

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, 52/21 и 62/23) 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 26.3.2025. 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 30. 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, Ђукић Ранко („Ђукић” доо) из Лознице, „Eternal Glory” доо Бања Ковиљача, Ђурђевић Далиборка из Бање Ковиљаче, Поповић Љиљана из Лознице, Ђебић 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: „Ђукић” доо из Лознице, Миленко Радаљац из Лознице, Група грађана из Бање Ковиљаче-потез око ОШ „Вера Благојевић” у Бањи Ковиљачи, Јелица Вујанић (пуномоћник Јордана Лукића) из Шапца, Марко Рундић из Лознице, Група грађана из Бање Ковиљаче, Група грађана из Улице Бориса Кидрича у Бањи Ковиљачи, Група грађана из Бање Ковиљаче.

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 приобала 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. 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.

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

На 30. седници Комисије за планове града Лознице, одржаној дана 26.3.2025. године, у згради Градске управе града Лозница, са почетком у 13⁰⁰, 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), Весна Стефановић, Биљана Илић и Ана Крстић.
- Представник градске управе: Милорад Матић (начелник Градске управе града Лозница)

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-одлукаУС, 50/13-одлукаУС, 98/13-одлукаУС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23) и Пословника о раду Комисије за планове града Лознице, Комисија за планове је на 30.седници одржаној 26.3.2025. године, донела следећи:

ЗАКЉУЧАК

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

II Потребно је исправити следеће:

Наручилац плана-Град Лозница је дао следеће сугестије на предметни нацрт плана:

- Простор за развој на обронцима планине Гучево је планирана са доминантном наменом туристички комплекси-хотелско апартмански. Скоро свака парцела је покривена будућим грађевинским подручјем, те је потребно преиспитати обим грађевинског подручја (развој у делу где постоје предуслови у погледу саобраћајне и комуналне инфраструктуре-саобраћајнице/држ.пут, планирани водовод, струја..) али и планирану намену. Предлог је да се намена спусти на нижи ниво нпр. туризам-апартманско-пансионски или да се пропишу посебна адекватнија правила за планински вид туризма, а да се кроз УП дозволи промена у компатибилну намену већег капацитета (хотел и сл.) у зависности од интересовања инвеститора.
Комисија је мишљења да је потребно сачувати шумско и пољопривредно земљиште те у том смислу да је потребно редуковати грађевинско подручје на простору планине Гучево, а за вид туризма на овом простору прописати посебна правила адекватна за брдско-планински облик туризма.
- Између одбрамбеног насипа и реке Дрине је тренутно више изграђених објеката у виду викенд и мањих туристичких објеката за издавање, велики је број захтева за озакоњењем тих објеката. У великом делу је предвиђена изградња туристичких комплекса-хотелско-апартманских. Прилагодити намену у објекте мањег капацитета, можда дефинисати посебна правила за изградњу на овом потезу, узимајући у обзир утицај реке Дрине.
Комисија је мишљења да је, уколико се планира изградња у зони 13, неопходно за ту зону и такав вид изградње (на небраћеном подручју уз реку Дрину) прописати посебна правила грађења.
- На потезу Улице Маршала Тита из правца Лознице, предвидети веће спратности уз саму улицу (не веће него што је дозвољено у центру Лознице), нпр. мешовите намене средњих густина спратности до П+4 између улице и пруге, као и са леве стране гледано од Лознице ка бањи (прве парцеле или мало шири потез у дубину). Такође, размотрити ову намену и са леве стране након центра и након зона заштите (кафана Костајник и парцеле након ње).

Комисија је мишљења да је могуће на парцелама које су орјентисане на Улицу Маршала Тита планирати објекте становања и/или мешовитих намена средњих густина спратности до П+3.

- Простор Вискозине депоније је тренутно предвиђен као површина јавне намене (зеленило) у површини од 8ха. Предлог је да, с обзиром да је за комплекс Вискозе у оквиру ПГР Лознице предвиђена обавезна израда ПДР-а кроз који ће се дефинисати јавно и остало земљиште, да се и овај простор реши кроз ПДР и да се тада одреди површина јавне намене. ПГР-ом сада дефинисати општу намену тог земљишта (погледати ПГР Лознице), али не као јавно. У планирању јавног земљишта треба увести рационалнији приступ, због ограничених средстава буџета за експропријацију.
- У оквиру зоне 2, четири блока око Улице Планиране I, између Улице М. Тита и жел. пруге чине будући центар насеља који тренутно није до краја развијен и изграђен. У зони центра у блоковима око парцеле кп. бр. 141/2 КО Бања Ковиљача (аутобуска станица која није у функцији) и бензинске пумпе планирати намену карактеристичну за централне функције и на начин како је то урађено у блоку у ком се налази дом здравља, пошта, трг. Ови блокови чине центар бање те их стога треба планирати на идентичан начин са мешовитим наменама, објектима пословног карактера, и централним садржајима. На кп. бр. 141/2 КО Бања Ковиљача се налази објекат који није у функцији аутобуске станице и који функционише као пословно-стамбени објекат, те на овој парцели треба планирати мешовите намене (тј. стамбено-пословне намене) карактеристичне за централне функције спратности до П+4 (изузетно Пс). Нацрт плана предвиђа изградњу перона за аутобусе на простору иза ове парцеле (са паркинзима и гаражом), те садржаје аутобуске станице са перонима планирати на том потезу. Спратност П+4 (изузетно Пс) би требало да буде максимална дозвољена спратност за високе густине (становање и мешовите намене) у централној зони.
- Дом за старе се гради на кп. бр. 197/2 и 200/1 КО Бања Ковиљача (у приватној својини), па ово треба констатовати у планираној намени.
- У текстуалном делу плана навести да је могуће постављање саобраћајне сигнализације у државном путу.
- Као планирану намену санаторијума, поред бањско-здравственог туризма, оставити могућност да се овај објекат може планирати као хотел или дом за старе, односно предвидети намену коју је предложио завод у студији;
- Предлог продужетка Улице Војводе Степе паралелно са потоком није могуће реализовати због велике денивелације. Предлог града је да се планира улица кроз школско двориште, из Улице Војводе Степе, поред постојеће трафостанице, па даље уз парцеле које гледају на школско двориште. Слепу саобраћајницу између кп. бр. 332 КО Бања Ковиљача и наспрамних суседа планирати у наставку на начин да се у површини подједнако од сваке парцеле узима како би се формирала приступна саобраћајница свим парцелама које немају решен колски приступ минималне ширине.
- ЈП „Водовод и канализација” Лозница је доставио техничко решење планираног водовода ка Гучеву са пумпним постројењима које је потребно уградити у нацрт плана и дало примедбу да је потребно планирати фекалну канализацију која би примила отпадне воде насеља изграђеног око заштићеног подручја „Зеленица”.

