

СЛУЖБЕНИ ЛИСТ

ГРАДА ЛОЗНИЦЕ



Година XXXV - Број 5
14. јун 2011. године
Лозница

СКУПШТИНА ГРАДА ЛОЗНИЦЕ

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО БАЊА КОВИЉАЧА

- ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА -

ПРЕДСЕДНИК
СКУПШТИНЕ ГРАДА ЛОЗНИЦЕ
Јован Тодоровић, с.р.

Број: 06-14/11-24-8
Датум: 10. јун 2011. године
Л о з н и ц а

Лозница, мај 2011 године



1.0. УВОД

1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Правни и плански основ за израду овог урбанистичког плана чине:

- Закон о планирању и изградњи (Сл. Гласник РС бр. 72/09 и 81/09)
- Просторни план Републике Србије (Сл. Гласник РС бр. 13/96)
- Просторни план Општине Лозница (Сл. Лист општине Лозница бр. 7/05)
- Правилник о садржини, начину израде урбанистичког плана (сл. Гласник РС. Бр. 31/2010)
- Одлука о изради Плана генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача бр.06-5/10-14-8 од 31.3.2010.год.

1.2. ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА

Граница подручја Плана генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача се поклапа са границом истоимене катастарске општине. 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.

Граница обухвата плана се поклапа са КО. Бања Ковиљача и заузима простор површине 1917 ха.

Парцеле које улазе у обухват плана у КО. Бања Ковиљача су приказне у посебном прилогу документације плана.

1.3. ПОЛОЖАЈ БАЊЕ КОВИЉАЧЕ У ГРАДУ ЛОЗНИЦИ

Бања Ковиљача се налази у западној Србији, на десној обали реке Дрине, у подножју планине Гучево на надморској

висини 125м. У административном смислу Бања Ковиљача припада Мачванском округу, односно граду Лозници.

Према задњем попису из 2002.године Бања Ковиљача има преко 6.500 становника, површина катастарске општине Бање Ковиљаче је 1.917ха.

Бања Ковиљача је удаљена 6км. од Лознице која је раскрсница два магистрална пута. Један повезује Војводину са Босном и средњим Јадраном, а други долину Велике Мораве са Бања Луком и даље на запад. Од Београда и Новог Сада је удаљена 140км. од Крупња бања је удаљена 36км, од Шапца 59км, од Ваљева 80км, налази се на новоизграђеној обилазници Лозница Мали Зворник.

Кроз Бању Ковиљачу пролази пруга Рума-Шабац-Лозница-Мали Зворник, која је повезана са магистралном пругом Београд-Загреб-Љубљана.

Од природних лепота из околине Бање Ковиљаче најзначајнији су река Дрина и планина Гучево.

Дрина је брза река која зими не леди и са огромном количином воде представља неисцрпни извор енергије и водоснабдевања града Лознице и Србије. Посебну драж Дрини даје њен живи свет као и могућност сплаварења на стазама дужине преко 150км.

Планина Гучево уздиже се изнад Бање Ковиљаче из долине Дрине према југоистоку, дугачка је 15км, а највиши врх је Црни врх на 799м надморске висине. Планина је богата термоминералним водама и мноштвима извора хладне пијаће воде и са својим праисторијским храстовима и буковим шумама представља примамљив излетнички пункт.

1.4. ПОВОД ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

Многа планска решења из претходног ГУП-а Бање Ковиљаче нису реализована, па самим тим повод за израду плана чини:

- неусклађеност планираних намена, садржаја и услова изградње са потребама тржишта



- неусклађеност планског документа са новом законском регулативом
- потребе за новом, обимнијом изградњом
- рационалније коришћење грађевинског земљишта

У међувремену се променила идентификација самог места. Многи погони (индустријски и други) нису више у функцији, доста је избеглих и прогнаних лица. Велики је број захтева за изградњом привредних и услужних објеката што стари Генерални урбанистички план није могао да испрати. Постоји и одређен број захтева за изградњом вишеспратних, вишепородичних објеката у зонама индивидуалног становања које су предимензионисане.

1.5. ЦИЉЕВИ УРЕЂЕЊА СА ОСНОВНОМ КОНЦЕПЦИЈОМ ИЗГРАДЊЕ НАСЕЉА

Планом генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача одређује се дугорочна пројекција развоја и просторног уређења насеља, као и основна регулација и правила грађења.

Бања Ковиљача припада групи урбаних бањских насеља. Карактер овог насеља је последица, дугогодишњих улагања у смештајне и здравствене капацитете Бање. То је уједно и био приоритет, као и основна намена овог простора. Секундарни приоритет представљају туристичко-угоститељски капацитети, који су локацијски првенствено везани за бањско-лечилишне објекте, а делимично за врхове Гучева и поједине зоне око Дрине.

Генерална планска организација Бање Ковиљаче треба да има следећи развојни концепт:

- 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 даље стимулисати. У становању доминира индивидуална стамбена изградња док је колективна скромно заступљена. У ободним зонама Бање присутна је викенд изградња која по својим капацитетима углавном не може да се укључи у ширу туристичку понуду. Зоне стамбене изградње нису до краја изграђене, а могуће су доградња, адаптација и реконструкција. С обзиром на карактеристике Бање Ковиљаче као насеља у просторној организацији се и даље уз ограничења одређују зоне викенд становања, а одређени стамбени објекти су грађени или ће бити грађени као виле. 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 наравно поштовање компатибилности планираних садржаја.

- 6) Једина привредно индустријска зона се и даље налази око дрвног комбината "Нови дом" чија локација је и ранијим генералним планом предвиђена за дру-



гу намену. Предметној локацији треба доделити нове садржаје обзиром да је то централни део Бање, који се наслања на најважније саобраћајнице у насељу.

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 водапри 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.

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.

Нови урбанистички план је пре свега план постојећег насеља и његових потенцијала. Реална процена материјалних и просторних могућности насеља, као и афирмација његових главних вредности, су основ за планирање извесне будућности у средњорочном периоду.

Најважнији програмски циљеви урбанистичког плана проистичу из мотива за израду плана као и претпоставки везаних за околности у којима се доноси план и у којима ће план бити примењиван. Програмски циљеви урбанистичког плана су од општег значаја за насеље и имају како оперативни, тако и стратешки карактер. Опредељења становништва и друштвене заједнице у погледу наведених циљева и решења за урбанистички план биће проверавана током израде плана.

Основни програмски циљеви и принципи који су битни за припрему плана су:

- Непходно је да Бања Ковиљача искористи предности свог повољног стратешког положаја у односу на важне комуникационе правце (магистрални пут М-4 Шабац-Љубовија и железничку пругу Рума-Зворник)
- 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 унапре-



ђивање 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.

- Предметни план треба да пружи основ за активирање постојећих производних потенцијала и заокруживање постојећих радних зона, као и усклађен просторни и урбано технички оквир за перспективне привредне активности.
- 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 ак-

туелним потребама и новим условима.

- Специфичност нове генерације планова које ће најавити нови Генерални план Бање Ковиљаче ће бити пуна транспарентност, медијска покривеност, заштита јавног интереса и обезбеђивање самосталнијег уређења осталог грађевинског земљишта (од стране појединачних инвеститора).
- Нови план насеља се базира на методу континуалног планирања као у већини европских земаља- План генералне регулације се систематски мења у планом предвиђеном периоду од неколико година (средњорочни период) уместо чекања да протекне 20-так година.

Истовременост дугорочне и оперативне димензије плана захтева перманентно усклађивање, допуњавање основног концепта, као и инструмената плана, који омогућавају реаговање на непосредне захтеве актуелних инвеститора.

Оперативни карактер плана биће постигнут кроз планом предвиђене мере за спровођење одређених решења на такав начин да процедура примене буде максимално поједностављена. Спровођење плана ће се вршити кроз израду појединачних регулационих планова само за делове насеља у којима предстоји значајна инвестициона градња или промена регулације и власничких односа. За делове у којима се неће мењати основна намена простора и регулација, процедура спровођења плана биће поједностављена. Ту су као инструменти за спровођење генералног плана (давање појединачних услова и одобрења за изградњу) предвиђени пројекти (које ће радити инвеститори за потребе парцелације и препарцелације) и Изводи из плана (на захтев појединачних инвеститора).

Предвидети изградњу жичаре са гондолом од центра Бање Ковиљаче до Гучева (Споменик, Планинарски дом или нека друга фокална тачка) као и ветропаркова.



2.0. ОСНОВНА ПРОСТОРНА И ФУНКЦИОНАЛНА ОРГАНИЗАЦИЈА НАСЕЉА И ПОДЕЛА НА ЈАВНО И ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ

Насеље Бања Ковиљача се развија јужно од железничког коридора Зворник-Шабац, тј. са леве стране главне саобраћајнице Улице Маршала Тита из правца Лознице, која се прикључује у западном делу на магистрални пут М4. Део насеља, Горња Ковиљача, развија се уз магистрални правац М4 Лозница-Мали Зворник, непосредно уз реку Дрину. Такође, насеље Бања Ковиљача се налази са десне обале реке Дрине, на месту првобитно основаног бањског лечилишта у подножју планине Гучево.

Основне функционалне целине насеља, центар и бањско лечилишна зона, налазе се у северном делу насељеног подручја. Око ових централних садржаја налазе се стамбене зоне. У ужем појасу око бањског парка и центра насеља налази се становање карактеристично за центар, док се у ширем појасу јавља становање карактеристично за периферију. У горњим зонама насеља, на вишој надморској висини планинског подручја, становање је руралног разбијеног типа, у комбинацији са пољопривредним делатностима. Насеље Горња Ковиљача, у југозападном делу подручја, је независно организовано сеоско насеље повезано са већим делом насеља Бање магистралним путем М4.

Бања Ковиљача има две зоне водозавхвата чија су изворишта под заштитом. У овом делу развој Бање Ковиљаче је условљен, те је било какав вид насеља у том делу онемогућен. Друга условљеност развоја Бање је планинско подручје, шумски појас и веома неповољан терен. Због ових природних услова, Бања је махом развијенија у свом равничарском делу, док се делимично простира на северним обронцима планине Гучево, на нижој надморској висини.

3.0. ПОДЕЛА НА ЗЕМЉИШТЕ ЗА ЈАВНЕ И ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Границе грађевинског реона су призвођ разних фактора, најпре потребе да се граница грађевинског земљишта коригује у складу са стањем на терену али и према планском решењу које подразумева интензиван начин коришћења земљишта.

Извршена је основна подела земљишта на земљиште за јавне и остале намене:

Земљиште за јавне намене чине:

- саобраћајне површине (постојећа и будућа саобраћајна мрежа при чему се за већину саобраћајних површина које нису дефинисане планским документима, обавезно израђити планове детаљне регулације)
- земљиште јавних објеката (општинске службе, јавна предузећа, библиотека, образовни објекти, објекти социјалне заштите итд.)
- комунални објекти и службе (гробља, пијаце и др.)
- инфраструктурни објекти (трафостанице, котларнице, подстанице, МРС и др.)
- јавне зелене површине које чине парковске површине, зелене површине уз саобраћајнице, шуме, ливаде, скверови итд.
- приобаље и водене површине (водопригодна земљишта)
- површине за спорт и рекреацију у јавној употреби

Земљиште за остале намене чине:

Радне зоне, зоне становања, спортско-рекреативне зоне и друго.

Није дозвољено превођење јавних површина у остало земљиште из категорија јавних објеката и службе, јавних зелених површина и површина за спорт и рекреацију.

Списак целих односно делова катастарских парцела у оквиру грађевинског подручја:



35/9, 35/13, 36/9, 37/2, 37/6, 37/7, 37/8, 37/9, 37/10, 38/1, 38/2, 38/3, 38/4, 39/1, 39/2, 39/3, 41/2, 48/2, 49/9, 49/10, 49/11, 49/12, 52/1, 52/2, 52/3, 52/4, 53, 60, 65/1, 65/3, 66/1, 67/1, 68/1, 68/3, 69/1, 69/3, 70/1, 70/2, 71/1, 72/1, 72/2, 73/1, 73/2, 73/3, 74/1, 74/3, 74/4, 75/1, 75/3, 75/4, 77/1, 77/2, 78/1, 78/3, 78/4, 79/1, 79/2, 80/1, 80/2, 81, 82/1, 82/2, 82/3, 82/4, 82/5, 82/6, 82/7, 82/8, 82/9, 82/10, 82/11, 82/12, 82/13, 82/14, 82/16, 82/18, 85/1, 85/2, 86/1, 86/2, 86/3, 86/4, 87/1, 87/2, 87/3, 87/4, 87/5, 87/6, 87/7, 88/1, 88/2, 89, 90/1, 91/1, 92/1, 92/2, 92/3, 92/4, 92/5, 92/6, 93/1, 94/1, 94/2, 94/3, 94/4, 95/1, 95/2, 95/3, 95/4, 95/5, 96/1, 96/2, 96/3, 96/4, 97/1, 97/3, 98, 99, 100, 101, 102, 103/1, 103/2, 103/3, 103/4, 104/1, 104/2, 104/3, 104/4, 104/5, 104/6, 104/7, 105/1, 105/3, 105/4, 105/6, 105/7, 105/8, 105/9, 105/10, 105/11, 105/13, 105/14, 105/15, 105/16, 106/1, 106/2, 106/3, 107/1, 107/3, 108/1, 108/2, 109/1, 109/2, 109/3, 110, 111/1, 111/2, 111/3, 112/1, 112/2, 112/3, 113/1, 113/2, 113/3, 113/4, 113/5, 114, 115/1, 115/2, 116/1, 116/2, 116/3, 116/4, 116/5, 117/1, 117/2, 117/3, 118/1, 118/2, 118/3, 119, 120/1, 120/2, 121/1, 121/2, 121/3, 121/4, 123/1, 123/2, 123/3, 123/4, 123/5, 123/6, 123/8, 123/10, 123/11, 123/12, 124/1, 124/2, 124/3, 126/1, 126/2, 126/3, 126/4, 126/5, 126/6, 126/7, 126/8, 126/9, 126/10, 127/1, 127/2, 127/3, 127/4, 127/6, 127/7, 128, 129/1, 129/2, 129/3, 130/1, 130/2, 131/1, 131/2, 131/3, 132, 133/1, 131/2, 131/3, 132, 133/1, 134/1, 134/2, 134/3, 134/4, 135/1, 135/2, 135/3, 135/4, 135/5, 135/6, 135/7, 136/1, 136/2, 137/1, 137/2, 138, 139, 140/1, 140/2, 140/3, 141/1, 141/2, 142, 143, 144/1, 144/2, 144/3, 144/4, 144/5, 145/2, 146/1, 146/2, 147/1, 147/3, 148/1, 148/3, 148/4, 148/5, 149/1, 149/2, 149/3, 149/4, 149/5, 151/1, 151/2, 151/3, 151/4, 151/5, 152/1, 152/2, 152/3, 152/4, 152/5, 152/6, 152/7, 152/8, 152/9, 153/1, 153/4, 153/5, 154/2, 154/3, 154/5, 155/1, 155/4, 156/1, 156/2, 156/3, 156/4, 156/5, 156/6, 157/1, 157/2, 157/3, 157/4, 157/5, 157/6, 157/8, 157/9, 157/10, 158/1, 158/2, 158/3, 158/4, 158/5, 159/1, 159/3, 160/1, 160/2, 160/3, 160/4, 160/5, 161/1, 161/2, 161/3, 161/4, 161/5, 161/6, 161/7, 161/8, 161/9, 161/10, 162/2, 163/1, 163/2, 163/3, 163/4, 164/1, 164/2, 164/3, 164/4, 164/5, 164/6, 164/7, 164/8, 164/9, 164/10, 164/11, 165, 166/1, 166/2, 166/3, 166/4, 166/5, 167/1, 167/2, 167/3, 167/4, 168, 169/5, 175, 177/1, 177/2, 177/3, 177/4, 178/1, 178/2, 191/1, 191/2, 193, 194, 197/1, 197/2, 197/3, 198, 200/1, 200/3, 200/4, 201/2, 201/3, 217, 218/1, 218/2, 219/1, 219/2, 219/3, 220/1, 220/2, 221, 222, 223/1, 223/2, 224/1, 224/2, 224/3, 224/4, 224/5, 224/6, 224/7, 224/8, 225/1, 225/2, 225/3, 225/4, 225/5, 226/1, 226/2, 227, 230/1, 230/3, 230/4, 230/5, 231/1, 231/2, 231/3, 231/4, 232/1, 232/2, 232/3, 232/4, 233/1, 233/2, 233/3, 233/4, 233/5, 234/1, 234/2, 235/1, 235/2, 236, 237/1, 237/2, 238/1, 238/2, 238/3, 239, 240/1, 240/2, 241, 243, 246/1, 246/2, 247/1, 247/2, 248/1, 248/2, 249/1, 249/2, 249/3, 249/4, 249/5, 249/6, 249/7, 249/8, 250/1, 250/2, 251/1, 251/2, 251/3, 251/4, 251/5, 252/1, 252/3, 253/1, 253/2, 253/3, 253/4, 254/1, 254/2, 255/1, 255/2, 255/3, 255/4, 255/6, 256/1, 256/2, 257/1, 257/2, 257/3, 257/4, 257/5, 257/6, 257/7, 257/8, 257/9, 257/10, 257/11, 258/1, 258/2, 258/3, 258/4, 258/5, 258/6, 258/7, 259/1, 259/2, 260/1, 260/3, 261, 264/1, 264/2, 264/3, 264/4, 264/5, 264/6, 264/7, 264/8, 264/9, 264/10, 264/11, 265, 269, 270, 271/1, 273/1, 273/5, 274/1, 274/2, 274/3, 275/1, 275/2, 277/1, 277/2, 278, 279/1, 279/2, 280/1, 280/2, 280/3, 281/1, 281/2, 281/3, 281/4, 281/5, 281/6, 281/7, 281/8, 281/9, 281/10, 281/11, 281/13, 282, 283, 284/1, 284/2, 284/3, 284/4, 284/5, 284/6, 284/7, 284/8, 284/9, 284/10, 284/11, 285, 286/1, 286/2, 286/3, 286/4, 288/3, 289, 290/1, 290/2, 291, 292/1, 292/2, 293, 294, 295, 297/2, 300, 305, 306, 307, 208, 209, 310, 311/1, 311/2, 311/3, 311/4, 311/5, 311/6, 311/7, 311/8, 311/9, 312/1, 312/2, 315/1, 315/2, 317/1, 317/3, 317/4, 317/5, 317/6, 318/1, 318/2, 319, 320/1, 320/2, 321, 323, 324, 325, 326/1, 326/2, 328, 329, 330/1, 330/2, 331, 332, 334/1, 334/2, 334/3, 334/4, 334/5, 334/6, 334/7, 334/8, 335, 336/1, 336/2, 336/3, 336/4, 336/5,



336/6, 336/7, 337/1, 337/2, 337/3, 337/4, 337/5, 337/6, 337/7, 337/8, 337/9, 337/10, 337/11, 338/1, 338/2, 338/3, 338/4, 338/5, 338/6, 338/7, 338/8, 338/9, 338/10, 338/11, 339/1, 339/2, 339/3, 340/1, 340/2, 340/3, 340/4, 341, 342/1, 342/2, 342/3, 343, 344/1, 344/2, 344/3, 345/1, 345/2, 345/4, 345/5, 346/1, 347, 348/1, 348/2, 348/3, 348/4, 348/5, 348/6, 348/7, 348/8, 348/9, 348/10, 348/11, 349/1, 349/2, 350, 351, 352, 353, 354/4, 354/2, 355/1, 355/2, 356/1, 356/2, 356/3, 356/4, 356/5, 356/6, 356/7, 356/8, 356/9, 356/10, 356/11, 356/12, 357/1, 357/2, 357/3, 357/4, 357/5, 357/6, 357/7, 357/8, 357/9, 358, 359/1, 359/2, 359/3, 359/4, 359/5, 360, 361/1, 361/2, 362/1, 362/2, 363, 364/1, 364/2, 365, 366, 367, 368/1, 368/2, 369/1, 369/2, 370/1, 370/2, 370/3, 370/4, 370/5, 370/6, 370/7, 370/8, 370/9, 371/1, 371/2, 371/3, 371/4, 374/2, 374/3, 375/1, 375/2, 377/1, 377/2, 378/1, 378/2, 379/1, 379/2, 380/1, 380/2, 380/3, 380/4, 381/1, 381/2, 382/1, 383, 384/1, 384/2, 384/3, 385/1, 385/2, 386/1, 386/2, 387/1, 387/2, 387/3, 387/4, 387/5, 387/6, 387/7, 387/8, 387/9, 387/10, 388/1, 388/2, 388/3, 388/4, 388/5, 388/6, 388/7, 388/9, 388/10, 388/11, 388/12, 388/13, 389/1, 389/2, 389/3, 390/1, 390/2, 390/4, 391, 392/1, 393/1, 393/4, 393/5, 395/1, 395/2, 396/1, 396/2, 397/1, 397/2, 398/1, 398/2, 398/3, 401/2, 402, 403, 405/1, 405/2, 405/3, 406, 407/1, 407/2, 408/1, 408/2, 409/1, 409/2, 409/3, 409/4, 409/5, 409/6, 410/1, 410/2, 411, 412/1, 412/2, 412/3, 412/4, 412/5, 413, 414/1, 414/2, 414/4, 414/5, 415/1, 415/2, 416, 417/1, 417/2, 418, 419/1, 419/2, 419/3, 420/1, 421, 423, 426, 427/1, 427/2, 427/3, 428/1, 428/2, 428/3, 428/4, 429/1, 429/2, 429/3, 429/4, 429/5, 429/6, 431/1, 431/2, 432/1, 432/2, 433, 434, 435, 436/1, 436/2, 437/1, 437/2, 438, 439, 440/1, 440/2, 440/3, 440/4, 440/5, 440/6, 441, 442, 443/1, 443/2, 444, 445, 446/1, 446/2, 447, 448/1, 448/2, 449/1, 449/2, 449/3, 449/4, 449/5, 449/6, 449/7, 449/8, 449/9, 449/10, 449/11, 449/12, 449/13, 449/14, 449/17, 449/18, 449/19, 449/20, 449/21, 449/22, 449/23, 449/24, 449/27, 449/28, 449/29, 451/1, 451/2, 451/3, 451/4, 451/5, 451/6, 451/7, 451/8, 451/9, 451/10, 452/1, 452/2, 452/3, 453/1, 453/2, 453/3, 453/5, 453/6, 453/7, 454/1, 454/2, 454/3, 456/1, 456/2, 457, 458, 460, 461/1, 461/2, 462, 464/1, 464/2, 464/3, 465/1, 465/2, 466/2, 466/3, 466/4, 467/1, 467/2, 467/3, 467/4, 467/5, 468/1, 468/2, 468/3, 468/4, 469/2, 469/3, 469/4, 470, 471/1, 471/2, 471/3, 472/1, 472/2, 473, 474/1, 474/2, 474/3, 474/4, 474/5, 474/6, 475/1, 475/2, 475/3, 477, 478/1, 478/2, 478/3, 478/4, 478/5, 479, 481/1, 481/2, 481/3, 486/1, 486/2, 489/1, 489/2, 489/3, 489/4, 489/5, 489/7, 489/8, 489/9, 489/10, 489/11, 490/2, 490/3, 490/4, 492/2, 492/3, 492/4, 492/5, 492/6, 492/7, 499/1, 499/2, 499/3, 503/1, 503/2, 504/1, 504/2, 504/3, 504/4, 504/5, 505/1, 505/2, 506, 509/1, 509/3, 509/12, 510, 511/1, 511/2, 511/3, 511/4, 512/1, 512/2, 512/3, 512/4, 512/5, 512/6, 512/7, 512/8, 512/9, 512/10, 512/11, 512/13, 512/14, 512/15, 512/16, 512/17, 513/1, 513/3, 514, 515, 516/1, 516/2, 516/3, 516/4, 516/5, 516/6, 516/7, 516/8, 516/9, 516/10, 517, 518, 519/1, 519/3, 523, 524/2, 524/3, 524/4, 524/5, 524/6, 528, 529/1, 529/2, 529/3, 530, 531/1, 531/2, 533/1, 533/2, 533/4, 534/1, 534/2, 534/3, 534/4, 534/5, 535, 536/1, 536/2, 536/3, 536/4, 536/5, 536/6, 536/7, 536/8, 536/9, 536/10, 536/11, 536/12, 542/2, 543/2, 544/1, 544/3, 545/4, 545/60, 545/62, 545/65, 545/66, 545/68, 545/69, 545/70, 545/71, 545/72, 545/73, 545/74, 545/75, 545/77, 545/103, 545/108, 545/125, 545/161, 545/185, 545/208, 545/209, 545/11, 546/1, 546/2, 546/3, 546/4, 546/5, 546/7, 546/8, 549/1, 549/2, 549/3, 549/4, 549/5, 549/6, 549/8, 550/1, 550/3, 550/4, 550/8, 550/9, 551/1, 551/2, 551/3, 551/4, 551/5, 551/6, 551/7, 551/8, 551/9, 551/13, 551/14, 551/15, 551/16, 551/17, 557/1, 557/3, 557/4, 557/5, 557/6, 557/7, 557/8, 557/9, 557/10, 557/11, 557/12, 558, 559/1, 560/1, 560/2, 561, 562, 563, 564, 565, 569/2, 569/5, 569/6, 569/7, 569/8, 569/9, 569/10, 569/12, 569/13, 569/14, 569/15, 569/16, 569/17, 569/18, 569/46, 569/47, 581/2, 582/2, 585/2, 586/2, 587/2, 588/2, 589/4, 590/4, 591/4, 592/3, 593/4, 594,



595/4, 596/4, 596/5, 597, 600/2, 602/2, 604/12, 616/4, 617/4, 618/4, 619/7, 619/8, 619/11, 620/4, 621/7, 622/4, 623/4, 624/4, 639/1, 639/3, 640/1, 641/1, 650/1, 650/2, 650/3, 651, 652, 653/1, 655/1, 655/2, 656, 657/1, 657/2, 658, 659/1, 661, 662/1, 662/2, 663/1, 633/2, 663/3, 665/1, 667/1, 668, 669, 670, 671/1, 672, 673, 674, 675, 676/1, 677/1, 678, 679, 680, 681, 682, 683/1, 683/2, 683/3, 684, 685, 686, 687/1, 687/2, 687/3, 687/4, 687/5, 687/6, 688/1, 688/2, 688/3, 688/4, 688/5, 689/1, 689/2, 689/3, 689/4, 690/1, 690/2, 690/3, 690/4, 691/1, 691/2, 691/3, 692/1, 692/2, 692/3, 693, 694/2, 694/4, 695/1, 695/2, 696/1, 696/2, 696/3, 696/4, 696/5, 696/6, 696/7, 698, 699, 700/1, 700/2, 700/3, 700/4, 700/5, 700/6, 701, 702, 703/1, 703/2, 703/3, 703/4, 704, 705/1, 706/1, 706/3, 707/1, 708/1, 709/1, 709/4, 710/1, 710/3, 710/4, 710/5, 710/6, 711/2, 711/3, 711/4, 711/5, 711/6, 711/7, 711/8, 712/1, 712/2, 715/1, 716, 717/1, 717/2, 717/3, 718, 719/1, 719/2, 720/1, 720/2, 721/2, 721/3, 721/4, 721/5, 721/6, 721/7, 721/8, 721/9, 721/10, 721/11, 724, 725/2, 725/5, 725/6, 725/7, 725/8, 725/9, 725/10, 726/2, 726/3, 726/4, 727/1, 733/1, 733/2, 734/1, 734/2, 734/3, 737/2, 737/10, 738/1, 744/1, 744/2, 744/3, 744/4, 744/5, 744/6, 744/7, 744/8, 744/9, 744/10, 744/12, 744/13, 744/14, 744/15, 744/16, 744/17, 744/18, 744/19, 744/20, 745, 746, 748/1, 748/4, 748/5, 749/1, 751/1, 754/4, 754/5, 755/2, 755/5, 755/6, 755/7, 756/2, 756/3, 757/2, 757/3, 758/4, 759/2, 759/3, 760/2, 760/3, 760/5, 760/6, 760/7, 760/8, 761/2, 761/3, 761/4, 762/1, 762/2, 762/3, 763/3, 764/2, 765/1, 764/2, 766, 767, 768, 769, 770/1, 770/2, 771, 772/1, 772/2, 773, 774/1, 774/2, 777/3, 778/2, 778/3, 778/4, 778/5, 779/1, 779/2, 779/3, 779/4, 781/1, 781/2, 781/3, 781/4, 781/5, 781/6, 781/7, 781/8, 781/9, 781/10, 781/11, 781/12, 781/13, 781/14, 781/15, 781/16, 782/1, 782/2, 782/3, 782/4, 782/5, 782/6, 782/7, 785/1, 785/2, 786/1, 786/2, 787/1, 787/2, 787/3, 787/4, 787/5, 787/6, 787/8, 787/9, 787/10, 787/11, 787/12, 787/13, 787/14, 790/1, 790/2, 792, 794/1, 794/2, 796/1, 797, 798, 799/1, 799/2, 799/3, 800/1, 800/2, 800/3, 800/4, 800/5, 800/6, 800/7, 800/8, 800/9, 800/10, 807/1, 807/2, 808/1, 809, 813, 814, 815, 816/1, 816/2, 817/1, 817/2, 818, 820, 822/1, 822/2, 822/3, 822/4, 822/5, 822/6, 822/7, 822/8, 822/9, 822/10, 822/11, 822/12, 823, 824/1, 824/2, 824/3, 824/4, 824/5, 825, 826/1, 826/2, 826/3, 827/1, 827/2, 827/3, 827/4, 827/5, 827/6, 827/7, 827/8, 828/1, 828/2, 828/3, 829, 830, 831/1, 831/2, 831/3, 831/4, 831/5, 832/1, 832/2, 832/3, 832/4, 832/5, 832/6, 834/1, 834/2, 834/3, 834/5, 834/6, 834/7, 834/8, 834/9, 834/10, 834/11, 834/12, 834/13, 834/14, 834/15, 834/16, 834/17, 831/8, 834/19, 834/20, 834/21, 834/22, 834/23, 834/24, 834/25, 834/26, 834/27, 834/28, 834/29, 834/30, 834/32, 834/33, 834/34, 834/35, 834/36, 834/37, 834/38, 834/39, 834/40, 836/2, 836/3, 836/4, 836/5, 836/6, 836/7, 836/8, 836/9, 836/10, 837/1, 837/3, 837/4, 837/5, 837/6, 837/7, 837/8, 837/9, 837/10, 837/11, 837/13, 837/14, 837/15, 837/16, 837/17, 839/1, 839/2, 839/3, 839/5, 840/1, 840/2, 840/3, 840/4, 840/5, 840/6, 840/7, 840/8, 840/9, 840/10, 840/11, 840/12, 840/13, 841/1, 841/3, 841/4, 841/5, 841/6, 841/7, 841/8, 841/9, 841/10, 841/11, 841/12, 841/13, 841/14, 841/15, 841/16, 842/1, 842/2, 843/1, 843/2, 844/1, 844/3, 844/4, 845/1, 845/2, 845/3, 845/4, 845/5, 845/7, 845/8, 845/11, 845/12, 845/13, 845/14, 845/15, 845/16, 845/17, 845/18, 845/19, 845/20, 845/21, 845/22, 845/23, 845/24, 845/25, 845/26, 845/27, 845/28, 845/29, 845/30, 845/31, 845/32, 845/33, 845/36, 846/1, 846/2, 846/3, 846/6, 846/9, 846/10, 846/11, 846/12, 846/13, 846/14, 846/15, 847/10, 847/13, 847/14, 848/1, 848/2, 848/3, 848/4, 848/5, 848/6, 848/7, 848/8, 849/1, 49/3, 849/4, 849/5, 849/6, 849/7, 849/8, 849/9, 849/10, 849/11, 849/12, 849/13, 850, 851/2, 851/4, 852/1, 852/2, 852/3, 852/4, 852/5, 852/6, 852/7, 852/8, 852/9, 852/10, 852/11, 852/13, 852/14, 852/15, 852/16, 852/17, 852/18, 852/19, 855/1, 855/2, 855/3, 856/2, 856/3, 857/1, 857/2, 857/6, 857/7, 857/10, 857/11, 858/1, 858/2, 860/1, 860/2, 860/3, 860/4, 860/6, 860/7, 861/1, 862/1, 865/2, 865/3, 868/1, 868/2, 870, 871, 872,



876/1, 876/3, 877/6, 877/7, 877/8, 878/2, 879/1, 880/1, 881/4, 882/1, 882/2, 882/3, 882/4, 883/2, 883/3, 883/4, 883/5, 883/6, 883/7, 884/4, 884/5, 884/6, 885/1, 885/2, 886/1, 886/2, 886/3, 887, 888, 891/1, 891/2, 892, 897/2, 917/1, 917/2, 917/3, 917/4, 917/5, 934/1, 934/2, 935/1, 935/2, 938/3, 936, 937/1, 1050/4, 1141/1, 1149/2, 1212/4, 1222/1, 1222/2, 1222/3, 1222/4, 1222/5, 1222/6, 1222/7, 1223/1, 1223/2, 1223/3, 1223/4, 1223/5, 1223/6, 1223/7, 1224, 1225/1, 1225/2, 1227/1, 1228, 1229/1, 1229/3, 1229/4, 1229/5, 122/6, 1229/7, 1229/8, 1229/9, 1230/1, 1230/2, 1230/4, 1231/1, 1231/2, 1231/3, 1231/4, 1231/5, 1231/7, 1231/8, 1232, 1233/1, 1233/2, 1233/3, 1233/4, 1233/5, 1234/1, 1234/2, 1234/3, 1235/1, 1235/2, 1235/3, 1235/4, 1235/5, 1236, 1237, 1238, 1239/1, 1239/2, 1240/1, 1240/2, 1240/4, 1240/5, 1241/1, 1241/2, 1241/3, 1241/4, 1241/5, 1242/1, 1242/2, 1242/3, 1242/4, 1244/1, 1244/2, 1245, 1246/1, 1246/2, 1246/3, 1246/4, 1247/1, 1247/2, 1248/1, 1248/2, 1249/1, 1249/2, 1249/3, 1249/4, 1249/5, 1249/6, 1249/7, 1249/8, 1249/9, 1250/1, 1250/2, 1250/3, 1250/4, 1250/5, 1250/6, 1250/7, 1251, 1252/1, 1252/2, 1253, 1254, 1256/1, 1257/1, 1257/2, 1258/1, 1258/2, 1258/3, 1259/1, 1259/2, 1261/1, 1261/4, 1264/1, 1264/2, 1264/3, 1264/4, 1264/5, 1265/1, 1265/2, 1268/3, 1268/4, 1268/5, 1268/6, 1273/1, 1273/3, 1273/4, 1273/5, 1273/6, 1273/7, 1273/8, 1274/1, 1274/2, 1275/1, 1275/2, 1276/1, 1276/2, 1276/3, 1279, 1280/2, 1280/3, 1281/1, 1281/3, 1281/4, 1281/5, 1282/1, 1282/2, 1283/1, 1283/2, 1288/1, 1288/2, 1289/1, 1289/2, 1290/1, 1290/2, 1291/1, 1291/2, 1292/1, 1292/2, 1292/3, 1292/4, 1293/1, 1294/2, 1294/3, 1294/4, 1294/5, 1294/6, 1294/7, 1301/1, 1301/2, 1301/4, 1301/5, 1302, 1303, 1305/1, 1305/2, 1305/3, 1306/1, 1306/2, 1306/3, 1306/4, 1306/5, 1306/6, 1306/7, 1306/8, 1306/9, 1306/10, 1306/11, 1306/12, 1306/13, 1306/14, 1306/15, 1306/16, 1306/17, 1306/18, 1306/19, 1306/20, 1306/21, 1306/22, 1306/23, 1306/24, 1306/25, 1306/26, 1306/27, 1306/28, 1306/29, 1306/30, 1306/31, 1306/32, 1306/33, 1306/34, 1306/36, 1306/37, 1306/38, 1306/39, 1309/1, 1309/2, 1309/3, 1309/4, 1311/1, 1311/2, 1311/3, 1311/4, 1311/5, 1311/6, 1311/7, 1311/8, 1311/9, 1311/10, 1311/11, 1311/12, 1311/13, 1314/1, 1314/2, 1314/3, 1314/4, 1314/5, 1316/1, 1317/1, 1317/2, 1317/3, 1317/4, 1317/5, 1317/6, 1318/1, 1318/2, 1318/3, 1318/4, 1318/5, 1319/1, 1319/2, 1319/3, 1319/4, 1319/5, 1321/1, 1321/2, 1321/3, 1321/4, 1321/5, 1321/6, 1321/9, 1322/1, 1322/2, 1322/3, 1323/1, 1323/2, 1323/3, 1324/1, 1324/3, 1326/1, 1327, 1328, 1329/1, 1331/1, 1331/3, 1331/4, 1334/1, 1334/1, 1334/2, 1335/1, 1335/2, 1335/3, 1335/4, 1335/5, 1336/2, 1336/3, 1336/4, 1336/5, 1336/6, 1337/1, 1337/2, 1337/3, 1337/4, 1337/5, 1337/6, 1337/7, 1337/8, 1337/9, 1337/10, 1337/12, 1339, 1341/1, 1341/2, 1341/3, 1341/4, 1341/5, 1341/6, 1341/7, 1341/8, 1342/1, 1342/2, 1342/3, 1342/4, 1342/6, 1342/7, 1343/1, 1343/2, 1343/4, 1343/5, 1344/1, 1344/2, 1344/3, 1344/4, 1344/5, 1344/6, 1344/7, 1344/8, 1344/9, 1344/10, 1344/11, 1344/12, 1344/13, 1345/1, 1345/2, 1345/3, 1345/4, 1345/5, 1345/7, 1345/10, 1345/11, 1345/12, 1345/13, 1345/14, 1345/15, 1345/16, 1345/17, 1347, 1348/1, 1348/2, 1348/3, 1348/5, 1348/6, 1348/7, 1349, 1351, 1352/1, 1352/2, 1352/3, 1352/4, 1353/1, 1353/2, 1353/3, 1353/4, 1353/5, 1353/6, 1353/7, 1353/8, 1353/9, 1353/10, 1353/11, 1353/12, 1353/13, 1383/14, 1353/15, 1354/1, 1354/2, 1354/3, 1534/4, 1354/5, 1354/6, 1354/7, 1354/8, 1354/9, 1354/10, 1354/11, 1354/12, 1354/13, 1354/14, 1354/15, 1355/1, 1355/2, 1355/3, 1355/4, 1355/5, 1355/6, 1356/1, 1356/16, 1356/17, 1358/1, 1358/2, 1358/3, 1358/4, 1358/5, 1360, 1362/1, 1362/2, 1362/3, 1362/4, 1362/5, 1362/6, 1362/7, 1362/8, 1362/9, 1362/10, 1362/12, 1362/13, 1362/16, 1362/17, 1362/18, 1362/19, 1362/20, 1362/21, 1362/22, 1362/23, 1362/24, 1362/25, 1362/26, 1362/27, 1362/28, 1362/29, 1363/1, 1363/2, 1363/3, 1363/4, 1364/1, 1364/2, 1364/3, 1364/2, 1364/3, 1364/4, 1364/5, 1364/6, 1364/7, 1365, 1367/3, 1369/1, 1369/2,



1369/3, 1369/4, 1369/5, 1369/7, 1369/8, 1369/9, 1369/10, 1370/1, 1370/2, 1373, 1377/1, 1377/2, 1380/7, 1382/5, 1382/7, 1395/6, 1397/6, 1400, 1401, 1402, 1403/2, 1406, 1429/1, 1492/2, 1492/3, 1433/1, 1434/1, 1434/2, 1434/3, 1435/2, 1435/3, 1435/4, 1435/5, 1435/6, 1435/7, 1435/8, 1435/9, 1436/1, 1436/2, 1436/3, 1436/4, 1436/5, 1436/6, 1436/7, 1436/7, 1436/8, 1638/1, 1638/2, 1640/1, 1640/2, 1641, 1642, 1643, 1644, 1645, 1647, 1649, 1650, 1651/1, 1651/2, 1651/3, 1658, 1659, 1660, 1661, 1663/1, 1663/2, 1664, 1665, 1666/1, 1666/2, 1667, 1668/1, 1668/2, 1669/1, 1669/2, 1671, 1672, 1673, 1674, 1675/2, 1675/3, 1675/4, 1675/5, 1675/6, 1675/7, 1675/8, 1675/9, 1675/10, 1675/11, 1676, 1677, 1691/1, 1691/2, 1691/3, 1692, 1695/1, 1695/2, 1695/3, 1695/4, 1695/5, 1695/6, 1696, 1701/1, 1701/2, 1701/3, 1701/4, 1701/5, 1701/6, 1701/7, 1701/8, 1701/9, 1701/10, 1701/12, 1701/13, 1701/14, 1702, 1703/1, 1703/2, 1704, 1705/1, 1705/2, 1705/3, 1705/3, 1705/4, 1705/5, 1705/6, 1705/7, 1705/8, 1705/9, 1705/10, 1705/11, 1705/12, 1705/14, 1705/15, 1705/16, 1705/17, 1705/18, 1705/19, 1705/21, 1705/22, 1705/23, 1705/24, 1705/25, 1706/1, 1706/2, 1706/3, 1706/4, 1707/1, 1707/2, 1707/3, 1707/4, 1707/5, 1708/1, 1708/2, 1708/4, 1708/5, 1708/6, 1708/10, 1709/2, 1709/3, 1709/4, 1709/5, 1709/6, 1709/7, 1709/8, 1709/9, 1709/10, 1709/11, 1709/14, 1709/15, 1710/1, 1710/2, 1710/3, 1710/4, 1711, 1712/1, 1712/2, 1712/3, 1712/4, 1712/5, 1712/6, 1712/7, 1713/1, 1713/2, 1713/3, 1714/1, 1714/2, 1714/3, 1714/4, 1714/5, 1714/6, 1715/1, 1716/1, 1716/2, 1717/1, 1717/3, 1717/4, 1717/5, 1717/6, 1717/7, 1718/3, 1718/4, 1718/5, 1718/6, 1719, 1720/1, 1720/2, 1720/3, 1720/4, 1720/5, 1721/1, 1721/2, 1721/3, 1721/4, 1721/6, 1721/7, 1721/8, 1721/9, 1721/10, 1721/11, 1723/2, 1723/3, 1723/4, 1723/5, 1723/6, 1723/11, 1723/12, 1723/13, 1723/14, 1723/15, 1724/2, 1724/3, 1724/4, 1724/5, 1724/6, 1724/7, 1724/8, 1724/9, 1724/10, 1724/11, 1724/12, 1724/13, 1724/14, 1724/15, 1724/16, 1724/17, 1724/18, 1724/19, 1724/20, 1724/21, 1724/22, 1724/23, 1724/24, 1724/25, 1724/27, 1724/28, 1726/2, 1728/1, 1728/2, 1729, 1730/1, 1730/2, 1730/3, 1731, 1732/2, 1732/3, 1732/7, 1732/8, 1732/9, 1733/1, 1733/2, 1733/3, 1733/4, 1733/5, 1733/6, 1733/7, 1733/8, 1733/9, 1733/10, 1733/11, 1733/12, 1733/13, 1733/14, 1733/15, 1733/16, 1733/18, 1733/19, 1733/20, 1733/21, 1733/22, 1733/23, 1733/24, 1733/25, 1733/26, 1733/27, 1734, 1735/6, 1735/7, 1735/8, 1735/11, 1735/12, 1735/13, 1735/14, 1735/18, 1735/19, 1735/20, 1735/21, 1735/22, 1735/30, 1735/33, 1735/34, 1735/36, 1735/37, 1735/38, 1735/43, 1736/1, 1736/2, 1736/3, 1736/4, 1736/5, 1736/6, 1736/8, 1744, 1745, 1746/1, 1746/2, 1746/3, 1746/4, 1747, 1748, 1749, 1751, 1756/1, 1756/2, 1756/3, 1756/4, 1756/5, 1759, 1760, 1763, 1768, 1774, 1796, 1844, 1846, 1847/2, 1851/1, 1851/2, 1851/3, 1851/4, 1854/2, 1855/1, 1855/2, 1855/3, 1855/4, 1855/5, 1855/6, 1951, 1952, 1953/1, 1953/2, 1953/3, 1953/5, 1953/6, 1957/1, 1960/1, 1960/3, 1960/4, 1960/5, 1960/6, 1960/7, 1960/8, 1960/9, 1960/10, 1961, 1964/1, 1964/2, 1964/4, 1964/6, 1964/8, 1964/8, 1964/10, 1964/11, 1964/12, 1964/13, 1964/14, 1964/16, 1964/17, 1964/18, 1964/19, 1966/1, 1967/2, 1970/1, 1970/2, 1970/3, 1970/4, 1970/5, 1970/6, 1970/7, 1970/8, 1970/9, 1970/10, 1970/11, 1970/12, 1970/13, 1970/14, 1970/15, 1970/16, 1970/17, 1970/18, 1970/19, 1970/20, 1970/21, 1970/22, 1970/23, 1970/24, 1970/25, 1970/26, 1970/27, 1970/28, 1970/29, 1970/30, 1971/1, 1971/2, 1971/3, 1971/4, 1971/5, 1971/6, 1972/1, 1972/2, 1973/1, 1973/2, 1973/3, 1974/1, 1974/2, 1974/3, 1974/5, 1976/1, 1976/2, 1977/1, 1977/2, 1978/1, 1978/2, 1978/3, 1978/7, 1978/8, 1979/2, 1979/3, 1979/4, 1979/6, 1979/9, 1981, 1982, 1983, 1984/1, 1984/2, 1984/3, 1984/4, 1984/5, 1984/6, 1984/8, 1984/9, 1984/10, 2000/2, 2000/3, 2010/3, 2011/1, 2011/2, 2012, 2013/1, 2013/2, 2013/3, 2013/4, 2013/5, 2013/6, 2013/7, 2013/8, 2013/9, 2013/10, 2013/11, 2013/12, 2013/13, 2013/14, 2013/15, 2013/16,



2013/17, 2013/18, 2013/19, 2013/20, 2013/21, 2013/22, 2013/23, 2014/1, 2014/2, 2014/3, 2014/4, 2014/5, 2014/6, 2014/7, 2015/1, 2015/2, 2015/3, 2015/4, 2016/1, 2016/2, 2016/3, 2016/4, 2016/5, 2017/1, 2017/2, 2017/3, 2017/4, 2018/2, 2018/3, 2018/5, 2018/7, 2018/8, 2018/9, 2018/11, 2018/14, 2018/15, 2018/17, 2021/1, 2023/1, 2023/2, 2051/1, 2051/2, 2051/3, 2052/1, 2052/2, 2052/3, 2054, 2055/1, 2055/2, 2056/1, 2056/2, 2056/3, 2056/4, 2056/5, 2058/1, 2058/2, 2058/3, 2058/4, 2058/5, 2058/6, 2058/7, 2059/1, 2059/2, 2059/3, 2059/4, 2060/1, 2060/2, 2060/3, 2060/4, 2060/5, 2062, 2063/1, 2063/2, 2063/3, 2063/4, 2065/1, 2065/2, 2066/1, 2066/2, 2066/3, 2066/4, 2066/5, 2066/6, 2067/1, 2067/2, 2067/3, 2067/4, 2067/5, 2067/6, 2067/7, 2068/1, 2068/2, 2068/3, 2068/4, 2068/5, 2068/6, 2069/1, 2069/2, 2069/3, 2069/4, 2069/5, 2115/2, 2115/3, 2116/2, 2116/3, 3102/2, 3103/2, 3103/3, 3103/4, 3104/1, 3105/1, 3105/3, 3106/2, 3106/4, 3106/5, 3107/2, 3107/2, 3107/8, 3107/9, 3108/1, 3110/3, 3111/2, 3112/4, 3113/4, 3121, 3122, 3129, 3131, 3132

Делови катастарских парцела предвиђених за формирање саобраћајница (графички прилог бр.5 "План саобраћаја, регулације и нивелације") су узети у обзир при попису катастарских парцела у оквиру грађевинског подручја. Формирање катастарских парцела за наведене саобраћајнице биће одређено кроз планове нижег реда.

У случају неусклађености текстуалног и графичког дела плана, меродаван је графички.

4.0. ПРИРОДНИ УСЛОВИ КОРИШЋЕЊА ТЕРЕНА И ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА

Бању Ковиљачу чине Доња Ковиљача-градски део површине 1322 ха и Горња Ковиљача површине 595 ха. Укупна површина КО Бања Ковиљача је 1917 ха.

У топографском смислу терен се благо спушта од југоистока ка Дрини.

Највиши врх је Црни Врх (са 779 м.н.в.) као највиша тачка Гучева а најнижа тачка је у алувијалу Дрине (128 м.н.в.)

4.1. ГЕОЛОШКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ТЕРЕНА

Подручје Бање Ковиљаче припада Вардарској геотектонској зони. 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.

Од минералних сировина у околини поменимо антимон, који гради лежиште у више појава јужно од Бање Ковиљаче.

4.2. ХИДРОГЕОЛОШКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ТЕРЕНА

Са хидрогеолошког становишта се могу издвојити следеће три категорије чврстих стена:

- 1) добропропусна (водоносна) средина, представљена карстификованим кречњацима и доломитима средњетријаске старости.
- 2) слабопропусна средина, коју чини комплекс пешчара, кречњака и шкриљаца доњег тријаса, и
- 3) 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.

4.3 СЕИЗМИЧНОСТ ТЕРЕНА

Подручје Бање Ковиљаче припада 7° и 8° МСК зони сеизмичности. Према сеизмогеолошким својствима стенских средина разликују се две категорије:

- 1) сеизмогеолошки неповољне средине, на чијим се површинама основни степен сеизмичког интензитета повећава за до +1°МСК.
- 2) сеизмолошки средња тла, на чијим се површинама основни степен сеизмичког интензитета не мења.

Сеизмогеолошки неповољним срединама припада равничарско подручје Бање односно то је реон са сеизмичким интензитетом од 8°МСК.

4.4. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ТЕРЕНА

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

- 1) терени изграђени од алувијалних седи-

мената, на ужем простору Бање,

- 2) 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 водастајима, 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).

4.5. КЛИМАТСКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ

Анализирано подручје Бање Ковиљаче налази се на прелазу од ниске Посавине на северу ка брдовитом Подрињу на југу, које карактерише већи број углавном ниских острвских планина као што су Гучево, Борања, Јагодња, Соколске планине, Бобија.

У Подрињу се излучује већа количина падавина него у Посавини, а вододрживе стене омогућиле су појаву већег броја мањих водотокова који се уливају у Дрину. На предметном подручју формирана је повољна умереноконтинентална клима са релативно топлим и сунчаним летима, дугим трајањем сијања сунца и умереним зимама.

Температура ваздуха

Просечна годишња температура ваздуха у Бањи Ковиљачи креће се око 11.5°С, при чему седам месеци (април - октобар) имају просечну температуру ваздуха изнад 10°С, док су остали месеци нешто хладнији са температуром испод 10°С. Јануар је најхладнији месец са просечном температуром ваздуха од 0.3°С, а јул је нај-



топлији месец са просечном температуром ваздуха од 21.3°C.

Сразмерно топле зиме као и топлија јесен од пролећа указују да на климу Бање Ковиљаче поред локалних физичко географских чинилаца утичу и влажне ваздушне масе. Тропских дана у просеку око 30 годишње, а летњи дани се појављују од марта до новембра месеца. У току године јавља се у просеку 77 дана са мразом.

Апсолутни максимум температуре ваздуха у Бањи Ковиљачи износи 40,0°C, а регистрован је у августу, док је апсолутни минимум температуре ваздуха забележен у фебруару -23,4°C.

Влажност ваздуха

Средња годишња релативна влажност ваздуха износи 75,4%. У периоду од октобра до јануара месеца релативна влажност ваздуха је висока и износи преко 80%. Најмања вредност релативне влажности ваздуха јавља се у априлу месецу - око 68% док је иста само незнатно виша у јулу и августу - око 69%

Падавине

Бању Ковиљачу као и читаво подручје карактеришу сразмерно високе годишње количине падавина. У широј околини Бање Ковиљаче у просеку годишње излучује више од 850 мм са тенденцијом пораста према јужним планинским крајевима.

Максималне количине падавина се јављају у току пролећа и лета, са максимумом у јуну - 104,3 мм. У периоду од априла до септембра у просеку падне 495,1 мм, односно више од 56% од просечне годишње количине падавина. У Бањи Ковиљачи у току године је 150 дана са падавинама. Снег

се углавном јавља од октобра до априла, у просеку 41 дан.

Облачност и осунчавање

Средња годишња облачност се креће око 6,1 десетине покривености неба. Најнижа је у току јула, августа и септембра и у просеку креће од 41-44%. У Бањи Ковиљачи у просеку имамо 126 тмурних дана и 62 ведро дана годишње (у јулу и августу).

Стварно трајање осунчавања на подручју Бање Ковиљаче је знатно ниже у односу на потенцијално осунчавање за исту географску ширину и годишње износи у просеку 2029 сати. Најдуже просечно трајање сијања сунца јавља се јулу (око 288 сати) а минимум је у децембру (око 55 сати)

Ветар

Иако су планине које се пружају јужно и југоисточно од Бање Ковиљаче релативно ниске (Гучево 779м, Борања 881м, Јагодња 923м), њихов утицај се уз садејство планинских масива са леве стране тока реке Дрине, одражава значајно на карактеристике годишње руже ветрова за метеоролошку станицу Бања Ковиљача.

Преовлађујући ветрови су из правца југозапада (SW) и североистока (NE). Средњи годишњи број дана са јаким ветром у Бањи Ковиљачи износи око 35 дана.

Магла

Бања Ковиљача је смештена на самој обали Дрине и магле се ретко јављају, у просеку само 28 дана годишње. Најчешће је забележена у октобру.



ТАБЕЛА 1 ТЕМПЕРАТУРА ВАЗДУХА

а) средња месечна температура

СТАНИЦА	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	ГОД.
Б.КОВИЉАЧА	0,3	2,6	6,9	11,6	16,3	20,0	21,3	20,9	17,0	11,8	6,3	2,6	11,5

б) средња максимална температуре ваздуха

СТАНИЦА	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	ГОД.
Б.КОВИЉАЧА	4,5	7,0	12,3	17,3	22,5	25,9	27,7	27,9	24,0	18,1	11,3	6,1	17,0

в) средња минимална температуре ваздуха

СТАНИЦА	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	ГОД.
Б.КОВИЉАЧА	-3,2	-1,7	1,8	6,1	10,4	14,0	15,0	14,9	11,3	6,9	2,8	-0,9	6,5

г) апсолутна максимална температуре ваздуха

СТАНИЦА	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	ГОД.
Б.КОВИЉАЧА	20,6	21,8	30,4	29,7	34,0	37,4	38,3	40,2	34,4	31,0	25,1	23,4	40,2

д) апсолутна минимална температуре ваздуха

СТАНИЦА	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	ГОД.
Б.КОВИЉАЧА	-23,4	-23,7	-12,2	-1,5	0,6	7,1	8,2	8,1	2,3	-2,0	-7,2	-15,6	-23,7

ТАБЕЛА 2 ВЛАЖНОСТ ВАЗДУХА

а) средњи напон водене паре (мб)

СТАНИЦА	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	ГОД.
Б.КОВИЉАЧА	5,5	5,7	6,5	9,0	13,0	17,0	17,7	17,0	15,1	11,1	7,9	6,3	11,0

б) релативна влажност ваздуха

СТАНИЦА	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	ГОД.
Б.КОВИЉАЧА	83,0	78,0	72,1	68,6	72,0	71,1	69,9	69,3	75,3	81,0	81,7	82,3	75,4

ТАБЕЛА 3 ПАДАВИНЕ И БРОЈ ДАНА СА ПАДАВИНАМА

а) средње месечне количине падавина (мм)

СТАНИЦА	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	ГОД.
Б.КОВИЉАЧА	60,2	57,9	55,2	68,6	86,6	104,3	89,0	76,9	69,7	58,6	73,5	71,0	871,4

б) максималне дневне количине падавина (мм)

СТАНИЦА	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	ГОД.
Б.КОВИЉАЧА	48,5	43,7	29,5	45,2	47,4	82,5	78,8	65,5	43,5	51,6	50,1	51,4	82,5

в) број дана са падавинама $\geq 0,1$ мм

СТАНИЦА	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	ГОД.
Б.КОВИЉАЧА	14,6	12,5	13,6	13,6	14,4	13,8	10,8	9,8	9,8	9,9	12,6	14,6	150,0

г) број дана са снежним покривачем

СТАНИЦА	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	ГОД.
Б.КОВИЉАЧА	16,5	11,0	3,9	0,2	-	-	-	-	-	-	1,9	7,8	41,3



ТАБЕЛА 4 ОБЛАЧНОСТ И ОСУНЧАВАЊЕ

а) средња месечна количина облачности (1/10)

СТАНИЦА	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	ГОД.
Б.КОВИЉАЧА	7,7	7,2	6,4	6,2	6,2	5,8	4,1	4,1	4,4	6,0	7,7	7,2	6,1

б) средња месечна количина трајања сијања сунца (час)

СТАНИЦА	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	ГОД.
Б.КОВИЉАЧА	64,7	87,3	140,2	176,0	245,1	267,2	288,1	267,8	207,0	152,5	78,2	55,2	2029,1

в) број ведрих дана ($H < 2/10$)

СТАНИЦА	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	ГОД.
Б.КОВИЉАЧА	2,5	2,6	4,9	4,0	4,4	5,0	9,4	10,6	8,0	5,9	2,9	1,9	62,1

г) број тмурних дана ($H < 8/10$)

СТАНИЦА	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	ГОД.
Б.КОВИЉАЧА	15,8	13,5	12,5	11,0	9,5	7,1	5,1	4,7	5,8	9,5	14,8	16,6	125,9

СТАНИЦА	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	ГОД.
Б.КОВИЉАЧА	4,3	1,6	1,8	0,4	1,4	0,8	0,4	1,0	2,9	6,6	3,8	4,5	29,3

4.6. ПЕДОЛОШКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ

На подручју Бање Ковиљаче и њеног окружења срећемо више типова земљишта која имају различите особине, састав и производне способности.

Рецентни алувијални наноси - поред реке Дрине. Настали су доношењем материјала за време поплава.

Основна одлика алувијалних земљишта је њихова велика хетерогеност и по дужини и по ширини речне долине а и по дубини земљишног профила. Боја земљишта варира. Механички састав је неуједначен, има доста песковитих и шљунковитих каменитих наноса. Алувијум је најпродуктивније земљиште и намењен је пре свега за пољопривредну производњу, ратарске и повртарске културе.

Смеђе земљиште, на кречњацима и доломиту налазе се на надморској висини од 300-780м. То су веома стрми терени од 15-35°. Спада у иловичаста земљишта, добро пропустљива за воду и добро аерисана. Углавном су покривена шумом, мање су под пашњацима и ливадама.

Кречњачко доломитна црница, је на надморској висини од 570-780м, на стрмим теренима од 15-35°. На овим земљиштима постоје добри услови за очување и унапређивање шума.

Смеђа и кисела земљишта, се налазе на брдско брежуљкастом делу између алувијалне равни и земљишта типа црвенице и смеђих земљишта. Плодност земљишта је слабија па су ова земљишта погодна за пашњаке и шуме.

Гајњача - у мањим фрагментима, али углавном су то првенствено пољопривредна земљишта.

Параподзол се налази у брежуљкастом делу. Има неповољне физичке особине и тешко је за обраду.

4.7. БИОГЕОГРАФСKE КАРАКТЕРИСТИКЕ

Карактеристике флоре

За подручје Бање Ковиљаче карактеристична је разноврсност флоре односно различити вегетацијски типови и под утицајем антропогеног фактора, у нижим деловима су заступљене природне лива-



де и пољопривредне културе, док се у брдско - планинским пределима налази претежно шумска вегетација. Уз речне токове под утицајем повремено и стално присутних вода развија се мочварна вегетација.

Најчешће заступљене врсте на подручју Бање Ковиљаче су: буква, китњак, цер, граб, топола. Падине Гучева (око санаторијума) пошумњаване су и четинарима (црни бор и смрча).

Шире подручје Бање одликује се и ливадским и пашњачким површинама које су углавном настале као последица уклањања шумске вегетације.

Ратарске површине су првенствено заступљене у долини, на речним наносима поред Дрине.

Доминантне културе су пшеница, јечам и кукуруз, а присутни су и шећерна репа, луцерка.

Воћарство није интензивно развијено. Воћњаци се углавном везују за окућнице на падинама Гучева.

Карактеристике фауна

Животињски свет овог подручја чине животињске врсте везане пре свега за шумска подручја. Крчењем шума један број врста адаптирао се и на измењене услове. У степском подручју углавном су заступљене срне и дивље свиње, и зечеви. У подручју шума - степа живи велики број птичијих врста: гавран, сива врана, чавка, сврака, сеница, кос, кукавица, детлић, грлица и др.

