

На основу члана 49. 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 и 52/21) и члана 53. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања (“Сл.гласник РС”, број 32/19) и Пословника о раду Комисије за планове града Лознице, Комисија за планове по заседању одржаном 15.6.2022. године, доноси

ИЗВЕШТАЈ **о извршеној стручној контроли нацрта** **Плана генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача**

I УВОДНИ ДЕО

Предмет извештаја је извршена стручна контрола Нацрта Плана генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача, по тачки 2. дневног реда 12. седнице Комисије за планове града Лозница.

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

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

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

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

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

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

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

II ПРЕТХОДНЕ АКТИВНОСТИ НА СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ

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

ЗАКЉУЧАК

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

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

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

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

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

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

III ПОДАЦИ О ОДРЖАВАЊУ СТРУЧНЕ КОНТРОЛЕ

На 12. седници Комисије за планове града Лознице, одржаној дана 15.6.2022. године, у згради Градске управе града Лозница, са почетком у 14³⁰, присуствовали су:

- Чланови Комисије: Драгана Јовановић дипл.инж.арх. (председник), Златомир Вукашиновић дипл.инж.грађ. (заменик председника), Зоран Ђелов дипл.инж.арх. (члан), Снежана Павловић дипл.просторни планер (члан), Виолета Петровић дипл.инж.арх.(члан), Владан Спасеновић струк.маст.инж.геод. (члан) и Душко Вукотић дипл.инж.грађ. (члан).
- Представници Одељења за планирање и изградњу: Владан Трипковић (начелник одељења), Биљана Илић, Мирјана Матовић Марковић, Јелена Тодоровић и Катарина Радаљац.

На основу члана 49., а у вези чл. 50. и 52. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС”, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлукаУС, 50/13-одлукаУС, 98/13-одлукаУС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон, 9/20 и 52/21) и Пословника о раду Комисије за планове града Лознице, Комисија за планове је на 12.седници одржаној 15.6.2022. године, донела следећи:

ЗАКЉУЧАК

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

II Потребно је исправити следеће:

- Градска управа града Лозница је упутила захтев Републичком заводу за заштиту споменика културе из Београда за израду Студије заштите непокретног културног наслеђа на територији Бање Ковиљаче;
- Треба обратити пажњу на саобраћајну мрежу, пошто је за бању карактеристично да нису дефинисане све саобраћајнице; посебно је тај проблем изражен око ОШ „Вера Благојевић”;
- На простору где је нацртом планирано да буде средња школа треба одредити општију намену-друштвени стандард;
- Одредити намену на којој се налазио расадник као и за парцелу у Горњој Ковиљачи; обрађивач треба да достави списак свих парцела у својини Града ради одређивања намене на њима;
- Предвидети проширење постојећег гробља у бањи на парцеле уз постојеће гробље - кп. бр. 1264/1, 1264/2, 1264/3, 1264/4, 1264/5, 1265/2, 1312 КО Бања Ковиљача, а не на супротну страну како је дато у нацрту и дати могућност директног спровођења кроз ПГР. ПДР новог гробља (на новој локацији) ставити ван снаге;
- Простор постојеће пијаце предвидети као површину јавне намене;
- У уводном делу додати да је **Извештај о стратешкој процени** утицаја ПГР-а на животну средину саставни део документације Плана;
- Направити **кратак извод из ППРС и РПШ**, који се односи на значај Бање Ковиљаче, као туристичког центра у Србији и региону (области);
- Детаљније **обрадити сакупљање и одлагање комуналног и другог отпада** на територији Бање;
- Унети у план основне одредбе за заштиту **предела** (из Закона о заштити природе ППРС...);
- Додати посебне **мере заштите еколошке мреже** (из Закона о заштити природе ППРС...);
- На стр. 42, у табели „Препоруке за дефинисање **мера заштите од утицаја инфраструктуре**“ - мере треба да буду **обавезујуће**, и у складу са условима надлежних предузећа; **Додати заштитни појас око трафо станица**;
- У поглављу које се односи на **Бањски парк**, у седмом пасусу пише да се не дозвољава изградња нових објеката у парку, а у деветом пасусу где су наведени услови за реконструкцију, наведено је: „изградња нових објеката се може дозволити само разрадом кроз ПДР“; **Изоставити из текста могућност изградње нових објеката**, изузев неопходне инфраструктуре; Текст формулисати у складу са условима завода и Одлуком/Решењем о утврђивању Бањског парка за НКД;
- У **парк шуме** је (у општим правилима за парк шуме), у пасусу где се наводи када је дозвољено крчење шуме) дата могућност крчења шуме ради формирања рекреационих ливада до 4% површине парка и при отварању визура; Предлог је да се **не дозволи крчење постојеће парк шуме** за ове потребе, због нагиба терена и клизишта;
- За **„уређене зелене површине-насељске паркове“ (остали паркови)**, у условима за изградњу нових површина дефинисати максималну БРГП угоститељског објекта, без баште; Брисати реченицу у којој је наведено да је изградња преко 10% површине парка могућа на основу разраде планом детаљне регулације, јер ће повећањем процента изграђености паркови изгубити своју планирану функцију;
- Предлог је да се (где год је то могуће) планирају **бицикличке стазе у уличном профилу** саобраћајница на главним правцима кретања, ради смањења коришћења моторних возила;
- Уградити у План услове „Железнице“ који се односе на **могућност изградње инфраструктурног појасу**, али не ближе од 13м од осовине најближег колосека;
- У правилима грађења за вишепородично становање високих густина и средњих густина, дефинисати да је могућа **изградња двојних објеката** и да правила грађења за објекте у низу важе и за двојне објекте;
- У правилима грађења у делу „инжењерскогеолошки услови“, навести тачан назив: Закон о рударству и геолошким истраживањима и бр. Сл.гласника РС, 101/15 и 95/18 и 40/21;

