

1.0. УВОД

Дугорочна концепција организације, уређења и грађења на подручју Бање Ковиљаче регулисана је Планом генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача (Сл. лист СО Лозница, бр. 3/2011).

Овим урбанистичким планом предвиђа се просецање, односно изградња Нове и улице Војводе Степе у Бањи Ковиљачи. Један од приоритета плана је унапређење уличне мреже на датом простору, као и несметан приступ грађевинским парцелама.

Подручје обухваћено планом налази се у непосредној близини Основне школе " Вера Благојевић " у Бањи Ковиљачи.

Циљ израде плана је разграничавање површина јавних намена од површина других намена као и дефинисање уличне мреже и блока на овом простору.

2.0. Правни и плански основ

Правни и плански основ за израду и доношење концепта урбанистичког плана за изградњу Нове и улице Војводе Степе у Бањи Ковиљачи чине:

- Закон о планирању и изградњи (Сл. гласник Републике Србије бр. 72/2009; 81/2009 – испр; 64/2010 – одлука УС и 24/2011)
- Правилник о садржини, начину и поступању израде урбанистичког плана (Сл. гласник Републике Србије бр. 31/2010, 69/2010, 16/2011).
- Одлука о изради Плана детаљне регулације за Нову и улицу Војводе Степе у Бањи Ковиљачи, бр. 06-17/10-18-9 од 19.11.2010.год.)
- Одлука о не приступању изради Стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације за изградњу Нове улице и улице Војводе Степе у Бањи Ковиљачи (бр. Сл од 18.11.2010. године);

Плански основ за израду и доношење Концепта плана детаљне регулације за изградњу Нове улице (Војводе Степе) у Бањи Ковиљачи је:

- План генералне регулације Бање Ковиљаче (Сл. лист града Лозница 3/2011).

ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ПЛАНА

-ИЗВОД ИЗ КОНЦЕПТА ПЛАНА-

3.0. Повод и циљ израде плана

Планом генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача, планирано је да се у постојећим стамбеним зонама омогући подизање квалитета стамбеног фонда и повећање физичких капацитета објеката, уз квалитетну изградњу нових, али и надградњу и доградњу уз квалитетну изградњу нових, али и доградњу постојећих стамбених објеката. За нормално функционисање свих тих објеката потребна је одговарајућа путна инфраструктура.

У стамбеним зонама где не постоји изграђена мрежа саобраћајница, предвиђено је планирање и изградња нових блоковских саобраћајница.

Овим планом детаљне регулације предвиђа се просецање нових саобраћајница али и дефинисање и регулација постојећих саобраћајних површина.

4.0. Обухват плана

Границом нацрта плана обухваћена је површина од 34888м².

Граница плана се креће источном и северном међом к.п. 338/6, источном, северном и западном међом к.п. 338/8, северном међом к.п. 338/5, 337/8, 337/11, 337/5, 337/1, 337/7, 336/3, 334/6, западном међом к.п. 334/7, 334/8, 334/4, 334/5, 316/1, 317/5, долином водотока до западне међе к.п. 314, 313, 315/2, 312/2, 312/1, 284/2, 284/6, 284/9, затим западном и јужном међом к.п. 286/3, јужном и источном међом к.п. 286/4, прелази преко улице Милована Глишића до источне међе к.п. 286/1, 284/6, 284/2, источном и северном међом к.п. 284/10, прелази преко рукометног игралишта (к.п. 284/4) до источне међе к.п. 311/6. Затим, прелази преко улице Војводе Мишића источном међом к.п. 311/1, до јужне међе к.п. 317/3, 317/1, наставља се јужном и источном међом к.п. 329 до пресека са северном регулационом линијом улице Војводе Степе па њеном десном страном до пресека са источном међом к.п. 338/6.

5.0. Подела на површине за јавне и остале намене

На простору који се Планом уређује је дефинисана основна намена земљишта.

Површине јавне намене чине саобраћајне, комуналне и површине са објектима друштвеног стандарда (образовање).

Површине за остале намене су површине намењене коришћењу и изградњи осталих објеката у складу са предвиђеном наменом.

A. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

6.0. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

6.1. Подлоге за израду концепта плана

За потребе израде овог плана прибављена је геодетска подлога која је катастарски оверена.

6.2. 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 и мањих маса порфирита, вулканских бреча и туфова.

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

Од минералних сировина у околини постоји антимон, који гради лежиште на више локација јужно од Бање.

6.3. Постојећа намена и начин коришћења земљишта

Према Плану генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача, предметно подручје је дефинисано као зона становања средњих густина у широј зони главног центра насеља – зона урбаних вила запад. Све парцеле у обухвату плана припадају грађевинском подручју по ПГР за насељено место Бања Ковиљача. Просечна спратност изграђених објеката је П+1, средњег бонитета. Постоји и велики број приземних и помоћних објеката, и то су углавном најстарији објекти, лошег бонитета.

На овом простору формирана је стамбена структура индивидуалног становања вишег стандарда. То су углавном слободностојећи објекти, где доминира модел урбане виле. У источном делу обухвата, налази се површина са објектом друштвеног стандарда тј. основна школа. На подручју обухвата, постоји могућност за развој становања типа урбаних вила, као и даљи развој туристичких потенцијала, афирмација и очување објеката под заштитом. У западном делу обухвата, дуж водотока, са обе стране налазе се површине које су дефинисане као неизграђене површине. Оне обухватају 5138,55м² или 14,73% укупне површине. Комуналне површине заузимају 25,5м² или 0,07% укупне површине обухвата и на њој се налази трафо станица.

Правила уређења и грађења за ову насељску целину дефинисана су посебном тачком у садржају овог плана. У обухват плана улази и део к.п. 284/4, терен за спорт и рекреацију, које припада Дому за незбринуту децу „Вера Благојевић“. Његова површина износи 594,12м² или 1,70% укупне површине обухвата.

Укупна површина у обухвату је 34888м². Од тога, 13581,18м² се користи за породично становање, неизграђено земљиште заузима 5138,55м², комуналне површине (трафо станица) 25,5м², површина са помоћним објектима износи 1787,91м², док су 1638,51м² саобраћајне површине.

6.4. Власнички статус земљишта

Табела 1. Парцеле у КО Бања Ковиљача

Редни број	Број парцеле	Површина	Власник	Намена
1	329	11201	ОШ “Вера Благојевић”	школа
2	337/9	203	Град Лозница	пут
3	део 337/11	208	Град Лозница	пут
4	338/9	51	РС, држалац, Поповић Младенка	пут
5	317/4	698	РС, држалац Крстић Петар	пољопривредно
6	317/6	270	РС, држалац Крстић Петар	пољопривредно
7	330/1	434	РС, држалац Маџаревић Миливој	породично становање
8	330/2	437	РС, држалац Маџаревић Миливој	пољопривредно
9	336/6	174	РС, држалац Маџаревић Миливој	пољопривредно
10	336/7	140	РС, држалац Маџаревић Миливој	пољопривредно
11	334/5	281	РС, држалац, Петровић Веселин	пољопривредно
12	336/4	422	РС, држаоци, Васковић Радинка ½ и Кољибабић Здравка ½	пољопривредно
13	338/7	32	РС, држалац, Дагер Николас	пут
14	334/4	842	РС, држалац, Јошић Миодраг	пољопривредно
15	334/8	175	РС, држалац, Јошић Миодраг	пољопривредно
16	316/1	980	РС, држалац, Дамњановић Јефто	пољопривредно
17	317/5	566	РС, држалац, Мирковић Радомир	породично становање
18	317/1	712	РС, држалац, Тадић Катарина	породично становање
19	317/3	714	РС, држалац, Марић Милан	породично становање
20	338/5	357	РС, држалац, Алексић Љубица	породично становање