5.0. СТАНОВНИШТВО

На демографске токове подручја Бање Ковиљаче значајно утичу демографске промене у ширим подручјима: општине Лозница, Мачванског округа и Србије.

За процену будућег броја становника у демографској статистици се користе две врсте модела математички и аналитички. Математички модели базирају се на претходном кретању броја становника и користе се за краће периоде па је и ова пројекција становништва рађена је искључиво уз помоћ математичких модела.

Аналитички модели су сложенији и подразумевају опсежна истраживања структура и кретања становника.

На прогнозу будућег кретања становништва од пресудног утицаја су дугорочне тенденције ферилитета, морталитета и миграција.

На основу аритметичке и геометријске прогресије, код којих се узима у обзир само тренд општег пораста/ смањења броја становника (апсолутни годишњи пораст и коефицијент просечног годишњег пораста) на основу два узастопна пописа, утврђено је следеће кретање броја становника за период 2020. год.

Кретање броја становника до 2020. год. на бази тренда 1981-1991год. као поузданије основе за пројекцију кретања броја становника.

	1981	1991	2002	2010	2020
Аритметичка прогресија	5478	5516	6340	6379	6417

Бања Ковиљача је током деведесетих година била на удару избегличког таласа из суседне Босне и Херцеговине.

5.1. ПРИРАШТАЈ СТАНОВНИШТВА

Иако је преовлађујући позитиван тренд кретања броја становника, промене по пописним периодима и годишњи процеси су у периоду од 1948 до 2002 год. имали променљиве вредности које се не поклапају са узлазном линијом раста.

На основу процене броја становника до 2020 године, базиране на екстраполацији тренда за период 1981-2002 година укупан и просечан годишњи прираштај би се до 2010 и 2020 године кретао на следећи начин:

Врста прираштаја	Временски период		
	2002-2010	2010-2020	2002-2020
Укупно	39	38	77
Просечно Годишње	4.8	3.8	4.27



5.2. ПРИРОДНО И МЕХАНИЧКО КРЕТАЊЕ СТАНОВНИШТВА

Природни прираштај је позитиван али бележи континуиран пад од 1981-2002 године, односно разлика између живорођених и умрлих у 2002 години је веома мала само 0.10ф и то као последица битног смањења броја живорођених.

	Стопа natalитета			Стопа морталитета			Стопа природног прираштаја		
	1981	1991	2002	1981	1991	2002	1981	1991	2002
Бања Ковиљача	15.15	13.41	9.62	6.57	9.97	14.19	0.41	0.24	0.10

5.3. КРЕТАЊЕ БРОЈА ДОМАЋИНСТАВА

Упоредни преглед броја домаћинстава

Приликом анализе кретања домаћинстава узет је њихов број као и просечна величина.

Табела. Упоредни преглед броја домаћинстава по пописима 1948-2002 године.

	Домаћинства							
	1948	1953	1961	1971	1981	1991	2002	2002 /91
Бања Ковиљача	600	824	1090	1594	1700	1816	2010	194
Лозница	10103	11705	16113	20058	23352	25716	28007	2361

У свим посматраним периодима примећује се тенденција повећања броја домаћинстава.

Табела. Просечна величина домаћинстава у Бањи Ковиљачи

	Просечна величина домаћинстава						
	1948	1953	1961	1971	1981	1991	2002
Бања Ковиљача	600	824	1090	1594	1700	1816	2010
Просечна величина	3.76	3.59	3.69	3.26	3.22	3.03	3.15

5.4. ЗАКЉУЧНЕ ОЦЕНЕ О СТАНОВНИШТВУ

На основу изложених анализа и пројекција о кретању становништва Бање Ковиљаче може се закључити следеће:

Број становника насеља Бање Ковиљаче у периоду од 1981-2002 године је у константном порасту те је 2002 године

пописано 6340 становника. Процене будућег броја становника варирају у односу на изабране трендове и примењене математичке методе екстраполације тренда, а најпоузданијим се сматрају резултати добијени путем аритметичке прогресије на бази тренда 1981-2002 године. Према овим резултатима Бања Ковиљача ће 2010 године имати 6379, а 2020 године 6417 становника.

Апсолутни просечан годишњи прираштај становништва праћен од 1948 године био је неуједначен, да би у периоду 1991-2002 године износио 824 становника односно просечно 74.9 становника годишње.

Процена будућег броја становника најављује смањење апсолутног, а тиме и просечног годишњег прираштаја становништва, чије вредности ће у периоду 2010-2020 година бити уједначене са периодом 2002-2010 година.

Густина насељености за подручје обухваћено предметним планом у константном је порасту. Године 2002 густина насељености је износила 3.30 ст/ха, док се очекује да ће 2010 године износити 3.32, а 2020 године 3.34 становника по хектару површине.

Резултати анализе и процене броја домаћинстава су следећи:

У насељу Бања Ковиљача уочена је тенденција уситњавања домаћинстава, а тиме смањења просечног броја чланова

домаћинстава. Број домаћинстава се у периоду 1981-2002 године повећао са 1700 на 2010, док се просечна величина домаћинстава смањила са 3.22 на 3.15 чланова.

6.0. СТАНОВАЊЕ

Становање је доминантна насељска активност тј. облик физичке структу-



ре, заступљено у неколико зона-прстенова око центра насеља и у мањој мери у планинском подручју Гучева.

Индивидуално становање чини доминантну намену у Бањи Ковиљачи и јавља се у неколико типолошких облика: од уређеног у центру, периферног полуразбијеног до разбијеног руралног типа у планинском подручју, на укупну површину од 118,49 ха.

Вишепородично становање је мање заступљено и слабије развијено. Овај вид становања је карактеристичан за центар Бање и одвија се на површини од свега 2,22 ха.

Викенд становање је заступљено једино у делу Горње Ковиљаче и у планском подручју, на површини од 8,91 ха.

Становање је неретко заступљено у виду мешовите намене тј. има допунску намену.

Индивидуално становање у пољопривредном и шумском подручју, подразумева становање уз обављање пољопривредних активности и заступљено је на површини од 136,94 ха.

Викенд становање уз обављање пољопривреде мањег интензитета, заступљено је на површини од 16,73 ха.

Мешовито вишепородично становање и друштвени стандард покривају површину од само 0,22 ха а становање са допунским комерцијалним делатностима свега 1,5 ха.

Основни облици становања породичног и вишепородичног ће се и даље задржати у подручју обухвата. На просторима на којима је становање преовлађујући начин коришћења вредности критеријума (степен изграђености, степен заузетости, густина насељености итд.) са високим степеном поузданости одређују становање у оквиру типичних насељских целина.

Величина и опремљеност станова, осим општег побољшања квалитета живљења у ужем смислу становања, имају знатан утицај на просторну дистрибуцију становништва, односно утицај на хомогеност или хетерогеност становништва.

Елементи уређења области становања и стамбене изградње треба да се заснивају на неколико основних тачака:

- стимулација повећања квалитета становања реконструкцијом постојећих
- равномерно инфраструктурно опремање
- повећање густине насељености унутар насеља у циљу спречавања даљег ширења грађевинског реона и смањења трошкова опремања инфраструктурним објектима
- функцију становања подржавати најпре унутар типичних насељских целина у којима је становање доминантно
- учешће пословног у становању јер критеријум који у новим условима планирања добија на важности, под условом да је намена пословања компатибилна са основном функцијом становања
- очување карактеристика наслеђа неговањем специфичних облика становања и формирањем вредних амбијената
- социјалне станове максимално уклопити у околину
- на свим нивоима планирања примењивати услове који хендикепираним особама омогућују кретања, сналажење, боравак у простору
- елиминисати станове, зграде или делове зграда и насеља у којима се техничким средствима не могу побољшати услови становања
- утврдити специфичне услове за подручја са безусловним становањем као што су подручја бесправне градње
- компатибилне и пожељне намене у стамбеним зонама би биле: комерцијалне и привредне делатности (уз услов да не врше штетне утицаје на околину) спортски објекти и објекти јавне намене

7.0. ПРИВРЕДА

Бања Ковиљача припада групи урбаних бањских насеља и улагања у смештајне и здравствене капацитете су приоритет и основна намена овог простора. Секундарни приоритет представљају туристичко-гоститељски капацитети који



су локацијски везани за бањско-лечилишне објекте, врхове Гучева и поједине зоне око Дрине.

Бања Ковиљача има веома висок статус односно национални значај И ранга у туристичком смислу јер задовољава:

- могућност обједињеног коришћења туристичких потенцијала у функцији развоја повремене, комплексне, интегралне, заокружене, полифункционалне туристичке понуде, засноване на захтевима иностране и домаће туристичке потражње
- могућност максималног продужења туристичке сезоне и повећање степена искоришћености туристичких капацитета

Индустрија Лознице тренутно није ограничавајући фактор собзиром да већина Вискозиних погона и фабрика већ одавно не ради. Прерађивачка индустрија у Бањи Ковиљачи тј. Комплекс "Нови Дом" је престала са радом и на тој локацији је предвиђена намена: становање и комерцијални садржаји, по урбанистичком пројекту чија је израда у току.

Ограничење неког већег развоја Бање су:

- Заштите изворишта водоснабдевања
- Постојећи магистрални пут Лозница-Зворник који ће се изместити на простор између садашње локације и десне обале Дрине.

Циљ развоја Бање Ковиљаче је преусмерити развој на специјализовану понуду у домену рекреације, релаксације, риболова и одмора у природним и стварним амбијентима а посебно забаве и пословно-услужних делатности. Значи осим лечилишних у Бањи Ковиљачи би се могли развити и спортско-рекреативни, риболовни, излетнички, културно-манifestациони и конгресни туризам. Потребно је активирање свих потенцијала у насељу.

Један од циљева привредног развоја је и максимално интензивирање развоја терцијалних и информатичних делатности и запошљавање максимално могућег броја становника.

У принципу развој Бање Ковиљаче

подразумева измену постојеће привредне структуре, стварање повољних услова и подстицање развоја првенствено терцијалних делатности и малих и средњих предузећа од стране приватних предузетника.

Велики проблем је као и у већини других места-могућност запошљавања локалног становништва. Део становништва се враћа на пољопривреду, али гледано генерално, главни потенцијал за развој нових радних места налази се у повољним активностима уз контролисану и рационалну употребу земљишта.

Један од значајних потенцијала за запошљавање локалног становништва је развој грађевинарства јер је изградња станова и локала релативно радно интензивна активност.

На повећање запослености у терцијалном сектору (трговина и услуге) утицаће повећање нивоа животног стандарда.

Велики проблем је ширење развоја односно изградња објеката (стамбених и пословних) на подручју уже и шире зоне водозавата које су већ угрожене.

За развој услужног сектора Бање Ковиљаче од битне је важности стално унапређивање комуналног садржаја, зато је потребно створити повољне услове за развој комуналних делатности и служби а ту се пре свега мисли на евакуацију отпадних и фекалних вода, побољшање услова саобраћајних услуга, снабдевања града водом, електричном струјом, гасом, животним намирницама, подизање општег нивоа хигијене и заштите животне средине, боље услове за развој спорта и рекреације.

7.1. ПОЛИТИКА УПРАВЉАЊА И УРЕЂЕЊА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У БАЊИ КОВИЉАЧИ

Основни подаци о стању земљишта на територији урбанистичког плана су:

- површина обухвата је 1917 ха од чега је 22,89 % грађевинско а остало земљиште износи 77,11 %.



- од укупно 1917 ха пољопривредно земљиште је заступљено са око 26,6 % а шумско са око 36,28 %.
- грађевинским земљиштем управља Дирекција за управљање и развој Бање Ковиљаче

Увођење инструмента земљишне политике у Србији се поклапа са тенденцијом јачања власништва некретнина па је уступање земљишта на коришћење замењено ограниченим закупом као најчешћим начином на који инвеститор може да обезбеди локацију за градњу објекта.

Грађевинско земљиште у јавној својини може бити уређено и неуређено, изграђено и неизграђено.

Дирекција уређује јавно грађевинско земљиште, стара се о његовом коришћењу према намени предвиђеној планом, а у складу са Законом.

Земљишну политику чини скуп циљева и инструмената за реализацију уређивања грађевинског земљишта и комуналне изградње. Политиком масовне и неконтролисане урбанизације поспешивана је ниским скоро симболичним ценама комуналних услуга. Све је то било бухетски финансирано без правних економских критеријума, већ према устаљеној политици доприноса од свих запослених. У складу са укупним променама нашег система мора се мењати и однос према граду и грађевинском земљишту а тиме и земљишној политици. Постојеће стање ограничава могућност понуде различитих локационо просторних форми за смештај предузетничких, производних и других активности.

Овим планом као и плановима нижег реда, даће се нужни услови грађења тј. Максималне дозвољене густине изграђености, покривености, хоризонталне и вертикалне регулације.

8.0. ЈАВНЕ СЛУЖБЕ И ОБЈЕКТИ

Јавне службе и објекти формирају мрежу која се комбинује са осталим врстама садржаја, функција и јавних зграда. То су установе у којима се обезбеђује остваривање права односно задовоља-

вање потреба и интереса грађана у областима образовања, науке, културе, физичке културе, здравства и социјалног осигурања, социјалне заштите, друштвене бригае о деци и др.

Образовање

Развој и унапређење свих сегмената јавних служби своди се на оптималну рационализацију постојећих просторних капацитета и изградњу нових ако се то покаже као потреба услед недостајућих површина корисног простора и све у складу са развојем становништва.

Предшколско васпитање је заступљено као јединица Дечјег вртића "Бамби" из Лознице али недовољног капацитета. Потребно је задовољити норматив од 6,5 до 7,5 м² БГП по детету (да ли треба нова локација или проширити постојеће капацитете. Постоји ли могућност да се отвори приватни вртић).

За категорију основног образовања по нормативу од 20-25 м² БГП по ученику у смени за садашњи број ученика, постојећа површина корисног простора не задовољава у смислу недостатка наставних кабинета и сале за физичко васпитање. За средње образовање користе се школе у Лозници.

Зоне намењене образовању су на постојећим локацијама, са препоруком за њихово проширење где је то потребно и изводљиво.

Здравство

Здравство пружа услуге од локалног до општинског и републичког значаја. Постоји Дом здравља за превентивну и примарну здравствену заштиту, (у оквиру опште медицине, педијатрије, гинекологије и стоматологије) затим Специјална болница за рехабилитацију у самом бањском парку и Санаторијум-изнад Парк шуме уз Регионални пут за Гучево.

Развој апотекарских услуга ће се дефинисати у складу са тржишним кретањима.

Потребе за ветеринарском меди-



цином се задовољавају у Лозници.

Култура

Главни носиоци културних и уметничких дешавања су Дом културе, Специјална болница за рехабилитацију и одељење библиотеке “Вук Карахић” у Лозници чији простор није баш адекватан.

У оквиру болнице, али само пацијентима је на располагању широка лепеза културно-забавних садржаја: поетске вечери, монодраме, концерти озбиљне и инструменталне музике вечери фолклора, промоције књига, драмске представе и сл., као и галерија галерија вредних уметничких дела, богата библиотека, интерни радио, телевизија и биоскоп.

Свеукупан утисак је да се укупној туристичкој понуди Б. Ковиљаче (сем Специјалне болнице) осећа недостатак културних и уметничких активности.

Социјална заштита

У овину објекта Социјалне заштите постоји Дом за незбринуту децу “Вера Благојевић” у оквиру којег део објекта припада обданишту као јединици дечјег вртића “Бамби” из Лознице.

У Бањи Ковиљачи постоји и центар за азил при Републичком комесаријату за избеглице и припада МУП-у Србије са максималним капацитетом за 70 особа.

Верски објекти

Од верских објеката постји Црква светих апостола Петра и Павла пројектоване под јаким утицајем српске средњовековне архитектуре.

У оквиру цркве организоване су следеће активности:

- црквени хор
- коло српских сестара
- братство цркве

Коло српских сестара и братство цркве су хуманитарне организације и баве се помагањем старим и сиромашним лицима као и деци смештеној у Дому за незбринуту децу.

Верска настава је организована

при основној школи “Вера Благојевић”.

Јавно информисање

Ова област је покривена јавним информисањем града Лознице. Даље побољшавање рада овог јавног сектора зависиће од начина организовања делатности, техничких капацитета и просторног распореда репетитора и антенских стубова.

Спортски и спортско-рекреативни објекти

У области физичке културе уочљив је недостатак наменских објеката-спортских сала, затворених и отворених терена (постоје фудбалски терен ФК “Гучево” и постојећи активан карате клуб који нема адекватне просторије).

У наредном периоду посебну пажњу треба посветити унапређењу услова коришћења постојећих објеката (техничко одржавање и опремљеност) али и изградњи нових на локацијама које би оптимално задовољавале потребе корисника ових јавних садржаја. Осим у јавној употреби, ови садржаји могу бити и у другим облицима коришћења по важећем закону.

Постојећи капацитети дечјих игралишта (мора бити у јавној употреби) не задовољава прописани стандард од 2-5 m² / детету односно 0,15-0,50 m² по становнику. Недостајући простор дечјих игралишта планирати у саставу стамбених зона али и као делови постојећих парковских површина или спортско-рекреативних зона ако је то могуће.

За децу школског узраста проблем је недостатак школских физкултурних сала (за постојећу основну школу у току је завршна фаза у изградњи физкултурне сале у школском дворишту).

Нова локација дефинисана планом је простор између железничке пруге и обилазног пута у северном делу Бање Ковиљаче (Локација на потезу Бањски парк-Дрина).

На овој локацији би се градио фуд-



балски стадион, базени, терени за мање спортове и атлетику и уопште за спортску забаву у летњем и зимском периоду или аква парк, мада се размишља и о базену са Дринском водом.

На постојећој локацији у близини бањског парка предвиђени су отворени и затворени базени са термалном водом, тенис игралиште и игралишта за кошарку, рукомет, одбојку итд. и друге забавне спортске игре.

Јавне и комуналне службе

Јавне комуналне службе обједињују рад из домена пружања комуналних услуга као што су: јавна хигијена, служба изношења смећа и остале санитарне активности, погребне услуге и одржавање градских гробља, уређење и одржавање паркова, зелених и рекреативних површина, организовање и пружање пијачних услуга и одржавање градских пијаца" управљање, коришћење и одржавање јавног простора за паркирање итд.

Постојећи просторни капацитети јавних функција углавном задовољавају потребе служби (сем пар изузетака) тако да се задржавају на постојећим локацијама са могућношћу повећања корисног простора у новоизградјеним или доградјеним објектима.

8.1. ОБЈЕКТИ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Пијаце

Постојећа зелена пијаца је у улици Маршала Тита преко пута бензинске пумпе на простору релативно мале површине, без добро организованих приступних путева и без довољно места за паркирање. По положају и величини, пијаца не задовољава потребе становништва Бање Ковиљаче те се предвиђа њена дислокација на простор између бензинске пумпе и железничке пруге на којем ће се моћи организовати модерна бањска тржница са свим потребним садржајима.

Локација зелене пијаце је детаљно разрађена Планом детаљне регулације

Бања центар 2 (обрађивач ЈП "УРБО-ПЛАН" из Лознице).

На простору Бање Ковиљаче не постоји потреба за формирањем сточне пијаце као ни за животињско гробље.

Решавање ових потреба се обавља на територији града Лознице.

Гробља

У насељу постоје три гробља: старо ковиљачко гробље, грабичко и гробље у Горњој Ковиљачи на Црквинама.

По просторном плану планирано је проширење сва три гробља.

Старо ковиљачко се проширује на следећу парцелу па је за сада то довољан капацитет. и у Горњој Ковиљачи је планирано незнатно проширење. Капацитет постојећег Грабичког гробља као централног бањског гробља је потрошен и потребно је пронаћи нову локацију. Постоје два предлога: на парцели 1312 преко пута, северно од постојећег гробља и на парцелама 1395 и 1397 изнад војних магацина.

Након више консултација изабрана локација на к.п. 1395 и 1397 која би требала да задовољи потребе сахрањивања у наредних 20 година уз услов да се обаве све потребне анализе земљишта, сливова и др. као и да се прибави мишљење надлежних институција за ову локацију.

Депонија

Депоноване комуналног отпада ће бити организовано на територији Генералног плана Лознице у оквиру трансфер станице комуналног отпада.

9.0. САОБРАЋАЈ

Саобраћајно - географски положај

Насеље Бања Ковиљача се налази на десној обали реке Дрине, на западном делу ужег подручја Републике Србије. Веза са окружењем се остварује друмским саобраћајницама, као и железничком пругом.

Са осталом саобраћајном мрежом у Републици, Бања Ковиљача је повезана магистралним путем М-4 (Мали Зворник-



Лозница-Ваљево-Топола-Свилајнац-Бор) као и железничком пругом Рума-Мали Зворник.

На подручју Бање Ковиљаче се простире и регионални пут Р-269 (Зајача-Гучево-Бања Ковиљача) с тим да деоница од Зајаче до Гучева није проходна и нема стационажу.

9.1. ДРУМСКИ САОБРАЋАЈ

9.1.1. Анализа постојеће мреже саобраћајница

Територија која је обухваћена Планом генералне регулације пружа се у правцу север-југ, са десне стране Дрине.

Природне карактеристике, са једне стране корито реке Дрине, а са друге стране падине планине Гучева постале су предуслов, а у исто време и ограничавајући фактор, како за развој насеља тако и за формирање уличне мреже у насељу.

Окосницу саобраћајне мреже Бање Ковиљаче чини:

- Коридор магистралног пута М-4 који се простире од североисточне границе плана у дужини 9,679 км и прати у великој мери корито реке Дрине. Основна функција овог путног правца је пре свега транзитна.
- Деоница регионалног пута Р-269 Гучево-Бања Ковиљача и делом улице Маршала Тита до спајања са магистралним путем М-4 у дужини од 11,91 км.
- Регионални пут спаја планину Гучево са центром насеља и повезује туристичке садржаје.
- Главна насељска саобраћајница део улице Маршала Тита која се простире од североисточне границе плана и спаја са коридором регионалног пута Р-269 у центру насеља.
- Ове саобраћајнице омогућавају преко система локалних саобраћајница приступ садржајима различите намене на територији плана.

Улична мрежа на подручју ПГР-а није јасно издиференцирана по категоријама у принципу по функцијама и мрежи уочавамо следеће категорије:

- примарне саобраћајнице
- секундарне саобраћајнице
- приступне - стамбене саобраћајнице

У категорију примарних и секундарних саобраћајница спадају саобраћајнице по својој функцији у мрежи али је по елементима попречног профила испод стандарда за ту врсту саобраћајница.

На већини саобраћајница попречни профил је непотпун са уским коловозним површинама и евидентним одсуством тротоара и пешачких стаза свих градских саобраћајница.

Ширина коловоза се креће око 4 м, а на неким потезима и не већа од 2,6 м са високим процентом саобраћајница са двосмерним режимом саобраћаја на коловозу непрописне ширине.

Овај проблем је нарочито изражен у брдско-планинском тј. јужном делу Бање Ковиљаче.

Подужни профили саобраћајница су условљени конфигурацијом терена.

Хоризонтална и вертикална сигнализација је примењена на малим сегментима мрежа у релативно лошем стању и необнавља се. У насељу не постоји ни једна семафоризована раскрсница.

9.1.2. Пешачки токови

На формирање пешачких токова највећи утицај има локација бањских садржаја као и јавних објеката (дом здравља, аутобуска станица, хотели и сл.) који су лоцирани у ужем центру тако да се на подручју обухваћеном предметним планом велики проценат кретања обавља пешице.

9.1.3. Паркирање

Положај јавних објеката (дом здравља, аутобуска станица, хотели и сл.) условљава повећану потребу за паркирањем у централној зони. Постојеће површине за паркирање налазе се непосредно испред поменутих јавних објеката.

9.1.4. Аутобуски саобраћај

За потребе аутобуског саобраћаја постоји изграђена зграда аутобуске станице



али не постоје изграђени перони као ни саобраћајнице за потребе приласка аутобуској станици, тако да се поласци и доласци аутобуса одвијају са паркинг простором испред дома здравља или директно на градској саобраћајници улици Маршала Тита.

9.1.5. Станице за снабдевање горивом

На територији плана налази се једна станица за снабдевање горивом која је лоцирана крај улице М. Тита и има унутар насељски карактер. Опслуживање транзитног саобраћаја горивом тј. на правцу магистралног пута М4 не постижи на територији ГП-а.

9.2. ЖЕЛЕЗНИЧКИ САОБРАЋАЈ

У односу на железничку мрежу Бања је лоцирана повољно будући да кроз територију ГП Бање Ковиљаче пролази једноколосечна железничка пруга нормалног колосека (М. Зворник-Рума) којом се остварује веза са осталим територијама Републике Србије.

Поред друмских саобраћајница Бања Ковиљача је повезана са Лозницом и ширим подручјем и преко железничке пруге. У садашњој организацији саобраћаја овај вид повезивања је ипак добио другоразредни значај, будући да се највећи део путничког превоза обавља друмским саобраћајницама.

Укрштања железничке пруге са друмским саобраћајницама је у нивоу и то два прелаза и без заштитних браника што је са становишта безбедности саобраћаја неповољно за правце са већим саобраћајним оптерећењем што је и случај саобраћајница које се укрштају на подручју Бање са железничком пругом.

Постоји зграда железничке станице, али је у релативно лошем стању и необнавља се.

9.3. ЗАКЉУЧЦИ АНАЛИЗЕ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА САОБРАЋАЈА

Веома неповољна конфигурација терена јужне територије плана на коме се

насеље ширило и неповољна постојећа изграђеност отежавају и условљавају могућност повољнојег решења саобраћајне организације.

9.4. ПЛАН САОБРАЋАЈА

9.4.1. Развојне могућности

Непланско ширење насеља и велика густина објеката од пресудног су утицаја на то да најзначајније промене у централној зони буду повољнијих техничко експлоатационих карактеристика постојеће мреже и изградња једног броја нових саобраћајница на неизграђеном делу насеља као и саобраћајница које ће повезати одређени број важнијих коридора. Изградњом нових саобраћајница на подручју између улица М. Тита и коридора магистралног пута М4 ће створити услове за функционисање запуштеног земљишта са недефинисаном наменом и створити предуслове за ширење туристичких и рекреационих садржаја као и стамбених и услужних делатности. Решења проширења саобраћајне мреже је дато ПДР-е Бања Центар 2 и саставни део овог плана уз изградњу додатних саобраћајница на подручју између магистралног пута М4 и пруге.

Јужни део подручја плана који је смештен на северним падинама Гучева због неповољне конфигурације терена није окупиран већом планском изградњом. Покривеност овог подручја саобраћајном мрежом је мања и условљава већу дужину путовања до одређених локација. Најзначајнија саобраћајница је регионални пут Р269 према Гучеву али је неповољне ширине па је планирано проширење регионалног пута чиме би се омогућило несметано одвијање двосмерног саобраћаја. Због посебног значаја и неопходности бољег приступа планинском подручју Гучва планом је предвиђена боља повезаност изградњом саобраћајница које би повезале алтернативним везама регионални пут Р 256 са западном деоницом магистралног пута М4.



Такође је потребна изградња нових и модернизација постојећих праваца у јужном делу подручја плана да би се омогућио и развој планинско-туристичких садржаја на обронцима Гучева. Нека од тих решења су била предвиђена и претходним ГУП-ом али нису реализована у претходном планском периоду, па се као потребни путни коридори задржавају и у овом плану.

Капацитет и локација железничке станице се задржавају са могућношћу развоја, проширења и модернизације у зависности од плана развоја Железница Србије којој иста припада.

Проблем одлазака и долазака као и паркирања аутобуса решава се у зони аутобуске станице како је дато у ПДР Бања Центар 2.

За потребе снабдевања горивом транзитних возила (на подручју ГП-а) која саобраћају магистралним путем М4 потребно је изградити једну станицу за снабдевање горивом која би била лоцирана у оквиру комерцијалних садржаја дуж магистралног пута М-4 у границама обухвата плана.

Паркирање се решава у оквиру грађевинских прцела, а у најужој зони Бање и на паркинзима јавног карактера (на локацији код Дома здравља, код Дирекције Бање Ковиљаче, и сл.) који су повољно лоцирани и налазе се у непосредној близини најзначајних центара активности.

Све планиране саобраћајнице су сврстане по категоријама:

- насељске саобраћајнице И реда
- насељске саобраћајнице ИИ реда
- насељске саобраћајнице ИИИ реда
- остале насељске саобраћајнице (приступне, услужне итд.)

За насељске саобраћајнице И, ИИ и ИИИ реда у графичком прилогу су дате планиране минималне ширине саобраћајница с тим да ако постоји већа регулациона ширина или ширина коловоза она се задржава или се проширују пешачке површине.

За остале насељске саобраћај-

нице за које постоје катастарске парцеле или за саобраћајнице које постоје на терену али са нерешеним имовинско-правним статусом(катастарске парцеле) могућа је изградња или реконструкција истих али ће се дефинисање ширине попречних профила извршити зависно од важности истих у насељским целинама, раположивог реалног простора и то кроз планове нижег реда.

9.4.2. Урбанистичко-технички услови за изградњу саобраћајница

Укрштање железничке пруге са саобраћајницама изводити у два нивоа: надвожњака или подвожњака односно у нивоу уз сагласност и услове ЈП Железнице Србије.

За градске саобраћајнице пројектовати одговарајућу прописну хоризонталну и вертикалну сигнализацију.

Главне раскрснице реализовати са светлосном сигнализацијом координираном контролом саобраћаја, а остале са саобраћајним знацима.

Саобраћајне раскрснице морају имати обезбеђен троугао прегледности на којем се несмеју постављати објекти који ометају видљивост.

9.4.3. Развој железничког саобраћаја

Железнички саобраћај на подручју Бање Ковиљаче потребно је развијати и усклађивати са развојним плановима ЈП "Железнице" Србије као и подстицати развој туристичког железничког саобраћаја. У ту сврху потребно је реконструисати и модернизовати железничку станицу са забавним садржајима али уз задржавање аутентичног бањског изгледа.

9.4.4. Циљеви

На основу анализе стања и очекиваног друштвено-економског развоја циљеви које саобраћајни систем у оквиру ГП-а Бање Ковиљаче треба да задовољи су:

1. фикасно повезивање основне уличне мреже са мрежом магистралних и ре-



гионалних путева.

2. Формирање и развој основне уличне мреже у функцији праћења просторног развоја.
3. Повећање нивоа безбедности и побољшање услова животне средине измештањем транзитног саобраћаја из централне зоне.
4. Повећање нивоа безбедности и квалитета вожње кроз обнављање и реконструкцију постојеће мреже.
5. развој друмског, железничког и речног саобраћаја уз усаглашавање са просторним развојем Општине а у свргу побољшања привредних, а првенствено туристичких потенцијала Бање Ковиљаче.

9.4.5. Координате осовинских тачака

КООРДИНАТЕ ОСОВИНСКИХ ТАЧАКА		
1	6593589.17	4931453.65
2	6593603.62	4931376.32
3	6593614.7	4931318.27
4	6593629.53	4931157.04
5	6593629.52	4931072.92
6	6593548.13	4930935.33
7	6593452.94	4930917.81
8	6593221.23	4930876.44
9	6593095.33	4930853.9
10	6593052.71	4930846.33
11	6592942.84	4930827.45
12	6592793.89	4930801.94
12'	6592676.3	4930781.77
13	6592565.09	4930762.69
14	6592483.24	4930748.65
15	6592352.63	4930705.43
16	6592152.45	4930687.54
16'	6592150.26	4930687.1
17	6592090.21	4930699.74
18	6592030.61	4930711.43
18a	6591954.26	4930726.4
19	6591952.16	4930726.81
20	6591866.73	4930736.36
21	6591810.75	4930754.36
22	6591799.45	4930756.34
23	6591731.11	4930768.27
24	6591620.37	4930787.61

25	6591496.54	4930830.49
26	6591452.54	4930845.72
27	6591373.96	4930829.17
28	6591121	4930927.42
29	6591011.75	4930892.41
30	6590805.68	4930895.62
31	6590629.55	4930896.41
32	6590543.74	4930846.01
33	6590426.69	4930735.09
34	6590367.29	4930661.45
35	6590268.68	4930609.66
36	6590201.46	4930552.95
37	6590126.99	4930471.4
38	6594242.88	4932254.56
39	6594116.36	4931899.99
40	6593728.61	4931471.83
41	6593496.06	4931304.31
42	6593362.25	4931191.24
43	6592882.52	4931189.17
44	6592924.43	4931109.53
45	6592983.32	4930997.73
46	6593149.7	4931013.64
47	6593196.07	4931019.39
48	6593254.49	4931020.65
49	6593324.05	4931028.37
50	6593389.32	4931032.21
51	6593440.46	4931042.32
52	6593440.67	4931092.29
53	6593503.55	4931202.22
54	6593486.01	4930871.16
55	6593529.28	4930810.11
56	6593534.67	4930798.32
57	6593568.49	4930724.37
58	6593617.00	4930739.53
59	6593631.68	4930710.18
60	6593639.14	4930672.95
61	6593762.28	4930773.47
62	6593949.12	4930836.25
62'	6594076.95	4930941.81
63	6594150.97	4931078.97
64	6593618.83	4930656.37
65	6593466.78	4930627.65
66	6593421.32	4930619.07
67	6593284.29	4930546.04
68	6593163.05	4930560.77
69	6593143.89	4930562.94
70	6593062.4	4930572.13
71	6592975.41	4930571.71
72	6592902.52	4930571.38
73	6592812.36	4930607.02



74	6593429.56	4930767.94
75	6593457.12	4930664.05
76	6593278.08	4930612.05
77	6593267.41	4930611.6
78	6593181.93	4930607.99
79	6593141.21	4930606.27
80	6593146.27	4930579.12
81	6593107.89	4930785.22
82	6593103.07	4930821.49
83	6593237.21	4930807.57
84	6593242.88	4930783.14
85	6593171.55	4930761.65
86	6593249.93	4930752.78
87	6593257.92	4930718.33
88	6593257.92	4930718.33
89	6593425.23	4930784.22
90	6593438.53	4930786.64
91	6593429.81	4930839.41
92	6592953.92	4930725.54
93	6592807.25	4930719.57
94	6592815.05	4930664.05
95	4930664.05	4930589.97
96	6592819.2	4930563.02
97	6592828.88	4930533.92
98	6592706.85	4930552.22
99	6592669.87	4930535.83
100	6592617.38	4930526.5
101	6592474.55	4930745.59
102	6592519.49	4930497.72
103	6592520.57	4930491.78
104	6592651.25	4930351.34
105	6592619	4930282.24
106	6592643.83	4930220.64
107	6592602.39	4930179.97
108	6592572.04	4930148.43
109	6592527.37	4930122.68
110	6592501.07	4930089.83
111	6592466.07	4930054.54
112	6592415.18	4930022.56
113	6592384.88	4929973.69
114	6592354.35	4929902.9
115	6592335.17	4929941.44
116	6592315.76	4930004.24
117	6592285.65	4929967.95
118	6592248.74	4929958.34
119	6592222.07	4929961.02
120	6592183.97	4929960.72
121	6592137.89	4929990.66
122	6592074.6	4930040.73
123	6592044.52	4930152.6
124	6592042.97	4930153.6
125	6592041.47	4930158.24
126	6592017.39	4930201.87
127	6592007.16	4930213.75
128	6591992.91	4930230.3

129	6591977.84	4930247.79
130	6591994.58	4930320.29
131	6592000.42	4930345.59
132	6592051.2	4930412.23
133	6592092.81	4930460.71
134	6592100.52	4930490.95
135	6592116.56	4930553.84
136	6592116.88	4930555.35
137	6592131.72	4930614.51
138	6592142.49	4930657.68
139	6591848.18	4930665.88
140	6591905.98	4930640.44
141	6591922.28	4930632.22
142	6591947.43	4930619.52
143	6591984.9	4930603.18
144	6592044.37	4930577.26
145	6592051.07	6592051.07
146	6592054.04	4930574.43
147	6592007.26	4930653.77
148	6592070.97	4930633.24
149	6592049.01	4930558.62
150	6592055.25	4930528.21
151	6592041.23	4930507.56
152	6592014.21	4930467.99
153	6591981.11	4930444.5
154	6591970.28	4930436.89
155	6591950.12	4930400.64
156	6591947.61	4930396.14
157	6591929.13	4930372.04
158	6591922.6	4930348.01
159	6591891.25	4930289.65
160	6591776.55	4930323.11
160a	6591780.16	4930322.05
161	6591758.25	4930328.44
162	6591756.41	4930290.58
163	6591751.63	4930387.18
164	6591722.25	4930222.41
165	6591703.42	4930216.15
166	6591695.11	4930205.52
167	6591701.51	4930186.33
168	6591687.64	4930151.27
169	6591683.67	4930120.77
170	6591671.1	4930062.77
171	6591680.1	4930042.34
172	6591672.2	4930025.86
173	6591665.37	4929949.07
174	6591686.95	4929845.37
175	6591720.89	4929806.35
176	6591747.31	4929747.39
177	6591733.65	4929725.55
178	6591780.52	4929628.01
179	6591838.15	4929586.78
180	6591860.84	4929602.73
181	6591905.63	4929577.73
182	6591929.16	4929544.93



183	6591962.48	4929565.03
184	6591922.62	4929638.65
185	6591893.73	4929654.32
186	6591894.59	4929686.89
187	6591860.28	4929791.21
188	6591792.32	4929850.86
189	6591749.35	4929980.19
190	6591779.85	4930013.49
191	6591758.77	4930098.04
192	6591758.19	4930143.57
193	6591697.26	4930078.13
194	6591681.6	4930252.09
195	6591675.59	4930274.91
196	6591673.26	4930309.42
197	6591613.13	4930362.27
198	6591614.94	4930363.76
199	6591623.63	4930372.86
200	6591666.62	4930409.86
201	6591679.87	4930455.22
202	6591702.03	4930532.32
203	6591702.03	4930532.32
204	6591714.91	4930602.7
205	6591757.61	4930640.64
206	6591774.76	4930658.43
207	6591802	4930683.85
208	6591797.69	4930734.48
209	6591543.03	4930304.25
210	6591526.21	4930247.04
211	6591532.42	4930202
212	6591532.77	4930133.63
213	6591539.13	4930080.06
214	6591554.95	4930038.88
215	6591554.3	4930032.74
216	6591549.12	4929984.01
217	6591476.88	4929956.9
218	6591436.86	4929938.17
219	6591364.44	4929932.59
220	6591318.23	4929819.9
221	6591255.73	4929868.27
222	6591220.1	4929795.03
223	6591131.04	4929814.42
224	6591079.17	4929773.43
225	6591010.19	4929759.09
226	6590995.82	4929715.16
227	6590916.15	4929699.57
228	6590864.8	4929659
229	6590840.62	4929620.97
230	6590835.57	4929591.82
231	6590804.65	4929549.53
232	6590768.46	4929545.48
233	6591698.49	4930699.11
234	6591625.38	4930634.54
235	6591584.87	4930558.29
236	6591566.21	4930540.68
237	6591545.36	6591545.36

238	6591527.49	4930537.15
239	6591496.56	4930485.11
240	6591439.35	4930404.72
241	6591368.09	4930362.82
242	6591283.61	4930353.67
243	6591200.2	4930297.08
244	6591155.86	4930241.2
245	6591088.23	4930207.39
246	6591056.91	4930159.5
247	6590985.78	4930092.07
248	6590954.77	4930067.21
249	6590921.15	4930060.49
250	6590844.21	4930013.4
251	6590819.07	4929975.28
252	6590758.19	4929900.7
253	6590779.55	4929805.27
254	6590769	4929692.51
255	6590768.01	4929638.25
256	6590773.97	4929596.85
257	6590773.06	4929576.83
258	6590767.51	4929536.99
259	6590744.49	4929507.1
260	6590728.99	4929464.86
261	6590644.07	4929378.88
262	6590743.92	4929107.54
263	6590767.26	4928999.98
264	6590778.05	4928972.4
265	6590803.73	4928953.97
266	6590758.61	4928956.58
267	6590748.83	4928955.27
268	6591958.76	4930454.47
269	6591862.81	4930485.87
270	6591851.1	4930446.06
271	6591850.9	4930445.78
272	6591755.91	4930468.47
273	6591849	4930432.02
274	6591480.45	4930784.63
275	6591480.52	4930781.64
276	6591454.72	4930767.33
277	6591416.67	4930755.32
278	6591369.6	4930746.78
279	6591339.91	4930745.57
280	6591339.57	4930746.05
281	6591312.18	4930784.42
282	6591289.24	4930816.56
283	6591250.24	4930868.49
284	6591054.14	4930697.35
285	6590908.81	4930612.34
286	6590889	4930597.18
287	6590787.18	4930559.58
288	6590691.96	4930385.3
289	6590690.9	4930297.78
290	6590722.75	4930172.92
291	6590801.41	4930166.52
292	6590829.59	4930062.5



293	6590834.78	4930043.33
294	6590882.29	4930056.97
295	6591252.52	4930747.06
296	6591091.35	4930636.95
297	6591306.43	4930711.18
298	6591297.74	4930698.86
299	6591265.49	4930682.68
300	6591255.07	4930667.5
301	6591303.7	4930599.17
302	6591371.38	4930538.41
303	6591435.31	4930533.96
304	6591524.59	4930531.46
305	6591542.47	4930543.03
306	6591551.81	4930618.11
307	6591551.95	4930736.12
308	6591517.63	4930791.18
309	6592235.47	4929954.87
310	6592181.63	4929936.07
311	6592113.1	4929954.18
312	6592041.94	4929981
313	6591990.81	4929966.58
314	6592047.85	4929912.21
314a	6592081.89	4929887.96
315	6592095	4929869.91
316	6592114.7	4929851.3
317	6592148.7	4929806.75
318	6592238.83	4929797.77
319	6592268.32	4929752.3
320	6592258.2	4929696.64
321	6592196.22	4929661.93
322	6592218.61	4929566.2
323	6592214.4	4929525.11
324	6592248.42	4929442.52
325	6592224.17	4929412.98
326	6592161.89	4929429.41
327	6592119.38	4929393.7
328	6592078.02	4929392.06
329	6591955.39	4929341.75
330	6591966.17	4929251.02
331	6591894.6	4929194.68
332	6591905.16	4929149.67
333	6591876.14	4929107.27
334	6591903.93	4929040.22
335	6591952.59	4928977.61
336	6591972.71	4929000.77
337	6591927.43	4929046.61
338	6591923.72	4929071.93
339	6591932.99	4929126.29
340	6591998.64	4929024.87
341	6592061.02	4929159.69
342	6592113.36	4929183.51
343	6592121.81	4929125.57
344	6592148.89	4929042.54
345	6592204.41	6592204.41
346	6592244.72	4929007.55

347	6592283.91	4928994.38
348	6592318.24	4928965.3
349	6592376.9	4928964.21
350	6592436.79	4928980.24
351	6592496.21	4928902.01
352	6592539.76	4928885.84
353	6592637.63	4928866.08
354	6592505.96	4928847.06
355	6592467.9	4928809.53
356	6592436.99	4928837.15
357	6592339.72	4928885.94
358	6592313.57	4928843.1
359	6592288.21	4928765.3
360	6592244.93	4928696.97
361	6592206.28	4928683.23
362	6592144.06	4928639.78
363	6592108.92	4928602.86
364	6592068.3	4928586.12
365	6592026.21	4928549.1
366	6592031.85	4928519.68
367	6592051.88	4928533.7
368	6592068.21	4928564.42
369	6592136.86	4928581.32
370	6592216.35	4928614.54
371	6592318.57	4928602.97
372	6592380.05	4928578.75
373	6592404.99	4928438.19
374	6592377.42	4928395.49
375	6592373.41	4928339.88
376	6592417.13	4928318.25
377	6592458.34	4928287.01
378	6592556.51	4928272.72
379	6592626.86	4928297.97
380	6592698.23	4928293.85
382	6592771.67	4928300.7
383	6592909.88	4928217.48
384	6592850.48	4928136.64
385	6592772.71	4928141.22
386	6592707.87	4928134.38
387	6592655.65	4928164.92
388	6592653.96	4928134.33
389	6592686.87	4928133.93
390	6592825.66	4928115.66
391	6592866.76	4928023.56
392	6592937.87	4927951.54
393	6592979.99	4927941.59
394	6593065.76	4927924.42
395	6593095.77	4927916.1
396	6593191.37	4927901.6
397	6593281.35	4927956.09
398	6593312.19	4927969.42
399	6593347.47	4928001.9
400	6593347.47	4928001.9
401	6593381.73	4927967.8
402	6593414.66	4927887.85



403	6593442.94	4927838.73
404	6593482.88	4927819.48
405	6592255.03	4929959.97
406	6592280.61	4929938.7
407	6592289.27	4929905.89
409	6592291.85	4929827.96
410	6592319.12	4929796.16
411	6592350.75	4929771.99
412	6592380.62	4929752.16
413	6592285.4	4929920.57
414	6592254.38	4929885.12
415	6592243.33	4929832.05
416	6592251.92	4929805.92
417	6592255	4929772.83
419	6592828.88	4930533.92
420	6592806.17	4930439.46
421	6592782.96	4930420.25
423	6592771.25	4930383.49
424	6592774.24	4930378.46
425	6592786.06	4930340.49
426	6592788.2	4930316.28
427	6592791.01	4930284.4
428	6592798.16	4930265.23
429	6592810.66	4930231.42
430	6592810.16	4930218.49
431	6592860	4930219.66
432	6592885.7	4930202.32
433	6592906.45	4930183.41
434	6592953.54	4930194.95
435	6593023.26	4930228.78
436	6593074.17	4930203.53
437	6593108.23	4930183.28
438	6593181.33	4930177.63
439	6593259.6	4930153.78
440	6593314.41	4930133.17
441	6593327.28	4930131.09
442	6593359.81	4930125.82
443	6593433.67	4930088.25
444	6593467.96	4930061.47
445	6593496.51	4930044.2
446	6593513.86	4929998.94
447	6593546.42	4929970.39
448	6593621.36	4929912.94
449	6593617.8	4929876.29
450	6593617.81	4929850.03
451	6592601.88	4930404.37
452	6592620.73	4930407.43
453	6592662.6	4930400.89
454	6592676.44	4930398.72
455	6592729.14	4930414.11
456	6592658.49	4930533.81
457	6592663.54	4930507.88
458	6592685.22	4930420.66
459	6592661.13	4930268.08
460	6592755.14	4930244.37

461	6592735.05	4930233.96
462	6592686.11	4930214.76
463	6592671.68	4930195.48
464	6592662.36	4930170.28
465	6592807.89	4930159.71
466	6592717.75	4930152.94
467	6592700.53	4930103.89
468	6592658.83	4930071.64
469	6592640.9	4930041.77
470	6592630.46	4930024.36
471	6592603.41	4929989.93
472	6592557.74	4929963.54
473	6592568.47	4929929.22
474	6592567.85	4929892.69
475	6592558.56	4929840.21
476	6592584.39	4929768.26
477	6592644.63	4929714.59
478	6592647.24	4929687.01
479	6592691.64	4929675.42
480	6592724.07	4929659.59
481	6592555.61	4930138.96
482	6592590.01	4930273.11
483	6592499.57	4930234.81
484	6592398.39	4930215.88
485	6592353.19	4930197.06
486	6592296.94	4930188.42
487	6592243.11	4930171.53
488	6592168.86	4930171.4
489	6592134.2	4930171.34
490	6592169.54	4930187.66
491	6592173.71	4930213.33
492	6592182.63	4930245.53
493	6592148.19	4930254.17
494	6592118.56	4930257.17
495	6592107.48	4930249.84
496	6592067.03	4930243.59
497	6592029.91	4930316.71
498	6592084.43	4930309.57
499	6592109.29	4930308.45
500	6592184.63	4930297.8
501	6592217.02	4930273.12
502	6592175.38	4930407.21
503	6592213.16	4930380.84
504	6592248.74	4930363.38
505	6592277.97	4930325.61
506	6592320.22	4930297.83
507	6592381.63	4930295.72
508	6592426.62	4930307.15
509	6592549.77	4930325.51
510	6592012.3	4930526.76
511	6591813.97	4930596.66
513	6593068.98	4930571.39
514	6593142.97	4930528.39
515	6593159.04	4930507.94
516	6593172	4930478.98



517	6593218.03	4930432.33
518	6593248.31	4930373.5
519	6593270.13	4930353.15
520	6593273.24	4930354.44
521	6593279.49	4930319.43
522	6593307.44	4930299.39
523	6593321.74	4930244.82
524	6593317.33	4930208.8
525	6593327.28	4930160.52
527	6593365.94	4930349.98
528	6593424.24	4930296.25
529	6593473.79	4930302.25
530	6591962.35	4930196.12
531	6591936.63	4930183.23
532	6591862.2	4930171.57
533	6591865.98	4930167.7
534	6591888.8	4930136.67
535	6591915.76	4930100.07
536	6591912.48	4930051.58
537	6591965.71	4929909.14
538	6592067.45	4929839.88
539	6592090.12	4929782.67
540	6591956.04	4930144.44
541	6591984.7	4930151.66
542	6591852.63	4930181.35
543	6591823.63	4930230.83
544	6591924.52	4930355.07
545	6591841.61	4930380.41
546	6591527.83	4929907.06
547	6591515.26	4929883.92
548	6591504.84	4929869.72
549	6591498.99	4929831.43
550	6591502.67	4929757.55
551	6591500.68	4929747.53
552	6591488.71	4929847.73
553	6591426.62	4929772.18
554	6591388.76	4929715.23
555	6591354.2	4929671.78
556	6591346.44	4929656.81
557	6594183.33	4932429.83
558	6594015.75	4931960.21
559	6593650.38	4931556.8
560	6593569.12	4931494.57
561	6593314.14	4931299.28
562	6592793.97	4931202.25
563	6592444.65	4931204.58
564	6592390.37	4931187.77
565	6592083.82	4931283.27
566	6592020.61	4931302.8
567	6591623.08	4931446.02
568	6591334.59	4931521.28
569	6590930.12	4931506.81
570	6590564.24	4931296.74
571	6590342.47	4931040.4
572	6590191.72	4930678.89

573	6590152.46	4930554.31
574	6590114.53	4930444.67
575	6590068.46	4930378.13
576	6590077.41	4930308.35
577	6590063.35	4930235.4
578	6590047.07	4930115.16
579	6590082.27	4930050.71
580	6590108.25	4929942.36
581	6590158.75	4929865.03
582	6590195.71	6590195.71
583	6590234.71	4929714.14
584	6590300.68	4929569.94
585	6590381.43	4929445.11
586	6590443.21	4929372.01
587	6590634.19	4929182.14
588	6590717.24	4929048.33
589	6590764.03	4928899.07
590	6590789.73	4928592.62
591	6590792.72	4928505.67
592	6590811.66	4928334.5
593	6590773.91	4927921.7
594	6590755.29	4927717.94
595	6590742.67	4927600.07
596	6590735.23	4927508.1
597	6590741.7	4927443.77
598	6590785.41	4927356.61
599	6590823.16	4927287.95
600	6590948.55	4927237.03
601	6591007.5	4927151.3
602	6590988.54	4926948.51
603	6591046.37	4926785.87
604	6591125.39	4926655.15
605	6591188.72	4926559.71
606	6591211.61	4926516.41
607	6591240.72	4926472.17
608	6591270.47	4926419.7
609	6591310.02	4926365.02
610	6594175.79	4931102.54
611	6594168.24	4931043.94
612	6594183.86	4931013.53
613	6594208.8	4930998.57
614	6594143.8	4931133.42
615	6594035.86	4931082.87
616	6593963.6	4931041.05
617	6593927.85	4931041.67
620	6593843.33	4930995.76
621	6593820.62	4930967.27
622	6593708.25	4930896.41
623	6593620.19	4930878.55
624	6593587	4930896.39
625	6593560.79	4930940.04
626	6593548.43	4930960.63
627	6592963.03	4930660.3
628	6592902.7	4930656.36
629	6592814.67	4930655.94



630	6592814.28	4930647.64
631	6592689.55	4930707.92
632	6592676.31	4930781.77
633	6592783.95	4930623.23
634	6592546.7	4930742.05
635	6592790.35	4930868.95
636	6592719.24	4930863.8
637	6592641.66	4930858.2
638	6592636.88	4930856.66
639	6592553.27	4930838.12
640	6592512.64	4930828.9
641	6592458	4930816.5
642	6592312.87	4930791.65
643	6592239.85	4930779.15
644	6592158.97	4930765.29
645	6592151.87	4930701.63
646	6592152.45	4930687.54
647	6592451.37	4931009.34
648	6592218.13	4931019.32
649	6592213.45	4931009.12
650	6592180.67	4931029.85
651	6592101.83	4931064.79
652	6592072.87	4931089.49
653	6592030.5	4931125.61
654	6592043.56	4931134.81
655	6592022.78	4931130.62
656	6591886.78	4931002.14
657	6591863.47	6591863.47
658	6592014.91	4930913.72
659	6592041.51	4930908.41
660	6592115.59	4930900.08
661	6592172.91	4930900.76
662	6592178.03	4930944.86
663	6592242.5	4931127.9
664	6592254.92	4931210.68
665	6592078	4931266.05

10.0. КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

10.1. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

10.1.1. Основне карактеристике постојећег стања

Набавка и потрошња електричне енергије

Постојећи систем снабдевања електричном енергијом за подручје Бање Ковиљаче је са три напонска нивоа (35/10/0,4kV). Овај систем се задржава и у наредном периоду што је констатовано и Студијом развоја електроенергетског

система на подручју које покрива Ј.П. “Електроподриње” Лозница.

Бања Ковиљача се снабдева електричном енергијом на напону 35kV из ТС 110/35kV “Лозница 1” преко два правца и то:

- Кабловски са РП 35kV, ТС 110/35kV “Лозница 1”
- Надземно са РП 35kV, ТС 110/35kV “Лозница 1” преко РП ТС 35/10kV “Трбушница”

Преглед оптерећења по 10kV изводи се у ТС 35/10kV “Бања Ковиљача” за 2005. год. према наведеној студији је дат у табели бр.1.

Високонапонска мрежа

Основна преносна мрежа високог напона је напонског нивоа 110kV на подручју града Лозница.

Високонапонска межа омогућује доток електричне енергије у ово подручје из два правца, и то из правца Х.Е “Зворник” и из правца Ваљева.

Мрежа 110kV на подручју “ЕД Шабац” - погон Лозница, која обезбеђује ел. Енергију и за подручје Бање Ковиљаче, има преносно-дистрибутивни карактер, наиме, она спаја различите чворне тачке из преносне мреже и то:

* ХЕ Зворник ТС 220/110kV Ваљево 3 двоструким далеководом 110kV број 106 АБ

* ХЕ Зворник ТС 220/110kV “Шабац 3” једноструким далеководом 110kV број 119

Трасе ових водова пролазе левом обалом реке Дрине и нису у обухвату Плана генералне регулације Бање Ковиљаче

Планом Детаљне регулације превиђено је измештање трасе далековода 110kV број 106 АБ на десну страну реке Дрине преко планине Гучево, чији коридор пролази Југоисточним делом обухвата Плана.

Преносна мрежа 110kV је у систему преноса Републике Србије и у надлежности је ЈП за пренос електричне енергије



Табела бр. 1.

Оптерећење по 10kV изводима у ТС 35/10kV "Бања Ковиљача"

Редни број	Назив ТС	Назив извода	Оптерећење извода (MW)	Губици активне снаге на изводу (MW)	Процент губитака (%)	Дужина мреже на изводу (км)
39	ТС 35/10 Бања Ковиљача	Железнички дом	2,885	0,041	1,4	8,808
40	ТС 35/10 Бања Ковиљача	Црпна станица	0,9	0,003	0,33	1,95
41	ТС 35/10 Бања Ковиљача	Илица	1,47	0,003	0,2	2,55
42	ТС 35/10 Бања Ковиљача	Јадранска	0,003	0	0	0,7
43	ТС 35/10 Бања Ковиљача	Хотел Београд	4,006	0,06	1,48	3,915
44	ТС 35/10 Бања Ковиљача	Горње Поље	0,25	0,001	0,4	3,8
УКУПНО	ТС 35/10 Бања Ковиљача		9,514	0,108	1,12	21,723

је "Електромреже Србије"-Београд. За конзумно подручје Града Лозница електричну енергију из електроенергетског система Републике Србије преузима ЈП за дистрибуцију електричне енергије "Електросрбија"-Краљево ЕД Шабац погон "Лозница" - Лозница на напонском нивоу 110kV, и преко својих постројења за трансформацију и преносне мреже на средњем (35kV и 10kV) и ниском (0,4kV) напону обезбеђује напајање индустрије и широке потрошње на подручју Бање Ковиљаче.

Трансформација 110/35kV

На подручју обухваћеном планом нема трансформација 110/35kV.

Обезбеђење електричне енергије за потрошаче у градском и приградском подручју града Лознице као и подручја Бање Ковиљаче врши се из ТС 110/35kV, инсталисане снаге 2x31.5 MVA, лоциране у западном делу града, поред улице Републике Српске.

Средњенапонска мрежа

У дистрибутивној мрежи "ЕД Шабац" - погон Лозница, која обезбеђује ел. Енергију и за подручје Бање Ковиљаче, примењен је систем развода електричне енергије са два средња напона, 35kV и 10kV тако да се тако да се после прве трансформације 110/35kV јавља мрежа 35kV и систем трансформације 35/10kV а затим мрежа 10kV и крајње дистрибутивне ТС 10/0.4kV и нисконапонска мрежа

3x380/220 V.

Основно чвориште за напајање 35kV мреже за ТС 35/10kV "Бања Ковиљача" је РП 35kV ТС 110/35kV "Лозница 1".

Напојна мрежа 35kV од ТС 110/35kV "Лозница1" је подземна кабловска, а постоји и резервно из правца РП 35kV ТС 35/10kV "Трбушница" изведена надземно.

Трансформације 35/10kV

На подручју Бање Ковиљаче изграђена је једна трафостаница 35/10kV "Бања Ковиљача са два инсталисана трансформатора снаге 2x4MVA и крајње инсталисане снаге 2x8 MVA.

Максимално 15 минутно оптерећење 35kV извода за ТС "Бања Ковиљача" мерено у РП 35kV, ТС 110/35kV "Лозница 1" 04. 01. 2008. год је износило 82 А, односно 4.965 MVA.

Просечно 15 минутно оптерећење 35kV извода за ТС "Бања Ковиљача" измерено у РП 35kV, ТС 110/35kV "Лозница 1" у зимском периоду 2008. год износило је 65 А, односно 3,754 MVA.

Мреже 10kV

Мрежа 10kV за напајање ТС 10/0.4kV у ужој градској зони је подземна кабловска, а у приградском делу је углавном надземна

У градској зони ТС 10/0.4kV су зидани објекти у склопу стамбених блокова или индустријских објеката или самостални зидани или бетонски модулни об-



јекти инсталисане снаге 1x400(630)kVA и 2x400(630)kVA.

У приградском делу где је мрежа 10kV надземна, ТС су на бетонским или челично-решеткастом стубу инсталисане снаге 1x160 или 1x250kVA. Сви елементи ове мреже и ТС су типизирани и у складу са техничким препорукама пословне заједнице ЕД Србије.

Трансформације 10/0,4kV

За трафостанице у градском подручју остварен је критеријум поузданости Н - 1 (главно + резервно напајање на 10kV). Овај критеријум није примењен на ваздушну мрежу 10kV која се развија радијално према приградским насељима.

Инсталисане снаге трансформатора 10/0,4kV у обухвату Г.П на трафоподручју

Инсталисане снаге трансформатора 10/0,4kV у обухвату Г.П на трафоподручју

Нисконапонска мрежа (0,4kV)

У ужем центру насеља НН мрежа за напајање потрошача ел. енергијом из трафостаница 10/0,4kV развија се у задњих 10 година као подземна кабловска и као надземна са самоносивим кабловским сноповима на бетонским или челично-решеткастим стубовима. Подземни кабловски водови НН су типа ПП00 4x 95 mm² са бакарним проводницима или ПП00 АСЈ 4x 150 mm² са алуминијумским проводницима, а самоносиви кабловски снопови су типа Х00-А 3x70 + 71,5 mm².

Јавна расвета

Јавна расвета саобраћајница у центру града (улица Маршала Тита) је изведена заједно са межом ниског напона на округлим челичним стобовима висине 10m са лирама и натријумским светиљкама снаге 150W са просечним размаком 35m. Расвета улица у осталим деловима града и приградским насељима је изведена живиним светиљкама снаге

125 и 250W на стубовима НН мреже висине до 7m и просечног растојања 35 - 40m, што даје низак квалитет осветљења у погледу равномерности и нивоа бљештања.

Расвета осталих јавних површина (тргови, паркови и пешачке стазе) је изведена независно на канделаберским стубовима висине до 4m са кугластим светиљкама и натријумским сијалицама снаге 70 W или живиним сијалицама снаге 125W.

Напајање јавне расвете на осветним стубовима је изведено посебним подземним кабловима са бакарним проводницима минималног пресека 10mm² из постојећих трафостаница, а расвета са стубова НН мреже је напојена преко посебног проводника пресека 16 mm² А/Џ такође из припадајућих трафостаница. Мерење потрошње јавне расвете се врши преко посебног бројила у НН делу трафостанице а укључење је аутоматско преко тајмера или форела са фотосондом.