- У правилима грађења за **породично становање средњих густина и ниских густина**, прецизније дефинисати појам „мањи“ прерађивачки погони који су дозвољени у појединим зонама, тј. максималну површину ових објеката (БРГП) и могуће пратеће објекте уз производни;
- У зонама 5 и 6 **не би требало дозволити изградњу водонепропусних септичких јама** до изградње канализације, због близине бањске зоне и броја планираних стамбених и апартманских јединица по објекту (2 стамбене јединице и 2 апартмана);
- **Не треба дозволити изградњу објеката, у зонама где не постоји изграђена канализациона мрежа, у близини бањске зоне, као ни објеката већег капацитета (станови, апартмани хотели и сл.) у осталим зонама, док се канализациона мрежа не изгради;**
- Прецизније дефинисати у којим зонама је могуће **викенд становање** као компатибилна намена и која правила грађења се примењују у појединим зонама;
- Навести **целине у којима је могућа изградња економских објеката у зонама ниских густина (породично становање);**
- Прецизније дефинисати која правила се примењују када су **мешовите намене средње густине** компатибилна намена у зонама становања средње и ниске густине;
- У правилима грађења за **мешовите намене средње густине** је наведено да се „производне делатности не дозвољавају, осим делатности занатског типа које не угрожавају животну средину и окружење“, дефинисати **максималну површину ових занатских производних објеката (БРГП);**
- У правилима грађења за **производне погоне** на подручју других основних намена, у другом пасусу, у првој реченици: „Мале производне погоне могуће је подизати и у стамбеним зонама, ако припадају делатностима за које није обавезна израда процене утицаја на животну средину“, уместо тачке ставити запету и додати: **«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;**
- **Препорука је да се дефинишу:** минимална растојања производних погона од стамбених објеката, објеката туризма, спорта и рекреације, јер су могуће различите врсте производње из области прехранбене, хемијске индустрије, обраде метала, коже, дрвета, папира, и сл.; да се наведе да нису дозвољене делатности које у процесу производње троше велике количине воде и производе велике количине отпадних вода, јер није у потпуности изграђена канализациона мрежа; да нису дозвољене делатности које имају велики обим транспорта и користе тешка теретна возила; и др.
- Предлог је да се одреди **локација за јавну гаражу/паркинг** у близини зоне здравствено –бањског туризма, за потребе корисника ове зоне;
- У оквиру **заштићене Просторно културно- историјске целине Бањског парка не треба дозволити паркирање на сопственој парцели, већ у јавној гаражи** изван заштићене целине;
- У правилима за „пољопривредно земљиште“, уместо „магистралних путева“, користити изразе: „државни путеви I и II реда, у складу са Законом о путевима и Уредбом о категоризацији државних путева“;
- Описати у тексту **границе зона заштите изворишта** (непосредне, уже и шире заштите) или набројати катастарске парцеле у оквиру зона, и навести **начин одржавања сваке зоне (мере заштите) - преузети из Одлуке о утврђивању зона санитарне заштите изворишта**;
- **Дефинисати посебна правила и приоритете за затечене објекте у зонама санитарне заштите изворишта водоснабдевања (изградња канализације, измештање и сл.);**
- **До доношења нове студије заштите НКД Бање Ковиљаче, и на основу ње нових одлука/решења о утврђивању НКД, за свако проглашено/утврђено НКД (споменик културе, знаменито место и просторно- културно историјску целину), примењују се важеће одлуке и решења; Уградити у текст Плана, из Одлука о проглашењу (за НКД за која то није наведено), број кат.парц. на којој се налази и посебне мере заштите конкретног споменика културе; Навести катастарске парцеле које представљају заштићену околину**