21	337/5	888	РС, држалац, Димитријевић Влада	породично становање
22	311/1	904	РС држаоци, Сибинчић Ангелина, Сибинчић Иван, Сибинчић Никола, Сибинчић Наталија	породично становање
23	331	952	РС, држалац, Голијан Драгомир	породично становање
24	332	796	РС, држалац, Ђорђевић Милутин	породично становање
25	338/6	357	РС, држалац, Петковић Душанка	породично становање
26	336/3	679	РС, држалац, Алексић Мирослав	породично становање
27	334/6	262	РС, држалац, Вучетић Миломир	пољопривредно
28	334/7	115	РС, држалац, Вучетић Миломир	пољопривредно
29	313	124	РС држаоци, Петковић Душанка ^{1/4} , Станковић Живка ^{1/4} , Станковић Паун ^{1/4} , Туфегџић Даница ^{1/4}	поток
30	314	45	РС, држалац, Пејић Мића	пољопривредно
31	315/1	952	РС, држалац, Република Србија ^{1/2} и Мандић Анђа ^{1/2}	пољопривредно
32	315/2	618	РС, држалац, Република Србија ^{1/2} и Мандић Анђа ^{1/2}	пољопривредно
33	311/6	859	РС, држалац, Паунић Милица ^{1/2} и Паунић Мирјана ^{1/2}	породично становање
34	312/1	1069	РС, држалац, Јосиповић Драгица	пољопривредно
35	312/2	466	РС, држалац, Дирекција за развој и управљање Бање Ковилъаче	пољопривредно
36	338/5	545	РС, држалац, Поповић Младенка ^{1/2} и Атанацковић Слободан ^{1/2}	породично становање
37	337/1	404	РС Којић Милица и Којић Драгољуб	породично становање
38	337/2	391	РС Рикић Драган	породично становање
39	337/7	440	РС, држалац, Кораћ Славица	
40	део 284/4	550	РС Дом за незбринуту децу „Вера Благојевић“	пољопривредно
41	284/11	35	РС Јовановић Радисав	пољопривредно
42	284/10	803	РС Јовановић Радисав	породично становање
43	284/2	937	РС, држалац, Лазић Милка, Вујић Слободанка, Ђирић Мирјана	породично становање

44	284/6	189	РС држалац, Поповић Радојка, Поповић Светлана, Хаџи-Новаковић Верица, Поповић Биљана, Поповић Љиљана	пољопривредно
45	286/2	485	РС држалац, Поповић Радојка, Поповић Светлана, Хаџи-Новаковић Верица, Поповић Биљана, Поповић Љиљана	породично становање
46	284/9	529	РС Голијан Љубан	пољопривредно
47	286/1	436	РС Голијан Љубан	породично становање
48	286/3	821	РС Голијан Мирјана	породично становање
49	286/4	139	РС Голијан Мирјана	пољопривредно
50	део 288/1	31	РС држалац, Град Лозница	пут
51	део 311/7	170	РС држалац, Град Лозница	пут

Укупна површина обухвата износи 34888м².

6.5. Подаци о евидентираним или заштићеним објектима културе и природе

На простору предметног плана нема евидентираних или заштићених објеката споменика културе и природе. Такође, простор не обухвата заштићене културно – историјске целине.

Уколико би се у току радова на планом предвиђеном простору наишло на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах прекине радове и да преузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

6.6. Постојећа мрежа комуналне инфраструктуре

6.6.1. Електроенергетска мрежа

У обухвату Урбанистичког Плана поред постојеће улице Војводе Степе постоји ТС 10/0,4 кВ „Вера Благојевић,, на коју су прикључени постојећи објекти у обухвату плана.

У обухвату Урбанистичког Плана постоји надземна мрежа ниског напона са јавном расветом на АБ стубовима у предбаштама и подземна 10 кВ мрежа за повезивање ТС „Вера Благојевић,, са суседним трафостаницама.

Постојећа ЕЕ мрежа је приказана на графичком прилогу ЕЕ и ТТ инфраструктуре.

6.6.2.1 Водоводна мрежа

Основна карактеристика овог простора је делимично изграђено грађевинско земљиште. У обухвату Урбанистичког Плана постоји изведена водоводна мрежа у улици Владимира Назора, Војводе Мишића и делом у улици Војводе Степе. Главни цевовод ф80mm је у улици Војвођанских бригада.

6.6.2.2 Фекална канализација

Фекална канализација делимично постоји у овом делу насеља. Канализациона мрежа је по општем сиситему. Део објеката отпадне воде испушта у оближњи поток. Кишна канализација не постоји.

6.6.3. Топловодна и гасоводна мрежа

У зони обухвата Плана нема и није планирана изградња дистрибутивне гасоводне мреже, јер је предметни простор покривен са планираним гасоводима у суседним улицама.

6.6.4. ТТ мрежа

Предметно подручје припада кабловском подрчју бр.1, АТЦ Бања Ковиљача. У постојећим и планираним улицама постоји изграђена подземна ТТ мрежа која се састоји од више каблова различитог капацитета са припадајућим изводним стубићима, како је приказано на графичком прилогу ЕЕ и ТТ инфраструктуре.

6.7. Услови надлежних институција

У оквиру припреме овог Нацрта плана, поднети су захтеви надлежним органима и организацијама и предузећима овлашћеним да утврђују услове и дају податке од значаја за коришћење и уређење простора за који се припрема израда урбанистичког плана. Услови надлежних предузећа дати су у прилогу "Документација", који је саставни део Концепта.

1. ЈКП "Топлана", Лозница;
2. Телеком Србија, П.Ј. Лозница;
3. Ј. П. "Водовод и канализација", Лозница;
4. "Лозница гас" ДД, Лозница;
5. Ј. П. "Електроподриње", Лозница;
6. Дирекција за развој Бање Ковиљаче, Бања Ковиљача.

1. ЈКП "Топлана"; Лозница

У обухвату плана нема инсталација ЈКП "Топлана-Лозница" и не планира се проширење инсталација на предметним локацијама.

2. Телеком Србије, П.Ј. Лозница

Дата је сагласност и одређени су технички услови за пројектовање и извођење радова:

- извођач је обавезан да се пре почетка извођења радова обрати техничкој служби Извне јединице "Шабац", да би се означила тачна траса положених ТТ каблова;

- удаљеност ТТ кабла од осе пута мора бити у складу са прописима;
- радове у близини ТТ кабла изводити строго ручно.

3. ЈП "Водовод и канализација", Лозница

Дати су услови за израду Концепта плана детаљне регулације, као и графички приказ постојеће мреже водовода и канализације на предметном подручју.

4. "Лозница гас" ДД, Лозница

У зони обухвата подручја изградње предметне улице изграђен је дистрибутивни гасовод разних пречника дуж коловозне траке или у земљаном (зеленом) појасу. Изграђен гасовод је у радном стању (под притиском), и приказан је на графичком прилогу.

Ови услови важе две године од дана издавања, по истеку овог рока, исти се морају обновити.

5. Ј. П. "Електроподриње"; Лозница

На локацији где се врши изградња Нове и улице Војводе Степе у Бањи Ковиљачи постоје 10 kV и 0.4 kV подземни водови и 0.4 kV надземне мреже.

Дата је сагласност на локацију за израду урбанистичког плана, као и услови:

- да се пре почетка радова обрате посебним захтевом за одређивање надзорног органа испред ЕД који ће пратити извођење радова;
- да се ископ и затрпавање врше искључиво ручно
- да се изврши механичка заштита на прописани начин на местима на којима се испод предвиђене улице налазе енергетски кабови.

6. Дирекција за управљање и развој Бање Ковиљаче, Бања Ковиљача

Дати су услови за израду Нацрта плана детаљне регулације:

- Новом улицом повезати улицу Војводе Степе и улицу Милована Глишића;
- да ширина саобраћајнице буде максимално 4 метра, за несметано одвијање двосмерног саобраћаја;

- пешачке површине одвојити ивичњацима од саобраћајнице;
- предвидети јавну расвету на стубовима НН мреже;
- планом решити начин одвођења кишне канализације.