Газдовање и одржавање јавне расвете је у надлежности Ј.П. "Град" - Лозница.

ОГРАНИЧЕЊА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Мреже 35kV

Оптерећења водова 35kV на подручју Г.П. су реда 50-70% номиналне снаге.

Део надземне 35kV мреже пролази преко зона индивидуалног становања високе густине тако да заузима квалитетан простор и ограничава изградњу објеката

Трансформације 35/10kV

Инсталисана снага трафостанице 35/10kV "Бања Ковиљача" од 2x4MVA задовољава садашње потребе али ће због интанзивне градње стамбених и туристичких објеката у наредном периоду бити недовољна па ће бити потребно заменити сукцесивно постојеће трансформаторе новим веће називне снаге до про-



јектоване максималне инсталисане снаге трафостанице.

Мреже и трансформације 10kV

У мрежи 10kV примењени су каблови типа ПП41, ПНП, ХНП, ИПО, НПО пресека 50-150 mm² са проводницима од бакра или алуминијума. Најстарији водови су типа ПП41 који су у погону више од 30 година. и напајају ТС у најужем центру насеља јер су кабловски водови у том подручју најраније постављени. У приградском делу водови 10kV су углавном надземни на бетонским стубовима пресека 35 (50) mm² АИЏе изграђени као као далеководи или мешовити водови са мрежом НН и уграђеним стубним трафостаницама.

Трансформације 10/0,4kV су изграђиване према потребама конзума без значајнијег повећавања капацитета преносних 10kV водова тако да су поједини главни правци на граничном оптерећењу.

Нисконапонска мрежа

У појединим деловима ужег градског подручја још је присутна и надземна НН мрежа са неизолованим АИЏ ужетом пресека 4x35mm² и 4x50mm², на бетонским, челично-решеткастим и дрвеним стубовима.

У приградском делу НН мрежа је углавном надземна на бетонским и дрвеним стубовима, са АИЏ ужетом пресека 4x25 mm², 4x35 mm² и 4x50mm². Дужине водова од трафостанице су и преко 500m, а пресек проводника је недовољног преносног капацитета што узрокује низак ниво квалитета испоручене електричне енергије потрошачима.

Јавна расвета

Скоро све улице и паркинг простори у граду су осветљени. Постављено је око 2000 светилки од чега су преко 90% са живиним изворима светла. Светилке јавне расвете изван ужег градског језгра су изведене живиним светилкама снаге 125 и 250W висине до 7m и просечног

растојања 35-40m, што даје низак квалитет осветлења у погледу равномерности и нивоа бљештања, а енергетски степен искоришћења је мали.

10.1.2. Правила уређења

МРЕЖЕ 35kV

Постојећа кабловска мрежа 35kV се задржава. Део трасе надземног 35kV далековода ТС 35/10kV "Бања Ковиљача" -ТС 35/10kV "Трбушница" треба каблирати у регулационну линију локалних саобраћајница од ТС 35/10kV "Бања Ковиљача" до првог стуба иза трасе будућег далековода 110kV у дужини око 1km.

ТРАНСФОРМАЦИЈЕ 35/10kV

Очекивано максимално једновремено оптерећење ТС 35/10kV "Бања Ковиљача" у планском периоду до 2020 год. уз просечан годишњи пораст потрошње од 3,5% (MVA) не прелази инсталисану снагу трансформације тако да се задржава постојеће стање.

Уколико у планском периоду дође до потребе за значајнијом инсталисаном снагом постоји могућност повећања инсталисане снаге до крајњег капацитета објекта, односно до 2x 8 MVA.

Планска година	2008	2010	2015	2020
Годишњи раст оптерећења	3,5	3,5	3,5	3,5
Максимално јед. оптерећење	5,138	5,504	6,537	7,764
Просечно једновремено опт.	3,885	4,162	4,943	5,672

ТРАНСФОРМАЦИЈЕ 10/0,4kV

Постојећи објекти трафостаница се задржавају и према потреби се замењују постојећи трансформатори новим веће снаге до максималне инсталисане снаге објекта. Нове Трафостанице у централној зони (Зона Бањског парка, ПС 1, ТНЦ 2 и сл.) се граде према потреби конзума као зидани (предфабриковани) објекти на јавним површинама или посебним издвојеним парцелама са приступом на јавни пут.



ТС 35/10kV "Бања Ковиљача"

Бр.	Назив ТС	Тип објекта	Инстал. снага (KVA)	Прикључни вод
1	ТС Робне резерве	МБТС 1x630	400	Подземни
2	ТС Кварц	ЗТС 1x630	400	Подземни
3	ТС Илица	БЛТС 1x400	400	Подземни
4	Железнички дом	МБТС 1x630	400	Подземни
5	Дископатија	МБТС	400	Подземни
6	Управа Бање	МБТС	400	Подземни
7	Аутобуска Станица	ЗТС	400	Подземни
8	Уједињене Нације	ЗТС	400	Подземни
9	Хотел Београд	МБТС	2x630	Подземни
10	Хотел Блед	МБТС	630	Подземни
11	Нови дом 1	МБТС	2x630	Подземни
12	Нови дом 2	ЗТС	630	Подземни
13	Школа	ЗТС	400	Подземни
14	Нова Црпна станица	ЗТС	2x630	Подземни
15	Грабик	МБТС	400	Подземни
16	Навоз	СТС	250	Надземни
17	Јањићи	СТС	250	Надземни
18	Пауље	СТС	100	Надземни
19	Горње поље	ПТС	160	Надземни
20	Горња Ковиљача 1	ПТС	250	Надземни
21	Горња Ковиљача 2	ПТС	250	Надземни
22	Гучевска	СТС	100	Надземни
23	Берловци	СТС	250	Надземни
УКУПНО.			10.640	

ТС 35/10kV "Трбушница"

Бр.	Назив ТС	Тип објекта	Инсталисана снага (kVA)	Прикључни вод
1	Планинарски дом	СТС	100	Надземни
2	Противградни полигон	ПТС	100	Надземни

Нове трафостанице 10/0,4kV у насељима са мањом густином становања (периферија) планирати на АБ стубовима комбиновано са мрежом ниског и средњег напона. 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 трафостаница.

МРЕЖЕ 10kV

У Централној зони као и у насељима са већом густином становања (Зона

Бањског парка, ПС 1, ТНЦ 2 и сл.) планирати изградњу подземне кабловске мреже. Нове мреже 10kV у насељима са мањом густином становања (периферија) планирати надземно самоносивим кабловским сноповима на АБ стубовима комбиновано са мрежом ниског напона, а у руралним деловима мрежа се може градити и са ужетом АИ/Џ.

Надземне мреже се могу градити као мешовити водови 10 и 0,4kV.

МРЕЖА 0,4kV

У централној зони као и у приградским насељима са већом густином становања планира се изградња подземне кабловске НН са изводима за потрошаче



преко склободностојећих дистрибутивних ормана лоцираних на јавним површинама. Постојећу надземну мрежу замењивати према динамици планираних реконструкција подземном кабловском мрежом или надземном мрежом са самоносивим кабловским сноповима у циљу погонске сигурности и ослобађање простора за друге урбанистичке намене (дрвореди, зеленило, објекти и сл.)

У насељима са мањом густином становања планирати надземне самоносиве кабловске водове, а у руралним деловима мрежа се може градити и са уже-том AI/Ѓ.

Стубови нових надземних мрежа су армиранобетонске конструкције и могу се користити за потребе јавне расвете.

ЈАВНА РАСВЕТА

У централној зони као и у приградским насељима са већом густином становања као и поред магистралних путних праваца планирати јавну расвету независно од НН мреже углавном са натијумским и метал-халогеним изворима светла а у руралним насељима се може користити и мрежа НН.

У циљу смањења губитака у мрежи и повећања могућности преноса енергије до оптималних могућности мреже планирати уградњу светилки јавне расвете у компензованом споју.

10.1.3. Правила грађења

Водови 110kV

Планирани 110kV вод је надземни на челичним и ветонским стубовима висине ланчанице мин. 7m. а на местима преласка преко постојећих објеката обезбедити минималну сигурносну висину 5m.

Око трасе далековода је заштитни коридор ширине 15m лево и десно од пројекције задњег проводника у којем је забрањена иградња грађевинских објеката и сађење високог растиња без посебног елабората одобреног од корисника далековода. Оријентациона

траса далековода је дата у графичком прилогу.

Водови 35kV

У Централној зони као и у насељима са већом густином становања планирати изградњу подземне кабловске мреже 35kV у кабловској канализацији у регулацији улица а у руралним деловима се може градити и директним полагањем у кабловски ров или на стубове у регулацији улица или преко пољопривредних парцела уз сагласност власника.

Подземним мрежама се додељује заштитни коридор ширине 1m. (-0,5m +0,5m).

Надземним мрежама се додељује заштитни коридор ширине 9 м. (-5m +5m).

У заштитним коридорима је забрањена иградња грађевинских објеката и сађење високог растиња без посебног елабората одобреног од корисника далековода.

Водови 10 и 0,4kV

У Централној зони као и у насељима са већом густином становања планирати изградњу подземне кабловске мреже у кабловској канализацији у регулацији улица а у руралним деловима се може градити и директним полагањем у кабловски ров или на стубове у регулацији улица или преко пољопривредних парцела уз сагласност власника.

Подземним мрежама се додељује заштитни коридор ширине 1 м. (-0,5m +0,5m).

Надземним мрежама се додељује заштитни коридор ширине 3m. (-1,5m 1,5m).

У заштитним коридорима је забрањена иградња грађевинских објеката и сађење високог растиња без посебног елабората одобреног од корисника далековода. Нови развод прикључака на НН мрежу у централној зони (Зона Бањског парка, ПС 1, ТНЦ 2 и сл.) планирати преко кабловских разводних ормана од не-проводљивог материјала уграђених у јав-



не површине на регулационој линији улица.

Јавна расвета

У централној зони као и у приградским насељима са већом густином становања као и поред магистралних путних праваца планирати јавну расвету независно од НН мреже углавном са натијумским и метал-халогеним изворима светла а у руралним насељима се може користити и мрежа НН.

У циљу смањења губитака у мрежи и повећања могућности преноса енергије до оптималних могућности мреже планирати уградњу светилки јавне расвете у компензованом споју.

Стубове јавне расвете планирати у тротоарима улица са минималним удаљењем од ивице коловоза 0,5 м.

Минимална средња хоризонтална осветљеност саобраћајница је 15 lx.

Трансформације 35/10kV

Непредвиђа се изградња нових трансформатора 35/10kV дистрибутивног типа. Уколико се укаже потреба за новим трансформаторима 35/10/0,4kV индустријског типа њихова локација и трасе прикључних водова биће одређени плановима нижег реда

Трансформација 10/0,4kV

У централној зони као и у приградским насељима са већом густином становања постојећи објекти трансформатора се задржавају и према потреби се замењују постојећи трансформатори новим веће снаге до максималне инсталисане снаге објекта.

Нове Трансформације у централној зони (Зона Бањског парка, ПС 1, ТНЦ 2 и сл.) се граде према потреби конзума као зидани (предфабриковани) објекти инсталисане снаге 1x 630(1000) kVA и 2x630(1000)kVA, на јавним површинама или посебним издвојеним парцелама минималне величине 50m² са обезбеђеним камионским приступом

на јавни пут. Око објекта се оставља манипулативни простор ширине до 1,5 м.

Нове трансформације 10/0,4kV у насељима са мањом густином становања (периферија) планирати на АБ стубовима комбиновано са мрежом ниског и средњег напона. Удаљења стубних трансформатора од стамбених објекта је минимално за висину стуба. Трансформације индустријског типа се могу градити и у склопу енергетских објекта.

Изузетно се могу градити трансформације у приземљу пословно-стамбеног објекта у пословном делу ако у етажи изнад није стамбени простор. Трансформација се гради у за то посебно опремљеној просторији одвојеној противпожарним зидом и звучном изолацијом од осталих просторија и обезбеђеним камионским приступом најмање са две стране (два зида).

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 трансформатора.

10.2. ПТТ САОБРАЋАЈ И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ

10.2.1. Основне карактеристике постојећег стања

ФИКСНА ТЕЛЕФОНИЈА

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 Ковиљача је са ЧЦ Лозница повезана са два спољна пута: коаксијалним и оптичким каблом, а са периферном централом ИС Горња Ковиљача



оптичким каблом.

У акцији телефонизације на подручју плана Бање Ковиљаче капацитети мрежа и централе су знатно повећани тако да сада постоји 6 кабловских подручја, укупног капацитета каблова 6500 пари.

Стање приступне ТТ мреже приказано је у следећој табели:

Кабловско подручје	Капацитет мреже (пари)	Слободно пари	Резерва у каблу (пари)	искоришћеност мреже
Горња Ковиљача	800	532	20	31%
Каб.под.бр.1 Б.К.	1200	559	90	45,42%
Каб.под.бр.2 Б.К.	1200	577	60	45,25%
Каб.под.бр.3Б.К.	1200	635	26	44,83%
Каб.под.бр.4Б.К.	1200	635	460	26,8%
Каб.под.бр.5 Б.К.	600	309	30	43%
Укупно:	6500	3247 пари	686 пари	39,4%

Према тренутној организацији телекомуникационе мреже АТЦ Бања Ковиљача је крајња централа која је оптичким каблом везана са чворном централом Лозница и има 1 РДЛУ јединицу (истурени степен) Горња Ковиљача.

Капацитети централа дати су у следећој табели:

Аутоматска, дигитална Телефонска централа	Укупан број прикључака	заузето	слободно	искоришћеност:
КЦ Бања Ковиљача	2624	2273	351	86%
ИС Горња Ковиљача	408	248	160	59%
Укупно:	3032	2521	511	просечно 73%

У центру Бање Ковиљаче је изградњена кабловска ТТ канализација, односно ТТ канализација постоји у ул. Маршала Тита, делу улице Народног Фронта и ул. Филипа Кљајића.

Укупна покривеност приступном мрежом је задовољавајућа.

Капацитети централа задовољавају тренутне потребе становништва и пословних корисника за основним услугама. Потребно је проширење спектра услуга од стране оператера, које се односи на пренос података и интерактивних садржаја.

Решење је, проширење постојеће централне модулима, којима би се реализовали различити захтеви крајњих корисника. Локације централа и коридори постојеће ТТ канализације су приказани на графичком прилогу.

МОБИЛНА ТЕЛЕФОНИЈА

Постоје два оператора мобилне телефоније, који користе GSM систем: ТЕЛЕНОР, ТЕЛЕКОМ И ВИП. Сви оператери поседују мреже базних станица које обезбеђују задовољавајућу покривеност територије. Локације базних станица су приказане на графичком прилогу.

10.2.2. Правила уређења

Дуж свих планираних саобраћајница као и при реконструкцији постојећих улица потребно је обезбедити коридоре у тророарима за полагање телекомуникационих каблова. Уз новопланиране месне мреже, полагати резервне полиетиленске цеви одговарајућег пресека у исти ров за потребе информационалних технологија. Исти ров са полиетиленским цевима за гасовод се могу полагати и ПЕ цеви Ø50 мм за потребе информационалних система.

Постојеће месне мреже и прикључке изведене надземно у границама Плана генералне регулације постепено превести у подземне мреже

Сходно светским трендовима планира се интензиван развоја јавних радио система, а посебно мобилне телефоније. У овој области очекује се и увођење трећег оператора, како би се конкуренцијом са постојећим постигли већи капацитети и бољи квалитет услуга, уз повољније услове за кориснике. Планира се потпуна покривеност простора мрежама мобилне телефоније.

10.2.3. Правила грађења

Телекомуникациона кабловска канализација

У централној зони као и у насељима са већом густином становања каблов-



ска канализација се изграђује у тротоарима улица у централној зони са жутим ПВЦ цевима Ø110 мм у рову ширине према броју цеви у једном реду и добине 0,7 м од ивице задње цеви. Дуж трасе се планирају стандардна кабловска окна на растојању према потребним гранањима мреже а посебно раскрсницама и на местима прелаза испод коловоза.

У руралним деловима се може градити кабловска канализација са две ПЕ цеви минимално Ø40 мм директним полагањем у кабловски ров у регулацији улица.

Кроз исту кабловску канализацију се могу провучити каблови свих врста информациона система.

Подземним мрежама се додељује заштитни коридор ширине 1 м. (-0,5м +0,5м).

Удаљење телекомуникационих водова од високонапонских енергетских каблова је минимално 1 м.

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 м. У случају када се антенски стубови и слични инфраструктурни уређаји и справе постављају на објекте високоградње њихова висина не сме прелазити 5 м. 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 визуре, 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, а према Правилнику о границама излагања нејонизујућим зрачењима ("Сл.гласник РС" бр. 104/2009).

За базне радиостанице са антенама постављеним на слободностојећи ан-

тенски стуб (на тлу) дефинише се дозвољена удаљеност од стамбених објеката и од зоне изградње стамбених објеката и то:

- вредност висине стуба (без носача антене и антене) за стубове висине до 30м
- вредност од 30 м за стубове висине преко 30 м

Слободностојећи антенски стуб се може поставити и на растојањима мањим од горе наведених, уз прибављање сагласности власника суседних парцела.

Антенски стубови са антенама не могу се поставити у зонама насељских центара, школа, домова, предшколских установа, породилишта, болница, дечијих игралишта, туристичких објеката, верских објеката, у зонама заштите непокретних културних добара; на површинама неизграђених парцела намењених, према урбанистичком плану, за наведене намене - у радијусу од минимално 100 м.

Постојећи антенски пријемници се могу задржати у простору те им се омогућити услови реконструкције уз услов да се одговарајућим елаборатом заштите животне средине докаже да неће штетно утицати на здравље људи и осталих живих бића. При томе се постојећим антенским пријемницима сматрају антенски пријемници постављени на основу и у складу са Одобрењем за градњу и другим законским прописима.

У оквиру планираних коридора забрањена је изградња било каквих других објеката сем оних у основној намени. До привођења земљишта планираној намени, земљиште се може користити на досадашњи начин.

10.3. ТОПЛИФИКАЦИЈА И ГАСИФИКАЦИЈА

10.3.1. Топлификација

Тренутно је у Бањи Ковиљачи на топлификациону мрежу прикључен 321 корисник (245 стамбених и 76 пословних) односно 26 678,65 м² (стамбених 11 590,30 м² и пословних 15 088,35 м²).



Топлотни извор је котларница “Бања Ковиљача” снаге 8 MW која се налази у кругу Специјалне болнице за рехабилитацију (тренутно се изводе радови на реконструкцији крова, на изградњи топловода од вешераја до котларнице и на реконструкцији топловода који води до О.Ш. “Вере Благојевић”).

Дужина постојеће топловодне мреже је око 3000 м. Од 2002 године већи део топловодне мреже је замењен и извршено је повећање пречника ценовода, чиме су створени услови за прикључење нових корисника. Такође, извршена је замена котловских јединица и повећан капацитет истих у циљу покривања потрошње перспективних потрошача.

Планира се након гасификације Бање Ковиљаче конверзија котларнице тако да ће се као основно гориво користити природни гас.

10.3.2. Гасификација

За територију Бање Ковиљаче донет је План генералне регулације енергетске инфраструктуре - гасификација Бање Ковиљаче којим је обухваћено предметно подручје.

Генералним планом гасификације дефинисане су трасе дистрибутивне гасоводне мреже тако да обезбеђују снабдевање гасом свих делова и подручја насељеног места. Остале улице и потенцијални потрошачи су у билансу потребних количина гаса и у зони снабдевања. Дозвољава се планом полагање гасовода и у овим улицама уз претходну разраду кроз регулациони план или урбанистички пројекат и прибављање Локацијског елабората и Одобрења за градњу.

План гасификације Бање Ковиљаче је наследна обавеза за План генералне регулације Бање Ковиљаче.

10.4. ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА

10.4.1. Водоснабдевање

Потребне количине воде за потре-

бе водоснабдевања лозничког водоводног система су у сталном порасту. Водоводни систем Лознице, Бање Ковиљаче и осталих насеља снабдева се водом из Регионалног изворишта водоснабдевања Зеленица и Горње поље. У циљу решавања питања водоснабдевања насеља града Лознице у Горњем Јадру урађена је Студија о начину њиховог снабдевања (“Водоинжењеринг”, Београд, 1994). За потребе Студије извршена је опсежна анализа појединачних изворишта, извора, врела и бунара на подручју Горњег Јадра, и то у погледу њиховог капацитета и исправности квалитета воде. Утврђено је да испитивани извори не могу бити третирани са становишта заједничког организованог снабдевања дотичних насеља водом. Такве чињенице су неминовно определиле концепцију водоснабдевања по којој ће и ова насеља бити део водоводног система Лознице са извориштем у алувиону реке Дрине.

Пошто се анализе и прорачуни спроведени у Студији односе на период до 2025 године, она представља уједно незаобилазан документ код израде Плана генералне регулације. Прогнозирани број становника Бање је око 6000 становника на крају планског периода, а процењени смештајни капацитети, по хотелима бунгаловима и приватном смештају су око 2500 гостију у максимуму из чега проистиче да је потребно обезбедити око 2600м³/дан.

Укупне потреба у води из студије је $Q_{\max, \text{дн}} = 562,3 \text{ l/s}$ на период до 2025 године, садашња производња у оба изворишта је око 400 l/s из чега се закључује да ће недостајати укупно за временски пресек 2025 г око 140 l/s

У том смислу неопходно је предузети следеће:

Дефицит воде који ће се појавити у будућности обезбедити отварањем нових изворишта низводно (околина Лешнице).

Смањењем губитака у мрежи (сматра се да исти износе око 50%) због старости цевне мреже и других узрока.



Прихрањивањем постојећих изворишта водом из реке Дрине.

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 ППО 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. Претходним Генералним урбанистичким планом Бање Ковиљаче дефинисано је Регионално извориште водоснабдевања Зеленица (7 бунара) и Горње поље (5 бунара) који су тренутно у функцији. 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. Општина Лозница је донела Одлуку о зонама заштите Регионалног изворишта водоснабдевања "Зеленица" још 1988 године, а 1998 године Скупштина општине Лозница донела је нову одлуку која покрива и "Горње поље" и којом су дефинисане зоне санитарне заштите регионалног изворишта водоснабдевања.

На терену угроженост изворишта постоји те је потребно предузети конкретније мере заштите како би се извориште заштитило. Подручје је нападнуто бесправном 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, по-

требно је користити и друге алтернативне системе водоснабдевања свуда где је то могуће. Капацитет Регионалног изворишта водоснабдевања Зеленица и Горње поље, који тренутно обезбеђује 400l/sec и покрива око 80% територије општине Лозница.

Резервоарски простор

Укупна запремина постојећег резервоарског простора је 630 м³. Резервоар код Центра за азил, прва висинска зона, капацитета од 500 м³, друга зона резервоар код Санаторијума 50 м³ и резервоар у Горњој Ковиљачи капацитета 80 м³ 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" 2x250м³. 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 м³ по зони што би укупно чинило око 1500м³ до краја планског периода.

Водоводна мрежа

Апсурдна је ситуација да се водом из Бање Ковиљаче снабдева готово целокупна територија града Лознице, а да у Бањи Ковиљачи има насеља у планинском подручју која нису покривена водоводном мрежом.

Дистрибутивна водоводна мрежа је подељена у две висинске зоне снабдевања за сада.

На подручју Бање Ковиљаче у наредном периоду планира се:

- изградња новог потисног цевовода 800 од главне црпне станице у Бањи Ковиљачи до главног резервоара на Трешњици у Лозници.
- изградња новог резервоара "Каменолом" код санаторијума у Бањи Ковиљачи капацитета 2x250 м³ 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.
- реконструкција постојеће водоводне мреже у Бањи Ковиљачи прстенастог типа, планирати да цевовод кроз комплекс ПејакХандел 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.
- 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.

10.4.2. 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 каналисања и предложено је генерално решење одвођење отпадних вода сепарационим системима.

Предвиђене су две засебне мреже каналисања 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 простира насеље омогућава углавном гравитационо прикупљање отпадних вода насеља и уливање у изграђени главни колектор у улици Маршала Тита.

10.4.2.1. Фекална канализација

Одвођење фекалних отпадних вода у Бањи Ковиљачи је обрађено у Генералном пројекту сакупљања, одвођења и пречишћавања отпадних вода насеља општине Лозница, који је израдило Предузеће за пројектовање инжењеринг и заступање "Водоинжењеринг" из Београда (2005 године).



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 (1800x1250мм) је делимично засут материјалом па му је смањена пропусна моћ. Планирано је да се изгради колектор по сепаратном систему дуж улице М. Тита (Ø500 мм) који би прихватио фекалне отпадне воде и одвео до ГЦС (главне црпне станице). Такође је планирано да се изграде колектори у планираним саобраћајницама између магистралног пута М19 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 определене за изградњу постројења за пречишћавање отпадних вода које се налази у оквиру ГП Лознице, а након третмана на њему упустиле у реку Дрину.

10.4.2.2. Кишна канализација

Фекалну и атмосферску канализациону мрежу треба раздвојити јер је са једне стране тотално нерационално пречишћавати измешане отпадне и загађене 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 непотребно 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.

10.4.3. 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. Заштита од подземних вода ће се појавити код укрштања пруге и пута на делу правца БАЊА ЦЕНТАР 2 и БАЊА ИСТОК где је предвиђено денивелисано укрштање, уколико исто буде у облику подвожњака. Регулација 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 5140м³ /с, хиљаду годишње воде су 6950м³ /с. Забе-



лежен протицај 1968 год. износио је $4900\text{m}^3/\text{с}$, а забележени минимум је $45\text{m}^3/\text{с}$., максимални забележени притоцај је из 1896 год. који је износио $9000\text{m}^3/\text{с}$.

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 ГУП-а Бање Ковиљаче, па све до иза улива реке Штире у Дрину који се налази на територији Лознице.

Поред насипа је изграђена магистрална 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).

№	Регулисани водотоци	дужина (мж)
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 км и део Дрине у дужини од 5,3 км. Укупна дужина реке Дрине кроз Б.Ковиљачу је 10,5 км.

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".

10.4.4. Правила уређења и грађења

10.4.4.1. Водоснабдевање

Намена земљишта у обухвату планна односно земљиште кроз које пролази коридор потисног цевовода $\varnothing 800$ мм је углавном путно али има и приватних парцела.

На делу трасе у Бањи Ковиљачи (на самом почетку од локације постојеће црпне станице, па према Лозници) намена тог простора је делом пољопривредно, а делом необрађено земљиште.

На местима укрштања потисног цевовода са постојећим водотокима (Симића поток, река Трбушница и река Штира) укрштања решити тако што се цевовод окачи о конструкцију мостова, пропусти или испод корита водотока уколико је технички изводљиво. Сама траса је подложна корекцији у мањем делу у зависности од услова на терену.

Ширина заштитног појаса дуж чи-



таве трасе цевовода износи 5,00 м (по 2,50 м са једне и друге стране цевовода у односу на осу). 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 м од осе цевовода. Код укрштања са другим инсталацијама обезбедити минимални висински размак од 0,50м и то под углом од 90° или тупим углом. На осталим деловима улица за мање цевоводе усагласити трасе цевовода са осталим инсталацијама. Кућне прикључке решавати у складу са условима на терену појединачно или групно. Код мањих пресека цевовода прикључке извести директно на дистрибутивни цевовод а код већих (Ø150мм) преко дистрибутивног цевовода мањег пресека који може бити постављен у исти ров на одговарајућем растојању. Као цевни материјал користити ПВЦ или ПЕХД цеви одговарајућих профила и за одговарајуће радне притиске.

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 пројекто-

вати у складу са технолошким потрошачима и прописима за влажне просторије.

Продирање воде у резервоар спречити одговарајућим мерама хидроизолације, као и израдом 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 истражне 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.

10.4.4.2. Каналисање отпадних вода

10.4.4.2.1. Фекална канализација

Ширина заштитног појаса дуж читаве трасе цевовода износи 5,00 м (по 2,50 м са једне и друге стране цевовода у односу на осу). Ово се односи на фекалну канализацију у зони уже санитарне за-



штите 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 м од осе цевовода. Код укрштања са другим инсталацијама обезбедити минимални висински размак од 0,50 м 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 $D+2*0,30$ м 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 1.0 м чиме се постиже то да ископана земља не оптерећује страну рова како неби изазвала обрушавање у ров. Минимална ширина радилишта је 6,00 м. 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 (Крингсвербау 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 м. 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 м. 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 водопропусност цевовода с обзиром да се исти налази у зони уже санитарне заштите.

На грађевинским парцелама на којима је планом намене површина по ГУП-у предвиђена даља градња будући објекти морају бити удаљени минимално 2,50 м од осе цевовода.

На свим преломима трасе по хоризонтали и вертикали предвидети изградњу ревизионих шахтова. Исти морају бити од ПЕХД материјала у зони заштите а за остала подручја могу бити од префабрикованих бетонских елемената или ливени на лицу места.

Локација парцеле за изградњу фекалне црпне станице мора бити тако одабрана да сва отпадна вода из слива може дотећи гравитационо и да дубине укопавања небуду сувише велике због подземних вода и како би трошкови градње били рационални. Такође је потребно да се обезбеди несметан довоз грађевинског материјала за грађење и прилаз путничким и теретним возилима; довољна носивост терена за грађење. Габарите и облик објекта проценити на основу техничко - технолошких захтева одговарајуће опреме која ће се предвидети. Такође водити рачуна о растојању од околних објеката и могућности безбедног извођења радова. Потребно је до објекта довести воду из градске водоводне мреже за потребе прања опреме и друге потребе.

Поједини делови објекта који служе за прихват отпадне воде морају имати потребну запремину како би црпке могле радити у оптималном режиму.

Обавезно је постављање најмање два црпна агрегата радни и резервни или



више који ће радити у паралелном режиму у зависности од количине воде која дотиче. Избор пумпи вршити тако да се обезбеди ефикасан рад у тешким условима.

Објекат мора имати поуздано напајање електричном енергијом.

Унутрашње инсталације пројектовати у складу са технолошким потрошачима и прописима за влажне и агресивне просторије. Потребно је обезбедити аутоматски рад.

Укрштање фекалне канализације са предметном пругом или путем се мора извести искључиво механичким подбушивањем испод трупа пута или пруге, управно на правац у прописаној заштитној цеви. Минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви од најниже горње коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи 1,35 м. Није дозвољено да се површинска вода упушта у цевовод.

Уколико се током извођења радова буде наишло на археолошке предмете извођач је дужан да прекине извођење радова да предузме мере обезбеђења налазишта и да о томе обавести надлежни завод.

Уколико се током истражних радова наиђе на локалитете са геолошко-палентолошким или минеролошко-петролошким објектима за које се предпоставља да имају својство природног добра, сходно Закону о заштити природних добара, обавеза је извођача радова да обавести Завод за заштиту природе.

Потребно је да се за будуће стање сви будући потрошачи придржавају правилника о потребном квалитету отпадне воде која се може упустити у јавну канализацију (Општинске Одлуке о одвођењу отпадних вода и атмосферских вода са јавних површина, Сл.лист бр 27. 02. 1998 год), а исто тако потребно је придржавати се Одлуке о одређивању и одржавању зона санитарне заштите објеката водоснабдевања на подручју општине Лозница (Сл. Лист Општине Лозница бр. 1/98 од 1998 године).

Доношењем овог плана ПДР Зеле-

ница, омогућено је издавање извода из плана који садржи правила уређења и правила грађења.

До привођења намени, предметни простор се може користити на досадашњи начин (као путно пружно и пољопривредно земљиште).

Да би се приступило привођењу Планом дефинисаној намени, неопходно је да се, поред постојеће, уради и следећа документација, кроз које се морају испоштовати сви дати услови:

- Прибавити водопривредне услове од Министарства пољопривреде - шумарства и водопривреде пре израде техничке документације, а потом и сагласност на исту.
- Прибаве докази о праву својине или праву коришћења, односно службености на земљу и друге услове и доказе од органа и институција надлежних за давање сагласности.

Коефицијенти за израду пројеката фекалне канализације су :

- Коефицијент дневне неравномерности $K_{дн}$
- локално становништво : $K_{дн} = 1,4$
- туристи : $K_{дн} = 2,0$
- насеља сеоског типа: $K_{дн} = 2,0$
- Коефицијент часовне неравномерности $K_{х}$
- локално становништво : $K_{х} = 1,6$
- туристи: $K_{х} = 2,2$
- насеља сеоског типа: $K_{х} = 2,2$
- Норме отпадних вода $л/ст/дан$

Сва насељена места на територији општине су подељена на градска, приградска и сеоска насеља. У складу са тим су дефинисане и норме отпадних вода (дато у табели 1.)

Табела 1.

Врста корисника	Временски пресек					
	2005	2010	2015	2020	2025	2030
Усвојено за град и приградска насеља	370	375	385	400	415	430
Усвојено за сеоско насеље	310	320	330	340	350	365



10.4.4.2. Кишна канализација

С обзиром на тренутно стање потребно је уредити идејни пројекат одвођења кишних вода за урбани део територије бање. У том пројекту би биле дефинисани правци примарне и секундарне мреже. Такође је потребно следати 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 дефинисана у плану. Приликом реконструкције улица потребно је и сагледати могућност одвођења кишних вода. Потребно је направити приоритете и стварати могућности канализације. 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 $i=150$ l/s/ha.

10.4.4.3. Хидрографска мрежа

Већина потока који пролазе равничарским делом бањског простора је регулисана. Потребно је наставити са регулацијом делова циганског потока који нису одрађени и који представљају део заштите изворишта Зеленица. Такође је потребно одрадити заштитни ободни канал изворишта Г. Поље као и канал поред магистралног пута М19 а који би представљао заштиту услед акцидентних ситуација. У склопу заштите од вода треба наставити са антиерозионим радовима у сливовима потока, као и редовно одржавати већ изграђено. Ради заштите од поплава треба наставити са израдом документације за делове водотокова који нису завршени и приступити извођењу радова.

11.0. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

Зелене површине представљају значајну компоненту еколошког система и један су од предуслова квалитетнијег односно хуманијег начина живљења.

Значај зелених површина у неком насељу огледа се у побољшању санитарно-хигијенских показатеља, обезбеђењу потребних површина за активну и пасивну рекреацију становништва.

Зелене површине насеља и њихове околине, њихово квалитативно и квантитативно стање значајни су за повољне биолошке услове живота и рада људи у насељу. На подручју обухваћеном овим Урбанистичким планом зелене површине се могу поделити у две основне групе:

- вегетација-шумски појасеви, ливаде, пољопривредне површине
- уређене јавне зелене површине.
- Зеленило у бањским насељима има специфичну превасходно еколошку, естетску и социокултуролошку функцију.

Ово се односи на утицаје на микроклиматске одлике, стварање услова за рекреативно-здравствене активности и боравак у естетски обликованом простору, што укупно чини квалитетнију понуду бање.

	Пов. (ха)	Шума		Ливаде и пољопривр. површине		Уређене јавне зелене површине		Укупно	
		Пов (ха)	Удео	Пов (ха)	Удео	Пов (ха)	Удео	Пов (ха)	Удео
Бања Ковиљ.	1917	659	34.3%	766	39.95%	20	1.04%	1445	75.37%

Бања Ковиљача се може сврстати у наше најбоље односно бање које још увек имају зеленило у околини, а као важну одлику печат препознатљивости и централни мотив - бањски парк. Као садашњи и као будући неодвојиви део бањских објеката и садржаја, парк је заштићен (са објектима) као просторно-културно историјска целина. Настао око 70-тих година, парк је углавном задржао првобитни концепт. Подигнут је на богатом земљишту некадашњем станишту храстова, лужњака и граба, на надморској висини између 124 и 142 м н.в.



Парк се према начину обраде и коришћења може поделити на део који је уређен као парк - шума (делови према Гучеву) и централни део парка.

- Централни део је подигнут по узору на класичне европске паркове и захвата површину од око 11 ха. 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 мотиве фонтане смештене на широком платоу. Парк се одликује богатством врста, варијетета, хортикултурних култивара дрвећа и жбуња, бројних сорти ружа, перена и сезонског цвећа. Од дрвећа преовладавају лишћари, заступљени са око 50 различитих врста и око 970 примерака, док су четинари заступљени са око 30 врста и око 680 примерака. Међу четинарима налазе се 3 врсте јела, 2 врсте кедрова, 3 врсте чемпреса, криптометрија, ариш, 6 врста смрче, 3 врсте борова псеудоцуге, секвоја, таксодијум, гинго, птује, и др. Посебно су атрактивна стабла секвоја, криптомерије, кедрова, таксодијума и гинка.

Такође занимљиво и добро очувано стабло црног бора, старо око 70 година за које се каже да га је засадио Краљ Петар I Карађорђевић. Међу лишћарима запажени су дивљи кестен, 4 врсте јавора, брезе, јова, каталпа, копривић, мечија леска црвенолисна буква, црвени амерички храст, жалосна јабука, жалосна врба, софора, липе, храст лужњак, и др.

Од многобројних врста зимзеленог и лишћарског жбуња посебно се истичу магнолије у централној зони као и шимшир, који својим топираним формама наглашава парковску класичну физиономију.

Парк-шума као наставак централног парка захвата површину од око 9 ха ка падини Гучева, на простору од "Три чесме" до коте од око 200 м где је Санаторијум. Парк шуме је углавном остатак изданачке, аутохтоне шуме где се налазе

врсте као буква, липа, граб, понеки од храстова, и сл. Шуму би требало ставити под заштиту и додатним опремањем планирати да шума постане здравствено-рекреативни центар односно опремити шуму шетним стазама, трим стазом, местима за одмор.

Санаторијум је подигнут у четинарској шуми која је сађена на падинама Гучева негде 30-тих година прошлог века.

Предвиђа се обнављање и уређење зелених површина око Дома здравља и санаторијума.

Битно је уредити зелене површине у оквиру смештајних и угоститељских капацитета у смислу да га треба допунити декоративним вртовима. Такође, потребно је у оквиру спортско-рекреативних центара и зона, васпитно-образовних установа, стамбених зона колективног становања планирати уређење и озелењавање слободних површина.

Депонија индустријског карбонатног муља, шљаке и пепела у кругу фабрике "Вискоза" граничи се са шумском површином и предвиђено је да се изврши ревитализација тог простора, односно да се круг депоније озелени и адекватно санира.

Обавезно предвидети зелене површине (дрвореде) дуж колског и пешачког саобраћаја где год је то могуће, као и зелене коридоре поред водотокова и крупне инфраструктуре, мада пројектовани профили уличне мреже не дају довољно простора за повећање укупне дужине дрвореда.

Око гробља је обавезно подизање зелених заштитних појасева и дрвореда дуж стаза.

Еколошко -биолошка структура зелених површина

При будућој реализацији елемената система зеленила треба се првенствено руководити адекватним избором биљних врста дрвећа и шибља, које ће уз релативно мање мере неге успевати на датим просторима.



Избор биљних врста ће се вршити такође у зависности од локације одговарајуће зелене површине, од њене функције и намене.

Потребно је подизање нових дрвореда у улицама у којима је интензивнији пешачки саобраћај а нарочито дуж пролазних саобраћајница.

Собзиром на услове станишта препоручују се следеће врсте дрвећа:

1. *Ulmis eefusa willd*
2. *Fraxinus excelsior L*
3. *Fraxinus pennsylvanica Marsh*
4. *Quercus robur L*
5. *Quercus konferta Kit.*
6. *Tilia argentea Desf.*
7. *Acer pseudoplatanus L.*
8. *Sophora japonica L*
9. *Seltis australis L*

Повољним распоредом линеарног зеленила смањиће се ефекти изолације од буке, прашине и аутомобилских гасова. У централној зони и нарочито главној улици ови засади могу да служе и као места краткотрајног одмора пешака.

Оцењујући постојеће стање парковских површина у Бањи може се констатовати да су ови простори без обзира на све измене које су претрпели кроз време задржали основне естетске и функционалне одлике. Добро осмишљеном реконструкцијом која би се

одвијала по фазама, а при којој би се нарочито обратила пажња на примену врста дрвећа и жбуња које су атрактивне, а које су и до сада показале добре резултате. И без већих реконструкција али уз бољу негу и одржавање парковске површине испуниле би у потпуности своју не замениivu улогу у вредновању квалитета Бање.

Друге зелене површине у Бањи које подразумевају просторе око јавних објеката, дрвореде зеленило индивидуалних окућница и стамбених објеката, заштитне појасеве, зеленило спортско-рекреативних површина и сл. такође су за бањско насеље важна категорија. У Бањи Ковиљачи све ове категорије су

присутне али неуједначног квалитета. Дрвореди су дотрајали посебно јабланови уз централни парк. Ова категорија зеленила је веома значајна за бањска насеља као и зеленило окућница које би требало да буде усмерено и планско како би заједно са парковским чинило концептуалну целину и допринело још већој естетској и еколошкој вредности насеља.

На новопланираним парковским површинама применити концепт уређења и садње по угледу на главни бањски парк, а систем одржавања препустити Дирекцији за развој и управљање Бање Ковиљаче.

Посебно треба обратити пажњу на уређење и пошумљавање простора око изворишта водоснабдевања као и приобаља реке Дрине.

Избор врста за озелењавање је у оквиру аутохтоних врста, зависно од захтева врсте према земљишту и светлости и осетљивости на аерозагађење.

Основна подела је на:

- врсте према светлости
- врсте према влажности земљишта (Црна јова, Бела врба, Бела топола, Јасика, Брест, Брдски брест, Бели јасен, Пољски јасен, Црни јасен, Храст сладун, Цер, Китњак, Лужњак, Бели граб, Дивљи кестен, Бреза, Бела липа, Касна липа, Рана липа, Буква, Горски јавор, Млеч, Црни граб)

Врсте жбуња и нижег дрвећа: Барска ива, Ловор врба, Ива (влажнија станишта), Црвена удика, Орлови нокти, Црвено пасје грождје, Калина, Мала винка, Курика широколисна, Свиб, Жешља, Клен, Сремза, Црвени глог, Пољска ружа, Јаребика, Брекиња (прелазна станишта), Црна воика, Балканска форзиција, Дрен, Маклен, Рујевина, Тиловина, Бели глог (једносемени), Ружа, Пасла ружа, Леска Мукиња (сува станишта).

За површине у складу здравствено-лечиличних капацитета васпитно образовних установа, слободних површина у оквиру смештајних и угоститељских објеката: зеленило треба бити гушћег



склопа.

За спортско-рекреативне центре потребни су заштитни зелени појасеви око око комплекса и то да буду у гушћем склопу са комбиновањем врста различите спратности. Обавезни су травњаци и врсте које траже мање неге а добро подносе механичка оштећења.

За колективно становање, зелене површине треба облиовати у виду мањих паркова, са клупама, фонтанама, чесмама, јавном расветом а мањи простори могу бити уређени као игралишта за предшколску децу.

За гробља обавезни су заштитно зелени појасеви а дуж комуникација дрвореди.

Дрвореди у складу са уличне мреже. Могуће је подизати их уз услов да је минимална раздаљина између две регулационе линије 16,00 м и ширина тротоара 4,00 м. Пожељна удаљеност између стабала у реду је 7,00 м. Избор врста се своди на биљке отпорне на аерозагађења које се високо гранају, не одбацују плодове и чији корен се не грана површински.

Заштитно зеленило дуж железничке пруге и магистралног пута, главних путева-ове појасеве зеленила треба планирати у комбинацији дрвећа различите спратности, високог и ниског жбуња.

Шумске површине одржавају се и негују у складу са шумским уређајним основама. Стрми и еродивни терени пошумљавају се етапно, прво пионирским врстама.

За све делове у оквиру Бање који су изложени ерозији потребно је зеленим покривачем извршити санацију. У оквиру санације клизишта, такође предвидети озелењавање врстама са снажним, дубоким и разгранатим кореном.

Посебну пажњу посветити планирању зеленила у склопу објеката за индивидуално становање.

Уколико постоји потреба, регулисати делове корита реке Дрине употребом природних материјала (камена) и антие-

розивну заштиту остварити садњом аутохтоне вегетације. Обала реке Дрине треба да буде проходна и уређена, са формираним шеталиштем које ће бити адекватно пејзажно и архитектонски уређено. Уз шеталиште обезбедити одговарајуће елементе парковског мобилијарне клупе и сл. као и расвету дуж кеја.

Планском садњом зеленила, омогућити повезивање планског и постојећег зеленила у јединствен систем зеленила.

Уколико се уз становање планирају и неке друге делатности које евентуално ометају буком, прашином и непријатним мирисима доминантну функцију становања, онда их треба јасно физички одвојити формирањем одговарајућих заштитних зелених засада од листопадних, зимзелених и четинарских врста стварајући спратну конструкцију почевши од травнатог покривача, преко шибља до дрвећа густе крошње.

Зеленило индивидуалног становања има знатан еколошко-Биолошки потенцијал јер се традиција уређења башта и окућница задржали до данас. Правилно решавање зеленила у стамбеној зони, избор и композиција биљних врста су фактори који најнепосредније утичу на стварање позитивних емоција код становника а зелени простори представљају природни прелаз између стана и других изграђених структура.

Обезбедити санацију и уређење свих деградираних површина и том приликом поред техничких мера заштите обавезно треба користити и биолошке мере заштите.

Општа правила за успостављање система зелених површина

Постојеће зелене површине приказане у плану су фиксне као намена или се могу унапређивати у оквиру своје типологије.

1. Унапређење зелених површина постојећих компактних блокова могуће је остварити визуелним отварањем унутрашњих постојећих и планираних озе-



лењених дворишта у блоковима. Уређење постојећих компактних блокова је потребно усагласити са величином, реалним могућностима простора и степеном засенжења.

Нови стамбени блокови треба да испуне максималне нормативе за зеленило, да буду изоловани од околних саобраћајница вишередним заштитним појасевима.

2. Код планирања и изградње нових пословних објеката у комерцијалним зонама потребно је искористити све могућности за формирање нових пратећих зелених површина, као што је простор испред објеката, улични простор, вертикално зеленило и др.

На локацијама где се планирају већи корисници земљишта (комерцијални и слични садржаји) предвидети обавезно озелењавање великих паркинга високим засадом као и подизање пратећих зелених површина тамо где је то могуће.

3. На потезима постојеће и новопланиране путничке мреже у границама Плана, у сагласности са просторним могућностима треба предвидети заштитне појасеве против буке, прашине, и заштиту усека и насипа. У недостатку простора за заштитне појасеве применити озелењени земљани насип ширине 16-19 м, озелењене потпорне зидове и слободно стојеће зидове од метала, дрвета, стакла у комбинацији са биљкама, ширине 2,5 м.

4. У подручјима интензивне пољопривреде планирати заштитне појасеве целом дужином путне мреже.

5. Бицикличке стазе сагласно просторним могућностима, опремити дрворедицама и пратећим зеленим површинама.

Нормативи планирања зелених површина (који ће бити уграђени у Правила грађења за свако ТНЦ) морају се поштовати приликом израде урбанистичких планова нижег реда, урбанистичких пројеката и издавања Извода из Плана.

12.0. ТУРИЗАМ

Бања Ковиљача је једна од најпознатијих бања Србије. Са надморском висином од 125 м.н.в. и веома погодним климатским карактеристикама, ово природно лечилиште поседује идеалне услове за развој туризма. Још су стари Римљани први почели да користе минералне воде подно Гучева у лечилишне сврхе.

Лековите воде Бање Ковиљаче су коришћене и у средњем веку, када се недалеко од бање налазио утврђени легендарни Ковиљкин град, за који се везује легенда о настанку имена Бање Ковиљаче.

Још 1836 године је каптиран главни извор, вода каналисана а замочварени терени исушени.

Савремени развој Бање Ковиљаче обележава се завршетком градње главног сумпоровитог купатила 1907 године које је поред два већа базена за групну терапију располагало са 40 порцуланских када. У то време почиње формирање, сада већ надалеко познатог бањског парка, пројектованог у Енглеском стилу са просторним травним површинама и лејама цвећа.

За време рата са аустро-угарском војском, велелепно главно купатило бива претворено у коњушницу. По завршетку рата Ковиљча се обнавља и истовремено се граде нови објекти типичне бањске архитектуре: виле "Далмација", "Херцеговина" и "Кур-салон" 1939 године у бањи је регистровано 12371 посетилац. Овај континуитет у развоју прекида други светски рат.

Тек касније, формирањем Завода за дископатију и пострауматска стања започиње нов развој Бање и она постаје први лечилишни туристички центар Западне Србије.

Данас у Бањи Ковиљачи постоје регистрована два привредна субјекта из области хотелијерства, туризма и пружањ здравствених услуга и то:

1. Специјална болница за рехабилитацију Бања Ковиљача
2. Хотелско-туристичко предузеће хттп Бања Ковиљача



1) Специјална болнице за рехабилитацију “Бања Ковиљача”

Здравствено рехабилитациона служба је организована у специјалној болници за рехабилитацију Бања Ковиљача.

Комплетна делатност лечења рехабилитације, смештаја, исхране и рекреације одвија се централизовано под организацијом управе специјалне болнице и у објектима чији је она власник, а то су:

- Главна зграда специјалне болнице,
- Сумпорно у блатно купатило,
- Виле Далмација, виле Херцеговина,
- Хотел Стандард.

Поред стручно лекарске екипе која је стално запослена у Специјалној болници услуге болесницима пружају специјалисти консултанти из реномираних болница и клиничких центара из Београда, са којима Специјална болница има сталне уговоре.

Главни објект болнице

Година изградње	1977
Категорија	**
Број соба	39
Број лежаја	124
Укупна површина	4.536m ²
Спратност	P+3
Максимални капацитет ноћења (год)	44.640
Дужина боравка	16 dana

Вила Херцеговина

Година изградње	1920
Категорија	**
Број соба	31
Број лежаја	100
Укупна површина	1594m ²
Спратност	P+2+Pk
Максимални капацитет ноћења (год)	36.000
Дужина боравка	16 dana

Вила Далмација

Година изградње	1920
Категорија	**
Број соба	42
Број лежаја	138
Укупна површина	2.229m ²
Спратност	P+2+Pk
Максимални капацитет ноћења (год)	49.680
Дужина боравка	7-16 dana

Сумпорно купатило

Година изградње	1907
Категорија	***
Базени	2
Каде кабине	32-26
Укупна површина	2.260m ²
Спратност	P+Galerija
За седам сати дневно	277200 bol.
Дужина терапије	1 sat

Хотел стандард

Година изградње	1967
Категорија	**
Број соба	32+1a
Број лежаја	66
Укупна површина	1.076m ²
Спратност	P+2
Максимални капацитет ноћења (год)	23760
Дужина боравка	15 dana

Укупни капацитет Специјалне болнице

Ред. Број	Објект	Број соба	Број лежаја	Површина м ²
1.	Стационар болница	39	124	4536
2.	Вила херцеговина	31	100	1594
3.	Вила далмација	42	138	2229
4.	Хотел Стандард	32+a	66	1076
5.	Укупно смештајни кап.	145	428	9435
6.	Остали објекти: купатило, ене-рго блок, везне терасе, базен.			5197



Укупна површина објеката Специјалне болнице је 14632м²

2) Хотелско туристичко предузеће ХТП Бања Ковиљача

Објекти за смештај туристичког типа припадају предузећу ХТП Бања Ковиљача:

1. Хотел “Подриње”
2. Вила Ковиљача
3. Вила Босна
4. Вила Београд
5. Хотел Београд
6. Одмаралиште Гучево

Хотел Подриње

Година изградње	1920/28
Категорија	
Број соба	22
Број лежаја	43
Укупна површина	1223м ²
Спратност	Р+2
Максимални капацитет ноћења (год)	13158
Дужина боравка	5 дана

Вила Ковиљача

Година изградње	1966
Категорија	**
Број соба	83+3а
Број лежаја	200
Укупна површина	1887.35м ²
Спратност	Р0+Р+4
Максимални капацитет ноћења (год)	61.200
Дужина боравка	7 дана

Вила Београд

Година изградње	1908/80
Категорија	***
Број соба	74/8а
Број лежаја	160
Укупна површина	4.057м ²
Спратност	Р0+Р+4
Максимални капацитет ноћења (год)	48.960
Дужина боравка	4 дана

Одмаралиште Гучево

Година изградње	1907
Категорија	
Број соба	40
Број лежаја	80
Укупна површина	845.62м ²
Спратност	Р+1
Максимални капацитет ноћења (год)	24.480
Дужина боравка	4 дана

Вила Босна

Година изградње	1907
Категорија	**
Број соба	40
Број лежаја	80
Укупна површина	845.62м ²
Спратност	П+1
Максимални капацитет ноћења (год)	24480
Дужина боравка	4 дана

Преглед укупних капацитета ХТП Бања Ковиљача

Ред. Број	Објект	Број соба	Број лежаја	Површина
1.	Подриње	74	160	4057
2.	Гучево	83/3	200	1887
3.	Београд	22	43	1223
4.	Ковиљача	40	80	845
5.	Босна	40	80	845
	Укупно	259	563	8857

Поред наведених објеката који су у функцији ХТП поседује Камп на Гучеву, Ауто камп на Дрини који тренутно нису у функцији а имају све предиспозиције да послују као веома успешни туристички објекти.

Угоститељски објекти

У насељу Бања Ковиљача која је у потпуности оријентисана на бањско-рекреативни туризам постоји низ угоститељских објеката са познатим титуларом својине: приватним и државним.



У власништву ХТП-а Бања Ковиљача су и угоститељски објекти Кур салон, Грил ресторан “Три чесме” и посластичарница “Швајцарија”.

Значајан објекат који има вишенаменске функције и представља један од заштитних објеката Бање Ковиљаче је **Кур салон** који је на данашњи дан исти као 1928 када је зидан. Укупна површина објекта је 1843 m² има 562 m² тераса, 359 m² поткровља које није у употреби. Кур салон је симбол Бање Ковиљаче.

Налази се на најлепшем месту у центру бањског парка, грађен од 1928 до 1932 године, као задужбина Краља Александра Карађорђевића.

Јединствено архитектонско здање бањска дворана има разиграну фасаду која је копија Версајског дворца са две симетричне куле, репрезентном терасом и приземљем са великим прозорима који се завршавају лучно.

Тераса са налази на 1. спрату на коју гледају прозори балске дворане, са бином и балконом 450 места, 2 терасе 450 места (овални и округли салони који нису у функцији 2x50 места), ноћни бар, коцкарница, гардероба, просторије за музичаре и глумце.

Грил ресторан “Три чесме” се налази ван ужег бањског парка на падини планине Гучево и до њега се долази посебним путем колима или степеницама.

Објекат је зидан од камених блокова и фасадне опеке са косим четвороводним кровом са великим препустом тако да служи као настрешница над делом терасе.

Посластичарница “Швајцарија” се налази у парку ближе главној улици, то је савремени приземни објекат грађен од фасадне цигле и великих стаклених површина са сложеним дрвеним кровом.

У приватном сектору евидентирано је 27 самосталних угоститељских радњи које се налазе у центру Бање поред обилазног пута Лозница Зворник, у главној улици Бање и на обронцима планине

Гучево.

Приватни угоститељски објекти употпуњују постојећу понуду, али су они претежно намењени пролазним гостима и гостима који свраћају са магистралног пута.

Закључак: Бањи Ковиљачи недостаје елитни угоститељски објекат који би заједно са Кур салоном пружао угоститељске услуге на високом нивоу. Проширењем садржаја спорта и рекреације као и нових капацитета смештаја биће неопходна изградња и нових квалитетних угоститељских објеката.

13.0. ОБЈЕКТИ И ЗОНЕ ЗАШТИТЕ У БАЊИ КОВИЉАЧИ

Постоји неколико основа по којима се у Бањи Ковиљачи врши заштита објеката и подела на зоне заштите, а то су:

- 1) **Заштита бањско-лечилишних капацитета у Бањи Ковиљачи.**
- 2) **Санитарна заштита објеката водоснабдевања у Бањи Ковиљачи.**
- 3) **Заштита градитељског наслеђа Бање Ковиљаче.**

Све зоне заштите приказане су у графичком прилогу на карти Б.1. “План намене површина”.

13.1. ЗОНЕ ПОЈАСА ЗАШТИТЕ БАЊСКО-ЛЕЧИЛИШНИХ КАПАЦИТЕТА У БАЊИ КОВИЉАЧИ

Граница појаса **непосредне заштите бањско лечилишне зоне** почиње од раскршћа улица Маршала Тита и Народног фронта, иде стазом кроз бањски парк испред хотела Подриње до укрштања са улицом 28. Славонске дивизије, иде улицом 28. славонске дивизије, затим улицом Филипа Кљајића до блатног канала, обухвата блатни канал и долази до раскрснице улица Карађорђево и Маршала Тита, иде улицом Маршала Тита до раскршћа и улице Народног фронта ода-



кле је и почела.

У овој зони су смештени основни бањски објекти и све је подређено здравствено лечилишној функцији.

Граница појаса **уже заштите бањско лечилишне зоне** почиње од раскршћа улица Маршала Тита и Народног фронта, иде на југ улицом Народног фронта до укрштања са Партизанском улицом, иде Партизанском улицом, затим продужава на југозапад међом к.п.388/1; 388/4; 388/5; иде западним међама к.п.375/2; 374/1; 371/2; 371/1; 366; 365; долази до улице Д. Поповића, затим скреће на запад северном међом до к.п.531, иде на југ међом исте парцеле, продужава даље на југ међом к.п. 530, долази до тремеће к.п. 530; 524/1 и 448/1 затим скреће на северозапад и иде јужном међом к.п.448/1 до меће са к.п.522/2; одакле иде на југ источним међама к.п. 522/2 и 521/2 и долази до улице Филипа Кљајића и к.п. 444 и 445. Од ове тремеће граница скреће на запад међом између ове две парцеле, затим скреће на запад међом између ове две парцеле, затим скреће на север међама к.п. 445 и 446/1 и долази до улице Здравка Машановића, затим иде на запад улицом Здравка машановића у дужини од 110м, скреће на север међом између к.п.427, 428/1 и 428/4 долази до к.п. 551 скреће на исток иде јужном међом к.п. 551 у дужини од 12м, затим на север поред к.п. 551/4;130/1; 131/3 и 131/1 и долази до улице Маршала Тита, затим иде на исток улицом Маршала Тита до раскршћа са улицом народног фронта одакле је почела.

У појасу **уже заштите бањско-лечилишне зоне** лоцирају се туристичко-гоститељски, спортски, здравствени и други усужни објекти који су пратећи уз основне бањске, са којима се допуњују, без међусобног ометања функција и заштите.

Граница појаса шире зоне бањског лечилишта дата је у графичким приказима, у њој се лоцирају и становање и пратеће намене, али се врши контрола усклађености са бањско лечилишним и заштитним потребама.

13.2. ЗОНЕ И ПОЈАСЕВИ САНИТАРНЕ ЗАШТИТЕ ОБЈЕКТА ВОДОСНАБДЕВАЊА У БАЊИ КОВИЉАЧИ

Потребне количине воде за потребе водоснабдевања општине Лозница су у сталном порасту. Тренутно је покривено око 80% територије општине водоводном мрежом. Према Простотрном плану општине Лозница град Лозница са околним насељима, Бања Ковиљача као и села у Горњем и Доњем Јадру су оријентисана на снабдевање водом из изворишта у Бањи Ковиљачи.

Регионално извориште водоснабдевања у Бањи Ковиљачи се састоји из два поља и то: извориште "Зеленица" у Бањи Ковиљачи и извориште "Тубићи" у Горњој Ковиљачи. Ова изворишта подразумевају посебан режим коришћења и одређене мере и зоне заштите.

Прва одлука о одређивању зона и појасева санитарне заштите донета је 1988 године. Овом одлуком су биле одређене зоне непосредне, уже и и шире заштите изворишта "Зеленица" у Бањи Ковиљачи. У међувремену, ЈП "Водовод и канализација" Лозница је на локалитету Горње поље-потез звани Тубића ада у Горњој Ковиљачи изградило још 7 (седам) бунара који су повезани са извориштем у Бањи Ковиљачи. Ради заштите и овог локалитета било је неопходно новом одлуком утврдити зоне санитарне заштите објекта водоснабдевања на подручју регионалног изворишта, те је Скупштина општине Лозница 1998 године донела такву одлуку.

У циљу заштите регионалног изворишта водоснабдевања у Бањи Ковиљачи одређене су зоне санитарне заштите:

- зона непосредне заштите (зона строгог надзора)
- зона уже заштите (зона ограничења)
- зона шире санитарне заштите (зона санитарног осматрања)
- појас заштите резервоара и главних цевовода.

Зоне и појасеви санитарне заштите



и њихова површина одређене су на основу спроведених теренских и студијских истражних радова, укључујући и моделска испитивања о начину захвата воде, пројекта санитарне заштите изворишта, санитарно-техничког уређења тла, структуре, конфигурације, хидрогеолошких и других својстава земљишта.

Зона непосредне заштите изворишта обезбеђује се ограђивањем. У зони непосредне заштите дозвољен је приступ само лицима запосленим у водоводу која су под здравственим надзором.