НКД и мере заштите у заштићеној околини НКД; Приказати у графичком прилогу границе заштићене околине НКД;

- У тексту, уз сваки **археолошки локалитет** дати и кратак опис локалитета, из Елабората Завода за заштиту споменика културе;
- На **археолошком налазишту**, где је планирана намена „спорт и рекреација“, намену прилагодити заштити и презентацији археолошког налазишта; У тексту дати опис археолошког налазишта и навести мере заштите;
- **У одредбама за спровођење:**
 - ~набројати постојеће планове нижег реда и навести за сваки план: да ли остаје на снази (примењује се) или се ставља ван снаге; Планови који остају на снази примењују се у целости; Планови који се стављају ван снаге, стављају се ван снаге у целости; Делови планова који се стављају ван снаге, а који могу да се уклопе у планска решења ППР-а се директно уграђују у ППР (улице, намене и сл.);
 - ~у делу текста, где је наведено: „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“, ближе дефинисати који услови могу да утичу на промену правила грађења при изради ПДР;
- Тражити услове МУП-а, Сектора за ванредне ситуације;
- У условима Србијавода се тражи дефинисање плавних зона дуж водотокова и да се пропишу услове градње на том земљишту; **За планиране намене у небрањеном подручју Планом дефинисати посебне услове за изградњу објеката;**
- Не треба дозволити интервенције на објектима у бањском-парку (доградња и сл.), нову изградњу и поделу парцеле парка тј. активности које су у супротности са условима заштите. Исте је могуће дозволити тек онда када и уколико се промене услови заштите на предметном простору;
- У нацрту плана су дефинисане густине становања (број станова/ха, број становника/ха) за становање високе, средње, ниске и мале густине. Овај параметар је у диспропорцији са осталим параметрима за сваку од врста становања;
- Табела компатибилности је превише компатибилна. Компатибилност треба дати у деловима насеља које треба развијати, а не у делу који треба штитити. Садржаји су превише компатибилни и тиме се отвара могућност да се изградња не може контролисати;
- Дате спратности, густине као и сви остали параметри су превелики за урбано ткиво Бање Ковиљаче те их треба прилагодити оваквом типу насеља. Овај амбијент је јединствен и треба га чувати и поспешивати;
- Зона бањског парка је специфична, треба је очувати, а за преостали део бањског подручја нацртом плана је дозвољена изградња која у погледу параметара не одговара оваквом типу насеља;
- Приказано укључење Улице Маршала Тита на државни пут, на терену неће моћи да се изведе, због нестабилности падине у коју се залази;
- Дуж обилазнице - државног пута предвидети канале за одводњавање, пошто су исти тренутно на појединим деловима затрпани;
- Проверити да ли у простору Симића потока постоји пумпна станица и уколико не постоји, предвидети је;
- Независно од приложеног нацрта потребно је да обрађивач сачини резиме поступљености по иницијативама и примедбама грађана са раног јавног увида и да извести чланове комисије;
- На стр. 1 и 3 текстуалног дела у навођењу планског основа Просторног плана града Лозница треба да стоји „Службени лист града Лозница” бр. 12/11 и 13/11;
- На стр. 18 (поглавље 1.1.2), стр. 46, 47 и 70 остала су непопуњена поља и остављени знаци питања у тексту нацрта;
- На стр. 20 у текстуалном делу редефинисати реченицу: „Осим изградње која је дефинисана овим планом за постојеће објекте у зони 1 је забрањена изградња нових објеката.”. У поглављима која следе на стр. 70 и 71 помиње се могућност изградње нових објеката, па ове ставове треба усагласити и ускладити са условима заштите простора;

