 kV веза ТС 35/10 kV Лозница5-ТС 35/10kV Бања Ковиљача.

У делу планског подручја Бање Ковиљаче ограничена је изградња објеката због близине постојећих надземних водова 110kV, 35kV и 10kV који туда пролазе. Трасе појединих кабловских деоница 10kV и 35kV се налазе у зони будућих саобраћајница, те их је потребно изместити у јавну површину.

Водови напонског нивоа 35kV се граде кабловима типа ХНЕ 49-А 3x(1x240)mm² 20/35kV (или ХНЕ 49-А 3x(1x150)mm² 20/35kV). Трасе каблова треба да буду у јавној површини, у тротоарском делу саобраћајница, непрекидно доступне ради евентуалног отклањања кварова. Каблове полагају у земљане ровове на дубини 1,1m у слоју ситнозрнасте земље или песка. На местима где се очекује повећано механичко напрезање каблове полагају у кабловску канализацију. При пројектовању и изградњи саобраћајница водити рачуна да се на потребним местима остави довољан број кабловских канала за каблове свих напонских нивоа, како би се касније избегло прекопавање.

Трасе нове средњенапонске кабловске мреже 10 kV у зонама са већом густином становања планирати у кабловској канализацији у јавном земљишту. У приградском насељу са мањом густином становања средњенапонску мрежу 10kV градити као надземну на армирано-бетонским стубовима и са Ал/че проводницима или СН СКС-ом

одговарајућег пресека, трасама приступачним за отклањање кварова и одржавање. Могућа је изградња надземне мреже као мешовите, тј. на истим стубовима водови 10 и 0,4 kV и мрежа јавне расвете.

У наредном периоду, очекује се пораст потрошње електричне енергије. Недостајућа електрична енергија се може обезбедити изградњом нових електроенергетских објеката (трафостанице напонског нивоа 10/0,4kV) као и развојем кабловске мреже средњег и ниског напона. За напајање електричном енергијом новопланираних објеката у планском обухвату "Бање Ковиљаче" потребно је обезбедити додатну снагу од око 3 MW. С обзиром да су у ТС 35/10kV "Бања Ковиљача" уграђена два трансформатора 35/10 kV снаге 2x4MVA, и да је максимално забележена једновремена снага у претходном периоду износила 3,8 MVA што представља око 47,5% инсталисане снаге, односно 95% снаге једног трансформатора, за прикључење потрошача већих снага на конзумном подручју Бање Ковиљаче потребно је извршити замену енергетских трансформатора 4 MVA са трансформаторима снаге 8 MVA како би се обезбедио критеријум поузданости "n-1", што значи да у случају испада једног трансформатора други преузме оптерећење трафостанице.

ТС 10/0,4kV треба градити као слободностојеће, типске, монтажне бетонске (МБТС) или зидане ТС, инсталисане снаге 1x630(400) kVA и 2x630(400) kVA лоциране на јавној површини са приступним путем за теретно возило. ТС 10/0,4kV се могу градити и у објекту уколико се користе искључиво за напајање тог објекта (нпр. индустријске ТС). Димензије најчешће примењиваног типа МБТС 10/0,4kV за градске средине су оријентационо 5x6m. Разводно постројење 10kV сваке ТС треба да има најмање две водне ћелије, по потреби мерну ћелију и једну или две трафо ћелије. Такође, треба обезбедити могућност даљинског командовања расклопном опремом у разводним постројењима 10kV сваке ТС. Трафостанице 10/0,4kV на простору индивидуалног становања у приградском и сеоском подручју се могу градити као дистрибутивне порталне од челичних профила (ПТС) или стубне бетонске (СБТС), снаге 100 - 400 kVA. По потреби постојеће ТС 10/0,4kV је могуће реконструисати у циљу повећања снаге, што се односи и на прикључне 10kV далеководе које треба замењивати према динамици планираних реконструкција подземном кабловском мрежом или надземном мрежом са самоносивим кабловским снопом у циљу погонске сигурности и ослобађања простора за друге урбанистичке намене.

Кабловске петље 10kV треба формирати тако да се обезбеди двострано напајање сваке ТС 10/0,4kV, са што мање или без чворних трафостаница. Користити каблове типа ХНЕ 49-А 3x(1x150)mm², 6/10kV положене у снопу. Трасе каблова треба да буду у јавној површини, у тротоарском делу саобраћајница, непрекидно доступне ради евентуалног отклањања кварова. Каблове полагасти у земљане ровове на дубини 0,8 m у слоју ситнозрнасте земље или песка. На местима где се очекује повећано механичко напрезање каблове полагасти у кабловску канализацију. Паралелно са енергетским кабловима 10kV треба положити и ПВЦ цев ф40 и оптички кабал са 24 влакна за потребе даљинског управљања.

Потребно је формирати нове кабловске изводе 10kV (2 ком) из постојеће ТС 35/10kV „Бања Ковиљача” ради напајања новопланираних ТС 10/0,4kV у зони планског обухвата. Број слободних ћелија 10kV у ТС 35/10kV „Бања Ковиљача” је четири. Трафостанице се везују у кабловску петљу 10kV по принципу улаз - излаз.

Прогнозу потрошње ел. енергије вршимо на основу Техничке препоруке бр. 14а и 14б пословне заједнице Електродистрибуције Србије.

Пословна зона у североисточном делу плана

Комплекс будуће пословне зоне са десне стране државног пута IV реда бр. 26 је предвиђен за изградњу објеката пословања и услуга без прецизно дефинисаних делатности. Није познат податак о потребној једновременој снази будућих објеката у овој производној зони. Број и локације новопланираних ТС 10/0,4kV треба бирати према енергетским потребама објеката који се планирају, а у складу са савременим стандардима потрошње енергије по m² објекта, броју корисника, т.ј. захтевима индустрије.

Потребну једновремену снагу за пословни простор рачунамо према потреби од:
30W по m² бруто развијене површине пословног простора:

$$P_m = p \cdot S_{obj} \cdot k \cdot 10^{-3} \text{ kW} \text{ где је}$$

k... фактор једновремености (k=0,5)

p... специфично оптерећење у W/m²

S_{obj}... корисна површина објекта који ће се градити

За усвојено просечно специфично оптерећење од 30 W/m² у површини објекта:

$$S_{obj} = k_1 \cdot S = 800 \text{ ари} = 80000 \text{ m}^2$$

k₁... степен изграђености (k₁=0,4)

S... бруто развијена површина

$$P_m = 30 \cdot 80000 \cdot 0,5 \cdot 10^{-3} \text{ kW} = 1200 \text{ kW}$$

а потребна једновремена привидна снага износи S_{jm} = 1263,2 kVA, уз cosφ=0,95

$$N_p = S_{jm}/630 = 1263,2/630 = 2,01$$

$$N_u = 2$$

где је N_p потребан број трафостаница, а N_u усвојен број трафостаница снаге 1x630 kVA.

Зона вишепородичног становања

Зона вишепородичног становања средње густине је смештена у централном делу планског подручја. Планирано је проширење постојећих видова становања.

Максимално годишње једновремено оптерећење (P_m) на нивоу електроенергетског објекта (ТС 10/0,4 kV и нисконапонски водови) за одређени тип насеља и за просечне услове рада у електродистрибутивној мрежи одређује се према следећем обрасцу:

$$P_m = 2,86 \cdot n^{0,88} \cdot 1,015^{(t-1990)}$$

где су за изабрани тип насеља "колективна стамбена градња" параметри:

n – број домаћинстава; t – година активирања ТС

Узевши у обзир да оптерећење енергетског трансформатора у години активирања треба да износи најмање 80% назначене снаге, на основу прорачуна се одређује потребан број и инсталисана снага ТС 10/0,4 kV. Планиране ТС 10/0,4 kV су инсталисане снаге 1x630 и 2x630kVA, а њихове позиције као и трасе прикључних кабловских водова 10 kV су дате на ситуационом плану – графички прилог.

Зона мешовите намене

Зона мешовите намене је смештена у ужем градском делу планског подручја уз главну бањску улицу. Планирано је проширење постојећих видова становања уз пружање услуга. Планиране ТС 10/0,4 kV су инсталисане снаге 1x630(400) kVA и 2x630(400) kVA, а њихове позиције као и трасе прикључних кабловских водова 10 kV су дате на ситуационом плану – графички прилог.

Зона породично становање

Зона породичног становања ниске густине је смештена широм планског подручја. Планиране ТС 10/0,4 kV су типа стубне – бетонске инсталисане снаге 1x250 kVA, а њихове позиције као и трасе прикључних кабловских водова 10 kV су дате на ситуационом плану – графички прилог.

Зона туризма, спорта и рекреације

За потребе ширења туристичког потенцијала у јужном и источном делу планског подручја, потребна је изградња ТС 10/0,4 kV инсталисане снаге 1x400 kVA и 1x250 kVA, а њихове позиције као и трасе прикључних кабловских водова 10 kV су дате на ситуационом плану – графички прилог.

За потребе проширења **изворишта "Зеленица"** и напајања ел. енергијом новог водозахватног објекта – бунара БЗ-9, предвиђена је изградња монтажно – бетонске ТС 10/0,4 kV инсталисане снаге 2x630 kVA и прикључног кабловског вода 10 kV, што је предвиђено важећом Изменом и допуном ПГР за извориште Зеленица.

Изменама и допунама ПГР Бање Ковиљаче за простор **у ужој зони** главног центра насеља, на самом улазу у бањско лечилиште, између главне бањске улице Маршала

Тита, железничког коридора Шабац - Мали Зворник и државног пута IБ реда M26, предвиђена је изградња монтажно – бетонске ТС 10/0,4 kV инсталисане снаге 2x630 kVA и прикључног кабловског вода 10 kV.

Поред наведених планираних ЕЕО, за које су до сада дати услови или је указана потреба, уколико се појаве инвеститори за градњу објеката са великом захтеваном снагом, биће потребно градити и друге ТС 10/0,4kV и прикључне водове 10kV, а које у тренутку израде плана није могуће предвидети на основу планова надлежне електродистрибуције и уз израду урбанистичког пројекта.

Нисконапонску мрежу 0,4kV градити као надземну или кабловску, тако да по правилу не повезује суседне ТС. У приградским и руралним деловима мрежу градити као надземну на армирано – бетонским стубовима и са кабловима са изолацијом од умреженог полиетилена, типа X00/O-A, пресека 3x70+50/8+2x16mm², у складу са техничком препоруком бр. 8. У зонама веће густине становања мрежу градити као подземну, кабловима са изолацијом од умреженог полиетилена, типа XP00-ASJ, пресека 4x150mm², у складу са техничком препоруком бр. 3. Потрошаче са већим оптерећењем је могуће прикључити кабловским водом одговарајућег попречног пресека директно у ТС. Индивидуални објекти треба да имају измештено мерно место на стубовима нисконапонске мреже или лоцирано на граници јавне површине и приватне парцеле у слободностојећим мерним орманима.

Постојећу надземну мрежу замењивати према динамици планираних реконструкција подземном кабловском мрежом или надземном мрежом са самоносивим кабловским сноповима у циљу погонске сигурности и ослобађању простора за друге намене.

Јавна расвета треба да прати ниско-напонску мрежу уградњом светлосних извора на стубовима мреже, напајана преко додатних водова 2x16mm² из припадајуће ТС 10/0,4kV.

У зонама где не постоји надземна мрежа, јавну расвету градити као независну са светилкама које се постављају на челичне стубове – канделабере, а напајање истих се врши кабловским водовима 4x25mm² типа PP00-A из ТС 10/0,4kV. Избор стубова и типа светилке за јавно осветљење планираног простора као и њихов тачан положај биће дефинисан главним пројектима јавног осветљења. Потребно је користити економичне светлосне изворе као што су натријумове, металхалогене и ЛЕД светилке, које ангажују мању потрошњу електричне енергије уз већу ефикасност осветљења. У постојећим и новопланираним ТС 10/0,4kV или у посебним слободностојећим орманима у непосредној близини трафостанице, треба уградити одговарајућу опрему за напајање и управљање јавном расветом као и за мерење потрошње ел. енергије за ове намене.

У циљу смањења губитака у дистрибутивној мрежи и повећања могућности преноса енергије до оптималних могућности мреже, планира се компензација реактивне енергије углавном у нисконапонској мрежи преко кондензаторских батерија у нисконапонском делу ТС, на разводним постројењима код већих потрошача, као и уградњом светилки јавне расвете у компензованом споју.

- **Обновљиви извори енергије**

У зависности од врсте и начина коришћења објекти могу бити и на површинама јавне намене (осим на површинама путног земљишта) и на површинама осталих намена. За изградњу објеката обновљивих извора енергије прописује се обавезна израда плана детаљне регулације (ПДР).

На подручју Плана рачуна се на коришћење следећих обновљивих извора енергије:

- Коришћење ветроелектрана.
- Соларне енергије, применом разних врста пасивних соларних система за индивидуалне објекте, и активних соларних система за акумулацију енергије инсталисањем посебне опреме за веће потрошаче.
- Биогас.

Подстицајним мерама државе убрзаће се коришћење обновљивих извора енергије јер ће се створити услови за економску исплативост улагања у ову врсту објеката.

Код постојећих крајњих купаца могуће је стицање статуса купца – произвођача који би на своје инсталације прикључили сопствене објекте за производњу електричне енергије из обновљивих извора енергије, при чему се произведена електрична енергија користи за снабдевање сопствене потрошње, а вишак произведене електричне енергије испоручује у преносни систем, дистрибутивни систем, односно затворени дистрибутивни систем.

Могуће локације за изградњу постројења за коришћење енергије из обновљивих извора, су по ободу грађевинског подручја, уз прибављање потребних услова надлежних институција и уз услов да се не угрозе интереси других корисника простора и не наруши екологија простора.

Ветрогенератори: Коришћење ветра као алтернативног извора енергије условљено је пре свега снагом ветра на планском подручју, али и локацији и економској исплативости транспорта те енергије до потрошача. Потребно је извршити детаљна мерења интензитета ветра и урадити студије које ће показати евентуалну исплативост изградње ветрогенератора, као и најповољније локације за изградњу. Као неопходан предуслов изградње ветроелектрана треба предвидети њихово прикључење на преносну мрежу одговарајућег капацитета.

Строго се скреће пажња да и поред потенцијала овог алтернативног начина стварања електричне енергије се не занемари његов утицај на животну средину и флору и фауну подручја у којем би се евентуално градили генератори. Искуства земаља ЕУ и поред потенцијала овог алтернативног начина напајања су разнолика, јер утицај који стварају ови генератори нису занемарљиви. Стога се најизричитеје напомиње да се уради подробна анализа утицаја на животну средину, као и на здравље људи у непосредном окружењу.

Соларна енергија. Према оквирним истраживањима разматрано подручје је повољно, т.ј. спада у зону просечног интензитета сунчевог зрачења (просек за Србију око 1200 kWh/m²-година). Степен искоришћења зависи од начина конверзије пријемника. Није економична непосредна конверзија у електричну енергију, али је могућа изградња малих соларних електрана код којих се врши конверзија енергије сунца у електричну енергију путем соларних фотонапонских панела. Неопходно је урадити студије, техноекономске анализе и мерења које ће показати исплативост великих инвестиција у овај вид обновљивих извора енергије и најповољније локације за изградњу. Након потврђивања техноекономске исплативости предвидети изградњу и прикључење малих соларних електрана које би биле смештене у градском и приградском подручју на површини земљишта или на крововима објекта у зависности од услова на терену. Обзиром да је соларна енергија еколошки најчистији облик енергије, евентуалним подстицајним мерама државе би се убрзало коришћење ових извора енергије јер би се створили услови за економску исплативост улагања у ову врсту објеката. Начин и место прикључења соларне електране на дистрибутивни систем електричне енергије биће дефинисано, зависно од снаге соларне електране, техничким условима за пројектовање и прикључење надлежног Оператора дистрибутивног система, и у ту сврху могућа је потреба за градњом трафостанице 0,4/Х kV. Начин прикључења малих електрана дефинише се ТП бр.16 Електродистрибуције Србије.

Међутим, конверзија у топлотну енергију, пре свега врло економичним уређајима на крововима за загревање воде за санитарне потребе, па у неким околностима и за догревање индивидуалних стамбених јединица, има пуни приоритет. Економски и организационо треба подстицати тај вид конверзије, који спада у врло рационалне начине супституције потрошње електричне енергије.

Биогас: који се добија из природног течног стајњака се веома користи у развијеним земљама а код нас и поред погодних услова и великих фарми говеда и свиња не постоји ни један погон за производњу биогаса. Интересантно је да се приликом производње биогаса из стајњака добија веома квалитетно ђубриво без непријатних мириса. Биогас се најчешће употребљава за производњу електричне енергије и топлоте. Оба вида енергије се обично користе у непосредној близини фарми и погона за производњу биогаса чиме се

драстично смањују трошкови за набавку енергената и повећава се енергетска безбедност и ефикасност.

Огромне количине **биомасе** као остатака из пољопривредне производње се не користе или што је још горе спаљују се на пољима. У Европи постоји већи број произвођача котлова који као гориво користе сламу, кукурузовину, сојину сламу и стабљике сунцокрета. Чак се последњих година кренуло са узгајањем брзорастућих дрвенастих биљака које се сваке друге године секу и дају прираст биљне масе од 12т годишње по хектару некавалитетног земљишта.

Локације за изградњу ових постројења треба реализовати у оквиру индустријских и радних зона, са одговарајућом детаљнијом урбанистичком разрадом у складу са условима надлежних институција.

○ **Правила грађења за електроенергетске објекте**

Изградња електроенергетских објеката се може вршити уз прибављену грађевинску дозволу и друге услове према Закону о планирању и изградњи. Издавање грађевинске дозволе је у надлежности локалне самоуправе. Инвеститор може приступити изградњи објеката на основу добијене грађевинске дозволе, уз услов пријаве радова органу који је издао грађевинску дозволу пре почетка извођења радова.

У случају земљаних радова – ископа, у реону трасе постојећих кабловских водова, инвеститор (извођач радова) је у обавези да се благовремено пре отпочињања радова јави надлежном Електродистрибутивном предузећу са захтевом за одређивање стручног лица, које ће вршити надзор над извођењем радова. Предвидети да се земљани радови обављају искључиво ручно уз повећану опрезност и присуство стручног лица надлежне Електродистрибуције.

Обезбедити довољну удаљеност од темеља надземних електродистрибутивних објеката, да би се сачувала њихова статичка стабилност, и од уземљења стубова мреже и трафостаница који се налазе прстенасто положени на растојању 1m од спољашњих ивица истих и на дубини од 0,5 до 1m.

Услови за укрштање и паралелно вођење објеката инфраструктуре (водоводне и канализационе мреже као и других кабловских водова), са постојећим и планираним електроенергетским кабловским водовима одређени су Техничком препоруком бр. 3 ЕПС – Дирекције за дистрибуцију ел. енергије Србије.

Услови за укрштање и паралелно вођење објеката инфраструктуре, са постојећим и планираним електроенергетским надземним водовима одређени су Техничком препоруком бр. 10 ЕПС – Дирекције за дистрибуцију ел. енергије Србије и Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1kV до 400kV („Сл.лист СФРЈ“, бр. 65/1988 и 18/1992).

У заштитном појасу, испод, изнад или поред електроенергетских објеката, супротно закону, техничким и другим прописима не могу се градити објекти, изводити други радови, нити засађивати дрвеће и друго растиње.

Заштитни појас за надземне електроенергетске водове, са обе стране вода од крајњег фазног проводника, има следеће ширине сходно Закону о енергетици („Сл. гласник РС“, бр. 145/14, 95/18 - др. закон, 40/21, 35/23 - др. закон, 62/23, 94/24 и 109/25 – др. закони):

- за напонски ниво 1 – 35 kV:
 - за голе проводнике 10 метара, кроз шумско подручје 3 метра
 - за слабоизоловане проводнике 4 метра, кроз шумско подручје 3 метра
 - за самоносеће кабловске снопове 1 метар
- за напонски ниво 35 kV, 15 метара
- за напонски ниво 110 kV, укључујући и 110 kV, 25 метара.

Заштитни појас за подземне електроенергетске водове (каблове) износи, од ивице армирано – бетонског канала:

- за напонски ниво 1 – 35 kV, укључујући и 35 kV, 1 метар

Заштитни појас за трансформаторске станице на отвореном износи:

- за напонски ниво 1 – 35 kV, 10 метара.

У случају градње испод или у близини далековода 110kV, потребна је сагласност Електроуреда Србије А.Д. Планирати изградњу објеката ван заштитног појаса далековода 110kV, како би се избегла изграда Елабората о могућностима градње планираних објеката у заштитном појасу далековода и евентуална адаптација или реконструкција далековода. Такође препорука је и да минимално растојање планираних објеката, пратеће инфраструктуре и инсталација, од било ког дела стуба далековода буде 12 метара што не искључује потребу за Елаборатом.

У случају градње испод или у близини далековода у заштитном појасу, као и у случају угрожавања електроенергетских објеката напона 1 - 35kV (далеководи, трафостанице, кабловски водови) потребно је обратити се надлежној Електродистрибуцији са захтевом за изradу пројектне документације и склапање уговора за измештање истих.

При томе се морају поштовати и други услови дефинисаних „Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1kV до 400kV („Сл.лист.СФРЈ бр.65/1988“ и „Сл.лист СРЈ бр.18/1992“).

Све електродистрибутивне ТС и водови који не испуњавају услове заштитних удаљености у односу на објекте који су изграђени пре изградње ТС / водова, а у складу са важећим Правилницима, морају се изместити или прописно обезбедити од утицаја на околину и постојеће изграђене и планиране објекте јавне намене.

У случају потребе измештања постојећих електродистрибутивних објеката сва измештања извршити алтернативном трасом кроз јавну површину уз остављање коридора и резервних цеви тамо где је то потребно. Укрштање и паралелно вођење вршити у складу са одговарајућим пројектом, за чију је изradу надлежна искључиво Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд. Трошкове евентуалних измештања електродистрибутивних објеката сноси инвеститор. Потребно је да се, након изrade пројекта конкретног објекта, инвеститор истог обрати Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд са захтевом за уговарање изrade инвестиционо – техничке документације измештања, као и радова на измештању предметних електродистрибутивних објеката. При изradi техничке документације придржавати се закона и важећих техничких прописа. Пројекат треба да предвиди заштиту и потребно измештање постојећих ЕЕО пре изградње пројектованог објекта, при чему Инвеститор решава све имовинско – правне односе настале због потребе измештања.

Електроенергетски објекти напонског нивоа 110kV

Свака градња испод или у близини далековода је условљена:

- Законом о енергетици;
- Законом о планирању и изградњи;
- Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1kV до 400kV ("Сл. лист СФРЈ" бр. 65/1988, "Сл. лист СРЈ" бр. 18/1992);
- Правилником о техничким нормативима за електроенергетска постројења називног напона изнад 1000V ("Сл. лист СРЈ" бр. 61/1995);
- Правилником о техничким нормативима за уземљења електроенергетских постројења називног напона изнад 1000V ("Сл. лист СРЈ" бр. 61/1995);
- Законом о заштити од нејонизујућих зрачења ("Сл. гласник РС", бр.36/09) са припадајућим правилницима од којих посебно треба издвојити Правилник о границама нејонизујућих зрачењима ("Сл. гласник РС", бр.104/09) и Правилник о изворима нејонизујућих зрачења од посебног интереса, врстама извора, начину и периоду њиховог испитивања ("Сл. гласник РС", бр.104/09);
- SRPS N.C0.105 Техничким условима заштите подземних металних цевовода од утицаја електроенергетских постројења ("Сл. лист СФРЈ", бр.68/1986);
- SRPS N.C0.101 Заштитом телекомуникационих постројења од утицаја електроенергетских постројења – заштита од опасности;
- SRPS N.C0.102 Заштитом телекомуникационих постројења од утицаја електроенергетских постројења – заштита од сметњи ("Сл.лист СФРЈ", бр.68/1986);

- SRPS N.C0.104 Заштитом телекомуникационих постројења од утицаја електроенергетских постројења – увођење телекомуникационих водова у електроенергетска постројења ("Сл. лист СФРЈ", бр.49/1983);

Дозвољена је градња објеката ван заштитног појаса далековода 110kV који износи 25m са обе стране вода мерено од крајњег фазног проводника.

У близини далековода, а ван заштитног појаса, потребно је размотрити могућност градње планираних објеката у зависности од индуктивног утицаја на потенцијалне планиране објекте од електропроводног материјала и потенцијалне планиране телекомуникационе објекте. Предвидети мере попут сопствених и колективних средстава заштите, галванских уметака чији је изолациони ниво виши од граничних вредности утицаја, изоловање надземних делова пластичним омотачима и слично. Уколико постоје метални цевоводи, у зависности од насељености подручја, потребно је анализирати индуктивни утицај на максималној удаљености до 1000m од осе далековода. Индуктивни утицај, у зависности од специфичне отпорности тла и насељености подручја, потребно је анализирати на максималној удаљености до 3000 од осе далековода, у случају градње телекомуникационих водова.

Приликом извођења радова као и касније приликом експлоатације планираних објеката, водити рачуна да се не наруши сигурносна удаљеност од 5m у односу на проводнике далековода напонског нивоа 110kV.

У заштитном појасу, испод, изнад и у близини далековода не садити високо дрвеће које се својим растом може приближити на мање од 5m у односу на проводнике далековода напонског нивоа 110kV, као и случају пада дрвета.

Забрањено је коришћење прскалица и воде у млазу за заливање уколико постоји могућност да се млаз воде приближи на мање од 5m од проводника далековода напонског нивоа 110kV.

Забрањено је складиштење лако запаљивог материјала у заштитном појасу далековода.

Нисконапонске, телефонске прикључке, прикључке на кабловску телевизију и друге прикључке извести подземно у случају укрштања са далеководом.

Приликом извођења било каквих грађевинских радова, нивелације терена, земљаних радова и ископа у близини далековода, ни на који начин се не сме угрозити статичка стабилност стубова далековода. Терен испод далековода се не сме насипати.

Све металне инсталације (електро-инсталације, грејање и сл.) и други метални делови (ограде и сл.) морају да буду прописно уземљени. Нарочито водити рачуна о изједначењу потенцијала.

Делови цевовода кроз које се испушта флуид морају бити удаљени најмање 30m од најистуренијих делова под напоном.

У постојећим коридорима далековода и постојећим трансформаторским станицама (разводним постројењима) могу се изводити санације, адаптације и реконструкције, ако то у будућности због потребе интервенција и ревитализација електроенергетског система буде неопходно, а не може бити тренутно сагледано.

Електроенергетски објекти напонског нивоа 1 – 35 kV

У односу на коловоз пута стубови средњенапонске надземне мреже 10 - 35kV морају бити удаљени минимално:

- 10m.....за регионалне и локалне путеве, изузетно 5m, а угао укрштања треба да је најмање 20° за регионални пут и без ограничења за локалне путеве.
 - 20m.....за државне путеве, изузетно 10m, а угао укрштања треба да је најмање 30°.
- Сигурносна висина вода изнад путева износи 7m.

За надземне нисконапонске водове заштитни коридор зависи од врсте проводника (Ал/ч или СКС). Стубови надземне нисконапонске мреже треба да су удаљени мин. 2m од коловоза саобраћајница. У односу на саобраћајнице у насељу, код укрштања, приближавања и паралелног вођења надземне нисконапонске мреже, стубови се могу постављати без ограничења у односу на коловоз, пожељно на удаљености од 0,3 до 0,5m, на тротоару или у зеленом појасу.

Сигурносна висина на преласку преко пута треба да износи 6m.

Дозвољена је изградња мешовитих водова на заједничким стубовима и то:

- водова средњег напона 10kV и нисконапонских водова уз услов да сигурносна висина између обе врсте водова износи мин 1m.
- мешовити вод кога чини вод ниског напона и телекомуникациони надземни вод је дозвољен ако је нисконапонски вод изведен са СКС, односно ако се за нисконапонски вод не користи голо Ал/ч уже и ако се нисконапонски вод на заједничким стубовима поставља изнад телекомуникационог изолованог вода на мин растојању 0,5m.

Код приближавања или паралелног вођења са телекомуникационим водом, нисконапонски вод изграђен са Ал/ч проводником се мора градити на минималној удаљености 10m, а за нисконапонски вод са кабловским снопом СКС-ом, дозвољено је растојање од 1m.

Сигурносна висина од највишег водостаја при коме је могућа пловидба износи, по правилу, 15m.

Хоризонтална удаљеност било ког дела стуба износи најмање:

- 10 m ... од обале и 6 m ... од стопе насипа.

Изолација вода мора бити механички и електрично појачана. Дозвољено напрезање (нормално и изузетно) проводника и заштитне ужади смањити на 75% од прописане вредности. У распону укрштања није дозвољено настављање проводника и заштитне ужади. Угао укрштања са водотоком не сме бити мањи од 30°. При вођењу паралелно са пловним рекама и каналима по потезима од 5km, удаљеност од обале, односно од насипа не сме бити мања од 50m.

Сигурносна удаљеност вода од мостне конструкције износи:

- 5m ... од приступачних делова моста
- 3m ... од неприступачних делова моста.

На мосту се мора уградити заштитна ограда која ће онемогућити додир са деловима под напоном.

Код изградње надземних водова средњег и ниског напона морају се поштовати прописи дефинисани:

- „ПТН за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 kV до 400 kV“ (Сл.лист СФРЈ бр. 65/88 и Сл.лист СРЈ бр.18/92) и
- „ПТН за изградњу надземних нисконапонских водова“ (Сл.лист СФРЈ бр.6/92).

Такође се морају поштовати прописи о техничким условима заштите подземних металних цевовода од утицаја електроенергетских постројења, према СРПС Н.ЦО.105 (Сл.лист СФРЈ 68/86), прописи о заштити телекомуникационих постројења од утицаја електроенергетских постројења, заштита од опасности СРПС Н.ЦО.101 (Сл.лист СФРЈ бр.68/88) као и Закон о заштити од нејонизујућег зрачења.

Обновљиви извори енергије се такође могу градити уз поштовање прописа за ову врсту објекта. За све објекте морају се прибавити услови заштите природе, услови водопривреде и за не угрожавања осталих корисника простора.

Планиране ТС напонског нивоа 10/0,4 kV градиће се као монтажно - бетонске (МБТС), зидане ТС, порталне од челичних профила (ПТС) и стубне - бетонске (СБТС). Потребни простор који се мора обезбедити за наведене ТС износи: за МБТС и зидане ТС снаге до 2x630kVA - мин 7x8m, за ПТС и СБТС снаге до 250kVA: мин 5x5m.. При томе се морају поштовати одредбе техничке препоруке ЕД Србије бр.ТП 1а, ТП1в.

Полагање једножилних енергетских каблова (ХНЕ 49-А и сл.) вршити у троугластом снопу. Сноп се формира провлачењем каблова кроз одговарајућу матрицу, при одмотавању са три калема. Дозвољено је појединачно провлачење једножилног кабла кроз цев од неферомагнетног материјала, под условом да цев није дужа од 20m. Кроз челичну цев дозвољено је провлачење снопа који чине једножилни каблови све три фазе. За причвршћивање једножилних каблова могу да се користе само обујмице од неферомагнетног материјала. На оба краја кабловског вода треба галвански да се повежу метални плаштови или електричне заштите сва три једножилна кабла и да се уземљи овај спој. Међусобни размак енергетских каблова (вишежилних, односно кабловског снопа три једножилна кабла) у истом рову одређује се на основу струјног оптерећења, али не сме да буде мањи од 0,07m при паралелном вођењу, односно 0,2m при укрштању. Да се обезбеди да се у рову каблови међусобно не додирују, између

каблова може целом дужином трасе да се постави низ опека, које се монтирају насатице на међусобном размаку од 1m.

Електроенергетски каблови се могу полагаати уз услов да су обезбеђени минимални размаци од других врста инсталација и објеката који износе:

- 0,4m ... од цеви водовода и канализације и темеља грађевинских објеката
- 0,5m ... од телекомуникацијских каблова
- 0,6m ... од спољне ивице канала за топловод
- 0,8m ... од гасовода у насељу
- 1,2m ... од гасовода ван насеља.

При укрштању са путем изван насеља енергетски кабл се поставља у бетонски канал, односно бетонску или пластичну "јувидур" цев $\phi 160\text{mm}$ увучену у хоризонтално избушени отвор дужи за 1m од спољне ивице пута тако да је могућа замена кабла без раскопавања пута. Подбушивање се врши механичким путем а темељне јаме за бушење се постављају уз спољну ивицу земљишног појаса. Вертикални размак између горње ивице кабловске канализације и површине пута треба да износи најмање 0,8m а од дна канала најмање 1,2m. Штитник и упозоравајућа трака се постављају целом трасом до дела трасе у заштитним цевима. Угао укрштања треба да је што ближи 90° , а најмање 30° . На крајевима цеви поставити одговарајуће ознаке.

Код паралелног вођења минимални размак у односу на пут треба да је :

- мин. 5m ... за пут I реда, односно мин. 3m код приближавања
- мин. 3m ... за путеве изнад I реда односно мин. 1m код приближавања.

Ако се потребни размаци не могу постићи, кабл се полаже у заштитну цев дужине најмање 2m са обе стране места укрштања или целом дужином код паралелног вођења, при чему најмањи размак не сме бити мањи од 0,3m.

Код укрштања са телекомуникационим каблом, енергетски кабл се полаже испод, а код укрштања са гасоводом и топловодом изнад. При укрштању енергетских каблова, кабл вишег напонског нивоа полаже се испод кабла нижег напонског нивоа, уз поштовање потребне дубине свих каблова, на вертикалном одстојању од најмање 0,4m.

Телекомуникациони каблови који служе искључиво за потребе електродистрибуције могу се полагаати у исти ров са енергетским кабловима, на најмањем размаку који се покаже задовољавајући прорачуном, али не мањи од 0,2m.

Укрштање енергетског кабла са водотоком (река, канал итд.) изводи се полагањем преко мостова. Изузетно укрштање са водотоком може да се изведе полагањем кабла на дно или испод дна водотока.

Полагање енергетског кабла на дно водотока изводи се на месту где је брзина најмања и где не постоји могућност већег одрона земље или насипања муља. Каблови за ово полагање морају да буду појачани арматуром од челичних жица, нпр. кабл типа ХНЕ 49/84-А. Полагање енергетског кабла испод дна водотока изводи се провлачењем кроз цев на дубини најмање од 1,5m испод дна водотока.

За полагање преко мостова препоручује се коришћење каблова са полимерном изолацијом и полимерним плаштом (XP00-AS, ХНЕ 49-А итд.). Препоручује се полагање енергетских каблова испод пешачких стаза у каналима или цевима. Ови канали (цеви) не смеју да служе за одвод атмосферске воде, а мора да буде омогућено природно хлађење каблова. Код већег моста је уобичајено да се у његовој унутрашњости предвиди посебан тунел са конзолама или испустима за ношење каблова. Дозвољено је и слободно полагање по конструкцији моста ако су енергетски каблови неприступачни нестручним лицима и ако су заштићени од директног сунчевог зрачења. Свуда где је то могуће енергетске каблове треба полагаати без спојница на мосту. Препоручује се да кабловске спојнице буду удаљене најмање 10m од крајева моста. Ако је постављање спојнице на мосту изнуђено решење, спојницу треба монтирати на носећи стуб или на неко друго стабилно место. Треба избегавати полагање каблова преко дрвених мостова. У супротном кабловски вод се полаже кроз пластичну или металну цев. На местима прелаза енергетског кабла са челичне конструкције моста на обалне ослонце моста, као и на прелазима преко дилатационих делова моста, треба предвидети одговарајућу резерву кабла.

Код укрштања са каналом енергетски кабл се поставља у заштитну металну цев $\phi 160\text{mm}$ до 0,5m шире од спољних ивица канала тако да је могућа замена кабла без

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО БАЊА КОВИЉАЧА

раскопавања канала. Вертикални размак између најниже коте дна канала и горње ивице металне цеви треба да износи најмање 1,2m. Штитник и упозоравајућа трака се постављају целом трасом до дела трасе у заштитним цевима. Угао укрштања треба да је што ближи 90°, а најмање 30°. На крајевима цеви поставити одговарајуће ознаке.

За све предвиђене интервенције и инсталације које воде кроз земљишни појас (парцелу пута) потребно је обратити се ЈП „Путеви Србије“ за прибављање услова и сагласности за израду пројектне документације и постављање истих.