Примедбе и сугестије чланова Комисије за планове:

- Приликом планирања нових садржаја треба водити рачуна да се сваки новопланирани садржај треба уклопити у своје окружење односно да се планирана компатибилна намена треба уклопити у претежну намену планирану у неком простору;
- Према табели компатибилности испоставља се да је могуће на површини парк шуме дозволити објекте у функцији туризма, да је на парцелама породичног становања могуће вишепородично становање и сл. Са тим у вези треба имати на уму да планирану компатибилну намену треба прилагодити претежној намени;
- Повести рачуна о томе како се дефинишу су ниске, средње и високе густине када су у питању становање и мешовите намене;
- На стр. 55. стоји реченица да „ако се због изградње објекта униште јавне зелене површине, морају се надокнадити под условима и на начин који одређује јединица локалне

- самоуправе”. Ову реченицу треба преформулисати и предвидети само један услов - враћање јавне зелене површине у претходно стање;
- На стр. 29. су дати табеларно биланси постојећих и планираних намена, упитни су подаци за остало зеленило, површину бањског парка, спорт и рекреацију, туристичке садржаје;
 - У правилима изградње је предвиђена могућност и повученог спрата где је дозвољено да се део терасе покрије транспарентном надстрешницом, што најчешће неће бити изведено на тај начин;
 - На стр. 81. навести у којим ситуацијама угаона зграда може имати спрат више (ван зашт. зона), нпр. уз саобраћајнице 1. реда, у зони 2. и преиспитати да ли уопште дозволити спрат више;
 - Дозвољено је да индиректан приступни пут парцеле на јавну саобраћајну површину буде дужине макс. 50м. Да ли то значи да се парцеле које би могле остварити индиректан приступни пут али дужине веће од 50м, не могу водити као грађевинске парцеле иако су стављене у грађ. подручје? Можда треба дати могућност прилаза путем индиректног приступног пута дужине веће од 50м, али да је пут мин. ширине нпр. 6м са окретницом за противножарна возила;
 - У демографску анализу (и на страни 8), унети податке из Пописа 2022;
 - На стр. 33 додати важећи Закон о културном наслеђу („Сл.гласник РС“, бр. 129/21);
 - На карти „заштите простора“ обележити наведене археолошке локалитете по називу (Градац, два римска гробља и Црквине) или тражити од Завода за заштиту споменика културе, да их обележи на подлози ППР-а; Проверити у Заводу могућност да се на археолошком локалитету у источном делу обухвата планира намена спорт и рекреација, с обзиром да постоје остаци грађевина;
 - Прецизније формулисати део текста у поглављу 2.5.МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД НЕГАТИВНИХ УТИЦАЈА ПЛАНИРАНИХ НАМЕНА, који се односи на делатности и објекте са Листе II Уредбе који се могу или не могу налазити у обухвату Плана; **Препорука је** да се наведу конкретни пројекти са Листе II који се могу или не могу градити у обухвату Плана (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 због врсте производње или капацитета се не могу градити);
 - У поглављу 7.1. ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ МОГУ ГРАДИТИ У ОКВИРУ ПЛАНА у првом пасусу на крају реченице: „У случају изградње појединачних објеката компатибилне намене важе правила грађења намене која се гради“, додати: осим у појединачним случајевима дефинисаним у посебним правилима грађења;
 - У поглављу 7.4.8.2.ЗЕЛЕНИЛО:
 - у шестом пасусу, где је наведено да се „плановима детаљне разраде могу се планирати нове зелене површине у свим просторним целинама и у оквиру свих намена“; **Препорука је** да се у ППР -у дефинише минимални проценат јавних зелених површина (било које врсте) који се мора планирати у односу на површину обухвата ПДР-а или у односу површину заузету објектима високоградње, при изради тог ПДР-а;
 - У делу „Зеленило у оквиру становања и других осталих намена“ за производне и пословне делатности, ускладити ширину зеленог појаса ободом комплекса(5м), са правилима зашумско земљиште и формирање заштитних шумских појасева на контакту изграђених стамбених зона и планираних привредних зона, зона планираних за стамбену изградњу и планираних радних зона иканала и планираних привредних зона (10,0m); Како би се ово правило могло применити у правилима грађења за „производњу и пословање“ утврдити обавезу формирања заштитног зеленог појаса исте ширине, на појединачним парцелама према постојећем и планираном становању и према каналима, као и кроз детаљну разраду радних зона;
 - У поглављу 7.5.1.ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ, у правилима за стационарни саобраћај дата је могућност да инвеститор плати накнаду за недостајућа паркинг места на парцели и то највише до 30% паркинг места; Да ли је планиран довољан број јавних паркинг места да се овај услов задовољи;