- На стр. 22 у текстуалном делу у зони 13 спомиње се да је за решавање проблема приступа приобаљу планирана сервисна саобраћајница према Дрини, али треба обратити пажњу да се на тој страни налази насип уз државни пут;
- Прибавити мере заштите животне средине од надлежног органа градске управе и уградити их у нацрт;
- На стр. 45 у текстуалном делу у минимални степен комуналне опремљености за становање ниских и малих густина треба додати решен прикључак на водоводну мрежу или алтернативно бунар и решено одвођење отпадних вода у водонепропусну септичку јаму до изградње канализационе мреже;
- На стр. 50 у текстуалном делу преиспитати став да нису дозвољени еркери преко грађевинске линије према унутрашњем дворишту и бочним двориштима;
- На стр. 52 у поглављу 7.2.2. Општа правила грађења објеката изјаснити се да ли је могућа изградња два и више стамбених објеката на парцели;
- На стр. 52 у текстуалном делу наведено је да растојања која важе за стамбени објект важе и за поможне објекте, те је потребно преиспитати овакав став;
- На стр. 52 у текстуалном делу наведено је да се објект својим најистуренијим делом на тлу поставља на грађевинску линију. Овоме ставу треба додати и да је могуће повлачење објекта у односу на грађевинску линију, односно да наведени став у тексту није и обавеза;
- За висину објекта је дата висина до коте венца. У том случају треба дефинисати и максималну дозвољену висину од коте пода завршне етаже до коте слемена, или висину дефинисати тако да се мери до коте слемена;
- Дати могућност повлачења завршне етаже и дефинисати правила за повучени спрат;
- На стр. 54, стоји да „кота приземља на стрмом терену са нагибом ка улици (навиге), уколико је кота терена виша од 2м од нивелете јавног пута, може бити максимум 3,2м виша од коте нивелете јавног пута“. Оваква дефиниција није у складу са Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу и треба је преиспитати;
- На стр. 54 у текстуалном делу у Правилима за интервенције на постојећим објектима треба дати шири спектар интервенција међу којима треба додати и доградњу санитарног чвора до одређене површине (нпр. до 6м²);
- На стр. 56 у текстуалном делу стоји став да се компатибилност намена примењује у даљој разради плана, кроз израду урбанистичких пројеката и планова детаљне регулације, а за планиране намене у подручјима за непосредну примену плана детаљне (треба да стоји генералне) регулације примењују се правила за компатибилност намена, дефинисана за зоне са истим правилима грађења, у складу са табелом „Компатибилност намена“ који није довољно јасан у последњем делу реченице;
- На стр. 58 у правилима грађења за јавне објекте оставити могућност израде УП-а за утврђивање јавног интереса;
- У графичком делу плана потребно је учртати грађевинску линију према регулационој линији, а у тексту на стр. 58 утврдити правило о овој удаљености (нпр. 5м) које ће се примењивати у случају да негде у графичком делу није приказана грађевинска линија. С обзиром да се потенцира да изградња према улици није уједначена, то је разлог више да се дефинише грађевинска линија графички;
- На стр. 59 у правилима грађења за површине и објекте јавне намене недостају детаљнија правила (удаљења, степен заузетости, обавезан проценат зеленила, правила за помоћне објекте и сл.). Исто се односи и на правила за управу и администрацију и образовање на стр. 60 па надаље;
- На стр. 60 у правилима за управу и администрацију стоји да је обавезна израда УП-а и уз сарадњу са заводом за заштиту спомениак културе. Поставља се питање има ли потребе укључивати надлежни завод уколико се планира објект изван зона заштите у њиховој надлежности;
- На стр. 60, у правилима за основно образовање позвати се на Правилник о ближим условима за оснивање, почетак рада и обављање делатности основне школе из 2019. године којим се ближе прописују нормативи за димензионисање простора. Исто се односи и на поглавље средњошколско и високошколско образовање обрађено на стр. 62 у оквиру ког треба дати детаљнија правила и позвати се на важећи правилник из ове области.