Заштита од индиректног напона додира се спроводи у ТН или ТТ систему уз примену мера за изједначење потенцијала, према условима надлежне електродистрибуције, сагласно СРПС Н.Б2.741.

| Електромрежа и објекти | | |
|--------------------------------------|--|--|
| Мрежа / објекат | Заштитна зона / појас | Правила / могућност изградње |
| Далековод 110 kV | Минимум 25m, са обе стране вода од крајњег фазног проводника далековода. | Забрањена је изградња стамбених, угоститељских и производних објеката, а евентуална изградња испод и у близини далековода условљена је важећим прописима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 kV до 400 kV („Службени лист СФРЈ, број 65/88 и „Службени лист СРЈ“, број 18/92). Обавезна је израда елабората, у коме се даје тачан однос предметног далековода и објекта који ће се градити, уз задовољење поменутих прописа. За изградњу објеката испод и у близини далековода потребна је сагласност оператора преносног односно дистрибутивног система. |
| Далековод 35 kV | Минимум 15m, са обе стране вода од крајњег фазног проводника далековода. | Забрањена је изградња стамбених, угоститељских и производних објеката, а евентуална изградња испод и у близини далековода условљена је важећим прописима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 kV до 400 kV („Службени лист СФРЈ“, број 65/88 и „Службени лист СРЈ“, број 18/92). За изградњу објеката испод и у близини далековода потребна је сагласност оператора преносног односно дистрибутивног система. |
| Далековод 10 kV | Минимум 10m, са обе стране вода од крајњег фазног проводника далековода. | Забрањена је изградња стамбених, угоститељских и производних објеката, а евентуална изградња испод и у близини далековода условљена је важећим прописима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 kV до 400 kV („Службени лист СФРЈ“, број 65/88 и „Службени лист СРЈ“, број 18/92). За изградњу објеката испод и у близини далековода потребна је сагласност оператора преносног односно дистрибутивног система. |
| ТС 110/x као отворено постр. | Заштитни појас мин. 30 m. Минимум 1-2 ha. | Забрањена је изградња стамбених, угоститељских и производних објеката, а евентуална изградња у близини трафостанице условљена је важећим прописима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 kV до 400 kV („Службени лист СФРЈ“, број 65/88 и „Службени лист СРЈ“, број 18/92). Обавезна је израда елабората, у коме се даје тачан однос предметне трафостанице и објекта који ће се градити, уз задовољење поменутих прописа. За изградњу објеката у близини трафостанице потребна је сагласност оператора преносног односно дистрибутивног система. |
| ТС 110/x као затворено постр. | Грађевински објекат димензија 30x40 и потребне технолошке висине | |
| ТС 35/x као отворено постр. | Минимум 0,35 ha. Заштитни појас мин. 10 m. | Забрањена је изградња стамбених, угоститељских и производних објеката, а евентуална изградња у близини трафостанице условљена је важећим прописима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 kV до 400 kV („Службени лист СФРЈ“, број 65/88 и „Службени лист СРЈ“, број 18/92). За изградњу објеката у близини трафостанице потребна је сагласност оператора преносног односно дистрибутивног система. |
| ТС 35/x као затворено постр. | Грађевински објекат димензија 20x30 и потребне технолошке висине | |

На графичком прилогу бр.7.1 и 7.2 Синхрон план, приказани су потребни електроенергетски објекти из којих се обезбеђује ел.енергија за потрошаче на планском подручју.

7.5.3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ВОДОПРИВРЕДНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

7.5.3.1. ВОДОСНАБДЕВАЊЕ

На основу захтева Градске управе града Лознице министарство здравља је дана 21.01.2014. године донело решење број 530-01-447/2014-10 о одређивању граница зона санитарне заштите изворишта „Зеленица“ и „Горње поље“ на основу Елабората о зонама санитарне заштите изворишта „Зеленица“ и „Горње поље“ ЈП „Водовод и канализација“ у Лозници, који је новембра 2013. године урађен на Рударско-геолошки факултету у Београду. Након радова на проширењу изворишта „Зеленица“ током 2014. године изградом новог водозахватног објекта, бунара Б-9, увећане су експлоатационе могућности тог изворишта и дошло је до промене струјне слике на њему, што за последицу има потребу за изменама граница зона санитарне заштите. На изворишту „Горње поље“ није било измена у односу на претходно стање. Из тог разлога Градске управе града Лознице поднела је захтев за издавање решења о одређивању граница зона санитарне заштите изворишта „Зеленица“ према измењеном стању на терену. Уз захтев је приложен и измењен и допуњен Елаборат о санитарне заштите изворишта „Зеленица“ и „Горње поље“ ЈП „Водовод и канализација“ у Лозници, који је маја 2014. године урађен на Рударско-геолошки факултету у Београду. Ново решење издато је 24.11.2014. године од стране министарства здравља, под бројем 530-01-246/2014-10, у коме су одређене нове зоне санитарне заштите изворишта „Зеленица“ у Лозници.

Становништво планског подручја се снабдева водом за пиће са изворишта „Зеленица“ и „Горње поље“ које се налази у простору између железничке пруге Лозница-Зворник и реке Дрине. Укупни капацитет оба изворишта износи 400 l/s.

Сирова вода се са ова два изворишта транспортује ка сабирном резервоару и главној пумпној станици, који су лоцирани у непосредној близини изворишта „Зеленица“. У сабирном резервоару врши се хлорисање и питка вода се даље потискује, са два сета независних пумпних агрегата, у два правца: према резервоару „УН“ у Бањи Ковиљачи и према резервоару „Трешњица“ у Лозници.

За потребе проширења водоводне мреже у Бањи Ковиљачи планирана је реализација следећих пројеката:

- проширење водне мреже до виших делова насељеног места БК
- доградње водоводне мреже у БК (Жићина плажа-викенд насеље у небрањеном подручју Дрине).

Раније извориште сирове воде које је коришћено за потребе фабрике „Вискоза“ се налази у зони планираног спорта и рекреације. За овај простор је прописана обавезна израда ПДР. Приликом израде ПДР потребно је дефинисати статус ранијег изворишта сирове воде као и његове заштитне околине.

• ИЗВОРИШТА

Већи део територије Лознице оријентисан је на снабдевање санитарном водом из изворишта подземних вода Зеленица и Горње поље, која се налазе у алувијону реке Дрине, а у оквиру КО Бања Ковиљача. Оба ова изворишта се користе већ дужи низ година и одређена су још претходним Генералним урбанистичким планом Бање Ковиљаче. ППРС као и ППГ Лозница подручје доњег Подриња и Мачве је означио као веома богато подручје квалитетном подземном водом. Заштита алувиона реке Дрине у том смислу је најважнији задатак у годинама које нам долазе. Вода која се црпи из подземља је јако доброг квалитета, хемијски и бактериолошки исправна, и није потребна посебна прерада воде да би се пустила у употребу.

На терену угроженост изворишта постоји те је потребно предузети конкретније мере заштите како би се извориште заштитило. Подручје је нападнуто неправном градњом. И овим планом се задржава рестриктивна изградња у зони уже санитарне заштите (дозвољено је само градити објекте за потребе водоснабдевања или других комуналних система струја телефон и др.)

Поред овог водоводног система који је од регионалног значаја како за Лозницу тако и за суседне општине, потребно је користити и друге алтернативне системе водоснабдевања свуда где је то могуће. Капацитет Регионалног изворишта водоснабдевања Зеленица и Горње поље, који тренутно обезбеђује 400l/sek и покрива око 80% територије општине Лозница.

На изворишту „Зеленица“ у експлоатацији је осам бунара. Вода се на изворишту захвата из копаних бунара; Пумпама и системом потисних цевовода вода се транспортује до сабирног резервоара. У бунаре су уграђене потопне бунарске пумпе различитих карактеристика. Потисни цевоводи од пумпи су пречника ДН 200 mm. На изворишту се налазе два сабирна цевовода. Један цевовод сакупља воду из бунара „Б-1“, „Б-2“, „Б-3“, „Б- 4“ и „Б-5“, пречника је ДН 350 mm и ДН 300 mm и иде директно у сабирни резервоар, док се други сабирни цевовод, пречника ДН 200 mm и ДН 350 mm спаја у сабирном шахту са цевоводом ДН 500 mm са „Горњег Поља“, одакле према сабирном резервоару одлази једна цев ДН 350 mm. Из бунара „Б-6“ иде потисна цев ДН 200 mm ка сабирном резервоару.

На изворишту „Горње Поље“ у експлоатацији је седам бунара. Вода се на изворишту захвата из копаних бунара; Пумпама и системом потисних цевовода вода се транспортује до сабирног резервоара. У бунаре су уграђене потопне бунарске пумпе различитих карактеристика. У бунарима су уграђене пумпе. Потисни цевоводи од пумпи су пречника ДН 125 mm и ДН 150 mm. Сабирни цевоводи су пречника ДН 300 mm и ДН 500 mm. У шахту непосредно испред сабирног резервоара сабирни цевовод ДН 500 mm са изворишта „Горње Поље“ се спаја са сабирним цевоводом ДН 350 mm са изворишта „Зеленица“, одакле према сабирном резервоару одлази једна цев ДН 350 mm.

• **ЗОНЕ САНИТАРНЕ ЗАШТИТЕ:**

У циљу заштите регионалног изворишта водоснабдевања у Бањи Ковиљачи одређене су зоне санитарне заштите:

- I зона - непосредне заштите (зона строгог надзора)
- II зона - уже заштите (зона ограничења)
- III зона - шире санитарне заштите (зона санитарног осматрања).

○ **I зона - непосредне заштите (зона строгог надзора)**

Према Правилнику о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања (Сл. гласник РС бр. 92/08), I зона санитарне заштите или зона непосредне заштите (зона строгог надзора) представља подручје око водозахватног објекта, које се обезбеђује ограђивањем и где је приступ дозвољен само лицима овлашћеним од стране корисника објекта која су задужена за одржавање и остале интервенције на истом. Ова зона треба да обухвата, у овом случају, простор од најмање 3 m у околини објекта.

Мере предвиђене законом за I зону санитарне заштите, на извориштима "Зеленица" и "Горње поље" у Лозници испоштоване су у потпуности. Ограђивањем изворишта, изградњом бунарских шахти и кућица и организовањем чуварске службе у потпуности је искључена могућност да неко неовлашћен приступи водозахватним објектима.

I зона санитарне заштите изворишта „Зеленица“ успостављена је на парцелама: 1056/1, 1101/3, 1070, 1035/2, 1027/1, 954 и 1136/1, док је за извориште „Горње поље“ на парцелама: 1465/4, 1491/2, 1496, 1521/1, 1530/1 и 3118/3.

Одржавање и коришћење: у простору I зоне - непосредне 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 објеката и постројења, коришћење земљишта или вршење друге делатности,
- постављање уређаја, складиштење опреме и обављање делатности које нису у функцији водоснабдевања,

- кретање возила која су у функцији водоснабдевања ван за то припремљених саобраћајница, одржавање спортова на води и купање људи и животиња, прилаз возила на моторни погон,
- напајање стоке и
- узгајање рибе ради комерцијалног изловљавања.

○ **II зона - уже санитарне заштите (зона ограничења)**

Граница II зоне санитарне заштите утврђена је према природним условима и карактеристикама терена водозахватног објекта (геолошке, геоморфолошке, хидролошке и хидрогеолошке) и успостављена је на простору са ког вода за најмање 50 дана дође до водозахватних објеката.

Граница II зоне дефинисана је преломним тачкама и приказана на графичким прилозима 5, 6, 7 и 9. На графичком прилогу бр. 8 приказане су зоне заштите водоизворишта са координатама преломних тачака.

Овим планом одређена је претежна намена земљишта *Остало зеленило и Површине у зонама заштите са објектима за уклањање*. Правила уређења и грађења су дата у поглављу: 7.6.8. Површине у зонама заштите са објектима за уклањање.

Одржавање и коришћење: 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.

○ **III зона - шире санитарне заштите (зона санитарног осматрања).**

За изворишта "Зеленица" и "Горње поље" трећа зона се одређује на основу члана 15. Правилника о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања (Сл. гласник РС 92/08), и успоставља се у порозној средини међузрнског типа, када је подземна вода са слобоним нивоом и када је водоносна средина покривена повлатним заштитним слојем који умањује утицај загађивача са површине терена. Зона III обухвата простор са ког вода дотиче до водозахватног објекта за најмање 200 дана.

Граница III зоне дефинисана је преломним тачкама и приказана на графичким прилозима 5, 6, 7 и 9. На графичком прилогу бр. 8 приказане су зоне заштите водоизворишта са координатама преломних тачака.

Одржавање и коришћење:

У зони III 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:

- трајно подземно и надземно складиштење опасних материја и материја које се не смеју директно или индиректно уносити у воде;
- производња, превоз и манипулисање опасним материјама и материјама које се не смеју директно или индиректно уносити у воде;
- комерцијално складиштење нафте и нафтних деривата;

- испуштање отпадне воде и воде која је служила за расхлађивање индустријских постројења;
- изградња саобраћајница без канала за одвод атмосферских вода;
- експлоатација нафте, гаса, радиоактивних материја, угља и минералних сировина;
- неконтролисано депоновање комуналног отпада, хаварисаних возила, старих гума и других материја и материјала из којих се могу ослободити загађујуће материје испирањем или цурењем;
- неконтролисано крчење шума;
- изградња и коришћење ваздушне луке;
- површински и подповршински радови, минирање тла, продор у слој који застире подземну воду и одстрањивање слоја који застире водоносни слој, осим ако ти радови нису у функцији водоснабдевања;
- одржавање ауто и мото трка.

• **РЕЗЕРВОАРСКИ ПРОСТОР**

Укупна запремина постојећег резервоарског простора је 630 m^3 . Резервоар код Центра за азил, прва висинска зона, капацитета од 500 m^3 , друга зона резервоар код Санаторијума 50 m^3 и резервоар у Горњој Ковиљачи капацитета 80 m^3 који се користи за снабдевање насеља у Горњој Ковиљачи.

Планирано је да се изгради на локацији изнад Санаторијума за другу висинску зону нови резервоар „Каменолом“ $2 \times 250 \text{ m}^3$. Такође се планира изградња резервоара за остале висинске зоне којих би требало да буде 7. Запремине резервоара за остале висинске зоне би требало да буду од 30 до 50 m^3 по зони што би укупно чинило око 1500 m^3 до краја планског периода.

• **ВОДОВОДНА МРЕЖА**

Дистрибутивна водоводна мрежа је подељена у две висинске зоне снабдевања.

На подручју Бање Ковиљаче у наредном периоду планира се:

- Изградња новог потисног цевовода $\varnothing 800$ од главне црпне станице у Бањи Ковиљачи до главног резервоара на Трешњици у Лозници, са потребним објектима, резервоарима, црпним станицама.
- Изградња новог резервоара „Каменолом“ код Санаторијума у Бањи Ковиљачи капацитета $2 \times 250 \text{ m}^3$ као и изградња црпне станице која ће препумпати воду у тај резервоар и потисног цевовода до резервоара.
- Изградња дистрибутивне водоводне мреже у вишим деловима Бање Ковиљаче како би се решило водоснабдевање планираних садржаја у том подручју.
- Изградња црпне станице у зони Симића потока за источни крак водоснабдевања.
- Реконструкција постојеће водоводне мреже у Бањи Ковиљачи прстенастог типа, планирати да цевовод кроз комплекс Пејак Хандел буде капацитета да је могуће обезбедити већу сигурност у водоснабдевању паралелним вођењем цевовода одговарајућег капацитета.
- Користити савремене материјале за нове цевоводе, а постојеће од чел. поцинкованих и АЦ цеви заменити од ПВЦ или ПЕХД материјала .
- Цевоводе пречника мањих од ДН 100 mm реконструисати цевоводом минималног пречника ДН100 милиметара, како би се задовољили услови о хидрантској мрежи.
- Реконструкција постојеће водоводне мреже у Горњој Ковиљачи као и реконструкција постојећег резервоара и повећање његовог капацитета у склопу тога треба размотрити изградњу црпне станице код бунара у Горњем пољу и потисног цевовода за Г. Ковиљачу како би се иста снабдевала са два правца.
- У склопу водоводне мреже планирати постављање хидраната, чије међусобно растојање не сме бити веће од 80 метара (у густо насељеном делу насеља). Приликом изградњена одговарајућим местима планирати постављене неопходне водоводне арматуре (секторски вентили, ваздушни вентили, муљни испусти итд.).
- Планска опредељења развоја локалног система водоснабдевања заснивају се на поштовању зона санитарне заштите и рационалном коришћењу водних ресурса, као и минималним губицима на дистрибутивној мрежи.

Код пројектовања **црпне станице** треба узети у обзир следеће захтеве:

Локација парцеле за изградњу црпне станице мора бити тако одабрана да се обезбеди несметан довоз грађевинског материјала за грађење и прилаз путничким и теретним возилима. Габарите и облик објекта проценити на основу техничко - технолошких захтева количине воде која ће се пумпати . Такође водити рачуна о растојању од околних објеката и могућности безбедног извођења радова. За потребе снабдевања водом виших делова Б. Ковиљаче потребно је урадити систем водоснабдевања са 7 висинских зона.

Обавезно је постављање најмање два црпна агрегата радни и резервни или више који ће радити у паралелном режиму у зависности од количине воде која је потребно да се транспортује.

Сви објекти са електромоторним погоном морају имати поуздано напајање електричном енергијом.

Унутрашње инсталације пројектовати у складу са технолошким потрошачима и прописима за влажне просторије.

Продирање воде у резервоар спречити одговарајућим мерама хидроизолације, као и изградом дренаже око објекта. Осцилације у температури воде би требало да буду минималне, исто решити потребним укопавањем односно насипањем изнад резервоара. Обезбедити вентилацију резервоара.

Такође је потребно извршити истржне хидрогеолошко-механичке радове терена на коме ће се градити планирани резервоари, одредити носивост тла као и ниво подземних вода. Након завршетка објекта и планирања терена обавезно оградити заштитну зону око резервоара ради онемогућавања приступа незапосленим лицима. Цевовод за испуст и прелив из резервоара решити тако да не угрожава околне објекте. Као реципијент прелива и испуста, користити оближње водотокове или депресије и контролисано испуштати воду како вода неби еродирала тло.

Резервоарски простор треба обликовати тако да вода у резервоару буде у кретању без мртвих зона. Исто обезбедити правилним распоредом улива и излива из резервоара или преградама у резервоару . Потребну запремину резервоара дефинисати Хистограмом потрошње.

Затварачница мора бити пројектована тако да обезбеди смештај све потребне опреме и да буде довољне величине да се може комфортно вршити потребан ремонт. Обезбедити прелив како би се спречило даље повећање нивоа воде изнад одређене коте. У склопу затварачнице оставити простор за смештај пумпи и опреме за друге висинске зоне.

Водовод се мора трасирати тако:

- Да не угрожава постојеће и планиране објекте, као и планиране намене коришћења земљишта,
- Да се поштују прописи који се односе на друге инфраструктурне системе и објекте
- Минимална дубина укопавања цеви водовода је 0,8 m од врха цеви до коте терена, односно тако да цев буде заштићена од дејства мраза и саобраћајног оптерећења
- Минимални пречник уличне водоводне цеви треба да буде $\varnothing 100\text{mm}$ (због противпожарне заштите објекта). Водоводну мрежу градити у прстенастом систему, где је то могуће због повољнијег хидрауличког рада система,
- Водоводне цеви се постављају у рову на слоју песка по 10cm испод и изнад спољне површине цеви,
- Предвидети постављање противпожарних хидраната на прописаном растојању у свему према важећем правилнику о противпожарној заштити. Хидранти треба да буду надземни, видно обележени и постављени тако да увек буду приступачни.
- Притисак у мрежи не би смео да пређе 7 бара због могућих кварова, а ако негде и буде већи предвидети уградњу регулатора притиска.
- Минимално растојање ближе ивице цеви од темеља објекта је 1,50m. Минимално дозвољено растојање при паралелном вођењу са другим инсталацијама износи:
 - међусобно водовод и канализација 0,40m,
 - до електричних и телефонских каблова 0,50m.

- Тежити да водоводне цеви буду изнад канализационих, а испод електричних каблова при укрштању.
- Избор материјала за изградњу водовода као и опрема која се уграђује врши се уз услове и сагласност надлежног Јавног комуналног предузећа, и морају да задовољавају све прописане стандарде и поседује атесте сертификационих кућа које контролишу квалитет истих
- Појас заштите око главних цевовода износи најмање по 2,5m од спољне ивице цеви на обе стране. У појасу заштите није дозвољена изградња објеката, ни вршења радњи које могу загадити воду или угрозити стабилност цевовода.
- Забрањена је изградња објеката и сађење засада над разводном мрежом водовода и канализације. Власник непокретности која се налази испод, изнад или поред комуналних објеката (водовод или канализација) не може обављати радове који би ометали пружање комуналних услуга.
- Прикључење на јавни водовод врши се искључиво према условима које одреди надлежно комунално предузеће
- Водомер мора бити смештен у посебно изграђени шахт и испуњавати прописане стандарде, техничке нормативе и норме квалитета, а поставља се на мах 2,0m од регулационе линије.
- Забрањено је извођење физичке везе градске водоводне мреже са мрежама и урђајима другог изворишта: бунари, хидрофори, пумпе итд.
- Приликом градње цевовода и објеката водовода строго се придржавати прописа о безбедности и здравља на раду

Приликом изградње нових резервоара:

- Нови резервоари и други објекти у систему водоснабдевања могу се планирати према општим условима за изградњу хидротехничких објеката и према условима надлежног водоводног предузећа,
- Обавезно предвидети одговарајуће уређење терена као и формирање непосредне зоне санитарне заштите, према важећем Закону. При озакоњавању не користити алергене нити инвазивне врсте, већ аутохтоне врсте карактеристичне за окружење;
- Забрањено је формирање позајмишта и површинских копова ради обезбеђивања геолошког грађевинског материјала (камена, песка, шљунка и сл.), изузев из ископа на месту предвиђених објеката који ће се искористити при санирању деградираних површина;
- Забрањено је обављање активности које могу довести до продирања и ширења инвазивних врста из окружења;
- Утврдити намену површина и обезбедити максимално очување и унапређење свих постојећих зелених површина од даље деградације, загађивања и пренамене;
- Предвидети забрану испуштања отпадних вода и одлагање свих врста у складу са чланом 3. Закона о управљању отпадом ("Сл. гласник РС", бр. 109/25) према коме се управљање отпадом врши на начин којим се обезбеђује контрола и примена мера смањења; а) загађења вода, ваздуха и земљишта; б) опасности по биљни и животињски свет; в) опасности од настајања удеса, експлозија или пожара; г) негативних утицаја на пределе и природна добра посебних вредности; д) нивоа буке и непријатних мириса;
- Техничком документацијом установити обавезу да након окончања радова треба извршити санирање свих деградираних површина.

7.5.3.2. КАНАЛИСАЊЕ ОТПАДНИХ ВОДА

Проблем одвођења отпадних вода на подручју Бање Ковиљаче је веома акутан.

Тренутно најизраженији проблем лежи у чињеници да се у дринском алувијону у зони Бање Ковиљаче и узводно ка насељу Горња Ковиљача налазе оба изворишта за снабдевање водом за пиће лозничког подручја (Зеленица и Горње поље) за која нису спроведени неопходни радови и мере санитарне заштите који између осталог подразумевају и сакупљање и одвођење отпадних вода загађивача који гравитирају

овим извориштима. Осим тога у вишим брдским деловима Бање Ковиљаче услед интензивне урбанизације која није била праћена изградњом канализационог система, јављају се подручја на којима се отпадне воде из бројних стамбених објеката индивидуално упуштају у неадекватно изведене и водопрпусне септичке јаме, копане бунаре или директно у околне водотоке. Како се ови делови насеља простиру управо по контури изворишта термоминералних вода, где не постоји повлатни водонепропусни слој који би спречио продор загађења у аквифере, оваква пракса је неодржива, најпре у погледу веома израженог нарушавања и деградације животне средине, а потом и имајући у виду значај и потенцијал Бање Ковиљаче као туристичког и балнеолошког центра не само на нивоу општине, већ и на нивоу републике.

У погледу постојећег система, канализациона мрежа бање је изграђена 70-тих година, по техничкој документацији из 60-тих година, и тако покрива значајан део територије насеља, конципирана је по општем систему. И у овом случају се све отпадне воде измешане са атмосферским, сакупљене бањским канализационим системом одводе у реку Дрину без било каквог пречишћавања.

Генералним урбанистичким планом Бање Ковиљаче из 1990. године потпуно је одбачено решење по општем систему канализације и предложено је генерално решење одвођење отпадних вода сепарационим системима.

Предвиђене су две засебне мреже канализације отпадних вода: фекалних и атмосферских. Овакав систем одвођења отпадних вода је делимично у функцији, наиме део атмосферских вода које се прикупљају у неким улицама се одводе без пречишћавања у реципијенте.

Конфигурација терена на којем се простире насеље омогућава углавном гравитационо прикупљање отпадних вода насеља и уливање у изграђени главни колектор у улици Маршала Тита.

Конфигурација терена намеће сепарациони канализациони систем па би постојећу канализациону мрежу требало у будућности третирати као фекалну канализациону мрежу, а атмосферску канализациону мрежу формирати независно. Постојећи главни колектор који је потковичастог облика (1800x1250mm) је делимично засут материјалом па му је смањена пропусна моћ.

У оквиру Пројекта за изградњу постројења за пречишћавање отпадних вода (ППОВ) планирани су следећи појединачни пројекти:

- Изградња потисног цевовода фекалних вода од фекалне црпне станице у Бањи Ковиљачи до будућег ППОВ у Лозници,
- Изградња фекалних црпних станица у Бањи Ковиљачи,
- изградња доводног колектора до фекалне црпне станице у Бањи Ковиљачи.

Планирано је да се изгради колектор по сепаратном систему дуж улице М. Тита (Ø800 mm) који би прихватио фекалне отпадне воде и одвео до ГЦС (главне црпне станице). Такође је планирано да се изграде колектори у планираним саобраћајницама између државног пута и пруге и да се отпадна вода одведе до ГЦС. На простору Б. Ковиљаче не постоји ниједна фекална црпна станица тренутно али је планирано да се изграде следеће црпне станице:

- ЦС Тубићи
- ЦС Зеленица
- ЦС Хандел
- ЦС Центар 2
- ЦС Шињарица
- ГЦС Шињарица.

Изградњом ових црпних станица би се сакупила сва отпадна вода из Б.Ковиљаче и Г. Ковиљаче и довела до главне црпне станице. Сакупљене санитарно фекалне отпадне воде би се евакуисале до локације опредељене за изградњу постројења за пречишћавање отпадних вода које се налази у оквиру ПГР Лознице, а након третмана на њему упустиле у реку Дрину.

Ширина заштитног појаса дуж читаве трасе цевовода износи 5,00 m (по 2,50 m са једне и друге стране цевовода у односу на осу). Ово се односи на фекалну канализацију у зони уже санитарне заштите изворишта као и потисног цевовода фекалне канализације од главне црпне станице до постројења за прераду отпадне воде у Лозници. У овом појасу није дозвољено грађење објеката било које врсте сем путне привреде. Паралелно вођење водова електроенергетике, телефоније, гаса, водовода и др. у односу на колектор дозвољено је на 2,50 m од осе цевовода. Код укрштања са другим инсталацијама обезбедити минимални висински размак од 0,50 m и то под углом од 90° или тупим углом.

Цевоводи у зонама уже санитарне заштите се морају извести од ПЕХД (полиетилена) цеви одговарајућих димензија. Минимална ширина рова у дну треба да буде једнака $D+2*0,30$ m где је D спољашњи пречник цеви. Код дела трасе цевовода који се налази у оквиру регулације улице (путно земљиште) приликом копања рова асфалт, бетон и сл. одбацује се на једну страну или утовара у камионе и одвози на депонију, а земља из ископа на другу. Лево и десно од рова мора се оставити пролаз од најмање 1.0m чиме се постиже то да ископана земља не оптерећује страну рова како неби изазвала обрушавање у ров. Минимална ширина радилишта је 6,00 m. Код већих дубина ископа потребна је и већа ширина радилишта. На делу где ће се поставити потисни цевовод може се у исти ров поставити и гравитациони. За цевовод који је трасиран ван појаса регулације улице (дворишта, баште, њиве) приликом копања рова први слојеви хумуса се одбацују на једну страну а земља на другу. У земљишту у коме постоји опасност од обрушавања, или ако се састоји од финог песка и шљунка, обавезна је подграда и то од дрвене гарђе за мање дубине или од челичне (Крингс-вербау оплате) за веће дубине.

При проласку испод пута, колектор поставити у заштитну челичну цев већег пречника, при чему растојање од коловоза до ивице облоге цеви не сме бити мање од 2,00 m. Код делова трасе који пролазе испод природних водотока цевовод штитити бетонским цевима при чему минимално растојање од дна потока до ивице заштитне цеви мора бити веће од 0,50 m. На деловима трасе на којима ће се цевовод наћи испод нивоа подземне воде потребно је исти заштитити анкер блоковима од испливавања, такође проверити носивост терена у близини црпне станице које је мочварног типа. Због аксијалних сила које настају у хоризонталним или вертикалним скретањима, предвидети анкер блокове који ће преузети исте и пренети на тло. **Обратити посебну пажњу на водопрпусност цевовода с обзиром да се исти налази у зони уже санитарне заштите.**

Канализација се мора трасирати тако:

- Да не угрожава постојеће и планиране објекте, као и планиране намене коришћења земљишта
- Да се поштују прописи који се односе на друге инфраструктурне системе и објекте
- Колекторе за сакупљање и одвођење фекални отпадних вода трасирати дуж осовине саобраћајнице, а водовод на супротној страни у односи на колекторе атмосферских вода.
- Максимална дубина укопавања колектора канализационе мрежа је 6 m. Минимална дубина треба да буде таква да цевовод буде безбедан у односу на темена оптерећења.
- Канализационе цеви се постављају у рову на слоју песка по 10 cm испод и изнад спољне површине цеви.
- Ревизиона окна морају се постављати на:
 - местима споја два колектора (цевовода)
 - ако се мења правац колектора (цевовода) који спроводи фекалну отпадну воду и на правцима на растојању највише 160D
 - при промени пречника колектора (цевовода).
- Ревизиона окна се граде од готових бетонских или армирано-бетонских прстенова са конусним завршецима. Спојеви између прстенова се малтеришу цементним малтером са унутрашње стране. Продори цеви кроз зидове шахта морају се омалтерисати цементним малтером. У дну шахта се изводи кинета у бетону МБ20.

- Поклопци ревизионих шахтова са оквиром су од ливеног гвожђа или дуктилног лива, класе оптерећења сходно локацији, а постављају се на бетону МБ20 или бетонском прстену.
- Гранично ревизионо окно извести 1,5 m унутар регулационе линије и у истом извршити каскадирање. Прикључке из ревизионог окна до канализационе мреже извести падом од 2 – 6 %, управно на улични канал, искључиво у правој линији, без хоризонталних и вертикалних прелома.
- У правцу тока не сме се ни код једне врсте цевовода за прикупљање и одвођење отпадних вода вршити прелаз са већег на мањи пречник колектора.
- Минимални пречник уличне фекалне канализације је Ø200mm, а кућног прикључка је Ø150mm.
- Главне одводнике из објекта, где год је то могуће, по правој линији одвести из објекта ка уличној канализацији.
- У деловима града где је каналисање извршено по сепарационом систему забрањено је увођење фекалних отпадних вода у колекторе атмосферских вода.
- У деловима града где је каналисање извршено по сепарационом систему забрањено је увођење атмосферске воде у колекторе фекалних вода.
- Квалитет отпадних вода које се испуштају у канализациони систем мора да одговара Правилнику о техничким и санитарним условима за испуштање отпадних вода у градску канализацију.
- При испуштању индустријских отпадних вода у систем градске канализације, уколико је потребно, предтретманом довести квалитет индустријских отпадних вода на ниво квалитета отпадних вода из домаћинства.
- Прикључење гаража, сервиса моторних возила и других објеката, који продукују отпадну воду са садржајем уља, масти, нафтних деривата вршити преко таложника и сепаратора уља и масти.
- Код пројектовања и изградње обавезно је поштовање и примена свих важећих техничких прописа и норматива из ове области.
- Постојеће постројење реконструисати да по капацитету и по ефикасности може да задовољи потрошњу за пројектни период.
- Квалитет воде који се испушта у реципијент мора да одговара Правилнику и не сме да буде квалитета нижег него у реципијенту.

Септичке јаме се граде као водонепропусни објекти за пречишћавање отпадних вода.

- Септичке јаме као водонепропусни објекти служе само за привремено одлагање отпадних вода јер се оне морају редовно празнити црпљењем њиховог садржаја и његовим одношењем на одговарајућу локацију (систем за пречишћавање отпадних материја).
- Септичке јаме поставити: мин. 2m од оgrade комплекса; мин. 5m од објекта; мин. 10m од регулационе линије; и мин. 20m од бунара
- Септичке јаме као водонепропусни објекти у којима се врши и пречишћавање отпадних вода су прелазно решење за локалну санитацију на нивоу домаћинства или комплекса, до изградње канализационе мреже насеља.
- Ефлуент из ових септичких јама може се пуштати у подземље (упијајући бунари, подземна иригација) и у реципијенте који обезбеђују висок степен разблажења.
- У њима се обавља процес анаеробног разлагања органских чврстих материја. Ове материје се распадају на дну танка стварајући гасове који се пењу на површину и са собом носе фину суспензију која једним делом поново пада на дно јаме а другим делом одлази из јаме заједно са исталоженом каналском водом. За уклањање и овог материјала препоручују се септичке јаме са две па и три коморе.
- Дубина септичке јаме треба да буде у границама 1,25—2,0 m. а однос ширине према дужини да се креће од 1:2 до 1:4. Најмања запремина септичке јаме износи 1.500 lit. За мање септичке јаме препоручује се септичка јама са 2 коморе с тим да прва комора износи 2/3 укупне запремине. Веће септичке јаме се могу градити са више комора (3—4), од којих прва захвата око 1/2 укупне запремине. Минимална запремина прве коморе износи 2000 lit.

Септичке јаме треба да одговарају следећим условима:

1. Улив и излив, у септичкој јами ширине до 1,25 m, могу се изграђивати са цевима или у виду вертикалних преграда. Код улива и излива са фазонским комадом у виду Т-рачве, доњи део рачве треба да буде уроњен испод површине течности око 45cm а горњи део да око 20cm надвисује горњу површину масне коре.
2. Кота дна уливне цеви не сме бити испод нивоа течности у јами нити више од 5cm изнад нивоа.
3. Брзина дотока испред јаме не сме бити већа од 1,0 m/sec.
4. За јаме ширине веће од 1,25m улив и излив може бити уређен са два или више фазонских комада у виду Т-рачви које морају бити одозго приступачне.
5. Септичке јаме које се налазе у близини објекта морају по правилу бити покривене док се оне које су удаљене од објекта могу изводити непокривене али обавезно ограђене.
6. Покривене септичке јаме треба да имају вентилацију за одвођење гасова који могу бити експлозивни. Код мањих јама покривање се може обезбедити монтажним елементима (бетон, дрво...).
7. Пражњење јама, по правилу, треба да се врши сваких 6 месеци. При томе увек треба остављати мање количине садржине у циљу бржег сазревања новог наталоженог муља (мах. 20%). Материјал извађен из јаме мањих постројења одвози се цистернама а из већих се одвози на лагуне или поља за сушење муља.
8. Количина воде коју треба узети у обзир при одређивању капацитета септичких јама прорачунава се с обзиром на број становника или број и врсту санитарних уређаја односно изливних места. Минимална количина воде за поједине стамбене зграде треба да износи 150 lit/становнику на дан.

7.5.3.3. АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА

Фекалну и атмосферску канализациону мрежу треба раздвојити јер је са једне стране тотално нерационално пречишћавати измешане отпадне и незагађене атмосферске воде, а са друге стране атмосферске воде доводе до веома великог разблажења отпадних вода што нарушава рад постројења за пречишћавање отпадних вода. Такође је важно нагласити да је нерационално и беспотребно сакупљати и одводити атмосферским колекторима веома великих пречника све метеорске воде које се стварају на подручју насеља до једне јединствене локације, с обзиром да у свим насељима постоји могућност парцијалног сакупљања, одвођења и испуштања незагађених атмосферских вода на више пунктова, тј. најкраћим путем до оближњих реципијената. Предвиђене су дакле две засебне мреже канализације отпадних вода: фекалних и атмосферских. Трансформација општег система у сепарациони се мора спроводити поступно и од реципијента ка секундарним каналима.