Изузетно се може дозволити и приступ лицима која се у оквиру стручног усавршавања упознају са радом водовода, уз вођење евиденције о томе.

Зона непосредне заштите може се користити само као сенокос, али без употребе ђубрива, пестицида и хербицида чија употреба може да загади воду.

У зони уже санитарне заштите изворишта забрањује се:

1. Изградња нових стамбених, пољопривредних и других помоћних зграда и индустријских, занатских и сличних објеката
2. Експлоатација песка и шљунка
3. Копање канала и извођење других земљаних радова осим оних који се изводе у циљу санитарне заштите бунара, резервоара изворишта и других објеката водоснабдевања
4. Депонување отпадних материјала
5. Узгој крупне и ситне стоке
6. употреба ђубрива, пестицида и хербицида
7. Обављање било какве делатности којом се може загадити водоносни слој или изменити квалитет воде у објектима водоснабдевања.

На подручју уже зоне забрањено је, без пратње органа полиције или санитарне или комуналне инспекције, транспортовање течности и материјала или просипање и лагеровање таквих материја (нафта, киселине, отровне материје и др.) које могу опасно да угрозе квалитет подземних вода.

Коришћење земљишта се дозвољава само за сенокосе и за воћке без употребе ђубрива.

Све канале и пропусте који се налазе у простору зоне уже заштите власници тог земљишта морају уредно чистити, односно одржавати у исправном стању.

Ради ефикасне заштите изворишта потребно је довршити и друге објекте попут ободног канала оба изворишта ради заштите од површинских вода из слива који гравитира изворишту као и ободног канала дуж магистралног пута М19 услед евентуалних хаварија и изливања опасних материја са пута у водоносни слој.

У широј зони санитарне заштите забрањена је изградња индустријских и других објеката чије отпадне воде и друге отпадне материје из процеса производње могу загадити извориште, осим објеката посебног значаја за заштиту земље.

Земљиште се може користити у пољопривредне сврхе уз ограничену употребу пестицида и хербицида као и туристичко комерцијалне садржаје.

Појас заштите главних цевовода (изнад 150мм) је по 2,5 м са сваке стране. У овим појасевима заштите није дозвољена изградња објеката, постављање уређаја и вршења дугих радњи које би на било који други начин могле да загаде воду или угрозе стабилност цевовода.

У појасу заштите резервоара дозвољена је изградња помоћних станица за препумпавање воде за насеља и резервоаре виших зона.

Извориште Зеленица у Бањи Ковиљачи

Зона непосредне заштите за извориште "Зеленица" образује се и обухвата следеће катастарске парцеле: 1012, 1013, 1014/1, 1015, 1020, 1021, 1027, 1028, 1031, 1035/1, 1035/2, 1036/1, 1036/2, 1073, 1044, 1050, 1052, 1054, 1056/1, 1056/2, 1056/3, 1056/6, 1057/4, 1059, 1060, 1065, 1067, 1072, 1074, 1075, 1080/1, 1080/2, 1081, 1089/1, 1089/2, 1088/3, 1088/4,



1090/1, 1100, 1100/2, 1101 и 1103.

Зона уже санитарне заштите за извориште “Зеленица” у Бањи Ковиљачи омеђена је границом која иде са јужне стране, северном ивицом старе трасе пута за Мали Зворник. (ул. М. Тита - продужетак од укрштања са новом трасом магистралног пута) парцелом бр. 3107/1 са источне стране од пресека са Циганским потоком који пресеца железничку пругу Рума Зворник, Циганским потоком и новим обилазним - магистралним путем, до укрштања са старим, одакле је граница и почела.

Зона шире санитарне заштите изворишта “Зеленица” у Бањи Ковиљачи обухвата: са северне стране реку Дрину, са источне стране Цигански поток, део улице Маршала Тита до почетка улице Жикице Јовановића, па овом улицом све до катастарске парцеле 1402, са јужне стране до катастарске парцеле 1402 у правој линији до тригометра 160, са западне стране правом линијом која полази од тригометра 160 до крајње западне тачке раскрснице пута Бања Ковиљача-Мали Зворник и заобилазног пута Лозница-Бања Ковиљача.

Земљиште се може користити у пољопривредне сврхе са ограниченом употребом пестицида и хербицида.

Извориште Горње поље-Тубићи Горња Ковиљача

Зона непосредне санитарне заштите изворишта “Горње поље” образује се и обухвата катастарске парцеле у површини од 14 ха. и то: 1579/1, 1579/2, 1580, 1581, 1582, 1583, 1584, 1585, 1586, 1530, 1529/3, 1529/4, 1528, 1527, 1526, 1525/2, 1525/1, 1525/3, 1524, 1523, 1522, 1521, 1520, 1502, 1501, 1500, 1497, 1496, 1484, 1485, 1486, 1491, 1495, 1490, 1482, 1478, 1469/2, 1479, 1487, 1481, 1465/3, 1465/2, 1466/3, 1466/2, 1466/1, 1465/1, 1464/2, 1467/2, 1468/2, 1464/1, 1463, 1462, 1443 и 1442/1.

Зона уже заштите изворишта “Горње поље” обухвата подручје ограничено реком Дрином са севера јужно од Козлуч-

ког навоза и ободним каналом са доње стране пута Лозница-Мали Зворник са јужне стране и коритом Црвеног потока.

Зона шире заштите изворишта “Горње поље” Горња Ковиљача обухвата подручје са севера и северозапада река Дрина, са западне стране “Црвени поток” са јужне стране Гучевске падине изнад пута Лозница-Мали Зворник а које гравитирају сливу према реци Дрини. Предлаже се измена јужне границе шире зоне санитарне заштите изворишта “Горње поље” тако што се иста повећава и обухвата и слив потока Водица до Турског брда. Ово проширење је из разлога да се у тој зони не могу градити објекти који могу загадити подземну воду. На узводној страни се не могу преклапати зоне уже и шире санитарне заштите.

13.3. ЗАШТИТА ГРАДИТЕЉСКОГ НАСЛЕЂА БАЊЕ КОВИЉАЧЕ

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 бање у насељу 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 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 1511.31.07. 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. 115/2005 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.

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, до раскрснице са улицом Филипа Кљајића у правцу запада. Улицом Филипа Кљајића спушта се јужно од парцеле 525/1, заобилазећи је, на којој је изграђен Санаторијум и скреће на запад. Западном страном граница иде ободним парцелама 448/3, до почетка бањског парка, бр. кат. парц. 448 и иде улицом Народног фронта, до раскрснице, односно почетка границе заштите. Површина заштићеног културног добра износи 20ха. Комплекс Бање Ковиљаче је у државној својини, а корис-

ник је Завод за дископатију и посттрауматска стања.

Комплекс Бање Ковиљаче чине Извори лековите воде, вредни и значајни објекти, бањски парк са пратећим садржајима и парк шума на падини Гучева из 19 и 20 века:

- Сумпорно купатило из 1907.год.
- Вила “Ковиљача” из 1907.год.
- Вила “Босна” из 1907.г.
- Хотел “Подриње” објекат из 1910.год. а обновљен 1980.год.
- Управна зграда саграђена 1910.год.
- Хотел “Далмација” саграђена 1920.год.
- Хотел “Херцеговина” саграђена 1920. год.
- Блатно купатило из 1920.год.
- Кур салон из 1932. год.

Парк Бање Ковиљаче је подигнут по узору на класичне европске паркове, у периоду између 1898-1930.год.

За потребе израде Програма плана генералне регулације Бање Ковиљаче, Завод за заштиту споменика културе из Ваљева је израдио елаборат “План заштите и ревитализације градитељског наслеђа” број 401/1-06 од 07.03.2007.год. којим је извршена глобална идентификација зграда са циљем да се валоризује простор и градитељско наслеђе и утврде мере заштите. Идентификоване су **четири зоне заштите**:

I зона - ужа (централна) зона заштите обухвата специфичну просторну културно историјску целину парк са бањским лечилиштем, утврђену за непокретно културно добро, коју опасавалају линеарна урбана форма магистралне улице са севера, пошумљени обронци Гучева са југа, а групације значајних грађевина у простору са источне и западне стране. У овој зони налазе се најзначајније грађевине са историјско уметничким, стилским, архитектонским и амбијенталним вредностима које подлежу третману примене детаљних конзерваторских мера заштите;

II зона - групације здања расутих у простору прстена око парка са западне и источне стране са посебним историјско



уметничким, стилским, архитектонским и амбијенталним вредностима које подлежу третману примене детаљних конзерваторских мера заштите:

III зона - линеарног урбаног карактера обухвата део главне, магистралне улице и њену непосредну околину, у оквиру које су поједине грађевине са историјско - уметничким, стилским, архитектонским и амбијенталним вредностима које подлежу третману примене детаљних конзерваторских мера заштите;

IV зона - шира зона заштите – зона заштићене околине обухвата делове насеља са неправилном (слободном) урбаном матрицом (стихијски попуњен простор), обалу реке Дрине и шумски масив на обронцима Гучева. То је простор контактне зоне непосредно везан за урбане процесе и токове у језгру, за визуелне карактеристике природних вредности, визуелно јединство неизграђеног и изграђеног простора (визуре) као интегрални део амбијента Бање. У овом простору је на првом брежуљку званом Мало Гучево, тридесетих година двадесетог века саграђена је монументална зграда санаторијума за ратну сирочад. На платоу на истакнутој коти Гучева, над Бањом, подигнут је споменик пирамида са костурницом (1927-1929. арх. Г.В. Тодић), у којој су сахрањени посмртни остаци око 3200 српских ратника, као и аустроугарских војника. Ово знаменито место обележава битку на Гучеву вођену у склопу велике битке на Дрини између српске и аустроугарске војске (од 9. септембра до 6. новембра 1914. године).

Овај елаборат је саставни део документације Програма за израду овог урбанистичког плана.

Генерални план Бање Ковиљаче, који је још увек важећи, усвојен је 24.11.1989.године, а објављен у Сл. Листу бр.8 од 30.07.1990. Плански период за који је урађен овај План генералне регулације је 20. година. Обухват плана је целокупна КО. Бање Ковиљаче укупне

површине 1917 ха.

13.3.1 Непокретна културна добра

У оквиру II зоне која подразумева групације здања расутихоко парка са западне и источне стране, евидентирани су следећи објекти:

1. Вила “Катарина”, Парк 2 (раније Партизанска 2)
2. Вила “Иванка”, Парк 4 (касније Партизанска)
3. Зграда дома сироте деце Стаке М. Пејић
4. Хотел “Београд”, (главна и помоћна зграда)
5. Вила “Самокрес”, ул. Лазе Лазаревића 3
6. Вила “Дрина”, ул. Железничка бр.1
7. Вила “Здравље”, ул. Железничка бр.2
8. Вила “Сарајево”, ул. Железничка бр.11
9. Црква светих апостола Петра и Павла
10. Железничко одмаралиште, ул Стевана Синђелића
11. Вила “др. Петровића”, ул Стевана Синђелића бр.1
12. Вила “Гучево”, ул Стевана Синђелића бр.3
13. Вила “Наталија”, ул. Устаничка бр.5
14. Вила “Вељковић” ул. Устаничка бр.1
15. Вила “Даница” (дом Вујића), ул. Народног Фронта бр.54
16. Вила “Емилија”, ул. Војвођанских бригада бр.3
17. Вила “Цер” (Десанка), ул. Војвођанских бригада бр.14А
18. Вила “Анкица”, ул. Војводе Степе бр.2
19. Вила “Рај”, ул. Иве Лоле Рибара бр.2
20. Вила “Бенкара”, ул. Иве Лоле Рибара бр. 55
21. Вила “Србадија”, ул. Првог маја бр. 27
22. Зграда старог Санаторијума “Стражилово” ул. Драгољуба Поповића бр.8
23. Вила “Адибар”, ул. Проте Матеје бр. 3
24. Вила “Банка”, ул. Милована Глишића бр. 3
25. Вила “Сунчица”, ул. Војвођанских бригада бр. 24-26
26. Вила “Драгица” (“Шумарева вила”)



27. Вила “Нови дом” (“Зубарева вила”)
28. Вила “Бојић”
29. Вила “Дара”
30. Вила “Љубав”
31. “Бела Вила”, ул Народног Фронта бр. 74
32. Вила “Негровић” (Вила с контрафорима), ул Народног Фронта бр. 72
33. Вила “Живановић”, ул Народног Фронта бр. 80
34. Вила “Бранко”
35. Вила “Милинка”, ул. Филипа Кљајића бр. 1
36. Две мање виле, ул. Златиборска бр. 8 и бр. 12

Постоје и евидентирани објекти са посебним историјско-уметничким, архитектонским и амбијенталним вредностима у оквиру ИИИ зоне.

1. Вила “Мачва”, ул. Јанка Веселиновића бр. 3 и 5
2. Вила “Бубче”, ул. Јанка Веселиновића бр. 7
3. Вила “Алексић”, ул. Маршала Тита бр. 201
4. Две виле браће Антонић, ул. Маршала Тита бр. 203 и 205
5. Стара вила “Антонић”, ул. Маршала Тита бр. 207
6. Вила “Обреновчанка”, ул. Јанка Веселиновића бр. 1
7. Вила “Загорка”, ул. Маршала Тита бр. 209
8. Вила “Ђурђевића”, ул. Маршала Тита бр. 211
9. Вила “Мађарева”, ул. Маршала Тита бр. 74
10. Вила “Сарина”, ул. З. Машановића бр. 13
11. Стара Железничка станица, Карађорђева бр. 5

У оквиру IV зоне односно шире зоне заштите на брежуљку звани “Мало Гучево” налази се зграда Санаторијум за ратну сирочад.

У циљу очувања интегритета Бање Ковиљаче успостављају се четири зоне заштите. Мере заштите ће се спроводити у три основне зоне и контакт зони. Иден-

тификоване су следеће зоне:

I зона - неопходно је урадити детаљан Програм заштите, ревитализације и уређења простора културних добара

II и III зона - неопходно је урадити Програм заштите, ревитализације и уређења простора

IV зона - зона заштићене околине. Неопходно је чување визура-визуелних карактеристика јединственог изграђеног и неизграђеног простора. Спречава се интензивна изградња. Дозвољена је изградња инфраструктуре и грађевина уз услове службе заштите и промену правила изградње и посебних услова за породичне објекте.

Потребно је ревалоризовати Одлуку о утврђивању старог језгра Бање Ковиљаче за непокретно културно добро утврђивањем граница заштићене околине и природног простора око непокретног културног добра и утврдити услове и мере заштите у том простору као и услове градње у окружењу просторне културно историјске целине.

У целокупном заштићеном простору спровести:

- детаљна геодетска архитектонска конзерваторска урбанистичка снимања и снимања природних вредности и унети их у подлоге и карте као и све податке о подземној и надземној инфраструктури и другим објектима комуналне природе.
- прикупити податке о историјском развоју и фазама градње објеката у простору (архитектонских, техничких, пејзажних и других) користећи литературу и све врсте извора
- израдити техничку документацију затеченог стања свих елемената архитектонске, конструкције и декоративне пластике за све валоризоване објекте појединачно
- обавити конзерваторска испитивања на објектима ради утврђивања свих промена насталих на првобитној архитектури, конструкцији и материјалима

Овакву методологију применити за све врсте објеката на којима се планирају



радови техничке заштите у I, II и III зони.

Неопходно је изградити:

- конзерваторске пројекте обнове и ревитализације
- пројекте санације и конзервације фасада
- пројекти хортикултуре са озелењавањем
- пројекте урбане опреме улица и тротоара
- пројекте јавне и декоративне расвете
- претходно археолошки испитати сваку локацију на којој се предвиђа било каква изградња
- није дозвољена изградња објеката великих габарита
- очување зеленог амбијента и визура.

У II и III зони потребно је сачувати првобитни улични профил улица, спратност на нове јавне објекте се утврђује планским документом по посебним условима док се за индивидуалну градњу спратност ограничава од Пр+1 (приземље, 1.спрат) до Пр+2 (приземље, 2.спрата). Основни фасадни материјал је малтер, као кровни покривач се препоручује цреп на крову који двоводан или четвороводан.

У IV зони

- неопходно је претходно археолошки испитати сваку локацију на којој се предвиђа нека изградња
- на просторима фабрике “Нови дом” предвидети могућност формирања “СПА центра” односно савремених бањских садржаја у простору индустријског погона
- на обали реке Дрине планирати изградњу спортских садржаја отвореног типа и објеката малих габарита за пратеће садржаје (гардеробе).

На подручју Бање Ковиљаче постоје археолошки локалитети:

- Градац
- Римско гробље у Бањи Ковиљачи
- Црквине
- Римско гробље у Горњој Ковиљачи

Мере заштите и услови чувања:

- Археолошки локалитети се не смеју уништавати и на њима вршити неовлашћено пројектовање, ископавање и заоравање (преко 30цм)
- У непосредној близини археолошког локалитета инвестиционе радове спроводити уз повећање мера опреза и присуство и контролу надлежних служби заштите
- Уколико би се током радова наишло на археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавести надлежан Завод за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети
- Забрањује се привремено или трајно депоновање смећа у близини археолошког локалитета
- Дозвољава се инфраструктурно опремање простора археолошких локалитета и његово уређење према посебним условима и стручном мишљењу које доноси надлежни Завод из Ваљева
- Забрањено је вађење и одвожење камена, земље и грађевинског материјала са археолошких локалитета

14.0. МЕРЕ ЗАШТИТЕ 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 не-



гитивних 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 индустрија,обраћај и незадовољавајућа комунална инфраструктура.

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

Просторним планом општине Лозница 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, квалитета и 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

проблем 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.

14.1.1 Мере заштите вода

Снабдевање пијаћом водом

Да би се смањило ризик по здравље становништва снабдевање санитарном водом за пиће планирано је прикључењем на градски цевовод. Због потенцијалног ширења насеља планирано је повећање дистрибутивне мреже. Трасе постојећих цевовода треба повезати са планираним у прстенасту водоводну мрежу, а потребно је предвидети потребан број уличних хидраната.

Фекална канализациона мрежа

Фекална канализациона мрежа планирана је да се прикључи на колектор градске канализационе мреже.

Атмосферска канализациона мрежа

На овом подручју не постоји посебна кишна канализациона мрежа већ се атмосферске воде воде по терену. Тај проблем треба решити.

14.1.2. Мере заштите ваздуха и заштите од буке

У циљу заштите ваздуха од аерозагађења сагоревањем горива у индивидуалним ложиштима за загревање инди-



видуалних стамбених објеката предвиђено је да се исти прикључе на централну насељску котларницу. За нове прикључке на топловодну мрежу треба се обратити у ЈКП. "Топлана" Лозница.

Да би се смањио ниво буке у насељу потребно је формирати заштитне појасеве односно зелене засаде од адекватних биљних врста односно врста које су отпорне на поједине загађујуће материје. Засаде је потребно формирати првенствено дуж саобраћајница, затим према зонама становања где се заштитни појас формира подизањем двоструког дрвореда као и према околним површинама које се користе за пољопривредну производњу.

Зелене засаде је потребно формирати и унутар комплекса уз правилно осмишљавање распореда садње и одговарајући одабир биљних врста у циљу смањења нивоа буке. Ова мера има велики значај јер се у овом случају доприноси развоју туризма и лечења у Бањи Ковиљачи.

14.1.3. Мере заштите земљишта

Присутно је загађење земљишта употребом пестицида и осталих материја које негативно утичу на земљиште па је потребна редовна контрола.

14.1.4. Мере озелењавања

Одговарајуће мере озелењавања имају велики значај за лепоту и привлачност Бање Ковиљаче. Планира се постављање дрвореда уз саобраћајнице, стамбене зоне и објекте, железничку пругу, школу, обданиште, болницу и друге инфраструктурне објекте који могу негативно да утичу на квалитет животне средине. Пре било каквог приступа озелењавању потребно је израдити биоеколошку основу најпре парка, а затим и целог подручја Бање Ковиљаче. Избор зеленила треба усагласити са условима заштите и његовом наменом.

Приликом формирања система зеленила треба поштовати правила уређења бањских места, паркова одређене намене као и других категорија зелених површина. Приликом формирања парковског зеленила највећа пажња се поклања декоративности и разноврсности биљака. Како је у парку у Бањи Ковиљачи присутан велики број разноврсних дрвенастих, жбунастих и зељастих биљака треба обратити пажњу на њихово стање и реаговати у случају болест или штеточина. Поред тога пожељно би било направити реконструкцију читаве парковске површине, а тако и осталих зелених површина ради побољшања како са естетског тако и са еколошког становишта.

14.1.5. Мере управљања отпадом

Као стратешка мера заштите животне средине у циљу правилног одлагања отпада на санитарну депонију, предвиђена је редукција количине комуналног и комерцијалног отпада који се одлаже на депоније и повећање количине која се сакупља у циљу рециклаже, јер је у току доношење и усвајање Регионалног плана управљања отпадом ради имплементације стратешких циљева дефинисаних у Националној стратегији управљања отпадом (2003),

Постојеће депоније би требало на одговарајући начин санирати, штитећи земљиште од даље контаминације. Постоји могућност изградње једне фабрике у Шапцу или више фабрика за рециклажу у односу на врсту отпада и могућих сировина које се добијају прерадом. Потребно је урадити студију о саставу отпада у односу на поједине зоне, претходну студију утицаја на животну средину и студију исплативости да би се створили услови за одређивање броја фабрика за рециклажу и њихову локацију. Могуће локације су у Лозничком пољу, Зајачи, Новом Селу и на граници Драгинца и Доње Бадање.



14.1.6. Мере управљања биодиверзитетом и обновљивим природним ресурсима

Управљање биодиверзитетом се спроводи успостављањем катастра заштите проглашених (уколико постоје) и евидентирањем природних добара од посебног значаја за флору и фауну краја, управљањем обновљивим природним ресурсима (риболовом и пчеларством) контролом броја паса и мачака луталица.

14.1.7. Мере управљања изградом просторних и урбанистичких планова

У урбанистичким плановима потребно је обезбедити: границе грађевинских подручја у насељу са циљем да се обезбеди адекватно коришћење грађевинског земљишта и спрече тенденције екстензивног ширења насеља, физичке и техничке карактеристике система за одвођење и пречишћавање отпадних вода, положај и потребне површине заштитног и рекреативног зеленила на подручју насеља, оптимални просторни размештај основних саобраћајница, вредне објекте природне и градитељске баштине и смернице за њихову заштиту, систем топлификације (гасификације) са утицајем на загађење ваздуха и смернице за предузимање конкретних мера у области комуналне хигијене.

14.1.8. Заштита природе

Према условима Завода за заштиту природе Србије за израду Програма за израду Генералног плана Бање Ковиљаче, констатовано је:

- да на подручју обухваћеном границом нема посебно заштићених природних добара али је део простора заштићен по основу Закона о културним добрима као просторно-културно историјска целина
- да предметни програм у основи обухвата површину са постојећим процентом изграђености, у циљу очувања и унапређе-

ња природних услова средине и других природних богатстава који представљају основни ресурс за експлоатацију простора као бањског лечилишта и развоја бањског туризма, неопходно је предвидети заштиту вода, изворишта лековите воде и тока реке Дрине, валоризацију шумских и осталих зелених површина, спречавање даље могуће деградације природе и простора неопланским ширењем изградње

Овим планом треба обезбедити следеће

- земљишта и водене површине у подручју изворишта бањске воде, као основног природног ресурса, морају у потпуности бити заштићена од намерног или случајног загађења и других утицаја који могу утицати на квалитет и здравствену исправност воде
- у близини изворишта није дозвољена изградња објеката која на било који начин могу да угрозе воду или земљиште а постојећи индустријски објекти за експлоатацију воде, угоститељско-туристички објекти и све остале врсте малопривредних објеката морају обезбедити канализацију и пречишћавање отпадних вода у складу са стандардима
- у непосредној околини изворишта не смеју бити некомпатибилни садржаји, садња траве и растиња плитког корена. Мере одржавања зеленила искључују употребу хемијских средстава и вештачких ђубрива
- обезбедити валоризацију, заштиту и унапређење постојећих зелених површина и формирање одговарајућег процента нових јавних зелених површина, заштитног зеленила
- укључити постојеће шумске површине у систем зеленила на предметном простору. Пошумљавање спровести на еродираним, стрмим, неплодним и нестабилним теренима.
- обала реке Дрине треба да буде проходна и уређена са формираном шеталиштем које ће бити адекватно пејзажно-архитектонски уређено. Планском



садњом зеленила омогућити повезивање планираног и постојећег зеленила у јединствен систем зеленила. Уколико је могуће и потребно, регулисати делове корита реке Дрине употребом природних материјала (камена) а антиерозивну заштиту остварити садњом аутохтоне вегетације

- у насељу са одредбама Закона о бањама неопходно је обезбедити одговарајућу инфраструктуру, комуналне и друге објекте (водовод, канализацију, саобраћај, ТТ и електро објекте) који ће омогућити развој насеља као бања са туристичким и рекреативним садржајима
- посебну пажњу посветити планирању зеленила у склопу са објектима за индивидуално становање
- за све врсте објеката обезбедити довољан број паркинг места у оквиру сваке појединачне локације, како би се избегло паркирање на зеленим површинама
- изградња комплетне комуналне инфраструктуре а посебно оне за одвођење отпадних и фекалних вода, треба да буде планирана на основу услова надлежних комуналних организација
- омогућити каблирање инфраструктуре тако да не угрожава постојеће вредне природне елементе
- чврст отпад скупљати само на водонепропусним површинама. Трајно одлагање отпада обезбедити на санитарним депонијама изван шире зоне изворишта вода
- на подручју без канализационе мреже за прикупљање отпадних вода користити непропусне септичке јаме
- у пољопривредној производњи, уколико постоји лоцирана у широј зони бањског водоизворишта није дозвољена употреба пестицида, хебрицида и вештачког ђубрива
- посебну пажњу посветити уређењу заштитног појаса уз магистрални пут М-4 и пругу Зворник-Лозница подизањем заштитног зеленила које ће умањити негативан утицај саобраћаја

14.1.9. Мере заштите од елементарних непогода

На местима где већ постоје клизишта потребно је урадити Пројекат санације клизишта, односно извести неопходне радове на санацији.

Изградња је могућа након стабилизације клизишта.

При градњи објекти са различитим дубинама фундација морају имати каскадне темеље а темељи морају имати хоризонталне сеизмичке серклаже.

У складу са Водопривредним условима за израду Генералног плана, ЈВП "Србијаводе", ВПЦ "Сава" Београд који су саставни део документације плана, неопходно је код регулисаних корита водотока и канала, придржавати се следећих критеријума:

- на деловима регулисаних деоница водотока или потока са насипима, са обе стране корита оставити појасеве ширине од минимум 5,0 м од брањених ножица насипа, за потребе прилаза и инспекцијских стаза, на којима се не сме ништа градити
- на деловима регулисаних деоница водотокови без насипа и мелиорационих канала са обе стране корита потребно је такође оставити резервне појасеве минималне ширине од 5,0 м од горњих ивица протицајног профила, за исте потребе, на којима се не сме ништа градити

Код траса нерегулисаних делова водотокова у зонама грађевинског реона, због непознавања и неизучености водног режима, не планирати и не дозволити изградњу никаквих објеката у зонама речних долина, без претходно обезбеђених хидролошко-хидрауличких подлога и прорачуна.

Код укрштања инфраструктурних објеката са водотоцима, морају се испоштовати следећи принципи и критеријуми:

- код подземних укрштања-укопавања истих, све објекте водити кроз заштитне



цеви тако да градња ивица заштитних цеви мора бити минимум 1,5 м испод нивелете дна нерегулисаних као и на мин. 0,80-1,00 м испод нивелете дна регулисаних корита на местима прелаза

- у зонама нерегулисаних водотока трасе, ове објекте пројектовати што је могуће даље од горњих ивица природних протицајних профила уз доследну примену потребних техничких мера за очување како ових објеката тако и стабилности корита водотока

- нивелете планираних мостова, пропуста и прелаза преко водотока, морају бити тако одређене да доња ивица конструкције ових објеката имају потребну сигурносну висину-зазор изнад нивоа меродавних рачунских великих вода за прописно надвишење у складу са за то важећим прописима

У планираној индустријској зони Бање Ковиљаче и околних насеља, зависно од планираних индустријских објеката и врста делатности, за испуст индустријски употребљених вода у градски канализациони колектор или најближи природни реципијент, пре испуштања истих обавезно предвидети за то потребне предтретмане.

Посебну пажњу посветити комплексима са резервоарима за складиштење нафте и нафтних деривата где се морају испоштовати сви законски нормативи при складиштењу и дистрибуцији истих у циљу спречавања загађења површинских и подземних вода.

Коришћење водног земљишта

Земљиште дуж водотока, може се користити само на начин којим се у целини не ремети водни режим и не угрожава спровођење одбране од поплаве и заштите од великих вода.

Водно земљиште може се користити без водопривредне сагласности, само као пашњак, ливада и ораница уз сагласност ЈВП "Србијаводе".

У оквиру обављања осталих актив-

ности, недозвољено је и недопустиво смањивати и затварати протицајни профил водотока због повећања поседа грађевинског земљишта.

У складу са хидрометеоролошким условима које је издао Републички хидрометеоролошки завод из Београда (од 23.8.2006.год.), а који су саставни део документације Програма, услови су следећи:

- При изради пројеката за испуштање отпадних вода узети су у обзир да је крајни реципијент река Дрина која је према уредби о категоризацији водотока и класификације вода сврстана у II класу
- Са аспекта квалитета ваздуха, потребно је у оквиру пројектне документације израдити студију утицаја предвиђених радова и касније експлоатације предметног објекта на животну средину (на основу Закона о заштити животне средине и Закона о процени утицаја на животну средину, Сл. Гласник РС бр. 135/2004)
- Изградња нових објеката на одстојању мањем од 100 м од противградних станица Сектора одбране од града могућа је само по обезбеђењу посебне сагласности и мишљења РХМЗ Србије
- За пројектовање у приобаљу реке Дрине треба користити податке о нивоима и протицајима за хидролошку станицу Радаљ
- На територији општине Лозница у оквиру Система одбране од града изграђене су 23 противградне станице

14.1.10. Превентивне мере заштите у смислу сеизмичности

Превентивне мере подразумевају:

- Поштовање степена сеизмичности од VIII° МКС приликом пројектовања, извођења или реконструкције објеката и свих других услова дефинисаних геолошким условима
- Поштовање регулације саобраћајница и међусобне удаљености објеката
- Обезбеђење оних грађевина чија је фун-



кција нарочито важна у периоду после евентуалне катастрофе

14.1.11. Превентивне мере заштите од ветра

Превентивне мере подразумевају:

- Грађевинско техничке мере које треба примењивати код изградње објеката у односу на дату ружу ветрова
- Забрана сече шумског земљишта и других зелених површина са високим растивом у оквиру граница обухвата

14.1.12. Превентивне мере заштите од пожара

Мере заштите од пожара обезбедити кроз димензионисање водоводне мреже, елементима грађења објеката и саобраћајница и осталим елементима у складу са законским прописима.

Са аспекта заштите од пожара као превентива предвиђена је заштита окружења објеката слободним и зеленим површинама као мера која треба да онемогући лако и брзо преношење пожара са једног објекта на други.

14.2. ЗАШТИТА ВАЗДУХА

Загађујуће материје у ваздуху знатно утичу на опште стање животне средине и као непожељне супстанце представљају потенцијалне узрочнике на стање живог света у целини.

У овом подручју постоји програм праћења квалитета ваздуха према коме се систематски врши испитивање квалитета и степена загађености ваздуха, преко мерења емисије загађујућих материја. Мерења врши Завод за заштиту здравља из Шапца, хигијенско-епидемиолошка служба Лозница. Такође на три мерна места мерена је емисија загађујућих материја коју је у претходном периоду вршила "Зорка-Развој и инжењеринг" из Шапца.

Један од извора загађења је саобраћај дуж насељских саобраћајница.

Главни узрочник емисије штетних гасова, буке и прашине је друмски транспорт од кога потиче 90% свих емисија угљенмоксида, 50% емисије оксида азота, 40% емисије угљоводоника, 50% емисије олова, 80% емисије бензена, 15% емисије угљендиоксида, 10% сумпордиоксида.

Поред ових извора загађења који се налазе у оквиру самог насеља Бање Ковиљаче, услед близине индустријске зоне "Вискоза" постоји опасност од загађења ваздуха из окружења као и последица праваца кретања и интензитета ваздушних струјања. Пошто погони "Вискозе" тренутно не раде, остаје стални и нерешиви проблем депоније отпадних материјала, а она такође представља и физичку баријеру за спајање Бање Ковиљаче са градом.

У оквиру планова нижег реда за путеве, сабирне улице обезбедити заштитне појасеве и друге мере заштите на основу процене утицаја саобраћаја на животну средину.

Реализација програма гасификације (реализован око 70%) обезбедиће смањење емисије из индивидуалних ложишта.

У циљу заштите ваздуха од аеро-загађења сагоревањем горива у индивидуалним ложиштима за загревање индивидуалних стамбених објеката предвиђено је да се исто прикључе на централну насељску котларницу.

14.3. ЗАШТИТА ЗЕМЉИШТА

О загађености земљишта на самом локалитету и у непосредном окружењу нема података, јер не постоји систематско праћење и истраживање.

Загађивање земљишта је последица различитог антропогеног деловања тако да је угрожено грађевинско, пољопривредно и шумско земљиште. На простору који се налази у обухвату предметног плана ради се делом о грађевинском и путном земљишту а делом о земљишту које се већ дужи низ година користи у по-



љопривредне сврхе где се користе вештачка ђубрива и средства за заштиту биља.

Специфичан облик угрожавања земљишта је непланска изградња објекта. Угрожени простор представља сам град Лозница, а самим тим и Бања Ковиљача. Последица је интензиван утицај на природно-еколошке вредности простора чиме се умањује његова биолошка и естетска вредност.

Такође је присутно и пољопривредно загађивање неадекватном употребом минералних ђубрива, пестицида и других агрохемијских средстава што представља проблем с обзиром на њихову постојаност у природним условима. Посебан интерес општине је очување земљишта које се одликује високим пољопривредним вредностима.

Присутно је загађење земљишта употребом пестицида и осталих материја које негативно утичу на земљиште.

Управљање заштитом земљишта треба да се врши кроз:

- обављање континуираног мониторинга земљишта
- извршену калцификацију земљишта
- постојање адекватног и савременог система за наводњавање
- заштитом земљишта од поплава
- укрупнавањем пољопривредних површина
- едукацијом пољопривредних произвођача
- стимулисањем пољопривредних произвођача путем прихватљивог кредитирања

14.4. ЗАШТИТА ВОДА

Основни узрок загађивања вода представља упуштање непречишћених отпадних вода у реципијенте. Извори загађења вода локализовани су на подручју насеља и привредних објеката. У оквиру насеља примарно загађивање вода везано је за продукцију отпадних вода из домаћинства (фекалне и санитарне) и по-

љопривредних активности. Дренирање околног терена као и саме локације предметног плана врши Дубоки поток. Квалитет вода Дубоког потока не утврђује се. Квалитет вода у водотоковима овог подручја се утврђује само за воде реке Дрине у равномерним временским циклусима. Квалитет вода Дрине (станице Љубовија-узводно и Лешница-низводно) одговара другој односно трећој класи вода што није у складу са нормативно захтевним стање(друга класа) за воде Дрине.

Поред биохемијских анализа у водама реке Дрине утврђују се и специфичне загађујуће материје пре свега пестициди и тешки метали.

Загађење се рефлектује не само на квалитет односно прописану класу вода Дрине, него и на квалитет подземних вода. Загађење подземних вода је пре свега последица примене минералних ђубрива, пестицида и хербицида у пољопривреди, затим процеђивање са неуређених дивљих депонија отпада и неадекватног третмана септичких јама.

Земљиште и водене површине у подручју заштите изворишта водоснабдевања, у складу са чл. 45 Закона о водама, морају бити заштићена од намерног или случајног загађивања и других утицаја који могу деловати неповољно на издашност изворишта и здравствену исправност воде.

У циљу очувања и одрживог коришћења постојећих водних потенцијала треба приступити изради Стратегије коришћења водних потенцијала на територији општине. Овим начином коришћења усаглашавају се потребе грађана са могућностима продукције здраве пијаће воде не нарушавајући основне услове средине.

Проблем испуштања непречишћених отпадних вода директно у реке и канале, биће решен пречишћавањем отпадних вода у Лозници, и планом каналисања отпадних вода у циљу заштите изворишта Зеленица.

Потребно је забранити свако испу-



штање отпадних и фекалних вода у сталне водотоке, без претходног пречишћавања, спровести стални надзор над индустријским (привредним) објектима у зонама заштите око испуштања опасних материја у земљиште и водотоке. Међу те објекте спадају и: аутобуске гараже, аутомеханичарске и вулканизерске радионице, магацини, стоваришта, бензинске пумпе, живинарске и сточарске фарме, стругаре и постројења за прераду дрвета, угоститељски објекти са већом френквенцијом људи.

Управљање и газдовање водама треба да обухвата планирање дугорочног развоја коришћења вода и водотока, уређење вода и водотока и заштита од поплава, заштита вода у оквиру заштите животне средине, мере планске штедне воде, дефинисање правне заштите вода.

У току 2009 године урађен је Елаборат о резервама минералних вода изворишта Бање Ковиљаче за потребе Специјалне болнице за рехабилитацију. Потребно је посебним елаборатима утврдити а затим и конкретним одлукама одредити зоне заштите изворишта термоминералних вода које до тренутка доношења плана нису одређене. Детаљније о термоминералним водама је дато у Извештају о стратешкој процени утицаја на животну средину Плана генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача.

14.5. ЗАШТИТА ОД БУКЕ

Проблеми везани за буку су заступљени у већој мери, а детаљнији подаци не постоје јер се до сада нису спроводила одговарајућа мерења буке у бањској средини.

Простор који је обухваћен предметним планом пресеца насељска саобраћајница и железничка пруга, те је логично очекивати да су бука и вибрације појачани, а да је просечни ниво буке који се може очекивати изнад дозвољених

вредности.

Бука не делује само на орган чула слуха, већ и на нервни систем, а преко тога утиче и на крвне судове и многе друге органе на којима изазива промене и функционалне сметње. Штетност буке је у функцији њеног спектра и њеног трајања. Тако на пример бука одређеног интензитета постаје штетна ако трајање излагању премаши изванредан број сати дневно, затим дисконтинуална бука је подношљивија од континуалне и сл.

Да би се смањило ниво буке у насељу, потребно је формирати заштитне појасеве односно зелене засаде од адекватних биљних врста односно врста које су отпорне на поједине загађујуће материје.

Засаде формирати првенствено дуж саобраћајница затим према зонама становања где се заштитни појас формира подизањем двоструког дрвореда као и према околним површинама где се користе за пољопривредну производњу.

Зелене засаде је потребно формирати и унутар комплекса уз правилно осмишљавање распореда садње и одговарајући одабир биљних врста у циљу смањења нивоа буке. Решење обилазног пута за транзитни саобраћај има велики значај и допринос за развој туризма, лечење и уопште пријатности за живот и одмор.

15.0 ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗА ОБЕЗБЕЂЕЊЕ НЕСМЕТНОГ КРЕТАЊА ДЕЦЕ, СТАРИХ, ХЕНДИКЕПИРАНИХ И ИНВАЛИДНИХ ЛИЦА

Приликом сачињавања документације детаљне урбанистичке разраде односно приликом пројектовања јавних, саобраћајних и пешачких површина као што су: тротоари, пешачке стазе, пешачки прилази, стајалишта јавног превоза, прилази објектима, паркинзи, комуникације (вертикалне и хоризонталне) у јавним и стамбеним објектима, морају се остварити услови за несметано кретање деце,



старих, инвалидних и хендикепираних лица по одредбама Правилника о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, инвалидних и хендикепираних лица (Сл.гласник РС бр. 18/97), као и осталим важећим прописима и стандардима који дефинишу ову област.

16.0. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД РАТНИХ РАЗАРАЊА И ОБЕЗБЕЂЕЊА ПОТРЕБА ОДБРАНЕ ЗЕМЉЕ

Министарство одбране, Сектор за грађевинско-урбанистичку делатност, Управа за уређење простора и инфраструктуру одбране је утврдило услове и захтеве за прилагођавање урбанистичког плана потребама одбране земље. Условљено је да треба спровести следеће посебне услове приликом израде плана:

- Границом Плана генералне регулације обухваћен је војни комплекс "Пауље" са зоном просторне заштите величине 650 м. Наведени комплекс се предаје у надлежност Министарства унутрашњих послова
- У плану дефинисати обавезу изградње двоаменских склоништа допунске заштите отпорности од 50-100 кРа у границама централног дела Бање Ковилгаче у складу са важећим техничким прописима и нормативима за склоништа
- Посебну пажњу посветити дефинисању услова за изградњу грађевинских објеката према потребном нивоу сеизмичности, ширинама саобраћајница и алтернативним саобраћајним правцима за прилаз интервентних јединица за спасавање, могућностима прилаза објектима у фази спасавања затрпаних, прилаза местима и објектима за водоснабдевање ватрогасних јединица, обавештавања и узбуњивања становништва

Превоз специфичних терета

Превоз специфичних терета захтева примену посебних мера да би превоз

био безбедан. За транспорт се морају користити специјална возила у зависности да ли се возе вангабаритни или опасни терети.

Опасни терети захтевају спровођење одређених мера собзиром да могу да проузрокују повреде људи, оштећења или уништења возила, путева и путних објеката.

Описани терети могу бити у различитом степену опасности по околину:

- експлозивне материје (барут, динамит)
- лакозапаљив материјал
- отровне материје
- нагризајући материјал (киселине)
- сабијени и запаљиви гасови
- радиоактивне материје

17.0. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

Новим Законом о планирању и изградњи прецизно су дефинисани најважнији појмови унапређења енергетске ефикасности и енергетских својстава објеката, односно то се односи на:

- смањење потрошње свих врста енергије, уштеду енергије и обезбеђење одрживе градње применом техничких мера, стандарда и услова пројектовања, планирања и изградње објекта
- стварно потрошену или оцењену количину енергије која задовољава различите потребе које су у вези са стандардизованим коришћењем објекта (то укључује грејање, припрему топле воде, хлађење, вентилацију и осветљење)

Сагласност нашој националној стратегији, један од пет основних приоритета је рационална употреба квалитетних енергената и повећање енергетске ефикасности у производњи, дистрибуцији и коришћењу енергије од крајних корисника услуга.

Ако је енергија потребна за грејање, припрему топле воде, вентилацију и климатизацију објекта као и унутрашњу расвету у дозвољеним границама објекат се оцењује као енергетски ефикасан.



Нови закон је предвидео енергетско сертификавање зграда. Енергетски сертификат зграде мора да садржи референтне вредности како би се потрошачима омогућила енергетских својстава зграде као и препоруке за економски повољно побољшање енергетских својстава зграде. Енергетска ефикасност објекта постаје његова битна предност на тржишту некретнина. Мера постигнуте ефикасности сертификаује се атестом на основу прописаних и остварених вредности термичке заштите објекта и утрошене енергије за грејање и остале потребе зависно од намене. Кључни показатељ је годишња потрошња енергије сведена на површину стамбеног објекта. Битан енергетски параметар су облик и оријентација објекта који одређују његову меру изложености спољашњим климатским утицајима (температура, ветар, влага, сунчево зрачење).

Избором одговарајућег облика, оријентације и положаја објекта као и одговарајућим избором конструктивних и заштитних материјала, може се постаћи енергетска повољност објекта.

Енергетска ефикасност се постиже и коришћењем ефикасних система грејања, вентилације, климатизације, припреме топле воде и расвете, укључујући и коришћење отпадне топлоте и обновљених извора енергије колико је то могуће.

18.0. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

18.1. ТИПИЧНЕ НАСЕЉСКЕ ЦЕЛИНЕ И ПРОСТОРНИ СИСТЕМИ

По дефиницији, типичне насељске целине представљају насељене зоне које се издвајају по карактеристичном типу изграђености, специфичној урбаној матрици, по уређењу или неким другим критеријумима. Сви изграђени делови насеља са општом наменом (становање, централни садржаји, друштвени стандард, комерцијални садржаји, трговина, угоститељство и сл.) припадају неком типу насељске целине. Затворени просторни системи су најчешће радне зоне и комплекси: производно-технолошке зоне, комплекси и објекти посебне намене, инфраструктурни и јавни комунални објекти и коридори. У отворене просторне системе спадају пољопривредно земљиште, шуме, заштитни зелени појасеви, приобалне и водене површине и сл.

На основу одабраних карактеристика, на простору Бање Ковиљаче се може издвојити 17 типичних насељских целина, односно просторних система (затворених и отворених), на простору обухваћеном катастарском општином површине од 1.917 ha.

У табели је дат општи преглед карактеристика типичних насељских целина, затворених и отворених просторних система:



Типичне насељске целине, просторни системи и просторне целине	дефиниција	положај	морфологија терена	дистрибуција	обликовност	власништво	преовлађујући садржаји	урбанитет	комуникације	развојни потенцијал смернице урбанистичке интервенције
ПС1 комплекс бањског парка са бањским лечилиштем у ужој зони главног центра насеља	-зона непосредне и уже заштите бањско-лечилишне зоне	-ужи центар	-раван терен са прелазом у стрм и брдовит	-груписаност у објекте павилонског типа	-слободностојећи објекти под заштитом као споменици културе -велике уређене слободне површине, паркови	-државно	-туристичко-гоститељски	-амбијентална целина	-приступ из главне улице -мрежа пешачких комуникација -регионални пут Р269	-очување, промоција и заштита културне баштине -развој и активација садржаја у циљу промоције туризма -развој инфраструктурне мреже -очување и уређење зелених површина
ТНЦ2 ужа зона главног центра насеља	-зона главног центра насеља	-ужи центар	-раван терен	-дисперзна изграђеност -неизграђеност простора	-неформирани блокови -слободностојећи објекти у низу -мале, средње и велике величине блокова, објеката и парцела -индустријски објекти -велике слободне површине	-физичко и правно лице	-станованье -друштвени стандард -комерцијални садржаји -производно занатство и услуге -индустрија -комунални садржаји -спорт и рекреација	-линеарни тип изградње уз коридоре -амбијентална целина/улаз у бањско лечилиште	-главна бањска улица-Улица Маршала Тита -железнички коридор Шабац-М.Зворник -регионални пут Р269	-развој и активација центра и централних садржаја -формирање одговарајуће блоковске урбане матрице и саобраћајне мреже -дислокација нецентралних садржаја на периферију -развој вишепородичног становања у центру -развој пословних и туристичких потенцијала центра -планови неизграђених делова центра
ПС3 зона заштите комуналног изворишта водоснабдевања "Зеленица"	-зона заштите водозахвата	-шири центар и периферија	-раван терен	-уз главну бањску улицу Маршала Тита постоји неколико илегално изграђених стамб. објектата	-слободностојећи објекти -неуређене слободне површине	-приватно	-водозахват -индивидуално становање	-простор је махом неизграђен због услова да је у зони водозахвата строго забрањена изградња	-магистрални пут М4 -железнички коридор Шабац-М.Зворник -главна Улица Маршала Тита -река Дрина	-очување и заштита зоне водозахвата -процена обухвата под водозахватом -алтернативно озелењавање (парковске, зелене површине и сл.) у циљу стварање "зелене зоне" намењене спорту и рекреацији становништва насеља
ПС4 зона заштите комуналног изворишта водоснабдевања "Торње поље-Тубићи"										
ТНЦ5 шира зона главног центра насеља уз коридор М4	-зона коридора М4	-шири центар	-раван терен	-неизграђен простор са местично изграђеним производним објектима уз коридор	-слободностојећи објекти већих површина -парцеле великих површина	-приватно -јавно/ коридор	-примарна пољопривредна производња -секундарна и терцијарна производња -саобраћај -станованье у мањем обиму	-неизграђен простор -саобраћајни коридор од велике важности	-магистрални пут М4 -железнички коридор Шабац-М.Зворник	-саобраћајно повезивање са коридором М4 -развој ширег центра и нових стамбено-пословних зона у неискоришћеним просторима
ПС6 производна зона	-западна индустријска производна зона	-периферија	-раван терен	-неиздиференциран начин изградње	-слободностојећи објекти /магацини и складишта -парцеле великих површина	-јавно -приватно	-производња индустрија -производно занатство	-нехомогеност -изградња радне зоне од већег значаја без свеобухватног планирања	-Улица Маршала Тита -железнички коридор Шабац-М.Зворник	-потенцијал за развој мање индустријске зоне -ради развоја производног сектора у насељу и дефинисања начина изградње у зони
ТНЦ7 зона становања средњих густина у широј зони главног центра насеља -Илиха	-зона једнопород. становања Илиха	-ужи и шири центар	-раван терен	-делимично завршено формирање блокова и урбане матрице -тенденција за груписаношћу у правилну урбанизовану стамбену структуру у складу са већ утврђеним распоредом објектата	-станованье са окупицизмом између руралног и урбаног типа -слободностојећи објекти -парцеле адекватне за развој становања али велики број парцела нису грађевинске и припадају руралном типу	-приватно	-станованье делатности у мањем обиму	-стамбена целина	-Улица Маршала Тита -полупразнија мрежа стамбених улица	-развој становања у правцу урбаног модела -могућност за изградњу вишепородичног становања мањих и средњих густина
ТНЦ8 зона становања средњих густина у широј зони главног центра насеља -зона урбаних вила исток	-зона једнопород. становања средњег и високог стандарда (у оквиру зоне шире заштите)	-шири центар и периферија	-брдовит терен -стрм терен	-стамбени склопови настали у зависности од конфигурације терена -местимични објекти под заштитом интегрисани у блок	-слободностојећи објекти -модел урбане виле доминантан -парцеле намењене стамб. изградњи	-приватно	-индивидуално становање вишег стандарда -конфесија	-стамбена целина	-регионални пут Р269 -мрежа стамб. улица	-развој становања типа урбаних вила -постојећи урбанитет као урбанистички норматив -развој туристичких потенцијала, афирмација и очување објектата под заштитом
ТНЦ9 зона становања средњих густина у широј зони главног центра насеља -зона урбаних вила запад	-зона једнопород. становања средњег и високог стандарда (у оквиру зоне шире заштите)	-шири центар и периферија	-раван и полубрдовит терен	-објекти и улична мрежа прате конфигурацију терена -формирана стамбена структура	-слободностојећи објекти -преовлађује модел урбане виле -мање парцеле намењене стамб. изградњи -веће парцеле намењене објектима друшт. стандарда	-приватно -јавно	-индивидуално становање средњег и вишег стандарда -друштвени стандард	-целина са развијеном стамбеном структуром	-мрежа стамбених улица -Улица Маршала Тита	-ренално, ексклузивно становање, становање високог стандарда типа "вила" -тенденција ка развоју и проширењу централних и друштвених функција у склопу развијене стамбене структуре



ТНЦ10 зона ниских густина становања у руралном подручју –Горња Ковиљача	-зона руралног становања	-периферија	-брдовит терен	-рурална диспозиција -спонтани развој уз локалну путну и инфраструктур- ну мрежу	-слободностојећи објекти са мањом окућницом рурал. типа -ограниченост развијних могућно- сти тереном	-приватно	-индивидуал- но становање руралног типа -пољоприв- редна производња малог обима -друштвени стандард малог обима	-целина са развијеном стамбеном и структуром друштеног стандарда	-магистрални пут М4 -слабо развијена мрежа локалних путева (само једна главни) због непри- ступачног терена	-тежња ка развоју секун- дарног центра на ширем простору Горње Ковиљаче, омогућиће адекватан развој домаћинства -због немогућности базирања на пољопривреди, оријентација на туристичке активности и сеоски туризам (близина реке) -развој стационог, транзитног и викенд туризма -развој друштвеног стандарда у датом подручју -решавање непланских грађених делова насеља, на неприступачном терену, и неадекватно решеним при- ступом са магистралног пута
ТНЦ11 зона ниских густина становања у руралном подручју – зона 'Ауто кампа' у Горњој Ковиљачи	-зона становања уз „ауто камп“	-периферија	-раван терен	-неплански изграђен про- стор уз маги- стрални пут и реку Дрину	-слободностојећи објекти мањег обима, понегде са мањом окућницом -прилагођене пољопривредне парцеле	-приватно	-индивидуал- но становање руралног типа -викенд становање -пољоприв- реда	-целина са изузетним природним амбијен- талним карактери- стикама -плански неразвијена структура	-магистрални пут М4 -слабо развијена мрежа локалних путева (наслеђена структура руралног типа)	
ТНЦ12 зона ниских густина становања у руралном подручју- зона мешаног једнопородичног и викенд стан. у Горњој Ковиљачи	-зона викенд становања	-периферија	-брдовит терен	-неплански изграђен про- стор уз маги- стрални пут -изузетно неприступачан терен -неадекватан приступ	-слободностојећи објекти мањег обима, понегде са мањом окућницом -парцеле мање по величини	-приватно	-мешовито викенд и индивидуално становање руралног типа	-неплански грађена структура -грађење у не- адекватним условима	-магистрални пут М4 -мрежа локалних путева са неадекватним нагибом	
ТНЦ13 зона једнопоро- дичног становања ниских густина изван главног цен- тра насеља	-зона индиви- дуалног ста- новања на периферији -Градац, Пауље, зона изнад бањ- ског парка ка Гучеву	-периферија	-брдовит терен -стрм терен	-нема чврсте матрице	-слободностојећи објекти са окућни- цом на прелазу у пољопривредно и шумско подручје	-приватно	-индивидуал- но становање са окућницом (Пауље) - индивидуал- но становање са пољоприв- редним делатностима (Градац)	-рурални тип	-Улица Маршала Тита -регионални пут Р269 -неразвијена локална мрежа (у лошем стању)	-развој инфраструктуре и мреже локалних путева -одређивање планских елемената за развој подручја руралног типа -развој сеоског туризма у зони на прелазу у планинско подручје -развој производње, нарочито воћарства, пчеларства, лековитог биља и сл.
ТНЦ14 зона је- днопородичног и викенд становања ниских густина, туризма, комплекса пољопривреде и сточарства у планинском подручју Гучево	-становање планинског типа	-периферија	-брдовит и непри- ступачан терен	-објекти на неприступач- ном терену	-местимично изграђени објекти прилагођени пла- нинском окружењу	-јавно -приватно	-индивидуал- но становање са пољоприв- редним делатностима (старосе- деоци) -туристичко- угоститељски садржаји у повоју -шума -пољоприв- реда	-планински тип	-регионални пут Р269 -неразвијена локална мрежа (у лошем стању)	-акцент на развоју планин- ско туризма и проширењу бањске понуде на планинско подручје „ваздушна бања“ -планински туризам -сеоски туризам као развојни потенцијал
ПС15 шуме у планинском подручју Гучево	-планина Гучево	-шумски појас	-брдовит и непри- ступачан терен	/	/	-“Србија шуме“	-шума -водотоци	/	-регионални пут Р269	-очување шумског појаса -развој спорта и рекреације -изградња адекватне мреже путева и пешачких алпини- стичких стаза -изградња планинарских домића
ПЦ16 знаменито место са споменичким обележјем	-споменик погинулима у 1. св. рату	-у близини врха	-заравњен терен на Гучеву	/	-скулпторални квалитети	-јавно	-споменичко обележје -шума	-споменичка целина под заштитом	-регионални пут Р269 -пут Лозница-Тршић-Зајача	-заштита, едукативни карактер, промоција и туристички потенцијал историјског споменика -развој споменичког места у склопу развоја туристичке мреже -фокална тачка-туристичка визура на простор Подриња и Бање Ковиљаче
ПС17 приобање реке Дрине	-река Дрина	-приобални појас	-равничар- ско подручје -природни амбијент	/	/	-јавно -приватно	-водотоци -пољоприв- реда	-природни амбијент	-магистрални пут М4 -водени ток Дрине	-очување природе и приро- дног амбијента реке Дрине, развој туризма и природних потенцијала без нарушавања природне равнотеже -развој спорта/спортски риболов



18.2. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

УВОДНО РАЗМАТРАЊЕ	<p>Правилма грађења дефинисани су услови и елементи урбанистичке регулације у процесу имплементације урбанистичког плана. Сва правила која су дефинисана у наредним поглављима, дата су као максималне могућности, док се конкретни услови за изградњу дефинишу на основу садејства свих параметара заједно. На основу типа изграђености и планираних садржаја, на простору обухвата плана дефинисано је 17 типичних насељских целина, просторних система и просторних целина. Оне су сврстане према положају у насељу тако да припадају ужој, широј зони главног центра насеља, изван су главног центра насеља или се налазе у руралном тј. планинском подручју.</p> <p>Ужу зону главног центра насеља чине Просторни систем 1 (Комплекс бањског парка са бањским лечилиштем) и Типична насељска целина 2. Широј зони главног центра насеља припадају Типична насељска целина 5 (уз коридор М4), Типична насељска целина 7 (зона становања средњих густина Илица), Типична насељска целина 8 и 9 (зона становања средњих густина, зона урбаних вила).</p> <p>Изван главног центра насеља се налази Типична насељска целина 13 (зона ниских густина становања).</p> <p>У руралном подручју, ван главног центра насеља, се налазе Типична насељска целина 10,11 и 12 (зона ниских густина становања).</p> <p>У планинском подручју, ван главног центра насеља, се налази Типична насељска целина 14 (зона ниских густина становања, туризма, пољопривреде и сточарства).</p> <p>Просторни системи 3 и 4 су посебно издвојени као зоне заштите комуналног изворишта водоснабдевања „Зеленица“ и „Горње поље-Тубићи“.</p> <p>Просторни систем 6 је одређен као производна зона.</p> <p>Просторни систем 15 чине шуме у планинском подручју Гучево.</p> <p>Просторна целина 16 је знаменито место са споменичким обележјем које се налази на Гучево.</p> <p>Просторни систем 17 представља приобаље реке Дрине.</p> <p>Напомена: Уколико је нека парцела у грађевинском подручју, а не налази се ни у једној од дефинисаних типичних насељских целина или просторних система, правила грађења ће јој се доделити према правилма грађења из њој најближе типичне насељске целине или просторног система, а према намени планираној на датом простору.</p>
НАМЕНА	<p>У оквиру сваке типичне целине и просторног система дефинисане су намене које се могу обављати на појединачним парцелама и објектима. Правила организације простора дефинисана су кроз заступљеност и интензитет коришћења простора у оквиру одређене функције. Тако се могу разликовати претежна намена, допунска намена и пратећа намена као функције планиране на неком простору.</p> <p>Претежна намена се дефинише као активност тј. намена која претежно учествује у организацији простора и која мора бити заступљена најмање 50% у блоку или целини. Ради реализације већег броја интереса претежна намена може имати и допунску намену која, по потреби, може допуњавати претежну намену (уколико су компатибилни садржаји) или је у потпуности заменити. У случају да је претежна намена замењена планираним допунским садржајима, треба водити рачуна о заступљености претежне намене у оквиру блока или целине (мин.50%) како би се очувао планирани карактер простора (блока или целине) дефинисан доминантном претежном наменом. Парцеле код којих је дефинисана претежна намена: пољопривредна производња, шуме или неки облик зеленила представљају изузетак од овог правила, те у тим случајевима допунска намена не може заменити претежну намену, већ допунски садржаји допуњују претежну намену.</p> <p>Пратећи садржаји су пратеће активности уз претежну намену и не могу је заменити (нису алтернативна намена), већ служе да садржајно обогате планиране активности и допринесу што већој функционалности и разноликости садржаја. Пратећи садржаји треба да су усклађени са претежном наменом, уз минималне негативне ефекте у будућој експлоатацији простора.</p>
ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЈАВНЕ ПРОСТОРЕ	<p>Јавни градски или урбани простор дефинисан је регулационим линијама блокова који га окружују и чине га отворени простор и елементи физичких структура блокова (објекти на парцелама уз регулациону линију).</p> <p>Јавни градски простори су тргови, паркови, скверови, улична раскршћа, саобраћајнице, пешачке улице, шеталишта, кејови.</p> <p>Јавни градски простори морају се разрађивати урбанистичким плановима детаљне регулације на основу предходних истраживања вредности простора (локација, намена, архитектонске и културно-историјске вредности објеката који дефинишу простор, визууре, партерно решење, зеленило и др.). У случајевима када није предвиђена промена статуса грађевинског земљишта одређеног за јавне функције односно није потребно прибавити земљиште за јавне намене, радиће се урбанистички пројекти и архитектонски конкурси.</p>
ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА БЛОКОВЕ	<p>Блок је простор у постојећем или планираном урбаном ткиву дефинисан регулационом линијом која раздваја јавно грађевинско земљиште (улица, трг, сквер) од простора намењеног за изградњу (остало грађевинско земљиште). Регулација новопланираних блокова, односно његов облик, величина, намене и регулационе линије обавезно се дефинишу Планом детаљне регулације на основу урбанистичких параметра планираних за одређени тип изградње.</p>
ПРАВИЛА ЗА ПАРЦЕЛЕ	<p>Грађевинска парцела је простор на којем је могућа изградња објекта уколико испуњава услове:</p> <ul style="list-style-type: none"> -да се налази на простору на којем је планирана изградња; -да има приступ на јавну површину (улица, трг, сквер). <p>Грађевинска парцела дефинисана је регулационом линијом према јавном простору, међним линијама према суседним парцелама и аналитичко-геодетским елементима преломних тачака.</p> <p>Свака катастарска парцела може се трансформисати у складу са Законом и урбанистичким планом.</p> <p>Постојећа једна или више парцела могу се делити на две или више грађевинских парцела (препарцелација) под следећим условима:</p> <ul style="list-style-type: none"> -подела се може вршити у оквиру граница једне или више постојећих парцела; -све новоформиране парцеле морају имати приступ на јавни простор; <p>-новопланиране парцеле се формирају на основу урбанистичких параметара дефинисаних за одређени тип изградње и намену;</p> <ul style="list-style-type: none"> -поделом се не могу формирати парцеле испод дозвољених минималних урбанистичких параметара. <p>Формирање парцеле у постојећим блоковима колективног становања, осим наведених услова, условљено је обавезним дефинисањем припадајућег дела парцеле уз објекат.</p> <p>Две или више постојећих парцела могу се спајати у једну грађевинску парцелу (парцелација) под следећим условима:</p> <ul style="list-style-type: none"> -спајање се може вршити у оквиру граница целих парцела, с тим да граница новоформиране парцеле обухвата све парцеле које се спајају; -за новоформирану грађевинску парцелу важе урбанистички показатељи дефинисани за одређени тип изградње и намену. <p>Парцеле са површином испод минималне дефинисане величине парцеле за одређени тип изградње, са ширином фронта испод дозвољеног и неправилне форме не могу бити грађевинске парцеле. У посебним случајевима, као нпр. за постављање електроенергетских и телекомуникационих објеката и уређаја, величина парцеле може бити мања од површине прописане планом, под условом да постоји приступ објекту односно уређају ради одржавања.</p>



ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ	<p>Планирани објекат се може градити искључиво у границама сопствене парцеле и није дозвољена градња објекта и његових делова на више парцела. Изградња објекта на парцели дефинисана је следећим елементима: грађевинским линијама, висином објекта, спратношћу објекта, односом објекта према суседним парцелама, односом објекта према објектима на суседним парцелама, индексом или коефицијентом изграђености, индексом или степеном искоришћености.</p> <p>Све грађевинске линије које одређују положај планираног објекта на парцели дефинишу се тако да не преставају сметњу функционисању објекта на парцели, да омогуће насметано постављање инфраструктурне мреже и да не угрозе функционисање и статичку стабилност објекта на суседним парцелама. Све грађевинске линије дефинишу максималне границе градње које одређују однос планираног објекта према објектима на суседним парцелама и у оквиру којих се лоцира габарит објекта. Габарит објекта може бити мањи у односу на максималне границе градње (зону изградње дефинисану грађевинским линијама).</p> <p>Грађевинска линија подземних етажа је линија којом се утврђује линија грађења подземних делова објекта. Грађевинска линија подземних етажа објекта у централној зони насеља може се поклопити са регулационом линијом парцеле под условом да подземна етажа не прелази нивелету у приступности парцеле. Подземна грађевинска линија такође може се поклапати са границом парцеле према суседним парцелама под условом да индекс или коефицијент изграђености не пређе максималних 0,8.</p> <p>Грађевински елементи испод коте тротоара-подрумске етаже-могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:</p> <ul style="list-style-type: none"> -стопе темеља и подрумски зидови-0,15м до дубине од 2,6м испод коте тротоара, а испод те дубине-0,5м; -шахови подрумских просторија до нивоа коте тротоара-1,0м. <p>Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.</p> <p>Грађевинска линија приземља је линија приземног дела објекта у односу на дефинисану грађевинску линију објекта.</p> <p>Грађевинске линије дефинишу се у односу на: регулациону линију парцеле, границе суседних бочних парцела, границу суседне унутрашње парцеле. Грађевинска линија објекта према регулационој линији парцеле може бити постављена на регулациону линију или на дефинисаном растојању ка унутрашњости парцеле.</p> <p>За сваку парцелу дефинисана су растојања грађевинске линије објекта од регулационе линије која су приказана у графичком прилогу Лист бр. 5"План саобраћаја, регулације и нивелације".</p> <p>У односу на грађевинске линије објекта према границама суседних бочних парцела објекти могу бити постављени: у непрекинутом низу, у прекинутом низу, као слободностојећи објекти.</p> <p>Посебним правилима дефинисани су елементи и растојања за сваки тип изградње и намену парцеле.</p> <p>Објекти постављени у непрекинутом низу додирују се својим бочним странама, што значи да растојање између објекта износи 0,0 м.</p> <p>Слободностојећи објекти су објекти чије грађевинске линије не додирују границе било које од суседних парцела. Минимално растојање од суседних бочних парцела и од објекта на суседним парцелама је дефинисано посебним правилима грађења у зависности од положаја у насељу и намене.</p> <p>Међусобна удаљеност слободностојећих вишеспратница износи најмање половину висине вишег објекта. Уколико на суседној парцели нема изграђеног објекта, новопланирани објекат мора бити удаљен од бочне границе те суседне парцеле 1/4 (четвртину) висине, а не мање од 4,0м. У том случају се дозвољавају отвори за дневно осветљење на фасади оријентисаној према суседној парцели на којој нема изграђеног објекта. Уколико на суседној парцели постоји изграђен објекат, њихова међусобна удаљеност уместо половине висине вишег објекта може бити смањена на 1/4 (четвртину) висине, а не мање од 4,0м, ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже отворе на просторијама за становање (као и атељеима и пословним просторијама). У том случају је на тим фасадама могуће формирање прозорских отвора једино помоћних нестамбених просторија. Ова удаљеност не може бити мања од 4,0м ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење. Поред овог услова вишеспратни слободностојећи објекат не може заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.</p> <p>У блоковима са типом изградње у прекинутом низу на новопланираним објектима могу се формирати прозорски отвори стамбених просторија искључиво ако је растојање између објекта веће од 1/3 висине (трећине висине) вишег објекта. Ако је растојање мање дозвољава се формирање прозорских отвора помоћних нестамбених просторија. Код овог типа изградње нису дозвољени испади, еркери и терасе према суседним парцелама.</p> <p>При изградњи вишеспратница и објекта који се граде у непрекинутом низу, на новом објекту се оставља светларник исте величине и симетричан светларнику постојећег објекта. Услов за одређивање површине светларника је минимално 1,0 м² по етажи објекта, при чему он не може бити мањи од 3м². Најмања висина парапета отвора у светларнику је 1,8 м.</p> <p>Грађевинске линије постојећих објекта задржавају се уколико се планом детаљне регулације не одреди другачије. У случају замене објекта или реконструкције већег обима, објекат се мора градити у свему према правилима и условима за нове објекте.</p> <p>Постојећи објекти или делови објекта чије су грађевинске линије у деловима простора у статусу грађевинског земљишта за јавне намене (улице, тргови или коридори инфраструктуре, парцеле јавних објеката) морају се уклонити.</p> <p>На деловима новопланираних објекта оријентисаних према регулационој линији могу се градити испади (еркери, терасе, дократи, улазне настрешнице без стубова) који прелазе регулациону линију уз следеће услове:</p> <ul style="list-style-type: none"> -дужина испада може бити максимално 0,6 м, ако је ширина тротоара до 3,5 м и то на минималној висини од 4,0 м изнад тротоара и могу да заузимају 40% површине уличне фасаде; -дужина испада може бити максимално 1,0 м, ако је ширина тротоара већа од 3,5 м, ширина улице већа од 15,0 м и то на минималној висини од 4,0 м изнад тротоара и могу да заузимају 50% површине уличне фасаде; <p>Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:</p> <ul style="list-style-type: none"> -на делу објекта према предњем дворишту - 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља; -на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања од 1,50 м) - 0,60 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља; -на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања од 2,50 м) - 0,90 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља; - испади према суседним бочним парцелама дозвољени су искључиво ако се задовољи услов да минимално растојање од испада до границе парцеле износи 2,5 м, а у случају да је објекат постављен на грађевинској линији удаљеној 2,5 од границе суседне парцеле испади на објектима нису дозвољени; -на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5,00 м) - 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља; - испади према унутрашњем дворишту могу се градити уз услов да се обезбеди минимално растојање објекта до суседне наспрамне парцеле. <p>Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:</p> <ul style="list-style-type: none"> -излози локала - 0,30 м, по целој висини, кад најмања ширина тротоара износи 3,00 м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу; -излози локала - 0,90 м по целој висини у пешачким зонама; -транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,00 м по целој ширини објекта са висином изнад 3,00 м; -платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00 м од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00 м, а у пешачким зонама према конкретним условима локације; -конзолне рекламе - 1,20 м на висини изнад 3,00 м. <p>Отворене спољне степеннице могу се постављати на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 3,0м увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,9м. Степенице које савлађују висину преко 0,9м улазе у габарит објекта. Уколико се степеннице постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.</p> <p>На парцели се може градити и више објеката уколико објекти представљају јединствену функционалну целину и заједнички користе парцелу. У случају изградње више објеката на парцели не смеју се прекоречити урбанистички параметри и морају се поштовати сви други услови дефинисани посебним правилима за одређени тип изградње и намену парцеле.</p> <p>Висина објекта чија се изградња планира или надзињује зависи од: величине блока, хоризонталне и вертикалне регулације на парцели, урбанистичких параметара на парцели, заштите доминантних визура, услова за заштиту амбијента, јавног простора и уличних потеза.</p>
----------------------------	---



ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ	<p>Постојећи објекти чија висина превазилази максималне дозвољене вредности задржавају се, с тим да се не дозвољава повећање њихове висине и спратности у циљу формирања новог корисног простора.</p> <p>У посебним случајевима при интервенцији у већ изграђеном блоку у коме висина објеката премашје дозвољене вредности могуће је усклађивање висина постојећих и планираних објеката.</p> <p>Нулта ката терена је ката испред улаза у објекат.</p> <p>Ката приземља објеката одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то:</p> <ul style="list-style-type: none"> -ката приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута; -ката приземља може бити највише 1,20 м виша од нулте коте; -за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта ката нижа од коте нивелете јавног пута, ката приземља може бити највише 1,20 м нижа од коте нивелете јавног пута; -за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) ката приземља може бити максимално 0,20 м виша од коте тротоара (денivelација до 1,20 м савладава се унутар објекта). <p>Под поткровљем се подразумева поткровна етажа, са нагибом кровне равни до максималне висине дефинисане Правилима грађења за типичну насељску целину, при чему максимална ката слемена не може бити већа од 4,5м од коте пода поткровља. Под поткровљем се подразумева и повучен спрат, максималне спратне висине 3,8м, чије је минимално повлачење у односу на фасаде 1,5м. Наткривање повученог спрата решава се као раван кров или плитак коси кров, максималног нагиба до 10°, без корисне површине. Код повученог спрата дозвољено је наткривање отворене терасе транспарентном надстрешницом, која у складу са укупном архитектуром објекта 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. Висина надзитака стамбене поткровне етаже износи највише 1,6м рачунајући од коте пода поткровне етаже до прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.</p> <p>Висина објекта је:</p> <ul style="list-style-type: none"> -на релативно равном терену-растојање од нулте коте до коте слемена (за објекте са косим кровом), односно венца (за објекте са равним кровом); -на стрмом терену са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута мање или једнако 2,0м-растојање од нулте коте до коте слемена, односно венца; -на стрмом терену са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута веће од 2,0м-растојање од коте нивелете јавног пута до коте слемена (венца) умањено за разлику висине преко 2,0м; -на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), кад је нулта ката објекта нижа од коте јавног или приступног пута-растојање од коте нивелете пута до коте слемена (венца). <p>Максимална висина објекта (од коте терена до коте слемена) у зависности од спратности износи:</p> <ul style="list-style-type: none"> П.....6м П+Пк.....9м П+1.....10,5м П+1+Пк.....12м П+2.....13,5м П+2+Пк.....15м П+3.....16,5м П+3+Пк.....18м П+4.....19,5м П+4+Пк.....21м П+5.....22,5м П+5+Пк.....24м. <p>Ове висине су детаљније прописане у правилима грађења за сваку типичну насељску целину понаособ, па су појединачна правила грађења меродавна. Уколико у појединачним правилима грађења није прецизирано, висине објеката усвојити према горе наведеним.</p> <p>Подрумске етаже се дозвољавају у објектима уколико за то постоје грађевински услови од којих су најважнији ниво подземних вода и посебни услови изградње као што су близина суседних објеката, носивост тла и сл. Клизишта је потребно испитати и утврдити да ли и под којим условима постоји могућност изградње у зонама у којима су утврђена активна или умирена клизишта. Код неистражених клизишта је потребно спровести сва потребна испитивања, поготову ако се у њиховој непосредној близини или у оквиру њих налазе изграђене зоне.</p>
ПРИСТУП ОБЈЕКТУ	<p>Парцела на којој се налази објекат мора имати приступ на јавну површину.</p> <p>Најмања ширина приступног пролаза-пута је 2,5м, тј. то је она ширина која је посебно дефинисана у правилима грађења за типичне насељске целине.</p> <p>Код великих објеката није дозвољен приступ објекту спољним, отвореним степеницама (уколико нису предвиђене противпожарним елеборатом и служе за евакуацију).</p>
ПАРКИРАЊЕ	<p>За стамбене објекте паркирање возила се мора регулисати у оквиру парцеле, и то једно паркинг место или гаражно место по једној стамбеној јединици. Код вишеспратних стамбених објеката, потребно је обезбедити да 30% од потребних паркинг места буде у оквиру гаража и наткривених паркинга. Неопходан паркинг, односно гаражни простор, мора се обезбедити истовремено са изградњом објекта.</p> <p>Капацитет паркинг места за комерцијалне делатности за новоизграђене објекте је:</p> <ul style="list-style-type: none"> за трговину.....1 паркинг место на 50m2 продајног простора за администр.-пословне објекте.....1 паркинг место на 60m2 површине за угоститељске објекте.....1 паркинг место на 2 стола са 4 столице за хотеле.....1 паркинг место на 2-10 кревета зависно од категорије за шопинг молове, хипермаркете.....1 паркинг место на 50m2 продајног простора.
ОБЛИКОВАЊЕ ФАСАДЕ	<p>За објекте до 800m2 није дозвољена примена више од две врсте прозорских отвора за главне просторије (не односи се на отворе помоћних просторија и степеништа). Прозори и врата на улочној фасади морају бити усклађени по типу и модуларној ширини.</p> <p>У случају двојних кућа, на истој или више парцели, није дозвољена различита обрада фасада у погледу диспозиције и величине отвора, боје или фасадне пластике.</p> <p>У пројектној документацији мора бити дефинисана боја фасаде објекта која не може бити флуоресцентна, шарена и сл.</p>
ОГРАЂИВАЊЕ ПАРЦЕЛА	<p>Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40м.</p> <p>Парцеле чија је ката нивелете виша од 0,90м од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40м која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган. Зидане и друге врсте ограде постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,40м уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,40м, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.</p> <p>Врата и капије на улочној оградни не могу се отварати ван регулационе линије. Парцела у сеоском делу насеља може се ограђивати као што је наведено, а може се преграђивати у функционалне целине (стамбени део, економски део, економски приступ, стамбени приступ и окућница), с тим да висина унутрашње ограде не може бити већа од висине спољне ограде. Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, ограђују се на начин који одреди надлежни орган. Грађевинске парцеле на којима се налазе индустријски објекти и остали радни и пословни објекти индустријских зона (складишта, радионице и сл.) као и објекти јавних намена могу се ограђивати зиданом оградом висине до 2,20 м.</p>



<p>ИНТЕРВЕНЦИЈЕ НА ПОСТОЈЕЊИМ ОБЈЕКТИМА И БЛОКОВИМА</p>	<p>На постојећим објектима могуће је извршити следеће интервенције:</p> <ul style="list-style-type: none"> -надградњу нових етажа уз услов да се надгради највише један спрат и поткровље и то на начин да се надградњом не угрози статичка сигурност објекта; -надградњу крова изнад равне терасе објекта; -реконструкцију крова са променом геометрије у циљу формирања новог корисног простора; -реконструкција фасаде објекта у циљу побољшања термо и звучне изолације; -реконструкција фасаде објекта у смислу затварања балкона и ложа; -доградња објекта; -доградња вертикалних комуникација (степениште, лифт); -претварање стамбених у пословни простор; -претварање помоћног простора (таван, вешернице, оставе и сл.) у стамбени простор; -претварање помоћног простора (таван, вешернице, оставе и сл.) у пословни простор; -поделу функционалних делова објекта; -спајање функционалних делова објекта; -санацију дотрајалих конструктивних делова објекта; -санацију и реконструкцију инсталација; <p>Све интервенције на објекту могу се извести под следећим условима:</p> <ul style="list-style-type: none"> -надградње и доградња објекта може се извести до максималних урбанистичких параметара прописаних овим планом; -у случају када су у постојећем стању на парцели испуњени сви параметри не дозвољава се доградња или надградња објекта; -изузетно, ако је на парцели испуњен дозвољени индекс изграђености и БРП, дозвољава се адаптација таванског простора у стамбени или пословни простор, уз услов да се формирање новог корисног простора изврши у постојећем тавану без повећања висине објекта и промене геометрија крова; -за новоформиран корисни простор обезбедити паркинг простор према правилима из овог плана; -реконструкцију или доградњу крова извести са надзитком максималне висине 1,6 м мерено од коте пода до преломне косине крова; -у циљу бољег функционисања новоформираног корисног простора (осветљење, излази на терасе или ложе и сл.) могу се формирати кровне бахе са максималном висином од 2,2 м мерено од коте пода поткровља до преломне линије бахе. <p>Није дозвољено повећање броја станова приликом надзиђивања објекта ако се на сопственој парцели парцели не могу обезбедити услови за паркирање и формирање зелених површина.</p> <p>Уколико постоји више власника над једним објектом надзиђивање се мора вршити над целим објектом истовремено и уз сагласност свих власника. Уз надзиђивање објекта обавеза инвеститора је да изврши реконструкцију фасада објекта над којим се врши надоградња.</p> <p>Дозвољени су сви радови на побољшању енергетске санације фасада или крова (накнадно постављање спољне, замена и допуна постојеће топлотне изолације, постављање соларних колектора и сл.).</p> <p>Стамбене зграде са отвореним приземљима (са језгрима за вертикалне комуникације и стубовима) карактеристичне су за отворени тип блокова, а приземља са колонадама су карактеристична за објекте компактних блокова. Интервенције претварања оваквих приземља у користан простор се не дозвољавају. Такође, није дозвољено затварање постојећих пасажа и пролаза у унутрашњост блокова и исти се задржавају у интересу становника блока (проветреност блокова, паркирање, пешачки приступи и сл.).</p> <p>Уколико се накнадно обезбеђује приступ подруму са спољашње стране објекта, исти се може обезбедити искључиво из заједничких просторија и са сопствене парцеле.</p> <p>Доградња постојећих блокова је дефинисана: типом блока, постојећом изграђеношћу, квалитетом суседних објеката и статичким могућностима тла и објекта. Доградња подразумева обезбеђење одговарајућег броја паркинг места и зелених површина.</p> <p>Дограђени део објекта не сме да представља сметњу у функционисању постојећег дела објекта, као и објеката на суседним парцелама. Код објеката у низу, дограђени део не сме да пређе ширину калкана суседних објеката на месту споја. Доградњом новог дела зграде не сме се угрозити статичка стабилност постојећег и објеката на суседним парцелама.</p> <p>Доградња елемената комуникација-лифтова и степеништа, дозвољава се код свих објеката под условом да предметна интервенција не угрожава функционисање и стабилност постојећег и објеката на суседним парцелама. Сви елементи вертикалних комуникација морају бити заштићени од спољних утицаја и изведени на сопственим парцелама. Изузетак од овог правила се може одобрити само у случају потребе обезбеђења рампе за приступ хендикепираним лицима. Ове рампе могу бити постављене и у зонама између регулационе и грађевинске линије уколико у објекту живе или раде хендикепирана лица.</p> <p>Доградња на отвореним терасама и затварање балкона, ложа и тераса се дозвољава само на објектима индивидуалног породичног становања. Дограђивањем се не сме нарушити однос према суседним објектима, тј. према правилима о минималним растојањима објеката и општим правилима о градњи. У објектима вишепородичног становања ове интервенције нису дозвољене осим ако се изврши јединствено затварање у складу са постојећим елементима зграде.</p> <p>Ако у компактном блоку није предвиђено повећање спратности објекта може се дозволити претварање таванског простора у стамбени, под условом да се не мења постојећа кота спратности, а дозвољени надзидак је максимално 1,2м.</p> <p>Услови који су наведени у овом поглављу се не односе на објекте који су у статусу непокретних културних добара и културних добара која уживају претходну заштиту. За њихову реконструкцију и ревитализацију услове утврђује надлежни завод за заштиту споменика културе.</p> <p>Интервенције на објектима извести у складу са позитивним законима који третирају изградњу објеката, одржавање објеката, заштиту споменика културе, заштиту објеката и ауторство.</p> <p>Правила је могуће унапређивати и допуњавати по истој процедури по којој ће се вршити измене и допуне овог плана.</p>
<p>ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ</p>	<p>Под зеленим површинама се подразумевају незастрте површине, површине под засадама или природно насталом вегетацијом. Површине предвиђене за паркирање могу бити озелењене, али се не рачунају у минимални проценат зелених површина приликом обрачунавања биланса на предметној локацији.</p>
<p>ПОВРШИНЕ ЗА СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈУ</p>	<p>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.</p>
<p>КРЕТАЊЕ ХЕНДИКЕПИРАНИХ И ДРУГИХ ЛИЦА СА ПОСЕБНИМ ПОТРЕБАМА</p>	<p>У јавним објектима (јавним установама, здравственим објектима и сл.), обавезно је постављање лифта за све спратности изнад приземља. Приступ овим и објектима у којима се пружају и друге врсте услуга (трговине, сервис и сл.) морају бити обезбеђени у складу са важећим прописима за кретање хендикепираних и лица са посебним потребама.</p> <p>Стамбене и стамбено-пословне зграде са 10 и више станова морају се пројектовати и градити тако да се особама са инвалидитетом, деци и старим особама омогући несметан приступ, кретање, боравак и рад.</p>
<p>ОБЈЕКТИ БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ</p>	<p>У поступку утврђивања услова за објекте без одобрења за изградњу или супротно одобрењу за градњу, мора се поштовати важећи правилник о легализацији или закон о планирању и изградњи (део који се односи на легализацију)</p>
<p>УРБАНИСТИЧКА ПРАВИЛА ЗА УРЕЂЕЊЕ НАСЕЉА</p>	<p>Ова правила треба да обезбеде ликовно уређење насеља. Правила се заснивају на следећим поставкама:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Поштовање контекста: нове интервенције треба да буду стилски усклађене са доминантном стилском оријентацијом у зони; одступање од овог правила је могуће ако се решење обезбеди путем јавног конкурса. -Поштовање изворног архитектонског стила: нове интервенције треба да буду усклађене са архитектонским стилем у којем је изграђена зграда; одступање од овог правила је могуће ако се решење обезбеди путем јавног конкурса. -Поштовање изворне фасаде: архитектонска и колористичка решења фасада која се предлажу приликом реконструкције морају да одговарају изворним решењима; одступање од овог правила је могуће ако се решење обезбеди путем јавног конкурса. -Улепшавање дворних фасада. -Спречавање кича: нови објект, амбијент, зграда и сл. не смеју се формирати на бази оних елемената који воде ка кичу, као што су: лажна постмодернистичка архитектура, нападни фолклоризам, псеудоархитектура заснована на префабрикованим, стилским бетонским, пластичним, гипсаним и другим елементима, додавање лажних мансардних кровова, насилно претварање равних кровова у косе и сл. -Употреба корективног зеленила: где друге мере нису могуће, пожељно је вертикално озелењавање, озелењавање кровова и сл. -Улепшавање јавних простора; постављање објеката типа киосци, летње баште и др. треба да буду примерени зонама у којима се налазе.



18.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ТИПИЧНИМ НАСЕЉСКИМ ЦЕЛИНАМА И ПРОСТОРНИМ СИСТЕМИМА

18.3.1. ПРОСТОРНИ СИСТЕМ 1 (ПС1) КОМПЛЕКС БАЊСКОГ ПАРКА СА БАЊСКИМ ЛЕЧИЛИШТЕМ У УЖОЈ ЗОНИ ГЛАВНОГ ЦЕНТРА НАСЕЉА

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	Комплекс бањског парка са објектима у функцији туризма тј. лечилиштем подлеже јасно дефинисаним условима заштите културно-историјског наслеђа везаним за културна добра установљеним на подручју ПС1, као и према условима заштите бањско-лечилишне зоне. По питању уређења парка и парка-шуме, отворене просторе одликују изузетне пејзажне вредности и природне карактеристике настале у склопу историјске целине, тако да и ови простори подлежу условима заштите и као такви морају се очувати и унапређивати.
НАМЕНА ОБЈЕКТА И ПОВРШИНА	Просторни систем 1 обухвата комплетну зону непосредне заштите и део појаса уже заштите бањско-лечилишне зоне. Такође, овај комплекс обухвата објекте високог приоритета са становишта вредновања културно-историјског наслеђа, зону бањског парка и парк-шуму. У појасу непосредне заштите бањско-лечилишне зоне налазе се основни здравствени и туристичко-угоститељски садржаји: лечилишни објекат „Специјална болница за рехабилитацију“ тј. Завод за дископатију и постреуматска стања, виле Далмација и Херцеговина-стационарни капацитети хотелског типа, сумпорно, гвожђевино и блатно купатило, концертна бањска дворана Кур-салон и блатни канали. У појасу уже заштите бањско-лечилишне зоне који се налази у оквиру ПС1 јављају се садржаји који допуњају основне бањске садржаје: хотели „Гучево“ и „Подриње“, угоститељски објекти као нпр. кафана „Три чесме“, зграда Санаторијума, виле Босна и Ковиљача, као и споменик борцима палим у Другом светском рату у парк-шуми. Највећа је заступљеност зелених отворених површина у виду уређеног парка и парка-шуме који заокружују једну целину са основном, бањско-лечилишном функцијом.
УСЛОВИ ЗАШТИТЕ	Према условима заштите бањско-лечилишних капацитета у ПС1 постоји појас непосредне и уже заштите бањско-лечилишне зоне. У појасу непосредне заштите бањско-лечилишне зоне су смештени основни бањски објекти који искључиво могу да имају здравствено-лечилишну функцију. У појасу уже заштите бањско-лечилишне зоне могу се локарирати туристичко-угоститељски, спортски, здравствени и други услужни објекти који су пратећи уз основне бањске, са којима се допуњају, без међусобног ометања функције и заштите. У погледу заштите културно-историјског наслеђа, донета је Одлука о проглашењу комплекса Бање Ковиљаче за културно добро (бр. 06-16/89 од 23.6.1989., Службени лист СО Лозница бр. 3/89) који чине извори лековите воде, значајни и вредни објекти, бањски парк са пратећим садржајима, парк-шума на падини Гучева из 19. и 20. века: Сумпорно купатило (1907.год), Вила Ковиљача (1907.год), Вила Босна (1907.год), хотел Подриње (изграђен 1910.год, обновљен 1980.год), Управна зграда (1910.год), хотел Далмација (1920.год), Блатно купатило (1920.год), Кур-салон (1932.год) и Парк Бање Ковиљаче подигнут по узору на класичне европске паркове (1989-1930.год). Завод за заштиту споменика културе из Ваљева је идентификовао прву тј. ужу (централну) зону заштите која обухвата просторну културно-историјску целину-парк са бањским лечилиштем, утврђеним за непокретно културно добро. У овој зони, грађевине са споменичким вредностима подлежу третману примене детаљних конзерваторских мера заштите и услова које одређује надлежни Завод за заштиту споменика културе. Поред 1. зоне заштите, ПС1 обухвата и простор у 4.-тој зони заштите који представља зону заштићене околине тј. контактни простор везан за визуелно јединство неизграђеног и изграђеног простора. То се, у оквиру ПС1, односи, пре свега, на простор познат као Мало Гучево, где се налази зграда Санаторијума за ратну сирочад (данас део лозничке болнице). У циљу заштите и уређења предела и културног и природног наслеђа Бање Ковиљаче, у назначеним зонама заштите, надлежни завод за заштиту споменика културе и природе издају услове и дефинишу мере заштите као и потребу израде неопходне документације.
УРЕЂЕЊЕ СЛОБODНИХ ПОВРШИНА	Уређење слободних површина мора се вршити у складу са условима надлежне службе заштите. За предузимање било каквих радова који могу посредно или непосредно проузроковати промену изгледа и особености природног наслеђа, зелених отворених површина, стаза и пратећих елемената уређења парковских површина (као нпр. сеча постојећих и садња нових врста) могу се вршити уз мишљење и сагласност надлежног завода за заштиту.
ИНТЕРВЕНЦИЈЕ НА ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА	Интервенције на постојећим објектима морају се вршити према условима које прописује надлежни завод за заштиту споменика културе. За предузимање било каквих радњи на културном добру које могу посредно или непосредно проузроковати промену облика, изгледа или особености (градња и реконструкција објеката), могу се вршити уз мишљење и сагласност надлежног завода за заштиту споменика културе.
ИЗГРАДЊА НОВИХ И ПОМОЋНИХ ОБЈЕКТА	Према условима које прописује надлежни завод за заштиту.
ПРОМЕНЕ НА ОБЈЕКТИМА КОЈЕ СЕ СТРОГО ЗАБРАЊУЈУ	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. Забрањује се раскопавање, рушење, преправљање, презиђивање, прерађивање или било који други радови који могу нарушити својство културног добра.
ПОСЕБНИ УСЛОВИ	За И зону заштите по условима Завода за заштиту споменика културе, неопходно је урадити Програм заштите, ревитализације и уређења простора културних добара.



18.3.2. ТИПИЧНА НАСЕЉСКА ЦЕЛИНА 2 (ТНЦ2) УЖА ЗОНА ГЛАВНОГ ЦЕНТРА НАСЕЉА

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	Пожељно је да приземља објеката буду намењена за јавни, комерцијални или услужни садржај. Приликом дефинисања услова за изградњу стамбених објеката водити посебно рачуна о томе да допунски и пратећи садржаји не ометају основне стамбене функције.
НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА	<p style="text-align: center;">У ужој зони главног центра насеља су планирани следећи садржаји:</p> <p>-једнопородично (индивидуално) становање у ужој зони главног центра насеља, виле, пансион, куће за издавање са допунским комерцијалним садржајима и са пратећим садржајима у функцији туризма, угоститељства и комерцијалним делатностима (апартмани и собе за издавање, клинике, апотеке, ординације, фитнес, спа центри и сл.);</p> <p>-вишепородично становање великих густина у ужој зони главног центра насеља, пословно становање, рентално становање, апартманско становање, са допунским комерцијалним садржајима и са пратећим садржајима у функцији туризма, угоститељства и комерцијалним делатностима;</p> <p>-терцијалне делатности у ужој зони главног центра насеља: услужно-трговинске делатности (робне куће, тржни центри, занатски центри, мегамаркети, супермаркети), пословно-комерцијалне делатности (банке, административни центри локалне управе, пословни објекти државних органа, осигуравајући заводи, пословни објекти за рентирање), туристичке активности (хотели, мотели, спортско-рекреативни центри и комплекси, ресторани и други угоститељски објекти).</p> <p>Такође, на простору ТНЦ2 су планирани хотелско-туристички смештајни комплекси који су предвиђени и Планом детаљне регулације „Центар ИИ“ Бања Ковиљача. Хотелско-туристички смештајни комплекси су планирани у оквиру уже зоне заштите бањско-лечилишне зоне уз бањски парк, а у оквиру које нису могући садржаји карактеристични за класичан вид становања већ су искључиво планирани такви садржаји који су усклађени са основним бањским садржајима.</p> <p style="text-align: center;">У ТНЦ2 заступљене су и остале намене које су обрађене посебно у правилима грађења. То су:</p> <ul style="list-style-type: none"> -друштвени стандард; -комуналне делатности и објекти инфраструктуре; -намене у функцији саобраћаја (аутобуска станица, бензинска пумпа, железничка станица, паркинг простор); -трг; -спорт и рекреација -зеленило.
УСЛОВИ ЗАШТИТЕ	<p style="text-align: center;">Према условима заштите бањско-лечилишних капацитета у ТНЦ2 постоји појас уже и шире бањско-лечилишне зоне.</p> <p>У појасу уже заштите бањско-лечилишне зоне могу се лоцирати туристичко-угоститељски, спортски, здравствени и други услужни објекти који су пратећи уз основне бањске, са којима се допуњују, без међусобног ометања функције и заштите.</p> <p>У појасу шире заштите бањско-лечилишне зоне могу се лоцирати становање и пратеће намене, али се врши контрола усклађености са бањско лечилишним и заштитним потребама.</p>
ПОСЕБНИ УСЛОВИ	<p>За изградњу објеката већих габарита, спратности као и комплекса (поготово спортско-рекреативних и хотелско-туристичких комплекса) у овој зони обавезна је израда урбанистичких пројеката, док је обавезна примена Плана детаљне регулације „Центар ИИ“ Бања Ковиљача (донет одлуком СО Лозница, бр.06-10/07-23-3 од 16.5.2007.год). У случају да је важећи план детаљне регулације неопходно прилагодити планираној намени и урбанистичким параметрима из Плана генералне регулације на простору ТНЦ2, треба приступити изменама и допунама плана детаљне регулације.</p> <p>Како се у ТНЦ2 налазе неке од зона заштите (делови ИИ и ИИИ зоне) одређене од стране Завода за заштиту споменика културе из Ваљева, у којима су предвиђене одређене мере заштите, објекти за које се утврди да се налазе у тим зонама, поред мера заштите из плана, морају прибавити услове за изградњу од надлежног завода за заштиту.</p>



18.3.2.1. ЈЕДНОПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ, ВИЛЕ, ПАНСИОНИ, КУЋЕ ЗА ИЗДАВАЊЕ СА ДОПУНСКИМ КОМЕРЦИЈАЛНИМ САДРЖАЈИМА И СА ПРАТЕЋИМ САДРЖАЈИМА У ФУНКЦИЈИ ТУРИЗМА, УГОСТИТЕЉСТВА И КОМЕРЦИЈАЛНИХ ДЕЛАТНОСТИ (АПАРТМАНИ И СОБЕ ЗА ИЗДАВАЊЕ, КЛИНИКЕ, АПОТЕКЕ, ОРДИНАЦИЈЕ, ФИТНЕС, СПА ЦЕНТРИ И СЛ.) У УЖОЈ ЗОНИ ГЛАВНОГ ЦЕНТРА НАСЕЉА

ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	<p>Минимална површина парцеле: -за слободно стојеће објекте300м2 -за двојне објекте400м2(2x200м2) -за објекте у низу200м2</p> <p>Минимална ширина парцеле: -за слободно стојеће објекте12м -за двојне објекте20м -за објекте у низу6м</p>
ПРИСТУПИ ПАРЦЕЛАМА	Све грађевинске парцеле морају имати приступ на јавну површину.
УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА	<p>Индекс/степен изграђености: -максималан индекс/степен изграђености за ниво блока или целине . . .1,6 -максималан индекс/степен изграђености на парцели . . .1,8</p>
	<p>Индекс/степен искоришћености: -максималан индекс/степен искоришћености на нивоу блока или целине 40% -максималан индекс/степен искоришћености на парцели 50%</p>
	<p>Висинска регулација: -максимална спратност објекта П+2+Пк (приземље, 2 спрата, поткровље) -у ИИ и ИИИ зони заштите (по условима Завода за заштиту споменика културе) максимална спратност објеката индивидуалног становања П+2 (приземље, 2 спрата) -максимална висина објекта: до коте слемена15,0м (13,5м за објекте спратности П+2) до коте венца12,0м (10,5м за објекте спратности П+2) -спратност помоћног објекта П (приземље) -максимална висина помоћног објекта до коте слемена5,0м до коте венца4,0м</p>
	<p>Хоризонтална регулација: Грађевинска линија за сваку катастарску парцелу је приказана на графичком прилогу бр.5"План саобраћаја, регулације и нивелације". Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта од бочне границе суседне грађевинске парцеле: -слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације1,5м на делу бочног дворишта јужне оријентације2,5м -двојни објекти и објекти у прекинутом низу на бочном делу дворишта . . .4,0м -први или последњи објекат у непрекинутом низу . . .1,5м -за изграђене објекте важи постојеће растојање Најмање дозвољено растојање основног габарита објекта од бочних суседних објеката: -слободностојећи објекти . . .4,0м -двојни објекти5,0м -у прекинутом низу . . .4,0м -за изграђене објекте важи постојеће растојање Минимално растојање два објекта на парцели . . .4,0м Минимално растојање објекта од задње границе парцеле . . .6,0м Минимално растојање објекта од наспрамног објекта . . .1х, а не мање од 10,0м</p>
	<p>Кровови и поткровља: Препоручују се коси кровови, нагиба кровних равни до највише 40°. Поткровља могу имати надзидак висок највише 1,6м (рачунајући од коте пода поткровне етажне до тачке прелома кровне косине). Изградња мансардних кровова и више поткровних етажа није дозвољена. Уколико се због распона конструкције у таванском делу формира одређени користан простор, исти се може користити искључиво као део дуплекса, а никако као посебна етажа.</p>
	Уколико је планирани објекат у функцији једнопородичног (индивидуалног) становања, максималан број стамбених јединица је 4 (четири). У свим другим случајевима (апартмани, собе за издавање и сл.), број јединица није ограничен.
ОДВОДЊАВАЊЕ	Одводњавање атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседних парцела.
УРЕЂЕЊЕ СЛОБODНИХ ПОВРШИНА	Минимални проценат зелених површина на парцели . . .20%



18.3.2.2. ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ ВЕЛИКИХ ГУСТИНА, ПОСЛОВНО СТАНОВАЊЕ, РЕНТАЛНО СТАНОВАЊЕ, АПАРТМАНСКО СТАНОВАЊЕ, СА ДОПУНСКИМ КОМЕРЦИЈАЛНИМ САДРЖАЈИМА И СА ПРАТЕЋИМ САДРЖАЈИМА У ФУНКЦИЈИ ТУРИЗМА, УГОСТИТЕЉСТВА И КОМЕРЦИЈАЛНИХ ДЕЛАТНОСТИ У УЖОЈ ЗОНИ ГЛАВНОГ ЦЕНТРА НАСЕЉА

ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	<p>Минимална површина парцеле: -за слободно стојеће објекте...600м² -за објекте у низу...500м² -за објекте у полуотвореном блоку.....2000м² -за објекте у затвореном блоку.....5000м²</p>
ПРИСТУПИ ПАРЦЕЛАМА	<p>Све грађевинске парцеле морају имати директан приступ на јавну површину. Ширину приступног пута 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).</p>
УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА	<p>Индекс/степен изграђености: -максималан индекс/степен изграђености за ниво блока или целине...2,5 -максималан индекс/степен изграђености на парцели...3,0</p>
	<p>Индекс/степен искоришћености: -максималан индекс/степен искоришћености на нивоу блока или целине 50% -максималан индекс/степен искоришћености на парцели 60%</p>
	<p>Висинска регулација: -максимална спратност објекта П+4+Пк (приземље, 4 спрата, поткровље) -максимална висина објекта: до коте слемена...21м до коте венца...18м -спратност помоћног објекта П (приземље) -максимална висина помоћног објекта до коте слемена...5,0м до коте венца...4,0м</p>
	<p>Хоризонтална регулација: Грађевинска линија за сваку катастарску парцелу је приказана на графичком прилогу бр.5"План саобраћаја, регулације и нивелације". Најмање дозвољено растојање основног габарита објекта од бочне границе суседне грађевинске парцеле: -слободностојећи објекти...1/4х (четвртина висине) објекта, а не мање од 4,0м (уколико на суседној парцели нема објекта) -за објекте у низу...2,5м -за објекте у полуотвореном блоку...4,0м -за објекте у затвореном блоку.....0м -за изграђене објекте важи постојеће растојање Најмање дозвољено растојање основног габарита објекта од бочних суседних објеката: -слободностојећи објекти...1/2х (пола висине) вишег објекта -двојни објекти...5,0м -у прекинутом низу...4,0м -за изграђене објекте важи постојеће растојање Минимално растојање два објекта на парцели...4,0м Минимално растојање објекта од задње границе парцеле...6,0м Минимално растојање објекта од наспрамног објекта...1х, а не мање од 10,0м</p>
	<p>Кровови и поткровља: Препоручују се коси кровови, нагиба кровних равни до највише 40°. Поткровља могу имати надзидак висок највише 1,6м (рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине). Изградња мансардних кровова и више поткровних етажа није дозвољена. Изузетак од правила је да, уколико геометрија крова то омогућава, се дозвољава формирање максимум два нивоа у поткровљу уз услов да припадају истој стамбеној или пословној јединици.</p>
ОДВОДЊАВАЊЕ	<p>Одводњавање атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседних парцела.</p>
УРЕЂЕЊЕ СЛОБODНИХ ПОВРШИНА	<p>Минимални проценат зелених површина на парцели...20%</p>



18.3.2.3. ТЕРЦИЈАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ (УСЛУЖНО-ТРГОВИНСКЕ ДЕЛАТНОСТИ, ПОСЛОВНО-КОМЕРЦИЈАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ, ТУРИСТИЧКЕ АКТИВНОСТИ И ХОТЕЛСКО-ТУРИСТИЧКИ СМЕШТАЈНИ И СПОРТСКО-РЕКРЕАТИВНИ КОМПЛЕКСИ) У УЖОЈ ЗОНИ ГЛАВНОГ ЦЕНТРА НАСЕЉА

ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	Минимална површина парцеле...600м ² Минимална ширина парцеле...12м
ПРИСТУПИ ПАРЦЕЛАМА	Све грађевинске парцеле морају имати директан приступ на јавну површину. Приступни пут треба да је минималне ширине 3,5м. 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 ОБЈЕКТА	Индекс/степен изграђености: -максималан индекс/степен изграђености за ниво блока или целине...2,5 -максималан индекс/степен изграђености на парцели...3,0
	Индекс/степен искоришћености: -максималан индекс/степен искоришћености на нивоу блока или целине 50% -максималан индекс/степен искоришћености на парцели...60%
	Висинска регулација: -максимална спратност објекта П+4+Пк (приземље, 4 спрата, поткровље) -максимална висина објекта: до коте слемена...21 до коте венца...18м Код објеката намењених хотелско-туристичким смештајним капацитетима већи део габарита објекта (минимум 60% габарита) мора имати спратност П+2+Пк (приземље, 2 спрата, поткровље) док се за преостали део објекта омогућава спратност П+4+Пк (приземље, 4 спрата, поткровље). Спортско-рекреативни комплекси и центри, уколико су једнофункционални, могу имати максималну спратност П+2+Пк (приземље, 2 спрата, поткровље). Висина појединих објеката или делова једног објекта у оквиру спортско-рекреативног комплекса је условљена и спортско-рекреативним садржајима који су планирани да се одвијају у њему. -спратност помоћног објекта П (приземље) -максимална висина помоћног објекта до коте слемена...5,0м до коте венца...4,0м
	Хоризонтална регулација: Грађевинска линија за сваку катастарску парцелу је приказана на графичком прилогу бр.5"План саобраћаја, регулације и нивелације". Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта од бочне границе суседне грађевинске парцеле...6,0м -за изграђене објекте важи постојеће растојање Најмање дозвољено растојање основног габарита објекта од бочних суседних објеката...12,0м -за изграђене објекте важи постојеће растојање Минимално растојање два објекта на парцели...8,0м Минимално растојање објекта од задње границе парцеле...12,0м Минимално растојање објекта од наспрамног објекта...1х, а не мање од 10,0м
	Кровови и поткровља: Код објеката мањих габарита и веће спратности (пословни објекти-куле, административне зграде и сл.) препоручују се коси кровови, нагиба кровних равни до највише 40°. Уколико су објекти великих габарита и мале спратности (мегамаркети, супермаркети, тржни центри и сл.), препоручују се равни или коси кровови који су минималног нагиба 6°. Поткровља могу имати надзидак висок највише 1,6м (рачунајући од коте пода поткровне етажне до тачке прелома кровне косине). Изградња мансардних кровова и више поткровних етажа није дозвољена.
ОДВОДЊАВАЊЕ	Одводњавање атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседних парцела.
УРЕЂЕЊЕ СЛОБODНИХ ПОВРШИНА	Минимални проценат зелених површина на парцели...20%



18.3.3. ПРОСТОРНИ СИСТЕМ 3 (ПСЗ) ЗОНА ЗАШТИТЕ КОМУНАЛНОГ ИЗВОРИШТА ВОДОСНАБДЕВАЊА „ЗЕЛЕНИЦА”

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	Просторни систем 3 - Зона заштите комуналног изворишта водоснабдевања тј. водозахвата „Зеленица” подлеже јасно дефинисаним условима заштите, према којима су одређена и правила уређења овог простора.
НАМЕНА ОБЈЕКТА И ПОВРШИНА	Просторни систем 3 обухвата зону непосредне и уже заштите зоне водозахвата „Зеленица”. На тај начин је строго условљена функционална дефиниција простора. Површине су планиране за претежну намену у виду пољопривредне производње (под тачно дефинисаним условима коришћења), при чему се у зони уже заштите водозахвата оставља могућност за допунске намене, као што су формирање зелених парковских површина са спорадичним пошумљавањем и спортско-рекреативних површина али искључиво за лаку рекреацију (пешачке пошљунчане стазе, бициклистичке стазе, стазе за трчање у виду лаке рекреације и сл.), при чему би се водило рачуна о свим утицајима које би наведене допунске активности имале на зону водозахвата као и предвиђеним условима заштите. Предвиђена је ревитализација постојећих депонија које су настале недозвољеним одлагањем отпада, као и уређење наплављених површина (јаруга, бара) које су се настале неадекватним регулисањем водотока и одвођењем вода са површина. Постојећи стамбени, пословни објекти као и производни капацитети се дестимулишу, а сваки негативни утицај постојећих изградњених објеката на водозахват се мора санирати. Легализација изградњених објеката, као и добијање дозвола за изградњу нових објеката (изузев за објекте који су у функцији комуналних објеката који служе водоснабдевању и објеката у функцији санације последица негативног утицаја као нпр. колектора, септичких јама са непропусним дном и сл.) на овом подручју нису дозвољени.
УСЛОВИ ЗАШТИТЕ	У циљу заштите регионалног изворишта водоснабдевања у Бањи Ковиљачи одређене су зоне санитарне заштите: -зона непосредне заштите (зона строгог надзора) -зона уже заштите (зона ограничења) -зона шире санитарне заштите (зона санитарног осматрања) -појас заштите резервоара и главних цевовода. Зона непосредне заштите изворишта обезбеђује се ограђивањем. У зони непосредне заштите дозвољен је приступ само лицима запосленим у водоводу која су под здравственим надзором. Изузетно се може дозволити и приступ лицима која се у оквиру стручног усавршавања упознају са радом водовода, уз вођење евиденције о томе. Зона непосредне заштите може се користити само као сенокос, али без употребе ђубрива, пестицида и хербицида чија употреба може да загади воду. У зони уже санитарне заштите изворишта забрањује се: -изградња нових стамбених, пољопривредних и других помоћних зграда и индустријских, занатских и сличних објеката -експлоатација песка и шљунка -копање канала и извођење других земљаних радова осим оних који се изводе у циљу санитарне заштите бунара, резервоара изворишта и других објеката водоснабдевања -депоновање отпадних материјала -узгој крупне и ситне стоке -употреба ђубрива, пестицида и хербицида -обављање било какве делатности којом се може загадити доносни слој или изменити квалитет воде у објектима водоснабдевања. На подручју уже зоне забрањено је, без пратње органа полиције или санитарне или комуналне инспекције, транспортовање течности и материјала или просилање и лагеровање таквих материја (нафта, киселине, отровне материје и др.) које могу опасно да угрозе квалитет подземних вода. Коришћење земљишта се дозвољава само за сенокосе и за воћке без употребе ђубрива. Све канале и пропусте који се налазе у простору зоне уже заштите власници тог земљишта морају уредно очистити, односно одржавати у исправном стању. Одвођење атмосферских вода мора се извести изградњом и одржавањем непропусне канализације са испуном низводно од уже зоне заштите. У широј зони санитарне заштите (изван ПСЗ) забрањена је изградња индустријских и других објеката чије отпадне воде и друге отпадне материје из процеса производње могу загадити извориште, осим објеката посебног значаја за заштиту земљишта. Земљиште се може користити у пољопривредне сврхе уз ограничену употребу пестицида и хербицида. Појас заштите главних цевовода (изнад 150мм) је по 2,5 м са сваке стране. У овим појасевима заштите није дозвољена изградња објеката, постављање уређаја и вршења других радова које би на било који други начин могле да загаде воду или угрозе стабилност цевовода. У појасу заштите резервоара дозвољена је изградња помоћних станица за препумпавање воде за насеља и резервоаре виших зона. У циљу заштите водозахвата, у назначеним зонама заштите, надлежни органи издају услове и дефинишу мере заштите као и потребу израде неопходне документације.
УРЕЂЕЊЕ И КОРИШЋЕЊЕ СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА	Уређење планираних слободних (зелених, парковских, спортско-рекреативних) површина као и коришћење земљишта за пољопривредне делатности мора се вршити у складу са условима заштите водозахвата. Предузимање било каквих радова који могу посредно или непосредно утицати на промену квалитета коришћења природних ресурса и квалитет водоснабдевања, може се вршити једино уз мишљење и сагласност надлежног органа или институције. Предвидети ревитализацију, санацију и рекултивацију постојећих слободних површина које се користе за недозвољено одлагање отпада и уређење наплављених површина (исушивањем, регулацијом потока, наспањем земљишта).
ИНТЕРВЕНЦИЈЕ НА ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА	Интервенције на постојећим објектима који поседују одобрење за изградњу могуће су једино као адаптација и санација постојећег стања. Притом, није дозвољена било каква промена објекта у габариту и висини, и дозвољена је искључиво стамбена намена. До изградње фекалне канализације обавезна је санација септичких јама уз постојеће стамбене објекте у јаме са непропусним дном.
ИЗГРАДЊА НОВИХ И ПОМОЋНИХ ОБЈЕКТА	Није дозвољена изградња нових и помоћних објеката, изузев оних који су у функцији водоснабдевања, односно комуналних објеката (нпр. бунари, водна станица и сл.). Такође, дозвољена је изградња инфраструктурних објеката са сврхом да се санирају и минимализују негативне последице утицаја нелегалне изградње на зону водозахвата.
ПРОМЕНЕ НА ОБЈЕКТИМА КОЈЕ СЕ СТРОГО ЗАБРАЊУЈУ	Забрањује се доградња, надградња или било каква изградња која подразумева проширење габарита и повећање висине тј. спратности на постојећим објектима.
ПОСЕБНИ УСЛОВИ	У ПСЗ се примењује План детаљне регулације фекалне канализације дела насеља у оквиру уже зоне санитарне заштите изворишта Зеленица са црпном станицом у Бањи Ковиљачи.



18.3.4. ПРОСТОРНИ СИСТЕМ 4 (ПС4) ЗОНА ЗАШТИТЕ КОМУНАЛНОГ ИЗВОРИШТА ВОДОСНАБДЕВАЊА „ГОРЊЕ ПОЉЕ-ТУБИЋИ”

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	Просторни систем 4 - Зона заштите комуналног изворишта водоснабдевања тј. водозахвата „Горње поље-Тубићи” подлеже јасно дефинисаним условима заштите, према којима су одређена и правила уређења овог простора.
НАМЕНА ОБЈЕКТА И ПОВРШИНА	Просторни систем 4 обухвата зону непосредне и уже заштите зоне водозахвата „Горње поље-Тубићи”. Површине су планиране за претежну намену у виду пољопривредне производње (под тачно дефинисаним условима коришћења). Постојећи стамбени објекти се дестимулишу. Легализација изградњених објеката, као и добијање дозвола за изградњу нових објеката (изузев за објекте који су у функцији комуналних објеката који служе водоснабдевању) на овом подручју нису дозвољени.
УСЛОВИ ЗАШТИТЕ	<p>У циљу заштите регионалног изворишта водоснабдевања у Бањи Ковиљачи одређене су зоне санитарне заштите:</p> <ul style="list-style-type: none"> -зона непосредне заштите (зона строгог надзора) -зона уже заштите (зона ограничења) -зона шире санитарне заштите (зона санитарног осматрања) -појас заштите резервоара и главних цевовода. <p>Зона непосредне заштите изворишта обезбеђује се оградивањем. У зони непосредне заштите дозвољен је приступ само лицима запосленим у водоводу која су под здравственим надзором. Изузетно се може дозволити и приступ лицима која се у оквиру стручног усавршавања упознају са радом водовода, уз вођење евиденције о томе. Зона непосредне заштите може се користити само као сенокос, али без употребе ђубрива, пестицида и хербицида чија употреба може да загади воду.</p> <p>У зони уже санитарне заштите изворишта забрањује се:</p> <ul style="list-style-type: none"> -изградња нових стамбених, пољопривредних и других помоћних зграда и индустријских, занатских и сличних објеката -експлоатација песка и шљунка -копање канала и извођење других земљаних радова осим оних који се изводе у циљу санитарне заштите бунара, резервоара изворишта и других објеката водоснабдевања -депоновање отпадних материјала -узгој крупне и ситне стоке -употреба ђубрива, пестицида и хербицида <p>-обављање било какве делатности којом се може загадити водоносни слој или изменити квалитет воде у објектима водоснабдевања.</p> <p>На подручју уже зоне забрањено је, без пратње органа полиције или санитарне или комуналне инспекције, транспортовање течности и материјала или проспање и лагеровање таквих материја (нафта, киселине, отровне материје и др.) које могу опасно да угрозе квалитет подземних вода.</p> <p>Коришћење земљишта се дозвољава само за сенокосе и за војке без употребе ђубрива.</p> <p>Све канале и пропусте који се налазе у простору зоне уже заштите власници тог земљишта морају уредно чистити, односно одржавати у исправном стању.</p> <p>Одвођење атмосферских вода мора се извести изградњом и одржавањем непропусне канализације са испустом нивоодно од уже зоне заштите.</p> <p>У широј зони санитарне заштите (изван ПС4) забрањена је изградња индустријских и других објеката чије отпадне воде и друге отпадне материје из процеса производње могу загадити извориште, осим објеката посебног значаја за заштиту земљишта.</p> <p>Земљиште се може користити у пољопривредне сврхе уз ограничену употребу пестицида и хербицида.</p> <p>Појас заштите главних цевовода (изнад 150мм) је по 2,5 м са сваке стране. У овим појасевима заштите није дозвољена изградња објеката, постављање уређаја и вршења дугих радњи које би на било који други начин могле да загаде воду или угрозе стабилност цевовода.</p> <p>У појасу заштите резервоара дозвољена је изградња помоћних станица за препумпавање воде за насеља и резервоаре виших зона.</p> <p>У циљу заштите водозахвата, у назначеним зонама заштите, надлежни органи издају услове и дефинишу мере заштите као и потребу израде неопходне документације.</p>
УРЕЂЕЊЕ И КОРИШЋЕЊЕ СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА	Уређење планираних слободних површина и коришћење земљишта за пољопривредне делатности мора се вршити у складу са условима заштите водозахвата. Предузимање било каквих радова који могу посредно или непосредно утицати на промену квалитета коришћења природних ресурса и квалитет водоснабдевања, може се вршити једино уз мишљење и сагласност надлежног органа или институције.
ИНТЕРВЕНЦИЈЕ НА ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА	Интервенције на постојећим објектима који поседују одобрење за изградњу могуће су једино као адаптација и санација постојећег стања. Притом, није дозвољена било каква промена објекта у габариту и висини, и дозвољена је искључиво стамбена намена. До изградње фекалне канализације обавезна је санација септичких јама уз постојеће стамбене објекте у јаме са непропусним дном.
ИЗГРАДЊА НОВИХ И ПОМОЋНИХ ОБЈЕКТА	Није дозвољена изградња нових и помоћних објеката, изузев оних који су у функцији водоснабдевања односно комуналних објеката (нпр. бунари, водна станица и сл.). Такође, дозвољена је изградња инфраструктурних објеката са сврхом да се санирају и минимализују негативне последице утицаја постојеће изградње на зону водозахвата.
ПРОМЕНЕ НА ОБЈЕКТИМА КОЈЕ СЕ СТРОГО ЗАБРАЊУЈУ	Забрањује се доградња, наградња или било каква изградња која подразумева проширење габарита и повећање висине тј. спратности на постојећим објектима.
ПОСЕБНИ УСЛОВИ	У ПС4 је предвиђена израда Плана детаљне регулације ради формирања насила, као и ради изградње будуће ХЕ Козлук.