Површину одређену за средњу школу предвидети као површину са планираном наменом-друштвени стандард;

- Претходно наведено односи се и на све остале објекте јавне намене који се наводе од стр. 63 па надаље (ученички дом, предшколско образовање, социјална заштита...)-дати детаљнија правила, навести важећи правилник за нормирање простора уколико постоји, оставити могућност израде УП-а;
- На стр. 70 у правилима за бањски парк стоје противречни ставови. У једној реченици стоји да се не дозвољава изградња нових објеката у парку, а нешто касније под цртицом стоји да се изградња нових објеката може дозволити само разрадом кроз ПДР- ставове изнете у овом поглављу треба усагласити и ускладити са условима заштите простора;
- На стр. 71 су дефинисана правила за уређење и изградњу у парк шуми и то за зону бањског туризма, дечији парк (планиран на простору где се тренутно налази трим стаза) и зону изградње бр. 3 (чија локација није јасно приказана графички). Дозвољене интервенције у овој зони треба ускладити са условима заштите простора;
- На стр. 73 у правилима за уређене зелене површине - насељске паркове дата је могућност да објекти могу да заузму до 10% површине парка, а да је за изградњу преко 10% потребна израда ПДР-а-преиспитати овај став у смислу смањења процента дозвољеног заузећа зелене површине објектима;
- На стр. 80 у делу који се бави бицикличким стазама предвидети бицикличку стазу уз државни пут (обилазницу око бање);
- На стр. 81 у погледу начина паркирања дефинисати да 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;
- Позвати се у тексту на могућност коју даје Одлука О утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта града Лознице („Службени листа града Лозница” бр. 30/20) којом се дефинише следеће: „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”;
- Дефинисати правила за радио-базне станице;
- Од стр. 113 па надаље почињу правила за становање (мале, ниске, средње и високе густине), чија је дистрибуција у простору спорна. Предлог је да се високе густине и високе спратности распореде уз Улицу Маршала Тита, западно од улаза у бањски парк. Око заштићеног бањског парка је такође усмерена највећа активност у смислу изградње, ово је осетљиво подручје јер се састоји од доминантно породичног становања, велики је број изграђених вила, велика је денivelација терена, па треба дефинисати такве густине и спратности у погледу планиране изградње која неће створити конфликте у простору. Нацртом је дато становање средњих густина (које притом може заменити као компатибилна намена становање високих густина) и туристички комплекси-хотелско апартаментски у западном делу бање на простору Грабика и Пауља, где је тренутно доминантно породично и рурално становање које као такво треба задржати.
- На карти планиране намене површина означити објекте и зоне из Плана заштите и ревитализације градитељског наслеђа;
- На карти Плана намене површина недостају одређени подаци у легенди (остављен знак питања);
- У централној зони, северно од бањског парка-између Улице Маршала Тита и пруге, која тренутно није изграђена и нема адекватну намену, дефинисати намену појединачних парцела сходно потребама у простору и карактеристичном типу изградње и намени за централну зону. Инкорпорирати планирану намену и параметреза изградњу из последњих измена и допуна ППР Бање Ковиљаче;
- На стр. 115 дато је да становање високих густина може бити компатибилна намена на површинама са основном наменом становање средњих густина те је потребно преиспитати овај став с обзиром на тип насеља;
- На стр. 116 за становање високих густина дато је удаљење грађевинске линије од регулационе од 10м, спратност П+6, 40% степен заузетости објекта на парцели, мин.

удаљење од објекта на суседним парцелама 1/2 висине вишег објекта и 0,75м висине објекта у односу на објекте који се налазе северно..те је ова правила неопходно преиспитати;