С обзиром на тренутно стање потребно је уредити идејни пројекат одвођења кишних вода за урбани део територије бање. У том пројекту би били дефинисани правци примарне и секундарне мреже. Такође је потребно сагледати стање постојећег колектора (1800x1250) као и колектора нижег ранга. Потребно је прећи на сепаратни систем канализације у целости јер за то има техничких могућности. Сливна подручја су приказана у документацији плана. Приликом реконструкције улица потребно је сагледати могућност одвођења кишних вода. Потребно је направити приоритете и стварати могућности канализације према приоритетима. Приликом изградње кишне канализације користити цевни материјал који одговара условима за конкретну ситуацију (ПВЦ, ПЕХД или бетонске цеви). Неопходно је да брзине воде у цевоводу буду такве да не нарушавају квалитет цевовода тј. да буду у границама које препоручују произвођачи. Потребно је обезбедити потребан број ревизионих отвора који могу бити од префабрикованих елемената или ливени на лицу места. Улив у реципијент обезбедити да не еродира исти. Приликом израде документације користити параметар интензитета кише од $u=150 \text{ l/s/ha}$.

Обавезно је све канале уз саобраћајнице, јаруге и водотокове као и њихове обале одржавати и чистити од смећа, високог растиња, вегетације. Забрањено је исте

затрпавати, преграђивати или било како ометати проток воде. Није дозвољено зацењвање канала и јаруга без сагласности надлежног управљача.

Атмосферске воде са условно чистих површина (кровови, надстрешнице) могу се без претходног пречишћавања слободно испуштати у околне зелене површине у оквиру сопствене парцеле. Воде са површина са индивидуалном стамбеном изградњом и зелених површина које су у контакту са постојећим јаругама, каналима и водотоцима се одводе директно у њих.

Код осталих објеката: хотели, паркинг простори, главне саобраћајнице треба се придржавати следећег:

- Минимални пречник цевовода уличне атмосферске канализације је $\varnothing 300\text{mm}$.
- Прикључење кишних и дренажних вода објеката извршити преко таложника пре граничног ревизионог силаза.
- Уколико у близини објеката не постоји улична атмосферска канализација, прикупљене атмосферске воде са локације се могу упустити у отворене канале поред саобраћајница или у затрављене површине у оквиру локације.
- За одвођење атмосферских вода са површина са стационарним саобраћајем (паркинг простори, бензинске станице, ауто-перионице, и др.) пре испуста у одводник атмосферске отпадне воде предвидети уређај за пречишћавање ових вода (таложник, сепаратор уља и масти).
- Пре испуста у реципијент одводника који спроводе атмосферске отпадне воде предвидети изградњу посебног објекта за таложење.
- При проласку цевовода испод нерегулисаног дна водотока исти мора бити минимум 1,5 m од дна са предвиђеном заштитом од ерозионог дејства воде и видно обележен ознакама ван речног тока
- Приликом изградње цевовода атмосферске канализације важе иста правила као и код цевовода фекалне канализације.

7.5.3.4. ХИДРОГРАФСКА МРЕЖА - ОДБРАНА ОД ПОПЛАВА

Заштита терена од штетног дејства вода претежно површинских али и подземних представља важан део стратегије јединственог управљања водама и због тога треба посветити посебну пажњу у планирању. Регулисање површинских водотокова подразумева регулацију водотокова, антиерозионе радове у сливном подручју као и кишну канализацију у урбаним срединама. Реципијент за све потоке је река Дрина. Корито реке Дрине пролази кроз алувијалне наносе шљунка и песка па због велике потискујуће снаге воде дно и обале су често нападнуте и долази до ерозије материјала и до таложења на појединим низводним деоницама. Дрина је међудржавни водоток те се о њој старају водопривредне организације двеју држава. За сваку интервенцију у подручју водотока потребно је добити сагласност и друге стране. Рачунске стогодишње воде процењене су на $5140\text{m}^3/\text{s}$, хиљаду годишње воде су $6950\text{m}^3/\text{s}$. Забележен протицај 1968 год. износио је $4900\text{m}^3/\text{s}$, а забележени минимум је $45\text{m}^3/\text{s}$., максимални забележени притицај је из 1896 год. који је износио $9000\text{m}^3/\text{s}$.

На подручју насеља Бања Ковиљача изведени су радови на делимичној регулацији реке Дрине као и регулацији потока који се уливају у реку Дрину, а налазе се на територији КО Бања Ковиљача. Десна обала реке Дрине регулисана је од Козлучког навоза низводно, све у обухвату ПГР Бање Ковиљаче, па све до иза улива реке Штире у Дрину који се налази на територији Лознице.

Поред насипа је изграђена саобраћајница, обилазни пут око Лознице и Бање Ковиљаче. Узводно од Козлучког навоза на потезу Горње Ковиљаче и изворишта Горње поље, предвиђена је изградња нижег насипа за одбрану приобаља од двогодишњих великих вода реке Дрине. На овај начин биће заштићен и постојећи Ауто-камп, као и већ изграђена домаћинства и будући објекти, а и само извориште Горње поље. Ауто-камп је заштићен од непосредног дејства реке изградњом обалоутврде чиме је обала стабилизована и може се користити у туристичке сврхе. Изградњом насипа уз постојеће осигурање обале омогућава се и формирање туристичко рекреационе зоне у овом делу Бање Ковиљаче.

Потоци који се сливају са Гучева и који пролазе кроз Бању Ковиљачу, а уливају се у реку Дрину су такође делимично регулисани (Симића поток, Цигански поток, Дубоки поток, као и Црвени поток који се налази на територији Горње Ковиљаче).

| Н° | Регулисани водотоци | дужина (м) |
|---|---------------------|------------------|
| 1 | Река Дрина | 5.200,00 |
| 2 | Црвени поток | 717,00 |
| 3 | Цигански поток | 613,00 |
| 4 | Дубоки поток | 1.055,00 |
| 5 | Симића поток | 1.662,00 |
| 6 | Вискозин канал | 880,00 |
| Укупно дужина регулисаних водотокова : | | 10.127,00 |

Дужина нерегулисаних водотока у Б. Ковиљачи је 15,8 km и део Дрине у дужини од 5,3 km. Укупна дужина реке Дрине кроз Б.Ковиљачу је 10,5 km.

Попречни профили ових потока су трапезног облика.

Изведене обалоутврде приказане су на графичком прилогу План хидротехничке инфраструктуре (хидрографска мрежа).

У наредном периоду неопходно је постојеће обалоутврде одржавати и изграђивати нове у складу са развојним плановима ЈВП Србијаводе.

У току су договори око уређења доњег тока реке Дрине које подразумева вишенаменско коришћење реке (туристичко рекреативне, хидромелиорационе и енергетско коришћење). Ови договори као и реализација њихова ће утицати на стварање потенцијално нових могућности у режиму коришћења реке Дрине, поготову изградња каскадне електране ХЕ "Козлук".

Посебни услови изградње и заштите од вода и водног земљишта:

1. Код пројектовања радова и објеката који могу да утичу на режим вода и обрнуто, обавезно је прибављање воднох аката прописаних одредбама Закона о водама;
2. Код изградње објекта који се укрштају са водоточима (мостови, пропусти, гасоводи, цевоводи, кабловски водово...) обавезна је израда техничких решења којима ће се на рационалан и економичан начин остварити несметан режим протицања и евакуације великих вода приликом изградње објекта.
3. За све врсте објеката обавезна је израда техничких решења којима ће се на рационалан и економичан начин остварити: заштита људи и добара од штетног дејства вода (водотока I и II реда); унапред спречити извођење радова и објеката који би погоршали водни режим у водном земљишту водотока; предвидети коридоре за службе и механизацију за спровођење одбране од поплава; предвидети решавање имовинско правних односа у водном земљишту.
4. Обавезно је спровести прчишћавање или предтретман отпадних вода пре испуштања у јавну канализацију или површинске водотокове.
5. Локацијске услове издавати на бази усвојених планских решења и издатих водних услова.
6. Уколико подручје овог Плана или дела Плана буде проглашено као водно земљиште (у складу са чланом 11. Закона о водама) или као ерозионо подручје (у складу са чланом 61. Закона о водама), потребно је извршити усклађивање (измену и допуну) Плана уношењем аката и докумената вишег реда, који се односе на подучје обухвата Плана.

7.5.4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

На подручју Плана генералне регулације Бање Ковиљаче лоцирана је дигитална телефонска крајња централа (у даљем тексту КЦ) Бања Ковиљача која припада ЧЦ (чворној централи) Лозница - мрежна група Шабац, као и периферна централа ИС (Истурени Степен) Горња Ковиљача. КЦ Бања Коциљача је са ЧЦ Лозница повезана са два спољна пута: коаксијалним и оптичким каблом, а са периферном централом ИС Горња Ковиљача оптичким каблом.

На подручју плана Бање Ковиљаче постоји 6 кабловских подручја, укупног капацитета каблова 6500 пари.

Пошто се планира да у наредном периоду, потребно да се изврши децентрализација приступне мреже са циљем да се максимално приближи корисницима, како би се пружиле што квалитетније услуге нарочито у пружању услуга преноса података и телевизије. Планира се изградња оптичких каблова до ново планираних приступних чворова и уређаја (MSAN, и mini IPAN), као и што више оптичких каблова до појединих корисника, који буду исказали потребу за услугама које омогућују оптички каблови.

Постојећи објекти и мрежа каблова на посматраном подручју који су потенцијално угрожени изградњом планираних нових саобраћајних коридора или неких других објеката, односно реконструкцијом постојећих, морају бити адекватно заштићени пројектима измештања постојећих кабловских релација односно других објеката. Доношењем новог планског документа не сме се ограничити нити онемогућити приступ, односно службеност пролаза парцелама са телекомуникационом инфраструктуром.

Приликом израде пројеката за изградњу нових и реконструкцију постојећих саобраћајница, као и осталих објеката, неопходно је у склопу главног пројекта детаљно обрадити техничко решење мера заштите односно измештања телекомуникационих каблова на локацијама колизија.

Међумесни оптички каблови планирани су уз постојећу путну инфраструктуру.

Током изградње телекомуникационе мреже и објеката, потребно је уважавати следећа правила:

- Планиране МСАН изградити у склопу грађевинских објеката (indoor) или као слободностojeће објекте (outdoor). За смештај опреме МСАН потребно је обезбедити простор од 15-25 m² (indoor) и око 10 m² (outdoor) варијанта;
- Просторија треба да се налази у приземљу објекта (indoor);
- мора имати несметан директан приступ споља (indoor);
- Потребно је обезбедити адекватно напајање МСАН;
- Потребо је извести уземљење МСАН;
- Кроз просторију МСАН не смеју да пролазе топоводне, канализационе и водоводне инсталације.
- За IPAN типа indoor обезбедити техничку просторију за монтажу телекомуникационе опреме, која треба да буде величине 10-15 m² и висине 2,6-2,8 m, а ако су IPAN-и предвиђени за спољну монтажу, тј. типа outdoor, онда треба обезбедити простор у јавној површини величине 6 m². За потребе мини IPAN уређаја типа outdoor треба обезбедити простор у јавној површини величине 4-6 m²
- Целокупна телекомуникациона мрежа мора бити каблирана, до телефонских извода;
- Уколико техничке могућности не дозвољавају изградњу подземних каблова исте извести надземно.
- Дубина полагања ТК вода мора бити најмање 0,8 m;
- Цеви за телекомуникациону канализацију полагати у рову преко слоја песка дебљине 0,1 m. Дубина рова за постављање телекомуникационе канализације у тротоару је 1,10 m, а у коловозу 1,30 m.

- Растојање планираних каблова од остале постојеће инфраструктуре мора бити према прибављеним условима, а од планиране инфраструктуре према важећим прописима;
- Телекомуникациону мрежу полагати у зеленим површинама поред тротоара и коловоза, или испод тротоара на растојању најмање 0,5m од регулационе линије;
- При укрштању са саобраћајницом кабл мора бити постављен у заштитну цев, а угао укрштања треба да буде 90°;
- При паралелном вођењу са електроенергетским кабловима, најмање растојање мора бити 0,5 m за каблове напона 1 kV и 10 kV, односно 1 m за каблове напона 35 kV;
- При укрштању са енергетским кабловима најмање растојање мора бити веће од 0,5 m, а угао укрштања треба да буде у насељеним местима најмање 300, по могућству што ближе 900, а ван насељених места најмање 450. Телекомуникациони кабл се полаже изнад енергетских каблова;
- Уколико не могу да се постигну размаци из претходно наведене две тачке на тим местима се енергетски кабл провлачи кроз заштитну цев, али и тада размак не сме да буде мањи од 0,3 m;
- При паралелном вођењу са цевима водовода, канализације, гасовода и топловода најмање растојање мора бити 1,0 m. При укрштању, најмање растојање мора бити 0,5 m. Угао укрштања треба да буде 90°;
- Телекомуникациони каблови који служе искључиво за потребе електродистрибуције могу да се полажу у исти ров са енергетским кабловима, на најмањем размаку који се прорачуном покаже задовољавајући, али не мањем од 0,2 m;
- Телекомуникациону мрежу градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима;
- На прелазу испод коловоза саобраћајница као и на свим оним местима где се телекомуникациони каблови уводе у објекте, телекомуникационе каблове поставити кроз заштитне цеви;
- Базне радио-станице и радио–релејне станице са припадајућим антенским системима и инфраструктуром градити по техничким препорукама и светским стандардима из ове обалсти, а непосредни простор око антенског стуба оградити (100 m²) и спречити блиску изградњу која ће смањити ефикасност функционисања (умањити или спречити сигнал);
- У случају изградње антенског стуба и базне станице на неповољним/условно стабилним или нестабилним теренима обавезно је претходно геотехничко истраживање;
- Приликом одабира локације за базне радио станице и радио релејне станице придржавати се мера заштите дефинисаних у поглављу 2.6. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ, наслов Заштита од нејонизујућих зрачења.
- Колски приступ се планира изградњом приступног пута најмање ширине 3,00 m до најближе саобраћајнице,
- У циљу неометаног рада радио – релејне везе дуж трасе обезбедити слободан коридор, односно, неопходно је да просторна зона цилиндричног облика полупречника II Френелове зоне, на траси буде слободна од препрека.

• **Мобилна телефонија**

На подручју обухваћеном Планом, могуће је постављање антенских стубова и сличних инфраструктурних уређаја и спарава, уз услов да њихова укупна висина не премашује 35 m. У случају када се антенски стубови и слични инфраструктурни уређаји и справе постављају на објекте високоградње њихова висина не сме прелазити 5 m. Антенски пријемници/предајници у преносним мрежама, радиорелејна, телевизијска, радијске и остале станице могу поставити у подручју обухваћеном Планом на постојеће и планиране објекте, под условом да величином и обликом не наруше евентуалне изложене визууре, те да се одговарајућим елаборатом о утицају на животну средину

докаже да нарочито електромагнетно зрачење неће штетно утицати на здравље људи и осталих живих бића.

За базне радиостанице са антенама постављеним на слободностојећи антенски стуб (на тлу) дефинише се дозвољена удаљеност од стамбених објеката и од зоне изградње стамбених објеката и то:

- вредност висине стуба (без носача антетне и антене) за стубове висине до 30 m,
- вредност од 30 m за стубове висине преко 30 m.

7.5.5. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ТОПЛИФИКАЦИЈУ И ГАСИФИКАЦИЈУ

ЈКП „Топлана-Лозница“ поседује капацитете за прикључење нових објеката који се налазе у непосредној близини постојећих инсталација топловода. Постојећа инсталација топловода је изграђена у зони Бањског парка и непосредном окружењу.

Значајније веће подручје је покривено инсталацијама гаса. Тако да је већи изграђеног подручја Бање Ковиљаче покривен инсталацијама топлификације, односно гасификације.

Планира се проширење мреже на подручје Горње Ковиљаче и на подручје планиране изградње северно и западно од пруге, као и на подручје планиране изградње на падинама Гучева.

Правила грађења за топлификацију

Од котларница до потрошача топлотна енергија се транспортује вреловодним дистрибутивним системом од предизолованих цеви бесканално положени у земљу.

1. Цевовод прималног и секундарног развода водити пдземно осим у случајевима немогућности подземног вођења.
2. Цевну мрежу и градити кроз површине јавне намене, зеленим површинама, тротоарима и улицама и на потребним местима изградити ПП шахте за прикључење.
3. Линија прикључења потрошача на етажерима уличне линије, водити кроз јавне површине и улазити у парцеле у влашнштву потрошача.
4. Дубина укопавања главних уличних линија је 0,8-2 m у односу на горњу ивицу изолације цевовода.
5. Дубина укопавања прикључака потрошача је 0,6-1,5 m у односу на горњи ивицу изолације цевовода.
6. Минимално светло растојање вреловодне цеви од осталих линиских инсталација је 0,2-0,3 m.
7. Ширина потребне заштитне зоне у односу на спољни омотач цеви минимално 2m.
8. Објекти индивидуалног и колективног становања и пословне намене имају сопствену топлотну подстаницу, са мерно-регулационом опремом и сопственим прикључком на уличну линију.
9. Могуће је више објеката индивидуалног, колективног становања и пословне намене прикључити на једну заједничку подстаницу, при чему се од ње према објектима изграђује мрежа секундарног развода у складу са енергетско техничким условима ЈП ТОПЛИФИКАЦИЈА.
10. Потребно је у просторији сваке топлотне подстанице обезбедити прикључак на воду и фекалну канализацију и прикључак на електричну енергију.
11. При пројектовању топлотних подстаница тежити техничком решењу један власник једна подстаница.
12. За подстанице у зонама колективног становања и јавних објеката обезбедити несметан прилаз подстаницама за приступ одржававању.
13. При изради техничке документације обратити се за техничке услове овлашћеном дистрибутеру торлотне енергије.

Правила грађења за гасификацију

○ **Гасовод средњег притиска (до 16 бара)**

Полагање цеви

Полагање гасовода испод саобраћајница и железничких пруга или водотокова може се изводити сходно условима надлежних институција на један од следећих начина:

- прокоповањем (са заштитном цеви или без заштитне цеви, са бетонском плочом),
- подбушивањем (са или без заштитне цеви) и
- диригованим бушењем.

Гасовод мора бити заштићен од подлокавања, плављења, нестабилног тла, одрона земље и других опасности које могу условити померање или додатно оптерећење цеви.

Надземни делови гасовода и његови саставни делови који нису ограђени морају бити заштићени од непосредног оштећења ако то захтевају посебни услови.

За спречавање недозвољених напрезања у положеним гасоводима ров се мора тако припремити да гасовод не трпи никаква накнадна оптерећења.

За неносива тла или тла са подземним водама, гасовод мора бити осигуран од потапања или израњања, ако је потребно.

На деоницама с нагибом терена, на траси гасовода морају се предвидети посебне мере против дренажног деловања гасоводног рова. На обронцима брда се применом одговарајућих мера мора спречити клизање тла и гасовода.

Прелаз гасовода преко водотока и подводних терена

Цеви испод канала, река односно токова положити на дубину у складу са захтевима из пројектне документације. Гасовод при прелазу водотока може се положити у бетонску колону или се препрека савладава подбушивањем. При полагању гасовода у подводним теренима потребно је обезбедити се од испливавања применом одговарајућих мера.

○ **Мерно–регулационе станице**

Локација МРС није планирана овим планом. Уколико се укаже потреба за изградњом МРС погодне локације су у оквиру намене пословање и услуге у зонама 7 и 3, али могуће су и друге зоне према општим правилима за изградњу ових објеката.

Захтеви који се односе на план станице зависе од карактеристике локације и типа станице, али свака станица мора бити пројектована тако да:

- може делимично и у целости да се искључи затварањем одређеног броја запорних органа;
- буде дугорочно обезбеђен ефикасан рад у свим временским условима;
- не трпи од последица слегања објекта, корозије и других штетних утицаја;
- послови одржавања могу да се обављају без прекида протока гаса; и
- буде онемогућено неовлашћено руковање уређајима у станици.

Мерне, регулационе и мерно-регулационе станице (у даљем тексту: МРС) са пратећим инсталацијама, могу бити изграђене у грађевинском (зиданом или монтажном) објекту или на отвореном простору.

Мерно-регулационе станице морају бити ограђене како би се спречио приступ неовлашћеним лицима. Ограда мора бити висине најмање 2 m и обухватати зоне опасности.

МРС мора имати бетонску стазу и плато (са или без темељних греда) за саму станицу и улазна врата у оквиру ограде.

ГМРС мора имати врата, капију ширине 3,5 m, приступни пут до објекта за прилаз ватрогасног возила.

Детаљи заштите од пожара дефинишу се у Пројекту заштите од пожара, који је саставни део главног пројекта гасоводног система – у овом случају МРС.

Мерно-регулационе станице могу да се изграде и уз зид грађевинског објекта, с тим што кров и зид грађевинског објекта не смеју пропуштати природни гас, не смеју имати отворе (обухваћене зонама опасности) и у случају пожара морају издржати један час. МРС се не смеју градити на крову. Опрема ГМРС може се сместити у метални контејнер.

Посебну пажњу треба обратити на постављање мерних инструмената (манометара и термометара), мерила и коректора протока гаса, како би се обезбедило несметано читавање мерних величина и замена мерних инструмената, мерила протока и коректора, као и замена уложака филтера.

Бетонски плато око МРС смештених у лимену кућицу треба да буде широк мин 1 m.

Услови за буку

Станице које се граде у стамбеним четвртима морају задовољити локалне прописе урбаниста у погледу буке, односно Закон о заштити животне средине ("Сл. гласник РС", бр. 135/04, 36/09, 36/09 - др. закон, 72/09 - др. закон, 43/11 - одлука УС, 14/16, 76/18, 95/18 - др. закон, 95/18 - др. закон и 94/24 - др. закон) и Уредба о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини ("Сл.гласник РС", бр. 75/10).

Пројекти ГМРС капацитета већег од 30.000 См³/х морају имати посебно обрађен прорачун буке и мере заштите за снижавање нивоа буке. До објављивања српских прописа пројектанти су дужни да се придржавају немачког прописа Г 494.

Ниво буке мерен на огради станице (ако је изграђена на отвореном) или на спољашњем зиду станице (ако је у згради или кућици) не сме прећи вредност од 70 dB за индустријско подручје, односно 50 dB за стамбене четврти.

○ Дистрибутивни гасовод ниског притиска

- Дистрибутивна гасоводна мрежа се, ради сигурности у снабдевању природним гасом, а и ради евентуалних интервенција приликом одржавања и потребе искључења у случају екстремних ситуација, пројектује тако да се преко секцијских вентила дели у више одвојивих целина (блокова), што се дефинише пројектом.
- За цеви гасовода пречника већих од DN90 дозвољено је чеоно спајање („заваривање“), док је за гасоводе до спољног пречника DN90 обавезно спајање помоћу фитинга (електрофузионо заваривање).
- Гасовод се полаже у ров, ширине 50 cm+D, где је D пречник гасовода.
- Ров се копа без разупирања, с тим што се у тлу са лошим карактеристикама ископ врши са бочним страницама у нагибу;
- Ископ рова се врши ручно или машински, у зависности од постојећих објеката и инсталација на траси. Уколико траса планираних радова иде по постојећим инсталацијама, на тим деоницама је предвиђен ручни ископ;
- Да би се утврдило стварно стање и позиција подземних инсталација претходно се врши плицовање трасе;
- Укрштање дистрибутивног гасовода са саобраћајницама, врши се полагањем гасовода у заштитну цев, односно канал.
- При укрштању гасовода са саобраћајницама – коловозом, укрштање се врши под углом од 60° - 90° (члан 19. Правилника о техничким нормативима за пројектовање и полагање дистрибутивног гасовода од РЕ цеви за радни притисак од 4 bar)
- При укрштању дистрибутивног гасовода са саобраћајницама, прелази важнијих саобраћајница ће се, у највећем броју случајева, вршити подбушивањем, док ће се остале саобраћајнице, у зависности од услова на терену, бити подбушене или прокопане у зависности и од услова надлежних предузећа;
- При паралелном вођењу дистрибутивног гасовода са подземним водовима, минимално светло растојање износи 40 cm (члан 5. Правилника о техничким нормативима за пројектовање и полагање дистрибутивног гасовода од РЕ цеви за радни притисак од 4 bar), а изузетно може бити и мање, али најмање 20 cm.
- При укрштању дистрибутивног гасовода са подземним водовима, минимално светло растојање 20 cm, а при вођењу гасовода поред темеља, 1.0 m;
- Када се гасовод поставља не нестабилном тлу, на клизиштима, на терену са подземним водама, односно када постоји могућност померања или додатног оптерећења односно оштећења гасовода, морају се предвидети посебне мере за заштиту цевовода.

- Затрпавање рова се врши ручно са полагањем цеви на слој песка од 10cm, а затим се положена цев затрпава песком до висине од минимално 15cm. Преостали део рова се попуњава шљунком и земљом из ископа у слојевима 20-30cm са набијањем.
- На 30 cm од горње ивице рова поставља се жута упозоравајућа трака са знаком «ГАС» и поставља дуж целе трасе.
- По завршеном полагању у ров, а пре затрпавања рова, гасовод са свом пратећом опремом се мора снимити по закону о катастру водова и подземних инсталација и унети у пројекат изведеног стања.
- Затрпавање рова се врши у што краћем времену после полагања гасовода и геодетског снимања. Пре коначног затрпавања рова, потребно је делимично попунити ров, тако да се положени гасовод одмах заштити од сунчевог зрачења.
- Обележавање гасовода се врши бетонским стубићима са уграђеном месинганом плочицом на којој је утиснуто упозорење «ГАСОВОД». Стубићи се постављају на сваком темену и на свим правцима на међусобном растојању од 50 m. Темељи за стубиће су димензија 15x12x40 cm.
- Уколико се појаве случајеви који нису били унапред познати, треба их решавати на лицу места на бази прописа, техничких услова и детаља из пројекта и уз сагласност одговорног пројектанта.
- Дистрибутивни гасоводи се по правилу полажу испод површине земље. У изузетним случајевима, могу се полагати и надземно, уз предузимање посебних мера заштите од механичких оштећења и температурних утицаја;
- Нивелета гасовода треба да прати нивелету терена што омогућава особина савитљивости полиетиленских цеви.
- Дубина укопавања дистрибутивног гасовода износи 0.8-1.0 m, у зависности од услова терена. У изузетним случајевима, дубина укопавања може да буде и 0.5 m, под условом да се предузму додатне мере заштите.
- У изузетним случајевима, где није могуће испоштовати сигурносна растојања од других инсталација, гасовод се води испод коловоза, уз повећану дубину укопавања. Дубина укопавања дистрибутивног гасовода у коловозу је минимално 1.3 m до горње ивице цеви.
- Минимална дубина укопавања при укрштању дистрибутивног гасовода са:
 - Железничким пругама, износи 1.5 m, рачунајући од горње ивице заштитне цеви до горње ивице прага;
 - Индустијским колосецима, износи 1.0 m;
 - Путевима и улицама, износи 1.0 m.

7.6. ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛИХ НАМЕНА

Правила уређења и грађења за површине осталих намена дефинисана су према зонама са истим правилима уређења и грађења и усмеравајућа су за даљу планску разраду.

Приликом спровођења плана, поред правила грађења која су прописана у овом поглављу (7.6. Правила изградње површина и објекта осталих намена), обавезно се примењују правила и мере заштите из поглавља 2.1. Услови и мере заштите културног наслеђа, за:

- објекте који су у режиму заштите (непокретна културна добра, добра која уживају предходну заштиту),
- објекте и површине који се налазе у зонама I, II, III и IV заштите културног наслеђа и
- површине које су дефинисане као заштићена околина културног добра.

Истовремено са правилима из наредних поглавља примењују се и општа правила из поглавља 7.2. Општа правила уређења и грађења. Уколико неки од параметара није дефинисан или се не може прецизно одредити примењује се Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“, бр. 22/15). Уколико се правило за одређену намену разликује од правила прописаних у општим правилима, примењује се правило за ту намену.

Правила уређења и грађења за површине осталих намена дефинисана су за:

- | | |
|--------------------------|---|
| - Становање: | - Становање високе густине |
| | - Становање средње густине |
| | - Становање ниске густине |
| | - Становање мале густине |
| - Мешовите намене: | - Мешовите намене високе густине |
| | - Мешовите намене средње густине |
| - Производња и пословање | |
| - Пословање и услуге | |
| - Туризам: | - Туристички комплекси и хотелско апартмански туризам |
| | - Апартманско – пансионски туризам |
| | - Здравствено бањски туризам |
| - Верски објекти | |
| - Спорт и рекреација | |
| - Остало зеленило | - Површине у зонама заштите са објектима за уклањање |

У правилима за уређења и грађења за површине осталих намена дефинисане су максималне вредности урбанистичких параметара и максимална спратност.

Планирани концепт развоја становања, заснива се на очувању и унапређењу постојећег квалитетног стамбеног ткива, замени и трансформацији дотрајалог фонда и санацији неплански изграђеног ткива, као и изградњи нових стамбених делова насеља.

• **Начин примене правила за објекте градитељског наслеђа**

Објекти који су у режиму градитељског наслеђа дефинисани су у поглављу 2.1. Услови и мере заштите културног наслеђа. Према просторној дистрибуцији они се налазе у следећим зонама, односно подзонама: 1, 5, 6 и 8.

Приликом спровођења плана, поред правила која су прописана у поглављу 7. *Правила уређења и грађења простора*, за објекте градитељског наслеђа обавезно се примењују правила и мере заштите из поглавља 2.1. *Услови и мере заштите културног наслеђа* и 2.1.2. *Непокретно културно наслеђе Бање Ковиљаче*, за:

- објекте који су у режиму заштите (непокретна културна добра, добра која уживају предходну заштиту),
- објекте и површине који се налазе у зонама I, II, III и IV заштите културног наслеђа,
- површине које су дефинисане као заштићена околина културног добра.

Према хијерархији примене правила, за парцеле на којима су објекте који су на картама:

- 5.1 и 5.2. Намена површина, означени као Објекти градитељског наслеђа
- 8.1. и 8.2. Заштита простора, означени као Категорије објеката градитељског наслеђа,

поред основне намене и правила дата у поглављу 7. *Правила уређења и грађења простора*, првенствено се примењују правила и мере из поглавља 2.1. *Услови и мере заштите културног наслеђа* за конкретни објекат, парцелу и заштићену околину објекта.

Код промене или укидања режима заштите за појединачни објекат, површину или заштићену околину примењују се:

- нови услови заштите и правила за основну намену на парцели из поглавља 7,
- правила за основну намену на парцели из поглавља 7 уколико више не постоје режими заштите.

• **Непокретна културна добра у зони 1** (Зона бањског парка) налазе се објекти културног добра Комплекс Бање Ковиљаче. Примењују се правила грађења из следећих поглавља (у табели, за сваки објекат, су дати бројеви поглавља која се примењују):

- 2.1. Услови и мере заштите културног
- 2.1.2. Непокретно културно наслеђе Бање Ковиљаче
- 7.4. Правила грађења за површина и објеката јавне намене
- 7.4.6. Здравствена заштита
- 7.6.5.1. Здравствено – бањски туризам.

табела бр. 10: Примена правила грађења за непокретна културна добра у зони 1

| назив објекат | основна намена | остала намена објекта (студија)* | примењују се правила из поглавља | спровођење |
|-----------------------|------------------------------------|--|---|--|
| (1) Сумпорно купатило | Здравство | очување оригиналне намене објекта уз додавање садржаја | 2.1; 2.1.2; 7.4; 7.4.6. | директно уз услове Завода |
| (2) Вила Ковиљача | Туризам здравствено - бањски | смештајни капацитети и угоститељство | 2.1; 2.1.2; 7.6.5.1. | УП |
| (3) Вила Босна | | смештајни капацитети и угоститељство | | УП |
| (4) Хотел Подриње | | смештајни капацитети и угоститељство | | УП |
| (5) Управна зграда | Здравство | канц. простор, туризам и угост., културни садржаји | 2.1; 2.1.2; 7.4; 7.4.6; 7.6.5.1. | директно уз услове Завода; УП за примену правила из поглавља 7.6.5.1. |
| (6) Хотел Далмација | | туризам, здравствени туризам | | |
| (7) Хотел Херцеговина | | туризам, здравствени туризам | | |
| (8) Блатно купатило | | туризам, здравствени туризам | | |
| (9) Кур салон | Туризам здравствено - бањски | културни туризам, јавна намена | 2.1; 2.1.2; 7.6.5.1. | УП |
| Ресторан Три чесме | | угоститељство | | |
| Хотел Гучево | | туризам и угоститељство | | |

(студија)* - Студија заштите непокретног културног наслеђа на територији насељеног места Бање Ковиљаче

• **Остала непокретна културна добра** се налазе у урбанистичким зонама 5, 6 и 8. Примењују се правила грађења из следећих поглавља (у табели, за сваки објекат, су дати бројеви поглавља која се примењују):

- 2.1. Услови и мере заштите културног
- 2.1.2. Непокретно културно наслеђе Бање Ковиљаче
- 7.6.1.3. Становање ниских густина

табела бр. 11: Примена правила грађења за остала непокретна културна добра

| назив објекат | основна намена | остала намена објекта (студија)* | примењују се правила из поглавља | спровођење |
|------------------------|-------------------------|---|----------------------------------|---------------------------|
| (1) Вила Катарина | становање ниске густине | становање | 2.1; 2.1.2; 7.6.1.3. | директно уз услове Завода |
| (2) Вила Анкица | | становање, туризам, здравствени туризам | | |
| (3) Вила Иванка | | становање, туризам | | |
| (4) Вила Цер | | | | |
| (5) : Вила Даница | | становање, туризам | | |
| (6) Вила Др. Петровића | | | | |
| (7) Вила Бенкара | | | | |
| (8) Вила Сунчица | | | | |
| (9) Вила Гучево | | | | |
| (10) Вила Здравље | | | | |

(студија)* - Студија заштите непокретног културног наслеђа на територији насељеног места Бање Ковиљаче

• **Добра која уживају предходну заштиту** се налазе у урбанистичким зонама 5 и 6. Примењују се правила грађења из следећих поглавља (у табели, за сваки објекат, су дати бројеви поглавља која се примењују):

- 2.1. Услови и мере заштите културног
- 2.1.2. Непокретно културно наслеђе Бање Ковиљаче
- 7.4. Правила грађења за површина и објеката јавне намене
- 7.4.6. Здравствена заштита
- 7.4.7. Култура и наука
- 7.6.1.3. Становање ниских густина
- 7.6.2.2. Мешовите намене средње густине
- 7.6.5.1. Здравствено – бањски туризам
- 7.6.5.2. Туристички комплекси, хотелско-апартмански туризам

табела бр. 12: Примена правила грађења за добра која уживају предходну заштиту

| назив објекат | основна намена | остала намена објекта (студија)* | примењују се правила из поглавља | спровођење |
|--|--|--|--|---------------------------|
| (1) Зграда Дома сироте деце Стаке М. Пејић | култура | култура, туризам | 2.1; 2.1.2; 7.4; 7.4.7. | директно |
| (2) Хотел Београд | Туристички комплекси, хотелско-апартмански | угоститељство, туризам, култура | 2.1; 2.1.2; 7.6.5.2. | УП |
| (13) Санаторијум за ратну сирочад | Здрваство | лечилиште, туризам | 2.1; 2.1.2; 7.4; 7.4.6; 7.6.5.1. | директно уз услове Завода |
| (3) Зграда старог санаторијума Стражилово | становање ниске густине | туризам, становање, угоститељство, култура | 2.1; 2.1.2; 7.6.1.3. | |
| (5) Вила Рабреновић | | становање, туризам | | |
| (7) Вила Дрина | | | | |
| (9) Вила Србадија | | | | |
| (10) Банка | | | | |
| (11) Вила Милинка | | | | |
| (4) Вила Драга | мешовите намене средње густине | туризам, угоститељство, становање, култура | 2.1; 2.1.2; 7.6.2.2. | |
| (6) Вила Самокрес | | становање, туризам | | |
| (8) Вила Сарајево | | | | |
| (12) Стара железничка станица | | | | |

(студија)* - Студија заштите непокретног културног наслеђа на територији насељеног места Бање Ковиљаче

- Остала Добра која уживају предходну заштиту се налазе у урбанистичким зонама 5 и 6.
Примењују се правила грађења из следећих поглавља (у табели, за сваки објекат, су дати бројеви поглавља која се примењују):
 - 2.1. Услови и мере заштите културног 2.1.2.
 - Непокретно културно наслеђе Бање Ковиљаче
 - 7.6.1.3. Становање ниских густина
 - 7.6.2.2. Мешовите намене средње густине

табела бр. 13: Примена правила грађења за добра која уживају предходну заштиту

| назив објекат | основна намена | остала намена објекта (студија)* | примењују се правила из поглавља | спровођење |
|----------------------------|--------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|---------------------------|
| (1) Вила Адићар | становање ниске густине | становање, туризам | 2.1; 2.1.2; 7.6.1.3. | директно уз услове Завода |
| (2) Вила Бојић | | | | |
| (3) Бела Вила | | | | |
| (4) Вила са контрафорима | | | | |
| (5) Вила Живановић | | становање | | |
| (6) Вила Бранко | | | | |
| (8) Вила Алексић | | | | |
| (9) Две виле браће Антонић | | | | |
| (10) Стара вила Антонић | | | | |
| (11) Вила Наталија | | | | |
| (12) Вила Вељковић | | | | |
| (13) Вила Емилија | | становање, туризам | | |
| (14) Вила Рај | | | | |
| (15) Вила Дара | | | | |
| (16) Вила Загорка | | | | |
| (17) Вила Ђурђевића | мешовите намене средње густине | становање | 2.1; 2.1.2; 7.6.2.2. | |
| (7) Вила Мачва | | | | |
| (18) Вила Сарина | | | | |

(студија)* - Студија заштите непокретног културног наслеђа на територији насељеног места Бање Ковиљаче

7.6.1. СТАНОВАЊЕ

Просторни размештај зоне становања заснива се на различитим густинама становања што омогућава рационалније коришћење грађевинског земљишта у урбанистички организованим зонама, зонама погушћавања, реконструкције и у зонама ниских и малих густина у ободним деловима подручја плана.