6.8. Процена развојних могућности

У оквиру развоја саобраћајне мреже, као и због боље комуникације и повезивања секундарне саобраћајне мреже са примарном, потребно је изградити стамбену улицу, односно наставак постојеће улице, како би се омогућио бољи приступ свакој парцели, односно сваком породичном домаћинству.

Б. КОНЦЕПТ ПЛАНА

Основна концепција просторног уређења проистекла је из намена површина и услова утврђеним Планом генералне регулације Бање Ковиљаче, а условљена је постојећим стањем и природним условима, као и садржајима у непосредном окружењу. Грађевинске парцеле у обухвату плана су у великој мери изграђене, али није завршена парцелација стамбених улица и земљишта за јавне намене, па је велики број грађевинских парцела остао без решеног приступа (са јавне површине). Овим планом би се омогућила изградња улица адекватне ширине са које би био могућ приступ свим грађевинским парцелама у обухвату плана.

7.0. Извод из ПГР за насељено место Бања Ковиљача

Простор обухваћен планом припада ТНЦ9, и дефинисан је као зона становања средњих густина у широј зони главног центра насеља – зона урбаних вила запад. У овом поглављу су описана правила уређења и грађења који важе за ову насељску целину, и то:

- правила грађења за јавне просторе;
- правила грађења за блокове;
- правила за парцеле;
- правила грађења за објекте.

1) Урбанистички параметри за једнопородично становање у широј зони главног центра насеља

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 и спа центри и сл.) у широј зони главног центра насеља

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

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.)

8.0. План саобраћаја и регулације површина јавне намене

У границама обухвата планирана је саобраћајница чији су елементи профилација и регулација дефинисани на листу бр. 4 - План саобраћаја и регулације.

Основу саобраћајне мреже чине постојећа саобраћајница (улица Војводе Степе) и планирана саобраћајница која повезује улицу Војводе Степе са улицом Милована Глишића (саобраћајнице 1. реда). План подразумева уклапање планиране саобраћајнице у постојеће улице и прилагођавање планираним наменама земљишта, као и конфигурацији терена. Обезбеђује се колски приступ свим планираним садржајима. Такође је могуће и формирање колског пролаза, означеним на графичким приказима, а у циљу обезбеђења приступа постојећим објектима или парцелама које немају контакт са планираном саобраћајницом. Минимална ширина овог пролаза је 3,50м. У оквиру попречних профила улица, планирају се тротоари, обострани или једнострано, у зависности од ширине улице. Профили сабирних и стамбених улица су ширине од 3,50м до 7,00м.

9.0. Предлог намене површина и површине јавне намене

На земљиште у оквиру границе плана примењиваће се план намене површина предвиђен Планом генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача.

Поред специфичне конфигурације терена, просторна концепција је условљена и постојећом парцелацијом, значајним бројем већ изгађених објеката, постојећом организацијом саобраћаја, физичким препрекама (долина потока).

Основна намена земљишта је индивидуално становање, уз које се планирају комплементарни садржаји (комерцијални садржаји, занатство, угоститељство), спорт и рекреација и јавне службе (основна школа).

У структури саобраћајне мреже, планира се просецање нове саобраћајнице на начин дефинисан Планом саобраћаја и регулације површина јавне намене.

У западном делу обухвата, уз регулацију потока, планирају се зелене површине. Заштитно зеленило планира се дуж водотока са леве и десне стране. С обзиром на конфигурацију терена (велики нагиб), заштитно зеленило на косини треба да чини висока вегетација и шибље јаког кореновог система, које на стрмим деловима штити терен од спирања земљишта. Процент заступљености високе вегетације износи 60-70% од укупне озелењене површине, док је шибље планирано на ивичним просторима.

Постојећа комунална површина (трафо станица), остаје иста, односно, није планирано проширење у оквиру обухвата Плана.

9.1. Биланс планираних површина

Биланс површина у обухвату плана површине 34888м2	Планирана намена	Површина м2	Заступњеност у обухвату плана (%)
Јавно грађевинско земљиште	Саобраћајне површине	3493,48	10,14
	Друштвени стандард	11200,5	32,1
	Комуналне површине	25,5	0,07
	Спортско-рекреативне површине	594,12	1,7
	Зеленило	4965,72	14,23
	Водене површине	757,5	2,06
Грађевинско земљиште за остале намене	Индивидуално и вишепородично становање, туризам и комерцијалне делатности	3838,83	11
	Индивидуално становање	10012,35	28,7

10.0. Планирана мрежа комуналне инфраструктуре

10.1. Електроенергетска мрежа

У обухвату Урбанистичког Плана у постојећој улици Војводе Степе постоји надземна мрежа ниског напона са јавном расветом на армиранобетонским стубовима у десном тротоару улице. Постојећа мрежа се задржава стим да се постојеће светилке са живиним сијалицама замене новим светилкама са натријумски сијалицама снаге према фотометријском прорачуну у пројекту. Остала постојећа НН мрежа за напајање постојећих објеката се задржава у постојећем стању, обзиром да је недавно изграђена и да не смета планираној новој улици.

Постојећа подземна 10 кВ мрежа се задржава у постојећем стању јер не смета у новој изградњи планираних нових објеката.

За напајање нових објеката и јавну расвету уз планирану нову улицу Војводе Степе Планом је предвиђена нова надземна НН линија са самоносивим кабловским снопом и водом уличне расвете на АБ стубовима висине 9 м и светилкама јавне расвете за натријумске сијалице. Линија ниског напона и расвете је планирана у левој регулационој линији са просечним распонем око 30 м. Распоне између стубова пројектовати према дозвољеним распонима за одабрани пресек СКС-а и фотометријском прорачуну расвете за минималну средњу осветљеност 15 lx.

Прикључак нове линије је предвиђен из ТС „Вера Благојевић,, преко постојећег АБ стуба НН линије на уливу планиране нове улице Војводе Степе у постојећу улицу Војводе Степе датог у графичком прилогу. 11

На графичком прилогу је дата оријентациона позиција нових стубова НН линије а пројектом ће бити дефинисан тачан положај.

10.2. Водоводна мрежа

Планирано је да се у улици Војводе Степе за објекте који немају адекватан прикључак, изведе део мреже којом би се то стање поправило. Планирана улица ће повезивати улицу Војводе Мишића и Милована Глишића. Цевовод може бити од ПВЦ или ПЕХД материјала.

10.3. Канализациона мрежа

У Бањи Ковиљачи постоји канализациона мрежа по општем систему канализације. Према ГП и ПГР планирано је да се пређе на сепаратни систем али је потребно кренути са изградњом главног канализационог колектора по сепаратном систему како би се наставила дистрибутивна мрежа. Планира се изградња засебних цевовода кишне и фекалне канализације где би се цевовод кишне канализације прикључио на Јањића поток, а фекална канализација на колектор поред потока ф250мм. Цевоводи могу бити од ПВЦ или ПЕХД материјала. Кишна канализација из улице Милована Глишића би се повезала са цевоводом у Војводе Степе и испустила у поток.

10.4. ТТ мрежа

Пре почетка радова, обратити се „Телеком Србија,, АД, ради тачног обележавања трасе постојећих ТТкаблова. У близини трасе ТТ каблова радове изводити строго ручно. У свему се придржавати издатих услова, који су саставни део овог плана.

Не планира се изградња нове мреже, нити реконструкција постојеће. У случају потребе за измештањем постојећих ТТ каблова обратити се „Телеком Србија,,АД.

10.5. Гасоводна мрежа

У зони обухвата плана, изграђена је дистрибутивна гасоводна мрежа дуж коловозне траке. Изграђени гасовод је у радном стању (под притиском) и приказан је у графичком прилогу приложеном уз услове. Издати услови важе две године од дана издавања, а по истеку овог рока исти се морају обновити.