- Ускладити текст упоглављу 7.5.3.1. *Водоснабдевање, у делу „II зона-ужа зона заштите изворишта*, где је у трећем пасусу је наведено да се „у деловима северно од државног пута, уз приобање реке Дрине, **задржавају постојећи објекти и прописује се намена туризам – апартманско пансионски**“, а у следећем пасусу, где су набројани објекти који се не могу градити или употребљавати у овој зони, наведена је и „**изградња и коришћење угоститељских и других објеката за смештај гостију**“;
- **Препорука је да се код становања малих густина- рурално становање**, када се парцели обезбеђује приступ преко **приватног приступног пута**, минимална ширина тог пута за двосмерно кретање буде 6м (ако нема других ограничења);
- Планирати локацију за нову **аутобуску станицу**;
- У **правилима грађења за економске објекте** (који су компатибилна намена) објекте за гајење животиња дозволити само у економском делу/дворишту, без обзира на капацитет (број грла); Списку објеката у односу на које је потребно удаљити „прљаве“ економске објекте (50-100м) додати и туристичке објекте, изузев објеката сеоског туризма;
- У правилима грађења за **мешовите намене средњих густина** навести:
 - да се за реконструкцију и изградњу у зонама заштите **градитељског наслеђа**, примењују „**услова и мере заштите културног наслеђа**“, дефинисани у поглављу(навести број поглавља), као и **посебни услови прибављени од надлежног Завода за заштиту споменика културе за конкретну изградњу, односно парцелу**;
 - да се из овог поглавља(*мешовите намене средњих густина*), примењују само она правила која Завод није прописао и ако нису у супротности са условима Заво да
- У правилима грађења за „**производњу и пословање**“:
 - У делу „**број објеката на парцели**“ дозвољена је изградња надстрешница, које не улазе у обрачун урбанистичких параметара, дефинисати на које се надстрешнице мисли;
 - У делу „**одстојање објеката од бочне и задње границе парцеле**“ и „**делу уређење парцеле**“ (где је према суседним парцелама јавне и стамбене намене планирано заштитно зеленило минималне ширине **1,5м**) имати у виду прописане ширине заштитног зеленог појаса у поглављу „**ЗЕЛЕНИЛО, Зеленило у оквиру становања и других осталих намена**“ за *производне и пословне делатности* и поглављу „**ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ**“ - део који се односи на формирање заштитних шумских појасева на контакту изграђених стамбених зона и планираних привредних зона, зона планираних за стамбену изградњу и планираних радних зона;
- У правилима грађења за „**пословање и услуге**“:
 - дозвољена је изградња **надстрешница**, које не улазе у обрачун урбанистичких параметара; Прецизније дефинисати на које се надстрешнице мисли;
 - у делу који се односи на **растојања од бочних и задње границе парцеле**, где су изузетно дозвољена мања растојања од бочних и задње границе парцеле од дефинисаних израдом урбанистичког пројекта, додати: уз услов да буду испоштвована прописана растојања од суседних објеката; и
 - предвидети **паркирање на сопственој парцели**, изузев ако постоје ограничења у простору везана за заштиту НКД и сл.
- У поглављу 7.6.5 „**ТУРИЗАМ**“ нагласити:
 - да се ова намена **не дозвољава** у оквиру **пољопривредног земљишта**;
 - да се **не дозвољава** у оквиру **шумског земљишта** изузев мањих објеката наведених у поглављу „**ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ**“, јер су на падинама Гучева већ издвојене површине (у грађевинском подручју) за изградњу ових објеката;
- За изградњу туристичких објеката на **планираним површинама на падинама Гучева** дефинисати посебна правила грађења;
- Ограничити изградњу туристичких објеката и објеката **викенд становања у зони 13, поред Дрине** и дефинисати **посебна правила грађења** у складу са условима Србијавода (сојенице, објекти који нису од чврстог грађевинског материјала и др.);
- У правилима **за шумско земљиште не дозволити** изградњу објеката за туристичко-рекреативне сврхе површине 400м² и веће, како би се заштитила шума на Гучеву;
- У правилима за **водно земљиште**, у пасусу који се односи на **експлоатацију речних наноса**, имати у виду 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;

- У правилима грађења за **објекте који могу да се граде на водном земљишту, у зонама небрањеним од поплава**, додати:
 - уколико се прибаве сагласности Србијавода, и остале сагласности, којима ће се утврдити да не ометају пролазак поплавних таласа и заштиту од поплава;
 - под условом да се не граде од чврстог материјала за које би се потраживала накнада штете у случају поплава;
 - брисати објекте за туристичко-рекреативне сврхе, комерцијалне и угоститељске, који могу бити максималне површине 400 m², што је велики габарит објеката за плавну зону;
- Дати основне податке о **коридору за изградњу жичаре**; Да ли је дозвољена изградња у коридору и како се штити од нове изградње;
- На „**плану нивелације и регулације**“ уписати називе нових саобраћајница (нпр. Нова 1, 2,35 и сл.);
- **Исправити техничке грешке:**
 - на карти „**заштите простора**“, у оквиру инжењерско-геолошких услова терена опште геолошке одлике, уз ознаку „Gn“ исправити „алуминијум“ у „алувијум“ или „алувијално земљиште“;
 - у **правном основу**, уз одлуку о приступању изради навести Скупштина града Лозница;
 - у правилима за **становање средњих густина** ускладити **спратност за помоћне објекте и заједничке гараже** који су једини дозвољени помоћни објекти (По+П и По+П+1);
 - брисати **грађевинске линије** са к.п.бр. 448/2 и 388/9 на којима је забрањена изградња због заштите НКД;
- Треба преиспитати правило о дозвољеним препустима уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају. Дозволити препуст у виду еркера, преко рег. линије, евентуално за лифт за постојеће колективне зграде уколико је конструктивно могуће доградити исти;
- На насловној страни текстуалног дела пише да је графички део плана;
- У преамбули треба да стоји „на основу члана 35, став 8, а не став 6“;
- У правном основу на стр. 1 , наводи се да је Одлука о изради ППР-ова донела скупштина града Зајечара (проверити датум и број одлуке-да и то није из Зајечара)
- На карти 1-подлога са границом ППР-а-у легенди стоји да су дате границе парцела и објеката, али се тај слој не види
- У графичком делу нема извода из плана вишег реда -ПП града Лозница из 2011. године
- Графички прилог инсталација је дат као синхрон план, сугестија је да се раздвоји на одвојене планове, види се велика испреплетаност инсталација
- На стр. 3 у изводу из ПП града стоји да се Бања Ковиљача налази јужно од Лознице;
- Карта клизишта у бањи (преузети барем претходне податке-за део Г. Димитрова рађена су геомеханичка истраживања-ПДР), јако су тешко уочљиве зоне клизишта на карти заштите;
- На карти заштите означити плавно подручје до насипа (воде од реке Дрине);
- Карта заштите, ПЈН и планираних намена у погледу комуналних површина се не слажу;
- Далековод на истоку сече још један заштитни појас за који се не зна шта представља и од ког инфраструктурног вода је заштитни појас;
- На карти заштите издвојене су неке зоне спорта и рекреације, али не све планиране зоне. Нпр.спорт и рекреација где је арх. налазиште...Зашто је посебно издвојена зона на Гучеву, док друге све нису или су представљене на неки други начин-да су простори у функцији заштите жив. средине;
- Извод из ПП града Лозница није из 2011. године пошто се спомињу подаци из 2014. године (стр.4);
- Поглавље 6.2.1. Водоснабдевање је из плана из 2021.;
- Евидентно је да ће постојати више видова туризма: бањски туризам, рурални туризам, планински туризам и туризам уз реку - за сваки од ових видова туризма прописати посебна правила, а не да буду покривена само кроз једну врсту правила;