Зоне највиших густина заступљене су у зони центра и зонама ужег центра. Густине опадају према периферним зонама подручја ПГР-а.

Густине становања су дефинисане према планираним површинама за становање и према наслеђеном стању планирања. За високе густине становања у централним деловима насеља становање учествује са просечном заступљеношћу од мин. 50% површине.

- **Типологија стамбеног ткива**

Основна подела на породично и вишепородично становање у оквиру плана обогаћена је и облицима становања у циљу активирања простора и развоја туризма, рационалног инфраструктурног опремања и квалитетнијег урбаног развоја у стамбеним и мешовитим зонама.

Нови облици становања, могу бити и породични и вишепородични, у зависности од функције и диспозиције у градском ткиву:

- Становање у функцији туризма (викенд куће, туристичка насеља, пансиони, апартмани, елитни објекти). Обзиром на неадекватне и недовољне смештајне капацитете, планиран је развој становања у функцији туризма, као стамбених објеката са делом за туристичко издавање,
- Мешовити типови становања (становање са услугама и пословањем).

У односу на морфологију урбаног ткива становање се развија у оквиру типологије блокова:

- становање у компактним блоковима (објекти у низу, прекинутом низу и двојни објекти) – најмање заступљено на подручју плана;
- становање у отвореним блоковима (слободностојећи објекти – градске куће и зграде);
- становање у мешовитим градским блоковима (слободностојећи објекти, објекти у прекинутом и непрекинутом низу и двојни објекти) – ретко заступљено на подручју плана;
- приградско становање (индивидуалне куће са окућницом и мешовитим домаћинством).

Уз основну, могуће је формирати и неку другу намену која не угрожава становање (нпр. туризам, трговина, угоститељство, мање канцеларије..), као и јавне намене и зеленило. Становање није планирано као једина функција, већ као претежна намена простора, где су дозвољене све остале намене које су комплементарне становању. Становање се уређује делимичним погушћавањем, реконструкцијом, санацијом и доградњом постојећег стамбеног фонда, као и изградњом новог у планираним зонама становања. У областима које су већим делом изграђене стамбеним објектима, реконструкцију постојећих и изградњу нових објеката треба вршити у складу са основним карактером подручја и визуелним идентитетом изграђене урбане целине. Планирана организација различитих стамбених целина дефинисана је различитим густинама становања и насељености, као и заступљеношћу пословних делатности.

7.6.1.1. СТАНОВАЊЕ ВИСОКИХ ГУСТИНА

Правила се односе на намену **становање високих густина** (зона 2).

Доминантна намена је вишепородично становање. У зони 2 су претежно постојећи објекти вишепородичног становања. Нова изградња се дозвољава до испуњења максималних параметара прописаних у правилима грађења за ову намену. Постојећи објекти се могу реконструисати у складу са параметрима датим за нову изградњу. Код постојећих објеката дозвољено је редовно одржавање, реконструкција, радови на побољшању енергетске ефикасности, радови на прилагођавању коришћења објекта особама са посебним потребама и радови на побољшању функционалности..

Нова изградња је дозвољена као компатибилна намена у оквиру становања средњих густина под доле прописаним условима. Код примене компатибилности намена тежити реконструкцији целог блока становања средњих густина са објектима лошег бонитета које је могуће заменити становањем високих густина. Форма новоформираног блока треба да буде отворени блок са уређеним зеленилом и просторима за игру и рекреацију.

Дозвољава се пренамена дела стамбеног простора у пословни простор под условом да пословање не угрожава животну средину и окружење испарењима, буком и отпадним материјама.

Није дозвољена изградња појединачних помоћних објеката (појединачне гараже, оставе и сл.). Помоћни објекти могу бити само за заједничко коришћење (гаража, базен, сеници, спортски терени, игралишта).

- 1) **Основна намена:** вишепородично становање (стамбени објекти са 3 и више стамбених јединица по објекту).
 - Као претежна намена дозвољава се у просторној целини 2;
 - Може бити компатибилна намена на површинама са основном наменом:
 - становање средње густине у зонама 2, 3 и 7 у том случају важе правила за становање високих густина.
 - становање средње густине у зони 5 у том случају важе правила за становање високих густина уз обавезну израду урбанистичког пројекта.
 - Не дозвољава се у целинама 1, 4, 6, 8, 9, 10, 12 и 13 ни као основна ни као компатибилна намена.
- 2) **Компатибилне намене:**

На површинама становања, могу се наћи намене дефинисане у табели бр. 7. Компатибилност намена и друге намене као пратеће и допунске:

 - Комерцијални и пословни садржаји - у оквиру основног објекта у нижим етажама - трговине, администрација и услужне делатности. Ограничења се односе код делатности са великим саобраћајним оптерећењем, као што су велике трговине, (мегамаркети, трговине грађевинским материјалом и сл.), већи угоститељски објекти; магацини, складишта.. и све делатности које имају повећан ниво загађења околине. Примењују се правила за основну намену.
 - Туризам – хотелско-апартманског и апартманско-пансионског типа. Примењују се правила за туризам ако је туризам доминантна намена.
 - Спортски објекти, терени и дечија игралишта – на парцели основне мамене. Потребно је предвидети заштиту од буке око отворених терена. На појединачним грађевинским парцелама компатибилна намена може бити једина. Примењују се правила дефинисана у поглављу 7.4.8. Спорт, рекреација и зеленило.
- 3) **Услови за формирање парцеле:**
 - Минимална грађевинска парцела за изградњу објекта је 15 ари (1500 m²);
 - ширина фронта према јавној саобраћајној површини је 30,0 m за слободностојеће и 20 m за објекте у низу и прекинутом низу.
 - приступ јавној саобраћајној површини мора бити директан.

- 4) **Број објеката на парцели:** Није ограничен број објеката основне и компатибилне намене на парцели.
 - дозвољена је изградња помоћних објеката (заједничке гараже). Површина гараже улази у обрачун урбанистичких параметара парцеле.
 - дозвољена је изградња надстрешница, сеница, базена и отворених спортских терена, које не улазе у обрачун урбанистичких параметара.
- 5) **Положај објекта на парцели:**
 - објекат, према положају на парцели је слободностојећи, двојни објекат и у низу (правила за објекте у низу важе и за двојне објекте).
 - Као објекти у низу се подразумевају објекти са максимум четири ламеле јединственог архитектонског решења.
- 6) **Грађевинска линија:**
 - Грађевинска линија новог објекта је минимум на 10 m од регулационе линије уколико није другачије дефинисано на графичком прилогу бр. 3 Регулационо нивелациони план.
- 7) **Индекс заузетости: 40%**
- 8) **Спратност објекта: максимално стамбени објекат П+4+Пс, спратност помоћних објеката П+1.**
- 9) **Услови за слободне и зелене површине:**
 - Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова надземних објеката) износи 30%.
- 10) **Кота приземља:**
 - кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;
 - кота приземља може бити виша од нулте коте највише 1/2 спратне висине од нулте коте;
 - за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити нижа од нулте коте највише 1/2 спратне висине;
- 11) **Одстојање објекта од бочне и задње границе парцеле:**
 - Минимално растојање објекта од бочне и задње границе парцеле је 1/4 висине објекта.
 - Минимално растојање код објеката у низу, прекинутом низу и двојних објеката је 0 m, а први и последњи објекат у низу се поставља на 1/4 висине објекта од бочне границе парцеле.
 - Фасада објекта у низу и прекинутом низу може да буде постављена на 60% дужине границе парцеле на коју је наслоњена.
 - Санациони објекти (потпорни зид...) се постављају у оквиру парцеле према пројекту без посебних услова о удаљењу од бочних граница парцеле.
- 12) **Растојање од објекта на суседној парцели:**
 - Минимално одстојање од објеката на суседним парцелама је 1/2 висине вишег објекта и 2/3 висине објекта у односу на објекте који се налазе северно.
 - За објекте у низу одстојање је 0 m.
 - За објекте у прекинутом низу и двојне објекте одстојање је 0 m на делу објекта који је на граници парцеле, а 1/2 висине вишег објекта на слободном делу објекта.
- 13) **Међусобно одстојање објеката на парцели:**
 - Други објекат на парцели се може поставити на удаљењу од 0 m од основног објеката или на прописаном растојању у наредном ставу.
 - Уколико одстојање објеката на парцели није 0 m, тада се примењује:
 - Минимално међусобно растојање стамбених и помоћних објеката је 4.0 m.
 - Минимално међусобно растојање стамбених објеката је 1/2 висине вишег објекта.

14) Архитектонско обликовање:

- Последња етажа се може извести као пуна, са косим, равним или плитким косим кровом (*до 15 степени*) са одговарајућим кровним покривачем и атиком до дозвољене висине венца, као поткровље или повучена етажа. Дозвољава се изградња вишеводног и сложеног крова.
- Кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен, у случају изградње објекта спратности мање од максималне планиране, односно без поткровља.
- Висина назитка поткровне етаже износи највише 1.6 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 45°.
- Прозорски отвори на поткровљу се могу решавати као кровне баце или кровни прозори. У оквиру кровне баце могу се формирати излази на терасу или лођу. Облик и ширина баце морају бити усклађени са елементима фасаде, с тим да укупна површина баце не буде већа од 1/2 површине крова у пројекцији фасаде.
- Под поткровљем се подразумева и **повучен спрат**, максималне спратне висине 3,8m, чије је минимално повлачење у односу на фасаде 1,5m. Наткривање повученог спрата решава се као раван кров или плитак коси кров, максималног нагиба до 10°, без корисне површине. Код повученог спрата није дозвољено наткривање отворене терасе. Дозвољено је постављање лаке конструкције за нпр. перголе, засене, зеленило и сл, која је у складу са укупном архитектуром објекта и не прелази задату висину. Искључује се свака могућност накнадног затварања наткривене терасе задње етаже. Није дозвољена примена на једном објекту и поткровља и повученог спрата. Повучени спрат се односи на повлачење фасаде окренуте према површини јавне намене, а површину насталу повлачењем спрата предвидети да буде у функцији формирања проходних тераса као саставних делова стамбених јединица, с тим да ограда терасе мора бити транспарентна.
- Није дозвољен мансардни кров и ломљење кровних равни.

15) Паркирање:

- паркирање решити на парцели изградњом заједничке гараже или на отвореном паркинг месту у оквиру парцеле, према нормативу датом у поглављу 7.5.1. Правила уређења и грађења за саобраћајне површине (табела бр. 9 Нормативи за паркирање).
- Заједничка гаража може бити у подрумском или сутеренском делу стамбеног објекта или може бити засебан објекат на парцели. Спратност заједничке гараже је максимално По+П+1.
- Не дозвољава се изградња појединачних гаража за стамбене објекте који имају више од 4 стамбене јединице.

16) Услови за ограђивање парцеле:

- Грађевинске парцеле вишепородичног становања се по правилу не ограђују.
- парцелу је дозвољено оградити живом зеленом оградом која се сади на парцели и одржава са максималном висином до 1,4 m.
- дозвољено је ограђивање делова парцеле који су намењени за игру деце и спорт и рекреацију, транспарентном оградом висине максимално 1,8 m.

17) Минимални степен комуналне опремљености:

- нови објекат треба да има прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, а пожељно је и телекомуникациону мрежу, топоводну/гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.

18) Правила и услови за интервенције на постојећим објектима:

- сви постојећи објекти на парцели могу се реконструисати, доградити или надзидати у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и осталих

- правила грађења, уколико положај објекта према јавној површини задовољава услов дефинисан правилима
- постојећи објекти на парцели који нису у складу са спратношћу и процентом заузетости, прописаним овим планом, не могу се дограђивати, већ је дозвољено текуће одржавање, санација, адаптација, као и побољшавање услова коришћења (замена инсталација, увођење гаса/топловода, побољшање енергетске ефикасности и сл.). Ако се такав објекат уклања и замењује другим, за њега важе правила као и за сваку нову изградњу у овој зони.
 - Постојећи објекти који не припадају планираној (или компатибилној) претежној намени се задржавају до привођења земљишта намени, с тим што је забрањена њихова доградња, а дозвољени су радови на текућем и инвестиционом одржавању, санацији и енергетској санацији. Реконструкција и адаптација су дозвољени само у функцији прилагођавања планираној намени.
 - На постојећем објекту који се својим делом налази на постојећој или планираној грађевинској парцели за површине јавне намене, осим текућег одржавања нису дозвољене никакве друге интервенције. Такав објекат се, код реализације планских решења, уклања (у целини или делом).
 - Постојећи објекат на парцели чији индекс заузетости и спратност не премашују параметре из овог плана, али није у складу са грађевинском линијом или линијама зоне градње, може се:
 - а) доградити у хоризонталном и вертикалном габариту према условима прописаним овим планом
 - б) доградити у постојећем габариту за једну етажу. Не дозвољава се изградња надзетка кровне етаже. Поткровни, односно тавански простор може бити користан у деловима са висином већом од 1,6 m. Максимални угао кровних равни је 35°. На објектима који се налазе на међи дозвољен је кров са падом кровне равни ка међи, али се вода са крова не може усмеравати на суседну парцелу.
 - Дозвољава се изградња кровова код објеката са равним кровом.
- 19) **Инжењерскогеолошки услови:**
- За сваку интервенцију или изградњу новог објекта у фази израде техничке документације урадити **детаљна геотехничка истраживања** у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима (Сл. Гласник РС бр. 101/15, 95/18 и 40/21).
- 20) **Спровођење плана за намену становање високих густина:**
- Обавезна израда Урбанистичког пројекта за објекте спратности веће од П+2.

7.6.1.2. СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА

Правила се односе на намену *становање средњих густина*.

Основни услов за реализацију намене вишепородично становање средњих густина јесте реконструкција на нивоу блока. Трансформација из постојећег породичног у вишепородично становање је дугорочни концепт и одвијаће се фазно и на нивоу блока и на нивоу зоне. Планско опредељење је првенствено развиј ове врсте становања у зонама 3, 4 и делом 2, 7 и 8, као би се изградњом, првенствено, отворених блокова створио услов за повећање процента зелених површина и поред становања створили услови за развој туризма апартманско – пансионског типа.

- 1) **Основна намена:** вишепородично становање (стамбени објекти са минимум 3 и максимум 12 стамбених јединица).
 - Као претежна намена дозвољава се у просторним целинама 2, 3, 4, 7, 8 и 12 и под посебним условима Завода за заштиту споменика културе у зони 5;
 - Може бити компатибилна намена на површинама са основном наменом мешовита намена средње густине у том случају важе правила за мешовиту намену средње густине.
 - Не дозвољава се у целинама 1, 9, 10 и 13.

- 2) **Компатибилне намене:**
 На површинама становања, могу се наћи намене дефинисане у табели бр. 7. Компатибилност намена и друге намене као пратеће и допунске:
 - Становање високих густина – примењују се правила основне намене за директну примену плана. Разрадом кроз Урбанистички пројкат може се дозволити примена правила за становање високих густина, осим за зоне где је то становање забрањено.
 - Становање ниских густина (породично становање) – примењују се правила основне намене.
 - Комерцијални и пословни садржаји - у оквиру основног објекта у нижим етажама - трговине, администрација и услужне делатности. Ограничења се односе код делатности са великим саобраћајним оптерећењем, као што су велике трговине, (мегамаркети, трговине грађевинским материјалом и сл.), већи угоститељски објекти; магацини, складишта.. и све делатности које имају повећан ниво загађења околине. Примењују се правила за основну намену.
 - Туризам – хотелско-апартманског и апартманско-пансионског типа. Примењују се правила за туризам ако је туризам доминантна намена. Код апартманско пансионског туризма, 1 апартман мења 1 стамбену јединицу.
 - Спортски објекти, терени и дечија игралишта – на парцели основне мамене. Потребно је предвидети заштиту од буке око отворених терена. На појединачним грађевинским парцелама компатибилна намена може бити једина. Примењују се правила дефинисана у поглављу 7.4.8. Спорт, рекреација и зеленило.

- 3) **Услови за формирање парцеле:**
 - Минимална грађевинска парцела за изградњу објекта је 8 ари (800 m²);
 - ширина фронта према јавној саобраћајној површини је 15,0 m за слободностојеће, 12 m за прекинути низ и 9 m за објекте у низу.
 - изузетно приступ јавној саобраћајној површини може бити посредно, преко приступног пута колско-пешачке стазе минималне ширине 4.5 m за једносмерни приступ и минимално 6.0 m за двосмерни приступ. Једносмеран приступ мора имати независан улаз – излаз;

- 4) **Број објеката на парцели:** Није ограничен број објеката основне и компатибилне намене на парцели.
- дозвољена је изградња помоћних објеката - заједничке гараже. Површина гараже улази у обрачун урбанистичких параметара парцеле.
 - У оквиру парцеле дозвољена је изградња надстрешница, сеница, базена и отворених спортских терена, које не улазе у обрачун урбанистичких параметара.
- 5) **Положај објекта на парцели:**
- објекат, према положају на парцели је слободностојећи, двојни и у низу.
 - Као објекти у низу се подразумевају објекти са максимум четири ламеле јединственог архитектонског решења.
- 6) **Грађевинска линија:**
- Грађевинска линија је дафинисана на графичком прилогу бр. 3. Регулационо нивелациони план.
 - Положај грађевинске линије новог објекта може се одредити и на следећи начин уколико није дефинисана на графичком прилогу бр. 3:
 - у претежно изграђеним блоковима примењује се преовлађујућа грађевинска линија блока,
 - у претежно неизграђеним блоковима на 5 m од регулационе линије.
 - Уколико се приступ грађевинској парцели остварује преко приступног пута, као минимално удаљење у односу на границу грађевинске парцеле приступног пута, примењује се правило за удаљење од бочне границе парцеле за све суседне парцеле.
 - код реконструкције и трансформације више од 50% површине блока, израдом Плана детаљне регулације могу се мењати површине јавне намене блоковских улица (приступних путева), али тако да се не угрози приступ јавној саобраћајној површини постојећих парцела.
- 7) **Индекс заузетости: 35%**
- 8) **Спратност објекта: максимално П+2+Пк, спратност помоћних објеката је П+1.**
- максимална спратност на парцелама које излазе на Улицу Маршала Тита је П+3+Пс.
- 9) **Услови за слободне и зелене површине:**
- Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова надземних објеката) износи 35%.
- 10) **Кота приземља:**
- кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;
 - кота приземља може бити виша од нулте коте највише 1/2 спратне висине од нулте коте;
 - за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити нижа од нулте коте највише 1/2 спратне висине;
- 11) **Одстојање објекта од бочне и задње границе парцеле (главних и помоћних објеката):**
- Минимално растојање објекта од бочне и задње границе парцеле је 1/4 висине објекта.
 - Минимално растојање код објеката у низу, прекинутом низу и двојних објеката је 0 m, а први и последњи објекат у низу се поставља на 1/4 висине објекта од бочне границе парцеле.
 - Фасада објекта у низу и прекинутом низу може да буде постављена на 60% дужине границе парцеле на коју је наслоњена.
 - Санациони објекти (потпорни зид...) се постављају у оквиру парцеле према пројекту без посебних услова о удаљењу од бочних граница парцеле.

- 12) **Растојање од објекта на суседној парцели** (главних и помоћних објеката):
- Минимално одстојање од објеката на суседним парцелама је 1/2 висине вишег објекта и 2/3 висине објекта у односу на објекте који се налазе северно.
 - За објекте у низу одстојање је 0 m.
 - За објекте у прекинутом низу и двојне објекте одстојање је 0 m на делу објекта који је на граници парцеле, а 1/2 висине вишег објекта на слободном делу објекта.
- 13) **Међусобно одстојање објеката на парцели:**
- Други објекат на парцели се може поставити на удаљењу од 0 m од основног објекта или на прописаном растојању у наредном ставу.
Уколико одстојање објеката на парцели није 0 m, тада се примењује:
 - Минимално међусобно растојање стамбених и помоћних објеката је 4.0 m.
 - Минимално међусобно растојање стамбених објеката је 1/2 висине вишег објекта.
- 14) **Архитектонско обликовање:**
- Последња етажа се може извести као пуна, са косим, равним или плитким косим кровом (*до 15 степени*) са одговарајућим кровним покривачем и атиком до дозвољене висине венца, као поткровље или повучена етажа. Дозвољава се изградња вишеводног и сложеног крова.
 - Кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен, у случају изградње објекта спратности мање од максималне планиране, односно без поткровља.
 - Висина назитка поткровне етаже износи највише 1.6 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 45°.
 - Прозорски отвори на поткровљу се могу решавати као кровне баце или кровни прозори. У оквиру кровне баце могу се формирати излази на терасу или лођу. Облик и ширина баце морају бити усклађени са елементима фасаде, с тим да укупна површина баце не буде већа од 1/2 површине крова у пројекцији фасаде.
 - Под поткровљем се подразумева и **повучен спрат**, максималне спратне висине 3,8m, чије је минимално повлачење у односу на фасаде 1,5m. Наткривање повученог спрата решава се као раван кров или плитак коси кров, максималног нагиба до 10°, без корисне површине. Код повученог спрата није дозвољено наткривање отворене терасе. Дозвољено је постављање лаке конструкције за нпр. перголе, засене, зеленило и сл, која је у складу са укупном архитектуром објекта и не прелази задату висину. Искључује се свака могућност накнадног затварања наткривене терасе задње етаже. Није дозвољена примена на једном објекту и поткровља и повученог спрата. Повучени спрат се односи на повлачење фасаде окренуте према површини јавне намене, а површину насталу повлачењем спрата предвидети да буде у функцији формирања проходних тераса као саставних делова стамбених јединица, с тим да ограда терасе мора бити транспарентна.
 - Није дозвољен мансардни кров и ломљење кровних равни.
- 15) **Паркирање:**
- паркирање решити на парцели изградњом заједничке гараже или на отвореном паркинг месту у оквиру парцеле, према нормативу датом у поглављу 7.5.1. Правила уређења и грађења за саобраћајне површине (табела бр. 9 Нормативи за паркирање).
 - Заједничка гаража може бити у подрумском или сутеренском делу стамбеног објекта или може бити засебан објекат на парцели. Спратност заједничке гараже је максимално По+П+1.
 - Не дозвољава се изградња појединачних гаража за стамбене објекте који имају више од 4 стамбене јединице.

- 16) **Услови за ограђивање парцеле:**
- Грађевинске парцеле вишепородичног становања се по правилу не ограђују.
 - парцелу је дозвољено оградити живом зеленом оградом која се сади на парцели и одржава са максималном висином до 1,4 m.
- 17) **Минимални степен комуналне опремљености:**
- нови објекат треба да има прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, а пожељно је и телекомуникациону мрежу, топоводну/гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.
- 18) **Правила и услови за интервенције на постојећим објектима:**
- сви постојећи објекти на парцели могу се реконструисати, доградити или надзидати у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и осталих правила грађења, уколико положај објекта према јавној површини задовољава услов дефинисан правилима
 - постојећи објекти на парцели који нису у складу са спратношћу и процентом заузетости, прописаним овим планом, не могу се дограђивати, већ је дозвољено текуће одржавање, санација, адаптација, као и побољшавање услова коришћења (замена инсталација, увођење гаса/топовода, побољшање енергетске ефикасности и сл.). Ако се такав објекат уклања и замењује другим, за њега важе правила као и за сваку нову изградњу у овој зони.
 - Постојећи објекти који не припадају планираној (или компатибилној) претежној намени се задржавају до привођења земљишта намени, с тим што је забрањена њихова доградња, а дозвољени су радови на текућем и инвестиционом одржавању, санацији и енергетској санацији. Реконструкција и адаптација су дозвољени само у функцији прилагођавања планираној намени.
 - На постојећем објекту који се својим делом налази на постојећој или планираној грађевинској парцели за површине јавне намене, осим текућег одржавања нису дозвољене никакве друге интервенције. Такав објекат се, код реализације планских решења, уклања (у целини или делом).
 - Постојећи објекат на парцели чији индекс заузетости и спратност не премашују параметре из овог плана, али није у складу са грађевинском линијом или линијама зоне градње, може се:
 - а) доградити у хоризонталном и вертикалном габариту према условима прописаним овим планом до испуњења прописаних параметара;
 - б) доградити у постојећем габариту за једну етажу. Не дозвољава се изградња надзетка кровне етаже. Поткровни, односно тавански простор може бити користан у деловима са висином већом од 1,6 m. Максимални угао кровних равни је 35°. На објектима који се налазе на међи дозвољен је кров са падом кровне равни ка међи, али се вода са крова не може усмеравати на суседну парцелу.
 - Дозвољава се изградња кровова код објеката са равним кровом.
- 19) **Инжењерскогеолошки услови:**
- За сваку интервенцију или изградњу новог објекта у фази израде техничке документације урадити **детаљна геотехничка истраживања** у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима (Сл. Гласник РС бр. 101/15, 95/18 и 40/21).
- 20) **Спровођење плана за намену становање средњих густина:**
- Директно спровођење
 - Урбанистички пројекат за промену намене у компатибилну – становање високих густина.

7.6.1.3. СТАНОВАЊЕ НИСКИХ ГУСТИНА

Правила се односе на намену **становање ниских густина**.

Становање ниских густина планира се претежно у зонама ширег центра, концентрично у односу на централну зону града, у зонама 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11 и 12.

Доминантна намена је породично становање уз могућност пратећих намена туризма и услуга. Постојећи објекти породичног становања се могу реконструисати у складу са правилима датим за изградњу нових објеката породичног становања ниске густине.

Код реконструкције постојећих објеката, и изградње нових на парцелама које су су зонама заштите градитељског наслеђа, поред правила прописаних у овом поглављу примењују се и правила из поглавља 2.1. Услови и мере заштите културног наслеђа (посебно поглавља 2.1.1. и 2.1.2.).

- 1) **Основна намена:** породично становање (максимално 2 стамбене јединице + 4 јединице апартманског типа туризма)
 - Као претежна намена дозвољава се у зонама 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11 и 12.
 - Не дозвољава се у зони 1 и 13.
 - Као компатибилна намена дозвољава се у оквиру намене туризам апартманско-пансионски и тада важе правила за туризам.

- 2) **Компатибилне намене:**

На површинама становања, могу се наћи намене дефинисане у табели бр. 7. Компатибилност намена и друге намене као пратеће и допунске:

 - Комерцијални садржаји - трговине, администрација и услужне делатности. Ограничења се односе код делатности са великим саобраћајним оптерећењем, као што су велике трговине, (мегамаркети, трговине грађевинским материјалом и сл.), већи угоститељски објекти; магацини, складишта.. и све делатности које имају повећан ниво загађења околине. На појединачним грађевинским парцелама компатибилна намена може бити једина. Примењују се правила за основну намену, односно правила из овог поглавља за становање ниских густина - породично.
 - Туризам – апартманско-пансионског типа. Примењују се правила за туризам ако је туризам доминантна намена.
 - Спортски објекти, терени и дечија игралишта могу се наћи у стамбеној зони. Потребно је предвидети заштиту од буке око отворених терена. На појединачним грађевинским парцелама компатибилна намена може бити једина. Примењују се правила дефинисана у поглављу 2.4.8 Спорт, рекреација и зеленило.
 - Производне делатности се могу наћи у стамбеним зонама, осим у зони 5 и 6, само под условом да не угрожавају становање и животну средину. Дозвољени су прерађивачки погони занатског типа производње и чисте технологије. Максимална БГРП за парцеле до 5 ари је 150 m², а за парцеле преко 5 ари је 250 m². Све производне делатности се морају обављати у затвореним посебно опремљеним просторима. На појединачним грађевинским парцелама компатибилна намена може бити једина. Примењују се правила за основну намену.

- 3) **Услови за формирање парцеле:**
 - грађевинска парцела мора имати минималну површину 400 m² за породично становања;
 - нова грађевинска парцела, настала спајањем две или више катастарских парцела може бити мања од 400 m², али не и од 200 m² у циљу укрупњавања парцела;
 - ширина фронта према јавној саобраћајној површини је 14,0 m за слободностојеће, 12 m за прекинути низ и 9 m за објекте у низу.

- изузетно приступ јавној саобраћајној површини може бити посредно, преко приступног пута колско-пешачке стазе минималне ширине 4.5 m за једносмерни приступ и минимално 6.0 m за двосмерни приступ. Једносмеран приступ мора имати независан улаз – излаз.
- 4) **Број објеката на парцели:** Није ограничен број објеката основне и компатибилне намене на парцели.
- На грађевинској парцели дозвољена је изградња помоћних објеката који су у функцији коришћења главног објекта (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду, летња кухиња, пољски клозет, визиторски центри, инфопултови и сл.), чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле у оквиру дозвољених урбанистичких параметара за парцелу.
 - У оквиру парцеле дозвољена је изградња надстрешница, сеница, базена, стакленика, зимских башти и отворених спортских терена, које не улазе у обрачун урбанистичких параметара.
- 5) **Положај објекта на парцели:**
- објекат, према положају на парцели је слободностојећи, у низу и у прекинутом низу. Дозвољени су и подтипови као што су двојни објекти.
 - у зонама 5 и 6 дозвољен је само слободностојећи тип објекта.
 - Објекти у низу се постављају обавезно када је парцела са ширином фронта према јавној саобраћајној површини мања од 9 m,
 - Објекти у прекинутом низу се постављају обавезно када је парцела са ширином фронта према јавној саобраћајној површини мања од 12 m
- 6) **Грађевинска линија:**
- Грађевинска линија је дефинисана на графичком прилогу бр. 3 Регулационо нивелациони план.
 - Положај грађевинске линије новог објекта може се одредити и у односу на суседне објекте, односно у односу на преовлађујућу грађевинску линију блока.
 - уколико се не може дефинисати преовлађујућа грађевинска линија, она се поставља на мин. 3 m од регулационе линије.
 - Уколико се приступ грађевинској парцели остварује преко приступног пута, као минимално удаљење у односу на границу грађевинске парцеле приступног пута, примењује се правило за удаљење од бочне границе парцеле за све суседне парцеле.
- 7) **Индекс заузетости:**
- максимални индекс заузетости је 40% за парцеле које су ван II и III зони заштите НКД;
 - максимални индекс заузетости за парцеле које су величине од 200 - 400 m² је 60%, за парцеле које су ван II и III зони заштите НКД;
 - у II зони заштите НКД, за парцеле од 200-400 m² индекс је 30%; за парцеле од 400-600 m² индекс је 25%; за парцеле од 600-800 m² индекс је 20%; за парцеле веће од 800 m² индекс је 15%;
 - у III зони заштите НКД, индекс заузетости је 30%.
- 8) **Спратност објекта: П+1+Пк, за помоћне објекте П+0.** Изузетно део помоћног објекта (40% површине приземља) може бити П+1 за формирање специфичне архитектуре објекта са чардаком.
- максимална спратност на парцелама које излазе на Улицу Маршала Тита је П+2+Пк.
- 9) **Услови за слободне и зелене површине:**
- Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова надземних објеката) износи:
- 40% за нову изградњу,
 - 20% за парцеле величине 200-400 m².

10) Кота приземља:

- кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;
- кота приземља може бити виша од нулте коте највише 1/2 спратне висине од нулте коте;
- за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити нижа од нулте коте највише 1/2 спратне висине;

11) Одстојање објекта од бочне и задње границе парцеле:

- Минимално растојање објекта од бочних и задњих граница парцеле је 2,5 m са отворима стамбених просторија, сваке оријентације.
- Минимално растојање објекта од бочних и задњих граница парцеле је 1.5 m, уз услов да бочне фасаде могу бити само са отворима помоћних просторија са минималним парапетом 1.6m.
- Минимално растојање објекта у низу од бочних граница парцеле је 0 m у овом случају бочне фасаде су без отвора

– Санациони објекти (потпорни зид...) се постављају у оквиру парцеле према пројекту без посебних услова о удаљењу од бочних граница парцеле.

– Помоћни објекти за потребе гаражирања возила, летње кухиње и оставе се постављају према правилима за стамбене објекте.

Изузетно, помоћни објекат се може поставити на међу (бочну и задњу):

- уколико на суседној међи постоји објекат, дозвољено је постављање у дужини преклапања;
- уколико постоји сагласност суседа.

Дозвољена је изградња помоћних објеката на задњој и бочним границама парцеле уз сагласност суседа, као и уз главни објекат, Уколико није могуће поставити помоћни објекат на границу парцеле уз сагласност суседа, минимално дозвољено растојање помоћног објекта од границе бочне и задње парцеле је 1,5m, а од суседног главног објекта на суседној парцели није условљено. Дозвољена је изградња помоћног објекта пре изградње главног објекта, у зони планиране изградње и према горе наведеним условима. Није дозвољено постављање отвора на међи према суседној парцели.

12) Растојање од објекта на суседној парцели

- Минимално одстојање од објеката на суседним парцелама је 1/2 висине вишег објекта и 2/3 висине објекта у односу на објекте који се налазе северно.
- За објекте у низу одстојање је 0 m.
- За објекте у прекинутом низу и двојне објекте одстојање је 0 m на делу објекта који је на граници парцеле, а 1/2 висине вишег објекта на слободном делу објекта.

13) Међусобно одстојање објеката на парцели:

Други објекат на парцели се може поставити на удаљењу од 0 m од основног објеката или на пропсаном растојању у наредном ставу.

Минимално међусобно растојање главних објеката је 4.0 m, а растојање од помоћних објеката је минимум 2.5 m.

14) Архитектонско обликовање:

- Последња етажа се може извести као пуна, са косим, равним или плитким косим кровом (*до 15 степени*) са одговарајућим кровним покривачем и атиком до дозвољене висине венца, као поткровље, мансарда или повучена етажа. Дозвољава се изградња вишеводног и сложеног крова.
- Кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен, у случају изградње објекта спратности мање од максималне планиране, односно без поткровља.
- Висина назитка поткровне етаже износи највише 1.6 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни

прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 45°.

- Прозорски отвори на поткровљу се могу решавати као кровне баџе или кровни прозори. У оквиру кровне баџе могу се формирати излази на терасу или лођу. Облик и ширина баџе морају бити усклађени са елементима фасаде, с тим да укупна површина баџе не буде већа од 1/2 површине крова у пројекцији фасаде.
- Мансардни кров мора бити искључиво у габариту објекта, са препустом само за стреху, пројектован као традиционални мансардни кров уписан у полукруг, максимална висина прелома косине мансардног крова износи 2.2 m од коте пода поткровља.
- Под поткровљем се подразумева и **повучен спрат**, максималне спратне висине 3,8m, чије је минимално повлачење у односу на фасаде 1,5m. Наткривање повученог спрата решава се као раван кров или плитак коси кров, максималног нагиба до 10°, без корисне површине. Код повученог спрата није дозвољено наткривање отворене терасе. Дозвољено је постављање лаке конструкције за нпр. перголе, засене, зеленило и сл, која је у складу са укупном архитектуром објекта и не прелази задату висину. Искључује се свака могућност накнадног затварања наткривене терасе задње етаже. Није дозвољена примена на једном објекту и поткровља и повученог спрата. Повучени спрат се односи на повлачење фасаде окренуте према површини јавне намене, а површину насталу повлачењем спрата предвидети да буде у функцији формирања проходних тераса као саставних делова стамбених јединица, с тим да ограда терасе мора бити транспарентна.

15) Паркирање:

- паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркингу месту у оквиру парцеле, према нормативу датом у поглављу 7.5.1. Правила уређења и грађења за саобраћајне површине (табела бр. 9 Нормативи за паркирање).

16) Услови за ограђивање парцеле:

- Грађевинске парцеле према улици могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m, или комбинацијом зидане и транспарентне ограде,
- дозвољена висина ограде према суседној парцели је 1.4 m, може бити зидана или транспарентна,
- ограда се изводи тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде,
- парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле.
- Када је објекат на регулацији ограда се не поставља на делу где је објекат.