11.0. Процена потребних средстава за реализацију планског решења

Концепт за израду урбанистичког плана треба да садржи процену потребних средстава за уређење саобраћајница и изградњу комуналне јавне инфраструктуре.

Процена потребних средстава обухвата следећу структуру трошкова:

- трошкови припремања земљишта
- трошкови изградње
- трошкови опремања земљишта.

11.1. Трошкови припреме земљишта

Трошкови припреме земљишта обухватају трошкове прибављања земљишта са решавањем имовинско-правних односа, трошкова уклањања постојећих објеката као и трошкова прибављања техничке документације.

11.2. Трошкови изградње

Трошкови изградње обухватају потребна средства за изградњу саобраћајнице са свим елементима регулационог профила.

11.3. Трошкови опремања земљишта

Трошкови опремања земљишта обухватају потребна средства за опремање саобраћајница инсталацијама и објектима комуналне инфраструктуре (електроенергетска мрежа и ТС, канализација, водовод и мрежа ТТ).

11.4. Рекапитулација

- Трошкови припреме земљишта.....	1 261 609,00
- Трошкови изградње саобраћајница.....	1 854 090,00
- Трошкови опремања земљишта.....	4 712 000,00

Укупно динара: 7 827 700,00 дин

12.0. ОПШТЕ И ПОСЕБНЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ

12.1. Мере за заштиту животне средине

Могући утицаји на животну средину на предметној локацији који могу настати као последица планираних активности су:

- загађивање ваздуха, тла и подземних вода радом производних и других објеката који нису усклађу са важећим технолошким нормативима за изградњу за промену технологија и процеса који не испуњавају прописане стандарде заштите животне средине;

- загађење ваздуха, земљишта и подземних вода услед неадекватног и неодговарајућег складиштења сировина, полупроизвода и производа и неадекватног начина прикупљања и поступања са отпадним материјалом;

- уништавање хумусног слоја земљишта које се налази на предметној локацији;

- повећање нивоа буке возила на манипулативним интерним саобраћајним површинама и радом производних постројења.

Заштита животне средине логично подразумева поштовање наведених општинх мера заштите животне средине и природе као и свих техничко-технолошких мера и прописа утврђених позитивном законском регулативом и условима надлежних органа и институција.

На основу наведених услова надлежних институција и анализираног става животне средине у планском подручју и његовој околини, усклађености са вишим планским документима процењених могућих и негативних утицаја планираних активности на животну средину, у плану су дефинисане мере заштите. Мере заштите имају за циљ спречавање угрожавања животне средине и здравља људи, тако што ће негативне утицаје на животну средину у оквиру планског подручја свести у границе прихватљивости.

На основу анализе стања животне средине просторних односа предметне локације са својим окружењем, планираних активности у планском подручју, процењених могућих значајних негативних утицаја на квалитет животне средине, утврђене су следеће мере заштите:

12.1.1. Мере заштите воде

- забрањује се изградња инвестиционих објеката који у свом производном процесу или пружању услуга, користе или производе хемикалије које се сврставају у категорију опасних и штетних материја за подземне и површинске воде као на пример нафта и њени деривати, киселине, базе, разни отрови, разређивачи и сл. (" Првилник о опасним материјама и водама, Сл. гласник Републике Србије бр. 31/82);

- пре почетка било каквих радова на инвестиционој изградњи објеката неопходно је пројектовати уличну водоводну и канализациону мрежу.

12.1.2. Мере заштите од електричних поља

Средњенапонска и нисконапонска мрежа су кабловске положене подземно у тротоарима улица тако да њихова електрична поља немају никакав штетан утицај на околину.

Високонапонска мрежа (далековод 110 kV) је надземна па је у циљу заштите објеката и људи планиран заштитни коридор у ширини 5 m од хоризонталне пројекције задњег проводника са обе стране трасе у којем је забрањена градња надземних објеката или постројења са металном конструкцијом.

Поред тога, у појасу ширине 15 m лево и десно од пројекције задњег проводника забрањена је изградња објеката који садрже лакозапаљиве материјале или су грађени оа запаљивог материјала.

12.1.3. Мере заштите ваздуха и заштите од буке

Мере заштите ваздуха и заштите од буке подразумевају заштитно зеленило уз постојеће и новоформиране саобраћајнице. Могу се планирати појасеви заштитног зеленила ниског и средњег растиња дугог вегетационог периода са циљем њиховог функционалног раздвајања као и додатног смањења аерозагађења и буке.

12.1.4. Мере заштите земљишта

Са циљем заштите земљишта и подземних вода од загађења, у складу са посебним законима, обезбедити одговарајуће складиште сировина, полупроизвода и производа и начин прикупљања и поступања са отпадним материјалом.

Контејнери за примарно одлагање смећа и отпадака, планирани су за постављање у оквиру сваке појединачне локације на одговарајућим бетонским површинама.

Трајно депоновање и одлагање отпадних материја било каквог отпада на предметној локацији и изван специјалних судова је забрањен.

12.1.5. Мере за рационалну потрошњу енергије

1) Мере за уштеду енергије

Гасификацијом зоне рационализована је потрошња енергије и истовремено је смањено загађивање из индивидуалних ложишта и малих котларница.

15

2) Мере коришћења нових и обновљивих извора енергије

Најзначајнији извори обновљиве енергије који би се могли користити на

предметном простору су: енергија Сунца, ветра и други видови. Потребно је урадити одговарајуће програме којима ће се стимулисати и подржавати пројекти коришћења нових и обновљивих извора енергије.

12.1.6. Друге мере заштите

1) Мере озелењавања

Где год је могуће, планирати одговарајуће профиле улица за постављање дрвореда а нарочито зелене заштитне појасеве уз саобраћајнице, као и уз друге инфраструктурне објекте који могу негативно да утичу на квалитет животне средине.

Избор зеленила треба усагласити са условима заштите и његовом наменом.

12.2. Мере заштите од пожара

Саобраћајнице унутар плана и улазе (излазе) пројектовати тако да се обезбеди несметана евакуација на основу Чл.11 Закона о заштити од пожара.

Приступне саобраћајнице и платое пројектовати за несметан пролаз ватрогасних возила на основу Правилника о техничким нормативима за приступне путеве и окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика.

Обезбедити одговарајући капацитет и проток воде за спољашњу хидрантску мрежу цевног развода. Ако се планира изградња објеката у низу, предвидети противпожарно одвајање.

12.3. Мере заштите од елементарних непогода

Приликом утврђивања регулације саобраћајница, грађевинских линија и услова за изградњу објеката, обезбеђени су основни услови проходности у случају зарушавања објеката.

Све нове објекте пројектовати према условима из сеизмике и са постављеним громобранским инсталацијама.

12.4. Инжењерско - геолошке карактеристике терена

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

- 1) терени изграђени од алувијалних седимената, на ужем простору Бање, и;
- 2) терени брдског залеђа Бање, изграђени од флишних седимената горњокредне старости.

Приобаље Дрине засуто је алувијалним седиментима. То је геолошки слој стена са мање-више ограниченим својствима у погледу носивости, нарочито при високим водостајима, због тога се погодност за грађевинску делатност може постићи евентуалним мерама мелиорације, прилагођавања дубине темеља 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 стена, интензитет савремених процеса).

Предметно подручје овог плана, у инжењерско-геолошком погледу, припада дијабаз-ројначким формацијама, кластитичним и вулканокластичним стенама, веома испуцалим и дубоко алтерисаним, средње до мало деформабилним у погледу стишљивости, слабо пропусним.

13. Остали посебни услови

План детаљне регулације за изградњу Нове и улице Војводе Степе у Бањи Ковиљачи припремити у складу са законским прописима у погледу састава и садржаја текстуалних и графичких прилога, односно према одредбама Закона о планирању и изградњи (Сл. гласник Републике Србије бр. 72/2009; 81/2009-испр.; 64/2010-одлука УС и 24/ 2011).