18.3.5. ТИПИЧНА НАСЕЉСКА ЦЕЛИНА 5 (ТНЦ5) ШИРА ЗОНА ГЛАВНОГ ЦЕНТРА НАСЕЉА УЗ КОРИДОР М4

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	Пожељно је да приземља објеката буду намењена за јавни, комерцијални или услужни садржај. Дворишта објеката уз магистрални пут М4 морају имати излаз на саобраћајнице унутар блока, а никако на пут М4. Приликом дефинисања услова за изградњу стамбених објеката водити посебно рачуна о томе да допунски и пратећи садржаји не ометају основне стамбене функције.
НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА	<p>У зони ширег центра насеља уз коридор М4 су планирани следећи садржаји:</p> <ul style="list-style-type: none"> -једнопородично (индивидуално) становање у широј зони главног центра насеља, виле, пансион, куће за издавање, једнопородично (индивидуално) становање са допунским комерцијалним садржајима и/или са пратећим садржајима у функцији туризма, угоститељства и комерцијалних делатности (апартмани и собе за издавање, клинике, апотеке, ординације, фитнес и спа центри и сл.); -вишепородично становање средњих густина у широј зони главног центра насеља, пословно становање, рентално становање, апартманско становање са допунским комерцијалним садржајима и/или са пратећим садржајима у функцији туризма, угоститељства и комерцијалних делатности. -терцијалне делатности у широј зони главног центра насеља: услужно-трговинске делатности (робне куће, тржни центри, занатски центри, мегамаркети, супермаркети), пословно-комерцијалне делатности, туризам и угоститељство (хотели, мотели, спортско-рекреативни центри и комплекси, ресторани, угоститељски објекти). <p>У ТНЦ5 заступљене су и остале намене које су обрађене посебно у правилима грађења. То су:</p> <ul style="list-style-type: none"> -спорт и рекреација; -комуналне делатности; -парковске јавне површине; -пољопривредне површине. <p>Такође, у ТНЦ5 се налази и зона водозахвата индустријске воде, која се задржава према постојећој ситуацији. Предвиђена је ревитализација тј. уклањање свих постојећих депонија индустријског отпада у зони ТНЦ5 и привођење тих површина намени која је планирана овим планом.</p>
ПОСЕБНИ УСЛОВИ	<p>У ТНЦ5 је потребна израда планова детаљне регулације у делу где су по претежној намени предвиђене парковске јавне површине, као и у делу ТНЦ5 на простору између прикључних саобраћајница на пут М4 дефинисаних у ПДР „Центар ИИ“ и ПДР „Бања Исток“. Израда планова детаљне регулације је неопходна и ради издавања јавног земљишта и изградње планираних саобраћајница на овом подручју. За изградњу планираних прикључних саобраћајница на М4 примењују се планови детаљне регулације (ПДР „Центар 2“ и ПДР „Бања Исток“ у Бањи Ковиљачи). Такође, на предметном простору се примењује и План детаљне регулације потисног цевовода фекалне канализације од Бање Ковиљаче до Лознице и Црпне станице у Б. Ковиљачи.</p> <p>Обавезна је израда урбанистичких пројеката за објекте већих габарита и комплексе.</p> <p>У оквиру ТНЦ5 планирани су комплекси намењени спорту и рекреацији масовног типа (као нпр. аква парк, комплекси базена са могућношћу коришћења речне воде, спортских терена, зелених рекреативних површина, голф терена или сл.) те је за простор где је предвиђена функција спорта и рекреације потребна израда планова детаљне регулације у смислу разматрања конкретних решења која би узела у обзир општи значај масовног спорта и рекреације у развоју и понуди здравственог туризма у бањи.</p> <p>Уколико за овакве комплексе и садржаје није потребно прибавити грађевинско земљиште за јавне намене, могу се радити урбанистички пројекти.</p>



**18.3.5.1. ЈЕДНОПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ, ВИЛЕ, ПАНСИОНИ, КУЋЕ
ЗА ИЗДАВАЊЕ, ЈЕДНОПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА ДОПУНСКИМ
КОМЕРЦИЈАЛНИ САДРЖАЈИМА И СА ПРАТЕЋИМ САДРЖАЈИМА У ФУНКЦИЈИ
ТУРИЗМА, УГОСТИТЕЉСТВА И КОМЕРЦИЈАЛНИХ ДЕЛАТНОСТИ (АПАРТМАНИ
И СОБЕ ЗА ИЗДАВАЊЕ, КЛИНИКЕ, АПОТЕКЕ, ОРДИНАЦИЈЕ, ФИТНЕС, СПА
ЦЕНТРИ И СЛ.) У ШИРОЈ ЗОНИ ГЛАВНОГЦЕНТРА НАСЕЉА**

ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	<p>Минимална површина парцеле: -за слободно стојеће објекте...300м² -за двојне објекте...400м²(2x200м²) -за објекте у низу...200м²</p> <p>Минимална ширина парцеле: -за слободно стојеће објекте...12м -за двојне објекте...20м -за објекте у низу...6м</p>
ПРИСТУПИ ПАРЦЕЛАМА	Све грађевинске парцеле морају имати приступ на јавну површину.
УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА	<p>Индекс/степен изграђености: -максималан индекс/степен изграђености за ниво блока или целине...1,2 -максималан индекс/степен изграђености на парцели...1,4</p>
	<p>Индекс/степен искоришћености: -максималан индекс/степен искоришћености на нивоу блока или целине 40% -максималан индекс/степен искоришћености на парцели 50%</p>
	<p>Висинска регулација: -максимална спратност објекта П+2 (приземље, 2 спрата) -максимална висина објекта: до коте слемена...13,5м до коте венца...10,5м -спратност помоћног објекта П (приземље) -максимална висина помоћног објекта до коте слемена...5,0м до коте венца...4,0м</p>
	<p>Хоризонтална регулација: Грађевинска линија за сваку катастарску парцелу је приказана на графичком прилогу бр.5"План саобраћаја, регулације и нивелације". Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта од бочне границе суседне грађевинске парцеле: -слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације...1,5м на делу бочног дворишта јужне оријентације...2,5м -двојни објекти и објекти у прекинутом низу на бочном делу дворишта...4,0м -први или последњи објекат у непрекинутом низу...1,5м -за изграђене објекте важи постојеће растојање Најмање дозвољено растојање основног габарита објекта од бочних суседних објеката: -слободностојећи објекти...4,0м -двојни објекти...5,0м -у прекинутом низу...4,0м -за изграђене објекте важи постојеће растојање Минимално растојање два објекта на парцели...4,0м Минимално растојање објекта од задње границе парцеле...6,0м Минимално растојање објекта од наспрамног објекта...1х, а не мање од 10,0м</p>
	<p>Кровови: Препоручују се коси кровови, нагиба кровних равни до највише 40°. Поткровља могу имати надзидак висок највише 1,6м (рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине). Изградња мансардних кровова и више поткровних етажа није дозвољена. Уколико се због распона конструкције у таванском делу формира одређени користан простор, исти се може користити искључиво као део дуплекса, а никако као посебна етажа.</p>
<p>Уколико је планирани објекат у функцији једнопородичног (индивидуалног) становања, максималан број стамбених јединица је 4 (четири). У свим другим случајевима (апартмани, собе за издавање и сл.), број јединица није ограничен.</p>	
ОДВОДЊАВАЊЕ	Одводњавање атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседних парцела.
УРЕЂЕЊЕ СЛОБODНИХ ПОВРШИНА	Минимални проценат зелених површина на парцели...20%



18.3.5.2. ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА, ПОСЛОВНО СТАНОВАЊЕ, РЕНТАЛНО СТАНОВАЊЕ, АПАРТМАНСКО СТАНОВАЊЕ СА ДОПУНСКИМ КОМЕРЦИЈАЛНИМ САДРЖАЈИМА И СА ПРАТЕЋИМ САДРЖАЈИМА У ФУНКЦИЈИ ТУРИЗМА, УГОСТИТЕЉСТВА И КОМЕРЦИЈАЛНИХ ДЕЛАТНОСТИ У ШИРОЈ ЗОНИ ГЛАВНОГ ЦЕНТРА НАСЕЉА

ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	<p>Минимална површина парцеле: -за слободно стојеће објекте600м2 -за објекте у низу500м2 -за објекте у полуотвореном блоку1000м2</p>
ПРИСТУПИ ПАРЦЕЛАМА	<p>Све грађевинске парцеле морају имати директан приступ на јавну површину. Ширину приступног пута 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).</p>
УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА	<p>Индекс/степен изграђености: -максималан индекс/степен изграђености за ниво блока или целине . . . 1,8 -максималан индекс/степен изграђености на парцели2,0</p>
	<p>Индекс/степен искоришћености: -максималан индекс/степен искоришћености на нивоу блока или целине . . .40% -максималан индекс/степен искоришћености на парцели50%</p>
	<p>Висинска регулација: -максимална спратност објекта П+2+Пк (приземље, 2 спрата, поткровље) -максимална висина објекта: до коте слемена15м до коте венца12м -спратност помоћног објекта П (приземље) -максимална висина помоћног објекта до коте слемена5,0м до коте венца4,0м</p>
	<p>Хоризонтална регулација: Грађевинска линија за сваку катастарску парцелу је приказана на графичком прилогу бр.5“План саобраћаја, регулације и нивелације”. Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта од бочне границе суседне грађевинске парцеле: -слободностојећи објекти . . . 1/4х (четвртина висине) објекта, а не мање од 4,0м (уколико на суседној парцели нема објекта) -за објекте у низу2,5м -за објекте у полуотвореном блоку4,0м -за изграђене објекте важи постојеће растојање Најмање дозвољено растојање основног габарита објекта од бочних суседних објеката: -слободностојећи објекти . . . 1/2х (пола висине) вишег објекта -двојни објекти5,0м -у прекинутом низу4,0м -за изграђене објекте важи постојеће растојање Минимално растојање два објекта на парцели4,0м Минимално растојање објекта од задње границе парцеле6,0м Минимално растојање објекта од наспрамног објекта . . . 1х, а не мање од 10,0м</p>
	<p>Кровови и поткровља: Препоручују се коси кровови, нагиба кровних равни до највише 40°. Поткровља могу имати надзидак висок највише 1,6м (рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине). Изградња мансардних кровова и више поткровних етажа није дозвољена. Изузетак од правила је да, уколико геометрија крова то омогућава, се дозвољава формирање максимум два нивоа у поткровљу уз услов да припадају истој стамбеној или пословној јединици.</p>
ОДВОДЊАВАЊЕ	<p>Одводњавање атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседних парцела.</p>
УРЕЂЕЊЕ СЛОБODНИХ ПОВРШИНА	<p>Минимални проценат зелених површина на парцели . . .20%</p>



18.3.5.3. ТЕРЦИЈАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ (УСЛУЖНО-ТРГОВИНСКЕ ДЕЛАТНОСТИ, ПОСЛОВНО-КОМЕРЦИЈАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ, ТУРИСТИЧКЕ АКТИВНОСТИ И СПОРТСКО-РЕКРЕАТИВНИ ЦЕНТРИ И КОМПЛЕКСИ) У ШИРОЈ ЗОНИ ГЛАВНОГ ЦЕНТРА НАСЕЉА

ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	Минимална површина парцеле . . . 600м ² Минимална ширина парцеле . . . 12м
ПРИСТУПИ ПАРЦЕЛАМА	Све грађевинске парцеле морају имати директан приступ на јавну површину. Приступни пут треба да је минималне ширине 3,5м. 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 ОБЈЕКТА	Индекс/степен изграђености: -максималан индекс/степен изграђености на нивоу блока или целине 1,8 -максималан индекс/степен изграђености на парцели 2,0
	Индекс/степен искоришћености: -максималан индекс/степен искоришћености на нивоу блока или целине 40% -максималан индекс/степен искоришћености на парцели 50%
	Висинска регулација: -максимална спратност објекта П+2+Пк (приземље, 2 спрата, поткровље) -максимална висина објекта: до коте слемена 15м до коте венца 12м -спратност помоћног објекта П (приземље) -максимална висина помоћног објекта до коте слемена 5,0м до коте венца 4,0м
	Хоризонтална регулација: Грађевинска линија за сваку катастарску парцелу је приказана на графичком прилогу бр.5"План саобраћаја, регулације и нивелације". Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта од бочне границе суседне грађевинске парцеле 6,0м -за изграђене објекте важи постојеће растојање Најмање дозвољено растојање основног габарита објекта од бочних суседних објеката 12,0м -за изграђене објекте важи постојеће растојање Минимално растојање два објекта на парцели 8,0м Минимално растојање објекта од задње границе парцеле 12,0м Минимално растојање објекта од наспрамног објекта 1х, а не мање од 10,0м
	Кровови и поткровља: Код објеката мањих габарита и веће спратности (пословни објекти-куле, административне зграде и сл.) препоручују се коси кровови, нагиба кровних равни до највише 40° . Уколико су објекти великих габарита и мале спратности (мегамаркети, супермаркети, тржни центри и сл.), препоручују се равни или коси кровови који су минималног нагиба 6°. Поткровља могу имати надзидак висок највише 1,6м (рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине). Изградња мансардних кровова и више поткровних етажа није дозвољена.
ОДВОДЊАВАЊЕ	Одводњавање атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседних парцела.
УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА	Минимални проценат зелених површина на парцели 20%

18.3.6. ПРОСТОРНИ СИСТЕМ 6 (ПС6) ПРОИЗВОДНА ЗОНА

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	У овој зони је могућа производња која не може вршити никакве негативне утицаје на околину (воду, ваздух и земљиште), комерцијалне делатности као и све компатибилне намене са опште дефинисаном. Становање у овим зонама је могуће једино у делу где се на основу постојећег стања налази мала стамбена зона, али се не дозвољава проширење стамбених функција ван постојеће стамбене зоне.
НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА	У производној зони су планирани следећи садржаји: -производне делатности (сем тешке индустрије), грађевинарство, занатска производња, мануфактурна производња, складишта и сличне делатности и функције; -комерцијални садржаји: услужно-трговинске делатности (робне куће, тржни центри, занатски центри, мегамаркети, супермаркети), пословно-комерцијалне делатности. -једнопородично (индивидуално) становање ван централне зоне насеља (постојећа стамбена зона) са допунским комерцијалним делатностима; У ПС6 заступљено је и заштитно зеленило које је обрађено посебно у правилима грађења за зелене површине. Предвиђена је ревитализација тј. уклањање постојеће депоније индустријског отпада у зони и привођење тих површина намени која је планирана у генералном плану.
ПОСЕБНИ УСЛОВИ	У ПС6 је потребна израда плана детаљне регулације, како би се одредила блоковска структура, дефинисало адекватно саобраћајно решење у простору, као и да би се издвојиле саобраћајнице јавног карактера.



18.3.6.1. ПРОИЗВОДНЕ ДЕЛАТНОСТИ (СЕМ ТЕШКЕ ИНДУСТРИЈЕ), ГРАЂЕВИНАРСТВО, ЗАНАТСКА И МАНУФАКТУРНА ПРОИЗВОДЊА, СКЛАДИШТА И СЛИЧНЕ ДЕЛАТНОСТИ

ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	Минимална површина парцеле . . . 3000м ² Минимална ширина парцеле . . . 20м
ПРИСТУПИ ПАРЦЕЛАМА	Све грађевинске парцеле морају имати директан приступ на јавну површину. Унутар једног производног комплекса који има своју јединствену парцелу саобраћај се обавља интерним саобраћајницама.
УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА	Индекс/степен изграђености: -максималан индекс/степен изграђености на парцели површине: до 0,5ха 0,8 од 0,5ха до 1ха 0,7 од 1ха до 3ха 0,6 преко 3ха 0,5
	Индекс/степен искоришћености: -максималан индекс/степен искоришћености на парцели површине до 0,5ха 70% од 0,5ха до 1ха 60% од 1ха до 3ха 50% преко 3ха 40%
	Висинска регулација: -максимална спратност објекта П+1 (приземље, 1 спрат) -максимална висина објекта до коте слемена 15м максимална висина објекта може бити већа од 15м у случају да је условљена технолошким процесом -спратност помоћног објекта П (приземље) -максимална висина помоћног објекта до коте слемена 5,0м
	Хоризонтална регулација: Грађевинска линија за сваку катастарску парцелу је приказана на графичком прилогу бр.5 "План саобраћаја, регулације и нивелације". Најмање дозвољено растојање основног габарита објекта од бочне границе суседне грађевинске парцеле 5,0м Најмање дозвољено растојање основног габарита објекта од бочних суседних објеката 10,0м Минимално растојање два објекта на парцели 8,0м Минимално растојање објекта од задње границе парцеле 15,0м За изграђене објекте важе постојећа растојања.
	Кровови: Код објекта великих габарита препоручују се равни или коси кровови који су минимално нагиба 6°.
ОДВОДЊАВАЊЕ	Одводњавање атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседних парцела.
УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА	Минимални проценат зелених површина на парцели 20% Минимална ширина заштитног зеленог појаса према приступној саобраћајници 10м



18.3.6.2. КОМЕРЦИЈАЛНИ САДРЖАЈИ (УСЛУЖНО-ТРГОВИНСКЕ ДЕЛАТНОСТИ, ПОСЛОВНО-КОМЕРЦИЈАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ) У ПРОИЗВОДНОЈ ЗОНИ

ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	Минимална површина парцеле...600м ² Минимална ширина парцеле...12м
ПРИСТУПИ ПАРЦЕЛАМА	Све грађевинске парцеле морају имати директан приступ на јавну површину.
УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА	Индекс/степен изграђености: -максималан индекс/степен изграђености на нивоу блока или целине...1,8 -максималан индекс/степен изграђености на парцели...2,0
	Индекс/степен искоришћености: -максималан индекс/степен искоришћености на нивоу блока или целине...40% -максималан индекс/степен искоришћености на парцели...50%
	Висинска регулација: -максимална спратност објекта П+2+Пк (приземље, 2 спрата, поткровље) -максимална висина објекта: до коте слемена...15м до коте венца...12м -спратност помоћног објекта П (приземље) -максимална висина помоћног објекта до коте слемена...5,0м до коте венца...4,0м
	Хоризонтална регулација: Грађевинска линија за сваку катастарску парцелу је приказана на графичком прилогу бр.5 "План саобраћаја, регулације и нивелације". Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта од бочне границе суседне грађевинске парцеле...6,0м -за изграђене објекте важи постојеће растојање Најмање дозвољено растојање основног габарита објекта од бочних суседних објеката...12,0м -за изграђене објекте важи постојеће растојање Минимално растојање два објекта на парцели...8,0м Минимално растојање објекта од задње границе парцеле...12,0м Минимално растојање објекта од наспрамног објекта...1х, а не мање од 10,0м
	Кровови и поткровља: Код објекта мањих габарита и веће спратности (пословни објекти-куле, административне зграде и сл.) препоручују се коси кровови, нагиба кровних равни до највише 40°. Уколико су објекти великих габарита и мале спратности (мегамаркети, супермаркети, тржни центри и сл.), препоручују се равни или коси кровови који су минималног нагиба б°. Поткровља могу имати надзидак висок највише 1,6м (рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине). Изградња мансардних кровова и више поткровних етажа није дозвољена.
ОДВОДЊАВАЊЕ	Одводњавање атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседних парцела.
УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА	Минимални проценат зелених површина на парцели...20%



18.3.6.3. ЈЕДНОПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА ДОПУНСКИМ КОМЕРЦИЈАЛНИМ ДЕЛАТНОСТИМА У ПРОИЗВОДНОЈ ЗОНИ

ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	<p>Минимална површина парцеле: -за слободно стојеће објекте.300м2 -за двојне објекте.400м2(2x200м2) -за објекте у низу.200м2</p> <p>Минимална ширина парцеле: -за слободно стојеће објекте.12м -за двојне објекте.20м -за објекте у низу.6м</p>
ПРИСТУПИ ПАРЦЕЛАМА	Све грађевинске парцеле морају имати приступ на јавну површину.
УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА	<p>Индекс/степен изграђености: -максималан индекс/степен изграђености на парцели. . . .1,4</p>
	<p>Индекс/степен искоришћености: -максималан индекс/степен искоришћености на парцели 50%</p>
	<p>Висинска регулација: -максимална спратност објекта П+2 (приземље, 2 спрата) -максимална висина објекта: до коте слемена.13,5м до коте венца.10,5м -спратност помоћног објекта П (приземље) -максимална висина помоћног објекта до коте слемена.5,0м до коте венца.4,0м</p>
	<p>Хоризонтална регулација: Грађевинска линија за сваку катастарску парцелу је приказана на графичком прилогу бр.5"План саобраћаја, регулације и нивелације". Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта од бочне границе суседне грађевинске парцеле: -слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације.1,5м на делу бочног дворишта јужне оријентације.2,5м -двојни објекти и објекти у прекинутом низу на бочном делу дворишта. . . .4,0м -први или последњи објекат у непрекинутом низу.1,5м -за изграђене објекте важи постојеће растојање Најмање дозвољено растојање основног габарита објекта од бочних суседних објеката: -слободностојећи објекти.4,0м -двојни објекти.5,0м -у прекинутом низу.4,0м -за изграђене објекте важи постојеће растојање Минимално растојање два објекта на парцели.4,0м Минимално растојање објекта од задње границе парцеле.6,0м Минимално растојање објекта од наспрамног објекта. . . .1х, а не мање од 10,0м</p>
	<p>Кровови: Препоручују се коси кровови, нагиба кровних равни до највише 40°. Поткровља могу имати надзидак висок највише 1,6м (рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине). Изградња мансардних кровова и више поткровних етажа није дозвољена. Уколико се због распона конструкције у таванском делу формира одређени користан простор, исти се може користити искључиво као део дуплекс, а никако као посебна етажа.</p>
	Максималан број стамбених јединица је 4 (четири).
ОДВОДЊАВАЊЕ	Одводњавање атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседних парцела.
УРЕЂЕЊЕ СЛОБODНИХ ПОВРШИНА	Минимални проценат зелених површина на парцели.20%



18.3.7. ТИПИЧНА НАСЕЉСКА ЦЕЛИНА 7 (ТНЦ7) ЗОНА СТАНОВАЊА СРЕДЊИХ ГУСТИНА У ШИРОЈ ЗОНИ ГЛАВНОГ ЦЕНТРА НАСЕЉА- ИЛИЦА

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	Ово је зона изградње једнопородичних и вишепородичних објеката (средње густине становања). Уколико је предвиђен комерцијални садржај уз становање, пожељно је да приземља објеката буду намењена за комерцијални или услужни садржај. Укида се досадашња пољопривредна производња у зони. Приликом издавања услова за изградњу стамбених објеката мора се вршити усклађеност допунских и пратећих садржаја са претежном наменом у смислу да исти не смеју ометати основну стамбену функцију.
НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА	У зони становања средњих густина у широј зони главног центра насеља, у делу насеља који се зове Илица, су планирани следећи садржаји: -једнопородично (индивидуално) становање у широј зони главног центра насеља; -једнопородично (индивидуално) становање у широј зони главног центра насеља, виле, пансиони, куће за издавање са допунским комерцијалним садржајима и/или са пратећим садржајима у функцији туризма, угоститељства и комерцијалних делатности (апартмани и собе за издавање, клинике, апотеке, ординације, фитнес и спа центри и сл.); -вишепородично становање средњих густина у широј зони главног центра насеља, пословно становање, рентално становање, апартманско становање, са допунским комерцијалним садржајима и/или са пратећим садржајима у функцији туризма, угоститељства и комерцијалних делатности. У ТНЦ7 заступљене су и остале намене које су обрађене посебно у правилима грађења. То су: -комуналне делатности; -заштитно зеленило; -парковске јавне површине.
ПОСЕБНИ УСЛОВИ	Обавезна је израда плана детаљне регулације на овом простору у случају једног стамбеног блока ради уситњавања блоковске структуре.

18.3.7.1. ЈЕДНОПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ У ШИРОЈ ЗОНИ ГЛАВНОГ ЦЕНТРА НАСЕЉА

ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	Минимална површина парцеле: -за слободно стојеће објекте300м ² -за двојне објекте400м ² (2х200м ²) -за објекте у низу200м ² Минимална ширина парцеле: -за слободно стојеће објекте12м -за двојне објекте20м -за објекте у низу6м
ПРИСТУПИ ПАРЦЕЛАМА	Све грађевинске парцеле морају имати приступ на јавну површину.
УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА	Индекс/степен изграђености: -максималан индекс/степен изграђености за ниво блока или целине . . . 1,2 -максималан индекс/степен изграђености на парцели . . . 1,4
	Индекс/степен искоришћености: -максималан индекс/степен искоришћености на нивоу блока или целине 40% -максималан индекс/степен искоришћености на парцели 50%
	Висинска регулација: -максимална спратност објекта П+2 (приземље, 2 спрата) -максимална висина објекта: до коте слемена13,5м до коте венца10,5м -спратност помоћног објекта П (приземље) -максимална висина помоћног објекта до коте слемена5,0м до коте венца4,0м
	Хоризонтална регулација: Грађевинска линија за сваку катастарску парцелу је приказана на графичком прилогу бр.5“План саобраћаја, регулације и нивелације”. Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта од бочне границе суседне грађевинске парцеле: -слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације1,5м на делу бочног дворишта јужне оријентације2,5м -двојни објекти и објекти у прекинутом низу на бочном делу дворишта . . . 4,0м -први или последњи објекат у непрекинутом низу1,5м -за изграђене објекте важи постојеће растојање Најмање дозвољено растојање основног габарита објекта од бочних суседних објеката: -слободностојећи објекти4,0м -двојни објекти5,0м -у прекинутом низу4,0м -за изграђене објекте важи постојеће растојање Минимално растојање два објекта на парцели4,0м Минимално растојање објекта од задње границе парцеле6,0м Минимално растојање објекта од наспрамног објекта . . . 1х, а не мање од 10,0м
	Кровови: Препоручују се коси кровови, нагиба кровних равни до највише 40°. Поткровља могу имати надзидак висок највише 1,6м (рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине). Изградња мансардних кровова и више поткровних етажа није дозвољена. Уколико се због распона конструкције у таванском делу формира одређени користан простор, исти се може користити искључиво као део дуплекса, а никако као посебна етажа.
	Максималан број стамбених јединица је 4 (четири).
ОДВОДЊАВАЊЕ	Одводњавање атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседних парцела.
УРЕЂЕЊЕ СЛОБODНИХ ПОВРШИНА	Минимални проценат зелених површина на парцели20%



18.3.7.2. ЈЕДНОПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ, ВИЛЕ, ПАНСИОНИ, КУЋЕ ЗА ИЗДАВАЊЕ, СА ДОПУНСКИМ КОМЕРЦИЈАЛНИМ САДРЖАЈИМА И СА ПРАТЕЋИМ САДРЖАЈИМА У ФУНКЦИЈИ ТУРИЗМА, УГОСТИТЕЉСТВА И КОМЕРЦИЈАЛНИХ ДЕЛАТНОСТИ (АПАРТМАНИ И СОБЕ ЗА ИЗДАВАЊЕ, КЛИНИКЕ, АПОТЕКЕ, ОРДИНАЦИЈЕ, ФИТНЕС, СПА ЦЕНТРИ И СЛ.) У ШИРОЈ ЗОНИ ГЛАВНОГ ЦЕНТРА НАСЕЉА

ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	<p>Минимална површина парцеле: -за слободно стојеће објекте...300м² -за двојне објекте...400м²(2x200м²) -за објекте у низу...200м²</p> <p>Минимална ширина парцеле: -за слободно стојеће објекте...12м -за двојне објекте...20м -за објекте у низу...6м</p>
ПРИСТУПИ ПАРЦЕЛАМА	Све грађевинске парцеле морају имати приступ на јавну површину.
УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА	<p>Индекс/степен изграђености: -максималан индекс/степен изграђености за ниво блока или целине...1,6 -максималан индекс/степен изграђености на парцели...1,8</p>
	<p>Индекс/степен искоришћености: -максималан индекс/степен искоришћености на нивоу блока или целине 40% -максималан индекс/степен искоришћености на парцели 50%</p>
	<p>Висинска регулација: -максимална спратност објекта П+2+Пк (приземље, 2 спрата, поткровље) -максимална висина објекта: до коте слемена...15м до коте венца...12м -спратност помоћног објекта П (приземље) -максимална висина помоћног објекта до коте слемена...5,0м до коте венца...4,0м</p>
	<p>Хоризонтална регулација: Грађевинска линија за сваку катастарску парцелу је приказана на графичком прилогу бр.5"План саобраћаја, регулације и нивелације". Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта од бочне границе суседне грађевинске парцеле: -слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације...1,5м на делу бочног дворишта јужне оријентације...2,5м -двојни објекти и објекти у прекинутом низу на бочном делу дворишта...4,0м -први или последњи објекат у непрекинутом низу...1,5м -за изграђене објекте важи постојеће растојање Најмање дозвољено растојање основног габарита објекта од бочних суседних објеката: -слободностојећи објекти...4,0м -двојни објекти...5,0м -у прекинутом низу...4,0м -за изграђене објекте важи постојеће растојање Минимално растојање два објекта на парцели...4,0м Минимално растојање објекта од задње границе парцеле...6,0м Минимално растојање објекта од наспрамног објекта...1х, а не мање од 10,0м</p>
	<p>Кровови и поткровља: Препоручују се коси кровови, нагиба кровних равни до највише 40°. Поткровља могу имати надзидак висок највише 1,6м (рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине). Изградња мансардних кровова и више поткровних етажа није дозвољена. Уколико се због распона конструкције у таванском делу формира одређени користан простор, исти се може користити искључиво као део дуплекса, а никако као посебна етажа.</p>
	Уколико је планирани објекат у функцији једнопородичног (индивидуалног) становања, максималан број стамбених јединица је 4 (четири). У свим другим случајевима (апартмани, собе за издавање и сл.), број јединица није ограничен.
ОДВОДЊАВАЊЕ	Одводњавање атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседних парцела.
УРЕЂЕЊЕ СЛОБODНИХ ПОВРШИНА	Минимални проценат зелених површина на парцели...20%



18.3.7.3. ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА, ПОСЛОВНО СТАНОВАЊЕ, РЕНТАЛНО СТАНОВАЊЕ, АПАРТМАНСКО СТАНОВАЊЕ СА ДОПУНСКИМ КОМЕРЦИЈАЛНИМ САДРЖАЈИМА И СА ПРАТЕЋИМ САДРЖАЈИМА У ФУНКЦИЈИ ТУРИЗМА, УГОСТИТЕЉСТВА И КОМЕРЦИЈАЛНИХ ДЕЛАТНОСТИ У ШИРОЈ ЗОНИ ГЛАВНОГ ЦЕНТРА НАСЕЉА

ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	<p>Минимална површина парцеле: -за слободно стојеће објекте...600м² -за објекте у низу...500м² -за објекте у полутвореном блоку.....1000м²</p>
ПРИСТУПИ ПАРЦЕЛАМА	<p>Све грађевинске парцеле морају имати директан приступ на јавну површину. Ширину приступног пута 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).</p>
УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА	<p>Индекс/степен изграђености: -максималан индекс/степен изграђености за ниво блока или целине...1,8 -максималан индекс/степен изграђености на парцели...2,0</p>
	<p>Индекс/степен искоришћености: -максималан индекс/степен искоришћености на нивоу блока или целине...40% -максималан индекс/степен искоришћености на парцели...50%</p>
	<p>Висинска регулација: -максимална спратност објекта П+2+Пк (приземље, 2 спрата, поткровље) -максимална висина објекта: до коте спемена...15м до коте венца...12м -спратност помоћног објекта П (приземље) -максимална висина помоћног објекта до коте спемена...5,0м до коте венца...4,0м</p>
	<p>Хоризонтална регулација: Грађевинска линија за сваку катастарску парцелу је приказана на графичком прилогу бр.5"План саобраћаја, регулације и нивелације". Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта од бочне границе суседне грађевинске парцеле: -слободностојећи објекти...1/4х (четвртина висине) објекта, а не мање од 4,0м (уколико на суседној парцели нема објекта) -за објекте у низу...2,5м -за објекте у полутвореном блоку...4,0м -за изграђене објекте важи постојеће растојање Најмање дозвољено растојање основног габарита објекта од бочних суседних објеката: -слободностојећи објекти...1/2х (пола висине) вишег објекта -двојни објекти...5,0м -у прекинутом низу...4,0м -за изграђене објекте важи постојеће растојање Минимално растојање два објекта на парцели...4,0м Минимално растојање објекта од задње границе парцеле...6,0м Минимално растојање објекта од наспрамног објекта...1х, а не мање од 10,0м</p>
ОДВОДЊАВАЊЕ	<p>Кровови и поткровља: Препоручују се коси кровови, нагиба кровних равни до највише 40°. Поткровља могу имати надзидак висок највише 1,6м (рачунајући од коте пода поткровне етажне до тачке прелома кровне косине). Изградња мансардних кровова и више поткровних етажа није дозвољена. Изузетак од правила је да, уколико геометрија крова то омогућава, се дозвољава формирање максимум два нивоа у поткровљу уз услов да припадају истој стамбеној или пословној јединици.</p>
	<p>Одводњавање атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседних парцела.</p>
УРЕЂЕЊЕ СЛОБODНИХ ПОВРШИНА	<p>Минимални проценат зелених површина на парцели...20%</p>



18.3.8. ТИПИЧНА НАСЕЉСКА ЦЕЛИНА 8 (ТНЦ8) ЗОНА СТАНОВАЊА СРЕДЊИХ ГУСТИНА У ШИРОЈ ЗОНИ ГЛАВНОГ ЦЕНТРА НАСЕЉА - ЗОНА УРБАНИХ ВИЛА ИСТОК

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	Ово је зона изградње једнопородичних и вишепородичних објеката (средње густине становања). Уколико је предвиђен комерцијални садржај уз становање, пожељно је да приземља објеката буду намењена за комерцијални или услужни садржај. Приликом издавања услова за изградњу стамбених објеката мора се вршити усклађеност допунских и пратећих (комерцијалних) садржаја са претежном наменом у смислу да исти не смеју ометати основну стамбену функцију.
НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА	<p style="text-align: center;">У зони становања средњих густина у широј зони главног центра насеља планирани су следећи садржаји:</p> <p style="text-align: center;">-једнопородично (индивидуално) становање у широј зони главног центра насеља;</p> <p>-једнопородично (индивидуално) становање у широј зони главног центра насеља, виле, пансиони, куће за издавање, са допунским комерцијалним садржајима и/или са пратећим садржајима у функцији туризма, угоститељства и комерцијалних делатности (апартмани и собе за издавање, клинике, апотеке, ординације, фитнес и спа центри и сл.);</p> <p>-вишепородично становање средњих густина у широј зони главног центра насеља, пословно становање, рентално становање, апартманско становање са допунским комерцијалним садржајима и/или са пратећим садржајима у функцији туризма, угоститељства и комерцијалних делатности.</p> <p style="text-align: center;">У ТНЦ8 заступљене су и остале намене које су обрађене посебно у правилима грађења или кроз мере заштите. То су:</p> <ul style="list-style-type: none"> -спорт и рекреација; -религија; -археолошко налазиште; -заштитно зеленило; -шума.
УСЛОВИ ЗАШТИТЕ	<p style="text-align: center;">Према условима заштите бањско-лечилишних капацитета у ТНЦ8 постоји појас уже и шире бањско-лечилишне зоне.</p> <p>У појасу уже заштите бањско-лечилишне зоне могу се лоцирати туристичко-угоститељски, спортски, здравствени и други услужни објекти који су пратећи уз основне бањске, са којима се допуњују, без међусобног ометања функције и заштите.</p> <p>У појасу шире заштите бањско-лечилишне зоне могу се лоцирати становање и пратеће намене, али се врши контрола усклађености са бањско лечилишним и заштитним потребама.</p> <p>У погледу заштите културно-историјског наслеђа, у ТНЦ8 је евидентирана групација здања типа вила и објекти који су класификовани у тзв. ИИ и ИИИ зону заштите према условима надлежног Завода за заштиту споменика културе и као такви ови објекти подлежу третману примене детаљних конзерваторских мера заштите.</p>
ИНТЕРВЕНЦИЈЕ НА ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА ПОД ЗАШТИТОМ	<p>Интервенције на постојећим објектима који су евидентирани као групација здања у ИИ и ИИИ зони заштите културно-историјског наслеђа Бање Ковиљаче морају се вршити према условима које прописује надлежни Завод за заштиту споменика културе.</p> <p>За предузимање било каквих радњи на културном добру које могу посредно или непосредно проузроковати промену облика, изгледа или особености (градња и реконструкција објеката), могу се вршити уз мишљење и сагласност надлежног Завода за заштиту споменика културе.</p>
ПРОМЕНЕ НА ОБЈЕКТИМА КОЈЕ СЕ СТРОГО ЗАБРАЊУЈУ	Забрањује се употреба и коришћење објекта који је под заштитом у сврхе које нису у складу са његовом природом, наменом, значајем или на начин који може довести до оштећења објекта који припада културно-историјском наслеђу. Забрањује се раскопавање, рушење, преправљање, презиђивање, прерађивање или било који други радови који могу нарушити својство таквог објекта.
ПОСЕБНИ УСЛОВИ	<p>Према условима надлежног Завода за заштиту споменика културе предвиђене су мере заштите вила и објеката у ИИ и ИИИ зони заштите, при чему би требало израдити Програм заштите, ревитализације и уређења простора.</p> <p>Како се у ТНЦ8 налазе неке од зона заштите (ИИ и ИИИ зона) одређене од стране Завода за заштиту споменика културе из Ваљева, у којима су предвиђене одређене мере заштите, планирани објекти за које се утврди да се налазе у тим зонама, поред мера заштите из плана, морају прибавити услове за изградњу од надлежног завода за заштиту.</p>



18.3.8.1. ЈЕДНОПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ У ШИРОЈ ЗОНИ ГЛАВНОГ ЦЕНТРА НАСЕЉА

ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	<p>Минимална површина парцеле: -за слободно стојеће објекте...300м² -за двојне објекте...400м²(2x200м²) -за објекте у низу...200м²</p> <p>Минимална ширина парцеле: -за слободно стојеће објекте...12м -за двојне објекте...20м -за објекте у низу...6м</p>
ПРИСТУПИ ПАРЦЕЛАМА	Све грађевинске парцеле морају имати приступ на јавну површину.
УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА	<p>Индекс/степен изграђености: -максималан индекс/степен изграђености за ниво блока или целине...1,2 -максималан индекс/степен изграђености на парцели...1,4</p>
	<p>Индекс/степен искоришћености: -максималан индекс/степен искоришћености на нивоу блока или целине 40% -максималан индекс/степен искоришћености на парцели 50%</p>
	<p>Висинска регулација: -максимална спратност објекта П+2 (приземље, 2 спрата), према условима надлежног завода за заштиту -максимална висина објекта: до коте слемена...13,5м до коте венца...10,5м -спратност помоћног објекта П (приземље) -максимална висина помоћног објекта до коте слемена...5,0м до коте венца...4,0м</p>
	<p>Хоризонтална регулација: Грађевинска линија за сваку катастарску парцелу је приказана на графичком прилогу бр.5"План саобраћаја, регулације и нивелације". Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта од бочне границе суседне грађевинске парцеле: -слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације...1,5м на делу бочног дворишта јужне оријентације...2,5м -двојни објекти и објекти у прекинутом низу на бочном делу дворишта...4,0м -први или последњи објекат у непрекинутом низу...1,5м -за изграђене објекте важи постојеће растојање Најмање дозвољено растојање основног габарита објекта од бочних суседних објеката: -слободностојећи објекти...4,0м -двојни објекти...5,0м -у прекинутом низу...4,0м -за изграђене објекте важи постојеће растојање Минимално растојање два објекта на парцели...4,0м Минимално растојање објекта од задње границе парцеле...6,0м Минимално растојање објекта од наспрамног објекта...1х, а не мање од 10,0м</p>
	<p>Кровови: Препоручују се коси кровови, нагиба кровних равни до највише 40°. Поткровља могу имати надзидак висок највише 1,6м (рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине). Изградња мансардних кровова и више поткровних етажа није дозвољена. Уколико се због распона конструкције у таванском делу формира одређени користан простор, исти се може користити искључиво као део дуплекса, а никако као посебна етажа.</p>
ОДВОДЊАВАЊЕ	Одводњавање атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседних парцела.
УРЕЂЕЊЕ СЛОБODНИХ ПОВРШИНА	Минимални проценат зелених површина на парцели...20%



18.3.8.2. ЈЕДНОПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ, ВИЛЕ, ПАНСИОНИ, КУЋЕ ЗА ИЗДАВАЊЕ, СА ДОПУНСКИМ КОМЕРЦИЈАЛНИМ САДРЖАЈИМА И СА ПРАТЕЋИМ САДРЖАЈИМА У ФУНКЦИЈИ ТУРИЗМА, УГОСТИТЕЉСТВА И КОМЕРЦИЈАЛНИХ ДЕЛАТНОСТИ (АПАРТМАНИ И СОБЕ ЗА ИЗДАВАЊЕ, КЛИНИКЕ, АПОТЕКЕ, ОРДИНАЦИЈЕ, ФИТНЕС, СПА ЦЕНТРИ И СЛ.) У ШИРОЈ ЗОНИ ГЛАВНОГ ЦЕНТРА НАСЕЉА

ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	<p>Минимална површина парцеле: -за слободно стојеће објекте...300м² -за двојне објекте...400м²(2x200м²) -за објекте у низу...200м²</p> <p>Минимална ширина парцеле: -за слободно стојеће објекте...12м -за двојне објекте...20м -за објекте у низу...6м</p>
ПРИСТУПИ ПАРЦЕЛАМА	Све грађевинске парцеле морају имати приступ на јавну површину.
УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА	<p>Индекс/степен изграђености: -максималан индекс/степен изграђености за ниво блока или целине...1,6 -максималан индекс/степен изграђености на парцели...1,8</p>
	<p>Индекс/степен искоришћености: -максималан индекс/степен искоришћености на нивоу блока или целине 40% -максималан индекс/степен искоришћености на парцели 50%</p>
	<p>Висинска регулација: -максимална спратност објекта П+2+Пк (приземље, 2 спрата, поткровље) -максимална висина објекта: до коте слемена...15м до коте венца...12м -спратност помоћног објекта П (приземље) -максимална висина помоћног објекта до коте слемена...5,0м до коте венца...4,0м</p>
	<p>Хоризонтална регулација: Грађевинска линија за сваку катастарску парцелу је приказана на графичком прилогу бр.5"План саобраћаја, регулације и нивелације" Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта од бочне границе суседне грађевинске парцеле: -слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације...1,5м на делу бочног дворишта јужне оријентације...2,5м -двојни објекти и објекти у прекинутом низу на бочном делу дворишта...4,0м -први или последњи објекат у непрекинутом низу...1,5м -за изграђене објекте важи постојеће растојање Најмање дозвољено растојање основног габарита објекта од бочних суседних објеката: -слободностојећи објекти...4,0м -двојни објекти...5,0м -у прекинутом низу...4,0м -за изграђене објекте важи постојеће растојање Минимално растојање два објекта на парцели...4,0м Минимално растојање објекта од задње границе парцеле...6,0м Минимално растојање објекта од наспрамног објекта...1х, а не мање од 10,0м</p>
	<p>Кровови и поткровља: Препоручују се коси кровови, нагиба кровних равни до највише 40°. Поткровља могу имати надзидак висок највише 1,6м (рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине). Изградња мансардних кровова и више поткровних етажа није дозвољена. Уколико се због распона конструкције у таванском делу формира одређени користан простор, исти се може користити искључиво као део дуплекс, а никако као посебна етажа.</p>
<p>Уколико је планирани објекат у функцији једнопородичног (индивидуалног) становања, максималан број стамбених јединица је 4 (четири). У свим другим случајевима (апартмани, собе за издавање и сл.), број јединица није ограничен.</p>	
ОДВОДЊАВАЊЕ	Одводњавање атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседних парцела.
УРЕЂЕЊЕ СЛОБODНИХ ПОВРШИНА	Минимални проценат зелених површина на парцели...20%



18.3.8.3. ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА, ПОСЛОВНО СТАНОВАЊЕ, РЕНТАЛНО СТАНОВАЊЕ, АПАРТМАНСКО СТАНОВАЊЕ СА ДОПУНСКИМ КОМЕРЦИЈАЛНИМ САДРЖАЈИМА И СА ПРАТЕЋИМ САДРЖАЈИМА У ФУНКЦИЈИ ТУРИЗМА, УГОСТИТЕЉСТВА И КОМЕРЦИЈАЛНИХ ДЕЛАТНОСТИ У ШИРОЈ ЗОНИ ГЛАВНОГ ЦЕНТРА НАСЕЉА

ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	<p>Минимална површина парцеле: -за слободно стојеће објекте...600м² -за објекте у низу...500м² -за објекте у полутвореном блоку.....1000м²</p>
ПРИСТУПИ ПАРЦЕЛАМА	<p>Све грађевинске парцеле морају имати директан приступ на јавну површину. Ширину приступног пута 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).</p>
УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА	<p>Индекс/степен изграђености: -максималан индекс/степен изграђености за ниво блока или целине...1,8 -максималан индекс/степен изграђености на парцели...2,0</p>
	<p>Индекс/степен искоришћености: -максималан индекс/степен искоришћености на нивоу блока или целине...40% -максималан индекс/степен искоришћености на парцели...50%</p>
	<p>Висинска регулација: -максимална спратност објекта П+2+Пк (приземље, 2 спрата, поткровље) -максимална висина објекта: до коте спемена...15м до коте венца...12м -спратност помоћног објекта П (приземље) -максимална висина помоћног објекта до коте спемена...5,0м до коте венца...4,0м</p>
	<p>Хоризонтална регулација: Грађевинска линија за сваку катастарску парцелу је приказана на графичком прилогу бр.5"План саобраћаја, регулације и нивелације". Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта од бочне границе суседне грађевинске парцеле: -слободностојећи објекти...1/4х (четвртина висине) објекта, а не мање од 4,0м (уколико на суседној парцели нема објекта) -за објекте у низу...2,5м -за објекте у полутвореном блоку...4,0м -за изграђене објекте важи постојеће растојање Најмање дозвољено растојање основног габарита објекта од бочних суседних објеката: -слободностојећи објекти...1/2х (пола висине) вишег објекта -двојни објекти...5,0м -у прекинутом низу...4,0м -за изграђене објекте важи постојеће растојање Минимално растојање два објекта на парцели...4,0м Минимално растојање објекта од задње границе парцеле...6,0м Минимално растојање објекта од наспрамног објекта...1х, а не мање од 10,0м</p>
ОДВОДЊАВАЊЕ	<p>Кровови и поткровља: Препоручују се коси кровови, нагиба кровних равни до највише 40°. Поткровља могу имати надзидак висок највише 1,6м (рачунајући од коте пода поткровне етажне до тачке прелома кровне косине). Изградња мансардних кровова и више поткровних етажа није дозвољена. Изузетак од правила је да, уколико геометрија крова то омогућава, се дозвољава формирање максимум два нивоа у поткровљу уз услов да припадају истој стамбеној или пословној јединици.</p>
	<p>Одводњавање атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседних парцела.</p>
УРЕЂЕЊЕ СЛОБODНИХ ПОВРШИНА	<p>Минимални проценат зелених површина на парцели...20%</p>



18.3.9. ТИПИЧНА НАСЕЉСКА ЦЕЛИНА 9 (ТНЦ9) ЗОНА СТАНОВАЊА СРЕДЊИХ ГУСТИНА У ШИРОЈ ЗОНИ ГЛАВНОГ ЦЕНТРА НАСЕЉА- ЗОНА УРБАНИХ ВИЛА ЗАПАД

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	Ово је зона изградње једнопородичних и вишепородичних објеката (средње густине становања), као и хотелско-туристичких смештајних капацитета. Пожељно је да приземља објеката буду намењена за комерцијални или услужни садржај, уколико је то као допунска или пратећа намена предвиђено уз претежну намену. Приликом издавања услова за изградњу стамбених објеката мора се вршити усклађеност допунских и пратећих садржаја са претежном наменом у смислу да исти не смеју ометати основну стамбену функцију.
НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА	<p style="text-align: center;">У зони становања средњих густина у широј зони главног центра насеља планирани су следећи садржаји:</p> <ul style="list-style-type: none"> -једнопородично (индивидуално) становање у широј зони главног центра насеља; -једнопородично (индивидуално) становање у широј зони главног центра насеља, виле, пансионски, куће за издавање, са допунским комерцијалним садржајима и/или са пратећим садржајима у функцији туризма, угоститељства и комерцијалних делатности (апартмани и собе за издавање, клинике, апотеке, ординације, фитнес и спа центри и сл.); -вишепородично становање средњих густина у широј зони главног центра насеља, пословно становање, рентално становање, апартманско становање са допунским комерцијалним садржајима и/или са пратећим садржајима у функцији туризма, угоститељства и комерцијалних делатности; -хотелско-туристички смештајни комплекси са допунским комерцијалним делатностима и пратећим садржајима у функцији туризма, угоститељства и комерцијалних делатности (апартмани, клинике, апотеке, ординације, фитнес и спа центри и сл.). <p>Хотелско-туристички смештајни комплекси су планирани у оквиру уже зоне заштите бањско-лечилишне зоне која захвата источни део ТНЦ9 уз бањски парк, а у оквиру које нису могући садржаји карактеристични за класичан вид становања већ су искључиво планирани такви садржаји који су усклађени са основним бањским садржајима.</p> <p style="text-align: center;">У ТНЦ9 заступљене су и остале намене које су обрађене посебно у правилима грађења или кроз мере заштите. То су:</p> <ul style="list-style-type: none"> -спорт и рекреација; -друштвени стандард; -шума.
УСЛОВИ ЗАШТИТЕ	<p style="text-align: center;">Према условима заштите бањско-лечилишних капацитета у ТНЦ9 постоји појас уже и шире бањско-лечилишне зоне.</p> <p>У појасу уже заштите бањско-лечилишне зоне могу се лоцирати туристичко-угоститељски, спортски, здравствени и други услужни објекти који су пратећи уз основне бањске, са којима се допуњују, без међусобног ометања функције и заштите.</p> <p>У појасу шире заштите бањско-лечилишне зоне могу се лоцирати становање и пратеће намене, али се врши контрола усклађености са бањско лечилишним и заштитним потребама.</p> <p>У погледу заштите културно-историјског наслеђа, у ТНЦ9 је евидентирана групација здања типа вила и објеката који су класификовани у тзв. ИИ и ИИИ зону заштите према условима надлежног Завода за заштиту споменика културе и као такви ови објекти подлежу третману примене детаљних конзерваторских мера заштите.</p>
ИНТЕРВЕНЦИЈЕ НА ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА ПОД ЗАШТИТОМ	<p>Интервенције на постојећим објектима који су евидентирани као групација здања у ИИ и ИИИ зони заштите културно-историјског наслеђа Бање Ковиљаче морају се вршити према условима које прописује надлежни Завод за заштиту споменика културе.</p> <p>За предузимање било каквих радњи на културном добру које могу посредно или непосредно проузроковати промену облика, изгледа или особности (градња и реконструкција објеката), могу се вршити уз мишљење и сагласност надлежног Завода за заштиту споменика културе.</p>
ПРОМЕНЕ НА ОБЈЕКТИМА КОЈЕ СЕ СТРОГО ЗАБРАЊУЈУ	<p>Забрањује се употреба и коришћење објекта који је под заштитом у сврхе које нису у складу са његовом природом, наменом, значајем или на начин који може довести до оштећења објекта који припада културно-историјском наслеђу. Забрањује се раскопавање, рушење, преправљање, презиђивање, префађивање или било који други радови који могу нарушити својство таквог објекта.</p>
ПОСЕБНИ УСЛОВИ	<p>За изградњу објеката већих габарита и комплекса у овој зони обавезна је израда урбанистичких пројеката. За изградњу нових саобраћајница обавезна је израда плана детаљне регулације.</p> <p>Према условима надлежног Завода за заштиту споменика културе предвиђене су мере заштите вила и објеката у ИИ и ИИИ зони заштите, при чему би требало урадити Програм заштите, ревитализације и уређења простора.</p> <p>Како се у ТНЦ9 налазе неке од зона заштите (ИИ и ИИИ зона) одређене од стране Завода за заштиту споменика културе из Ваљева, у којима су предвиђене одређене мере заштите, објекти за које се утврди да се налазе у тим зонама, поред мера заштите из плана, морају прибавити услове за изградњу од надлежног завода за заштиту.</p>



18.3.9.1. ЈЕДНОПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ У ШИРОЈ ЗОНИ ГЛАВНОГ ЦЕНТРА НАСЕЉА

ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	<p>Минимална површина парцеле: -за слободно стојеће објекте...300м² -за двојне објекте...400м²(2x200м²) -за објекте у низу...200м²</p> <p>Минимална ширина парцеле: -за слободно стојеће објекте...12м -за двојне објекте...20м -за објекте у низу...6м</p>
ПРИСТУПИ ПАРЦЕЛАМА	Све грађевинске парцеле морају имати приступ на јавну површину.
УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА	<p>Индекс/степен изграђености: -максималан индекс/степен изграђености за ниво блока или целине...1,2 -максималан индекс/степен изграђености на парцели...1,4</p>
	<p>Индекс/степен искоришћености: -максималан индекс/степен искоришћености на нивоу блока или целине 40% -максималан индекс/степен искоришћености на парцели 50%</p>
	<p>Висинска регулација: -максимална спратност објекта П+2 (приземље, 2 спрата), према условима надлежног завода за заштиту -максимална висина објекта: до коте слемена...13,5м до коте венца...10,5м -спратност помоћног објекта П (приземље) -максимална висина помоћног објекта до коте слемена...5,0м до коте венца...4,0м</p>
	<p>Хоризонтална регулација: Грађевинска линија за сваку катастарску парцелу је приказана на графичком прилогу бр.5"План саобраћаја, регулације и нивелације". Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта од бочне границе суседне грађевинске парцеле: -слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације...1,5м на делу бочног дворишта јужне оријентације...2,5м -двојни објекти и објекти у прекинутом низу на бочном делу дворишта...4,0м -први или последњи објекат у непрекинутом низу...1,5м -за изграђене објекте важи постојеће растојање Најмање дозвољено растојање основног габарита објекта од бочних суседних објеката: -слободностојећи објекти...4,0м -двојни објекти...5,0м -у прекинутом низу...4,0м -за изграђене објекте важи постојеће растојање Минимално растојање два објекта на парцели...4,0м Минимално растојање објекта од задње границе парцеле...6,0м Минимално растојање објекта од наспрамног објекта...1х, а не мање од 10,0м</p>
	<p>Кровови: Препоручују се коси кровови, нагиба кровних равни до највише 40°. Поткровља могу имати надзидак висок највише 1,6м (рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине). Изградња мансардних кровова и више поткровних етажа није дозвољена. Уколико се због распона конструкције у таванском делу формира одређени користан простор, исти се може користити искључиво као део дуплекса, а никако као посебна етажа.</p>
	Максималан број стамбених јединица је 4 (четири).
ОДВОДЊАВАЊЕ	Одводњавање атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседних парцела.
УРЕЂЕЊЕ СЛОБODНИХ ПОВРШИНА	Минимални проценат зелених површина на парцели...20%



18.3.9.2. ЈЕДНОПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ, ВИЛЕ, ПАНСИОНИ, КУЋЕ ЗА ИЗДАВАЊЕ, СА ДОПУНСКИМ КОМЕРЦИЈАЛНИМ САДРЖАЈИМА И СА ПРАТЕЋИМ САДРЖАЈИМА У ФУНКЦИЈИ ТУРИЗМА, УГОСТИТЕЉСТВА И КОМЕРЦИЈАЛНИХ ДЕЛАТНОСТИ (АПАРТМАНИ И СОБЕ ЗА ИЗДАВАЊЕ, КЛИНИКЕ, АПОТЕКЕ, ОРДИНАЦИЈЕ, ФИТНЕС, СПА ЦЕНТРИ И СЛ.) У ШИРОЈ ЗОНИ ГЛАВНОГ ЦЕНТРА НАСЕЉА

ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	<p>Минимална површина парцеле: -за слободно стојеће објекте...300м² -за двојне објекте...400м²(2x200м²) -за објекте у низу...200м²</p> <p>Минимална ширина парцеле: -за слободно стојеће објекте...12м -за двојне објекте...20м -за објекте у низу...6м</p>
ПРИСТУПИ ПАРЦЕЛАМА	Све грађевинске парцеле морају имати приступ на јавну површину.
УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА	<p>Индекс/степен изграђености: -максималан индекс/степен изграђености за ниво блока или целине...1,6 -максималан индекс/степен изграђености на парцели...1,8</p>
	<p>Индекс/степен искоришћености: -максималан индекс/степен искоришћености на нивоу блока или целине 40% -максималан индекс/степен искоришћености на парцели 50%</p>
	<p>Висинска регулација: -максимална спратност објекта П+2+Пк (приземље, 2 спрата, поткровље) -максимална висина објекта: до коте слемена...15м до коте венца...12м -спратност помоћног објекта П (приземље) -максимална висина помоћног објекта до коте слемена...5,0м до коте венца...4,0м</p>
	<p>Хоризонтална регулација: Грађевинска линија за сваку катастарску парцелу је приказана на графичком прилогу бр.5"План саобраћаја, регулације и нивелације". Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта од бочне границе суседне грађевинске парцеле: -слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације...1,5м на делу бочног дворишта јужне оријентације...2,5м -двојни објекти и објекти у прекинутом низу на бочном делу дворишта...4,0м -први или последњи објекат у непрекинутом низу...1,5м -за изграђене објекте важи постојеће растојање Најмање дозвољено растојање основног габарита објекта од бочних суседних објеката: -слободностојећи објекти...4,0м -двојни објекти...5,0м -у прекинутом низу...4,0м -за изграђене објекте важи постојеће растојање Минимално растојање два објекта на парцели...4,0м Минимално растојање објекта од задње границе парцеле...6,0м Минимално растојање објекта од наспрамног објекта...1х, а не мање од 10,0м</p>
	<p>Кровови и поткровља: Препоручују се коси кровови, нагиба кровних равни до највише 40°. Поткровља могу имати надзидак висок највише 1,6м (рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине). Изградња мансардних кровова и више поткровних етажа није дозвољена. Уколико се због распона конструкције у таванском делу формира одређени користан простор, исти се може користити искључиво као део дуплекс, а никако као посебна етажа.</p>
	Уколико је планирани објекат у функцији једнопородичног (индивидуалног) становања, максималан број стамбених јединица је 4 (четири). У свим другим случајевима (апартмани, собе за издавање и сл.), број јединица није ограничен.
ОДВОДЊАВАЊЕ	Одводњавање атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседних парцела.
УРЕЂЕЊЕ СЛОБODНИХ ПОВРШИНА	Минимални проценат зелених површина на парцели...20%



18.3.9.3. ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА, ПОСЛОВНО СТАНОВАЊЕ, РЕНТАЛНО СТАНОВАЊЕ, АПАРТМАНСКО СТАНОВАЊЕ СА ДОПУНСКИМ КОМЕРЦИЈАЛНИМ САДРЖАЈИМА И СА ПРАТЕЋИМ САДРЖАЈИМА У ФУНКЦИЈИ ТУРИЗМА, УГОСТИТЕЉСТВА И КОМЕРЦИЈАЛНИХ ДЕЛАТНОСТИ У ШИРОЈ ЗОНИ ГЛАВНОГ ЦЕНТРА НАСЕЉА

ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	<p>Минимална површина парцеле: -за слободно стојеће објекте...600м² -за објекте у низу...500м² -за објекте у полутвореном блоку.....1000м²</p>
ПРИСТУПИ ПАРЦЕЛАМА	<p>Све грађевинске парцеле морају имати директан приступ на јавну површину. Ширину приступног пута 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).</p>
УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА	<p>Индекс/степен изграђености: -максималан индекс/степен изграђености за ниво блока или целине...1,8 -максималан индекс/степен изграђености на парцели...2,0</p>
	<p>Индекс/степен искоришћености: -максималан индекс/степен искоришћености на нивоу блока или целине...40% -максималан индекс/степен искоришћености на парцели...50%</p>
	<p>Висинска регулација: -максимална спратност објекта П+2+Пк (приземље, 2 спрата, поткровље) -максимална висина објекта: до коте спемена...15м до коте венца...12м -спратност помоћног објекта П (приземље) -максимална висина помоћног објекта до коте спемена...5,0м до коте венца...4,0м</p>
	<p>Хоризонтална регулација: Грађевинска линија за сваку катастарску парцелу је приказана на графичком прилогу бр.5"План саобраћаја, регулације и нивелације". Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта од бочне границе суседне грађевинске парцеле: -слободностојећи објекти...1/4х (четвртина висине) објекта, а не мање од 4,0м (уколико на суседној парцели нема објекта) -за објекте у низу...2,5м -за објекте у полутвореном блоку...4,0м -за изграђене објекте важи постојеће растојање Најмање дозвољено растојање основног габарита објекта од бочних суседних објеката: -слободностојећи објекти...1/2х (пола висине) вишег објекта -двојни објекти...5,0м -у прекинутом низу...4,0м -за изграђене објекте важи постојеће растојање Минимално растојање два објекта на парцели...4,0м Минимално растојање објекта од задње границе парцеле...6,0м Минимално растојање објекта од наспрамног објекта...1х, а не мање од 10,0м</p>
ОДВОДЊАВАЊЕ	<p>Кровови и поткровља: Препоручују се коси кровови, нагиба кровних равни до највише 40°. Поткровља могу имати надзидак висок највише 1,6м (рачунајући од коте пода поткровне етажне до тачке прелома кровне косине). Изградња мансардних кровова и више поткровних етажа није дозвољена. Изузетак од правила је да, уколико геометрија крова то омогућава, се дозвољава формирање максимум два нивоа у поткровљу уз услов да припадају истој стамбеној или пословној јединици.</p>
ОДВОДЊАВАЊЕ	<p>Одводњавање атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседних парцела.</p>
УРЕЂЕЊЕ СЛОБODНИХ ПОВРШИНА	<p>Минимални проценат зелених површина на парцели...20%</p>



18.3.9.4. ХОТЕЛСКО-ТУРИСТИЧКИ СМЕШТАЈНИ КОМПЛЕКСИ СА ДОПУНСКИМ КОМЕРЦИЈАЛНИМ ДЕЛАТНОСТИМА И ПРАТЕЋИМ САДРЖАЈИМА У ФУНКЦИЈИ ТУРИЗМА, УГОСТИТЕЉСТВА И КОМЕРЦИЈАЛНИХ ДЕЛАТНОСТИ (АПАРТМАНИ, КЛИНИКЕ, АПОТЕКЕ, ОРДИНАЦИЈЕ, ФИТНЕС И СПА ЦЕНТРИ И СЛ.)

ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	Минимална површина парцеле: -за слободно стојеће објекте...600м ² -за објекте у низу...500м ² -за објекте у полуотвореном блоку.....1000м ²
ПРИСТУПИ ПАРЦЕЛАМА	Све грађевинске парцеле морају имати директан приступ на јавну површину. Приступни пут треба да је минималне ширине 3,5м. 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 ОБЈЕКТА	Индекс/степен изграђености: -максималан индекс/степен изграђености за ниво блока или целине...1,8 -максималан индекс/степен изграђености на парцели...2,0
	Индекс/степен искоришћености: -максималан индекс/степен искоришћености на нивоу блока или целине...40% -максималан индекс/степен искоришћености на парцели...50%
	Висинска регулација: -максимална спратност објекта П+2+Пк (приземље, 2 спрата, поткровље) -максимална висина објекта: до коте слемена...15м до коте венца...12м -спратност помоћног објекта П (приземље) -максимална висина помоћног објекта до коте слемена...5,0м до коте венца...4,0м
	Хоризонтална регулација: Грађевинска линија за сваку катастарску парцелу је приказана на графичком прилогу бр.5"План саобраћаја, регулације и нивелације". Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта од бочне границе суседне грађевинске парцеле: -слободностојећи објекти...1/4х (четвртина висине) објекта, а не мање од 4,0м (уколико на суседној парцели нема објекта) -за објекте у низу...2,5м -за објекте у полуотвореном блоку...4,0м -за изграђене објекте важи постојеће растојање Најмање дозвољено растојање основног габарита објекта од бочних суседних објеката: -слободностојећи објекти...1/2х (пола висине) вишег објекта -двојни објекти...5,0м -у прекинутом низу...4,0м -за изграђене објекте важи постојеће растојање Минимално растојање два објекта на парцели...4,0м Минимално растојање објекта од задње границе парцеле...6,0м Минимално растојање објекта од наспрамног објекта...1х, а не мање од 10,0м
ОДВОДЊАВАЊЕ	Одводњавање атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседних парцела.
УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА	Минимални проценат зелених површина на парцели...20%

18.3.10. ТИПИЧНА НАСЕЉСКА ЦЕЛИНА 10 (ТНЦ10) ЗОНА НИСКИХ ГУСТИНА СТАНОВАЊА У РУРАЛНОМ ПОДРУЧЈУ-ГОРЊА КОВИЉАЧА

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	Објекти се граде искључиво као слободностојећи, при чему је могуће формирање мањих целина у виду етно комплекса (вајати, брвнаре и сл. објекти који афирмишу народно градитељство и сл.). Такође, препоручује се издвајање парцеле на којој је планирана изградња стамбеног објекта или скупине објеката од парцеле са пољопривредном производњом, па на основу тако формиране грађевинске парцеле одредити параметре за изградњу објекта или комплекса.
НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА	У зони ниских густина становања у руралном подручју ТНЦ10, у делу Бање Ковиљаче познатом још и као Горња Ковиљача, планирани су следећи садржаји: -једнопородично (индивидуално) становање, једнопородично (индивидуално) становање са допунским садржајима туризма и угоститељства (рурални туризам) у зони ниских густина становања у руралном подручју. У ТНЦ10 заступљене су и остале намене које су обрађене посебно у правилима грађења. То су: -спорт и рекреација; -комуналне делатности; -друштвени стандард; -пољопривредне површине.
ПОСЕБНИ УСЛОВИ	Код изградње већих (етно) комплекса намењених развоју руралног туризма пожељна је израда урбанистичког пројекта. Зона ТНЦ10 се делимично (у северном делу) налази у широј зони заштите комуналног изворишта снабдевања, у којој је забрањена изградња индустријских и других објеката чије отпадне воде и друге отпадне материје из процеса производње могу загадити извориште, осим објеката посебног значаја за заштиту земљишта. Земљиште се може користити у пољопривредне сврхе уз ограничену употребу пестицида и хербицида.