17) Минимални степен комуналне опремљености:

- нови објекат треба да има прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, а пожељно је и телекомуникациону мрежу, топоводну/гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије
- до реализације топоводне/гасоводне мреже дозвољава се индивидуални начин грејања.
- за зоне 8, 9, и 11 до реализације канализационе мреже на парцелама се за потребе евакуације отпадних вода дозвољава изградња појединачних или заједничких сенгрупа (непропусних септичких јама), у свему према техничким нормативима прописаним за ову врсту објеката.

18) Правила и услови за интервенције на постојећим објектима:

- сви постојећи објекти на парцели могу се реконструисати, доградити или надзидати у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и осталих правила грађења, уколико положај објекта према јавној површини задовољава услов дефинисан правилима

- постојећи објекти на парцели који нису у складу са спратношћу и процентом заузетости, прописаним овим планом, не могу се дограђивати, већ је дозвољено текуће одржавање, санација, адаптација, као и побољшавање услова коришћења (замена инсталација, увођење гаса/топловода, побољшање енергетске ефикасности и сл.). Ако се такав објекат уклања и замењује другим, за њега важе правила као и за сваку нову изградњу.
 - Постојећи објекти који не припадају планираној (или компатибилној) претежној намени се задржавају до привођења земљишта намени, с тим што је забрањена њихова доградња, а дозвољени су радови на текућем и инвестиционом одржавању, санацији и енергетској санацији. Реконструкција и адаптација су дозвољени само у функцији прилагођавања планираној намени.
 - На постојећем објекту који се својим делом налази на постојећој или планираној грађевинској парцели за површине јавне намене, осим текућег одржавања нису дозвољене никакве друге интервенције. Такав објекат се, код реализације планских решења, уклања (у целини или делом).
 - Постојећи објекат на парцели чији индекс заузетости и спратност не премашују параметре из овог плана, али није у складу са грађевинском линијом или линијама зоне градње, може се:
 - а) доградити у хоризонталном и вертикалном габариту према условима прописаним овим планом до испуњења прописаних параметара;
 - б) доградити у постојећем габариту за једну етажу. Не дозвољава се изградња надзетка кровне етаже. Поткровни, односно тавански простор може бити користан у деловима са висином већом од 1,6 m. Максимални угао кровних равни је 35°. На објектима који се налазе на међи дозвољен је кров са падом кровне равни ка међи, али се вода са крова не може усмеравати на суседну парцелу.
 - Дозвољава се изградња кровова код објеката са равним кровом.
- 19) **Инжењерскогеолошки услови:**
- За сваку интервенцију или изградњу новог објекта у зонама јаке и слабе ерозије (граф. прилог бр. 8) у фази израде техничке документације урадити **детаљна геотехничка истраживања** у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима (Сл. Гласник РС бр. 101/15, 95/18 и 40/21).
- 20) **Спровођење плана за намену становање:** директно спровођење

7.6.1.4. СТАНОВАЊЕ МАЛИХ ГУСТИНА

Становање малих густина планира се претежно у периферним зонама – 8, 9, 10 и 11. Доминантна намена је породично становање и мешовита (пољопривредна) домаћинства уз могућност туризма.

- 1) **Основна намена:** породично становање руралног типа (максимално 2 стамбене јединице + 4 јединице апартманског типа туризма).
 - као претежна намена дозвољава се у 8, 9, 10 и 11.

Као **породично становање руралног типа** дефинише се становање са ољопривредном делатношћу (мешовита домаћинства) на појединачним парцелама или групи парцела.

Дефинишу се два случаја руралног становања:

- **одвојене функције:** када је стамбени део објекта на засебној парцели, а пољопривредно економски на суседној или више суседних тако да чине целину више делова. У овом случају примењују се параметри за сваку парцелу појединачно.
- **спојене функције:** када је стамбени део домаћинства на истој парцели са економским делом домаћинства. У овом случају правила се примењују за ту парцелу и све објекте на њој.

- 2) **Компатибилне намене:**

На површинама становања, могу се наћи намене дефинисане у табели бр. 7. Компатибилност намена и друге намене као пратеће и допунске:

- туризам, спорт и рекреација, зеленило. Као компатибилна намена могу се дозволити производни погони који не угрожавају животну средину. Компатибилна намена може бити у оквиру основног објекта, засебан објекат на парцели или на посебној парцели у оквиру претежне намене. Уколико је на посебној парцели важе правила за компатибилну намену.
- пољопривреда (баште, воћњаци, виногради, економски објекти) се може наћи у оквиру породичног становања. На појединачним грађевинским парцелама компатибилна намена може бити једина. Примењују се правила за економске објекте.

- 3) **Услови за формирање парцеле:**

- грађевинском парцелом се сматра постојећа катастарска парцела минималне ширине фронта према јавној саобраћајној површини 12.0 m и минималне површине 300 m²;
- код одвојених функција: нова грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 15,0 m и минималну површину 600 m²;
- код спојених функција: нова грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 15,0 m и **препоручену** површину 1500 m²;
- за парцеле веће од 1500 m², може се извршити парцелација и издвојити пољопривредно земљиште од грађевинског. Уколико се на парцелама већим од 1500 m² налазе објекти производње (пољопривредне или друге као породична производња) парцела се мора издвојити и примењују се параметри за производњу.
- изузетно приступ јавној саобраћајној површини може бити посредно, преко приступног пута колски прилаз минималне ширине 4.5 m за једносмерни приступ и минимално 5,5 m за двосмерни приступ. Једносмеран приступ мора имати независан улаз – излаз.

- 4) **Број објеката на парцели:** Није ограничен број објеката основне и компатибилне намене на парцели.
- на грађевинској парцели дозвољена је изградња помоћних и економских објеката који су у функцији коришћења главног објекта, чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле у оквиру дозвољених урбанистичких параметара за парцелу.
 - у оквиру парцеле дозвољена је изградња надстрешница, сеница, базена, стакленика, зимских башти и отворених спортских терена, које не улазе у обрачун урбанистичких параметара.
- 5) **Положај објекта на парцели:**
- објекат, према положају на парцели је по правилу слободностојећи.
 - На парцели са нагибом терена од јавног пута (наниже):
 - стамбено двориште се поставља на највишој коти уз јавни пут;
 - економско двориште се поставља иза стамбеног дворишта (наниже).
 - На парцели са нагибом терена према јавном путу (навише):
 - стамбено двориште се поставља на највишој коти у задњи део парцеле;
 - економско двориште формира уз јавни пут;
 - Уколико је парцела широм страном оријетисана према улици, објекти се оријентишу тако да стамбени објекти буду на вишој коти од економских и уз доминантни ветар.
 - Најмања ширина приступног стамбеног пута је 2,5m, а економског 3,0m.
- 6) **Грађевинска линија:**
- Грађевинска линија је дефинисана на графичком прилогу бр. 3 Регулационо нивелациони план.
Уколико грађевинска линија није дефинисана на графичком прилогу, минимално удаљење грађевинске од регулационе линије је:
 - за делове насеља у оквиру грађевинског подручја насеља, минимално одстојање грађевинске од регулационе линије износи 5,0 m. Дозвољено је одступање од овог правила:
 - за изградњу новог објекта у изграђеном ткиву одређује се грађевинска линија као преовлађујућа постојећа грађевинска линија суседних објеката;
 - на изграђеној парцели, за доградњу постојећег објекта или изградњу другог објекта, задржава се постојећа грађевинска линија;
 - за рурално становање ван грађевинског подручја насеља или на ободу грађевинског подручја насеља, препорука је да се стамбени и економски објекти чија је градња дозвољена уз стамбени део, граде у дубину парцеле до 40 m, а остали економски објекти на растојању већем од 40 m од регулационе линије, уколико нема ограничења у конфигурацији терена и дубини парцеле;
 - уколико се приступ грађевинској парцели остварује преко приступног пута, као минимално удаљење у односу на границу грађевинске парцеле приступног пута, примењује се правило за удаљење од бочне границе парцеле за све суседне парцеле.
 - ако се економско двориште формира уз јавни пут растојање од грађевинске до регулационе линије утврђује се, на основу преовлађујуће грађевинске линије суседних објеката увећаним за најмање 3,0m зеленог појаса.
- 7) **Индекс заузетости:**
- за одвојене функције максимум је 50%;
 - за спојене функције максимум је 40%.
- 8) **Спратност објекта: П+1** (max h=7,5 m), помоћни објекти П+0. Изузетно део помоћног објекта (40% површине приземља) може бити П+1 за формирање специфичне архитектуре објекта са чардаком.
- 9) **Услови за слободне и зелене површине:**
- минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова надземних објеката) износи: 35%.

- 10) **Кота приземља:**
- кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;
 - кота приземља може бити виша од нулте коте највише 1/2 спратне висине од нулте коте;
 - за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити нижа од нулте коте највише 1/2 спратне висине;
- 11) **Одстојање стамбених објекта од бочне и задње границе парцеле:**
- минимално растојање објекта од бочних и задњих граница парцеле је 2,5 m са отворима стамбених просторија, сваке оријентације;
 - минимално растојање објекта од бочних и задњих граница парцеле је 1.5 m, уз услов да бочне фасаде могу бити само са отворима помоћних просторија са минималним парапетом 1.6m;
 - санациони објекти (потпорни зид...) се постављају у оквиру парцеле према пројекту без посебних услова о удаљењу од бочних граница парцеле.
 - помоћни објекти за потребе гаражирања возила, летње кухиње, оставе и др. се постављају према правилима за стамбене објекте.
Изузетно, помоћни објекат се може поставити на међу (бочну и задњу):
 - уколико на суседној међи постоји објекат, дозвољено је постављање у дужини преклапања;
 - уколико постоји сагласност суседа.
 - Дозвољена је изградња помоћних објеката на задњој и бочним границама парцеле уз сагласност суседа, као и уз главни објекат, Уколико није могуће поставити помоћни објекат на границу парцеле уз сагласност суседа, минимално дозвољено растојање помоћног објекта од границе бочне и задње парцеле је 1,5m, а од суседног главног објекта на суседној парцели није условљено. Дозвољена је изградња помоћног објекта пре изградње главног објекта, у зони планиране изградње и према горе наведеним условима. Није дозвољено постављање отвора на међи према суседној парцели.
- 12) **Растојање од објекта на суседној парцели**
- Минимално одстојање од објеката на суседним парцелама је 4 m.
- 13) **Међусобно одстојање објеката на парцели:**
- други објекат на парцели се може поставити на удаљењу од 0 m од основног објекта или на прописаном растојању у наредном ставу;
 - минимално међусобно растојање главних објеката је 4.0 m, а растојање од помоћних објеката је минимум 2.5 m.
- 14) **Архитектонско обликовање:**
- Последња етажа се може извести као пуна, са косим, равним или плитким косим кровом (*до 15 степени*) са одговарајућим кровним покривачем и атиком до дозвољене висине венца, као поткровље, мансарда или повучена етажа. Дозвољава се изградња вишеводног и сложеног крова.
 - Кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен, у случају изградње објекта спратности мање од максималне планиране, односно без поткровља.
 - Висина назитка поткровне етаже износи највише 1.6 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Макс. нагиб кровних равни је 45°.
 - Прозорски отвори на поткровљу се могу решавати као кровне баце или кровни прозори. У оквиру кровне баце могу се формирати излази на терасу или лођу. Облик и ширина баце морају бити усклађени са елементима фасаде, с тим да укупна површина баце не буде већа од 1/2 површине крова у пројекцији фасаде.
 - Мансардни кров мора бити искључиво у габариту објекта, са препустом само за стреху, пројектован као традиционални мансардни кров уписан у полукруг,

максимална висина прелома косине мансардног крова износи 2.2 m од коте пода поткровља.

- Под поткровљем се подразумева и **повучен спрат**, максималне спратне висине 3,8m, чије је минимално повлачење у односу на фасаде 1,5m. Наткривање повученог спрата решава се као раван кров или плитак коси кров, максималног нагиба до 10°, без корисне површине. Код повученог спрата није дозвољено наткривање отворене терасе. Дозвољено је постављање лаке конструкције за нпр. перголе, засене, зеленило и сл, која је у складу са укупном архитектуром објекта и не прелази задату висину. Искључује се свака могућност накнадног затварања наткривене терасе задње етаже. Није дозвољена примена на једном објекту и поткровља и повученог спрата. Повучени спрат се односи на повлачење фасаде окренуте према површини јавне намене, а површину насталу повлачењем спрата предвидети да буде у функцији формирања проходних тераса као саставних делова стамбених јединица, с тим да ограда терасе мора бити транспарентна.

15) Паркирање:

- паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркингу месту у оквиру парцеле, према нормативу датом у поглављу 7.5.1. Правила уређења и грађења за саобраћајне површине (табела бр. 9 Нормативи за паркирање).

16) Услови за оградивање парцеле:

- Грађевинске парцеле према улици могу се оградивати зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m, или комбинацијом зидане и транспарентне ограде;
- дозвољена висина ограде према суседној парцели је 1.4 m, може бити зидана или транспарентна;
- ограда се изводи тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде;
- парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле;
- када је објекат на регулацији ограда се не поставља на делу где је објекат.
- економски део парцеле може бити ограђен оградом висине до 2,2 m, с тим да је за зидане ограде према улици, које су више од 0,9 m обавезна садња зелене ограде према улици уз зидану.

17) Минимални степен комуналне опремљености:

- нови објекат треба да има прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, а пожељно је и мрежу електронске комуникације, топоводну/гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије;
- до реализације топоводне/гасоводне мреже дозвољава се индивидуални начин грејања;
- до реализације канализационе мреже на парцелама се за потребе евакуације отпадних вода дозвољава изградња појединачних или заједничких сенгрупа (непропусних септичких јама), у свему према техничким нормативима прописаним за ову врсту објеката.

18) Правила и услови за интервенције на постојећим објектима

- сви постојећи објекти на парцели могу се реконструисати, доградити или надзидати у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и осталих правила грађења, уколико положај објекта према јавној површини задовољава услов дефинисан правилима
- постојећи објекти на парцели који нису у складу са спратношћу и процентом заузетости, прописаним овим планом, не могу се дограђивати, већ је дозвољено текуће одржавање, санација, адаптација, као и побољшавање услова коришћења (замена инсталација, увођење гаса/топовода, побољшавање енергетске ефикасности и сл.). Ако се такав објекат уклања и замењује другим, за њега важе правила као и за сваку нову изградњу.

- Постојећи објекти који не припадају планираној (или компатибилној) претежној намени се задржавају до привођења земљишта намени, с тим што је забрањена њихова доградња, а дозвољени су радови на текућем и инвестиционом одржавању, санацији и енергетској санацији. Реконструкција и адаптација су дозвољени само у функцији прилагођавања планираној намени.
 - На постојећем објекту који се својим делом налази на постојећој или планираној грађевинској парцели за површине јавне намене, осим текућег одржавања нису дозвољене никакве друге интервенције. Такав објекат се, код реализације планских решења, уклања (у целини или делом).
 - Постојећи објекат на парцели чији индекс заузетости и спратност не премашују параметре из овог плана, али није у складу са грађевинском линијом или линијама зоне градње, може се:
 - а) доградити у хоризонталном и вертикалном габариту према условима прописаним овим планом до испуњења прописаних параметара;
 - б) доградити у постојећем габариту за једну етажу. Не дозвољава се изградња надзетка кровне етаже. Поткровни, односно тавански простор може бити користан у деловима са висином већом од 1,6 m. Максимални угао кровних равни је 35°. На објектима који се налазе на међи дозвољен је кров са падом кровне равни ка међи, али се вода са крова не може усмеравати на суседну парцелу.
 - Дозвољава се изградња кровова код објеката са равним кровом.
- 19) **Инжењерскогеолошки услови:**
- за сваку интервенцију или изградњу новог објекта у зонама клизишта (Графички прилог бр. 8) у фази израде техничке документације урадити **детална геотехничка истраживања** у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима (Сл. Гласник РС бр. 101/15, 95/18 и 40/21).
- 20) **Спровођење плана за намену становање:** директно спровођење.

7.6.1.5. ВИКЕНД СТАНОВАЊЕ СТАНОВАЊЕ - компатибилна намена

Правила се односе на „викенд“ становање као компатибилну намену.

- 1) **Основна намена:** викенд становање
- Као претежна намена није планирана.
 - Као компатибилна намена дозвољава се у оквиру становања ниске и мале густине и апартманско-пансионског туризма, претежно у зонама 8, 9, 10, 11 и 13 под посебним условима (у зони 13 се граде објекти типа сојенице).
 - * Тип објекта сојеница подразумева да је ниво приземља отворен, без зиданих преграда. Плоча, односно хоризонтална платформа на свим објектима (главним, помоћним, надстрешницама...) мора бити изнад нивоа стогодишњих вода реке Дрине.
 - Није дозвољено у зони 1.
 - Примењују се правила за викенд становање из овог поглавља, у свим зонама где је ова намена компатибилна.
- 2) **Услови за формирање парцеле:**
- минимална површина парцеле за изградњу викенд становања је 250 m² и минимална ширина фронта према јавној саобраћајној површини је 12.0 m.
 - изузетно приступ јавној саобраћајној површини може бити посредно, преко приступног пута колско-пешачке стазе минималне ширине 4.5 m за једносмерни приступ и минимално 6.0 m за двосмерни приступ. Једносмеран приступ мора имати независан улаз – излаз.

- 3) **Број објеката на парцели:** на свакој грађевинској парцели дозвољена је изградња више објеката у оквиру дозвољених урбанистичких параметара за парцелу.
 - На грађевинској парцели дозвољена је изградња помоћних објеката који су у функцији коришћења главног објекта, чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле у оквиру дозвољених урбанистичких параметара за парцелу.
 - У оквиру парцеле дозвољена је изградња надстрешница, сеница, базена, стакленика, зимских башти и отворених спортских терена, које не улазе у обрачун урбанистичких параметара.
- 4) **Положај објекта на парцели:**
 - објекат, према положају на парцели је слободностојећи.
- 5) **Грађевинска линија:**
 - Грађевинска линија је дефинисана на графичком прилогу бр. 3 Регулационо нивелациони план.
 - Уколико није дефинисана на графичком прилогу бр. 3, положај грађевинске линије новог објекта може се одредити и у односу на суседне објекте, односно у односу на преовлађујућу грађевинску линију блока.
 - Уколико се приступ грађевинској парцели остварује преко приступног пута, као минимално удаљење у односу на границу грађевинске парцеле приступног пута, примењује се правило за удаљење од бочне границе парцеле за све суседне парцеле.
- 6) **Индекс заузетости:**
 - максимум 30%;
- 7) **Спратност објекта: П+1**, помоћни објекти П+0. Изузетно део помоћног објекта (40% површине приземља) може бити П+1 за формирање специфичне архитектуре објекта са чардаком.
- 8) **Услови за слободне и зелене површине:**

Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова надземних објеката) износи 40%
- 9) **Кота приземља:**
 - кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;
 - кота приземља може бити виша од нулте коте највише 1/2 спратне висине од нулте коте;
 - за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити нижа од нулте коте највише 1/2 спратне висине.
- 10) **Одстојање објекта од бочне и задње границе парцеле:**
 - Минимално растојање објекта од бочних и задњих граница парцеле је 2,5 m са отворима стамбених просторија, сваке оријентације.
 - Санациони објекти (потпорни зид...) се постављају у оквиру парцеле према пројекту без посебних услова о удаљењу од бочних граница парцеле.
 - Помоћни објекти за потребе гаражирања возила, летње кухиње и оставе се постављају према правилима за стамбене објекте.
- 11) **Растојање од објекта на суседној парцели:**
 - Минимално одстојање од објеката на суседним парцелама је 4 m.
- 12) **Међусобно одстојање објеката на парцели:**

Други објекат на парцели се може поставити на удаљењу од 0 m од основног објеката или на прописаном растојању у наредном ставу.
Минимално међусобно растојање објеката је 2.5 m.

13) Архитектонско обликовање:

- Последња етажа се може извести као пуна, са косим, равним или плитким косим кровом (*до 15 степени*) са одговарајућим кровним покривачем и атиком до дозвољене висине венца, као поткровље, мансарда или повучена етажа. Дозвољава се изградња вишеводног и сложеног крова.
- Кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен, у случају изградње објекта спратности мање од максималне планиране, односно без поткровља.
- Висина назитка поткровне етаже износи највише 1.6 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 45°.
- Прозорски отвори на поткровљу се могу решавати као кровне баџе или кровни прозори. У оквиру кровне баџе могу се формирати излази на терасу или лођу. Облик и ширина баџе морају бити усклађени са елементима фасаде, с тим да укупна површина баџе не буде већа од 1/2 површине крова у пројекцији фасаде.
- Мансардни кров мора бити искључиво у габариту објекта, са препустом само за стреху, пројектован као традиционални мансардни кров уписан у полукруг, максимална висина прелома косине мансардног крова износи 2.2 m од коте пода поткровља.
- Под поткровљем се подразумева и **повучен спрат**, максималне спратне висине 3,8m, чије је минимално повлачење у односу на фасаде 1,5m. Наткривање повученог спрата решава се као раван кров или плитак коси кров, максималног нагиба до 10°, без корисне површине. Код повученог спрата није дозвољено наткривање отворене терасе. Дозвољено је постављање лаке конструкције за нпр. перголе, засене, зеленило и сл, која је у складу са укупном архитектуром објекта и не прелази задату висину. Искључује се свака могућност накнадног затварања наткривене терасе задње етаже. Није дозвољена примена на једном објекту и поткровља и повученог спрата. Повучени спрат се односи на повлачење фасаде окренуте према површини јавне намене, а површину насталу повлачењем спрата предвидети да буде у функцији формирања проходних тераса као саставних делова стамбених јединица, с тим да ограда терасе мора бити транспарентна.

14) Паркирање:

- паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг месту у оквиру парцеле, према нормативу датом у поглављу 7.5.1. Правила уређења и грађења за саобраћајне површине (табела бр. 9 Нормативи за паркирање).

15) Услови за ограђивање парцеле:

- Грађевинске парцеле могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40 m.
- ограда се изводи тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде,
- парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле.

16) Минимални степен комуналне опремљености:

- нови објекат треба да има прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, а пожељно је и телекомуникациону мрежу, топоводну/гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије
- до реализације топоводне/гасоводне мреже дозвољава се индивидуални начин грејања.
- за зоне 8, 9, 10, 11 и 13 до реализације канализационе мреже на парцелама се за потребе евакуације отпадних вода дозвољава изградња појединачних или заједничких сенгрупа (непропусних септичких јама), у свему према техничким нормативима прописаним за ову врсту објеката.

- 17) **Правила и услови за интервенције на постојећим објектима:**
- сви постојећи објекти на парцели могу се реконструисати, доградити или надзидати у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и осталих правила грађења, уколико положај објекта према јавној површини задовољава услов дефинисан правилима
 - постојећи објекти на парцели који нису у складу са правилима прописаним овим планом, не могу се дограђивати, већ је дозвољено текуће одржавање, санација, адаптација, као и побољшавање услова коришћења (замена инсталација, увођење гаса/топловода, побољшање енергетске ефикасности и сл.). Ако се такав објекат уклања и замењује другим, за њега важе правила као и за сваку нову изградњу.
 - Дозвољава се изградња кровова код објеката са равним кровом.
- 18) **Инжењерскогеолошки услови:**
- За сваку интервенцију или изградњу новог објекта у зонама јаке и слабе ерозије (граф. прилог бр. 8) у фази израде техничке документације урадити **детаљна геотехничка истраживања** у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима (Сл. Гласник РС бр. 101/15, 95/18 и 40/21).
- 19) **Спровођење плана за намену становање:**
- директно спровођење

7.6.1.6. ЕКОНОМСКИ ОБЈЕКТИ - компатибилна намена у зони становања малих густина

- 1) **Основна намена:** економски објекти.
- као претежна намена није планирана;
 - као компатибилна намена дозвољава се у оквиру становања ниске и мале густине и на пољопривредном земљишту – у зонама 8, 9, 10, 11 и 14.
 - када су економски објекти компатибилна намена становању, примењују се правила за ту врсту становања и правила за економске објекте
 - када су економски објекти на пољопривредном земљишту, примењују се правила и за пољопривредно земљиште.

Економски објекти у односу на стамбени део парцеле/дворишта могу бити:

- економски објекти који се, у стамбеном делу парцеле, могу градити су: летња кухиња, млекара, санитарни пропусник, магацини хране за сопствену употребу, пушнице, сушнице, кош, амбар, надстрешница за машине и возила, и др.
- економски, пратећи и објекти за складиштење који се могу градити у оквиру руралног становања у економском делу парцеле су: економски 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 силио јаме и силио тренчеви), објекти за складиштење пољопривредних производа (амбари, кошеви), рибњаци, кречане, ћумуране и други слични објекти на пољопривредном газдинству (објекти за машине и возила, пушнице, сушионице и сл.).

2) **Услови за формирање парцеле:**

- примењују се правила за становање.

3) **Број објеката на парцели:** на свакој грађевинској парцели дозвољена је изградња више објеката у оквиру дозвољених урбанистичких параметара за парцелу;

- примењују се правила за становање.

- 4) **Положај објекта на парцели:**
- објекат, према положају на парцели је по правилу слободностојећи.
 - На парцели са нагибом терена од јавног пута (наниже):
 - стамбено двориште се поставља на највишој коти уз јавни пут;
 - економско двориште се поставља иза стамбеног дворишта (наниже).
 - На парцели са нагибом терена према јавном путу (навише):
 - стамбено двориште се поставља на највишој коти у задњи део парцеле;
 - економско двориште формира уз јавни пут;
 - Уколико је парцела широм страном оријетисана према улици, објекти се оријентишу тако да стамбени објекти буду на вишој коти од економских и уз доминантни ветар.
 - Најмања ширина приступног стамбеног пута је 2,5m, а економског 3,0m.
- 5) **Грађевинска линија:**
минимално удаљење грађевинске од регулационе линије је:
- за делове насеља у оквиру грађевинског подручја насеља у предњем делу дворишта (до улице) могу бити само стамбени објекти, док се економски објекти организују у дубини парцеле;
 - за становање ван грађевинског подручја насеља или на ободу грађевинског подручја насеља, препорука је да се стамбени и економски објекти чија је градња дозвољена уз стамбени део, граде у дубину парцеле до 40 m, а остали економски објекти на растојању већем од 40 m од регулационе линије, уколико нема ограничења у конфигурацији терена и дубини парцеле;
 - ако се економско двориште формира уз јавни пут растојање од грађевинске до регулационе линије утврђује се, на основу преовлађујуће грађевинске линије суседних објеката увећаним за најмање 3,0m зеленог појаса.
- 6) **Индекс заузетости:**
- примењују се правила за становање, односно пољопривреду ако су економски објекти на пољопривредном земљишту.
- 7) **Спратност објекта: П+Пк (max h=7,5 m).** Изузетно део помоћног објекта (40% површине приземља) може бити П+1 за формирање специфичне архитектуре објекта са чардаком.
- 8) **Услови за слободне и зелене површине:**
- минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова надземних објеката) износи: 35%.
- 9) **Кота приземља:**
- кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;
 - кота приземља може бити виша од нулте коте највише 1/2 спратне висине од нулте коте;
 - за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити нижа од нулте коте највише 1/2 спратне висине;
- 10) **Одстојање за економске објекте:**
- међусобна растојања објеката у економском дворишту зависе од организације економског дворишта, с тим да се „прљави“ објекти (објекти из којих се може осећати непријатан мирис и испарења) могу постављати само низ ветар у односу на „чисте“ објекте;
 - одстојање економског објекта за смештај животиња од стамбеног објекта, на истој и суседним парцелама, је мин. 15 m;
 - одстојање ђубришта и јаме за осоку од стамбених објеката и бунара, на истој и суседним парцелама, је минимум 20 m;
 - ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање нових економских објеката од границе парцеле не може бити мање од 3,0m;

- ако се економски део једне парцеле непосредно граничи са стамбеним делом друге парцеле, растојање нових економских објеката не може бити мање од 10,0m од границе парцеле.
 - одстојање „прљавих“ економских објеката од објеката јавне намене и објеката за јавну употребу (цркве, спортски терени, угоститељски објекти, туристички објекти..., осим објеката сеоског туризма) је од 50 до 100 m у зависности од конфигурације терена, доминантних ветрова и диспозиције јавних објеката. Када је јавни и објекат за јавну употребу на вишој коти растојање може бити мин. 50 m, у супротном растојање је 100 m.
- 11) **Архитектонско обликовање:**
- архитектонско обликовање је у складу са функцијом објеката;
 - тежити сведеним облицима и уједначеном обрадом.
- 12) **Паркирање:**
- паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркингу месту у оквиру парцеле.
- 13) **Услови за ограђивање парцеле:**
- економски део парцеле може бити ограђен оградом висине до 2,2 m, с тим да је за зидане ограде према улици, које су више од 0,9 m обавезна садња зелене ограде према улици уз зидану.
- 14) **Минимални степен комуналне опремљености:**
- нови објекат треба да има прикључак на електричну енергију, а у зависности од функције и на водоводну и канализациону мрежу и на топловодну/гасоводну мрежу;
 - до реализације канализационе мреже на парцелама се за потребе евакуације отпадних вода дозвољава изградња појединачних или заједничких сенгрупа (непропусних септичких јама), у свему према техничким нормативима прописаним за ову врсту објеката.
- 15) **Инжењерскогеолошки услови:**
- за сваку интервенцију или изградњу новог објекта у зонама клизишта (Графички прилог бр. 8) у фази израде техничке документације урадити **детална геотехничка истраживања** у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима (Сл. Гласник РС бр. 101/15, 95/18 и 40/21).
- 16) **Спровођење плана за намену становање:** директно спровођење.

7.6.2. МЕШОВИТЕ НАМЕНЕ

Мешовите намене - обухватају шири опсег намена од становања до пословања (услуге, угоститељство, туризам) и јавних служби, спорта и рекреације.

Мешовите намене су планиране као доминантне у деловима зона 2 и 4. Мешовите намене обухватају шири опсег намена од становања, вишепородичног и породичног до пословања (услуге, угоститељство, туризам) и јавних служби.

Мешовите намене подразумевају да се на истој парцели и у оквиру истог објекта могу наћи различите намене које се не угрожавају. Код објеката више спратности, по правилу, приземна, прва и друга етажа су пословне намене, док је на спратовима становање. Дозвољава се пренамена стамбеног дела у пословни уколико то не угрожава друге стамбене јединице у објекту.

Код објеката мање спратности, пословни део је претежно у приземљу, а стамбени на спрату или у делу објекта који је повучен у унутрашњи део дворишта. Дозвољава се и да пословна намена буде једина на парцели или другачији однос стамбеног и пословног дела, као и пренамене постојећих у пословне делове и обрнуто.

У оквиру мешовите намене планира се значајна изградња на неизграђеним парцелама у зони 2. Изградња се може очекивати и код замене постојећих објеката

лошијег бонитета. Нови објект се мора уклапати у непосредно окружење, односно у суседне објекте по спратности и стилу изградње.

У оквиру мешовите намене код објеката са вишепородичним стамбеним делом на вишим спратовима, не дозвољава се изградња појединачних помоћних објеката у функцији гараже или оставе. Сви постојећи помоћни објекти се морају уклонити или реконструисати у неку од пословних намена уколико не прекорачују параметри дефинисане овим планом. Не дозвољава се повећање спратности ни габарита постојећих помоћних објеката. Ово правило не важи код мешовитих намена са индивидуалним становањем. Овде се паркинг простор решава на парцели као отворено паркинг место или у гаражи.

7.6.2.1. МЕШОВИТЕ НАМЕНЕ ВЕЋЕ ГУСТИНЕ

Правила се односе на намену *мешовите намене веће густине*.

- 1) **Основна намена:** пословање (услуге, угоститељство, туризам) са вишепородичним становањем. Пословна намена (услуге, угоститељство, туризам) може бити једина намена. Становање **не може** бити једина намена. Максимално становање може да заузме 70% БГРП објекта. Осталих 30% може да буде нека од пословних или компатибилних намена.
 - Као претежна намена дозвољава се у зони 2;
 - Може бити компатибилна намена на површинама са основном наменом становање високе густине и мешовита намена средње густине само у зонама 2 и 4, у тим случајевима важе правила за мешовите намене веће густине.
 - Не дозвољава се у целинама 1, 5, 6, 12, 13, 10 и 9.
- 2) **Компатибилне намене:**

На површинама мешовите намене, могу се наћи намене дефинисане у табели бр. 7. Компатибилност намена и друге намене као пратеће и допунске:

 - јавне функције и службе, образовање, дечија и социјална заштита, зеленило, спорт и рекреација – примењују се правила компатибилне намене;
 - услуге и пословање, туризам – примењују се правила основне намене.
 - Компатибилна намена може бити у оквиру основног објекта или на посебној парцели у оквиру претежне намен.
 - Производне делатности се не дозвољавају.
- 3) **Услови за формирање парцеле:**
 - Минимална грађевинска парцела за изградњу објекта је 20 ари (2000 м²);
 - минимална ширина фронта према јавној саобраћајној површини је 35 м;
 - обавезан је приступ јавној саобраћајној површини.
- 4) **Број објеката на парцели:** дозвољена је изградња једног објекта основне намене и једног објекта заједничке гараже. Површина гараже улази у обрачун урбанистичких параметара парцеле.
 - У оквиру парцеле дозвољена је изградња надстрешница, сеница, базена и отворених спортских терена, које не улазе у обрачун урбанистичких параметара.
- 5) **Положај објекта на парцели:**
 - објект, према положају на парцели је слободностојећи.
- 6) **Грађевинска линија:**
 - Положај грађевинске линије новог објекта је 10 м удаљена од регулационе линије уколико на графичком прилогу бр. 3 Регулационо нивелациони план није другачије одређено.

- 7) **Индекс заузетости:**
- **50%.**
 - за објекте где су ниже етаже пословне, а стамбени или туристички део у форми куле, **заузетост прве три етаже може бити 60%**, (потребна израда урбанистичког пројекта са архитектонско урбанистичком анализом утицаја на шире окружење и утицаја на просторно-културно историјску целину уз обавезну сагласност Завода за заштиту споменика културе и Завода за заштиту природе).
- 8) **Спратност објекта:**
- максимално П+4+Пс,
 - Максимална спратна висина пословног дела објекта је 5,0 m, а стамбеног / туристичког дела је 3,5 m.
 - Максимална спратност гараже је П+1.
- 9) **Услови за слободне и зелене површине:**
Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова надземних објеката) износи 30%
- 10) **Кота приземља:**
- кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;
 - кота приземља може бити виша од нулте коте највише 1/2 спратне висине од нулте коте;
 - за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити нижа од нулте коте највише 1/2 спратне висине;
- 11) **Одстојање објекта од бочне и задње границе парцеле:**
- За слободностојеће објекте и делове објекта са «кулом» минимално растојање објекта од бочне и задње границе парцеле је 1/4 висине објекта.
 - Санациони објекти (потпорни зид...) се постављају у оквиру парцеле према пројекту без посебних услова о удаљењу од бочних граница парцеле.
- 12) **Растојање од објекта на суседној парцели:**
- Минимално одстојање од објеката на суседним парцелама је 1/2 висине вишег објекта и 2/3 висине објекта у односу на објекте који се налазе северно.
- 13) **Међусобно одстојање објеката на парцели:**
- Други објекат на парцели се може поставити на удаљењу од 0 m од основног објекта или на прописаном растојању у наредном ставу.
 - Минимално међусобно растојање објеката је 1/2 висине вишег објекта.
- 14) **Архитектонско обликовање:**
- Последња етажа се може извести као пуна, са косим, равним или плитким косим кровом (*до 15 степени*) са одговарајућим кровним покривачем и атиком до дозвољене висине венца, као поткровље или повучена етажа. Дозвољава се изградња вишеводног и сложеног крова.
 - Последња етажа код објеката спратности веће од П+4 не може се завршити као поткровље, већ се може извести као пуна етажа са равним или плитким косим кровом (*до 15 степени*).
 - Кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен, у случају изградње објекта спратности мање од максималне планиране, односно без поткровља.
 - Висина назитка поткровне етаже износи највише 1.6 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 45°.
 - Прозорски отвори на поткровљу се могу решавати као кровне баце или кровни прозори. У оквиру кровне баце могу се формирати излази на терасу

или лођу. Облик и ширина баџе морају бити усклађени са елементима фасаде, с тим да укупна површина баџе не буде већа од 1/2 површине крова у пројекцији фасаде.