ПЛАНСКИ ДЕО

14. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

14.1. Концепција уређења и карактеристичне грађевинске зоне и целине

По дефиницији, типичне насељске целине (ТНЦ) 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 може се издвојити 17 типичних насељских целина, односно просторних целина (отворених и затворених). Простор обухваћен планом припада ТНЦ9, и дефинисан је као зона становања средњих густина у широј зони главног центра насеља – зона урбаних вила запад.

14.2. Правила парцелације, препарцелације и исправке границе парцела

Грађевинска парцела је простор на којем је могућа изградња објеката, уколико испуњава услове:

- да се налази на простору на којем је планирана изградња;
- да има приступ на јавну површину (улица, трг, сквер).

Грађевинска парцела дефинисана је регулационом линијом према јавном простору, међним линијама према суседним парцелама и аналитичко-геодетским елементима преломних тачака. Свака катастарска парцела може се трансформисати у складу са Законом и урбанистичким планом.

Постојећа једна или више парцела могу се делити на две или више грађевинских парцела (препарцелација), под следећим условима:

- подела се може вршити у оквиру једне или више постојећих парцела;
- све новоформиране парцеле морају имати приступ на јавни простор;
- новопланиране парцеле се формирају на основу урбанистичких параметара дефинисаних за одређени тип изградње и намену;
- поделом се не могу формирати парцеле испод дозвољених минималних урбанистичких параметара.

Формирање парцела у постојећим блоковима колективног становања, осим наведених услова, условљено је обавезним дефинисањем припадајућег дела парцеле уз објекат.

Две или више постојећих парцела, могу се спајати у једну грађевинску парцелу (парцелација), под следећим условима:

- 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 посебан тип изградње и намену.

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.

14.3. Попис парцела за јавне површине, садржаје и објекте

На графичком прилогу бр. 3.1. („План парцелације површина јавне намене“), дат је приказ парцела јавне намене и начин њиховог формирања. Парцеле су дефинисане фронтovima, координатама детаљних тачака (Табела бр.3), и површинама (Табела бр. 4).

Табела бр.3 – Координате тачака новоформираних међа потребних за формирање јавних површина

ТАБЕЛА	Y	X
1	6591978.79	4930542.28
2	6591936.12	4930557.32
3	6591920.59	4930565.18
4	6591925.94	4930579.16
5	6591928.49	4930584.43
6	6591914.05	4930565.30
7	6591913.25	4930565.38
8	6591890.54	4930573.38
9	6591863.07	4930583.06
10	6591839.86	4930591.24
11	6591991.71	4930530.31
12	6591844.63	4930582.14
13	6591814.00	4930597.95
14	6591812.63	4930597.78
15	6591810.63	4930596.72
16	6591809.21	4930595.63
17	6591808.24	4930594.67
18	6591806.67	4930592.48
19	6591818.75	4930591.26
20	6591814.30	4930591.22
21	6591810.93	4930588.32
22	6591785.05	4930542.44
23	6591784.88	4930540.87
24	6591785.90	4930539.67
25	6591798.02	4930533.65
26	6591809.51	4930528.18
27	6591817.95	4930524.48
28	6591834.94	4930517.3
29	6591835.99	4930516.86
30	6591834.64	4930513.63
31	6591831.41	4930514.99
32	6591828.14	4930513.65
33	6591826.79	4930510.42
34	6591820.33	4930513.12
35	6591821.68	4930516.35
36	6591820.34	4930519.62

37	6591808.06	4930524.99
38	6591796.46	4930530.52
39	6591783.99	4930536.71
40	6591782.52	4930536.83
41	6591781.36	4930535.90
42	6591766.15	4930520.63
43	6591761.78	4930510.52
44	6591759.61	4930499.72
45	6591771.17	4930517.82
46	6591767.26	4930508.80
47	6591765.33	4930499.18
48	6591763.11	4930475.18
49	6591763.61	4930471.84
50	6591765.33	4930469.57
51	6591770.10	4930462.56
52	6591764.82	4930461.51
53	6591762.14	4930456.84
54	6591757.04	4930402.19
55	6591756.42	4930387.23
56	6591757.33	4930372.28
57	6591760.79	4930341.59
58	6591750.57	4930402.79
59	6591749.99	4930393.43
60	6591749.98	4930384.04
61	6591750.87	4930371.55
62	6591754.27	4930341.40
63	6591755.82	4930335.36
64	6591758.63	4930330.42
65	6591761.50	4930327.26
66	6591764.40	4930325.03
67	6591766.25	4930324.29
68	6591768.37	4930322.30
69	6591769.18	4930319.43
70	6591768.49	4930316.74
71	6591765.94	4930312.62
72	6591774.15	4930312.60
73	6591776.12	4930315.77
74	6591778.58	4930317.81
75	6591781.45	4930318.02
76	6591789.15	4930323.08
77	6591772.21	4930328.02
78	6591766.63	4930330.94
79	6591762.67	4930335.67

Табела бр. 4 – Списак парцела за јавне намене са површинама

парцела	површина (м ²)
---------	----------------------------

P1	1369
P2	1860
P3	243
P4	73
део 337/1	132
део 311/7	196
део 288/1	37
укупно	3910

Сво преостало земљиште је земљиште остале намене и његова површина износи 15313,6м². Парцелација и препарцелација осталог земљишта спроводи се према правилима наведеним у тачки 14.2. (Правила парцелације, препарцелације и исправке границе парцела) и према Правилима грађења дефинисаним овим Планом изградом пројекта у складу са законом.

14.4. Мере енергетске ефикасности изградње

Ради повећања енергетске ефикасности, приликом пројектовања, изградње и касније експлоатације објекта, као и приликом опремања енергетском инфраструктуром, потребно је применити следеће мере:

- приликом пројектовања водити рачуна о облику, положају и повољној оријентацији објекта;

- користити класичне и савремене термоизолационе материјале приликом изградње објекта (полистирени, минералне вуне, полиуретани, комбиновани материјали, дрво, трска и др.);

- у инсталацијама осветљења у објектима и у инсталацијама јавне и декоративне расвете употребљавати енергетски ефикасна осветла тела;

- постављати соларне панеле (фотонапонске модуле и топлотне колекторе) као фасадне, кровне или самостојеће елементе где техничке могућности то дозвољавају;

- код постојећих и нових објекта размотрити могућност уградње аутоматског система за регулисање потрошње свих енергетских уређаја у објекту.

Објекти високоградње морају бити пројектовани, изграђени, коришћени и одржавани на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства. Ова својства се утврђују издавањем сертификата о енергетским својствима који чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе.

15.0. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Правилима грађења дефинисани су услови и елементи урбанистичке регулације у процесу имплементације урбанистичког плана.

Правила за изградњу односе се на објекте јавне намене као и објекте посебне намене и других намена (стамбено-пословне објекте и објекте комерцијалних делатности). Овим правилима одређују се основни елементи за пројектовање и изградњу објекта. У зони становања средњих густина у широј зони главног центра насеља – зона урбаних вила запад (ТНЦ9), поред општих правила урбанистичке

регулације и парцелације, дата су и појединачна правила, карактеристична за сваки вид становања.

15.1.1. Правила грађења за јавне просторе

Јавни градски или урбани простор дефинисан је регулационим линијама блокова који га окружују, а чине га отворени простор и елементи физичких структура блокова (објекти на парцелама уз регулациону линију).

Јавни градски простори су тргови, паркови, скверови, улична раскршћа, саобраћајнице, пешачке улице, шеталишта, кејови).

Јавни градски простори морају се разрађивати урбанистичким плановима детаљне регулације, на основу претходних истраживања вредности простора (локација, намена, архитектонске и културно-историјске вредности објеката који дефинишу простор, визуре, 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.