- На стр. 8. да је попис из 2011. године, ажурирати подацима из последњег пописа;
- Спомиње се временски хоризонт плана 2035. година, а онда се на стр. 12. спомиње да се ППР може мењати уместо чекања да протекне 20так година;
- Површина обухвата је 1918 ха-овај податак не кореспондира са податком о грађевинском подручју на стр. 13 где се између осталог наводи да је водно земљиште 2014ха, више него што је обухват плана;
- На стр.23. стоји реченица да „у оквиру грађ. подручја се налази 6,3ха водног земљишта”. Где је ово водно земљиште ? Податак говори да је водно земљиште у обухвату мало што се не би могло рећи ако се узму у обзир површине свих водотока у грађ. подручју;
- На стр. 23. стоји реченица: „дефинисани су појасеви регулације у оквиру којих ће се радити техничка документација за потребе уређења и регулације водотокова (дати су појасеви регулације где терен расте, у делу где је равно потоци су онакви какви јесу). Може ли се појас регулације одредити без хидролошких студија? Уколико може, потребно је одредити грађевинске линије према регулацијама водотока;
- На стр. 25. за зону 5 остала је реченица да је планирана трансформација у становање средњих густина-ово је остало из претходног решења. Сада је то зона становања ниских густина.;
- На стр. 25. зона 6-југ , у ствари је исток;
- На стр. 25. опис зоне 8 такође не одговара планираном стању;
- На цртежу нема шире зоне заштите Горње поље-Тубићи (потражити решење којим су утврђене зоне), проверити границу уже зону заштите;
- На стр. 30. тачан назив уредбе која се спомиње је Уредба о утврђивању подручја „Бања Ковиљача” којом се утврђује бањско подручје. Уредбом је дефинисана граница бањског подручја, пренети је у овај план из важећег плана;
- На стр. 30. поред споменика на Гучеву и бањског парка, треба споменути и остале одлуке о проглашењу НКД-СК (вила Катарина, вила Анкица, вила Иванка, вила Цер, вила Даница, вила др Петровића, вила Бенкара, вила Сунчица, вила Гучево, вила Здравље, споменик на Гучеву и споменик Дарји Александровној...). Поред парцела са објектима које су споменик културе, дефинисати и заштићену околину текстуално са мерама заштите (графички део је у реду). Извући Одлуке/Уредбе о проглашењу заштите из Сл. гласника РС-познати су бројеви служб. гласника и када су објављени и ставити у документацију (нешто од одлука налази се у документацији ПП града Лозница из 2021. год);
- У студији је дат предлог намене за сваки објекат или целину која је била предмет студије-ово треба испратити у плану намене површина и у тексту тамо где се спомињу ти објекти и целине. Нпр. Завод је за санаторијум дао предлог намене лечилиште, туризам; за стари жел. дом-туризам, угоститељство, становање, култура...уписати и ове предложене намене у тексту плана;
- Мере заштите жив. средине које су добијене од Одељења за привреду и ЛЕР бр. 501-68/22-VI од 14.9.22. године нису уграђене у текст;
- На стр. 55. се опет прави краћи извод из ПП града Лозница у смислу мера заштита животне средине (план из 2021.);
- На стр. 55. у поглављу 2.3. Услови и мере заштите природног наслеђа у једној од цртица уместо „смањење зелених површина у централној градској зони” боље је да стоји у „централној бањској зони”;
- На стр. 58. у поглављу мере заштите еколошке мреже стоји последња мера гласи: „- изван дефинисаних грађ. подручја забрањена је изградња објеката чија намена није директно везана за воду на растојању мањем од 50м од обале стајаћих вода, односно линије средњег водостаја водотока”-да ли је ова мера испоштована у плану?;
- Стр. 61. дато је да се разрадом кроз УП дефинишу острва за селекцију отпада-да ли је ово заиста неопходно разрађивати кроз УП;
- У погледу заштите од буке приказане су графички акустичне зоне-ово ће бити дефинисано кроз локалну одлуку коју ће пратити графички прилози, ЗПИ не препознаје акустично зонирање у садржају планског документа;