18.3.10.1. ЈЕДНОПОРОДИЧНО (ИНДИВИДУАЛНО) СТАНОВАЊЕ, ЈЕДНОПОРОДИЧНО (ИНДИВИДУАЛНО) СТАНОВАЊЕ СА ДОПУНСКИМ САДРЖАЈИМА ТУРИЗМА И УГОСТИТЕЉСТВА (РУРАЛНИ ТУРИЗАМ) У ЗОНИ НИСКИХ ГУСТИНА СТАНОВАЊА У РУРАЛНОМ ПОДРУЧЈУ

ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	Минимална површина парцеле...600м ² Минимална ширина парцеле.....15м Препоручује се, у случају да се изградња врши на великој парцели, да се изврши парцелација и одреди парцела минималне површине за изградњу објекта намењеног једнопородичном (индивидуалном) становању.
ПРИСТУПИ ПАРЦЕЛАМА	Све грађевинске парцеле морају имати приступ на јавну површину.
УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА	Индекс/степен изграђености: -максималан индекс/степен изграђености на парцели...0,6
	Индекс/степен искоришћености: -максималан индекс/степен искоришћености на парцели 30%
	Висинска регулација: -максимална спратност објекта П+1 (приземље, 1 спрат) -максимална висина објекта: до коте спелемена...10,5м до коте венча...7,5м -спратност помоћног објекта П (приземље) -максимална висина помоћног објекта до коте спелемена...5,0м до коте венча...4,0м
	Хоризонтална регулација: Грађевинска линија за сваку катастарску парцелу је приказана на графичком прилогу бр.5"План саобраћаја, регулације и нивелације". Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта од бочне границе суседне грађевинске парцеле: на делу бочног дворишта северне оријентације...1,5м на делу бочног дворишта јужне оријентације...2,5м -за изграђене објекте важи постојеће растојање Најмање дозвољено растојање основног габарита објекта од бочних суседних објеката...4,0м -за изграђене објекте важи постојеће растојање Минимално растојање два објекта на парцели...4,0м Минимално растојање објекта од задње границе парцеле...10,0м Минимално растојање објекта од наспрамног објекта...1х, а не мање од 10,0м
	Кровови: Препоручују се коси кровови, нагиба кровних равни до највише 40°. Поткровља могу имати надзидак висок највише 1,6м (рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине).
ОДВОДЊАВАЊЕ	Одводњавање атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседних парцела.
УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА	Минимални проценат зелених површина на парцели...40%

18.3.11. ТИПИЧНА НАСЕЉСКА ЦЕЛИНА 11 (ТНЦ11) ЗОНА НИСКИХ ГУСТИНА СТАНОВАЊА У РУРАЛНОМ ПОДРУЧЈУ-ЗОНА 'АУТО КАМПА' У ГОРЊОЈ КОВИЉАЧИ

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	Ово је зона једнопородичних објеката у руралном подручју чији је основни карактер изградња кућа за одмор (викенд насеље ниске густине становања). Могућа је изградња како појединачног објекта на парцели тако и групације објеката који чине функционалну целину и код којих постоји усаглашеност функција тј. чије коришћење и изградња не нарушава и није у супротности са основним карактером становања у овом делу насеља у целини.
НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА	У зони становања ниских густина ТНЦ11, у зони названој по 'Ауто-кампу' који се налази у њеном централном делу, су планирани следећи садржаји: -викенд становање, куће за одмор, бунгалови, камп кућице са допунским комерцијалним садржајима; -комплекс објеката намењени туризму и угоститељству са допунским комерцијалним садржајима; -једнопородично (индивидуално) становање ниских густина са допунским комерцијалним садржајима. У ТНЦ11 заступљене су и остале намене које су обрађене посебно у правилима грађења. То су: -спорт и рекреација; -заштитно зеленило; -пољопривредна производња.
ПОСЕБНИ УСЛОВИ	За изградњу комплекса објеката и спортско-рекреативних садржаја у овој зони обавезна је израда урбанистичких пројеката. За изградњу свих планираних објеката, обавезно је прибављање потребних услова, мишљења и сагласности од надлежних служби. Ово се нарочито односи на водопривредне услове, пошто планирани насип и заштита од поплава у овом делу насеља није реализована. За изградњу нових саобраћајница и планираног насипа у овој зони обавезна је израда плана детаљне регулације. Зона ТНЦ11 се већим делом налази у широј зони заштите комуналног изворишта снабдевања, у којој је забрањена изградња индустријских и других објеката чије отпадне воде и друге отпадне материје из процеса производње могу загадити извориште, осим објеката посебног значаја за заштиту земљишта. Земљиште се може користити у пољопривредне сврхе уз ограничену употребу пестицида и хербицида.



18.3.11.1. ВИКЕНД СТАНОВАЊЕ, КУЋЕ ЗА ОДМОР, БУНГАЛОВИ, КАМП КУЋИЦЕ СА ДОПУНСКИМ КОМЕРЦИЈАЛНИМ САДРЖАЈИМА

ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	<p>Минимална површина парцеле за изградњу више од једног објекта (бунгалови, камп кућице и сл.) ...500м² Минимална површина парцеле за изградњу једног објекта (нпр. викендице) ...300м² Минимална ширина парцеле.....15м Препоручује се, у случају да се изградња врши на великој парцели, да се изврши парцелација и одреди парцела минималне површине за изградњу објекта намењеног викенд становању.</p>
ПРИСТУПИ ПАРЦЕЛАМА	<p>Све грађевинске парцеле морају имати приступ на јавну површину.</p>
УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА	<p>Индекс/степен изграђености: -максималан индекс/степен изграђености на парцели ...0, 4</p>
	<p>Индекс/степен искоришћености: -максималан индекс/степен искоришћености на парцели20%</p>
	<p>Висинска регулација: -максимална спратност објекта П+Пк (приземље, поткровље) -максимална висина објекта: до коте слемена ...9м до коте венца ...6м -спратност помоћног објекта П (приземље) -максимална висина помоћног објекта до коте слемена ...5,0м до коте венца ...4,0м</p>
	<p>Хоризонтална регулација: Грађевинска линија за сваку катастарску парцелу је приказана на графичком прилогу бр.5"План саобраћаја, регулације и нивелације". Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта од бочне границе суседне грађевинске парцеле: на делу бочног дворишта северне оријентације ...1,5м на делу бочног дворишта јужне оријентације ...2,5м -за изграђене објекте важи постојеће растојање Најмање дозвољено растојање основног габарита објекта од бочних суседних објеката ...4,0м -за изграђене објекте важи постојеће растојање Минимално растојање два објекта на парцели ...4,0м Минимално растојање објекта од задње границе парцеле ...10,0м Минимално растојање објекта од наспрамног објекта ...1х, а не мање од 10,0м</p>
	<p>Кровови и поткровља: Препоручују се коси кровови, нагиба кровних равни до највише 40°. Поткровља могу имати надзидак висок највише 1,6м (рачунајући од коте пода поткровне етажне до тачке прелома кровне косине).</p>
ОДВОДЊАВАЊЕ	Одводњавање атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседних парцела.
УРЕЂЕЊЕ СЛОБODНИХ ПОВРШИНА	Минимални проценат зелених површина на парцели ...40%



18.3.11.2. КОМПЛЕКСИ ОБЈЕКТА НАМЕЊЕНИ ТУРИЗМУ И УГОСТИТЕЉСТВУ СА ДОПУНСКИМ КОМЕРЦИЈАЛНИМ САДРЖАЈИМА

ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	<p>Минимална површина парцеле...600м² Минимална ширина парцеле...15м</p> <p>Код изградње комплекса објекта, предлаже се формирање засебих парцела за нестационарни и стационарни део, одвојених парцела са главним објектом и осталим објектима, или (пре)парцелације у зависности од функционалне организације комплекса. Приликом одређивања величине парцела, као први избор, узети у обзир минимално одређену површину парцеле.</p>
ПРИСТУПИ ПАРЦЕЛАМА	<p>Све грађевинске парцеле морају имати директан приступ на јавну површину. Приступни пут треба да је минималне ширине 3,5м.</p>
УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА	<p>Индекс/степен изграђености: -максималан индекс/степен изграђености на нивоу блока или целине...0, 5 -максималан индекс/степен изграђености на парцели...0, 6</p>
	<p>Индекс/степен искоришћености: -максималан индекс/степен изграђености на нивоу блока или целине...20% -максималан индекс/степен искоришћености на парцели...30%</p>
	<p>Висинска регулација: -максимална спратност главног (нестационарног) објекта П+1+Пк (приземље, 1 спрат, поткровље) -максимална висина главног (нестационарног) објекта: до коте слемена...12м до коте венца...9м -максимална спратност стационарног објекта (бунгалов или сл.) П+Пк (приземље, поткровље) -максимална висина стационарног објекта: до коте слемена...9,0м до коте венца...6,0м -спратност помоћног објекта П (приземље) -максимална висина помоћног објекта до коте слемена...5,0м до коте венца...4,0м</p>
	<p>Хоризонтална регулација: Грађевинска линија за сваку катастарску парцелу је приказана на графичком прилогу бр.5"План саобраћаја, регулације и нивелације". Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта од бочне границе суседне грађевинске парцеле: на делу бочног дворишта северне оријентације...1,5м на делу бочног дворишта јужне оријентације...2,5м -за изграђене објекте важи постојеће растојање Најмање дозвољено растојање основног габарита објекта од бочних суседних објеката...4,0м -за изграђене објекте важи постојеће растојање Минимално растојање два објекта на парцели...4,0м Минимално растојање објекта од задње границе парцеле...10,0м Минимално растојање објекта од наспрамног објекта...1х, а не мање од 10,0м</p>
	<p>Кровови и поткровља: Препоручују се коси кровови, нагиба кровних равни до највише 40°. Поткровља могу имати надзидак висок највише 1,6м (рачунајући од коте пода поткровне етажне до тачке прелома кровне косине).</p>
ОДВОДЊАВАЊЕ	<p>Одводњавање атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседних парцела.</p>
УРЕЂЕЊЕ СЛОБODНИХ ПОВРШИНА	<p>Минимални проценат зелених површина на парцели...40%</p>



18.3.11.3. ЈЕДНОПОРОДИЧНО (ИНДИВИДУАЛНО) СТАНОВАЊЕ СА ДОПУНСКИМ КОМЕРЦИЈАЛНИМ САДРЖАЈИМА

ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	Минимална површина парцеле...500м ² Минимална ширина парцеле...15м Препоручује се, у случају да се изградња врши на великој парцели, да се изврши парцелација и одреди парцела минималне површине за изградњу објекта намењеног једнопородичном (индивидуалном) становању.
ПРИСТУПИ ПАРЦЕЛАМА	Све грађевинске парцеле морају имати приступ на јавну површину.
УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА	Индекс/степен изграђености: -максималан индекс/степен изграђености на парцели...0, 6
	Индекс/степен искоришћености: -максималан индекс/степен искоришћености на парцели...30%
	Висинска регулација: -максимална спратност објекта П+1+Пк (приземље, 1.спрат, поткровље) -максимална висина објекта: до коте слемена...12м до коте венца...9м -спратност помоћног објекта П (приземље) -максимална висина помоћног објекта до коте слемена...5,0м до коте венца...4,0м
	Хоризонтална регулација: Грађевинска линија за сваку катастарску парцелу је приказана на графичком прилогу бр.5"План саобраћаја, регулације и нивелације". Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта од бочне границе суседне грађевинске парцеле: на делу бочног дворишта северне оријентације...1,5м на делу бочног дворишта јужне оријентације...2,5м -за изграђене објекте важи постојеће растојање Најмање дозвољено растојање основног габарита објекта од бочних суседних објеката...4,0м -за изграђене објекте важи постојеће растојање Минимално растојање два објекта на парцели...4,0м Минимално растојање објекта од задње границе парцеле...10,0м Минимално растојање објекта од наспрамног објекта...1х, а не мање од 10,0м
	Кровови и поткровља: Препоручују се коси кровови, нагиба кровних равни до највише 40°. Поткровља могу имати надзидак висок највише 1,6м (рачунајући од коте пода поткровне етажне до тачке прелома кровне косине).
	Максималан број стамбених јединица је 4 (четири).
ОДВОДЊАВАЊЕ	Одводњавање атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседних парцела.
УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА	Минимални проценат зелених површина на парцели...40%

18.3.12. ТИПИЧНА НАСЕЉСКА ЦЕЛИНА 12 (ТНЦ12) ЗОНА НИСКИХ ГУСТИНА СТАНОВАЊА У РУРАЛНОМ ПОДРУЧЈУ- ЗОНА ЈЕДНОПОРОДИЧНОГ И ВИКЕНД СТАНОВАЊА У ГОРЊОЈ КОВИЉАЧИ

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	Ово је зона једнопородичних и објеката у функцији кућа за одмор (викенд становање) у руралном подручју. Дозвољава се изградња искључиво слободно-стојећих објеката.
НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА	У зони становања ниских густина ТНЦ12 планирани су следећи садржаји: -викенд становање, куће за одмор, бунгалови, камп куће; -једнопородично (индивидуално) становање ниских густина. У ТНЦ12 заступљене су и остале намене које су обрађене посебно у правилима грађења или мерама заштите. То су: -шума; -пољопривредна производња.



18.3.12.1. ВИКЕНД СТАНОВАЊЕ, КУЋЕ ЗА ОДМОР, БУНГАЛОВИ, КАМП КУЋИЦЕ У РУРАЛНОМ ПОДРУЧЈУ ГОРЊА КОВИЉАЧА

ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	<p>Минимална површина парцеле за изградњу више од једног објекта (бунгалови, камп кућице и сл.) . . . 500м² Минимална површина парцеле за изградњу једног објекта (нпр. викендице) . . . 300м² Минимална ширина парцеле . . . 15м</p> <p>Препоручује се, у случају да се изградња врши на великој парцели, да се изврши парцелација и одреди парцела минималне површине за изградњу објекта намењеног викенд становању.</p>
ПРИСТУПИ ПАРЦЕЛАМА	Све грађевинске парцеле морају имати приступ на јавну површину.
УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА	<p>Индекс/степен изграђености: -максималан индекс/степен изграђености на парцели . . . 0, 4</p>
	<p>Индекс/степен искоришћености: -максималан индекс/степен искоришћености на парцели 20%</p>
	<p>Висинска регулација: -максимална спратност објекта П+Пк (приземље, поткровље) -максимална висина објекта: до коте сплена 9м до коте венца 6м -спратност помоћног објекта П (приземље) -максимална висина помоћног објекта до коте сплена 5,0м до коте венца 4,0м</p>
	<p>Хоризонтална регулација: Грађевинска линија за сваку катастарску парцелу је приказана на графичком прилогу бр.5 "План саобраћаја, регулације и нивелације". Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта од бочне границе суседне грађевинске парцеле: на делу бочног дворишта северне оријентације 1,5м на делу бочног дворишта јужне оријентације 2,5м -за изграђене објекте важи постојеће растојање Најмање дозвољено растојање основног габарита објекта од бочних суседних објеката 4,0м -за изграђене објекте важи постојеће растојање Минимално растојање два објекта на парцели 4,0м Минимално растојање објекта од задње границе парцеле 10,0м Минимално растојање објекта од наспрамног објекта . . . 1х, а не мање од 10,0м</p>
ОДВОДЊАВАЊЕ	<p>Кровови и поткровља: Препоручују се коси кровови, нагиба кровних равни до највише 40°. Поткровља могу имати надзидак висок највише 1,6м (рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине).</p> <p>Одводњавање атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседних парцела.</p>
УРЕЂЕЊЕ СЛОБДНИХ ПОВРШИНА	Минимални проценат зелених површина на парцели 40%



18.3.12.2. ЈЕДНОПОРОДИЧНО (ИНДИВИДУАЛНО) СТАНОВАЊЕ У РУРАЛНОМ ПОДРУЧЈУ ГОРЊА КОВИЉАЧА

ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	<p>Минимална површина парцеле...500м² Минимална ширина парцеле.....15м Препоручује се, у случају да се изградња врши на великој парцели, да се изврши парцелација и одреди парцела минималне површине за изградњу објекта намењеног једнопородичном (индивидуалном) становању.</p>
ПРИСТУПИ ПАРЦЕЛАМА	<p>Све грађевинске парцеле морају имати приступ на јавну површину.</p>
УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА	<p>Индекс/степен изграђености: -максималан индекс/степен изграђености на парцели...0, 6</p>
	<p>Индекс/степен искоришћености: -максималан индекс/степен искоришћености на парцели.....30%</p>
	<p>Висинска регулација: -максимална спратност објекта П+1 (приземље, 1.спрат) -максимална висина објекта: до коте слемена.....10,5м до коте венца.....7,5м -спратност помоћног објекта П (приземље) -максимална висина помоћног објекта до коте слемена.....5,0м до коте венца.....4,0м</p>
	<p>Хоризонтална регулација: Грађевинска линија за сваку катастарску парцелу је приказана на графичком прилогу бр.5"План саобраћаја, регулације и нивелације". Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта од бочне границе суседне грађевинске парцеле: на делу бочног дворишта северне оријентације.....1,5м на делу бочног дворишта јужне оријентације.....2,5м -за изграђене објекте важи постојеће растојање Најмање дозвољено растојање основног габарита објекта од бочних суседних објеката.....4,0м -за изграђене објекте важи постојеће растојање Минимално растојање два објекта на парцели.....4,0м Минимално растојање објекта од задње границе парцеле.....10,0м Минимално растојање објекта од наспрамног објекта....1х, а не мање од 10,0м</p>
	<p>Кровови и поткровља: Препоручују се коси кровови, нагиба кровних равни до највише 40°. Поткровља могу имати надзидак висок највише 1,6м (рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине).</p>
	<p>Максималан број стамбених јединица је 4 (четири).</p>
ОДВОДЊАВАЊЕ	<p>Одводњавање атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседних парцела.</p>
УРЕЂЕЊЕ СЛОБODНИХ ПОВРШИНА	<p>Минимални проценат зелених површина на парцели.....40%</p>



18.3.13. ТИПИЧНА НАСЕЉСКА ЦЕЛИНА 13 (ТНЦ13) ЗОНА ЈЕДНОПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА НИСКИХ ГУСТИНА ИЗВАН ГЛАВНОГ ЦЕНТРА НАСЕЉА

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	<p>Ово је зона једнопородичних објеката у подручју изван главног центра насеља, која делимично прелази у планинско побрђе карактеристично по пољопривредној производњи. Код изградње једнопородичних објеката у пољопривредним зонама могућа је изградња више објеката, као и функционално издвојених економских објеката, на једној парцели.</p>
НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА	<p>У зони становања ниских густина ТНЦ13 су планирани следећи садржаји:</p> <ul style="list-style-type: none"> -једнопородично (индивидуално) становање ниских густина изван главног центра насеља, једнопородично становање са допунским комерцијалним садржајима или са пратећим садржајима у функцији туризма, угоститељства и комерцијалних делатности; -једнопородично (индивидуално) становање ниских густина у пољопривредним зонама. <p>У ТНЦ13 заступљене су и остале намене које су обрађене посебно у правилима грађења или мерама заштите. То су:</p> <ul style="list-style-type: none"> -комуналне делатности; -друштвени стандард; -археолошко налазиште; -шума; -заштитно зеленило; -пољопривредна производња.
УСЛОВИ ЗАШТИТЕ	<p>Забрањена је изградња у зони археолошког налазишта у оквиру простора Градац. Мере заштите и очувања поменутог простора прописује надлежна служба заштите.</p>
ПОСЕБНИ УСЛОВИ	<p>За изградњу нових саобраћајница и новог гробља који се налазе у овој зони обавезна је израда плана детаљне регулације.</p> <p>Зона ТНЦ13 се налази, у свом западном делу, у широј зони заштите комуналног изворишта снабдевања, у којој је забрањена изградња индустријских и других објеката чије отпадне воде и друге отпадне материје из процеса производње могу загадити извориште, осим објеката посебног значаја за заштиту земљишта. Земљиште се може користити у пољопривредне сврхе уз ограничену употребу пестицида и хербицида.</p> <p>У овој зони се налази велики број клизишта (активних и умирених) те је неопходно, пре сваке изградње и добијања одобрења за изградњу, у зонама које су означене за клизиште, извршити испитивање тла.</p> <p>Неки делови ТНЦ13 су изузетно непогодни за изградњу, а терен је изузетно стрм. У оваквим случајевима, морају се приликом издавања услова за изградњу прописати посебне мере изградње које се тичу безбедности објеката, како оних који се граде тако и суседних објеката у изграђеном окружењу.</p>



**18.3.13.1. ЈЕДНОПОРОДИЧНО (ИНДИВИДУАЛНО) СТАНОВАЊЕ НИСКИХ
ГУСТИНА ИЗВАН ГЛАВНОГ ЦЕНТРА НАСЕЉА, ЈЕДНОПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ
СА ДОПУНСКИМ КОМЕРЦИЈАЛНИМ ДЕЛАТНОСТИМА ИЛИ СА ПРАТЕЋИМ
САДРЖАЈИМА У ФУНКЦИЈИ ТУРИЗМА, УГОСТИТЕЉСТВА И КОМЕРЦИЈАЛНИХ
ДЕЛАТНОСТИ (УКОЛИКО ЈЕ ТО ПРЕДВИЂЕНО НА ПАРЦЕЛИ)**

ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	<p align="center">Минимална површина парцеле -за слободностојеће објекте500м2 -за двојне објекте600м2(2х300м2) Минимална ширина парцеле -за слободностојеће објекте12м -за двојне објекте24м</p> <p>Препоручује се, у случају да се изградња врши на великој парцели, да се изврши парцелација и одреди парцела минималне површине за изградњу објекта намењеног једнопородичном (индивидуалном) становању.</p>
ПРИСТУПИ ПАРЦЕЛАМА	Све грађевинске парцеле морају имати приступ на јавну површину.
УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА	<p align="center">Индекс/степен изграђености: -максималан индекс/степен изграђености на парцели1,0</p>
	<p align="center">Индекс/степен искоришћености: -максималан индекс/степен искоришћености на парцели30%</p>
	<p align="center">Висинска регулација: -максимална спратност објекта П+1+Пк (приземље, 1.спрат, поткровље) -максимална висина објекта: до коте слемена12м до коте венца9м -спратност помоћног објекта П (приземље) -максимална висина помоћног објекта до коте слемена5,0м до коте венца4,0м</p>
	<p align="center">Хоризонтална регулација: Грађевинска линија за сваку катастарску парцелу је приказана на графичком прилогу бр.5"План саобраћаја, регулације и нивелације". Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта од бочне границе суседне грађевинске парцеле: -за слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације1,5м на делу бочног дворишта јужне оријентације2,5м -за двојне објекте и објекти у прекинутом низу на бочном делу дворишта4,0м -за изграђене објекте важи постојеће растојање Најмање дозвољено растојање основног габарита објекта од бочних суседних објеката -за слободностојеће објекте4,0м -за двојне објекте5,0м -за објекте у прекинутом низу4,0м -за изграђене објекте важи постојеће растојање Минимално растојање два објекта на парцели4,0м Минимално растојање објекта од задње границе парцеле10,0м Минимално растојање објекта од наспрамног објекта1х, а не мање од 10,0м</p>
	<p align="center">Кровови и поткровља: Препоручују се коси кровови, нагиба кровних равни до највише 40°. Поткровља могу имати надзидак висок највише 1,6м (рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине).</p>
<p align="center">Уколико је планирани објекат у функцији једнопородичног (индивидуалног) становања, максималан број стамбених јединица је 4 (четири). У свим другим случајевима (апартмани, собе за издавање и сл.), број јединица није ограничен.</p>	
ОДВОДЊАВАЊЕ	Одводњавање атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседних парцела.
УРЕЂЕЊЕ СЛОБODНИХ ПОВРШИНА	Минимални проценат зелених површина на парцели30%



18.3.13.2. ЈЕДНОПОРОДИЧНО (ИНДИВИДУАЛНО) СТАНОВАЊЕ НИСКИХ ГУСТИНА ИЗВАН ГЛАВНОГ ЦЕНТРА НАСЕЉА У ПОЉОПРИВРЕДНИМ ЗОНАМА

ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	Минимална површина парцеле...3000м ² Минимална ширина парцеле.....25м
ПРИСТУПИ ПАРЦЕЛАМА	Све грађевинске парцеле морају имати приступ на јавну површину.
УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА	Индекс/степен изграђености: -максималан индекс/степен изграђености на парцели...0,2
	Индекс/степен искоришћености: -максималан индекс/степен искоришћености на парцели.....10%
	Висинска регулација: -максимална спратност објекта П+1 (приземље, 1.спрат) -максимална висина објекта: до коте слемена.....10,5м до коте венца.....7,5м -спратност помоћног објекта П (приземље) -максимална висина помоћног објекта до коте слемена.....5,0м до коте венца.....4,0м
	Хоризонтална регулација: Грађевинска линија за сваку катастарску парцелу је приказана на графичком прилогу бр.5"План саобраћаја, регулације и нивелације". Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта од бочне границе суседне грађевинске парцеле.....5,0м -за изграђене објекте важи постојеће растојање Најмање дозвољено растојање основног габарита објекта од бочних суседних објеката.....10,0м -за изграђене објекте важи постојеће растојање Минимално растојање два објекта на парцели....4,0м Минимално растојање објекта од задње границе парцеле.....10,0м Минимално растојање објекта од наспрамног објекта...1х, а не мање од 10,0м
	Кровови: Препоручују се коси кровови, нагиба кровних равни до највише 40°. Поткровља могу имати надзидак висок највише 1,6м (рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине).
	Максималан број стамбених јединица је 4 (четири).
ОДВОДЊАВАЊЕ	Одводњавање атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседних парцела.
УРЕЂЕЊЕ СЛОБODНИХ ПОВРШИНА	Минимални проценат зелених површина на парцели.....10% Минимални проценат пољопривредних површина на парцели.....70%

18.3.14. ТИПИЧНА НАСЕЉСКА ЦЕЛИНА 14 (ТНЦ14) ЗОНА ЈЕДНОПОРОДИЧНОГ И ВИКЕНД СТАНОВАЊА НИСКИХ ГУСТИНА, ТУРИСТИЧКО-УГОСТИТЕЉСКИХ СМЕШТАЈНИХ КОМПЛЕКСА И КОМПЛЕКСА ПОЉОПРИВРЕДЕ И СТОЧАРСТВА У ПЛАНИНСКОМ ПОДРУЧЈУ ГУЧЕВО

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	Ово је зона једнопородичних објеката (руралног типа) и кућа за одмор у планинском подручју подручју Гучева, које чини планинско побрђе карактеристично по пољопривредној производњи и шумском амбијенту. Код изградње једнопородичних објеката у пољопривредним зонама могућа је изградња више објеката, као и функционално издвојених економских објеката, на једној парцели. Такође, дозвољена је изградња објеката у функцији туризма, етно комплекса, смештајних капацитета, спортско-рекреативних комплекса и сл. на начин на који је то прописано у правилима грађења за ТНЦ14. На парцелама одређеним за пољопривредну производњу дозвољена је изградња мањих комплекса пољопривреде и сточарства (мање фарме, производња здраве хране, мања складишта воћа и сл.). Дозвољени су слободностојећи објекти.
НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА	У зони становања ниских густина ТНЦ14 су планирани следећи садржаји: -викенд становање, куће за одмор, бунгалови, камп кућице у планинском подручју Гучево; -једнопородично (индивидуално) становање у пољопривредним зонама планинског подручја Гучево; -туристичко-угоститељски смештајни комплекси (нпр. етно комплекси, кампови, планинарски дом и сл.) у планинском подручју Гучево; -пољопривредни комплекси (прерада пољопривредних производа, производња гљива, лековитих биљака и хране, складиштење пољопривредних производа, складиштење воћа, производња и складиштење сточне хране, стакленици и сл.) у планинском подручју Гучево; -комплекси сточарства (фарме, ергеле, прерада производа и сл.) у планинском подручју Гучево. У ТНЦ14 заступљене су и остале намене које су обрађене посебно у правилима грађења или мерама заштите. То су: -комуналне делатности; -спорт и рекреација; -шума; -пољопривредна производња. Ван насељеног простора на пољопривредним површинама, могућа је изградња ветропарка, ако се утврди да за то постоје оптимални услови.
УСЛОВИ ЗАШТИТЕ	Забрањује се изградња у шумском подручју, или било каква активност која подразумева угрожавање и уништавање постојећег шумског фонда или другог природног добра. Мере заштите и очувања поменутог простора, као и услове кришћења прописује надлежна служба заштите природе и јавно предузеће које газдује природним добром.
ПОСЕБНИ УСЛОВИ	За изградњу већих комплекса неопходна је израда урбанистичког пројекта. За изградњу нових саобраћајница обавезна је израда плана детаљне регулације. Неки делови ТНЦ14 су изузетно непогодни за изградњу, а терен је изузетно стрм. У оваквим случајевима, морају се приликом издавања услова за изградњу прописати посебне мере изградње које се тичу безбедности објеката, како оних који се граде тако и суседних објеката у изграђеном окружењу.



18.3.14.1.ВИКЕНД СТАНОВАЊЕ НИСКИХ ГУСТИНА, КУЋЕ ЗА ОДМОР, БУНГАЛОВИ, КАМП КУЋИЦЕ У ПЛАНИНСКОМ ПОДРУЧЈУ ГУЧЕВО

ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	<p>Минимална површина парцеле за изградњу више од једног објекта (бунгалови, камп кућице и сл.) . . . 500м² Минимална површина парцеле за изградњу једног објекта (нпр. викендице) . . . 300м² Минимална ширина парцеле. . . . 15м Препоручује се, у случају да се изградња врши на великој парцели, да се изврши парцелација и одреди парцела минималне површине за изградњу објекта намењеног викенд становању.</p>
ПРИСТУПИ ПАРЦЕЛАМА	<p>Све грађевинске парцеле морају имати приступ на јавну површину.</p>
УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА	<p>Индекс/степен изграђености: -максималан индекс/степен изграђености на парцели . . . 0, 4</p>
	<p>Индекс/степен искоришћености: -максималан индекс/степен искоришћености на парцели 20%</p>
	<p>Висинска регулација: -максимална спратност објекта П+Пк (приземље, поткровље) -максимална висина објекта: до коте слемена 9м до коте венца 6м -спратност помоћног објекта П (приземље) -максимална висина помоћног објекта до коте слемена 5,0м до коте венца 4,0м</p>
	<p>Хоризонтална регулација: Грађевинска линија за сваку катастарску парцелу је приказана на графичком прилогу бр.5"План саобраћаја, регулације и нивелације". Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта од бочне границе суседне грађевинске парцеле: на делу бочног дворишта северне оријентације 1,5м на делу бочног дворишта јужне оријентације 2,5м -за изграђене објекте важи постојеће растојање Најмање дозвољено растојање основног габарита објекта од бочних суседних објеката 4,0м -за изграђене објекте важи постојеће растојање Минимално растојање два објекта на парцели 4,0м Минимално растојање објекта од задње границе парцеле 10,0м Минимално растојање објекта од наспрамног објекта . . . 1х, а не мање од 10,0м</p>
ОДВОДЊАВАЊЕ	<p>Одводњавање атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседних парцела.</p>
УРЕЂЕЊЕ СЛОБODНИХ ПОВРШИНА	<p>Минимални проценат зелених површина на парцели . . . 40%</p>



18.3.14.2. ЈЕДНОПОРОДИЧНО (ИНДИВИДУАЛНО) СТАНОВАЊЕ НИСКИХ ГУСТИНА У ПОЉОПРИВРЕДНИМ ЗОНАМА У ПЛАНИНСКОМ ПОДРУЧЈУ ГУЧЕВО

ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	Минимална површина парцеле...3000м ² Минимална ширина парцеле.....25м
ПРИСТУПИ ПАРЦЕЛАМА	Све грађевинске парцеле морају имати приступ на јавну површину.
УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА	Индекс/степен изграђености: -максималан индекс/степен изграђености на парцели...0,2
	Индекс/степен искоришћености: -максималан индекс/степен искоришћености на парцели...10%
	Висинска регулација: -максимална спратност објекта П+1 (приземље, 1.спрат) -максимална висина објекта: до коте слемена...10,5м до коте венца...7,5м -спратност помоћног објекта П (приземље) -максимална висина помоћног објекта до коте слемена...5,0м до коте венца...4,0м
	Хоризонтална регулација: Грађевинска линија за сваку катастарску парцелу је приказана на графичком прилогу бр.5"План саобраћаја, регулације и нивелације". Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта од бочне границе суседне грађевинске парцеле...5,0м -за изграђене објекте важи постојеће растојање Најмање дозвољено растојање основног габарита објекта од бочних суседних објеката...10,0м -за изграђене објекте важи постојеће растојање Минимално растојање два објекта на парцели...4,0м Минимално растојање објекта од задње границе парцеле...10,0м Минимално растојање објекта од наспрамног објекта...1х, а не мање од 10,0м
	Кровови: Препоручују се коси кровови, нагиба кровних равни до највише 40°. Поткровља могу имати надзидак висок највише 1,6м (рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине). Као кровни покривач препоручују се традиционални или материјали њима сличним (периода, цреп и сл.).
	Максималан број стамбених јединица је 4 (четири).
ОДВОДЊАВАЊЕ	Одводњавање атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседних парцела.
УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА	Минимални проценат зелених површина на парцели...10% Минимални проценат пољопривредних површина на парцели...70%



18.3.14.3. ТУРИСТИЧКО-УГОСТИТЕЉСКИ СМЕШТАЈНИ КОМПЛЕКСИ (ЕТНО КОМПЛЕКСИ, КАМПОВИ, ПЛАНИНАРСКИ ДОМ И СЛ.) У ПЛАНИНСКОМ ПОДРУЧЈУ ГУЧЕВО

ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	Минимална површина парцеле...600м ² Минимална ширина парцеле.....15м
ПРИСТУПИ ПАРЦЕЛАМА	Све грађевинске парцеле морају имати директан приступ на јавну површину. Приступни пут треба да је минималне ширине 3,5м.
УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА	Индекс/степен изграђености: -максималан индекс/степен изграђености на нивоу блока или целине...0, 5 -максималан индекс/степен изграђености на парцели...0, 6
	Индекс/степен искоришћености: -максималан индекс/степен искоришћености на нивоу блока или целине.....20% -максималан индекс/степен искоришћености на парцели.....30%
	Висинска регулација: -максимална спратност (главног) објекта П+1+Пк (приземље, 1 спрат, поткровље) -максимална висина (главног) објекта: до коте слемена...12м до коте венца...9м -уколико је, поред главног објекта, комплекс састављен из мањих објеката (типа бунгалова или сл.) максимална спратност мањег објекта у комплексу П+Пк (приземље, поткровље) -максимална висина мањег објекта у комплексу (бунгалов и сл.): до коте слемена...9м до коте венца...6м -спратност помоћног објекта П (приземље) -максимална висина помоћног објекта до коте слемена...5,0м до коте венца...4,0м
	Хоризонтална регулација: Грађевинска линија за сваку катастарску парцелу је приказана на графичком прилогу бр.5"План саобраћаја, регулације и нивелације". Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта од бочне границе суседне грађевинске парцеле: на делу бочног дворшита северне оријентације...1,5м на делу бочног дворшита јужне оријентације...2,5м -за изграђене објекте важи постојеће растојање Најмање дозвољено растојање основног габарита објекта од бочних суседних објеката...4,0м -за изграђене објекте важи постојеће растојање Минимално растојање два објекта на парцели...4,0м Минимално растојање објекта од задње границе парцеле...10,0м Минимално растојање објекта од наспрамног објекта...1х, а не мање од 10,0м
	Кровови и поткровља: Препоручују се коси кровови, нагиба кровних равни до највише 40°. Поткровља могу имати надзидак висок највише 1,6м (рачунајући од коте пода поткровне етажне до тачке прелома кровне косине). Као кровни покривач препоручују се традиционални или материјали њима сличним (ћерамида, цреп и сл.). Кров усвојити тако да припада планинском типу објекта.
ОДВОДЊАВАЊЕ	Одводњавање атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседних парцела.
УРЕЂЕЊЕ СЛОБODНИХ ПОВРШИНА	Минимални проценат зелених површина на парцели...40%



18.3.14.4. ПОЉОПРИВРЕДНИ КОМПЛЕКСИ И КОМПЛЕКСИ СТОЧАРСТВА У ПЛАНИНСКОМ ПОДРУЧЈУ ГУЧЕВО

ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	Минимална површина парцеле...5000м ² Минимална ширина парцеле.....25м
ПРИСТУПИ ПАРЦЕЛАМА	Све грађевинске парцеле морају имати директан приступ на јавну површину. Приступни пут треба да је минималне ширине 3,5м.
УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА	Индекс/степен изграђености: -максималан индекс/степен изграђености на парцели површине до 1ха ...0, 3 од 1ха до 3ха ...0,25 преко 3ха0,2
	Индекс/степен искоришћености: -максималан индекс/степен искоришћености на парцели површине до 1ха ...30% од 1ха до 3ха ...25% преко 3ха20%
	Висинска регулација: -максимална спратност главног објекта П (приземље) -максимална висина главног објекта до коте слемена6м -максимална спратност објеката као што су сеници, амбари, чардаци или објеката код којих већу висину условљава производни процес П+1 (приземље, 1 спрат) -максимална висина објеката (спратности П+1) до коте слемена.12м -спратност помоћног објекта П (приземље) -максимална висина помоћног објекта до коте слемена.5,0м -дозвољава се већа висина од 12,0 м за објекте типа силоса, ветрењача и сл.
	Хоризонтална регулација: Грађевинска линија за сваку катастарску парцелу је приказана на графичком прилогу бр.5"План саобраћаја, регулације и нивелације". Најмање дозвољено растојање основног габарита (без исплада) објекта од бочне границе суседне грађевинске парцеле.6,0м Најмање дозвољено растојање основног габарита објекта од бочних суседних објеката.12,0м Минимално растојање два објекта на парцели.8,0м Минимално растојање објекта од задње границе парцеле.12,0м -за изграђене објекте важи постојећа грађевинска линија
	Кровови и поткровља: Препоручују се коси кровови, нагиба кровних равни до највише 40°. Код објеката већих габарита, као што су складишта, магацини и сл. препоручљиво је да кровови буду благо коси (мин 6°).
ОДВОДЊАВАЊЕ	Одводњавање атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседних парцела.
УРЕЂЕЊЕ СЛОБODНИХ ПОВРШИНА	Минимални проценат зелених површина на парцели.20% Минимална ширина заштитног зеленог појаса према приступној саобраћајници.10м

18.3.15. ПРОСТОРНИ СИСТЕМ 15 (ПС15) ШУМЕ У ПЛАНИНСКОМ ПОДРУЧЈУ ГУЧЕВО

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	Просторни систем означен као ПС15 припада планинском подручју и чини га земљиште под шумом. Шуме представљају примарну делатност у Бањи Ковиљачи и просторно су најзаступљеније. Такође, због шумских врста које чине планински појас, Гучево је познато по својим добрим здравственим карактеристикама и одликама ваздушне бање. Из свих наведених разлога и због свог значаја, овај појас потпада под посебне елементе заштите, очувања и унапређења.
НАМЕНА ПОВРШИНА	Постоји могућност пошумљавања терена непогодних за изградњу или за бављење пољопривредом, због инжењерско-геолошких, педолошких или других карактеристика. Нове шуме подизати на теренима угроженим ерозијом и клизиштима, на земљиштима ложијих бонитетних класа (ВИ и ВИИ) у водозаштитним зонама и сл. При реконструкцији и подизању нових шума са претежно рекреационом функцијом важи принцип функционалног рашчлањавања, приступачности и врсте вегетације. У шумском подручју је могуће трасирати пешачке стазе, стазе за брдски бициклизам, уколико то не нарушава природни амбијент и не угрожава вегетацију. Такође, могуће је лоцирање искључиво привремених објеката као што су кампови и ауто-кампови и то под једино под посебним условима који се морају прибавити од надлежне службе заштите природе и јавног предузећа које газдује природним добром. У шумском појасу је могуће постављање жичаре која би повезала централни део Бање Ковиљаче са врхом Гучева. За шумски појас у близини насеља прописана су посебна правила грађења.
УСЛОВИ ЗАШТИТЕ	Забрањује се изградња у шумском подручју или било каква активност која подразумева угрожавање и уништавање постојећег шумског фонда или другог природног добра. Мере заштите и очувања поменутог простора, као и услове кришћења прописује надлежна служба заштите природе и јавно предузеће које газдује природним добром.
ПОСЕБНИ УСЛОВИ	За изградњу и утврђивање трасе будуће жичаре која би повезивала центар Бање са неком од фокалних тачака на Гучеву потребна је израда неопходне пројектне документације. Пожељна је израда плана детаљне регулације ради издвајања коридора за трасирање будуће жичаре.



18.3.16. ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА 16 (ПС16) ЗНАМЕНИТО МЕСТО СА СПОМЕНИЧКИМ ОБЕЛЕЖЈЕМ

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	Зона знаменитог места са споменичким обележјем означена као просторна целина 16 (ПЦ16) налази се на истакнутој koti Гучева, која је уједно и видиковац над Бањом Ковиљачом. Овај споменик обележава битку на Гучеву вођену у склопу велике битке на Дрини између српске и аустроугарске војске (1914. год.). Простор има карактеристике изузетно вредног природног, архитектонског и визуелног амбијента и као такав налази се под заштитом. Знаменито место са својом заштићеном околином мора се уређивати, користити и одржавати у складу са условима датим од стране надлежне службе заштите споменика културе.
НАМЕНА ПОВРШИНА	Ово знаменито место чини плато са спомеником-пирамидом са костурницом и налази се у ИВ зони заштите по условима Завода за заштиту споменика културе из Ваљева. ИВ (шира) зона заштите-зона заштићене околине обухвата делове насеља са неправилном (слободном) урбаном матрицом (стихијски попуњен простор), обалу реке Дрине и шумски и брдски масив као интегрални део амбијента Бање Ковиљаче. То је простор контактне зоне непосредно везан за урбане процесе и токове у језгру. Влада Републике Србије је утврдила за знаменито место споменик на Гучеву на основу Одлуке о утврђивању споменика на Гучеву за знаменито место објављене у „Служ. гласнику РС“ бр. 115/2005 од 27.12.2005. год. Споменик на Гучеву налази се на катастарској парцели бр. 2458 у К.О. Бања Ковиљача и у државној је својини. Заштићена околина знаменитог места обухвата катастарске парцеле бр. 2457/1 и 2458 у К.О. Бања Ковиљача, у државној својини.
УСЛОВИ ЗАШТИТЕ	У ИВ зони заштите (према условима надлежног Завода за заштиту споменика културе) је неопходно очување визура-визуелних карактеристика јединственог изграђеног и неизграђеног простора. За ову зону важе опште мере у циљу спречавања интензивне изградње. Могућа је изградња инфраструктуре и грађевина уз услове службе заштите и примену правила изградње и посебних услова за појединачне објекте који ће програмски добити одређени значај. Забрањује се употреба и коришћење знаменитог места и заштићене околине у сврхе које нису у складу са његовом природом, наменом, значајем или на начин који може довести до оштећења споменика.

18.3.17. ПРОСТОРНИ СИСТЕМ 17 (ПС17) ПРИОБАЉЕ РЕКЕ ДРИНЕ

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	Обале и водотокове уредити тзв. 'натуралним начином' тј. употребом материјала као што су камен и земљани затрављени насипи, обалоутврде, као и зеленим појасевима високе вегетације. Девастирани делови приобаља се морају ревитализовати и привести намени која је дефинисана овим планом.
НАМЕНА ПОВРШИНА	У зони приобаља реке Дрине, означеној као ПС17, су планирани следећи садржаји: -пољопривреда; -заштитно зеленило; -спорт и рекреација; -шума; -водоток. У оквиру ове зоне дозвољено је уређење купалишта, изградња шеталишта, мостова, прелаза, бицикличких и пешачких стаза, путева, привремених објеката као што су нпр. кампови, рекреативни сплавови, сојенице, бродови ресторани и сл. и помоћних објеката за спорт и рекреацију. Изградња других објеката није дозвољена. Такође, планом је одређена локација за главно бањско купалиште које треба да је приступачно и што је могуће ближе центру насеља, како би се остварила замисао изласка насеља на реку и омогућило коришћење свих квалитета природног амбијента реке у самом насељу. За појединачне врсте планираних објеката у ПС17 одређена су посебна правила грађења.
ОБЈЕКТИ ЧИЈА ИЗГРАДЊА НИЈЕ ДОЗВОЉЕНА	Није дозвољена изградња трајних објеката у зони плављења тј зони која није бранена од поплава насипом. Постављање сепарација речног материјала није дозвољена изузев у изузетно девастираним деловима обале која се не могу искористити за туристичко-рекреативну намену и под условима које пропише надлежно јавно предузеће које газдује добром. Забрањено је земљиште у приобаљу реке Дрине користити за ауто-отпад као и за депоновање грађевинског или другог материјала и сл.
ПОСЕБНИ УСЛОВИ	Неопходно је прибављање свих неопходних услова и сагласности, а поготову водопривредних, приликом постављања привремених и изградње помоћних објеката у зони ПС17. Потребна је израда Програма уређења ове зоне са циљем да се уреди приобаље реке Дрине и конкретније дефинише организација простора, начин и врста изградње.

18.4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

18.4.1. ТЕРЦИЈАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ

Ови услови се односе на постојеће радне и услужне комплексе који се налазе непосредно уз или у стамбеним градским зонама.

У овим зонама је могућа: занатска производња, сервиси, услужне делатности, стовариште грађевинског материјала и компатибилне намене са опште дефинисаном сем у зонама заштите бањско-лечилишног подручја и зонама заштите непокретних културних добара.

Нису дозвољене производње које производе буку и друга загађења. Такође, ако намена и капацитети то захтевају, потребно је израдити одговарајуће еколошке елаборате, мада се препоручују капацитети за које није потребна израда Процене утицаја на животну средину.



18.4.2. ОБРАЗОВАЊЕ

Зоне намењене образовању (све категорије школских објеката) обухватиле су постојеће локације Нове локације нису планиране али се објекти и парцеле намењене функцији образовања могу формирати и у свим стамбеним зонама и објектима који испуњавају друге прописане услове.

У овим зонама је могућа изградња објеката који су у потпуности у складу са општом наменом образовања-школе, библиотеке, ученичке радионице, дечја и спортска игралишта, физкултурне сале и сл. Искључиво је забрањена изградња стамбених и пословних објеката. Уколико се у постојећим објектима издају просторије за друге намене, то може бити искључиво у функцији исхране ученика или продаје школског прибора.

Правила грађења

Намена објекта	- образовање - истраживање и развој - кантине за потребе запослених и корисника - трговина на мало за продају хране и безалкохолних пића	
Правила парцелације	У складу са капацитетом објекта, нормативима и стањем на терену. За нове комплексе неопходно је обезбедити минимално 25 m ² површине парцеле по ученику у једној смени.	
Приступ парцелама	Све грађевинске парцеле морају имати директан приступ на јавну површину минималне ширине 4,5 m. Приступна површина се не може користити за паркирање возила и мора обезбедити приступ противпожарног возила	
Услови за изградњу објеката	Подземне етажe	Подземне етажe објеката могу да заузимају већу површину на парцели од надземних делова објекта при чему је грађевинска линија подземних етажa остаје у границама парцеле
	Индекс заузетости	30,00%
	Индекс изграђености	1,2
	Грађевинска линија	Нови објекти се могу постављати искључиво на преовлађујућу грађевинску линију. Грађевинска линија је одређена у графичком прилогу лист бр.5"План саобраћаја, регулације и нивелације".
	Удаљеност од међа и суседа	Нови објекти треба да буду најмање 5,0 m удаљени од постојећих објеката и минимално 1,5 односно 2,5 m од суседних међа сем ако нису двоструко узидани и под условом да је обезбеђен приступ противпожарним возилима.
	Кровови	Препоручују се коси кровови, нагиба кровних равни од највише до 400.
	Подкровља	Уколико се граде подкровља, могу имати надзидак висок највише 1,60 m
	Одвођење атмосферских вода	Обавезно је у оквиру сопствене парцеле.
Спратност	Максимално По+Пр+2+Пк.	
Паркирање	У складу са нормативима прописаним за ту врсту објеката или у складу са урбанистичким планом.	
Уређење слободних површина	Обавезно је формирање зелених површина на минимално 20% површине комплекса. Избор зеленила и партерно уређење може бити мултифункционално.	
Интервенције на постојећим објектима	За објекте који су утврђени услови за заштиту културно-историјског наслеђа важе и посебни услови који су истим дефинисани. Сви прилази и улази у јавне објекте и објекте од општег интереса морају се прилагодити стандардима и прописима који дефинишу услове за несметан приступ хендикепираним особама и лицима са посебним потребама. Дозвољава се надзиђивање постојећих објеката у циљу поправљања грађевинског стања објеката и проширења капацитета. Дограђања објеката у хоризонталном смислу није дозвољена ако нису испуњени нормативи који се односе на на обезбеђење слободне површине по ученику.	
Изградња других објеката на парцели	Дозвољена је изградња објеката компатибилне намене. Дозвољено је постављање монтажних објеката изнад спортских терена (балон сале) у функцији недостајућих сала за физичко васпитање и у циљу одржавања наставе	
Ограђивање	Све парцеле се могу оградити до максималне висине од 2,20 m. Ограде према јавним површинама су обавезно транспарентне.	
Посебни услови за објекте чија је изградња забрањена	Унутар свих зона не смеју се обављати делатности које нису компатибилне	

18.4.3. СОЦИЈАЛНЕ ПОТРЕБЕ

У овој зони се налазе објекти и парцеле: вртићи, домови за старе, домови за лица са посебним потребама, објекти и парцеле организација које се брину о социјалним потребама, црвеног крста и сл. Објекти и парцеле намењене функцијама обезбеђења социјалних потреба могу се формирати и у свим стамбеним зонама и објектима који испуњавају друге прописане услове.



Зоне намењене изградњи ових објеката обухватиле су постојеће локације као и планиране а неизграђене локације у овим зонама је могућа изградња објеката који су у потпуности у складу са општим наменама социјалне заштите: дечја и спортска игралишта, физкултурне сале, објекти за разне специјалне потребе, народне кухиње и сл. Искључиво је забрањено: становање (сем апартмана за домаре) и пословање (сем продаје готових прехранбених производа, штампе, медицинских и фармацеутских производа)

Правила грађења

Намена објекта	- социјална заштита - здравствена заштита становништва - кантине али искључиво за потребе запослених и корисника основне делатности објекта - трговина на мало, претежно хране (у дечјим установама није дозвољена продаја алкохолних пића и дувана)	
Правила парцелације	У складу са капацитетом објекта, нормативима и стањем на терену (вртићима је потребно обезбедити слободан припадајући простор у складу са нормативима). Како се годинама не може дефинисати решење које би било оствариво сматра се да ако објекат има употребну дозволу, постојећа парцела је довољна за функционисање објекта и није потребно правити проширења на постојећој парцели. За изradу нових објеката потребно је обезбедити 15-18 m ² површине парцеле по кориснику.	
Пристап парцелама	Све грађевинске парцеле морају имати директан пристап на јавну површину минималне ширине 4,5 м. Приступна површина се не може користити за паркирање возила и мора обезбедити пристап противпожарног возила	
Услови за изградњу објеката	Подземне етажe	Подземне етажe 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	30,00%
	Индекс изграђености	1,2
	Грађевинска линија	Нови објекти се могу постављати искључиво на преовлађујућу грађевинску линију. Грађевинска линија је одређена у графичком прилогу лист бр.5"План саобраћаја, регулације и нивелације".
	Удаљеност од међа и суседа	Нови објекти треба да буду најмање 5,0 м удаљени од постојећих објеката и минимално 1,5 односно 2,5 м од суседних међа сем ако нису двоструко узидани и под условом да је обезбеђен пристап противпожарним возилима.
	Кровови	Препоручују се коси кровови, нагиба кровних равни од највише до 400.
	Подкровља	Уколико се граде подкровља, могу имати надзидак висок највише 1,60 м
	Одвођење атмосферских вода	Обавезно је у оквиру сопствене парцеле.
Спратност	Максимално (По)+Пр+2+Пк.	
Паркирање	У складу са нормативима прописаним за ту врсту објеката или у складу са урбанистичким планом.	
Уређење слободних површина	Обавезно је формирање зелених површина на минимално 20% површине новог комплекса, односно минимално 15% за постојеће комплексе у централним градским блоковима. Избор зеленила и партерно уређење може бити мултифункционално.	
Интервенције на постојећим објектима	Сви прилази и улази у јавне објекте и објекте од општег интереса морају се прилагодити стандардима и прописима који дефинишу услове за несметан пристап хендикепираним особама и лицима са посебним потребама. Дозвољава се надзиђивање постојећих објеката у циљу поправљања грађевинског стања објеката и проширења капацитета. Дограђања објеката у хоризонталном смислу није дозвољена ако нису испуњени нормативи који се односе на обезбеђење слободне површине по ученику.	
Изградња других објеката на парцели	У оквиру опште дефинисане намене дозвољена је изградња објеката компатибилне намене. Помоћни простор сместити у оквиру приземља или подрума сваког појединачног објекта или као засебан објекат на парцели, иза главног, максималне површине 100 m ²	
Ограђивање	Све парцеле се могу оградити до максималне висине од 2,20 м. Ограде према јавним површинама су обавезно транспарентне.	
Посебни услови за објекте чија је изградња забрањена	Унутар свих зона не смеју се обављати делатности које нису поменуте у поглављу"Намена површина"	



18.4.4. ЗДРАВСТВО

У овој зони се налазе објекти и парцеле постојећих здравствених установа. Објекти и парцеле намењени функцијама обезбеђења здравствене заштите могу се формирати и у оквиру стамбених зона и у објектима ако испуњавају прописане услове.

Могућа је изградња објеката у складу са општом наменом здравствене заштите-болнице, домови здравља, амбуланте, лабораторије, апотеке.

За изградњу нових објеката неопходна је израда урбанистичког пројекта.

Правила грађења

Намена објекта	- здравствена заштита становништва - ветеринарске активности - канине али искључиво за потребе запослених и корисника основних делатности - трговина на мало (храна, пиће, дуван)	
Правила парцелације	Дефинисати урбанистичким планом нижег реда или урбанистичким пројектом у складу са функционалним целинама.	
Приступ парцелама	Све грађевинске парцеле морају имати директан приступ на јавну површину минималне ширине 4,5 м. Приступна површина се не може користити за паркирање возила и мора 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	30,00%
	Индекс изграђености	1,2
	Грађевинска линија	Нови објекти се могу постављати искључиво на преовлађујућу грађевинску линију. Грађевинска линија је одређена у графичком прилогу лист бр.5"План саобраћаја, регулације и нивелације".
	Удаљеност од међа и суседа	Нови објекти треба да буду најмање 5,0 м удаљени од постојећих објеката и минимално 1,5 односно 2,5 м од суседних међа сем ако нису двоструко узидани и под условом да је обезбеђен приступ противпожарним возилима.
	Кровови	Препоручују се коси кровови, нагиба кровних равни од највише до 400.
	Подкровља	Уколико се граде подкровља, могу имати надзидак висок највише 1,60 м
	Одвођење атмосферских вода	Обавезно је у оквиру сопствене парцеле.
Спратност	Максимално По+Пр+4+Пк уз обавезно постављање лифта за све вишетажне објекте.	
Паркирање	У складу са нормативима прописаним за ту врсту објеката или у складу са урбанистичким планом.	
Уређење слободних површина	Обавезно је формирање зелених површина на минимално 30% површине комплекса. Избор зеленила и партерно уређење може бити мултифункционално.	
Интервенције на постојећим објектима	Сви прилази и улази у јавне објекте и објекте од општег интереса морају се прилагодити стандардима и прописима који дефинишу услове за несметан приступ хендикепираним особама и лицима са посебним потребама. Дозвољава се надзиђивање постојећих објеката под условима који су дефинисани за изградњу нових.	
Изградња других објеката на парцели	У оквиру опште дефинисане намене дозвољена је изградња објеката компатибилне намене која је дефинисана у делу "намена".	
Помоћни објекти	Помоћни простор сместити у оквиру приземља или подрума сваког појединачног објекта или као засебан објекат на парцели, иза главног, максималне површине 100 м ²	
Ограђивање	Све парцеле се могу оградити до максималне висине од 2,20 м. Ограде према јавним површинама су обавезно транспарентне.	



18.4.5. ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ

Планом су евидентирани сви верски објекти званичних верских заједница у Србији.

Под верским објектима подразумевамо: цркве и друге објекте за обављање богослужења, палионице свећа, сале за скупове, ученички простор за обављање веронауке, продаја верских реквизита и слично.

Правила грађења

Намена објекта	- делатност верских заједница	
Правила парцелације	Минимална величина парцеле је 10 ари.	
Приступ парцелама	Све грађевинске парцеле морају имати директан приступ на јавну површину минималне ширине 4,5 м и та приступна површина се не може користити за паркирање 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	30,00%
	Индекс изграђености	1,2
	Грађевинска линија	Нови објекти се могу постављати искључиво на преовлађујућу грађевинску линију улице при чему треба поштовати потребну оријентацију објекта. Грађевинска линија је одређена у графичком прилогу лист бр.5 "План саобраћаја, регулације и нивелације".
	Удаљеност од међа и суседа	Нови објекти треба да буду најмање 4,5 м удаљени од постојећих објеката и минимално 1,5 односно 2,5 м од суседних међа и под условом да је обезбеђен приступ противпожарним возилима.
	Кровови	На главним објектима су дозвољене све врсте кровова. На осталим објектима се препоручују коси кровови, нагиба кровних равни од највише до 330.
	Подкровља	Уколико се граде подкровља, могу имати надзидак висок највише 1,60 м
	Одвођење атмосферских вода	Одводњавање атмосферских вода са објеката није дозвољено преко суседних парцела.
	Спратност	Спратност за нове објекте се не дефинише обзиром да ови објекти својом архитектуром треба да доминирају околином. Једини ограничавајући услов у висини објекта може бити неповољан однос према суседним објектима.
Паркирање	У складу са нормативима прописаним за ту врсту објеката или у складу са урбанистичким планом.	
Уређење слободних површина	Обавезно је формирање зелених површина на минимално 30% површине новог комплекса, односно минимално 20% за постојеће комплексе у централним градским блоковима. Избор зеленила није дефинисан.	
Интервенције на постојећим објектима	Сви прилази и улази у јавне објекте и објекте од општег интереса морају се прилагодити стандардима и прописима који дефинишу услове за несметан приступ хендикепираним особама и лицима са посебним потребама. Дозвољава се надзибивање постојећих објеката у циљу поправљања грађевинског стања објеката и проширења капацитета.	
Изградња других објеката на парцели	Могућа је изградња објеката компатибилне намене (трговина на мало у специјализованим продавницама, кантине, верско образовање, социјална заштита и друго).	
Помоћни објекти	Помоћни простор сместити у оквиру приземља или подрума сваког појединачно.	
Ограђивање	Све парцеле се морају оградити оградом до максималне висине од 2,20м. Ограде према јавним површинама су обавезно транспарентне.	
Посебни услови	У складу са посебним условима функције.	



18.4.6. КОМУНАЛНИ И ИНФРАСТРУКТУРНИ ОБЈЕКТИ

18.4.6.1. Гробља

Планом се утврђују услови за:

- изградњу објеката на планираним и неизграђеним деловима гробља
- реконструкцију постојећих објеката и комплекса

Под објектима на гробљу се подразумевају: гробне парцеле, гробна места, капеле, колске и пешачке саобраћајнице, прилазни пут, пешачки трг, надстрешнице и други објекти компатибилне намене (верски, сале за парастосе, економски објекти гробља, продавнице погребне опреме и цвећа). За потребе отварања нових гробних поља у оквиру планираних решења, неопходна је израда урбанистичких планова или урбанистичких пројеката.