15.1.2. Правила грађења за блокове

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 параметара планираних за одређени тип градње.

15.1.3. Општа правила грађења за објекте

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 објектима на суседним парцелама, индексом или коефицијентом изграђености, индексом и степеном искоришћености.

Све грађевинске линије које одређују положај планираног објекта на парцели, дефинишу се тако да не представљају сметњу функционисању објекта на парцели, да омогућују несметано 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).

Грађевинска линија подземних етажа је линија којом се утврђује линија грађења подземних делова грађења. Грађевинска линија подземних етажа објекта у централној зони насеља, може се поклопити са регулационом линијом парцеле, под условом да подземна етажа не прелази нивелету приступне саобраћајнице. Подземна грађевинска линија такође се може поклапати са границом парцеле према суседним парцелама, под условом да индекс или коефицијент изграђености не пређе максималних 0,8.

Грађевински елементи испод коте тротоара – подрумске етаже- могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- стопе темеља и подрумски зидови – 0,15м до дубине од 2,6м испод коте тротоара, испод те дубине – 0,5м;

- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара -1,0м.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

Грађевинска линија приземља је линија приземног дела објекта у односу на дефинисану грађевинску линију објекта.

Грађевинске линије дефинишу се у односу на: регулациону линију парцеле, границе сусудних 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.

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“).

У односу на грађевинске линије објекта према границама сусудних бочних парцела, објекти могу бити постављени: у непрекинутом низу, у прекинутом изу, као слободностојећи објекти.

Посебним правилима дефинисани су елементи и растојања за сваки тип изградње и намену парцеле. Објекти постављени у непрекинутом низу додирују се својим бочним странама, што значи да растојање између објекта износи 0,0м.

Слободностојећи објекти су објекти чије грађевинске линије не додирују границе било које од сусудних парцела. Минимално растојање од сусудних бочних парцела и од објекта на сусудним парцелама је дефинисано посебним правилима грађења у зависности од положаја у насељу и намене. 23

Међусобна удаљеност слободностојећих вишеспратница износи најмање половину висине вишег објекта. Уколико на сусудној парцели нема изграђеног објекта, новопланирани објекат мора бити удаљен од бочне границе та сусудне парцеле $\frac{1}{4}$ (четвртину) висине, а не мање од 4,0м. У том случају се дозвољавају отвори за дневно осветљење на фасади орјентисаној према сусудној парцели на којој нема изграђеног објекта. Уколико на сусудној парцели постоји изграђен објекат, њихова међусобна удаљеност уместо половине висине вишег објекта, може бити смањена на $\frac{1}{4}$ (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 на помоћним нестамбеним просторијама. Ова удаљеност на 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 осунчавање другом објекту више од половине трајања директног осунчавања.

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 $\frac{1}{3}$ 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 сусудним парцелама.

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 1,0м² по етажи објекта, пре чему он не може бити мањи од 3м². Најмања висина парапета отвора у светларнику је 1,8м.

Грађевинске линије постојећих објеката 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 објекта.

Постојећи објекти или делови објеката 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.

На деловима новопланираних објеката оријентисаним према регулационој линији могу се градити испади (еркери, терасе, улазне надстрешнице без стубова) који прелазе регулациону линију уз следеће услове:

- дужина испада може бити максимално 0,6м, ако је ширина тротоара до 3,5м и то на минималној висини од 4,0м изнад тротоара и могу да заузимају 40% површине уличне фасаде;

- дужина испада може бити максимално 1,0м, ако је ширина тротоара већа од 3,5м, ширина улице већа од 15,0м и то на минималној висини од 4,0м изнад тротоара и могу да заузимају 50% површине фасаде.

Грађевински елементи (еркери, 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:

- на делу објекта према предњем дворишту 1,20м, 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 1,50м) – 0,60м, 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 2,50м) – 0,90м, 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 2,5м, а у случају да је објекат постављен на грађевинској линији удаљеној 2,5м од границе суседне парцеле, испади на објектима нису дозвољени;

- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне парцеле од 5,00м) – 1,20м, 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.

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- излози локала – 0,30м, по целој висини, кад најмања ширина тротоара износи 3,00м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња локала у приземљу;

- излози локала – 0,90м по целој висини у пешачким зонама;

- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже – 2,00м по целој ширини објекта са висином изнад 3,00м;

- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом – 1,00м од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00м, а у пешачким зонама према конкретним условима локације;

- конзолне рекламе – 1,20м на висини изнад 3,00м.

Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 3,00м 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 степенице постављају на бочни или задњи део објекта на могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

На парцели се може градити и више објеката уколико објекти представљају јединствену функционалну целину и заједнички користе парцелу. У случају изградње објеката на парцели не смеју се прекорачити урбанистички параметри иморају се поштовати сви други услови дефинисани посебним правилима за одређени тип изградње и намену парцеле.

Висина објекта чија се изградња планира или надзиђује зависи од: величине блока, хоризонталне и вертикалне регулације на парцели, урбанистичких параметара на парцели, заштите доминантних визура, услова за заштиту амбијената, јавног простора и уличних потеза.

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.

У посебним случајевима при интервенцији у већ изграђеном блоку у коме висина објеката премашује дозвољене вредности, могуће је усклађивање висина постојећих и планираних објеката. Нулта кота терена је кота испред улаза у објекат.

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

- кота приземља нових објеката на терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;

- кота приземља може бити највише 1,20м виша од нулте коте;

- за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити највише 1,20м нижа од коте нивелете јавног пута;

- за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља може бити максимално 0,20м виша од коте тротоара (денивелација до 1,20м савладава се унутар објекта).

Под поткровљем се подразумева поткровна етажа, са нагибом кровне равни до максималне висине дефинисане Правилима грађења за типичну насељску целину, при чему максимална кота слемена на 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 1,55м. 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 на 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 надзетка стамбене поткровне етаже износи највише 1,6м, рачунајући од коте пода поткровне етаже до прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

Висина објекта је:

- 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 2,00м-растојање од коте слемена (венца) умањено за разлику висине преко 2,00м;

- на стрмом терену са нагибом улице (наниже), кад је нулта кота објекта нижа од коте јавног или приступног пута-растојање од коте нивелете пута до коте слемена (венца).

Максимална висина објекта (од коте терена до коте слемена) у зависности од спратности, износи:

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.

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.

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, поготово ако се у њиховој непосредној близини налазе изграђене зоне.

15.1.3.1. Приступ објекту

Парцела на којој се налази објекат мора имати приступ на јавну површину.

Најмања ширина приступног пролаза-пута је 2,5м, тј. То је она ширина која је посебно дефинисана у правилима грађења за типичне насељске целине.

Код великих објеката није дозвољен приступ објекту спољним, отвореним степеницама (уколико нису предвиђене противпожарним елаборатом и служе за евакуацију).

15.1.3.2. Паркирање

За стамбене објекте, паркирање возила мора се регулисати у оквиру парцеле, и то једно паркинг место или гаражно место по једној стамбеној јединици. Код вишепородичних 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.

Капацитет паркинг места за комерцијалне делатности за новоизграђене објекте је:

- за трговину.....1 паркинг место на 50м² продајног простора;
- за административно-пословне објекте.....1 паркинг место на 60м²;
- за угоститељске објекте.....1 паркинг место на 2 стола или 4 столице;
- за хотеле..... 1 паркинг место на 2-10 кревета зависно од категорије.

15.1.3.3. Обликовање фасаде

За објекте до 800м² 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 уличној фасади морају бити усклађено по типу и модуларној ширини.

У случају двојних кућа, на истој или више парцела, није дозвољена различита обрада фасада у погледу диспозиције и величине отвора, боје или фасадне пластике.

У пројектној документацији мора бити дефинисана боја фасаде објекта, која не може бити флуоресцентна, шарена и сл.