- Под поткровљем се подразумева и **повучен спрат**, максималне спратне висине 3,8m, чије је минимално повлачење у односу на фасаде 1,5m. Наткривање повученог спрата решава се као раван кров или плитак коси кров, максималног нагиба до 10°, без корисне површине. Код повученог спрата није дозвољено наткривање отворене терасе. Дозвољено је постављање лаке конструкције за нпр. перголе, засене, зеленило и сл, која је у складу са укупном архитектуром објекта и не прелази задату висину. Искључује се свака могућност накнадног затварања наткривене терасе задње етаже. Није дозвољена примена на једном објекту и поткровља и повученог спрата. Повучени спрат се односи на повлачење фасаде окренуте према површини јавне намене, а површину насталу повлачењем спрата предвидети да буде у функцији формирања проходних тераса као саставних делова стамбених јединица, с тим да ограда терасе мора бити транспарентна.
- На кровној етажи се могу организовати садржаји у функцији угоститељства, спорта, рекреације, здравства и сл.

15) Паркирање:

- паркирање по правилу решити на парцели изградњом заједничке гараже или на отвореном паркинг месту у оквиру парцеле, према нормативу датом у поглављу 7.5.1. Правила уређења и грађења за саобраћајне површине (табела бр. 9. Нормативи за паркирање).
- Заједничка гаража може бити у подрумском или сутеренском делу објекта или може бити засебан објекат на парцели. Спратност заједничке гараже је максимално По+П+2.
- Не дозвољава се изградња појединачних гаража.

16) Услови за ограђивање парцеле:

- Грађевинске парцеле мешовите намене се не ограђују.
- парцелу је дозвољено оградити живом зеленом оградом која се сади на парцели и одржава са максималном висином до 1,4 m.
- дозвољено је ограђивање делова парцеле који су намењени за игру деце и спорт и рекреацију, транспарентном оградом висине максимално 1,8 m.

17) Минимални степен комуналне опремљености:

- нови објекат треба да има прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, а пожељно је и телекомуникациону мрежу, топловодну/гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.

18) Инжењерскогеолошки услови:

- За сваку интервенцију или изградњу новог објекта у фази израде техничке документације урадити **детаљна геотехничка истраживања** у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима (Сл. Гласник РС бр. 101/15, 95/18 и 40/21).

19) Спровођење плана за мешовиту намену виших густина:

- Спровођење је уз обавезну израду Урбанистичког пројекта.

7.6.2.2. МЕШОВИТЕ НАМЕНЕ СРЕДЊЕ ГУСТИНЕ

Правила грађења се односе на намену *мешовите намене средње густине*.

Код реконструкције постојећих објеката, и изградње нових на парцелама које су су зонама заштите градитељског наслеђа, поред правила прописаних у овом поглављу примењују се и правила из поглавља 2.1. Услови и мере заштите културног наслеђа (посебно поглавља 2.1.1. и 2.1.2.) као и посебни услови прибављени од надлежног Завода за заштиту споменика културе за конкретну изградњу, односно парцелу. Правила из овог поглавља се примењују само уколико их Завод није прописао и ако нису у супротности са условима Завода.

- 1) **Основна намена:** пословање са породичним становањем. Пословна намена може бити једина намена.
 - Као претежна намена дозвољава се у зонама 2, 4, 5, 6, 8 и 11;
 - Може бити компатибилна намена на површинама са основном наменом становање средње и ниске густине у свим зонама, у том случају важе правила основне намене.
- 2) **Компатибилне намене:**
 На површинама мешовите намене, могу се наћи намене дефинисане у табели бр. 7. Компатибилност намена и друге намене као пратеће и допунске:
 - јавне функције и службе, образовање, дечија и социјална заштита, спорт и рекреација, зеленило, друштвени стандард – примењују се правила компатибилне намене.
 - услуге и пословање, становање средње и ниске густине – примењују се правила основне намене.
 - туризам, верски објекти – примењују се правила компатибилне 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 намен.
 - Производне делатности се не дозвољавају, осим делатности занатског типа које не угрожавају животну средину и окружење. Максимална БГРП производних занатских објеката за парцеле до 5 ари је 150 m², а за парцеле преко 5 ари је 250 m².
- 3) **Услови за формирање парцеле:**
 - грађевинска парцела мора минималну површину 300 m²;
 - ширину фронта према јавној саобраћајној површини је 14,0 m за слободностојеће, 12 m за прекинути низ и 9 m за објекте у низу.
 - обавезан је приступ јавној саобраћајној површини.
- 4) **Број објеката на парцели:** на свакој грађевинској парцели дозвољена је изградња више објеката у оквиру дозвољених урбанистичких параметара за парцелу.
 - На грађевинској парцели дозвољена је изградња помоћних објеката који су у функцији коришћења главног објекта, чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле у оквиру дозвољених урбанистичких параметара за парцелу.
 - У оквиру парцеле дозвољена је изградња надстрешница, сеница, базена, стакленика, зимских башти и отворених спортских терена, које не улазе у обрачун урбанистичких параметара.
- 5) **Положај објекта на парцели:**
 - објекат, према положају на парцели је слободностојећи, у низу и у прекинутом низу.
 - у зонама 5 и 6 дозвољен је само слободностојећи тип објекта.
 - Објекти у низу се постављају обавезно када је парцела са ширином фронта према јавној саобраћајној површини мања од 9 m,

- Објекти у прекинутом низу се постављају обавезно када је парцела са ширином фронта према јавној саобраћајној површини мања од 12 m.
- 6) Грађевинска линија:**
- Грађевинска линија је дефинисана на графичком прилогу бр. 3. Регулационо нивелациони план, а изузетно може да се:
 - грађевинска линија дефинише у односу на суседне објекте, односно преовлађујућу грађевинску линију на потезу улице/блока.
 - када није могуће утврдити преовлађујућу грађ. линију, или она није дефинисана на графичком прилогу, тада се поставља на 5 m од регулационе линије.
- 7) Индекс заузетости:**
- максимални индекс заузетости је 40% за парцеле које су ван II и III зони заштите НКД;
 - максимални индекс заузетости за парцеле које су величине од 200 - 400 m² је 60%, за парцеле које су ван II и III зони заштите НКД;
 - у II зони заштите НКД, за парцеле од 200-400 m² индекс је 30%; за парцеле од 400-600 m² индекс је 25%; за парцеле од 600-800 m² индекс је 20%; за парцеле веће од 800 m² индекс је 15%;
 - у III зони заштите НКД, индекс заузетости је 30%.
- 8) Спратност објекта:**
- максимална спратност је П+1+Пк у зонама I, II и III градитељског наслеђа.
 - максимална спратност на парцелама које излазе на Улицу Маршала Тита је П+3+Пс.
 - на осталим површинама максимална спратност је П+2+Пс.
 - за објекте у низу обавезно је уклапање висине слемена и венца са суседним објектима, тако да висине новог објекта не прелазе више од спратне висине преовлађујуће (преко 50%) постојеће висине фронта блока. Не рачунају се постојећи објекти веома лошег бонитета у конструктивном смислу тако да се не могу реконструисати.
 - спратност помоћних објеката је П+0. Изузетно део помоћног објекта (40% површине приземља) може бити П+1 за формирање специфичне архитектуре објекта са чардаком.
- 9) Услови за слободне и зелене површине:**
- Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова надземних објеката) износи 45%.
- 10) Кота приземља:**
- кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;
 - кота приземља може бити виша од нулте коте највише 1/2 спратне висине од нулте коте;
 - за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити нижа од нулте коте највише 1/2 спратне висине;
- 11) Одстојање објекта од бочне и задње границе парцеле:**
- Минимално растојање објекта од бочних и задњих граница парцеле је 2,5 m са отворима стамбених просторија, сваке оријентације.
 - Минимално растојање објекта од бочних и задњих граница парцеле је 1.5 m, уз услов да бочне фасаде могу бити само са отворима помоћних просторија са минималним парапетом 1.6m.
 - Минимално растојање објекта у низу од бочних граница парцеле је 0 m у овом случају бочне фасаде су без отвора
 - Санациони објекти (потпорни зид...) се постављају у оквиру парцеле према пројекту без посебних услова о удаљењу од бочних граница парцеле.
 - помоћни објекти се постављају према правилима основне намене.

Изузетно, помоћни објекат се може поставити на међу (бочну и задњу):

- уколико на суседној међи постоји објекат, дозвољено је постављање у дужини преклапања;
- уколико постоји сагласност суседа.

Дозвољена је изградња помоћних објеката на задњој и бочним границама парцеле уз сагласност суседа, као и уз главни објекат. Уколико није могуће поставити помоћни објекат на границу парцеле уз сагласност суседа, минимално дозвољено растојање помоћног објекта од границе бочне и задње парцеле је 1,5m, а од суседног главног објекта на суседној парцели није условљено. Дозвољена је изградња помоћног објекта пре изградње главног објекта, у зони планиране изградње и према горе наведеним условима. Није дозвољено постављање отвора на међи према суседној парцели.

12) Растојање од објекта на суседној парцели

- Минимално одстојање од објеката на суседним парцелама је 1/2 висине вишег објекта и 2/3 висине објекта у односу на објекте који се налазе северно.
- За објекте у низу одстојање је 0 m.
- За објекте у прекинутом низу и двојне објекте одстојање је 0 m на делу објекта који је на граници парцеле, а 1/2 висине вишег објекта на слободном делу објекта.

13) Међусобно одстојање објеката на парцели:

- Други објекат на парцели се може поставити на удаљењу од 0 m од основног објекта или на пропсаном растојању у наредном ставу.
- Минимално међусобно растојање главних објеката је 4.0 m, а минимално растојање од помоћних објеката је минимум 2.5 m.

14) Архитектонско обликовање:

- нови објекат ускладити са карактером амбијента и вредностима урбаног и архитектонског наслеђа у погледу димензија, диспозиције, пропорција, типа градње и обликовања;
- положај слемена треба да буде приближно на половини ширине трака;
- нове објекте градити са четвороводним крововима, односно вишеводним код слободностојећих, а двоводним код објеката у низу; нагиб кровних равни не сме да буде стрмији од суседних сачуваних објеката; у случају замене низа објеката, нагиб целог низа мора бити приближан провладавајућем у фронту блока.
- Висинске регулације се морају усклађивати према силуети и ритму улице, без обавезног уклапања венаца;
- Угаоне локације, код објеката који се мењају, посебно истаћи и архитектонски обрадити;

Обликовање завршне етаже и крова

- Последња етажа се може извести као пуна, са косим, равним или плитким косим кровом (*до 15 степени*) са одговарајућим кровним покривачем и атиком до дозвољене висине венца, као поткровље, мансарда или повучена етажа. Дозвољава се изградња вишеводног и сложеног крова.
- Кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен, у случају изградње објекта спратности мање од максималне планиране, односно без поткровља.
- Висина назитка поткровне етаже износи највише 1.6 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 45°.
- Прозорски отвори на поткровљу се могу решавати као кровне баце или кровни прозори. У оквиру кровне баце могу се формирати излази на терасу или лођу. Облик и ширина баце морају бити усклађени са елементима фасаде, с тим да укупна површина баце не буде већа од 1/2 површине крова у пројекцији фасаде.

- Мансардни кров мора бити искључиво у габариту објекта, са препустом само за стреху, пројектован као традиционални мансардни кров уписан у полукруг, максимална висина прелома косине мансардног крова износи 2.2 m од коте пода поткровља.
- Под поткровљем се подразумева и **повучен спрат**, максималне спратне висине 3,8m, чије је минимално повлачење у односу на фасаде 1,5m. Наткривање повученог спрата решава се као раван кров или плитак коси кров, максималног нагиба до 10°, без корисне површине. Код повученог спрата није дозвољено наткривање отворене терасе. Дозвољено је постављање лаке конструкције за нпр. перголе, засене, зеленило и сл, која је у складу са укупном архитектуром објекта и не прелази задату висину. Искључује се свака могућност накнадног затварања наткривене терасе задње етаже. Није дозвољена примена на једном објекту и поткровља и повученог спрата. Повучени спрат се односи на повлачење фасаде окренуте према површини јавне намене, а површину насталу повлачењем спрата предвидети да буде у функцији формирања проходних тераса као саставних делова стамбених јединица, с тим да ограда терасе мора бити транспарентна.

15) Паркирање:

- паркирање по правилу решити на парцели, према нормативу датом у поглављу 7.5.1. Правила уређења и грађења за саобраћајне површине (табела бр. 9 Нормативи за паркирање).
- Могуће је паркирање решавати на нивоу блока или три суседна блока са једним паркиралиштем или заједничком гаражом за целе блокове.
- Заједничка гаража може бити у подрумском или сутеренском делу објекта или може бити засебан објекат на парцели. Спратност заједничке гараже је максимално По+П+1.
- Ако је гаража у унутрашњем делу блока мора се обезбедити приступни пут минималне ширине 6 m за двосмерни и 4,5 m за једносмерни приступ.

16) Услови за оградавање парцеле:

- Грађевинске парцеле према улици могу се оградити зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m, или комбинацијом зидане и транспарентне ограде,
- дозвољена висина ограде према суседној парцели је 1.4 m, може бити зидана или транспарентна,
- ограда се изводи тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде,
- парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле.
- Када је објекат на регулацији ограда се не поставља на делу где је објекат.

17) Минимални степен комуналне опремљености:

- нови објекат треба да има прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, а пожељно је и телекомуникациону мрежу, топоводну/гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.

18) Правила и услови за интервенције на постојећим објектима:

- сви постојећи објекти на парцели могу се реконструисати, доградити или надзидати у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и осталих правила грађења, уколико положај објекта према јавној површини задовољава услов дефинисан правилима
- постојећи објекти на парцели који нису у складу са спратношћу и процентом заузетости, прописаним овим планом, не могу се доградити, већ је дозвољено текуће одржавање, санација, адаптација, као и побољшавање услова коришћења (замена инсталација, увођење гаса/топовода, побољшање енергетске ефикасности и сл.). Ако се такав објекат уклања и замењује другим, за њега важе правила као и за сваку нову изградњу у овој зони.

- Постојећи објекти који не припадају планираној (или компатибилној) претежној намени се задржавају до привођења земљишта намени, с тим што је забрањена њихова доградња, а дозвољени су радови на текућем и инвестиционом одржавању, санацији и енергетској санацији. Реконструкција и адаптација су дозвољени само у функцији прилагођавања планираној намени.
- На постојећем објекту који се својим делом налази на постојећој или планираној грађевинској парцели за површине јавне намене, осим текућег одржавања нису дозвољене никакве друге интервенције. Такав објекат се, код реализације планских решења, уклања (у целини или делом).
- Постојећи објекат на парцели чији индекс заузетости и спратност не премашују параметре из овог плана, али није у складу са грађевинском линијом или линијама зоне градње, може се:
 - а) доградити у хоризонталном и вертикалном габариту према условима прописаним овим планом
 - б) доградити у постојећем габариту за једну етажу. Не дозвољава се изградња надзетка кровне етаже. Поткровни, односно тавански простор може бити користан у деловима са висином већом од 1,6 m. Максимални угао кровних равни је 35°. На објектима који се налазе на међи дозвољен је кров са падом кровне равни ка међи, али се вода са крова не може усмеравати на суседну парцелу.
- Дозвољава се изградња кровова код објеката са равним кровом.

19) Инжењерскогеолошки услови:

- За сваку интервенцију или изградњу новог објекта у зонама јаке и слабе ерозије (граф. прилог бр. 8) у фази израде техничке документације урадити **детална геотехничка истраживања** у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима (Сл. Гласник РС бр. 101/15, 95/18 и 40/21).

20) Спровођење плана за мешовиту намену мањих густина:

- Директно спровођење

7.6.3. ПРОИЗВОДЊА И ПОСЛОВАЊЕ

Производња и пословање су задржани из постојећег стања само у источном делу плана (магацини црвеног крста и околне парцеле). Могућа је изградња нових објеката према правилима из овог поглавља за делатности које за које није обавезна израда процене утицаја на животну средину и **за делатности за које се може захтевати процена утицаја на животну средину**, према Уредби о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину.

Планира се повећање степена уређености у оквиру наведених локација, повећање озелењених површина посебно по ободу комплекса. Постојећи објекти се задржавају осим оних који су лошег бонитета. Објекти лошег бонитета, помоћни објекти, објекти који нису део непосредног производног процеса се морају уклонити.

Административне и пословне делове организовати у јединственом објекту, са мањом заузетомшћу парцеле а већом спратношћу. Постојећи производни објекти лошег бонитета, у смислу квалитета и стања фасаде, крова, отвора, се морају или реконструисати или заменити новим објектом.

Све паркинг и манипулативне површине организовати унутар комплекса. Сав сировински материјал и сви складиштени простори морају бити у затвореном простору или заклоњени од погледа.

Ограда око комплекса мора да буде транспарентна у комбинацији са оградним зеленилом.

Спровести све потребне мере заштите животне средине, живота и здравља људи као у оквиру комплекса тако и у окружењу.

- **Производни погони на подручју других основних намена**

Мали производни погони су најмање производне јединице које се могу лоцирати у склопу становања или других намена. Под малим производним погонима подразумевају се локације величине до 0,3 ha. Локација за развој малих погона нису назначене на графичким прилозима, јер се не планирају као претежна намена, већ само као компатибилна.

Мале производне погоне могуће је подизати и у стамбеним зонама, ако припадају делатностима за које није обавезна израда процене утицаја на животну средину, **и делатностима за које се може захтевати процена утицаја на животну средину**, према Уредби о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину. Све производне делатности се морају обављати у затвореним посебно опремљеним просторима.

У малим производним погонима дозвољене су делатности: пекарска и посластичарска производња, занатска производња у функцији туризма. Делатности као технички сервиси, електромеханичарске радионице, мања складишта грађевинског материјала и сл. могу се наћи у зонама 7, 8 и 11 као компатибилна намена. Нису дозвољене следеће делатности: хемијска прерада, кланице, млекаре, бетоњерке, фарме, погони за прераду метала, коже и сл. на целој територији Плана. Нису дозвољене делатности које у процесу производње захтевају повећану потрошњу воде и имају повећане количине отпадне воде. Нису дозвољене делатности које имају велики обим транспорта и користе тешка теретна возила.

Производни погони уз становање не смеју да угрожавају околину буком вибрацијама, гасовима, мирисима, отпадним водама и другим штетним дејствима.

- **Правила грађења се односе на намену *производња и пословање*.**

- 1) **Основна намена:** производња и пословање. Пословна намена може бити једина намена.
 - Као претежна намена дозвољава се у просторној цели 7;
 - Може бити компатибилна на површинама са основном *наменом становање ниских густина и пословање и услуге* у форми породичних производно-занатских радионица под условом да не угрожавају шивотну средину и непосредно окружење. Овај вид производње може бити на парцели са основном наменом у засебном објекту или као засебна функционална целина основног објекта. Важе правила прописана у овом поглављу.
- 2) **Компатибилне намене:**

На површинама производње и пословања, могу се наћи намене дефинисане у табели бр. 7. Компатибилност намена и као пратеће и допунске **услуге и пословање**. **Правила изградње основне намене** примењују се и за компатибилну намену.
- 3) **Услови за формирање парцеле:**
 - грађевинска парцела мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 20.0 m и минималну површину 800 m²
 - обавезан је приступ јавној саобраћајној површини.
- 4) **Број објеката на парцели:**
 - на грађевинској парцели планираној за производњу број објеката зависи од технолошког процеса. Могућа је изградња других објеката у функцији производње, магацини, гараже, надстрешнице.
 - У оквиру парцеле дозвољена је изградња надстрешница, које не улазе у обрачун урбанистичких параметара,
 - За све помоћне објекте и надстрешнице важе правила хоризонталне регулације као за основни објекат.
- 5) **Положај објекта на парцели:**
 - објекат, према положају на парцели је слободностојећи.

- 6) Грађевинска линија:**
- Грађевинска линија је дефинисана на графичком прилогу бр. 3. Регулационо нивелациони план. Уколико није дефинисана на прилогу бр. 3, она се поставља на 10 m од регулационе линије.
- 7) Индекс заузетости:**
- максимални индекс заузетости на парцели је 50%.
- 8) Спратност и висина објекта:**
- максимална планирана спратност је управног (дела) објекта је П+2.
 - Максимална спратност и висина производног дела зависи од технолошког процеса
- 9) Услови за слободне и зелене површине:**
- Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова надземних објеката) износи 30%
- 10) Кота приземља:**
- кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;
 - кота приземља може бити виша од нулте коте највише 1/2 спратне висине од нулте коте;
 - за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити нижа од нулте коте највише 1/2 спратне висине;
 - за објекте са специфичном технологијом може се одступити од наведених правила.
- 11) Одстојање објекта од бочне и задње границе парцеле:**
- Минимално растојање објекта од бочних и задње граница парцеле је 1/4 висине објекта, али не мање од 5 m, када је суседна парцела производне намене.
 - Минимално растојање објекта од бочних и задње граница парцеле је 1/4 висине објекта, али не мање од 10 m, када је суседна парцела било које намене која није производња.
 - Санациони објекти (потпорни зид...) се постављају у оквиру парцеле према пројекту без посебних услова о удаљењу од бочних граница парцеле.
 - изузетно мања растојања условљена специфичним обликом и пропорцијама парцеле и изградњом у непосредном суседству могу се утврдити израдом урбанистичког пројекта.
- 12) Растојање објекта од суседног објекта:**
- минимално растојање објекта од другог пословног објекта на суседној парцели је 1/2 висине вишег објекта, али не мање од 8 m,
 - минимално растојање од објекта јавне намене, становања, туризма и спорта и рекреације је 2/3 висине вишег објекта али не мање од 12 m.
- 13) Међусобно одстојање објеката на парцели:**
- Други објекат на парцели се може поставити на удаљењу од 0 m од основног објекта или на прописаном растојању у наредном ставу.
 - Минимално међусобно растојање пословних и производних објеката је 5,0 m, а растојање од помоћних објеката је минимум 4,0 m.
- 14) Архитектонско обликовање:**
- Објекти се граде у складу са технолошким процесом
 - Тежити једноставним сведеним формама, посебно код објеката великих волумена.
 - Примењени материјали морају да буду трајни и еколошко прихватљиви.

Обликовање завршне етаже и крова

- Последња етажа се може извести као пуна, са косим, равним или плитким косим кровом (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем и атиком до дозвољене висине венца. Последња етажа се може извести као поткровље. Дозвољава се изградња вишеводног и сложеног крова.
- Кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен, у случају изградње објекта спратности мање од максималне планиране, односно без поткровља.
- Висина назитка поткровне етаже износи највише 1.6 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 30°.

15) Услови за уређење парцеле:

- Није дозвољено складиштење материјала и сировина тако да оне буду видљиве ван производног комплекса.
- Није дозвољено складиштење готових производа тако да они буду видљиви ван производног комплекса.
- Све незастрте површине се морају озеленети и уредити.
- Уколико се поставља транспарентна ограда комбиновати је са оградним зеленилом.
- Објекти се морају одржавати, а фасаде редовно освежавати. Сви постојећи објекти лошег бонитета (фасаде, крова, браварије, столарије...) морају се или уклонити или реконструисати.
- Слободне просторе уредити за боравак на отвореном, пејзажним уређењем, садњом вегетације која ће правити засен и сл.
- Према суседним блоковима и парцелама јавне и непроизводне намене формирати тампон заштитног зеленила комбинацијом вискох и жбунастих структура, минималне ширине 10 m.

16) Паркирање:

- паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг месту у оквиру парцеле, према нормативу датом у поглављу 7.5.1. Правила уређења и грађења за саобраћајне површине (табела бр. 9 Нормативи за паркирање).
- Све отворене паркинг површине у партеру обавезно је озеленити високим лишћарима (једно стабло на 100 m² паркинг површине).
- максимална заузетост подземном гаражом је 60% површине парцеле
- уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња ката плоче гараже на равном терену мора бити усклађена са котом терена, насута земљом и партерно уређена

17) Услови за ограђивање парцеле:

- Грађевинске парцеле према улици могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m.
- дозвољена висина ограде према суседној парцели је 1.8 m
- ограда се изводи тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде
- парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле,

18) Минимални степен комуналне опремљености:

- нови објекат треба да има прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, а пожељно је и телекомуникациону мрежу, топоводну/гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.

19) Правила и услови за интервенције на постојећим објектима:

- сви постојећи објекти на парцели могу се реконструисати, доградити или надзидати у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и осталих правила грађења,

- постојећи објекти на парцели који нису у складу са спратношћу и процентом заузетости, прописаним овим планом, не могу се дограђивати, већ је дозвољено текуће одржавање, санација, адаптација, као и побољшавање услова коришћења (замена инсталација, увођење гаса/топловода, побољшање енергетске ефикасности и сл.). Ако се такав објекат уклања и замењује другим, за њега важе правила као и за сваку нову изградњу у овој зони.
- Постојећи објекти који не припадају планираној (или компатибилној) претежној намени се задржавају до привођења земљишта намени, с тим што је забрањена њихова доградња, а дозвољени су радови на текућем и инвестиционом одржавању, санацији и енергетској санацији. Реконструкција и адаптација су дозвољени само у функцији прилагођавања планираној намени.
- На постојећем објекту који се својим делом налази на постојећој или планираној грађевинској парцели за површине јавне намене, осим текућег одржавања нису дозвољене никакве друге интервенције. Такав објекат се, код реализације планских решења, уклања (у целини или делом).
- Постојећи објекат на парцели чији индекс заузетости и спратност не премашују параметре из овог плана, али није у складу са грађевинском линијом или линијама зоне градње, може се:
 - а) доградити у хоризонталном и вертикалном габариту према условима прописаним овим планом
 - б) доградити у постојећем габариту за једну етажу. Не дозвољава се изградња надзетка кровне етаже.
- Дозвољава се изградња кровова код објеката са равним кровом.

20) Инжењерскогеолошки услови:

- За сваку интервенцију или изградњу новог објекта у фази израде техничке документације урадити **детална геотехничка истраживања** у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима (Сл. Гласник РС бр. 101/15, 95/18 и 40/21).

21) Спровођење плана за производњу и пословање:

- Спровођење уз обавезну израду урбанистичког пројекта за комплексе веће од 0,3 ha.

7.6.4. ПОСЛОВАЊЕ И УСЛУГЕ

Услуге и пословање подразумевају трговину на мало, угоститељство, делатности канцеларијског типа (бирои, агенције, банке...). Делатности са великим саобраћајним оптерећењем теретним возилима (трговине грађевинским материјалима, стоваришта, магацини...), могу се наћи само у оквиру намене пословање и услуге у зони 7. Трговински објекти типа мегамаркета и сл. могу се наћи само у оквиру намене пословање и услуге у зонама 2, 3 и 7.

Пословни простор мора бити уређен тако да задовољава функције, а истовремено да испуњава естетске и хумане критеријуме. У планском периоду треба обезбедити простор, у складу са важећим нормативима за сваку врсту услужних делатности.

Услуге и пословање могу се формирати и у оквиру стамбених зона, као засебни објекти или у оквиру стамбеног објекта са засебним улазом, на нижим етажама са оријентацијом према фреквентним саобраћајницама и атрактивним локацијама. Становање се може наћи као компатибилна намена пословању и услугама, као засебна стамбена јединица.

Постојећи објекти се могу реконструисати и доградити у складу са правилима овог плана, уз обавезно уклапање у непосредно окружење. Већи степен уређености, повећање површина под зеленилом и замена објекат лошег бонитета се обавезно прописује за услуге и пословање у зони 2.

Код већих услужно пословних комплекса, као што су велике трговине, стоваришта и сл. целокупан манипулативни и паркинг простор организовавати у оквиру комплекса.

Сва роба и материјал, морају бити уредно организовани, у затвореном простору или у отвореном заклоњеном простору.

Објекти бензинских станица

Бензинске станице су према делотности и намени услужно – пословни објекти и површине. На графичким прилозима постојеће бензинске станице су у оквиру намене пословање и услуге.

Овим планом се не планира нова изградња бензинских станица. Евентуална изградња истих се гради према правилима дефинисаним у поглављу 7.5.1. Правила изградње за саобраћајне површине. Приликом одређивања локације бензинске станице, тежити локацијама на коридору прометнијих улица, ван густо насељеног ткива, ван централних зона. Бензинске станице се могу наћи у оквиру основне намене пословање и услуге и као компатибилна намена на површинама производња и пословање.

Правила грађења се односе на намену *пословање и услуге*.

- 1) **Основна намена:** пословање и услужне делатности. Пословна намена може бити једина намена.
 - Као претежна намена дозвољава се у просторним целинама 2, 3 и 7;
 - Према врсти и обиму пословања може бити компатибилна намена:
 - Пословање које се односи на терцијалне делатности као што су складишта, трговина на велико, трговински центри – мегамаркети и сл., грађевинска предузећа, салони, већи сервиси, веће занатске радње... сво пословање које има повећан обим саобраћаја, теретни саобраћај, појачан ниво буке и за који се може захтевати процена утиваја на животну средину - дозвољава се само као основна намена, односно може се наћи само на површинама планираним за пословање и услуге.
 - Пословање које се односи на услужно – комерцијалне садржаје, трговине на мало, угоститељство, туризам, административно – пословне делатности... може бити компатибилне у свим зонама и свим површинама остале намене. Поједине пословно услужне делатности могу бити допунска намена на површинама јавних намена, што је дефинисано у поглављима која се односе на појединачне јавне намене и површине.
- 2) **Компатибилне намене:**

На површинама пословања и услуга, могу се наћи намене дефинисане у табели бр. 7. Компатибилност намена и друге намене као пратеће и допунске:

 - спорт и рекреација, јавне функције и службе,
 - под посебним условима производња (дефинисано у поглављу 7.6.3. Производња и пословање).
 - На парцели се може наћи и само компатибилна намена. Правила изградње за компатибилну намену се примењују у случају изградње у оквиру услуга и пословања када је компатибилна намена на засебној парцели.
- 3) **Услови за формирање парцеле:**
 - грађевинска парцела мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 12.0 m и минималну површину 400 m²
 - обавезан је приступ јавној саобраћајној површини.
- 4) **Број објеката на парцели:**
 - на грађевинској парцели могућа је изградња других објеката у функцији основне намене.
 - У оквиру парцеле дозвољена је изградња надстрешница основе до 20m², које не улазе у обрачун урбанистичких параметара,
 - За све помоћне објекте и надстрешнице важе правила хоризонталне регулације као за основни објекат.
- 5) **Положај објекта на парцели:** објекат, према положају на парцели је
 - слободностојећи,

- 6) Грађевинска линија:**
- Грађевинска линија је дефинисана на графичком прилогу бр. 3. Регулационо нивелациони план. Уколико није дефинисана на прилогу бр. 3, она се поставља на 10 m од регулационе линије.
- 7) Индекс заузетости:**
- максимални индекс заузетости на парцели је 40% у свим зонама осим у зони 2. уз улицу Народног фронта и новопланирану иза дома здравља где је 60%.
- 8) Спратност и висина објекта:**
- максимална планирана спратност је П+3.
- 9) Услови за слободне и зелене површине:**
- Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова надземних објеката) износи 30%
 - у зони 2. уз улицу Народног фронта и новопланирану иза дома здравља овај проценат је 20%
 - обавезан је полупорозан застор са вегетацијом за надземне паркинг просторе.
 - код делатности са великим озелењеним паркинг површинама може се дозволити минимални проценат слободних површина на парцели 10%. Озелењени паркинг подразумева минимум зелено острво од 25 м² са мин. једним стаблом високе вегетације на сваких 5 ПМ.
- 10) Кота приземља:**
- кота приземља објекта је највише 0.2 m виша од коте приступне саобраћајнице код објекта на регулационој линији
 - свака денивелација се решава у оквиру парцеле
 - приступ мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.
- 11) Одстојање објекта од бочне и задње границе парцеле:**
- Минимално растојање објекта од бочних и задње граница парцеле је 1/4 висине објекта, али не мање од 4 m, важи за слободностојеће објекте за последњи/први објекат у низу.
 - Санациони објекти (потпорни зид...) се постављају у оквиру парцеле према пројекту без посебних услова о удаљењу од бочних граница парцеле.
 - изузетно мања растојања условљена специфичним обликом и пропорцијама парцеле и изградњом у непосредном суседству могу се утврдити израдом урбанистичког пројекта, уз услов да буду испоштована прописана растојања од суседних објеката.
- 12) Растојање објекта од бочног суседног објекта:**
- минимално растојање објекта од другог пословног објекта на суседној парцели је 1/2 висине вишег објекта, али не мање од 8 m
 - минимално растојање од објекта јавне намене, становања, туризма и спорта и рекреације је 2/3 висине вишег објекта али не мање од 12 m.
- 13) Међусобно одстојање објеката на парцели:**
- Други објекат на парцели се може поставити на удаљењу од 0 m од основног објекта или на прописаном растојању у наредном ставу.
 - Минимално међусобно растојање пословних и производних објеката је 5.0 m, а растојање од помоћних објеката је минимум 4,0 m.
- 14) Архитектонско обликовање:**
- Објекти се граде у складу са функциом и захтевима организације процеса пословања.
 - Тежити ка уклапању објекта у амбијант, волуменом, архитектонским стилем, применом завршних материјала и боја. Потребно је користити квалитетне материјале који не угрожавају животну средину.

Обликовање завршне етаже и крова

- Последња етажа се може извести као пуна, са косим, равним или плитким косим кровом (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем и атиком до дозвољене висине венца. Последња етажа може бити поткровље или повучена етажа. Дозвољава се изградња вишеводног и сложеног крова.
- Кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен, у случају изградње објекта спратности мање од максималне планиране, односно без поткровља.
- Висина назитка поткровне етаже износи највише 1.6 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 30°.
- Прозорски отвори на поткровљу се могу решавати као кровне баце или кровни прозори. У оквиру кровне баце могу се формирати излази на терасу или лођу. Облик и ширина баце морају бити усклађени са елементима фасаде, с тим да укупна површина баце не буде већа од 1/2 површине крова у пројекцији фасаде.
- Под поткровљем се подразумева и **повучен спрат**, максималне спратне висине 3,8m, чије је минимално повлачење у односу на фасаде 1,5m. Наткривање повученог спрата решава се као раван кров или плитак коси кров, максималног нагиба до 10°, без корисне површине. Код повученог спрата није дозвољено наткривање отворене терасе. Дозвољено је постављање лаке конструкције за нпр. перголе, засене, зеленило и сл, која је у складу са укупном архитектуром објекта и не прелази задату висину. Искључује се свака могућност накнадног затварања наткривене терасе задње етаже. Није дозвољена примена на једном објекту и поткровља и повученог спрата. Повучени спрат се односи на повлачење фасаде окренуте према површини јавне намене, а површину насталу повлачењем спрата предвидети да буде у функцији формирања проходних тераса као саставних делова стамбених јединица, с тим да ограда терасе мора бити транспарентна.

15) Услови за уређење парцеле:

- Није дозвољено складиштење материјала и сировина тако да оне буду видљиве ван комплекса.
- Није дозвољено складиштење готових производа тако да они буду видљиви ван комплекса.
- Све незастрте површине се морају озеленети и уредити.
- Уколико се поставља транспарентна ограда комбиновати је са оградним зеленилом.
- Објекти се морају одржавати, а фасаде редовно освежавати. Сви постојећи објекти лошег бонитета (фасаде, крова, браварије, столарије...) морају се или уклонити или реконструисати.
- Слободне просторе уредити за боравак на отвореном, пејзажним уређењем, садњом вегетације која ће правити засен и сл.
- према суседним блоковима и парцелама јавне намене, стамбене намене и туристичке намене формирати тампон заштитног зеленила комбинацијом високог и жбунастих структура, минималне ширине 3 m.

16) Паркирање:

- паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркингу месту у оквиру парцеле, према нормативу датом у поглављу 7.5.1. Правила уређења и грађења за саобраћајне површине (табела бр. 9 Нормативи за паркирање), изузев ако постоје ограничења у простору везана за заштиту НКД и сл.
- Све отворене паркингу површине у партеру обавезно је озеленити високим лишћарима (једно стабло на 100 m² паркингу површине).
- максимална заузетост подземном гаражом је 60% површине парцеле,

- уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже на равном терену мора бити усклађена са котом терена, насута земљом и партерно уређена.

17) Услови за ограђивање парцеле:

- Грађевинске парцеле према улици могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m.
- дозвољена висина ограде према суседној парцели је 1.4 m
- ограда се изводи тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде
- парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле

18) Минимални степен комуналне опремљености:

- нови објекат треба да има прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, а пожељно је и телекомуникациону мрежу, топловодну/гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.