- На стр. 117 за становање високих густина треба дефинисати висину поткровне етаже (од коте пода завршне етаже до коте слемена). Дозволити изградњу повучене етаже и дефинисати правила за повучени спрат. Унети став да је дозвољена изградња сложених кровова али да није дозвољено ломљење кровних равни и мансардни кровови;
- У истом поглављу дефинисати посебна правила за изградњу помоћних објеката;
- На стр. 118 у правилима за становање средњих густина-вишепородично дефинисано је да су то стамбени објекти са минимум 3 и максимум 16 стамбених јединица, као и то да ово може бити компатибилна намена на површинама са основном наменом - мешовита намена. Став у погледу компатибилности је потребно преиспитати;
- На стр. 119 за становање средњих густина дата је спратност П+3, 40% степен заузетости објекта на парцели, мин. удаљење од објекта на суседним парцелама 1/2 висине вишег објекта и 0,75м висине објекта у односу на објекте који се налазе северно..те је ова правила неопходно преиспитати;
- У истом поглављу дефинисати посебна правила за изградњу помоћних објеката и шта је дозвољено од помоћних објеката;
- На стр. 120 за становање средњих густина треба дефинисати висину поткровне етаже (од коте пода завршне етаже до коте слемена). Дозволити изградњу повучене етаже и дефинисати правила за повучени спрат. Унети став да је дозвољена изградња сложених кровова али да није дозвољено ломљење кровних равни и мансардни кровови;
- На стр. 121 у правилима за становање средњих густина-породично дефинисано је да су то стамбени објекти са максимално 2 стамбене јединице и 2 јединице апартманског типа туризма, за које су дати спратност П+2+Пк и 60% степен заузетости на парцели. Међутим, поставља се питање како разликовати где је породични а где вишепородични тип становања средњих густина, а разлике су повелике (у броју јединица, у спратности и степену заузетости..);
- У истом поглављу дефинисати посебна правила за изградњу помоћних објеката и шта је дозвољено од помоћних објеката;
- На стр. 124 за становање средњих густина-породично тражи се да се ураде детаљна геотехничка истраживања у складу са Законом о рударству-преиспитати овај став и има ли потребе за тим уколико се објекат у функцији породичног становања планира изван евидентираних клизишта;
- На стр. 125 за правила за становање ниских густина-породично важе исте примедбе које су изнете и за остале видове становања (дефинисати висину поткровне етаже, правила за помоћне објекте, условљавање израде детаљних геотехничких истраживања...). Уз то, потребно је јасније дефинисати услове за формирање парцеле за овакав тип изградње;
- На стр. 128 дата су правила за становање малих густина-породично становање руралног типа које подразумева да ово становање прати и неки вид пољопривредне производње, дакле и нека врста економских објеката за које је потребно прописати правила изградње. И за овај тип изградње важе исте примедбе које су изнете и за остале видове становања (дефинисати висину поткровне етаже, правила за помоћне објекте, условљавање израде детаљних геотехничких истраживања...). Уз то, потребно је јасније дефинисати услове за формирање парцеле за овакав тип изградње;
- На стр. 131 дефинисана су правила за викенд становање као компатибилна намена, с тим да ова намена није посебно означена на плану намена површина. Сугестија је да се викенд становање дефинише као основна намена у плану намене површина, а не као компатибилна намена, на простору где су формиране зоне викенд насеља као основна намена уз Дрину и у Горњој Ковиљачи. Такође, требало би из уже и шире зоне заштите водоизворишта „Зеленица” искључити све оне планиране намене које нису дозвољене предвиђеним мерама заштите. Исто се односи и на зоне заштите водоизворишта „Горње поље-Тубићи”;
- На стр. 136 дефинисана су правила за мешовите намене већих густина и то мин. површина парцеле 20 ари, 10м одстојање грађевинске од регулационе линије, спратност П+6 и изузетно П+9, 50% степен заузетости, мин. удаљење од објекта на суседним парцелама 1/2