15.1.3.4. Ограђивање парцела

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40м. Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90м од сусудне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40м, која се може постављати на подзиду, чију висину одређује надлежни општински орган. Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију, тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној оградни не могу се отворати ван регулационе линије.

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.

15.1.3.5. Интервенције на постојећим објектима и блоковима

На постојећим објектима могуће је извршити следеће интервенције:

- 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;
- реконструкцију фасаде објекта у смислу затварања балкона и лођа;
- доградња објекта;
- доградња вертикалних комуникација (степениште, лифт);
- претварање стамбених у пословни простор;
- претварање помоћног простора (таван, вешернице, оставе исл.) у стамбени простор;
- претварање помоћног простора (таван, вешернице, оставе исл.) у пословни простор;
- поделу функционалних делова објекта;
- спајање функционалних делова објекта;
- санацију дотрајалих конструктивних делова објекта;
- санацију и реконструкцију инсталација.

Све интервенције на објектима се изводе под одређеним условима, у складу са постојећим законима, који третирају изградњу објеката, одржавање објеката, заштиту споменика културе, заштиту објеката и ауторство.

Правила је могуће унапређивати и допуњавати по истој процедури по којој ће се вршити измене и допуне овог плана.

15.1.3.6. Зелене површине

Под зеленим површинама са подразумевају незастрте површине, површине под засадима или природно насталом вегетацијом.

Површине предвиђене за паркирање могу бити озелењене, али се не рачунију у минимални проценат зелених површина приликом обрачунавања биланса на предметној локацији.

15.1.3.7. Кретање хендикепираних и других лица са посебним потребама

У јавним објектима (јавним установама, здравственим објектима и сл.), обавезно је постављање лифта за све спратности изнад приземља. Приступима овим и објектима у којима се пружају и друге врсте услуга (трговина, сервис и сл.), морају бити обезбеђени у складу са важећим прописима за кретање хендикепираних и лица са посебним потребама.

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.

15.1.3.8. Услови заштите

Према условима заштите бањско-лечилишних капацитета у ТНЦ9, постоји појас уже и шире бањско-лечилишне зоне.

У појасу уже бањско-лечилишне зоне могу се лоцирати туристичко-гоститељски, спортски, здравствени и други услужни објекти који су пратећи уз основне башке, са којима се допуњују без међусобног ометања функције и заштите.

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.

У погледу заштите културно-историјског наслеђа, у ТНЦ9 је евидентирана групација здања типа вила и објеката који су класификовани у тзв. II и III зону заштите према условима надлежног Завода за заштиту споменика културе, и као такви ови објекти подлежу третману примене детаљних конзерваторских мера заштите.

15.1.3.9. Промене на објектима који се строго забрањују

Забрањује се употреба и коришћење објекта који је под заштитом у сврхе које нису у складу 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.

15.1.3.10. Интервенције на постојећим објектима под заштитом

Интервенције на постојећим објектима који су евидентирани као групација зграда у II и III зони заштите културно-историјског наслеђа Бање Ковиљаче, 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.

15.1.3.11. Посебни услови

За изградњу објеката већих габарита и комплекса у овој зони, обавезна је израда урбанистичких пројеката. За изградњу саобраћајница, обавезна је израда плана детаљне регулације.

Према условима надлежног Завода за заштиту споменика културе, предвиђене су мере заштите вила и објеката у II и III зони заштите, при чему би требало урадити Програм заштите, ревитализације и уређења простора.

Како се у ТНЦ9 налазе неке од зона заштите, 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.

16.0. Правила грађења за објекте

16.1. Урбанистички параметри за једнопородично становање у широј зони главног центра насеља

1) Правила парцелације

Минимална површина парцеле:

- за слободностојеће објекте....300м²
- за двојне објекте400м²(2х200м²)
- за објекте у низу.....200м²

Минимална ширина парцеле:

- за слободностојеће објекте....12м
- за двојне објекте.....20м
- за објекте у низу.....6м

2) Приступи парцелама

Све грађевинске парцеле морају имати приступ на јавну површину.

3) Услови за изградњу објеката

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 за ниво блока или целине...40%
- максималан индекс/степен искоришћености на парцели.....50%

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

4) Хоризонтална регулација

Грађевинска линија за сваку катастарску парцелу је приказана на графичком прилогу бр. 4 „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 орјентације.....1,5м
 - на делу бочног дворишта јужне орјентације.....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.....1h, а не мање од 10м.

5) Кровови

Препоручују се коси кровови, нагиба равни до највише 40°.

Поткровља могу имати надзидак висок највише 1,6м (рачунајући од коте пода 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.

6) Уређење слободних површина

Минимални проценат зелених површина на парцели.....20%.

16.2. 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 и спа центри и сл.) у широј зони главног центра насеља

1) Правила парцелације

Минимална површина парцеле:

- за слободностојеће објекте....300м²
- за двојне објекте400м²(2x200м²)
- за објекте у низу.....200м²

Минимална ширина парцеле:

- за слободностојеће објекте....12м
- за двојне објекте.....20м
- за објекте у низу.....6м

2) Приступ парцелама

Све грађевинске парцеле морају имати приступ на јавну површину.

3) Услови за изградњу објеката

Индекс/степен изграђености:

- максималан индекс/степен изграђености за ниво блока или целине...1,6
- максималан индекс/степен изграђености на парцели.....1,8

Индекс/степен искоришћености:

- максималан индекс/степен искоришћености за ниво блока или целине...40%
- максималан индекс/степен искоришћености на парцели.....50%

Висинска регулација:

- максимална спратност објекта П+2+Пк (приземље, 2 спрата, поткровље), према условима надлежног Завода за заштиту;
 - 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

4) Хоризонтална регулација

Грађевинска линија за сваку катастарску парцелу је приказана на графичком прилогу бр. 4 „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 орјентације.....1,5м

на делу бочног дворишта јужне орјентације.....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.....1h, а не мање од 10м.

5) Кровови

Препоручују се коси кровови, нагиба равни до највише 40°.

Поткровља могу имати надзидак висок највише 1,6м (рачунајући од коте пода

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.

Уколико је планирани објект 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.

6) Уређење слободних површина

Минимални проценат зелених површина на парцели.....20%.

7) Одводњавање

Одводњавање атмосферских вода није дозвољено преко суседних парцела.

16.3. 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

1) Правила парцелације

Минимална површина парцеле:

- за слободностојеће објекте....600м²
- за објекте у низу500м²
- за објекте у полуотвореном блоку.....1000м²

2) Приступ парцелама

Све грађевинске парцеле морају имати 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).

3) Услови за изградњу објеката

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 за ниво блока или целине...40%
- максималан индекс/степен искоришћености на парцели.....50%

Висинска регулација:

- максимална спратност објекта П+2+Пк (приземље, 2 спрата, поткровље), према условима надлежног Завода за заштиту;

- 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

4) Хоризонтална регулација

Грађевинска линија за сваку катастарску парцелу је приказана на графичком прилогу бр. 4 „План саобраћаја, регулације и нивелације“.

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта од бочне границе суседне грађевинске парцеле:

- слободностојећи објекти: $\frac{1}{4}$ висине (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..... $\frac{1}{2}$ висине(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.....1h, а не мање од 10м.

5) Кровови

Препоручују се коси кровови, нагиба равни до највише 40°.

Поткровља могу имати надзидак висок највише 1,6м (рачунајући од коте пода 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.

6) Уређење слободних површина

Минимални проценат зелених површина на парцели.....20%.

7) Одводњавање

Одводњавање атмосферских вода није дозвољено преко суседних парцела.

16.4. 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.)

1) Правила парцелације

Минимална површина парцеле:

- за слободностојеће објекте....600м²
- за објекте у низу500м²
- за објекте у полуотвореном блоку.....1000м²

2) Приступи парцелама

Све грађевинске парцеле морају имати 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).