- На стр. 67. у табели 9. дефинисане су мере заштите од утицаја од утицаја инфраструктуре-за далековод 110кВ предвиђена је заштитна зона 30м од осе далековода док услови ЕМС-а дефинишу зашт. зону 25м од крајњег фазног проводника;
- На стр. 68. дефинисано је удаљење радио-базних станица од јавних објеката, вртића и сл. од 50м (раније је било 100м)-проверити правни основ чиме је тачно регулисано и колико треба да буде ово удаљење;
- На стр. 68. описани су ефекти утицаја електромагнетног зрачења, да ли је ово заиста неопходно да се налази у планском документу;
- На стр. 70. у мерама енергетске ефикасности, у сектору саобраћаја-додати израда плана урбане мобилности;
- На стр. 72. и 83. стоји реченица „намене дефинисане графичким прилогом представљају преовлађујућу доминантну намену на том простору, што значи да заузимају најмање 50% површине блока у којој је означена та намена”- да ли ово значи да је потребно радити анализу блока при сваком захтеву за изградњу;
- На стр. 72. - стоји став да ако компатибилна намена замени основну намену важе правила грађења намене која се гради, што се разликује од ставова у посебним правилима;
- На стр. 76. стоји нејасан став да са непрекинути низ може изузетно дозволити делимично у зонама 2 и 4 на парцелама уз Улицу Маршала Тита-појаснити;
- На стр. 76. у општим правилима грађења дефинисати % заузетости парцеле подземном гаражом (под обавезним зеленим површинама не дозволити подземну гаражу). Нпр. може се додати следећи став: 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);
- У општим правилима грађења дати дефиниције зелене површине и дечијег игралишта. Нпр. може се допунити текст следећим ставовима:
-Под зеленим површинама се подразумевају незастрте површине, површине под засадицама 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.
- На стр. 76. и 79. помиње се да су дозвољени испади преко рег. линије-преиспитати;
- На стр. 76. допунити текст ставовима који би дефинисали колики су дозвољени препусти уколико је објекат увучен у односу на регулациону линију;
- На стр. 77. помиње се службеност пролаза-брисати овај став с обзиром да се не примењује;
- На стр. 78. дефинисати да ли и у којим ситуацијама је дозвољена изградња 2 и више стамбених објеката на парцели-нпр. када су објекти део јединствене функционалне целине;
- Дефинисати да ли је потребна сагласност суседа за изградњу објеката на међи (непрекинути низ);
- На стр. 79. спомиње се спратност помоћних објеката П+1-дефинисати у којим ситуацијама се примењује ова спратност (нпр. за етажне гараже на парцелама колективног становања);
- На стр. 80. дефинише се начин одвођења атм. вода-треба нагласити да се морају одводити у оквиру сопствене парцеле;
- На стр. 80. у делу где се прописује дефиниција висине водити рачуна да је Према правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу висина одређена као растојање од нулте коте до коте венца;
- Општа правила допунити следећим ставовима:
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.

- На стр. 85. правила у поглављу 7.3. Посебни случајеви када је могуће одступити од правила грађења описана у другом пасусу брисати;
- На стр. 87. одредити мин. удаљење објекта јавне намене од суседних објеката на суседним парцелама;
- На стр. 88. допунити текст у првој цртици (израда УП-а за утврђивање јавног интереса), на начин да се дословно пренесе члан 60, ставови 2. и 3. из Закона о планирању и изградњи: Урбанистички пројекат се може изградити 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.
- На стр. 89. одређено је да је за све површине означене као друштвени стандард потребна израда или ПДР-а или УП-а. Описати у којим ситуацијама је потребна израда ПДР-а, у којим УП-а и размотрити могућност директног спровођења ППР-а;
- На стр. 90. за основно образовање дат и индекс заузетости и индекс изграђености;
- На стр. 92. спомиње се вртић „Пиокио” у бањи на кп. бр. 300 и каже се да користи површине дома за незбринуту децу на кп. бр. 284/4 - проверити овај податак. На кп. бр. 284/4 је рукометно игралиште, на кп. бр. 300 је дом за незбринуту децу;
- На стр. 93 последња реченица везана је за геронтолошки центар: повољне локације су у оквиру зоне 4, 8 или 9-уврстити и зону 3 где се тренутно гради један приватни дом за старе;
- На стр. 94. у поглављу Домови за старе, дате су смернице за спровођење - ПДР за нове локације. Поставља се питање ради ли се ПДР ако је реч о објекту јавне намене у приватном сектору. ПДР треба прописати само онда када се јави потреба за утврђивањем јавног интереса, а простор није одређен ППР-ом. Исто важи и за све друге намене из домена друштвеног стандарда и објекте јавне намене који могу бити у свим облицима својине (члан 2 подтачка 44 ЗПИ);
- На стр. 95. дата је спратност за објекте секундарне заштите (здравство) П+5-преиспитати;
- На простору омладинског парка-предвидети ПДР за одређивање површина јавне намене (у карта спровођења дата је израда УП-а);
- На стр. 97. спомиње се изградња пешачко-бициклическе стазе дуж реке Дрине-прецизније дефинисати и означити куда она иде. Ако је са стране државног пута према Дрини недостају пасареле. Повољнији је положај да буде планирана са стране државног пута према бањи (са леве стране држ. пута гледано од Лознице ка бањи);
- Предлог је да се планира биц. стаза у Улици Маршала Тита;
- На стр. 98. одређено је да је за спортско-рекреативне објекте најмања удаљеност објеката 4м односно мин. половину висине вишег објекта-преиспитати ово правило;
- На стр. 99. у правилима за аква парк проверити бројеве службених листова/гласника и називе правилника пошто су иновирани;
- На стр. 99. за објекте аква парка дата је спратност П+1+Пот, дефинисати спратност П+1+Пк (предлог је да се спратност заокружи на П+2);
- На стр. 100. у правилима за аква парк повећати ширину колско-пешачког прилаза са 3 на 3,5м и пешачког прилаза са 1 на 1,6м што је данашњи минимум;
- На стр. 100. у правилима за аква парк додати реченицу да фасада објеката може бити и од савремених материјала. Дати као препоруку коси кров, код оваквих објеката боље је одредити раван-плитак кров пошто су великих габарита;
- На стр. 100. у правилима грађења за фудб. терен преиспитати мин. ширину приступа за фудб. терен (сада је 4,5м);
- На стр. 101. брисати индекс изграђености;
- На стр. 101. у правилима за затворене терене-спортски центар преиспитати мин. ширину приступа на јавну поршину 4,5м и ширину приступног пута 3,5м;
- На стр. 102. у правилима за затворене терене-спортски центар брисати индекс изграђености;