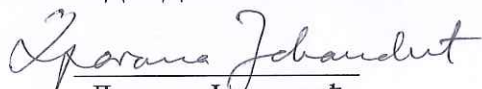
- висине вишег објекта и 0,75м висине објекта у односу на објекте који се налазе северно-преиспитати ова правила;
- На стр. 138 дефинисана су правила за мешовите намене средњих густина и то мин. површина парцеле 1,5-3 ара, 5м одстојање грађевинске од регулационе линије, спратност П+3, 60% степен заузетости, веома мала удаљења имајући у виду спратност објекта, условљање израде детаљних геотехничких истраживања-преиспитати ова правила;
 - На стр. 152 за објекте бањског туризма у бањском парку дефинисати правила у складу са условима заштите простора;
 - На стр. 154 у поглављу Туристички комплекси, хотелско-апартмански туризам, уградити правила грађења из последњих измена ППР Бања Ковиљача, а којима су између осталог прописана правила изградње хотела на кп. бр. 550/9 КО Бања Ковиљача;
 - На стр. 161 у правилима за шумско земљиште дефинисати детаљнија правила за изградњу објеката за туристичко-рекреативне сврхе и планинарских домова који су предвиђени на непошумљеним површинама;
 - На стр. 162 у правилима за пољопривредном земљиште дата су правила за изградњу, али није јасно за коју намену, односно коју врсту објеката је дозвољено градити на пољопривредном земљишту. Недостаје нешто шири спектар пратећих садржаја са правилима (нпр. објекти у функцији пољопривредне производње, за прераду и финалну обраду производа пољопривреде, фарме, рибњаци, воћарско-виноградарске кућице, пољопривредна домаћинства и др...);
 - На стр. 165 у правилима за водно земљиште детаљније дефинисати правила поготово у погледу изградње објеката за туристичко-рекреативне сврхе;
 - На стр. 166 у текстуалном делу, у поглављу Смернице за спровођење плана изоставити да је обавезна израда УП-а уз претходно прибављено мишљење Главног урбанисте;
 - Сачинити табелу усвојених ПДР-ова, дефинисати који остају на снази, а који престају да важе. Преиспитати постојеће ПДР-ове који остају на снази те нпр. уколико у правилима грађења егзистирају и коеф. изграђености и степен заузетости, један од параметара ставити ван снаге (предлог је да то буде коеф. изграђености);
 - Планска решења из великог броја усвојених ПДР-ова нису уграђена у нови ППР (нпр. ПДР „Комплекс спорта, туризма и рекреације” у Бањи Ковиљачи, ПДР за изградњу Нове улице (Луке Стевића) у Бањи Ковиљачи и др.). Усвојена планска решења из ПДР-ова би требало уградити уколико су одржива;
 - Усвојени ПДР за Нову и Улицу Војводе Степе у Бањи Ковиљачи није било могуће до сада реализовати због неповољних услова на терену и трошкова изградње улице, те је ово планско решење потребно преиспитати;
 - На стр. 167 и 168 став да сви претходно донети ПДР-ови се примењују у делу који није у супротности са ППР-ом није могуће реализовати, па је овај став неопходно редефинисати;
 - На стр. 167 је изнет став да није потребно тражити прикључак на саобраћајницу тамо где је планом обезбеђен излаз на јавну површину, што је у супротности са досадашњом праксом;
 - Постојећи паркинг у центру је непрактичан за прилаз туристичких аутобуса, стога треба предвидети локацију и адекватније решење за паркирање туристичких аутобуса;
 - Предвидети локацију јавног тоалета на планираном тргу;
 - Локација новог фудбалског терена је одређена ПДР-ом „Комплекс спорта, туризма и рекреације” у Бањи Ковиљачи. Стога, треба преиспитати задржава ли се локација постојећег фудбалског терена;
 - Новоизграђену Улицу Планирану I у Бањи Ковиљачи унети у нови плански документ према изведеном стању;
 - Уградити услове ЈП „Лозница развој” у плански документ;
 - У графичком прилогу План површина јавне намене простор између пруге и обилазнице (државног пута) је дефинисан у великом делу као јавно земљиште, а по важећем ПДР-у за овај простор (ПДР „Комплекс спорта, туризма и рекреације” у Бањи Ковиљачи), за јавно земљиште је опредељен знатно мањи део;
 - У графичком прилогу План површина јавне намене превелика је зона опредељена за јавно и у источном делу бање. У погледу опредељивања земљишта за површине јавне намене треба имати рационалнији приступ;

- Регулационо-нивелациони план нема све елементе за утврђивање јавне површине и за одређивање саобраћајница (не постоје координате осовинских тачака и др.);
- У Плану намене површина и на осталим графичким прилозима простор између обилазнице (државног пута) и пруге сече парцела на којој се раније налазила отока реке Дрине, а које одавно нема. Овом простору би требало доделити другу намену;
- Определити локацију за јавно купалиште (предлог је 500м низводно од тзв. Жићине плаже, на територији Реп. Србије, камп у Горњој Ковиљачи).

III Закључак је једногласно усвојен.

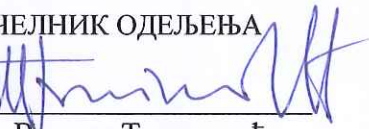
У Лозници,
15.6.2022. године

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ


Драгана Јовановић



НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА


Владан Трипковић