Правила грађења

Намена објекта	- делатности верских организација - потребне пратеће активности - трговина на мало у специјализованим продавницама али се додатно условљава делатност у основној функцији објекта	
Правила парцелације	Планом су дефинисане неопходне површине за проширење гробља у складу са потребама.	
Пристап парцелама	Све парцеле морају имати директан пристап на јавну површину минималне ширине 4,5 м. Приступна површина се не може користити за паркирање возила и мора обезбедити пристап 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
	Грађевинска линија	Нови објекти се могу постављати искључиво на преовлађујућу грађевинску линију улице при чему треба поштовати потребну оријентацију објекта. Грађевинска линија је одређена у графичком прилогу лист бр.5 "План саобраћаја, регулације и нивелације".
	Удаљеност од међа и суседа	Нови објекти треба да буду најмање 4,5 м удаљени од међе.
	Кровови	На главним објектима (капелама) су дозвољене све врсте кровова. На осталим објектима се препоручују коси кровови, нагиба кровних равни од највише 33%.
	Одвођење атмосферских вода	Обавезно је у оквиру сопствене парцеле.
	Спратност	Уколико се утврди да неки објекти на гробљима имају утврђен вид заштите као непокретно културно добро интервенције на фасадама могу се одвијати само под условима које утврди надлежни Завод за заштиту споменика културе. Максимална спратност других објеката на парцели дефинише се у односу на постојећи верски објекат и услове заштите његове околине. Спратност се не дефинише због специфичне архитектуре објекта. Једини одговарајући услови у висини објекта је неповољан однос према суседним објектима (а то се може дефинисати израдом урбанистичког пројекта)
Паркирање	У оквиру постојећих гробља се не могу формирати паркинг простори. Простор за паркирање је неопходно обезбедити на јавним површинама у непосредној близини локација. Уколико се планирају нове локације за гробља потребно је на истим обезбедити одговарајући паркинг простор.	
Уређење слободних површина	Површине око стаза унутар гробља као и површине око гробља треба озеленити високим растињем. У оквиру ових површина дозвољено је постављање чесми и верских или спомен обележја. Обавезно је формирање зелених површина на минимално 30% површине комплекса.	
Интервенције на постојећим објектима	Дозвољава се надзиђивање постојећих објеката у циљу побољшања грађевинског стања објеката и проширења капацитета.	
Изградња других објеката на парцели	Дозвољена је изградња објеката компатибилне намене. Постављање монтажно-демонтажних објеката за продају цвећа и свећа је могуће искључиво у оквиру граница постојећих гробља ако за то постоје просторне могућности.	
Помоћни објекти	Помоћни простор сместити у оквиру приземља или подрума сваког појединачног објекта.	
Ограђивање	Ограда комплекса гробља према јавном путу и неизграђеном земљишту је транспарентна висине од 1,40 - 2,20 м. Уколико не постоји зелени заштитни коридор око гробља, ограда према стамбеним објектима у непосредној близини треба да буде зидана, висине до 2,20 м под условом да не угрожава инсолацију стамбених објеката	
Посебни услови	Сахрањивање на гробљима се врши на месно уобичајен начин, према правилима претходно донете урбанистичке документације, условима надлежног комуналног предузећа и правилима сахрањивања одређење верске заједнице. На гробним местима је дозвољено постављање само надгробних споменика прописане величине, а поред гробног места клупа за одмор. Сва гробља се морају обезбедити основном инфраструктуром. Уколико се у оквиру гробља не може обезбедити одговарајућа водоводна и канализациона мрежа, неопходно је воду обезбедити у подземним цистернама, пумпама и изградити санитарне чворове и септичке јаме. Уколико је у заштитној зони далековода и гасовода та површина се искључиво може уредити као зелена површина или се у оквиру ње може формирати потребан паркинг простор. На земљишту које је планом одређено за проширење гробља није дозвољена изградња објеката и исто тако се може користити искључиво као пољопривредно земљиште. На пољопривредном и путном земљишту око постојећих гробља није дозвољено постављање монтажно-демонтажних објеката нити депоновање каменорезачког материјала те се исти морају уклонити. Примењују се и сви услови који се односе на специфичну функцију сахрањивања.	



18.4.6.2. Зелена пијаца и продаја занатских производа

Услови уређења и изградње нове пијаце дефинисани су Планом детаљне регулације Бања центар 2. Иначе формирање зелених пијаца је могуће у свим стамбеним насељима где то дозвољавају просторне могућности.

Дозвољено је постављање тезги, надстрешница, јавних ЊЦ-а, објеката управе, санитарне и ветеринарске заштите и сл.

За изградњу објеката у овим зонама неопходна је израда урбанистичких пројеката.

Правила грађења

Намена објекта	- трговина на мало, осим трговине моторним возилима и мотоциклима, поправка предмета за домаћинство, али се додатно условљава занатска производња.	
Правила парцелације	Минимална површина парцеле за нове пијаце је 15 ари.	
Пристап парцелама	Све грађевинске парцеле морају имати директан пристап на јавну површину минималне ширине 4,5 м. Приступна површина се не може користити за паркирање возила и мора обезбедити пристап 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
	Грађевинска линија	Нови објекти се могу постављати искључиво на преовлађујућу грађевинску линију улице. Грађевинска линија је одређена у графичком прилогу лист бр.5"План саобраћаја, регулације и нивелације".
	Удаљеност од међа и суседа	Нови објекти треба да буду најмање 4,5, м удаљени од међа.
	Кровови	На главним објектима су дозвољене све врсте кровова. На осталим објектима се препоручују коси кровови, нагиба кровних равни од највише 330.
	Подкровља	Уколико се граде подкровља, могу имати надзидак висок највише 1,60 м
	Одводње атмосферских вода	Одводњавање атмосферских вода са објеката И са партерних површина обавезно у оквиру сопствене парцеле.
	Спратност	Максимално (По)+Пр+1+Пк.
Паркирање	Уколико је то могуће, простор за паркирање формирати у оквиру парцеле или на јавним површинама у непосредној близини локација.	
Уређење слободних површина	У оквиру површина намењених пијаци дозвољено је постављање чесми, а није обавезно је формирање зелених површина. Све манипулативне и колске површине морају имати изведену канализациону мрежу.	
Интервенције на постојећим објектима	Сви прилази и улази у јавне објекте и објекте од општег интереса морају се прилагодити стандардима и прописима који дефинишу услове за несметан пристап хендикепираним особама и лицима са посебним потребама. Дозвољава се надзиђивање постојећих објеката у циљу поправљања грађевинског стања објеката и проширења капацитета, уколико се тиме не премашују дефинисани урбанистички параметри.	
Изградња других објеката на парцели	Постављање монтажно-демонтажних објеката за продају разне робе -није дозвољено.	
Ограђивање	Ограда комплекса пијаце је транспарентна, максималне висине од 2,20 м.	
Посебни услови	Све пијаце се морају обезбедити основном инфраструктуром. Примењују се и сви услови који се односе на специфичну функцију пијаца.	



18.4.7. АУТОБУСКА И ЖЕЛЕЗНИЧКА СТАНИЦА

Комплекс аутобуске станице је делимично приведен намени на начин како је то дефинисано претходним урбанистичким планом (изграђена је зграда а нема перона и саобраћајница за прилаз)

На комплексу железничке станице је пожељна израда урбанистичког пројекта.

Правила грађења

Намена објекта	- железнички саобраћај - остали копнени саобраћај - трговина на мало (осим трговине моторним возилима и мотоциклима)	
Правила парцелације	Парцеле се могу дефинисати у складу са функционалним целинама.	
Приступ парцелама	Комплекси морају бити заштићени оградом и имати посебан улаз за транспортна возила и улазе за кориснике станичних услуга и мора се обезбедити приступ за противпожарна возила	
Услови за изградњу објекта	Подземне етажe	Подземне етажe нису дозвољене.
	Индекс заузетости	30,00%
	Индекс изграђености	1
	Грађевинска линија	Нови објекти се могу постављати искључиво на преовлађујућу грађевинску линију. Грађевинска линија је одређена у графичком прилогу лист бр.5 "План саобраћаја, регулације и нивелације".
	Удаљеност од међа и суседа	Нови објекти треба да буду најмање 4,5 м удаљени од међе.
	Кровови	На главним објектима су дозвољене све врсте кровова. На осталим објектима се препоручују коси кровови, нагиба кровних равни од највише 330.
	Подкровља	Уколико се граде подкровља, могу имати надзидак висок највише 1,60 м
	Одвођење атмосферских вода	Обавезно је у оквиру сопствене парцеле.
Спратност	Максимално Пр+2+Пк сем за постојећи објект железничке станице.	
Паркирање	У складу са нормативима прописаним за ту врсту објекта или у складу са урбанистичким планом.	
Уређење слободних површина	Станични плато морају имати одговарајућу подлогу (бетон, асфалт) која омогућава чишћење и прање површина. Обавезно је формирање зелених површина на минимално 20% површине новог комплекса. Избор зеленила и партерно уређење по избору инвеститора. Све манипулативне и колске површине морају имати изведену канализациону мрежу са уграђеним сепараторима масти и уља.	
Интервенције на постојећим објектима	Дозвољена је реконструкција објекта железничке станице.	
Изградња других објекта на парцели	У оквиру ових комплекса забрањено је постављање монтажних-демонтажних објекта.	
Ограђивање	До главних градских саобраћајница комплекс се не може ограђивати. Комплекс оградити транспарентном оградом максималне висине од 2,20м.	
Посебни услови за објекте чија је изградња забрањена	Примењују се сви услови који се односе на специфичну функцију станица.	

18.4.8. ЈАВНО ЗЕЛЕНИЛО

Правила уређења

18.4.8.1. Паркови

Под појмом парка обухваћене су зелене површине које се налазе у оквиру изграђеног урбаног ткива (тј. постојећег парка) на површини од око 11 ха за одмор, шетњу, игру.

При реконструкцији паркова важно је:

- сачувати парк у постојећим границама
- изградња нових објекта није дозвољена
- реконструисати парк у стилу у којем је подигнут

18.4.8.2. Дрвореди

Где год је то могуће постављати нове дрвореде а код обнове постојећих дрвореде обновљати врстом дрвећа која доминира у дрвореду



- предвидети садњу школованих садница (висина 3,5 м, стабло чисто до грана до висине од 2,5 м прсног пречника најмање 10 цм)

18.4.8.3. Правила грађења

Паркови

Код подизања нових паркова 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 водене површине (вештачко језеро, фонтане) садржаји треба да буду концентрисани (миран одмор, игра, спортски објекти).

У парку треба да буду подигнути следећи објекти:

- Угоститељски објекти са отвореним баштама, пратећи објекти спортских садржаја, објекти у функцији одржавања парка, објекти културе, мањи отворени амфитетри за културне манифестације, инфраструктурни објекти. Могућа је изградња појединачних, јавних или комерцијалних објеката у комплексима зеленила на основу планова детаљне разраде.

У постојећим парковима су дозвољени следећи радови:

- санитарна сеча стабала, реконструкција цветњака, нова садња, реконструкције вртно-архитектонских елемената, реконструкција стаза, реконструкција постојећих објеката, подизање нових вртно-архитектонских елемената, подизање фонтана, реконструкција или израда хидрантске мреже, реконструкција или израда парковских осветљења.

Паркове треба опремити стандардном инфраструктуром и системом за заливање.

Дрвореди

Код подизања нових дрвореда

Уколико је профил улице преко 12 м садњу ускладити са оријентацијом улице. Избор врста прилагодити висини зграда и ширини тротоара, сагледати могућност садње у једносмерним улицама, у пешачким улицама и зонама, сагледати модућност формирања травних баштица са дрворедима и садњу ускладити са синхрон планом. Најмање растојање између садница прилагодити врсти дрвећа у дрвореду и станишним условима. Предвидети садњу школованих садница.

Код подизања у новим насељима

Приоритет дати вишередним дрворедима са травним баштицама. Најмање растојање између садница је 5,0 м и предвидети садњу школованих садница.

Дозвољени радови у постојећим дрворедима

Уклањање сувих и болесних стабала, уклањање стабала у случају када то захтева општи интерес утврђен законом, садња новог дрвећа, стандардне мере неге стабала.

Потребно опремање дрвореда

Треба поставити штитнике око дебла и заштити садне јаме а према потреби поставити инсталације за подземно наводњавање прехрану дрворедних садница.

18.4.9. СПОРТСКО-РЕКРЕАТИВНЕ ПОВРШИНЕ

18.4.9.1. Правила уређења

У зависности од облика рекреативне односно спортске активности грађана, ови објекти се деле у две категорије:

- Спортске површине за активности усмерене на рекреацију која се изводи самостално-спонтана рекреација: шетња, забава, игра, разонода, одмор у природи, пливање и сунчање и сл.



- Спортске површине за активне облике рекреације односно спорта, који се одвијају у спортским и другим организацијама или за то посебно утврђеним површинама, просторијама и објектима.

Не постоји спортско-рекреативни центар у Бањи Ковиљачи.

Планирани спортско-рекреативни центри на нивоу општине се нормирају са минимум укупне површине 4 m² по становнику и 1,2 m² по становнику корисне површине а препоручује се и више, уколико се укаже потреба, интерес или могућност.

Препоручује се изградња

- дечјих игралишта за узраст од 3-6 година у оквиру гравитационог подручја 50-300 м,
- дечјих игралишта за узраст од 6-11 година у оквиру гравитационог подручја 50-500 м,

- игралишта и спортске површине за узраст од 11-14 година у оквиру гравитационог подручја 100-1000 м,

- игралишта и спортске површине за узраст изнад 14 година оквиру гравитационог подручја 1000-1500 м,

У свим зонама је могућа изградња објеката који су компатибилне намене са општом наменом спорта и рекреације: дечја и спортска игралишта, купалишта, спортске дворане, јавна и друга паркиралишта, угоститељски објекти и сл.

Искључиво је забрањено: становање, пословање и производне делатности.

За изградњу објеката у овим зонама неопходна је израда урбанистичког плана или урбанистичког пројекта.

Није дозвољена промена основне намене и она мора бити заступљена на 70% парцеле.



18.4.9.2. Правила грађења

Намена објекта	<ul style="list-style-type: none"> - трговина на мало - хотели и ресторани - пошта и телекомуникације - здравствена заштита (спортска медицина) - изнајмљивање средстава за превоз воденим путевима - остале пословне активности - остале спортске активности 	
Правила парцелације	Минимална величина парцеле је 10 ари.	
Пристап парцелама	<p>Све грађевинске парцеле морају имати директан пристап на јавну површину минималне ширине 4,5 м. Приступна површина се не може користити за паркирање возила и мора обезбедити пристап противпожарног возила.</p> <p>Парцеле поред магистралног пута не могу имати директан пристап на магистрални пут сем ако се за то неприбави посебно одобрење Републичке дирекције за путеве.</p> <p>Приступ на парцеле се изводи са паралелних, сабирних саобраћајница или других насељских саобраћајница.</p>	
Услови за изградњу објекта	Подземне етаже	Подземне етаже објекта могу да заузимају већу површину на парцели од надземних делова објекта при чему је грађевинска линија подземних етажа остаје у границама парцеле
	Индекс заузетости	20,00%
	Индекс изграђености	0,3 - 0,4
	Грађевинска линија	Нови објекти се могу постављати искључиво на преовлађујућу грађевинску линију. Грађевинска линија је одређена у графичком прилогу лист бр.5"План саобраћаја, регулације и нивелације".
	Удаљеност од међа и суседа	Нови објекти треба да буду најмање 4,5 м удаљени од објекта на суседним парцелама и минимално 1,5 односно 2,5 м од суседних међа. Уколико је објекат удаљен мање од 2,5 м од бочне границе парцеле, дозвољени су отвори са високим парапетом.
	Кровови	Дозвољене су све врсте кровних конструкција.
	Подкровља	Уколико се граде подкровља, могу имати надзидак висок највише 1,60 м
	Одвођење атмосферских вода	Одводњавање атмосферских вода са објекта обавезно је у оквиру сопствене парцеле.
Спратност	Максимално (По)Пр+2+Пк сем за објекте спортских сала и дворана. Испод трибина се може формирати пословни простор.	
Паркирање	У складу са нормативима прописаним за ту врсту објекта или у складу са урбанистичким планом.	
Уређење слободних површина	Обавезно је формирање зелених површина на минимално 40% површине сваке парцеле. Избор зеленила и партерно уређење може бити по избору инвеститора.	
Интервенције на постојећим објектима	Дозвољава се реконструкција постојећих објекта под условима који су дефинисани за изградњу нових.	
Изградња других објекта на парцели	Дозвољена је изградња објекта компатибилне намене. Дозвољено је и постављање монтажних објекта изнад спортских терена ("балон сале" и сл.)	
Помоћни објекти	Помоћни простор сместити у оквиру приземља или подрума сваког појединачног објекта или као засебан објекат на парцели, иза главног, максималне површине 100 м ²	
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.	

18.4.10. ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО

појас озеленити.

18.4.10.1.Правила уређења

Шуме

Зелени коридори

Зелене коридоре је могуће поставити дуж обале реке Дрине, дуж саобраћајница, ако је то могуће дуж неких мањих водотока и канала.

Будућа мрежа пешачких и бициклистичких стаза треба да користи постојеће као и планиране зелене коридоре.

Код реконструкције постојећих коридора важе следећи услови: сачувати зелене коридоре у постојећим границама, уважавати правце пешачког и бициклистичког кретања. Заштитни путни

Под шумама се подразумева земљиште површине преко 5 ари које је обрасло шумским дрвећем. Нове шуме подизати на теренима угроженим ерозијом и клизиштима, на земљиштима лошијих бонитетних класа (ВИ и ВИИ) у водозаштитним зонама и др. При реконструкцији и подизању нових шума са претежно рекреационом функцијом важе следећи принципи: функционално расчлавање, приступачност и врста вегетације.

Зелене површине у оквиру гробља

Зелене површине у оквиру гробља



су њихов сопствени део: дрвореди, парковско зеленило, линеарно, партерно и заштитно изолационо зеленило.

18.4.10.2.Правила грађења

Зелени коридори

- Код подизања нових коридора важе следећи услови: код вишенаменског коришћења зелених коридора избор врста и начин садње прилагодити примарној намени (заштитни појасеви, заштитне шуме и сл.) у зависности од величине простора дозвољена је изградња садржаја за рекреацију.
- Код нових зелених коридора дозвољено је: садња, провлачење бицикличких и пешачких стаза, подизање места за одмор, угоститељских објеката, надстрешница на површини до 5% површине коридора, изградња спортских објеката, подизање паркова.
- Потребно опремање зелених коридора: зелене коридоре треба опремити стандардном инфраструктуром и системом за заливање. У путном појасу је дозвољено постављање путних објеката, инфраструктурних водова и објеката и рекламних панова. Постављање ових објеката се уређује општинском одлуком.

Шуме

Шуме у близини насеља могу да садрже следеће зоне:

- зону пасивне рекреације удаљену од главних саобраћајница најмање 200-250 м. У овим зонама планирати основну опрему (шетне и планинарске стазе, рекреационе ливаде и сл.) Дозвољени капацитет подручја је 1-3 посетиоца/хектару. Максимално учешће застртих и изграђених површина је 2,5%.
- зону активног одмора која може да садржи додатну опрему (бицикличке стазе, трим стаже, игралишта за децу, ресторан). Дозвољени капацитет подручја је 5-9 посетиоца/хектару. Максимално учешће

застртих и изграђених површина је 5% укупне површине зоне.

- зону са тежиштем рекреационих активности (зоне са спортским објектима, хотели, мотели). Дозвољени капацитет подручја је 100 посетиоца/хектару. Ова зона не може да заузме више од 5% укупне територије предметне шуме са односом застртих, изграђених површина и зелених површина унутар ове зоне од 60 : 40%. Део шуме може да буде и парковски уређен.

Приступачност

Обезбедити лаку приступачност из насељених места, паркиралишта лоцирати на главним прилазима шума, тежити да кроз комплекс шуме буде обезбеђено само пешачко кретање, за лоцирање нових стаза користити постојеће шумске путеве. Мрежа путева треба да омогући кружно кретање различитих дужина са примарним, секундарним и терцијалним стазама и обезбедити неопходне стазе за снабдевање објеката.

Вегетација

Тежити следећим односима: отворене површине 15-20%, полуотворене 10-15% и затворене површине 65-70%.

Тежити формирању структурно разнородних вишеспарних састоина планирати дуже трајање оплодне, избор преовлађујућих врста дрвећа и шибља треба да одговара природној потенцијалној вегетацији, дуз стаза и на рекреационим ливадама користити разноврснији избор врста дрвећа и шибља, на местима где је то могуће формирати визурне тачке (из шуме и унутар шуме)

При реконструкцији и подизању нових заштитних шума планирати садњу пионирских врста на клизиштима и еродираним земљишту а затим планирати постепену замену овин пионирских врста врстама које одговарају природној потенцијалној вегетацији станишта.

Дозвољени радови у постојећим



шумама

Крчење унутар "приградски" шума је дозвољено у следећим случајевима: ради промене врсте дрвећа или узгојних облика, отварање рекреационих ливада, отварање визура, изградња различитих типова стаза, изградња објеката који служе газдовању шумама и изградња рекреационих објеката и снитарне сече где се подразумевају као мере неге шуме.

Ради обнове постојећег и стварања новог фонда пожељне су следеће интервенције: претварање монокултура у мешовиту шуму, садња жбуња нарочито на ивици шуме, садња декоративног дрвећа и шибља.

Услови за изградњу објеката

Изградња нових објеката у функцији приоритетног коришћења, ако постоје појединачни стамбени објекти на шумском земљишту се задржавају али није дозвољено њихово проширење, поправка и доградња постојећих спортских и смештајних објеката плаћа се једнократна накнада за исечену шуму у висини десетоструке вредности шуме. Надокнада се уплаћује на рачун јавног предузећа које газдује шумом.

Зелене површине у оквиру гробља

Дуж главних алеја предвиђају се саднице четинара или лишћара високог узраста. На укрштању стаза и на другим погодним местима формирају се мање партерно уређење површине-проширења за простором за одмор, чесмом, клупама, надстрешницом и зеленилом.

18.4.11. ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ

18.4.11.1. Правила уређења

Пољопривредно земљиште обухвата све површине које су непосредно намењене производњи биљних а посредно и сточних производа ради обезбеђења хране, аграрних сировина и других

производа биолошког порекла. Ван насељеног простора на пољопривредним површинама, могућа је изградња ветропарка, ако се утврди да за то постоје оптимални услови.

Приликом планирања пољопривредних земљишта, а са становишта заштите животне средине важе следећа правила:

- заштита одстојања између стамбених објеката и ораница односно плантажних воћњака који се интензивно третирају вештачким ђубривом и пестицидима је најмање 800 м
- у заштитном појасу између границе пољопривредних парцела и обале водотока од 10 м није дозвољено коришћење пестицида и вештачких ђубрива

Минимално растојање од границе комплекса сточних фарми и објеката у суседству је:

- од стамбених зграда 200 м
- од магистралних путева 200 м
- од режних токова 200 м
- од изворишта водоснабдевања 200 м

Наведена растојања могу бити и већа ако то покаже Процена утицаја на животну средину за фарме преко 500 условних грла као и објеката од општег интереса утврђени на основу закона.

18.4.11.2. Правила грађења

У оквиру пољопривредних земљишта и осталог земљишта ван грађевинског реона, дозвољено је (уколико се задовоље и други услови):

- постављање инфраструктурних и телекомуникационих водова и опреме што ће се накнадно дефинисати Плановима детаљне регулације и урбанистичким пројектима
- изградња објеката у функцији примарне пољопривредне производње
- угоститељских објеката (до 200 м², максималне спратности Пр+1+Пк)
- становање и делатности у оквиру затечених домаћинстава

Објекат примарне пољопривредне производње је објекат у којем се гајењем



биљака и животиња добијају примарни пољопривредни производи биљног и животињског порекла (објекат/магацин за репроматеријал: семе, вештачко ђубриво, саднице и сл.) објекат за производњу поврћа и цвећа у затвореном простору: стакленик и др., објекат за производњу гљива-глистења, пужичњак, тресетиште, рибњак, објекат у сточарству: фарма, ергела и сл.)

Забрањено је пољопривредно земљиште користити за: ауто отпаде, за депоновање грађевинског и другог материјала и сл.

18.4.12. ПРИОБАЉЕ И ВОДЕНЕ ПОВРШИНЕ

18.4.12.1. Правила уређења

У оквиру ове зоне дозвољена је изградња купалишта, шеталишта, мостова, прелаза и сл. Ако су испуњени други услови може се дозволити изградња и постављање угоститељских и туристичких објеката, сплавова, бродоваресторана и објеката спорта и рекреације. Изградња других објеката је забрањена.

Постављање сепарација речног материјала је дозвољено у индустриским зонама и девастираним деловима обале.

Изградња викендица у приобаљу Дрине је забрањена до доношења одговарајућег урбанистичког плана. Статус објеката ће се дефинисати посебном општинском одлуком. Општинском одлуком се дефинишу и услови за постављање неких објеката на води (брод-ресторан, рекреативни сплавови и сл.) у зонама око мостова у дужини од 300 м није дозвољена изградња и постављање било каквих објеката.

Обале и водотокове уредити тзв. "натуралним начином" што подразумева употребу материјала као што су камен и земљани затрављени насипи као и зелени појасеви високе вегетације.

За уређење приобаља реке дрине

неопходно је урадити одговарајући Програм уређења и заштите обале и реке.

18.4.12.2. Правила грађења

Рекреативни сплавови

То су стационирана пловила састављена од плутајућих тела са малим газом, која нису предвиђена за стално премештање а садрже платформе за сунчање и кабину за смештај опреме и рекреациони боравак људи. Просечна величина ових сплавова је 60, x 6,0 м (максимално једна етажа) а међусобна удаљеност је 15 м. Неопходно је обезбедити евакуацију чврстог отпада у залеђу. За санитарно употребљене воде користити монтажне санитарне чворове са саморазградњом.

Сојенице (бараке)

Сојенице (месни назив-бараке) су дрвени објекти уз обалу или изнад воде, рекреативне намене, подигнути на стубове ради заштите од поплава.

Викендице не могу бити у близини моста.

До доношења одговарајућег плана или Програма постављања објеката, није дозвољена даља изградња. Постојеће локације се могу користити уз претходна ограничења и смањења, уз унапређење заштите околине и заштите воде од загађења.

Оквирни услови за постављање сојеница су следећи:

- планирани габарит сојенице је 20 m² са минималним размаком од 3,0 м
- планирати монтажне сојенице од природних материјала, на бетонским стубовима изнад коте плављења, планирати само једну етжу и заступљеност затворених и отворених простора 2:1



19.0. БИЛАНС ПОВРШИНА

У наставку је приказана табела са билансом површина планираних садржаја на простору Бање Ковиљаче, као и њихова процентуална заступљеност.

намена	претежна	површина (ха)	допунска	површина (ха)	пратећа	површина (ха)	Σ	%
становање	индивидуално становање	126,05					188,88	
	индивидуално становање- дестимулација	8,18						
	индивидуално становање	-	услуге, производно занатство и комерцијални садржаји	18,68				
	индивидуално становање	-	услуге, производно занатство и комерцијални садржаји	-	туризам, угоститељство и комерц. делатности	1,93		
	индивидуално становање	-	вишепородично становање и комерц. садржаји	2,50				
	индивидуално становање	-	вишепородично становање и комерц. садржаји	-	туризам, угоститељство и комерц. делатности	1,72		
	индивидуално становање	-	-	-	туризам, угоститељство и комерц. делатности	29,82		
	викенд становање	0,09					3,13	
	викенд становање- дестимулација	3,04						
	мешовито викенд и индивид. стан.	2,98					20,87	
	мешовито викенд и индивидуално становање	-	услуге, производно занатство и комерцијални садржаји	5,15				
	мешовито викенд и индивидуално становање	-	услуге, производно занатство и комерцијални садржаји	-	спорт и рекреација	1,19		
	мешовито викенд и индивид. стан.	-	-	-	спорт и рекреација	11,55		
	вишепородично становање	0,22					4,58	
	вишепородично становање	-	услуге, производно занатство и комерцијални садржаји	2,41				
	вишепородично становање	-	услуге, производно занатство, комерц. садржаји, туризам и угоститељство	1,89				
вишепородично становање	-	-	-	туризам, угоститељство и комерц. делатн.	0,06			
Σ		140,56		30,63		46,27	217,46	11,34
централне функције	друшт. стандард	11,14					15,05	
	друшт. стандард	-	туризам и угоститељство	3,59				
	друшт. стандард	-	комерцијални садржаји	0,32				
	комерц. садрж.	6,79					14,42	
	комерц. садрж.-дестимулација	0,71						
	комерц. садрж.	-	вишепородично становање	6,92				
Σ		18,64		10,83			29,47	1,53
намена	претежна	површина (ха)	допунска	површина (ха)	пратећа	површина (ха)	Σ	%



производња	пољопривреда	269,46					540,33	
	пољопривреда	-	парк-шума	1,74				
	пољопривреда	-	парк-шума	-	спорт и рекреација	93,50		
	пољопривреда	-	индивидуално становање	78,60				
	пољопривреда	-	индивидуално становање-дестимулација	13,57				
	пољопривреда	-	индивидуално становање, туризам и угоститељство	10,61				
	пољопривреда	-	викенд становање	2,96				
	пољопривреда	-	викенд становање-дестимулација	3,02				
	пољопривреда	-	викенд становање, туризам и угоститељство	7,94				
	пољопривреда	-	викенд становање, туризам и угоститељство	-	спорт и рекреација	23,91		
	пољопривреда	-	комерцијални садржаји	7,49				
	пољопривреда	-	спорт и рекреација	0,54				
	пољопривреда	-	-	-	спорт и рекреација	3,99		
	пољопривреда	-	-	-	спорт и рекреација-ски терени	23,0		
		индустрија	-	услуге, производно занатство и комерцијални садржаји	16,04			
	терц. сектор, услуге, туризам и угост.	3,39						
	терц. сектор, услуге, туризам и угост.	-	услуге, производно занатство и комерцијални садржаји	0,58				
	терц. сектор, услуге, туризам и угост.	-	вишепородично становање, услуге, производно занатство и комерцијални садржаји	0,73			9,46	
	терц. сектор, услуге, туризам и угост.	-	услуге, производно занатство и комерцијални садржаји	-	спорт и рекреација	1,62		
	терц. сектор, услуге, туризам и угост.	-	-	-	спорт и рекреација	3,14		
Σ		272,85		143,82		149,16	565,83	29,51
спорт и рекреација	водене површине	128,25					128,25	
	спорт и рекр.	1,87						
	спорт и рекр.	-	туризам и угоститељство,	6,12			16,24	
	спорт и рекр.	-	туризам и угоститељство, комерцијалне делатности	8,25				
Σ		130,12		14,37		144,49	7,53	
зеленило	шума	686,19					699,51	
	шума-парк	9,73						
	шума	-	спорт и рекреација	3,59				
	парк	8,53					10,88	
	парк	-	туризам и угоститељство	2,35				
	заштитно зеленило	74,51					115,14	
	заштитно зеленило	-	спорт и рекреација	39,31				
	заштитно зеленило	-	-	-	спорт и рекреација	1,32		
остало јавно зеленило	0,6					0,6		
Σ		779,56		45,25		1,32	826,13	43,08
саобраћај	саобраћајне површине	110,33					111,64	5,82
	јавни паркинг	0,35						
	аутобус. станица	0,35						
	желез. станица	0,12						
	саобраћај	-	комерцијални садржаји	0,49				
Σ		111,15		0,49				
намена	претежна	површина (ха)	допунска	површина (ха)	пратећа	површина (ха)	Σ	%
	споменици културе	споменичко обележје	0,31					
	археолошко налазиште	5,53						
Σ		5,84					5,84	0,34
остала намена	градски трг	0,23					0,34	
	градски трг	-	комерцијални садржаји	0,11				
	религија	0,44					0,44	
	комунално	10,70					11,2	
	комунално	-	комерцијални садржаји	0,5				
објекти водовода	4,42					4,42		
Σ		15,79		0,61			16,4	0,85

УКУПНО ПОВРШИНА:

1917,26

100



20.0. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

План Генералне регулације Бање Ковиљаче је дугорочни урбанистичко-плански документ који у складу са постављеним циљевима, одредницама и програмом мера за унапређење стања у простору, утврђује:

- основну организацију простора
- заштиту природних, културних и историјских вредности
- смернице за уређење стамбених, јавних, друштвених, привредних, културно-историјских, природних и других подручја, начин и услове коришћења, уређења заштите простора на подручју обухвата плана за раздобље до 2020 године.

Планом се утврђује:

- основна подела простора по намени са условима грађења по типичним насељским целинама
- мреже инфраструктурних коридора и објеката и њихово повезивање са мрежама суседног и ширег подручја
- мере чувања и заштите интегралних вредности простора и природних и културно-историјских целина и објеката, амбијенталних вредности
- мере заштите и унапређење животне средине
- мере за спровођење Плана

План је израђен у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи (Сл. Гласник РС бр. 72/09 и 81/09) и важећим подзаконским актима.

План се доноси за подручје обухвата приказано у графичком делу.

Правила уређења и правила грађења која су дефинисана у овом Плану, као и она из Просторног плана Лознице, представљају оквир за израду и урбанистичких планова нижег реда чија се израда условљава овим Планом, као и за утврђивање услова изградње нових и реконструкције постојећих објеката када урбанистички план нижег реда није донет. Исти, такође представљају оквир за издавање докумената (Локацијске

дозволе и Одобрења за градњу) за захтеве у простору који су дефинисани овим Планом.

Урбанистички услови изградње наведени у овом Плану морају се урбанистичким плановима нижег реда детаљно разрадити а могу се и додатно ограничити.

Начин и динамику спровођења овог Плана утврдиће органи локалне самоуправе, а зависиће од приоритета које ће се утврдити обавезама предузетим на основу његових одредби и врстама и карактеристикама захтева у простору.

Спровођење Плана унутар укупног привредног развоја заштите и управљања простором, одвијаће се континуирано, што обавезује на сталну сарадњу све субјекте у урбанистичко планском поступку, припреми и уређењу земљишта за изградњу, изградњи инфраструктуре и комуналног опремања и другим мерама политике уређења простора.

20.1. ИЗРАДА УРБАНИСТИЧКИХ ПЛАНОВА НИЖЕГ РЕДА

Табела са списком важећих урбанистичких планова

Плански документ	Година доношења	Став према стеченим обавезама
- Измене и допуне ГУПа Бање Ковиљаче	(Сл. лист општине Лозница бр. 05/01)	Ставља се ван снаге
- Регулациони план за к.п. бр.393/3, 393/2, 393/1, 388/9, 448/1 (део), 392/1, 388/9, 550/1 (део), 163, 82/2, 1337 и 1338 све у К.О. Бања Ковиљача	(Сл. лист општине Лозница бр. 05/01)	Ставља се ван снаге
- План детаљне регулације "Центар 2" Бања Ковиљача	(Сл. лист општине Лозница бр. 03/07)	Потребно је радити Измене и допуне у свему где постоји неусаглашеност са правилима грађења и планираном наменом ГП-а Бање Ковиљаче
- План генералне регулације енергетске инфраструктуре гасификација Б. Ковиљаче	(Сл. Лист општине Лозница бр. 02/05)	Задржава се у потпуности
- ПДР потисног цевовода фекалне канализације од Бање Ковиљаче до Лознице са црпном станицом у Бањи Ковиљачи	(Сл. Лист општине Лозница бр. 21/08)	Задржава се у потпуности
- ПДР фекалне канализације дела насеља у оквиру уже зоне санитарне заштите изворишта Зеленица са црпном станицом у Бањи Ковиљачи	(Сл. Лист општине Лозница бр. 03/09)	Задржава се у потпуности



Осим преиспитаних и важећих урбанистичких планова рађени су и Урбанистички пројекти који су по претходном закону били урбанистички планови а по важећем закону су преиспитани. Уколико су потребне мање измене Урбанистичких пројеката (делимично одступање од габарита, промена намене која је у складу са основном) примењиваће се Правила грађења за ТНЦ у којој се налазе.

То су следећи урбанистички пројекти:

- Урбанистички пројекат "Центар 1" Бања Ковиљача (Сл. Лист општине Лозница бр. 05/01)
- Урбанистички пројекат "Здравствено-рекреативни центар" Бања Ковиљача (Сл. Лист општине Лозница из 2001)
- Урбанистички пројекат препарцелације к.п. бр. 400, 401/1, 401/4 и део 563 у К.О. Бања Ковиљача
- Урбанистички пројекат Спортско-рекреативни комплекс на к.п. бр. 427/2 у К.О. Бања Ковиљача
- Урбанистички пројекат измене и допуне Здравствено-рекреативног центра
- Урбанистички пројекат препарцелације к.п. бр. 133/1 и 133/2 у К.О. Бања Ковиљача
- Урбанистички пројекат препарцелације к.п. бр. 388/5 и део 388/4 у К.О. Бања Ковиљача
- Урбанистички пројекат препарцелације к.п. бр. 432/1, 433 у К.О. Бања Ковиљача
- Урбанистички пројекат препарцелације к.п. бр. 525/2, 525/3, 527, 528, 529/2, 529/3 и део 562 у К.О. Бања Ковиљача
- Урбанистички пројекат препарцелације к.п. бр. 1345/1 у К.О. Бања Ковиљача
- Урбанистички пројекат препарцелације к.п. бр. 179/1 у К.О. Бања Ковиљача
- Урбанистички пројекат препарцелације к.п. бр. 1235/1 у К.О. Бања Ковиљача
- Урбанистички пројекат препарцелације к.п. бр. 179, 419/4 у К.О. Бања Ковиљача
- Урбанистички пројекат за к.п. бр. 179/1 и 419/4 у К.О. Бања Ковиљача ("Пејак-Хандел") (Усвојен на 58. Седници од 26.5.2009.год.)
- Урбанистички пројекат за изградњу туристичко-рекреативног

комплекса "Сунчана река" на к.п. бр. 1564 и 2597 у К.О. Бања Ковиљача (Усвојен на 59. Седници од 07.8.2009.год.)

Урбанистички планови нижег реда донети пре доношења овог Плана за подручја обухваћена овим Планом, спроводиће се ако нису у супротности са одредбама овог Плана. Ако јесу у супротности са одредбама овог плана, примењиваће се одредбе овог Плана.

Рокови за израду планова детаљне регулације предвиђених Планом генералне регулације Бање Ковиљаче :

- Насип ХЕ "КОЗЛУК" - рок за израду је 60 месеци (у зависности од израде и доношења стратешких докумената за то подручје)
- Комплекс спорта, рекреације и туризма - рок за израду је 24 месеца
- Производна зона - рок за израду је 24 месеца
- Гробље - рок за израду је 12 месеци
- Стамбени блок ТНЦ 7 (Илиха) - рок за израду је 12 месеци
- Улице у централном делу Бање Ковиљаче и улица у Горњој Ковиљачи - рок за израду је 12 месеци
- Улице у планинском делу Бање Ковиљаче - рок за израду је 18 месеци
- Улице у ТНЦ 5 - рок за израду је 18 месеци

Рокови почињу да теку 8 дана по објављивању у Службеном листу града Лознице.

20.2. ОСТАЛЕ СМЕРНИЦЕ

20.2.1. Разрада услова дефинисаних планом

Приликом израде урбанистичког пројекта, неопходно је поштовање свих услова дефинисаних планом.

20.2.2. Захтеви за израду додатне документације

За објекте и захвате у простору који су од интереса за развој, уређење и афирмацију појединих локација и целина



на подручју Плана, локална самоуправа може доносити урбанистичко-архитектонска решења, пројекте и стручне подлоге ради анализе, провере квалитета, геомеханичка истраживања.

За све захвате у простору који на основу посебних прописа и овог Плана представљају културно добро, не може се издати Одобрење за градњу без претходно прибављених одговарајућих посебних услова надлежног завода за заштиту споменика културе.

Препоручује се израда плана детаљне регулације и израда пројектне документације за утврђивање трасе и изградњу жичаре од тачке у центру Бање до тачке на планини Гучево.

20.2.3. Издавање одобрења за градњу на локацијама за које је обавезно доношење плана нижег реда

Одобрења за градњу за захвате у простору на подручјима за које је према одредбама овог Плана обавезно доношење урбанистичког плана нижег реда, не могу се издавати до доношења тих планова, осим за реконструкцију постојећих објеката, мрежа саобраћајница и објеката инфраструктуре (постојећим објектом према овој одредби сматра се објекат који постоји у простору, изграђен на основу и у складу са одобрењем за градњу или је легализован на основу других законских прописа или укњижен у земљишној књизи).

Реконструкција постојећих објеката може се дозволити под следећим условима:

- да се не мења постојећи карактер изградње (типологија, структура, врста и начин градње) и просторни односи у суседству
- да се не погоршавају постојећи услови боравка у суседним грађевинама
- да се испуне услови за паркирање и формирање зелених површина

Постојећи објекти који прелазе највеће дозвољене габарите утврђене

овим Планом, за објекте унутар зона, односно подзона у којима се налазе, могу се реконструисати само у оквиру постојећих габарита.

20.2.4. Издавање Одобрења за изградњу на локацијама за које је обавезно доношење урбанистичког пројекта

Одобрења за градњу за захвате у простору на подручјима за које је, према одредбама овог Плана, обавезно доношење урбанистичких пројеката, не могу се издавати до доношења истих осим за реконструкцију постојећих објеката.

Реконструкција постојећих објеката може се дозволити под следећим условима:

- да се не мења постојећи карактер изградње и просторни односи у суседству
- да се не погоршавају постојећи услови боравка у суседним грађевинама
- да се испуне услови за паркирање и формирање зелених површина

У радним зонама, унутар постојећих комплекса није потребна израда урбанистичких пројеката уколико се врши изградња административних објеката, надстрешница, магацина и сл. под условом да намеравање радње не заузимају више од 20% комплекса и да нису условљене израдом еколошких елабората.

Постојећи објекти који прелазе највеће дозвољене површине утврђене овим Планом, за објекте унутар зона или подзона у којима се налазе, могу се реконструисати само у оквиру постојећих габарита.

20.2.5. Издавање Одобрења за изградњу на локацијама које су покривене важећим плановима који су донети по претходним законима (Детаљни урбанистички планови и Регулациони планови)

Одобрење за градњу за захвате у простору на подручјима за која се



према одредбама овог Плана примењују преиспитани и важећи планови, могу се издавати у складу са истим уколико њихове одредбе нису у супротности са одредбама Плана.

У случају да плановима нису дефинисани сви услови за градњу за недостајуће ће се примењивати одредбе овог Плана у складу са правилима грађења и правилима уређења за типичну насељску целину која се налази у обухвату (правила за паркирање, зелене површине, општи услови за изградњу објеката и др.)

20.2.6. Организација и намена простора

Организација и намена површина детаљно су обрађени у текстуалном и графичком делу Плана. Разграничења појединих типичних насељских целина и локација, пролази границом одговарајуће катастарске парцеле. У случају одступања, намена одговарајуће катастарске парцеле једнака је намени типичне насељске целине унутар које се налази претежни део предметне катастарске парцеле.

Уколико у оквиру граница типичне насељске целине постоји објекат који је по намени супротан са наменама које су дефинисане овим планом, исти се може задржати под условима: да је објекат изграђен на основу и ускладу са Одобрењем за градњу или је легализован на основу других законских прописа или укњижен у земљишној књизи, да се не повећава капацитет делатности и не ремете просторни односи у суседству, да се не погоршавају постојећи услови боравка у суседним грађевинама и да се испуне услови за паркирање и формирање зелених површина у складу са овим Планом.

У случају да се врши обједињавање парцела са две намене, свака парцела "носи" своје параметре.

20.2.7. Објекти и мрежа инфраструктуре

Место и начин опремања земљишта телекомуникацијама и комуналном инфраструктурном мрежом приказани су на одговарајућим графичким прилозима Плана који утврђују услове изградње инфраструктурне мреже а описани су у одговарајућим поглављима текстуалног дела Плана који обрађују проблематику инфраструктуре.

Планирана решења саобраћајница и инфраструктуре задовољиће будуће потребе обухваћеног подручја на нивоу данашњих стандарда.

Микролокације саобраћајне, остале комуналне и друге инфраструктурне мреже одређене овим Планом, утврђују се кроз поступак израде Урбанистичког пројекта а у циљу утврђивања просторних, обликованих и других елемената у складу са Законом и другим прописима и условима.

Приликом израде Урбанистичких пројеката за изградњу саобраћајне, остале комуналне и друге инфраструктурне мреже која је дефинисана Генералним планом и важећим урбанистичким плановима нижег реда, могућа су мања одступања због усклађивања елемената техничког решења постојећих и планираних објеката и инфраструктуре, конфигурације терена, носивости тла те имовинско правних односа. Урбанистички пројекти би се радили за сву недостајућу инфраструктуру.

Зелени фонд и услови који су дефинисани за одржавање постојећих и подизање планираних зелених површина, потпуно су равноправни са свим условима за уређење комуналне инфраструктуре. Уколико због техничких могућности засади морају бити уклоњени, минимално исти број се мора компензовати у непосредном суседству.



20.2.8. Смернице за заштиту животне средине

Приликом издавања Одобрења за градњу, као и приликом градње а потом и коришћења објеката, неопходно је уважавати све елементе животне средине и примењивати мере којима се се неће ослабити њено затечено (нулто) стање. У случају да већ затечено стање животне средине не одговара минималним допуштеним условима треба га довести у границе прихватљивости дефинисане важећим прописима и стандардима. У урбанистичким плановима нижег реда потребно је дефинисати мере заштите

животне средине у складу са важећим законима.

Неопходно је што више користити енергенте као што је гас или алтернативни енергетски извори (соларна енергија, ветар).

Сходно важећим прописима из области заштите животне средине, за захвате у простору дефинисане посебним прописима, потребно је израдити процену утицаја на животну средину,. Одобрење за градњу за поменуте захвате у простору не могу се издати пре прибављеног решења надлежног органа и прихватљивости утицаја на животну средину намераваног захвата у простору.



САДРЖАЈ

Број одлуке	Назив одлуке	Страна	Број одлуке	Назив одлуке	Страна
1.0.	УВОД	2	7.1.	ПОЛИТИКА УПРАВЉАЊА И УРЕЂЕЊА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У БАЊИ КОВИЉАЧИ .	20
1.1.	ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ	2	8.0.	ЈАВНЕ СЛУЖБЕ И ОБЈЕКТИ	21
1.2.	ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА	2	8.1.	ОБЈЕКТИ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ	23
1.3.	ПОЛОЖАЈ БАЊЕ КОВИЉАЧЕ У ГРАДУ ЛОЗНИЦИ	2	9.0.	САОБРАЋАЈ	23
1.4.	ПОВОД ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА	2	9.1.	ДРУМСКИ САОБРАЋАЈ	24
1.5.	ЦИЉЕВИ УРЕЂЕЊА СА ОСНОВНОМ КОНЦЕПЦИЈОМ ИЗГРАДЊЕ НАСЕЉА	3	9.1.1.	Анализа постојеће мреже саобраћајница	24
2.0.	ОСНОВНА ПРОСТОРНА И ФУНКЦИОНАЛНА ОРГАНИЗАЦИЈА НАСЕЉА И ПОДЕЛА НА ЈАВНО И ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ	6	9.1.2.	Пешачки токови	24
3.0.	ПОДЕЛА НА ЗЕМЉИШТЕ ЗА ЈАВНЕ И ОСТАЛЕ НАМЕНЕ	6	9.1.3.	Паркирање	24
4.0.	ПРИРОДНИ УСЛОВИ КОРИШЋЕЊА ТЕРЕНА И ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА	12	9.1.4.	Аутобуски саобраћај	24
4.1.	ГЕОЛОШКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ТЕРЕНА	12	9.1.5.	Станице за снабдевање горивом .	25
4.2.	ХИДРОГЕОЛОШКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ТЕРЕНА	12	9.2.	ЖЕЛЕЗНИЧКИ САОБРАЋАЈ	25
4.3.	СЕИЗМИЧНОСТ ТЕРЕНА	13	9.3.	ЗАКЉУЧЦИ АНАЛИЗЕ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА САОБРАЋАЈА	25
4.4.	ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ТЕРЕНА	13	9.4.	ПЛАН САОБРАЋАЈА	25
4.5.	КЛИМАТСКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ .	13	9.4.1.	Развојне могућности	25
4.6.	ПЕДОЛОШКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ	16	9.4.2.	Урбанистичко-технички услови за изградњу саобраћајница	26
4.7.	БИОГЕОГРАФСКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ	16	9.4.3.	Развој железничког саобраћаја ...	26
5.0.	СТАНОВНИШТВО	17	9.4.4.	Циљеви	26
5.1.	ПРИРАШТАЈ СТАНОВНИШТВА ...	17	9.4.5.	Координате осовинских тачака ...	27
5.2.	ПРИРОДНО И МЕХАНИЧКО КРЕТАЊЕ СТАНОВНИШТВА	18	10.0.	КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА	33
5.3.	КРЕТАЊЕ БРОЈА ДОМАЋИНСТАВА	18	10.1.	ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА	33
5.4.	ЗАКЉУЧНЕ ОЦЕНЕ О СТАНОВНИШТВУ	18	10.1.1.	Основне карактеристике постојећег стања	33
6.0.	СТАНОВАЊЕ	18	10.1.2.	Правила уређења	36
7.0.	ПРИВРЕДА	19	10.1.3.	Правила грађења	38
			10.2.	ПТТ САОБРАЋАЈ И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ	39
			10.2.1.	Основне карактеристике постојећег стања	39
			10.2.2.	Правила уређења	40
			10.2.3.	Правила грађења	40
			10.3.	ТОПЛИФИКАЦИЈА И ГАСИФИКАЦИЈА	41
			10.3.1.	Топлификација	41
			10.3.2.	Гасификација	42
			10.4.	ХИДРОТЕХНИЧКА	



САДРЖАЈ

Број одлуке	Назив одлуке	Страна	Број одлуке	Назив одлуке	Страна
	ИНФРАСТРУКТУРА	42	14.1.9.	Мере заштите од елементарних непогода	68
10.4.1.	Водоснабдевање	42	14.1.10.	Превентивне мере заштите у смислу сеизмичности	69
10.4.2.	Каналисање отпадних вода	44	14.1.11.	Превентивне мере заштите од ветра	70
10.4.2.1.	Фекална канализација	44	14.1.12.	Превентивне мере заштите од пожара	70
10.4.2.2.	Кишна канализација	45	14.2.	ЗАШТИТА ВАЗДУХА	70
10.4.3.	Хидрографска мрежа-одбрана од поплава	45	14.3.	ЗАШТИТА ЗЕМЉИШТА	70
10.4.4.	Правила уређења и грађења	46	14.4.	ЗАШТИТА ВОДА	71
10.4.4.1.	Водоснабдевање	46	14.5.	ЗАШТИТА ОД БУКЕ	72
10.4.4.2.	Каналисање отпадних вода	47	15.0	ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗА ОБЕЗБЕЂЕЊЕ НЕСМЕТАНОГ КРЕТАЊА ДЕЦЕ, СТАРИХ, ХЕНДИКЕПИРАНИХ И ИНВАЛИДНИХ ЛИЦА	72
10.4.4.2.1.	Фекална канализација	47	16.0.	МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД РАТНИХ РАЗАРАЊА И ОБЕЗБЕЂЕЊА ПОТРЕБА ОДБРАНЕ ЗЕМЉЕ	73
10.4.4.2.2.	Кишна канализација	50	17.0.	МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ	73
10.4.4.3.	Хидрографска мрежа	50	18.0.	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	74
11.0.	ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ	50	18.1.	ТИПИЧНЕ НАСЕЉСКЕ ЦЕЛИНЕ И ПРОСТОРНИ СИСТЕМИ	74
12.0.	ТУРИЗАМ	54	18.2.	ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	77
13.0.	ОБЈЕКТИ И ЗОНЕ ЗАШТИТЕ У БАЊИ КОВИЉАЧИ	57	18.3.	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ТИПИЧНИМ НАСЕЉСКИМ ЦЕЛИНАМА И ПРОСТОРНИМ СИСТЕМИМА	81
13.1.	ЗОНЕ ПОЈАСА ЗАШТИТЕ БАЊСКО-ЛЕЧИЛИШНИХ КАПАЦИТЕТА У БАЊИ КОВИЉАЧИ	57	18.3.1.	ПРОСТОРНИ СИСТЕМ 1 (ПС1) КОМПЛЕКС БАЊСКОГ ПАРКА СА БАЊСКИМ ЛЕЧИЛИШТЕМ У УЖОЈ ЗОНИ ГЛАВНОГ ЦЕНТРА НАСЕЉА	81
13.2.	ЗОНЕ И ПОЈАСЕВИ САНИТАРНЕ ЗАШТИТЕ ОБЈЕКТА ВОДОСНАБДЕВАЊА У БАЊИ КОВИЉАЧИ	58	18.3.2.	ТИПИЧНА НАСЕЉСКА ЦЕЛИНА 2 (ТНЦ2) УЖА ЗОНА ГЛАВНОГ ЦЕНТРА НАСЕЉА	82
13.3.	ЗАШТИТА ГРАДИТЕЉСКОГ НАСЛЕЂА БАЊЕ КОВИЉАЧЕ	60	18.3.3.	ПРОСТОРНИ СИСТЕМ 3 (ПС3) ЗОНА ЗАШТИТЕ КОМУНАЛНОГ ИЗВОРИШТА ВОДОСНАБДЕВАЊА „ЗЕЛЕНИЦА	86
13.3.1.	Непокретна културна добра	62	18.3.4.	ПРОСТОРНИ СИСТЕМ 4 (ПС4)	
14.0.	МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ	64			
14.1.1.	Мере заштите вода	65			
14.1.2.	Мере заштите ваздуха и заштите од буке	65			
14.1.3.	Мере заштите земљишта	66			
14.1.4.	Мере озелењавања	66			
14.1.5.	Мере управљања отпадом	66			
14.1.6.	Мере управљања биодиверзитетом и обновљивим природним ресурсима	67			
14.1.7.	Мере управљања изградом просторних и урбанистичких планова	67			
14.1.8.	Заштита природе	67			



САДРЖАЈ

Број одлуке

Назив одлуке

Страна

Број одлуке

Назив одлуке

Страна

	ЗОНА ЗАШТИТЕ КОМУНАЛНОГ ИЗВОРИШТА ВОДОСНАБДЕВАЊА „ГОРЊЕ ПОЉЕ-ТУБИЋИ”87		НАСЕЉА 113
18.3.5.	ТИПИЧНА НАСЕЉСКА ЦЕЛИНА 5 (ТНЦ5) ШИРА ЗОНА ГЛАВНОГ ЦЕНТРА НАСЕЉА УЗ КОРИДОР М488	18.3.14.	ТИПИЧНА НАСЕЉСКА ЦЕЛИНА 14 (ТНЦ14) ЗОНА ЈЕДНОПОРОДИЧНОГ И ВИКЕНД СТАНОВАЊА НИСКИХ ГУСТИНА, ТУРИСТИЧКО - УГОСТИТЕЉСКИХ СМЕШТАЈНИХ КОМПЛЕКСА И КОМПЛЕКСА ПОЉОПРИВРЕДЕ И СТОЧАРСТВА У ПЛАНИНСКОМ ПОДРУЧЈУ ГУЧЕВО 115
18.3.6.	ПРОСТОРНИ СИСТЕМ 6 (ПС6) ПРОИЗВОДНА ЗОНА91	18.3.15.	ПРОСТОРНИ СИСТЕМ 15 (ПС15) ШУМЕ У ПЛАНИНСКОМ ПОДРУЧЈУ ГУЧЕВО 119
18.3.7.	ТИПИЧНА НАСЕЉСКА ЦЕЛИНА 7 (ТНЦ7) ЗОНА СТАНОВАЊА СРЕДЊИХ ГУСТИНА У ШИРОЈ ЗОНИ ГЛАВНОГ ЦЕНТРА НАСЕЉА- ИЛИЦА95	18.3.16.	ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА 16 (ПС16) ЗНАМЕНИТО МЕСТО СА СПОМЕНИЧКИМ ОБЕЛЕЖЈЕМ.. 120
18.3.8.	ТИПИЧНА НАСЕЉСКА ЦЕЛИНА 8 (ТНЦ8) ЗОНА СТАНОВАЊА СРЕДЊИХ ГУСТИНА У ШИРОЈ ЗОНИ ГЛАВНОГ ЦЕНТРА НАСЕЉА - ЗОНА УРБАНИХ ВИЛА ИСТОК ..98	18.3.17.	ПРОСТОРНИ СИСТЕМ 17 (ПС17) ПРИОБАЉЕ РЕКЕ ДРИНЕ 120
18.3.9.	ТИПИЧНА НАСЕЉСКА ЦЕЛИНА 9 (ТНЦ9) ЗОНА СТАНОВАЊА СРЕДЊИХ ГУСТИНА У ШИРОЈ ЗОНИ ГЛАВНОГ ЦЕНТРА НАСЕЉА- ЗОНА УРБАНИХ ВИЛА ЗАПАД 102	18.4.	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ..... 120
18.3.10.	ТИПИЧНА НАСЕЉСКА ЦЕЛИНА 10 (ТНЦ10) ЗОНА НИСКИХ ГУСТИНА СТАНОВАЊА У РУРАЛНОМ ПОДРУЧЈУ-ГОРЊА КОВИЉАЧА . 106	18.4.1.	ТЕРЦИЈАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ 120
18.3.11.	ТИПИЧНА НАСЕЉСКА ЦЕЛИНА 11 (ТНЦ11) ЗОНА НИСКИХ ГУСТИНА СТАНОВАЊА У РУРАЛНОМ ПОДРУЧЈУ-ЗОНА ‘АУТО КАМПА’ У ГОРЊОЈ КОВИЉАЧИ 107	18.4.2.	ОБРАЗОВАЊЕ 121
18.3.12.	ТИПИЧНА НАСЕЉСКА ЦЕЛИНА 12 (ТНЦ12) ЗОНА НИСКИХ ГУСТИНА СТАНОВАЊА У РУРАЛНОМ ПОДРУЧЈУ- ЗОНА ЈЕДНОПОРОДИЧНОГ И ВИКЕНД СТАНОВАЊА У ГОРЊОЈ КОВИЉАЧИ 110	18.4.3.	СОЦИЈАЛНЕ ПОТРЕБЕ 121
18.3.13.	ТИПИЧНА НАСЕЉСКА ЦЕЛИНА 13 (ТНЦ13) ЗОНА ЈЕДНОПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА НИСКИХ ГУСТИНА ИЗВАН ГЛАВНОГ ЦЕНТРА	18.4.4.	ЗДРАВСТВО 123
		18.4.5.	ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ 124
		18.4.6.	КОМУНАЛНИ И ИНФРАСТРУКТУРНИ ОБЈЕКТИ . 125
		18.4.6.1.	Гробља 125
		18.4.6.2.	Зелена пијаца и продаја занатских производа..... 126
		18.4.7.	АУТОБУСКА И ЖЕЛЕЗНИЧКА СТАНИЦА 127
		18.4.8.	ЈАВНО ЗЕЛЕНИЛО 127
		18.4.8.1.	Паркови 127
		18.4.8.2.	Дрвореди..... 127
		18.4.8.3.	Правила грађења 128
		18.4.9.	СПОРТСКО-РЕКРЕАТИВНЕ ПОВРШИНЕ 129
		18.4.9.1.	Правила уређења 129
		18.4.9.2.	Правила грађења 130
		18.4.10.	ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО 130
		18.4.10.1.	Правила уређења 130
		18.4.10.2.	Правила грађења 131
		18.4.11.	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ 132
		18.4.11.1.	Правила уређења 132



САДРЖАЈ

Број одлуке	Назив одлуке	Страна	Број одлуке	Назив одлуке	Страна
18.4.11.2.	Правила грађења	132	20.2.3.	Издавање одобрења за градњу на локацијама за које је обавезно доношење плана нижег реда	138
18.4.12.	ПРИОБАЉЕ И ВОДЕНЕ ПОВРШИНЕ	133	20.2.4.	Издавање Одобрења за изградњу на локацијама за које је обавезно доношење урбанистичог пројекта ..	138
18.4.12.1.	Правила уређења	133	20.2.5.	Издавање Одобрења за изградњу на локацијама које су покривене важећим плановима који су донети по претходним законима (Детаљни урбанистички планови и Регулациони планови)	138
18.4.12.2.	Правила грађења	133	20.2.6.	Организација и намена простора	139
19.0.	БИЛАНС ПОВРШИНА	134	20.2.7.	Објекти и мрежа инфраструктуре...	139
20.0.	СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА	136	20.2.8.	Смернице за заштиту животне средине	140
20.1.	ИЗРАДА УРБАНИСТИЧКИХ ПЛАНОВА НИЖЕГ РЕДА	136			
20.2.	ОСТАЛЕ СМЕРНИЦЕ	137			
20.2.1.	Разрада услова дефинисаних планом	137			
20.2.2.	Захтеви за израду додатне документације	137			