- На стр. 102. у правилима за затворене терене-спортски центар косе кровове дати као препоруку а дати могућност повучене етаже са плитким кровом или заокружити спратност на П+2;
- На стр. 103. спомиње се реченица да је у планском периоду планирано подизање око 266ха зелених површина и око 826ха шумских и пољопривредних површина-где се налазе ове површине? Вероватно је реч о постојећим површинама-проверити;
- На стр. 104. у правилима за Парк шуму додати да се све интервенције на површини изводе у складу и са условима и мерама заштите надлежног завода за заштиту природе;
- На стр. 105. спомињу се два мања блоковска парка-описати где се тачно налазе;
- На стр. 108. спомиње се реченица: „Стабла треба сачувати у максималној мери. Ово се посебно односи на Омладински парк где није дозвољено крчење постојећег високог растиња.”-на овој површини нема високог растиња;
- На стр. 109. за проширење постојећег гробља се предвиђа израда УП-а. Треба убрзати процедуру и предвидети директно спровођење плана;
- На стр. 115. дефинисано је правило за макс. нагиб рампи. Рампе се пројектују у нагибу од 12% за отворене и 15% за наткривене и грејане рампе („грејане” је део који недостаје у реченици);
- На стр. 115. дефинисано је да гараже могу да буду аутоматизоване са уградним системима за мултипаркирање (нагласити само јавне гараже);
- На стр.116. помиње се Закон о путевима у дну стране, треба освежити бројеве служб. гласника и позивање на чланове закона, исто важи и за правилник који се спомиње на тој страни. Исто важи и на почетку стр. 117. и 118. (овде треба ажурирати и ЗПИ);
- На стр. 118. дефинисана је ширина тротоара 1,5. Проверити да ли је ширина тротоара сада прописана на 1,6м;
- Нагиб рампе на пешачким прелазима 20%-преиспитати да ли је ово у складу са правилима приступачности;
- На стр. 118. спомиње се железничка станица Лешница са 4 колосека;
- На стр. 120 једном реченицом је дата могућност изградње пасарела преко пруге и држ. пута (пешачко-бициклистичких прелаза), да ли је могуће графички их представити;
- На стр. 119. у поглављу Железничко земљиште у задњој цртици спомиње се да се индустријски објекти, рудници, каменоломи и сл. не могу градити на растојању ближе од 50м од најближег колосека (општи услови „Инфраструктуре железнице” - преиспитати овај услов с обзиром да ових садржаја нема у бањи;
- На стр. 132. у поглављу водоснабдевање помиње се Горњи Јадар који није у обухвату плана. За водоснабдевање бање од значаја су водозахват Зеленица и Горње поље-Тубићи;
- На стр. 134. у поглављу II ужа зона заштите стоји реченица: „У деловима северно од државног пута, уз приобаље реке Дрине, задржавају се постојећи објекти и прописује туризам-апартманско-пансионски”-усагласити
- Исправити на стр. 134. да су II и III зона заштите приказане на графичким прилозима 3 и 8 и навести тачне бројеве граф. прилога;
- На стр. 142. у поглављу атм. канализације унети став да се све атм. воде са објеката морају одвести у оквиру сопствене парцеле, пошто је у тексту на почетку наведено другачије;
- На стр. 142. помињу се термини Бања-центар 2 и Бања - исток (појмови из ПДР-ова који више не важе);
- На стр. 142. у поглављу Одбрана од поплава-предвиђа се изградња насипа узводно од козлучког насипа, где је то представљено графички и да ли је резервисан коридор за насип;
- Уградити у текст мере заштите околине СК из текста одлуке (приложити исте у док. плану);
- На стр. 151. у поглављу Становање високих густина:
 - Становање високих густина дато је као компл. намена у зонама становања средњих густина. Тако П+2+Пк (становање средњих густина) може да постане П+4+Пк (становање високих густина). Уз то се примењује и табела комп. намена (на стр.83)
 - Да ли је становање високих густина дозвољено у зони 4, пошто зона 4 није на списку зона у којима се ова намена не дозвољава (исто важи и за зону 8);