19) Правила и услови за интервенције на постојећим објектима:

- сви постојећи објекти на парцели могу се реконструисати, доградити или надзидати у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и осталих правила грађења,
- постојећи објекти на парцели који нису у складу са спратношћу и процентом заузетости, прописаним овим планом, не могу се дограђивати, већ је дозвољено текуће одржавање, санација, адаптација, као и побољшавање услова коришћења (замена инсталација, увођење гаса/топловода, побољшање енергетске ефикасности и сл.). Ако се такав објекат уклања и замењује другим, за њега важе правила као и за сваку нову изградњу у овој зони.
- Постојећи објекти који не припадају планираној (или компатибилној) претежној намени се задржавају до привођења земљишта намени, с тим што је забрањена њихова доградња, а дозвољени су радови на текућем и инвестиционом одржавању, санацији и енергетској санацији. Реконструкција и адаптација су дозвољени само у функцији прилагођавања планираној намени.
- На постојећем објекту који се својим делом налази на постојећој или планираној грађевинској парцели за површине јавне намене, осим текућег одржавања нису дозвољене никакве друге интервенције. Такав објекат се, код реализације планских решења, уклања (у целини или делом).
- Постојећи објекат на парцели чији индекс заузетости и спратност не премашују параметре из овог плана, али није у складу са грађевинском линијом или линијама зоне градње, може се:
 - а) доградити у хоризонталном и вертикалном габариту према условима прописаним овим планом
 - б) доградити у постојећем габариту за једну етажу. Не дозвољава се изградња надзетка кровне етаже.
- Дозвољава се изградња кровова код објеката са равним кровом.

20) Инжењерскогеолошки услови:

- За сваку интервенцију или изградњу новог објекта у фази израде техничке документације урадити **детаљна геотехничка истраживања** у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима.

21) Спровођење плана за пословање и услуге:

- обавезна израда урбанистичког пројекта за нове објекте који су на површини већој од 0,3ha.
- обавезна израда урбанистичког пројекта уколико се паркирање обезбеђује ван парцеле објекта. УП мора да обухвати парцелу објекта и парцелу на којој се обезбеђује паркинг.
- директно спровођење за површине мање од 0,3 ha.

7.6.5. ТУРИЗАМ

Туризам као намена подразумева стационарни комерцијални туризам са једне стране и бањски туризам са друге који су међусобно компатибилни и могу се просторно преплитати уз одређена ограничења. Ограничења се односе на поштовање мера заштите у првом реду од буке и заштите ваздуха и воде од саобраћаја у зонама бањског туризма у односу на хотелски и угоститељски, односно комерцијални туризам.

Према начину коришћења земљишта и диспозицији у простору дефинисане су три врсте туристичких услуга на подручју плана:

1. Хотелско - апартмански објекти и туристички комплекси,
2. Апартманско – пансионски,
3. Здравствено бањски.

Допунске намене туризму могу бити:

- комерцијални: продајни објекти за снабдевање корисника туристичких зона и сл. – примењују се правила за основну намену;
- угоститељски: ресторани, кафеи и сл. - примењују се правила за основну намену;
- рекреативни и спортски: отворени и затворени базени, купалишта, игралишта итд. - примењују се правила за спорт и рекреацију.

Туризам је као претежна намена планиран на површини од 111,9 ха. Као допунска намена, туризам као услужна делатност се дозвољава у оквиру свих типова становања, мешовитих намена, пословања и услуга, спорта и рекреације и водног и шумског земљишта.

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

Врсте туризма су рангиране према заступљености на подручју Плана:

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

Стање урбанизације са аспекта туризма у негативном смислу:

1. концентрација туристичке понуде у постојећој хотелској понуди (хотели у оквиру РХ центра и хотел Ројал) и приватној понуди (која се ограничава на мање хотеле, пансионе и туристичке собе, где је тренутно евидентан изразито разнолик степен опремљености и понуде) је недовољних капацитета,
2. неуређеност насеља као туристичке зоне у смислу недовољне привлачности и атрактивности. Урбани елементи који остављају негативан утисак: недостатак уређених пешачких коридора, недовољне уређености објеката и парцела, јавних површина, паркинг површина; одређени број објеката у лошем и чак девастираном стању, улазна зона из правца Лознице не асоцира на туристичко место,
3. недостатак садржаја спорта и рекреације, као и садржаја који нису везани за рехабилитациони центар,
4. неатрактивност и непостојање понуда у зимском периоду,
5. неискоришћеност туристичких потенцијала Гучева и пробаља реке Дрине.

Циљеви развоја туризма

За развој туризма и подизање квалитета услуга неопходно је извођење појединачних инвестиционих пројеката, што ће омогућити и позитивне шире привредне ефекте. Истовремено је потребно поставити као циљ очување и целокупно наглашавање присних и изворних елемената природне и културне средине на подручју плана а и околне као тржишне предности дестинације.

Позиционирање дестинације Бање Ковиљаче и Горње Ковиљаче као излетничке, рекреационе, културне, спортске и здравствене туристичке дестинације зависи с једне стране од освешћивања о значају уређености домаће средине, угоститељских и туристичких објеката, инфраструктуре, квалитету услуга и гостољубивости (изискује стално образовање и стручно усавршавање) и са друге стране спремност становништва за пријем туризма и туриста са свим позитивним (приходи, радна места, динамика – догађања) и негативним (бука, гужва) последицама што они носе са собом.

Економски циљеви:

- Подстицање инвестиција у уређење постојеће туристичке и остале допунске инфраструктуре,
- Подстицање нових инвестиција у туристичку инфраструктуру на подручју плана (изградња нових капацитета: за смештај туриста - пре свега хотели, за спортско рекреативне активности, за извођење културних програма, исл.);
- Повећање непосредног и посредног дохотка од туристичке потрошње на подручју града у ширем утицајном подручју;
- Повећање броја радних места у туризму и делатностима, које су повезане са туризмом у оквиру постојећих капацитета;
- Повећање просечне потрошње у вези туризма;
- Повећање постојећег броја једнодневних и стационарних посетилаца и формирање туристичких производа, привлачних за нове циљне групе гостију.

Поред изградњи хотела и садржаја бањског туризма, за укључивање целог подручја плана у целогодишњу туристичку понуду, потребно је:

- активирање заинтересованог локалног становништва и привредних субјеката,
- подстицање уређивања „кућа и окућница“ свих намена,
- уређење туристичких домова и гостионица на главним путним прилазима, али у већој мери уређење нетуристичких садржаја на овим правцима (привредни и производни објекти, неизграђене површине..),
- организација различитих приредби, радионица, такмичења и акција,
- подстицање израде производа домаће радиности и њихова организована продаја
- активности повезане са еколошким освешћивањем становништва,
- чување обичаја, природне и културне баштине,
- подстицање изградње туристичке инфраструктуре,
- уређивање пробаља и површина уз воде река и потока.

• ПЛАНИРАНИ ТУРИСТИЧКИ КАПАЦИТЕТИ

Планирање капацитета на подручју плана извршено је на основу смерница Просторног плана града Лознице, података одељења за привреду и локални економски развој града Лознице и Програма развоја туризма града Лознице за период од 2021. до 2025. године („Сл. лист града Лознице“ бр. 1 од 30.3.2021.)

Табела 10 - Оријентациони капацитет по видовима смештаја.

| | А | Б | Ц | Д | Е | Ф | |
|-----------------------------------|-----------------------------|-----------------|---------|----------|--------------|--------------------|---------------------|
| намена/ врста туризма | просторна целина/ подцелина | Површина намене | И зауз. | спратост | БРГП (БхЦхД) | површина по лежају | број лежаја Е/Ф*0,5 |
| | | ha | | | m2 | m2 | |
| Комплекси, Хотелско - апартмански | 2, 3, 5, 6, 10 | 10,7 | 30 | П+3 | 128040 | 90 | 711 |
| Апартманско - пансионски | 8, 10, 11 и 13 | 100,9 | 40 | П+1+Пк | 1089504 | 50 | 10895 |
| Здравствено бањски | 1 и 4 | 0,7 | 50 | П+2+Пк | 12950 | 70 | 93 |
| | | 112,3 | | | 1230494 | | 11699 |

• **ПРОСТОРНО УРЕЂЕЊЕ ПОСТОЈЕЋИХ И ПЛАНИРАНИХ ТУРИСТИЧКИХ НАМЕНА НА ПОДРУЧЈУ ПЛАНА**

Бања је функционална целина, а само језгро бање, парк, је као природно и кулурно добро центар туристичке зоне бање. Планирано је да се од центра-парка шири туристичка инфраструктура са услугама и објектима за смештај, као и здравственим и рекреативним садржајима. Сви ови садржаји су саставни део бање, али су и у функцији насеља и укупне урбане насељске структуре, почевши од здравствених и рекреативних центара са отвореним и затвореним теренима и садржајима, до ресторана, трговина, сервиса и хотела, апартмана и вила.

Овим планом дефинисане као претежно туристичке зоне су зоне 10 и 13. Међутим туризам у свим облицима је компатибилна намена (а може бити и једина) на основним наменама становање, мешовите намене, пословање и спорт и рекреација. Процењује се да ће туризам заузети до 40% површине осталих намена.

Зона 1 – сви објекти у зони 1 су у функцији здравствено-бањског туризма. Све интервенције на објектима у овој зони као и на површинама се раде у складу са правилима прописаним у поглављу 2.1.2 Непокретно културно наслеђе Бање Ковиљаче и уз сагласност надлежног Завода за заштиту споменика културе.

Зона 2 – у зони 2. као централној насељској зони туризам је заступљен као хотелско – апартмански туризам. Остале намене у зони 2, мешовите намене, услуге и пословање и делимично становање су такође у функцији туризма. Због густине изграђености и разноврсности садржаја у овој зони се очекује појачана фреквентност саобраћаја (колског, доставног и пешачког). У оквиру парцела, али и на јавним површинама треба пројектовати ситеме зеленила као заштиту од буке, визуелну, безбедносну.

Зона 3 – као зона нове изградње планирана је за развој туризма у форми већих комплекса са спортом, рекреацијом и већим површинама парковског зеленила.

Зоне 4, 5 и 6 – туризам у зонама 4, 5 и 6 је допунска намена становању и мешовитим наменама. У оквиру становања туризам је апартманског и пансионског карактера. Акцент је на мирној зони са пуно слободног зеленила, осим дуж улице Маршала Тита где се могу наћи и услужне делатности.

Зона 7 – није примарно туристичког карактера. Туризам је допунска намена становању, а пословање у овој зони може бити у функцији туризма (веће трговине, сервиси...). Омладински камп у овој зони је специфична намена која је допуна туристичкој понуди бање.

Зона 8 – као делимично неизграђена зона, планиран туризам у овој зони је претежно у форми пратеће намене.

Зона 9 – као зона становања ниске и мале густине, планирана је за туризам као допунску намену у форми апартманског и пансионског смештаја.

Зона 10 – зона туризма на падинама Гучева планирана је као зона мирног и активног рекреативног одмора. Углавном неизграђен простор и инфраструктурно делимично опремљен представља зону будуће изградње.

Зона 11 – Горња Ковиљача је посебна функционална средина. Планирани туризам у овој зони је мањег капацитета у виду кућа за одмор, мањих комплекса смештаја, спорта и угоститељства.

Зона 12 – као зона заштите није планирана са туристичким садржајима.

Зона 13 – пробаље реке Дрине је примарно туристичког и спортско рекреативног карактера.

Зона 14 – садржи у зони 14 су допунског карактера туризму.

7.6.5.1. ЗДРАВСТВЕНО БАЊСКИ ТУРИЗАМ

Основна намена површина: бањски туризам, са здравствено - рехабилитационим садржајима у складу са прописима из ове области. Овај вид туризма може бити јавне намене у том случају је по основној намени секундарна здравствена заштита. Уколико је у приватном сектору, односно на површини остале намене, онда је по основној намени бањски туризам. Поред садржаја здравствено бањског карактера, у оквиру ове намене могу се наћи и други туристички садржаји – угоститељство, смештајни објекти и др. У сваком случају примењују се правила уређења и грађења из овог поглавља, односно морају се применити правила и за здравство и за бањски туризам уколико објекат има здравствене садржаје.

- Као претежна намена планирана је у зони 1 и 4 (на парцели 725/7 планирана је изградња објекта за рехабилитацију и боравак особа са инвалидитетом „Плава шкољка“ према издатим локацијским условима).
- може бити компатибилна намена у свим другим целинама, где је могуће обезбедити услове прописане овим планом за бањски туризам.
- не дозвољава се у зони 12.

Компатибилне намене: спорт и рекреација, здравство, услуге (мање трговине). Однос пратећих намена у односу на претежну може бити максимално 20% на нивоу парцеле. Правила изградње основне намене примењују се и за компатибилну намену.

- **туризам** – хотелско апартмански за кп. бр. 449/24 и део 448/6 (Хотел Гучево) – потребна израда Урбанистичког пројекта према правилима за основну намену, посебним правилима у поглављу 2.1.2. Непокретно културно наслеђе Бање Ковиљаче и условима Завода за заштиту споменика културе.
- **угоститељство** – 448/4 („Три чесме“) и 448/6 – потребна израда Урбанистичког пројекта према правилима за основну намену, посебним правилима у поглављу 2.1.2. Непокретно културно наслеђе Бање Ковиљаче и условима Завода за заштиту споменика културе.

Правила грађења за постојеће објекте здравствено бањског туризма:

Објекти намене здравствено бањски туризам који су под заштитом се реконструишу, адаптирају и одржавају у постојећим габаритима у складу са условима Завода за заштиту споменика културе, то су: Кур-салон, хотел Подриње, вила Ковиљача, вила Босна и управна зграда. Може се захтевати израда урбанистичког пројекта.

Објекти који нису заштићени (хотел Гучево, објекат „Три чесме“) се могу доградити (изградити) према условима Завода за заштиту споменика културе који су дефинисани у поглављу 2.1. Услови и мере заштите културног наслеђа.

За наведене објекте је забрањено ограђивање парцеле. Обавезно је уређивање слободних површина као јединствене целине са бањским парком односно са парк шумом. Колски приступ хотелу Гучево и објекту Три чесме, остварује се преко парцеле парка. Тачне локације, ширине, материјализацију и др. решавати урбанистичким пројектом уз посебне услове надлежних завода за заштиту споменика културе и природе.

Паркирање: Задржава се постојећи број паркинг места. Недостајуће паркирање се обезбеђује ван I зоне заштите градитељског наслеђа. Детаљније описано у поглављу 7.5.1. Правила уређења и грађења за саобраћајне површине (табела бр. 9 Нормативи за паркирање).

Правила за нове објекте ван зоне 1 - (на површинама других намена здравствено бањски туризам је компатибилна намена и примењују се правила из овог поглавља и правила основне намене која нису дефинисана у овом поглављу):

1) Услови за формирање парцеле:

- катастарска парцела може постати грађевинска уколико има облик и површину који омогућавају изградњу објекта у складу са правилима грађења и техничким прописима и која има приступ јавној саобраћајној површини;
- грађевинска парцела мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 25.0 m и минималну површину 600 m²;

- 2) **Број објеката на парцели:** на грађевинској парцели планираној за бањски туризам са здравственим карактером по правилу се гради један објекат претежне намене. Могућа је изградња других објеката у функцији допуне бањског турима, то су стационарни смештај типа апартманског и пансионског смештаја, објекти за спорт и рекреацију, угоститељство, паркирање у оквиру дозвољених урбанистичких параметара за парцелу.
У оквиру парцеле дозвољена је изградња надстрешница, сеница, отворених базена, стакленика, зимских башти и отворених спортских терена, које не улазе у обрачун урбанистичких параметара
- 3) **Положај објекта на парцели:** објекат је слободностојећи.
- 4) **Грађевинска линија:** приказана је на графичком прилогу бр. 3. Прецизно се дефинише урбанистичким пројектом, али не на мањем растојању од 5 m од регулационе линије.
- 5) **Индекс заузетости парцеле:** максимални индекс заузетости на парцели је 50%.
- 6) **Спратност објекта:** максимална планирана спратност је П+2+Пк (max h=14 m).
- 7) **Слободне и зелене површине:**
- минимални проценат слободних површина на парцели је 45%;
 - минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 30%;
 - обавезно је максимално очување постојећих зелених површине и квалитетне вегетације на парцели, посебно вредних стабала и група стабала;
 - на стрмим теренима правилним избором вегетације обезбедити дренажу површинских вода без спирања горњег слоја и са спречавањем појава ерозије;
 - обавезан је полупорозан застор са вегетацијом за надземне паркинг просторе и дрворедна стабла на свака 2 паркинг места;
 - све равне кровове или терасе одржавати као зелене површине са минимум 30% озелењене површине (или „зелени“ равни кровови - кровне баште или зеленило у посудама).
- 8) **Кота приземља:**
- кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;
 - кота приземља може бити виша од нулте коте највише 1/2 спратне висине од нулте коте;
 - за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити нижа од нулте коте највише 1/2 спратне висине.
- 9) **Одстојање од бочне и задње границе парцеле:**
- минимално растојање објекта од бочних и задње границе парцеле је 1/3 висине објекта, али не мање од 4 m.
 - уколико је на суседној парцели постојећи објекат на граници парцеле, минимално растојање новог објекта од бочних граница парцеле је 4.0 m.
 - минимално одстојање других садржаја (који не улазе у обрачун параметара - отворени базени, сеници, стакленици, зимске баште и отворени спортски терени) је 2,5 m.
- 10) **Растојање објекта од бочног суседног објекта:**
- минимално растојање објекта од другог објекта на суседној парцели је 1/2 висине вишег објекта, али не мање од 6 m.
- 11) **Међусобно одстојање објеката на парцели:**
- Други објекат на парцели се може поставити на удаљењу од 0 m од основног објекта или на прописаном растојању у наредном ставу.
 - Минимално међусобно растојање главних објеката је 5,0 m, а растојање од помоћних објеката је минимум 3,0 m.

12) Архитектонско обликовање:

- нови објект ускладити са карактером амбијента и вредностима урбаног и архитектонског наслеђа у погледу димензија, диспозиције, пропорција, типа градње и обликовања;
- положај слемена треба да буде приближно на половини ширине трака;
- нове објекте градити са четвороводним крововима, односно вишеводним код слободностојећих, а двоводним код објеката у низу; нагиб кровних равни не сме да буде стрмији од суседних сачуваних објеката; у случају замене низа објеката, нагиб целог низа мора бити приближан провладавајућем у фронту блока.
- Висинске регулације се морају усклађивати према силуети и ритму улице, без обавезног уклапања венаца;
- Угаоне локације, код објеката који се мењају, посебно истаћи и архитектонски обрадити.

13) Паркирање:

- паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркингу месту у оквиру парцеле, према нормативу датом у поглављу 7.5.1. Правила уређења и грађења за саобраћајне површине (табела бр. 9 Нормативи за паркирање).
- максимална заузетост подземном гаражом је 80% површине парцеле;
- уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња ката плоче гараже на равном терену мора бити усклађена са котом терена, насуто земљом и партерно уређена.

14) Услови за ограђивање парцеле:

- грађевинске парцеле према улици могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m;
- дозвољена висина ограде према суседној парцели је 1.4 m;
- ограда се изводи тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде;
- парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле

15) Минимални степен комуналне опремљености:

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

16) Инжењерскогеолошки услови:

- За сваку интервенцију или изградњу новог објекта у фази израде техничке документације урадити детаљна геотехничка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима (Сл. Гласник РС бр. 101/15, 95/18 и 40/21).

17) Спровођење плана за намену здравствено бањски туризам:

- израда Урбанистичког пројекта за постојеће објекте, нове јавне објекте уколико је прибављена површина јавне намене и нове објекте који нису јавни; и ПДР за нове јавне објекте уколико није прибављена површина јавне намене.

7.6.5.2. ТУРИСТИЧКИ КОМПЛЕКСИ, ХОТЕЛСКО – АПАРТМАНСКИ ТУРИЗАМ

- 1) **Основна намена површина:** туристичке комерцијалне услуге хотелског типа стационарне намене.
 - Као претежна намена планирана је у зонама 2, 3 и 10 и у зонама 5 и 6 под посебним условима Завода за заштиту споменика културе прописаним у поглављу 2.1. Услови и мере заштите културног наслеђа.
 - може бити компатибилна намена у свим другим целинама, где је могуће обезбедити услове прописане овим планом за намену туристички комплекси, хотелско – апартмански туризам.
 - не дозвољава се у зони 1 и 12.
- 2) **Компатибилне намене:**
 На површинама туризма, могу се наћи намене дефинисане у табели бр. 7. Компатибилност намена и друге намене као пратеће и допунске:
 - услуге у функцији туризма (угоститељство), спорт и рекреација, здравство, бањски туризам. Однос пратећих намена у односу на претежну може бити максимално 50% на нивоу намене. На парцели се може наћи и само пратећа намена. Правила изградње основне намене примењују се и за компатибилну намену и обавезан је урбанистички пројекат.
- 3) **Услови за формирање парцеле:**
 - катастарска парцела може постати грађевинска уколико има облик и површину који омогућавају изградњу објекта у складу са правилима грађења и техничким прописима и која има директан приступ јавној саобраћајној површини;
 - грађевинском парцелом се сматра постојећа катастарска парцела минималне ширине фронта према јавној саобраћајној површини 12,0 m и минималне површине 600 m²;
 - нова грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 40.0 m и минималну површину 0,2 ha (2000 m²).
- 4) **Број објекта на парцели:** на свакој грађевинској парцели по правилу се гради један основни (главни објекат са рецепцијом) хотелски објекат;
 - поред класичне организације са једним објектом хотела са смештајним капацитетима, може се комплекс организovati и по принципу једног главног објекта са рецепцијом, рестораном, гаражом... и више мањих објекта (смештајне јединице апартманског типа по правилу приземне). Цео комплекс се гради као јединствена урбанистичка целина и може бити на више парцела;
 - могућа је изградња других објекта у функцији допуне стационарног смештаја, то су објекти за спорт и рекреацију, угоститељство, паркирање у оквиру дозвољених урбанистичких параметара за парцелу;
 - у оквиру парцеле дозвољена је изградња надстрешница, сеника, отворених базена, стакленика, зимских башти и отворених спортских терена, које не улазе у обрачун урбанистичких параметара.
- 5) **Положај објекта на парцели:** објекат, према положају на парцели је слободностојећи.
- 6) **Грађевинска линија:** Дефинисана на графичком рилогу бр. 3 Регулационо нивелациони план, или се дефинише урбанистичким пројектом али не може бити на мањем растојању од 3 m од регулационе линије.
- 7) **Индекс заузетости парцеле:** максимални индекс заузетости на парцели је 30%,
 - за парцеле у II зони заштите НКД је 20%
 - за парцеле у III зони заштите НКД је 30%,
 - за парцеле у зони 2. је 60%
 - за постојеће објекте у зонама 5 и 6 задржава се постојећи индекс заузетости.

8) Спратност објекта:

- максимална спратност је П+3 (маx h=15,5 m);
- максимална спратност само у зони 2. је П+8. Ова спратност (П+8) не може се наћи као компатибилна намена на површинама друге основне намене.
- уколико се комплекс организује са централним објектом, тада је тај објекат максималне спратности П+3, а остали објекти су макс. П+Пк (маx h=6,6 m).
- спратност постојећих објеката у зонама 5 и 6 се задржава за постојеће објекте, за планиране је П+1+Пк.
- није дозвољено организовати смештајне капацитете у подрумске и сутеренске просторе.
- Спратност помоћних објеката је П+0. Изузетно део помоћног објекта (40% површине приземља) може бити П+1 за формирање специфичне архитектуре објекта са чардаком.

9) Слободне и зелене површине:

- минимални проценат слободних површина на парцели је 60%; само у зони 2. је 30%;
- минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 50%; само у зони 2. је 20%;
- обавезно је максимално очување постојећих зелених површина и квалитетне вегетације на парцели, посебно вредних стабала и група стабала;
- на стрмим теренима правилним избором вегетације обезбедити дренажу површинских вода без спирања горњег слоја и са спречавањем појава ерозије;
- обавезан је полупорозан застор са вегетацијом за надземне паркинг просторе и дрворедна стабла на свака 3 паркинг места;
- све равне кровове или терасе одржавати као зелене површине са минимум 30% озелењене површине (или „зелени“ равни кровови - кровне баште или зеленило у посудама).

10) Кота приземља:

- кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;
- кота приземља може бити виша од нулте коте највише 1/2 спратне висине од нулте коте;
- за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити нижа од нулте коте највише 1/2 спратне висине;

11) Одстојање од бочне и задње границе парцеле:

- минимално растојање објекта од бочних граница парцеле је 6 m;
- минимално одстојање других садржаја (који не улазе у обрачун параметара - отворени базени, сеници, стакленици, зимске баште и отворени спортски терени) је 2,5 m.
- за изграђене објекте задржава се постојеће одстојање.
- растојање грађевинске линије планираног објекта према задњој линији парцеле је минимално 1/3 висине објекта, али не мање од 4 m;
- растојање од задње границе парцеле у зони 2. је 8 m.

12) Растојање објекта од бочног суседног објекта:

- минимално растојање објекта од другог објекта на суседној парцели је 8 m.
- у зони 2 је 12 m.
- за изграђене објекте задржава се постојеће одстојање.

13) Међусобно растојање објеката на парцели:

- међусобно растојање је минимално 1/2 висине вишег објекта, а за објекте ниже од 8 m не може бити мање од 5 m, а у складу са потребама организовања противпожарног пута.
- међусобно растојање у зони 2. је 8 m.

14) Архитектонско обликовање:

- Последња етажа се може извести као пуна, са косим, равним или плитким косим кровом (*до 15 степени*) са одговарајућим кровним покривачем и атиком до дозвољене висине венца, као поткровље или повучена етажа. Дозвољава се изградња вишеводног и сложеног крова.
- Последња етажа код објекта спратности веће од П+4 не може се завршити као поткровље, већ се може извести као пуна етажа са равним или плитким косим кровом (*до 15 степени*).
- Кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен, у случају изградње објекта спратности мање од максималне планиране, односно без поткровља.
- Висина назитка поткровне етаже износи највише 1.6 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.
- Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 45°. Код објекта веће спратности максимални нагиб кровних равни је 40°.
- Прозорски отвори на поткровљу се могу решавати као кровне баце или кровни прозори. У оквиру кровне баце могу се формирати излази на терасу или лођу. Облик и ширина баце морају бити усклађени са елементима фасаде, с тим да укупна површина баце не буде већа од 1/2 површине крова у пројекцији фасаде.
- Под поткровљем се подразумева и **повучен спрат**, максималне спратне висине 3,8m, чије је минимално повлачење у односу на фасаде 1,5m. Наткривање повученог спрата решава се као раван кров или плитак коси кров, максималног нагиба до 10°, без корисне површине. Код повученог спрата није дозвољено наткривање отворене терасе. Дозвољено је постављање лаке конструкције за нпр. перголе, засене, зеленило и сл, која је у складу са укупном архитектуром објекта и не прелази задату висину. Искључује се свака могућност накнадног затварања наткривене терасе задње етаже. Није дозвољена примена на једном објекту и поткровља и повученог спрата. Повучени спрат се односи на повлачење фасаде окренуте према површини јавне намене, а површину насталу повлачењем спрата предвидети да буде у функцији формирања проходних тераса као саставних делова стамбених јединица, с тим да ограда терасе мора бити транспарентна.
- На кровној етажи се могу организовати садржаји у функцији угоститељства, спорта, рекреације, здравства и сл

15) Паркирање:

- паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркингу месту у оквиру парцеле, према нормативу датом у поглављу 7.5.1. Правила уређења и грађења за саобраћајне површине (табела бр. 9 Нормативи за паркирање);
- максимална заузетост подземном гаражом је 40% површине парцеле;
- уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже на равном терену мора бити усклађена са котом терена, насута земљом и партерно уређена.

16) Услови за ограђивање парцеле:

- Грађевинске парцеле према улици могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m;
- дозвољена висина ограде према суседној парцели је 1.4 m;
- ограда се изводи тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде;
- парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле.

17) Минимални степен комуналне опремљености:

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

18) Правила и услови за интервенције на постојећим објектима:

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

19) Инжењерскогеолошки услови:

- За сваку интервенцију или изградњу новог објекта у фази израде техничке документације урадити **детаљна геотехничка истраживања** у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима (Сл. Гласник РС бр. 101/15, 95/18 и 40/21).

20) Спровођење плана за намену туристички комплекси:

- Обавезна израда Урбанистичког пројекта за објекте у зонама заштите градитељског наслеђа;
- Када се намена туристички комплекси, хотелско-апартмански туризам налази као компатибилна на површини планираној за неку другу намену, примењују се правила за туристичке комплексе, хотелско-апартмански туризам и обавезна је израда урбанистичког пројекта.

7.6.5.3. ТУРИЗАМ, АПАРТМАНСКО - ПАНСИОНСКИ

- 1) **Основна намена површина:** туризам апартманског и пансионског типа.
- Као претежна намена планирана је у зонама 8, 10, 11 и 13 под посебним условима (у зони 13 се граде објекти типа сојенице уз обавезну сагласност ЈВП „Србијаводе“ и примену правила из поглавља 8.3. Водно земљиште, поднаслов „Правила за објекте који могу да се граде на обали и водном земљишту и у зонама које су небрањене од поплава“);
 - може бити компатибилна намена у свим другим целинама, где је могуће обезбедити услове прописане овим планом.
 - не дозвољава се у зонама 1 и 12.

Као **објекти апартманско - пансионског типа** дефинишу се вишефункционални објекти на појединачним парцелама, са максимум две стамбене јединице (за стално становање) и максимум 8 апартманских јединица са по максимум четири лежаја.

Тип објекта сојеница подразумева да је ниво приземља отворен, без зиданих преграда. Плоча, односно хоризонтална платформа на свим објектима (главним, помоћним, надстрешницама...) мора бити изнад нивоа стогодишњих вода реке Дрине.

2) **Компатибилне намене:**

На површинама туризам, могу се наћи намене дефинисане у табели бр. 7. Компатибилност намена и друге намене као пратеће и допунске

- услуге, угоститељство, трговина на мало, спорт и рекреација, зеленило. На парцели се може наћи и само пратећа намена, али може се наћи и у оквиру основне намене као део функционалне целине. Правила изградње основне намене примењују се и за компатибилну намену.
- Становање као компатибилна намена је дозвољено и то максимум 2 стамбене јединице на парцели/комплексу. Правила изградње основне намене примењују се и за компатибилну намену.
- туристички комплекси, хотелско-апартмански туризам – осим у зонама 1, 5 и 6, према правилима компатибилне намене уз обавезну израду Урбанистичког пројекта и обавезно планирање објеката типа сојенице у зони 13.

3) **Услови за формирање парцеле:**

- катастарска парцела може постати грађевинска уколико има облик и површину који омогућавају изградњу објекта у складу са правилима грађења и техничким прописима и која има приступ јавној саобраћајној површини;
- грађевинска парцела, мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 16.0 m и минималну површину 500 m².

4) **Број објеката на парцели:** на свакој грађевинској парцели дозвољена је изградња више објеката у оквиру дозвољених урбанистичких параметара за парцелу.

- На грађевинској парцели дозвољена је изградња помоћних објеката који су у функцији коришћења главног објекта, чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле у оквиру дозвољених урбанистичких параметара за парцелу.
- У оквиру парцеле дозвољена је изградња надстрешница, сеница, базена, стакленика, зимских башти и отворених спортских терена, које не улазе у обрачун урбанистичких параметара.

5) **Положај објекта на парцели:**

- објекат, према положају на парцели је слободностојећи.

6) **Грађевинска линија:**

- Грађевинска линија је дефинисана на графичком прилогу бр. 3. Регулационо нивелациони план, а изузетно може да се:
- грађевинска линија дефинише у односу на суседне објекте, односно преовлађујућу грађевинску линију на потезу улице/блока.
- када није могуће утврдити преовлађујућу грађ. линију она се поставља на 5 m од регулационе линије.

- 7) Индекс заузетости парцеле:**
- максимални индекс заузетости на парцели је 40%.
- 8) Спратност објекта:**
- максимална планирана спратност је П+1+Пк (мах h=11 m).
 - у зони 13 приземље мора бити слободно, односно дозвољени су само стубови без зидних платана. Изнад отвореног приземља дозвољена је изградња 1 пуне етаже и 1 подкровне етаже.
 - Спратност помоћних објеката је П+0. Изузетно део помоћног објекта (40% површине приземља) може бити П+1 за формирање специфичне архитектуре објекта са чардаком.
- 9) Слободне и зелене површине:**
- минимални проценат слободних површина на парцели је 40%;
 - минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 30%.
- 10) Кота приземља:**
- У зони 13, кота прве корисне етаже, свих објеката (главних и помоћних) је изнад нивоа стогодишњих вода реке Дрине.
У осталим зонама:
 - кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;
 - кота приземља може бити виша од нулте коте највише 1/2 спратне висине од нулте коте;
 - за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити нижа од нулте коте највише 1/2 спратне висине;
- 11) Одстојање од бочне и задње границе парцеле:**
- минимално растојање објекта од бочних и задње границе парцеле је 1/3 висине објекта, али не мање од 4 m.
 - уколико је на суседној парцели постојећи објекат на граници парцеле, минимално растојање новог објекта од бочних граница парцеле је 4.0 m.
 - минимално одстојање других садржаја (који не улазе у обрачун параметара - отворени базени, сеници, стакленици, зимске баште и отворени спортски терени) је 2,5 m.
- 12) Растојање објекта од бочног суседног објекта:**
- минимално растојање објекта од другог објекта на суседној парцели је 1/2 висине вишег објекта, али не мање од 4 m.
- 13) Међусобно одстојање објеката на парцели:**
- Други објекат на парцели се може поставити на удаљењу од 0 m од основног објекта или на пропсаном растојању у наредном ставу.
 - Минимално међусобно растојање стамбених и пословних објеката је 4.0 m, а растојање од помоћних објеката је минимум 2.5 m.
- 14) Архитектонско обликовање:**
- нови објекат ускладити са карактером амбијента и вредностима урбаног и архитектонског наслеђа у погледу димензија, диспозиције, пропорција, типа градње и обликовања;
 - положај слемена треба да буде приближно на половини ширине трака;
 - нове објекте градити са четвороводним крововима, односно вишеводним код слободностојећих, а двоводним код објеката у низу; нагиб кровних равни не сме да буде стрмији од суседних сачуваних објеката; у случају замене низа објеката, нагиб целог низа мора бити приближан провладавајућем у фронту блока.
 - Висинске регулације се морају усклађивати према силуети и ритму улице, без обавезног уклапања венаца;

- Угаоне локације, код објекта који се мењају, посебно истаћи и архитектонски обрадити.
- Последња етажа се може извести као пуна, са косим, равним или плитким косим кровом (*до 15 степени*) са одговарајућим кровним покривачем и атиком до дозвољене висине венца, као поткровље или повучена етажа. Дозвољава се изградња вишеводног и сложеног крова.
- Кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен, у случају изградње објекта спратности мање од максималне планиране, односно без поткровља.
- Висина назитка поткровне етаже износи највише 1.6 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 45°.
- Прозорски отвори на поткровљу се могу решавати као кровне баце или кровни прозори. У оквиру кровне баце могу се формирати излази на терасу или лођу. Облик и ширина баце морају бити усклађени са елементима фасаде, с тим да укупна површина баце не буде већа од 1/2 површине крова у пројекцији фасаде.
- Под поткровљем се подразумева и **повучен спрат**, максималне спратне висине 3,8m, чије је минимално повлачење у односу на фасаде 1,5m. Наткривање повученог спрата решава се као раван кров или плитак коси кров, максималног нагиба до 10°, без корисне површине. Код повученог спрата није дозвољено наткривање отворене терасе. Дозвољено је постављање лаке конструкције за нпр. перголе, засене, зеленило и сл, која је у складу са укупном архитектуром објекта и не прелази задату висину. Искључује се свака могућност накнадног затварања наткривене терасе задње етаже. Није дозвољена примена на једном објекту и поткровља и повученог спрата. Повучени спрат се односи на повлачење фасаде окренуте према површини јавне намене, а површину насталу повлачењем спрата предвидети да буде у функцији формирања проходних тераса као саставних делова стамбених јединица, с тим да ограда терасе мора бити транспарентна.

15) Паркирање:

- паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркингу месту у оквиру парцеле, према нормативу датом у поглављу 7.5.1. Правила уређења и грађења за саобраћајне површине (табела бр. 9 Нормативи за паркирање).
- У зони 13 није дозвољена изградња гаража. Паркинг места могу бити наткривена у форми надстрешнице на стубовима. Надстрешница мора бити изнад нивоа стогодишњих вода.

16) Услови за оградавање парцеле:

- У зони 13 није дозвољено оградавање зиданом оградом.
- грађевинске парцеле према улици могу се оградити зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m;
- дозвољена висина ограде према суседној парцели је 1.4 m;
- ограда се изводи тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде;
- парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле.

17) Минимални степен комуналне опремљености:

- нови објект мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, мрежу електронске комуникације, гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије;
- до изградње гасовода дозвољава се други начин грејања уз обавезно постављање одговарајућих филтера код грејања на фосилна горива.
- до изградње канализационе мреже, дозвољава се изградња водонепропусне септичке јаме.