- У посебним правилима није дозвољен мансардни кров и ломљење кровних равни, у општим правилима је ово дозвољено;
- На стр. 155. у поглављу Становање средњих густина:
 - дефинисати где је тачно предвиђено становање средњих густина у зонама 5 и 6
 - спомиње се да је уз ову врсту становања компатибилна намена становање високих густина (примењују се правила основне намене за директну примену плана, а разрадом кроз УП може се дозволити примена правила за високе густине)-већ изнета примедба у делу Становање високих густина
 - ако је за ову намену комп. намена туризам (видимо да су сви видови туризма могући) у том случају преиспитати однос урб. параметара претежне и комп. намене када претежну намену замењује објекат туризма.
 - стр. 157 дата могућност изградње заједничке гараже П+1, а у спратности за помоћне објекте је написано П+0;
- На стр. 159. у поглављу Становање ниских густина:
 - имамо ли ову намену у зони 2 како се спомиње на стр. 159. у првој реченици
 - као компатибилна намена дозвољава се у оквиру намене туризам (апартманско-пансионски) и тада важе правила за туризам-преиспитати
 - компатибилна намена туризам апартманско-пансионског типа. Преиспитати однос урб. параметара претежне и комп. намене када претежну намену замењује објекат туризма
 - дозвољене производне делатности, могу се наћи у стамбеним зонама, осим у зони 4,7, 8 и 9 - дозвољено и у зонама заштите, у зони 5 и 6, што је у супротности са студијом
 - Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу у чл. 27. говори да је на грађ. парцели уз главни објекат дозвољена изградња помоћних објеката, па се описује којих-допунити
 - на стр. 160. дозвољени атријумски и полуатријумски објекти-прописати правила за њих-с обзиром да се постављају на све 4 међе (атријумски)
 - гледано кроз призму правила за становање ниских густина у II и III зони заштите је дато више него што је завод прописао
 - стр. 161. и стр. 166. мин. парапет отвора на помоћним просторијама је 1,6м-до сада је био 1,8м
 - стр. 161. удаљење 2/3 висине објекта-треба да буде 2/3 висине вишег објекта
- Удаљење од суседног објекта како се рачуна-шта се третира као суседни објекат (породична кућа, стамбена зграда..);
- У оквиру свих посебних правила у делу грађевинске линије треба да стоји да је грађ. линија дефинисана на граф. прилогу бр. 3. Регулационо-нивелациони план, а уколико није дефинисана на том прилогу грађ. линија је...(уписати колико м);
- На стр. 165 у поглављу Становање малих густина-породично
 - спратност помоћних објеката је П+0, шта када имамо чардак
 - на стр. 166. дефинисано је растојање наспрамних објеката (да ли је реч о растојању објеката са друге стране улице), ниже у тексту је дефинисано и растојање од суседних објеката-шта је онда растојање наспрамних објеката (исто се спомиње и код становања ниских густина на стр. 161.)-појаснити; растојање наспрамних објеката 2/3 висине-можда ово правило о удаљењу наспрамних објеката избрисати
- Поглавље паркирање - позивање сваки пут на неко друго поглавље где су дефинисана ова правила (час је поглавље 7.5.1., час 2.2.-стр. 167., час 7-стр. 184.)
- На стр. 168. у поглављу Викенд становање као компатибилна намена
 - примењују се правила за викенд становање, у свим зонама (допунити реченицу са „где је ова намена дозвољена као компатибилна намена”)
 - пошто је викенд становање дозвољено у зони I3 (приобаље) , у тој зони потребно је прописати рестриктивнија правила с обзиром да је реч о зони плављења (природни материјали, објекти типа сојеница, ката приземља=ката великих вода и сл.)
- На стр. 171. у поглављу Економски објекти:
 - стоји реченица: примењују се правила за становање (дефинисати која врста становања)
 - дефинисана је грађ. линија за екон. објекте, а шта шта ако је екон. објекат на пољопривредном земљишту, пошто су дозвољени и на пољ. земљишту
 - на стр. 172. дата је спратност екон. објеката П+Пк-шта ако је чардак

- На стр. 174. у поглављу Мешовите намене веће густине:
 - дато је да становање може да заузме 50% БРГП-преиспитати
 - спратност П+6 и изузетно П+9 (уз УП)-преиспитати
 - комп. намена на парцелама где је мешовита намена средње густине када се примењују правила за меш. намене веће густине. То значи да меш. намена средње густине П+1+Пк може да постане меш. намена високе густине спратности П+6 (изузетно П+9)
 - исти проблем становање високих густина П+4+Пк може да постане П+6 (П+9)
 - на стр. 175. удаљења од суседних објеката за меш. намене веће густине 1/3 висине вишег објекта и 1/2 висине са северне стране-сасвим другчија удаљења од оних која смо до сада виђали
 - на стр. 175. одстојање објеката на парцели 1/4 висине вишег објекта-нпр за спратност П+9 висина је 30м; $30/4=7,5$ м (ово је мало)
 - води рачуна о завршној етажи високих објеката (да ли дозволити поткровну етажу) спратности П+9 (кула)
 - на стр. 176. у делу Ограђивање пресликати део за ограђивање из становања високих густина (ограђивање дечијих игралишта...)
- На стр. 177. у поглављу Мешовите намене средњих густина:
 - комп. намена је меш. намена веће густине. То значи да меш. намена средње густине П+2 може постати меш. намена веће густине П+6 (П+9). Уз то се примењује и табела компатибилности на стр. 84.
 - нова грађ. парцела настала спајањем 2 или више парцела може бити мања од 300м², али не и од 200м²-преиспитати
 - дефинисана је ширина парцеле када се постављају обј. у низу (у дну странице)-колика је мин. ширина парцеле
 - ова врста намене налази се и у II и III зони заштите, па се о томе мора водити рачуна
 - спратност меш. намене средње густине П+2, а становања средњих густина П+2+Пк-ускладити
- За одређена правила видимо да се даје могућност изградње заједничких паркиралишта изван сопствене парцеле -стр. 180.-преиспитати
- На стр. 182 у поглављу Производња:
 - нису дозвољене пиваре, а овде имамо једну пивару
 - на стр. 183. растојање од објеката 2/3 висине, а не мање од 12м - ставити и од објеката јавне намене (дато је од обј. становања, туризма и спорта и рекр.)
 - проверити мин. међусобно растојање посл. и производних објеката (4м) због противпожарних услова
 - да ли дозволити формирање поткровних етажа
 - ширина зеленила према блоковима јавне и стамбене намене 1,5м недовољна
- На стр. 185. у поглављу Пословање и услуге:
 - нејасна је реченица: „На површинама планираним за пословање и услуге могу се наћи већи трговински објекти (мегамаркети, трговине грађевинским материјалима), складишта и магацини, али само у зонама 3 и 7.” Можда би стоваришта и магацини могла да се нађу само у зони 7. Размотрити трговинске објекте у зони 2 и 3.
 - на стр. 186. у делу који се бави комп. наменама објаснити шта значи реченица: „на парцели се може наћи и само пратећа намена...”
 - грађ. линија уз државни пут у тексту и графици се разликују
 - на стр. 186. степен заузетости 40% у свим зонама осим у зони 2 уз Ул. Народног Фронта-појаснити
 - на стр. 187 мин. проценат зеленила у зони 2 уз Ул. Народног Фронта је 20%, иначе је 30%-појаснити
 - дата је и могућност да се % зеленила спусти на 10% код делатности са великим озелењеним паркинг површинама-да ли дати ову могућност
 - на стр. 187. дато је правило да удаљења могу бити и мања, израдом УП-а-не давати ову могућност
 - на стр. 187. међусобно удаљење посл. и произв. објеката 4м - дефинисати удаљења у складу са противпожарним условима
 - на стр. 188. ширина зеленог појаса 1,5м је недовољна, додати и од објеката јавне намене

- стр. и 189. паркирање ван парцеле-не давати ову могућност
- На стр. 191. у поглављу Туризам:
 - у свим облицима је комп. намена (а може бити и једина) на основним наменама становање, мешовите намене, пословање и спорт и рекреација-превише уопштено
 - на стр. 192. опис зоне 8-погрешна дефиниција
- На стр. 192 у поглављу Здравствено бањски туризам:
 - исправити намену Спец. болнице у Плану површина јавне намене (ПЈН) и осталих објеката у том комплексу-проверити статус у катастру
 - на карти ПЈН објекти у парку нису означени посебно и воде се као ПЈН-зеленило, односно нису издвојени као објекти у оквиру зелене површине. Исто важи и за санаторијум.
 - намена објеката у зони 1 (Шварцарија, Три чесме, хотел Гучево али и остали објекти) треба да буде остало земљиште
 - туризам, здравствено бањски - да ли је адекватна ознака / шрафура за Швајцарију, Три чесме, хотел Гучево, Подриње..
 - на стр. 193. пише туризам хотелско-апартмански за Швајцарију, Три чесме (неадекватна намена-треба угоститељство) и хотел Гучево и обавезна израда УП, а на карти је ознака за здравствено-бањски туризам
 - на стр. 194. дефинисана су удаљења од међа која су мала '1/4 висине, а не мање од 3м'
 - дато је да удаљења могу бити и мања израдом УП-а-не давати ову могућност
 - на стр. 194. растојање од суседног објекта 1/2 висине, а не мање од 4м-преиспитати
 - растојање главних објеката 4м-недовољно
 - за бањско-здравствени туризам недостају сва правила као у другим наменама (правила за интервенцију на пост. објектима, инж-геолошки услови..)
- На стр. 195. у поглављу Туристички комплекси, хотелско апартмански туризам:
 - обратити пажњу у којим зонама се планира (смерница града...)
 - не дозвољава се у зони 1 (а у овој зони имамо 2 хотела)
 - хотелско-апартмански туризам дат у II и III зони заштите где је степен заузетости 15%-ово завод није дао у студији
 - на стр. 197. спорно удаљење и за ову намену -удаљење од задње међе 1/4 висине објекта, а не мање од 3м, могућа мања удаљења израдом УП-а-преиспитати
 - на стр. 198. паркирање-позивање на табелу 5. нормативи за паркирање (сад неко друго поглавље, веза није добра)
 - на стр. 198. макс. заузетост подз. етажом је 20% површине парцеле-преиспитати
- На стр. 199. у поглављу Апартманско-пансионски туризам:
 - проверити у којим се зонама планира
 - компл. намене хотелско-апартмански туризам, осим у зони 1-претходна примедба (у зони 1 су два хотела)
 - на стр. 200. преиспитати удаљења -иста примедба као за претходне намене
 - на стр. 201. недостају сва правила (инт. на пост. објектима...)
 - на стр. 201. Паркирање-позивање на табелу 5. Нормативи за паркирање (погрешна веза)
- На стр. 203. у поглављу Остало зеленило објаснити шта се подразумева под осталим зеленилом. Остало зеленило није обележено на карти;
- На стр. 207. у приобаљу реке Дрине стоји да треба оставити слободан простор за коришћење најмање 7м. Слаже ли се ово са условима завода издатим за еколошки коридор;
- На стр. 209. дефинисани су објекти који могу да се граде на водном земљишту-ускладити са законом о водама
- На стр. 210. дата је могућност примене макс. висине кроз УП-ускладити на начин да се уграде ставови из ЗПИ који дају могућност висинског уједначавања у оквиру блока кроз израду УП-а;
- На стр. 210. даје се могућност израде УП за утврђивање јавног интереса (у целости пренети чл. 60 ставове 2 и 3 ЗПИ);
- На стр. 210. предвиђена је израда ПДР за бенз. пумпе уз држ. путеве-преиспитати;
- На стр. 210. предвиђена УП за проширење пост. гробља-дати могућност директног спровођења;
- Предвиђена је израда УП за хотеле - предлог је да се ограничи на бањски парк и само ако је комп. намена;

- У прелазним и завршним одредбама унети одредницу везану за започете поступке за издавање лок. услова и одобрења (чл. 215. став 5. ЗПИ);
- Грађевинска линија уз државни пут би требала да је свуда идентична;
- Треба приказати постојећи водни објекат -насип уз пут;
- У документацији недостаје извештај о стручној контроли (првој)
- Посебна правила прописана нацртом плана у II и III зони заштите и правила за ове зоне заштите прописана Студијом градитељског наслеђа су неусклађена и могу створити проблеме у тумачењу плана и каснијој примени. Нпр. у становању ниских густина је дозвољена производња (студија то не дозвољава), допуштено спајање и деоба парцела (студија то не дозвољава), није дефинисана типологија објеката (дозвољени искључиво слободностојећи објекти у II и III зони заштите) и др. Предлог је да се посебно пропишу правила у II и III зони заштите тако што ће се допунити правилима која недостају у студији (удаљења и сл.), а да се изван зона заштите примењују остала прописана посебна правила (за становање ниских густина, мешовите намене..);
- Са регулационом линијом не улазити у кп. бр. 550/9 КО Бања Ковиљача. На овој парцели планирати хотел и посебна правила која су усвојена Изменама и допунама ППР-а из 2019. године;
- Камп у Горњој Ковиљачи (део уз обалу) је такође плажа, па је тако треба представити и оставити приступ за купаче. Ознака на Плану намене површина за бањске плаже је 4, а у легенди је 5.

III Закључак је једногласно усвојен.

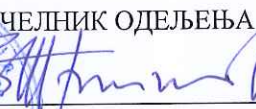
У Лозници,
26.3.2025. године

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ


Драгана Јовановић



НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА


Владан Трипковић