18) Правила и услови за интервенције на постојећим објектима:

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

19) Инжењерскогеолошки услови:

- За сваку интервенцију или изградњу новог објекта у фази израде техничке документације урадити **детаљна геотехничка истраживања** у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима (Сл. Гласник РС бр. 101/15, 95/18 и 40/21).

20) Спровођење плана за намену туризам, апартманско-пансионски:

- директно спровођење.
- УП за примену компатибилности за туристички комплекси, хотелско-апартмански туризам.

7.6.6. ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ

Верски објекти су јавног карактера, односно јавног садржаја, али земљиште на коме се налази верски објекат није површина јавне намене. Овим планом се не планирају нове локација за верски објекат. Уколико се покаже иницијатива или потреба за овим објектом, локација се може наћи у оквиру зона становања, зона услуга и пословања и на површини гробља.

Спровођење плана за намену верски објекти на свим површинама је:

Обавезна израда Урбанистичког пројекта.

Смернице за израду урбанистичког пројекта:

• Уколико се верски објекат гради као компатибилна намена становању или пословању и услугама, гради се према прописаним функционалним, локационим и абијенталним критеријумима:

- значај макро положаја локације, односно генерална подобност места (број верника, гравитационо подручје, саобраћајна приступачност);
- карактер функционалног окружења (у близини садржаја који им по традицији, функцији и обележју припадају);
- повезаност са амбијенталним и природним целинама;
- визуре и сагледивост у слици града,
- и према нормативу:
 - за површину објекта $0,1 \text{ m}^2$ /становнику гравитационог подручја и
 - за површину парцеле $0,3-0,5 \text{ m}^2$ /становнику гравитационог подручја,

Површина комплекса оквирно треба да буде око 2000 m^2 , на којој је могуће изградити објекат од око 500 m^2 .

На парцели новог верског објекта, поред богомоље, могу да се нађу и други управно - административни, образовно-културни, резиденцијални и услужни садржаји са слободним уређеним површинама. Индекс заузетости не би требало да је већи од 35%. Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом је 35%.

Паркирање се обезбеђује на сопственој парцели према нормативима за ову врсту објеката, али ван ограђеног дела црквене порте.

• Уколико је верски објекат на површини јавне намене, односно у оквиру комплекса гробља:

- верски објекат треба визуелно уклопити у окружење
- верски објекат треба да доминира у простору
- пешачке стазе до објекта треба да буду у систему осталих пешачких стаза
- не дозвољава се изградња пратећих објеката
- верски објекат (објекат, тротоар и плато испред објекта) може да заузме максимално 2,5% површине основне намене
- паркирање се обезбеђује ван комплекса гробља.
- колски приступ до објекта није дозвољен, осим за приступ погребном возилу.

Спровођење плана за намену верски објекти:

Обавезна израда Урбанистичког пројекта.

7.6.7. ОСТАЛО ЗЕЛЕНИЛО

Површине осталог зеленила планиране су у зонама и на површинама са одређеним режимима заштите:

- у зонама санитарне заштите изворишта,
- у приобаљу реке Дрине и делимично других водотокова
- у зонама ограничења због геолошких карактеристика.

У оквиру намене остало зеленило по правилу није дозвољена изградња објеката, осим објеката инфраструктуре и обејата у функцији водоснабдевања. Уколико постоји директан приступ на јавни пут и уколико то дозволи надлежно комунално предузеће (З. зона заштите изворишта) и „Инфраструктуре Железнице Србије”, може се дозволити изградња објеката у функцији железничке пруге, отворени спортски терени и мањи услужни објекти у функцији спорта и рекреације.

Уређење и коришћење земљишта мора се вршити у складу са условима заштите водозахвата.

Земљиште се претежно користи за примару пољопривредну производњу. Дозвољени су радови који побољшавају продуктивност и заштиту земљишта (наводњавање, садња заштитних појасева против ветра и ерозије и сл.). Забрањена је употреба хемијског ђубрива, течног и чврстог стајњака, пестицида, хербицида, као и узгајати и напасати стоку.

Осим пољопривреде, површине осталог зеленила које су ван уже зоне санитарне заштите, могу се користити, односно уређивати, као парковске површине и спортско рекреативне површине са минималним интервенцијама у простору. Све површине које нису под зеленилом (стазе - бицикличке, трим, пешачке, полигони за вежбе или игру деце) могу да буду од шлунка, песка, земље, малча, камена и сл. природних материјала.

7.6.8. ПОВРШИНЕ У ЗОНАМА ЗАШТИТЕ СА ОБЈЕКТИМА ЗА УКЛАЊАЊЕ

Планом су посебно означене површине које се налазе у зонама санитарне заштите водоизворишта на којима се налазе објекти који се морају уклонити. На овим објектима и површинама није дозвољена никаква интервенција осим инвестиционог одржавања и уз дозволу и сагласност надлежног управљача водоизвориштем изградња водонепропусних септичких јама како би се смањило потенцијално штетан утицај на водоизвориште. Није дозвољена нова изградња ни легализација постојећих објеката. Након уклањања постојећих објеката ове површине се користе према правилима за намену остало зеленило.

7.7. ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ НА УСЛОВНО ПОГОДНИМ ТЕРЕНИМА

Специфичност конфигурације терена условљава начин коришћења и грађења на теренима великог нагиба. Обзиром да не постоје шира инжењерскогеолошка испитивања територије Плана, прописују се опште мере изградње на условно погодним теренима. На простору плана забележене су одређене деградације тако да се морају се спроводити мере санације и мере спречавања појаве ерозије и других деформација тла.

Инжењерскогеолошка својства терена условљавају извесна ограничења при урбанизацији простора. У зависности од локације коришћење ових терена за урбанизацију условљено је: нивелационо прилагођавање природним условима, превентивним геотехничким мерама заштите стабилности ископа и природних падина, контролисано дренарање подземних вода, примену геотехничких мелиоративних мера, као што су регулисање водотока, насипање, израда дренажних система, разних врста побољшања тла, избор адекватног начина фундирања.

Подручја са одређеним степеном ограничења су:

- Ерозиона подручја (активна, умерена и неистражена клизишта)
- Умерена ерозиона подручја (слаба и врло слаба ерозија)
- Терени мање погодни за градњу (нагиби од 12 – 20%)
- Терени неповољни за градњу (нагиби већи од 20%)
- Плавне зоне дуж водотокова.

За све објекте у зони ерозионих подручја и терена неповољних за изградњу обавезна су предходна истраживања терена ради одређивања оптималне микролокације, оријентације објеката, утврђивања услова темељења и дефинисања других инжењерско - геолошких услова градње објеката и евентуалне санације терена.

За постојеће објекте потребно је извођење истражних радова на свакој микролокацији ради предузимања евентуалних мера осигурања и уграђивања осматрачких репера у циљу праћења евентуалних деформација у тлу и на објектима.

Умерена ерозиона подручја и терени мање погодни за градњу, могу се сматрати условно повољним до неповољним за урбанизацију, а градња на њима је могућа само након предходно спроведених детаљних истраживања терена.

Простори где нема видљивих трагова активних клизишних процеса али постоје геолошке предиспозиције, поготово при антропогеним захватима, третирају се као условно стабилни. Ово подразумева да при грађењу на њима мора предходити детаљно инжењерско-геолошко истраживање целе површине, утврдити потенцијалне генераторе нестабилности и могућност њихове контроле. У оквиру сеизмолошких услова, треба их сврстати у категорију сеизмолошки неповољних средина са повећањем основног степена сеизмичког интезитета за један степен МКС скале. У случају грађења на њима, за пројекте објеката и њихово извођење неопходне су одговарајуће инжењерско-геолошке подлоге и геолошки надзор.

При темељењу објеката треба тежити ослањању на основну стену чиме се обезбеђује оптимална интеракција објекта и темељног тла, између осталог и због микросеизмичких карактеристика.

Изградња подрумских и сутеренских просторија се дозвољава уз предходну проверу инжењерско-геолошких услова.

Ради заштите од деформација тла око објеката и штетних утицаја на објекте, код глиновитих средина склоних бубрењу и исушивању, потребно је непосредно око објекта уградити тампон од суперкапиларног материјала прекривеног вододрживим глиновитим слојем, што треба да у зони темељења објеката успостави стационарни режим влажности.

8. ПРАВИЛА ЗА ПОВРШИНЕ ВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

8.1. ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ

На шумском земљишту се не дозвољава изградња која би угрозила основну намену простора. Изградња објеката у шумама се може градити само у складу са плановима газдовања шумама и посебним прописом којим се уређује област дивљачи и ловства, а у складу са чланом 63. Закона о шумама.

Промена намена шума и шумског земљишта дефинисана је чланом 10 Закона о шумама („Сл.гл. РС“ број 30/10, 93/12, 89/15 и 95/18-др.закон) и може се вршити:

- када је то утврђено планом развоја шумске области;
- ако то захтева општи интерес утврђен посебним законом или актом Владе;
- ради изградње објеката за заштиту људи и материјалних добара од елементарних непогода и одбране земље;
- у поступку комасације и арондације пољопривредног земљишта и шума;
- ради изградње економских или стамбених објеката сопственика шума на површини до 10 ари.

Планом развоја шумског подручја мора бити утврђена свака промена намене шумског земљишта.

Планирана техничка инфраструктура остаје у коридорима постојећих саобраћајница са минималним угрожавањем шумског земљишта. За формирање заштитних шумских појасева на контакту:

- изграђених стамбених зона и планираних привредних зона;
- зона планираних за стамбену изградњу и планираних радних зона и канала и планираних привредних зона,
- минимална ширина је 10,0 m и то увек у оквиру нестамбених намена.

Објекти који могу да се граде на шумском земљишту, али искључиво на **непошумљеним површинама** (чистине, пропланци, девастиране површине уз пут и сл.) уз обавезну израду урбанистичког пројекта су:

- објекти за туристичко-рекреативне сврхе;
- пратећи објекти (шанк-барови, настрешнице, одморишта, просторије за опрему и сл.) и
- партерно уређење (одморишта, стазе и сл.).

За изградњу објеката и уређење површина обавезно употребљавати искључиво природне материјале (дрво, камен, шиндра) и традиционалне форме усклађене са окружењем.

Пратећи објекти (шанк-барови, одморишта, просторије за опрему и сл.) могу бити површине до 40 m², максималне спратности П+Пк (max h=7,5 m);.

Највеће дозвољене висине настрешница су 7 m.

За изградњу већих комплекса потребна је израда ПДР којим ће се прописати правила уређења и грађења и дефинисати грађевинско земљиште.

8.2. ПРАВИЛА ЗА ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ

Осим примарне пољопривредне производње, на пољопривредном земљишту се могу градити и следећи објекти примарне пољопривредне производње: 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, бетонирание сило јаме и сило тренчеви), објекти за складиштење пољопривредних производа (амбари, кошеви), рибњаци, кречане, ћумуране и други слични објекти на пољопривредном газдинству (објекти за машине и возила, пушнице, сушионице и сл.).

Заштитно одстојање између стамбених објеката и ораница, односно плантажних воћњака који се интензивно третирају вештачким ђубривом и пестицидима је најмање 800.0 m. У заштитном појасу између границе пољопривредних парцела и обале водотока од 10.0 m није дозвољено коришћење пестицида и вештачких ђубрива. Минимална заштитна одстојања између границе комплекса сточних фарми и објеката у суседству су: од стамбених зграда 200.0 m, од државних путева I и II реда 200 m, од речних токова 200 m и од изворишта водоснабдевања 800.0 m. Наведена растојања могу бити и већа ако то покаже "Студија утицаја на животну средину" за фарме са преко 500 условних грла, као и објекти од општег интереса утврђени на основу закона.

Величина и ширина парцеле:

- зависи од врсте и капацитета објекта – прописује се оптимална величина парцеле од 20 ари и ширина 30 m;

Индекс заузетости парцеле:

- максимални индекс заузетости на парцели је 20%.

Висина објекта:

- максимална планирана спратност је П+1+Пк.

Положај објекта на парцели:

- објекат, према положају на парцели је слободностојећи.

Грађевинска линија:

- мин. удаљење грађевинске од регулационе линије је 10 m.

Одстојање од бочне границе парцеле:

- минимално растојање објекта од бочних граница парцеле је 6 m.

Растојање објекта од бочног суседног објекта:

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

Растојање од задње границе парцеле:

- растојање грађевинске линије планираног објекта према задњој линији парцеле је 12 m.

На пољопривредном земљишту су дозвољени сви радови који доприносе повећању његове вредности као фактора пољопривредне производње, под условом строгог поштовања еколошких ограничења за трајно очување биокапацитета укупног простора, а нарочито:

- спровођење хидротехничких мелиорација на бази одговарајућих програма који су усклађени са водопривредним основама,
- умрежавање пољопривредног земљишта у разне видове заштитног зеленила, што се не одражава на смањење површина коришћених у пољопривредне сврхе,
- опремање пољопривредног земљишта путном мрежом и другим видовима техничке инфраструктуре у функцији унапређења економских услова пољопривредне производње,
- промена намена коришћења појединих категорија пољопривредног земљишта на основу детаљног испитивања природних и тржишних погодности и ограничења,
- подизање сточарских фарми и других економских зграда на пољопривредним површинама у складу са санитарним стандардима и другим условима утврђеним законом,
- постојећи појединачни стамбени објекти на пољопривредном земљишту се задржавају.

За случајеве који нису прописани овим планом примењује се Просторни план града Лознице.

8.3. ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ

Водно земљиште јесте земљиште на коме стално или повремено има воде, због чега се формирају посебни хидролошки, геоморфолошки и биолошки односи који се одражавају на акватични и приобални екосистем. Обала јесте појас земљишта (ширине до 10 m) који се налази непосредно уз корито водотока, језера, акумулација и других површинских вода.

Приобално земљиште је појас земљишта непосредно уз корито за велику воду водотока који служи одржавању заштитних објеката и корита за велику воду и обављању других активности које се односе на управљање водама. На подручју незаштићеном од поплава, приобално земљиште је појас ширине од 10 m уз корито за велику воду. На подручју заштићеном од поплава, приобално земљиште је појас земљишта ширине 50 m рачунајући од унутрашње ножице насипа. Саставни део насипа за одбрану од поплаве чине заштитни појас са шумом и заштитним зеленилом у инундационом подручју у ширини од 50 m поред насипа, односно од границе корита при протоку велике воде 1%. Због феномена стварања ерозионе јаме при проласку поводња, сви стубови на мостовима и другим грађевинама у рекама морају да буду фундирани на стенској маси, испод речног наноса. Ово правило се односи на крилне и потпорне зидове дуж путева, који су, такође, били рушени искључиво због плитког фундарања и поткопавања.

У складу са чланом 77. Закона о водама („Сл.гл. РС број 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18-др.закон), земљиште и водене површине у подручју **шире и уже зоне заштите изворишта водоснабдевања**, заштићени су од намерног или случајног загађивања. Обавезно је уређење и одржавање уже зоне заштите изворишта, које обухвата редовну контролу наменског коришћења земљишта.

На подручју шире зоне заштите водоизворишта успоставља се режим селективног санитарног надзора и заштите од загађивања животне средине те на тим просторима није дозвољена интензивна употреба пестицида, хербицида и вештачких ђубрива на земљишту које се користи у пољопривредне сврхе.

У зонама **водног земљишта** око свих водотока не дозвољава се подужно вођење саобраћајних и инфраструктурних система. На преласку плавних зона линијски системи (саобраћајнице, објекти за пренос енергије, цевоводи) морају се висински издићи и диспозиционо тако решити да буду заштићени од поплавних вода вероватноће 0,5% (тзв. двестогодишња велика вода).

Изградња **малих акумулација** дозвољена је на свим оним потезима на водотоцима који нису намењени другим корисницима простора. Мале акумулације градити након реализације антиерозионих радова. Мора се обезбедити гарантовани еколошки проток низводно према дефинисаним критеријумима. Мале акумулације се могу градити и само за потребе рибњака и спортског риболова.

Порибљавање вештачких језера сме се обављати само на бази ихтиолошких студија и пројеката, урађених од стране за то лиценцираних институција.

Експлоатација речних наноса дозвољена је само када је то од интереса за очување или побољшање водног режима. Експлоатација је дозвољена само уз одговарајућу пројектну документацију којом се пројекат експлоатације потпуно усаглашава са пројектима регулације река на тим ширим потезима. То подразумева и стриктан надзор, по принципима као да се изводе радови на регулацији реке.

За експлоатацију речних наноса, изградњу рибњака, и других радова и експлоатације водног земљишта, потребно је прибавити услове Завода за заштиту природе Србије уз напомену да је у «Плану вађења речних наноса на реци Дрини од km 0 до km 83 (Институт за водопривреду „Јарослав Черни“ а.д.) забрањено вађење речних наноса у зонама постојећих изворишта и деоници између изворишта.

Захватање воде из водотока дозвољено је само уз одговарајуће водопривредне сагласности, уз обавезу обезбеђења гарантованог водопривредног минимума и гарантованог еколошког протока, дефинисаног за хладан и топли део године ($Q_{95\%}^{\min.mes.}$ и $Q_{80\%}^{\min.mes.}$), са ограничењима која утврђују колико се воде мора оставити у току након

захватања воде за технолошке потребе, према важећој методологији за одређивање гарантованог еколошког протока.

Регулације река у зони насеља поред функционалних критеријума треба применити и урбане, естетске и друге услове, који омогућавају урбанистички складно повезивање насеља са акваторијом. Дуж тих водотока у зони насеља са обе стране предвидети кејове, односно, уређене обале које омогућавају несметан приступ реци. Дуж обала река се мора оставити слободан простор **од најмање 7 m**.

Сва локална коришћена **изворишта** у алувионима крај река заштитити по принципима заштите изворишта подземних вода, чак и ако се напуштају спајањем са регионалним системима, јер и даље задржавају важну функцију резервног изворишта водовода насеља за случај хаваријских ситуација. Та изворишта се могу користити за потребе обезбеђивања воде за технолошке потребе, уз заштиту као у случају изворишта за снабдевање насеља.

На водном земљишту забрањено је:

- на насипима и другим водним објектима копати и одлагати материјал, напасати крупну стоку, вући посечено дрвеће, прелазити и возити моторно возило, осим на местима на којима је то дозвољено и обављати друге радње којима се може угрозити стабилност тих објеката;
- на водном земљишту није дозвољено:
 - градити објекте којима се смањује пропусна моћ корита,
 - одлагати чврсти отпад и опасан и штетан материјал,
 - складиштити дрво и други чврст материјал на начин којим се ремете услови проласка великих вода,
 - вађење речног наноса супротно издатој водној сагласности или без водне сагласности;
 - прати возила и друге машине,
 - вршити друге радње, осим у случају: спровођења мера очувања, унапређења и презентације природних вредности и предузимања радњи ради заштите људи, животиња и имовине;
- у поплавном подручју градити објекте на начин којим се омета протицање воде и леда или супротно прописима за градњу у поплавном подручју;
- садити дрвеће на одбрамбеном насипу, у инундацијском појасу ширине најмање 10 m од небрањене ножице насипа према водотоку, а у брањеној зони супротно издатој водној сагласности;
- копати бунаре, ровове и канале поред насипа у појасу ширине најмање 10 m од небрањене ножице насипа према водотоку, односно до 50 m према брањеном подручју, осим ако је њихова функција заштита од штетног дејства вода или је техничком документацијом, урађеном у складу са овим законом, доказано да није угрожена стабилност насипа;
- мењати или пресецати токове подземних вода, односно искоришћавати те воде у обиму којим се угрожава снабдевање питком или технолошким водом, угрожавају минерална и термална изворишта, стабилност тла и објеката;
- мењати правац и јачину тока површинске воде која природно протиче или отиче са водног земљишта које је у приватној својини;
- градити објекте, садити дрвеће, орати и копати земљу и обављати друге радње којима се ремети функција или угрожава стабилност мелиорационих канала за одводњавање и у обостраном појасу ширине од најмање 5 m од тих канала предузимати радње којима се омета редовно одржавање ових канала;
- одлагати чврсти отпад и друге материјале у водотоке, акумулације, ретензије, мелиорационе и друге канале, упуштати загађене воде или друге материје и вршити радње, којима се може оштетити корито и обала водотока, утицати на промену његове трасе, нивое воде, количину и квалитет воде, угрозити стабилност заштитних и других водних објеката или отежати одржавање водног система;
- вршити, без одговарајућих водних аката, интервенције у кориту (осигурање обала, преграђивање корита, проширење и продубљење корита и друго);
- изводити радове који би могли угрозити стабилност бране или њену намену, као и

мењати природне услове у околини акумулационих и ретензионих басена на начин којим би се проузроковало клизања терена, појаве ерозије или настајање вододерина и бујица;

- изводити друге радове који би могли да угрозе стабилност и отежају одржавање регулационих, заштитних и других водних објеката.

Забрана вршења радњи из става 1. овог члана може се проширити и изван граница водног земљишта, ако би се тим радњама угрозио водни режим или водни објекти.

На водном земљишту дозвољена је:

- изградња објеката компатибилних водном земљишту под условом да се у пројектовању и извођењу обезбеди каналисање и пречишћавање отпадних вода у складу са стандардима прописаним законом;
- изградња објеката за рекреацију и туризам под условима заштите животне средине у складу са законом; и
- неопходно да сви постојећи објекти обезбеде каналисање и пречишћавање отпадних вода у складу са законом.

Водно земљиште се може користити без водопривредне сагласности, као пашњак, ливада и ораница.

Купање је дозвољено само на уређеним плажама, које имају санитарне уређаје и на којима се потпуно спречава уношење у језеро и водоток отпадних вода и чврстог отпада.

Објекти који могу да се граде на обали и водном земљишту уз претходно прибављање сагласности надлежног водопривредног предузећа, су:

- објекти за туристичко-рекреативне сврхе;
- пратећи објекти (шанк-барови, просторије за пресвлачење и сл.);
- дрвене сојенице и надстрешнице;
- партерно уређење (спортски терени, опрема, мобилијар, плаже и сл.);
- рибњаци;
- акумулације; и
- системи за пречишћавање вода.

Забране и ограничења коришћења водног земљишта прописана су чланом 133, а намена водног земљишта, односно начин коришћења, прописана је чланом 10. Закона о водама („Сл.гласник РС број 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18-др.закон).

- **Правила за објекте који могу да се граде на обали и водном земљишту и у зонама које су небрањене од поплава**

За објекте који се граде на водном земљишту обавезно је прибавити сагласност Србијавода.

Пратећи објекти који се могу градити на водном земљишту (шанк-барови, одморишта, просторије за опрему и сл.) могу бити површине до 40m², максималне спратности П+Пк (мах h=7,5 m).

Објекти који се могу градити на осталом земљишту у зонама које су небрањене од поплава су намене туризам апартманско-пансионски. Правила грађења за ове објекте су дата у поглављу 7.6.5.3. Туризам, апартманско пансионски.

Није дозвољена изградња стамбених и производних објеката у зонама које су небрањене од поплава, на обали и водном земљишту.

Грађевинска линија: по правилу удаљење грађевинске од регулационе линије је 10 m.

Најмања медусобна удаљеност објеката је 4,0 m, односно минимално половину висине вишег објекта.

Удаљеност од објеката на суседним парцелама је минимално 2 висине вишег објекта.

Удаљеност од граница парцеле је 4,0 m.

Објекти су слободностојећи.

Заузетост парцеле је максимално 10%.

Број објеката на парцели: Могућа је изградња више објеката као и помоћних објеката (надстрешнице, наткривене терасе (сенице) и сл.) у склопу планираних комплекса.

Обликовање:

Савремено архитектонско решење које треба да је у складу са његовом функцијом, локацијом и непосредним окружењем.

Ограђивање:

Није дозвољено ограђивање.

Услови за уређење:

- травњаке унутар комплекса подићи од врста предвиђених за интензивно гажење,
- извршити функционално заштитно озелењавање уз границу са другим садржајима.
- У обалном делу се могу наћи игралишта за децу, стазе за бициклизам и трчање, справе за вежбање.... Ови простори морају да буду минимално инфраструктурно опремљени водоводом, канализацијом и струјом, са обавезним осветљењем простора за спорт и рекреацију.

Спровођење: Урбанистички пројекат.

III СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

План генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача ће се спроводити директно издавањем локацијских услова (или другог одговарајућег акта, у складу са важећим законом) за формирану грађевинску парцелу, осим за обухвате за које је овим Планом прописана обавезна израда Плана детаљне регулације или Урбанистичких пројеката.

За објекте чија је изградња започета на основу издатих грађевинских дозвола пре доношења овог плана не примењује се овај План.

За потребе формирања грађевинске парцеле, у складу са датим правилима парцелације у Плану, ради се пројекат препарцелације и парцелације, у складу са Законом.

Издавање информације о локацији и локацијских услова врши се у складу са правилима дефинисаним овим планом. За све што није дефинисано правилима уређења и грађења примењиваће се важећи Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу односно важећа законска регулатива.

Планом генералне регулације прописана је обавезна израда урбанистичких пројеката за одређене локације или објекте, али се они могу радити и на другим локацијама за потребе уређења, изградње или реконструкције објеката и површина јавне и остале намене, уз претходно прибављено мишљење Комисије за планове.

У складу са чланом 30. Закона о планирању и изградњи, код израде планова детаљне регулације, правила дата у овом плану су усмеравајућа и приликом детаљне разраде могу се под одређеним условима променити на нивоу појединачне парцеле или блока. Намене се могу променити у било коју компатибилну намену. Урбанистички параметри се могу кориговати у смилу прилагођавања микролокацији тако да се степен заузетости може повећати максимално 10%, спратност максимално за 1 етажу, проценат површина у директном контакту са тлом може се смањити максимално за 5% у односу на прописани за одређену намену. Правила за удаљења се могу прилагодити микролокацији уз обавезну анализу утицаја на суседне парцеле и објекте. За објекте и површине који су у режиму заштите културног наслеђа, приликом детаљне разраде, обавезно је прибавити детаљне услове и сагласност надлежног Завода.

Урбанистичким пројектом може се изузетно, у случају усклађивања са важећим планским документом тог или ширег подручја, применити урбанистички параметри, и то на начин да се користи или највећи дозвољени индекс заузетости или највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле, односно највећа дозвољена висина или највећа дозвољена спратност објеката, у зависности од карактеристика локације и архитектонско-урбанистичког контекста. Урбанистичким пројектом може се прописати и висинско уједначавање венаца или слемена објеката изграђених у блоку до

максимално предвиђене висине објекта изграђеног у складу са законом у том блоку. Комисија за планове јединице локалне самоуправе, односно града, доноси закључак о могућности израде урбанистичког пројекта којим се планира висинско уједначавање венаца или слемена објеката изграђених у блоку, у непосредној близини зоне интервенције предметног блока, до максимално предвиђене висине објекта изграђеног у складу са Законом о планирању и изградњи у том блоку, пре почетка израде урбанистичког пројекта, уз извод из планског документа и приказа ширег окружења локације.

Урбанистички пројекат се може израдити и за изградњу објеката јавне намене за потребе утврђивања јавног интереса, без измене планског документа, изузев за утврђивање јавног интереса за пројекте у заштићеним подручјима. Урбанистички пројекат из предходног става може се израдити за објекте јавне намене чија је изградња предвиђена планским документом.

Површине јавне намене дефинисане овим планом, могу се мењати израдом Плана детаљне регулације у површине остале намене (не јавне), али се намена грађевинске парцеле одређена ПГР задржава уз могућу примену компатибилних намена.

Изменом и допуном целог или дела Плана генералне регулације, могу се мењати планска решења (намене, компатибилности, параметри и др.).

Надлежни орган за планирање простора, а на основу овог плана, прописује обавезно:

- **Израду Плана детаљне регулације за:**
 1. Изградња жичаре – коридор жичаре дефинисати на основу потребних анализа за ову врсту објеката.
 2. Регулацију река и потока.
 3. Станице за снабдевање горивом уз државне путеве.
 4. Све потребне површине јавне намене које нису дефинисане овим планом.
 5. Простор фабрике Вискоза.
 6. Спорт и рекреација на простору ранијег изворишта санитарне воде фабрике Вискоза. Кроз израду ПДР обавезно је преиспитивање траса постојеће и планиране инфраструктуре. Могуће њено измештање према условима управљача инфраструктурних мрежа.
- **Израду урбанистичког пројекта за:**
 - Средњу школу и ђачки дом
 - Омладински камп
 - Спорт и рекреација (и за јавне и за остале намене)
 - Парк шума*
 - Меморијални парк
 - Трг код дома здравља
 - Становање високе густине
 - Мешовите намене високе густине
 - Бањско-здравствени туризам
 - Нови верски објекти.
 - Спорт и рекреација као компатибилна намена – за површине веће од 20 ари.
 - Постојећи јавни објекти за надградњу и доградњу.
 - Производни и пословни комплекси већи од 30 ари.
 - Пословање и услуге за комплексе веће од 30 ари
 - Туристички комплекси у зонама заштите градитељског наслеђа, хотелско-апартмански туризам – за комплексе веће од 20 ари.
 - Станице за снабдевање горивом.
 - Изградњу инфраструктурних система који нису дефинисани планом а за чију изградњу нема разлога за експропријацију.
 - Геронтолошки центар.
 - За изградњу обновљивих извора енергије инсталисане снаге до 10 MW.
 - Простор око објеката хотел Гучево и ресторан Три чесме.
 - Простор новог археолошког локалитета.

Урбанистички пројекат, као разрада Плана за потребе разраде локације, може се према процени и потреби захтевати и за друге површине јавне и остале намене (нпр. гробље, социјална заштита, друштвени стандард и др.)

• **Спровођење у оквиру зона заштите градитељског наслеђа**

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 прописује 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 ПГР-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).

На графичком прилогу су оријентационо означене границе за разраду урбанистичким пројектом простора око објеката – хотел Гучево и ресторана 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.

- **Разрадом кроз јавни архитектонско-урбанистички конкурс** - Овим планом се не предвиђа обавезна израда јавног архитектонско-урбанистичког конкурса, али град има могућност расписивања истих за целине са посебним урбанистичким вредностима.

• **табела 11: Спровођење на основу постојеће урбанистичке документација**

| Редни број | ПДР и УП | статус |
|------------|--|--|
| 1 | ПДР за изградњу Нове и улице Војводе Степе у Бањи Ковиљачи | ставала се ван снаге у целости |
| 2 | ПДР за изградњу Нове улице (Луке Стевића) у Бањи Ковиљачи | ставала се ван снаге у целости |
| 3 | ПДР за изградњу Нове улице (у насељу Георги Димитрова) у Бањи Ковиљачи | ставала се ван снаге у целости |
| 4 | ПДР „Гробље“ у Бањи Ковиљачи | ставала се ван снаге у целости |
| 5 | ПДР „Нова улица“ у Бањи Ковиљачи | ставала се ван снаге у целости |
| 6 | ПДР „Производна зона“ у Бањи Ковиљачи | ставала се ван снаге у целости |
| 7 | ПДР „Комплекс спорта, рекреације и туризма“ у Бањи Ковиљачи | ставала се ван снаге у целости |
| 8 | ПДР фекалне канализације дела насеља у оквиру уже зоне санитарне заштите изворишта „Зеленица“ са црпном станицом у Бањи Ковиљачи | остаје на снази и примењује се у целости |
| 9 | ПДР потисног цевовода фекалне канализације Бања Ковиљача – Лозница са црпном станицом у | остаје на снази и примењује се у целости |

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО БАЊА КОВИЉАЧА

| Редни број | ПДР и УП | статус |
|------------|---|--|
| | Бањи Ковиљачи | |
| 10 | УП ФК Гучево | остаје на снази и примењује се у целости |
| 11 | УП за изградњу на кп. бр. 2592/1 и 2592/2 КО Бања Ковиљача | остаје на снази и примењује се у целости |
| 12 | УП стамбено-пословног комплекса „Пејак Хандел“ | остаје на снази и примењује се у целости |
| 13 | УП за изградњу на кп. бр. 447 у КО Бања Ковиљача | остаје на снази и примењује се у целости |
| 14 | УП за изградњу туристичко-рекреативног комплекса „Сунчана река“ на кп. бр. 1564 и 2597 у КО Бања Ковиљача | остаје на снази и примењује се у целости |
| 15 | УП за уређење кп. бр. 550/4 К.О. Бања Ковиљача у Бањи Ковиљачи и изградњу санитарног објекта - јавног тоалета | остаје на снази и примењује се у целости |

Урбанистички пројекти се могу радити за појединачне намене или за више намена у оквиру целине. Минимални обухват УП је грађевинска парцела.

Могућа је парцелација и/или препарцелација јавних саобраћајних површина са могућношћу фазне реализације, тако да свака фаза представља функционалну целину. Минимални обухват пројекта парцелације / препарцелације је грађевинска парцела која је планирана овим Планом.

Приликом спровођења плана, у оквиру плански дефинисане регулационе линије, могуће је извршити реконструкцију раскрсница (промена геометрије) на локацијама где се након саобраћајне анализе укаже потреба у циљу повећања безбедности саобраћаја.

Реконструкција улица, димензионисање коловоза, геометрија раскрсница и саобраћајних прикључака, полупречници закривљења у складу са меродавним возилом, увођење трака за искључење/укључење и лева скретања на државни пут, дужина трака за лево скретање, хоризонтална и вертикална сигнализација улице, биће прецизно дефинисани приликом израде пројектне документације, односно издавања услова за пројектовање у складу са важећом законском регулативом. У оквиру попречног профила улица дозвољена је прерасподела елемента попречног профила.

У свим постојећим улицама, у првој фази, где год је то могуће градити мрежу инфраструктуре у оквиру постојеће катастарске парцеле улице, а у другој фази формирати грађевинску парцелу и реконструисати саобраћајницу у складу са планом.

Границе дате на графичком прилогу бр. 9. „Начин спровођења Плана“ су оријентационе, тачне границе планова и пројеката биће дефинисане израдом прописаних планова, односно пројеката.

За делове обухвата Плана генералне регулације, по потреби, и у складу са Законом, могу се радити планови детаљне регулације, урбанистички пројекти или измена и допуна Плана.

IV ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Ступањем на снагу План генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача престају да важе:

- План генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача („Сл. лист града Лознице“ број 4/11);
- Измен и допуна Плана генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача – извориште „Зеленица“ („Сл. лист града Лознице“ број 14/17);
- Измен и допуна Плана генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача („Сл. лист града Лознице“ број 4/19);

Издата решења, услови и други акти надлежног органа, којима није истекла важност, задржавају се као стечена обавеза овог плана.

Изграђени објекти у зонама забрањене градње у овом плану (водно земљиште, између регулационе и грађевинске линије, зоне забрањене градње) задржавају се према предходно издатим решењима надлежне управе.

САСТАВНИ ДЕЛОВИ ПЛАНА СУ:

- **ПРИЛОЗИ**
 - Списак табела
 - Координате саобраћајница
 - Координате површина јавне намене
- **ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ**
 - 1. Катастарски план са границама плана..... Р 1:5 000
 - 2. Постојећа намена површина Р 1:5 000
 - 3. План саобраћаја – преглед е една карта Р 1:5 000
 - 3.1 - 3.25. Регулационо – нивелациони план Р 1:1 000
 - 4.1-4.2 План површина јавних намена Р 1:5 000
 - 5.1-5.2 Планирана намена површина Р 1:5 000
 - 6.1-6.2 Подела простора на зоне Р 1:5 000
 - 6.1.а-6.2а Планирана намена са поделом на зоне Р 1:5 000
 - 7.1-7.2 Синхрон план..... Р 1:5 000
 - 7.1.1.-7.1.2. Електроинсталације..... Р 1:5 000
 - 7.2.1.-7.2.2. Хидротехничка инфраструктура Р 1:5 000
 - 7.3.1.-7.3.2. Комуникациона, гасоводна и топловодна инфраструктура Р :5 000
 - 8.1-8.2. Заштита простора Р 1:5 000
 - 9.1-9.2 Начин спровођења Плана Р 1:5 000
- **ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО ПЛАНА**
 - Општа документација
 - Одлука о изради урбанистичког плана
 - Рани јавни увид
 - Графички део документације
 - Услови и документација надлежних организација и институција
 - Подаци о обављеној стручној контроли, јавном увиду и другим расправама о Плану
 - Стратешка процена утицаја плана на животну средину
 - Одлука о усвајању плана

План генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача ступа на снагу даном ступања на снагу Одлуке о доношењу Плана.

СКУПШТИНА ГРАДА ЛОЗНИЦЕ

Број: 06-____/26-____
Датум: _____ 2026. године
Л о з н и ц а

ПРЕДСЕДНИЦА
СКУПШТИНЕ ГРАДА
Милена Манојловић Кнежевић, с.р.