3) Услови за изградњу објеката

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 за ниво блока или целине...40%
- максималан индекс/степен искоришћености на парцели.....50%

Висинска регулација:

- максимална спратност објекта П+2+Пк (приземље, 2 спрата, поткровље), према условима надлежног Завода за заштиту;

- 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

4) Хоризонтална регулација

Грађевинска линија за сваку катастарску парцелу је приказана на графичком прилогу бр. 4 „План саобраћаја, регулације и нивелације“.

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта од бочне границе суседне грађевинске парцеле:

- слободностојећи објекти: $\frac{1}{4}$ висине (четвртина висине) објекта, а не мање од 4,0м (уколико на суседној парцели нема објекта);

- за објекте у низу2,5м
- 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.....1/2 висине(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.....1h, а не мање од 10м.

5) Кровови

Препоручују се коси кровови, нагиба равни до највише 40°.

Поткровља могу имати надзидак висок највише 1,6м (рачунајући од коте пода 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.

6) Уређење слободних површина

Минимални проценат зелених површина на парцели.....20%.

7) Одводњавање

Одводњавање атмосферских вода није дозвољено преко суседних парцела.

16.4. Правила грађења за остале намене (образовање)

Зоне намењене образовању (све категорије школских објеката) обухватају 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, дечија и спортска игралишта, фискултурне 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.

1) Намена објекта

- образовање;
- истраживање и развој;

- кантине за потребе запослених и корисника;
- трговина на мало за продају хране и безалкохолних пића.

2) Правила парцелације

У складу са капацитетом објекта, нормативима и стањем на терену. За нове комплексе неопходно је обезбедити минимално 25м² површине парцеле по ученику у једној смени.

3) Приступ парцелама

Све грађевинске парцеле морају имати директан приступ на јавну површину, минималне ширине 4,5м. Приступна површина се не може користити за паркирање возила и мора обезбедити приступ противпожарног возила.

4) Услови за изградњу објеката

а) Подземне етажe

Подземне етажe објеката могу да заузимају већу површину на парцели од надземних делова објекта при чему грађевинска линија подземних етажа остаје у границама парцеле.

37

б) Индекс заузетости – 30,00%.

в) Индекс изграђености – 1,2.

г) Грађевинска линија

Нови објекти се могу постављати искључиво на преовлађујућу грађевинску линију. Грађевинска линија је одређена у графичком прилогу.

д) Удаљеност од међа и суседа

Нови објекти треба да буду најмање 5,0м удаљени од постојећих објеката и минимално 1,5 односно 2,5м од суседних међа сем ако нису двоструко узидани и под условом да је обезбеђен приступ противпожарним возилима.

ђ) Кровови

Препоручују се коси кровови, нагиба кровних равни највише до 40⁰.

е) Поткровља

Уколико се граде поткровља, могу имати надзидак највише 1,60м.

ж) Одвођење атмосферских вода

Обавезно је у оквиру сопствене парцеле.

з) Спратност – Максимално По+Пр+2+Пк.

5) Паркирање

У складу са нормативима прописаним за ту врсту објеката или у складу са урбанистичким планом.

6) Уређење слободних површина

Обавезно је формирање зелених површина на минимално 20% површине комплекса. Избор зеленила и партерно уређење може бити мултифункционално.

7) 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. Доградња објеката у хоризонталном смислу није дозвољена ако нису испуњени нормативи који се односе на обезбеђење слободне површине по ученику.

8) Изградња других објеката на парцели

Дозвољена је изградња објеката компатибилне намене. Дозвољено је постављање монтажно-демонтажних објеката изнад спортских терена (балон сале) у функцији недостајућих сала за физичко васпитање и у циљу одржавања наставе.

9) Ограђивање

Све парцеле се могу оградити до максималне висине од 2,20м. Ограде према јавним површинама су обавезно транспарентне.

10) Посебни услови за објекте чија је изградња забрањена

Унутар свих зона не смеју се обављати делатности које нису компатибилне.

16.6. Спортско-рекреативне површине

16.6.1. Правила уређења

У зависности од облика рекреативе 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 у за то посебно утврђеним површинама, просторијама и објектима.

Планирани спортско-рекреативни центри на нивоу општине се нормирају са минимум укупне површине 4м² по становнику и 1,2м² по становнику корисне површине, а препоручује се и више, уколико се укаже потреба, интерес или могућност.

Препоручује се изградња:

- дечијих игралишта за узраст од 3-6 година у оквиру гравитационог подручја 50-300м;

- дечијих игралишта за узраст од 6-11 година у оквиру гравитационог подручја 50-500м;

- дечијих игралишта за узраст од 11-14 година у оквиру гравитационог подручја 100-1000м;

- дечијих игралишта за узраст изнад 14 година у оквиру гравитационог подручја 1000-1500м.

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

Искључиво је забрањено становање, пословање и приозводне 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.

16.6.2. Правила грађења

1) Намена објекта

- трговина на мало;
- хотели и ресторани;
- поште и телекомуникације;
- здравствена заштита (спортска медицина);
- изнајмљивање средстава за превоз водним путевима;
- остале пословне активности;
- остале спортске активности.

2) Правила парцелације

Минимална величина парцеле је 10 ари.

3) Приступ парцелама

Све грађевинске парцеле морају имати директан приступ на јавну површину, минималне ширине 4,5м. Приступна површина се не може користити за паркирање возила и мора обезбедити приступ противпожарног возила.

Парцеле поред магистралног пута не могу имати директан приступ на магистрални пут, сем ако се за то не прибави посебно одобрење Републичке агенције за путеве.

Приступ на парцеле се изводи са паралелних, сабирних саобраћајница или других насељских саобраћајница.

4) Услови за изградњу објеката

а) Подземне етаже

Подземне етаже објеката могу да заузимају већу површину на парцели од надземних делова објекта при чему грађевинска линија подземних етажа остаје у границама парцеле.

б) Индекс заузетости – 20,00%.

в) Индекс изграђености – 0,3 – 0,4.

г) Грађевинска линија

Нови објекти се могу постављати искључиво на преовлађујућу грађевинску линију. Грађевинска линија је одређена у графичком прилогу.

д) Удаљеност од међа и суседа

Нови објекти треба да буду најмање 5,0м удаљени од постојећих објеката и миниамлно 1,5 односно 2,5м од суседних међа. Уколико је објекат удаљен мање од 2,5м од бочне границе парцеле, дозвољени су отвори са високим парапетом.

ђ) Кровови

Дозвољени су све врсте кровних конструкција.

е) Поткровља

Уколико се граде поткровља, могу имати надзидак највише 1,60м.

ж) Одвођење атмосферских вода

Обавезно је у оквиру сопствене парцеле.

з) Спратност – Максимално (По)Пр+2+Пк сем за објекте спортских сала и дворана. Испод трибина се може формирати пословни простор.

5) Паркирање

У складу са нормативима прописаним за ту врсту објеката или у складу са урбанистичким планом.

6) Уређење слободних површина

Обавезно је формирање зелених површина на минимално 40% површине сваке парцеле. Избор зеленила и партерно уређење може бити по избору инвеститора.

7) Интервенције на постојећим објектима

Дозвољава се реконструкција постојећих објеката под условима који су дефинисани за изградњу нових.

8) Изградња других објеката на парцели

Дозвољена је изградња објеката компатибилне намене. Дозвољено је постављање монтажно-демонтажних објеката изнад спортских терена (балон сале).

9) Ограђивање

Све парцеле се могу оградити до максималне висине од 2,20м. Ограде према јавним површинама су обавезно транспарентне.

10) Посебни услови за објекте чија је изградња забрањена

Главне фасаде објекта дефинисати према саобраћајницама.

16.7. Заштитно зеленило

16.7.1. Правила уређења

Зелени коридори

Зелене коридоре је могуће поставити дуж обале реке Дрине, дуж саобраћајница, ако је то могуће и дуж 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 појас озеленити.

Шуме

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 (VI и VII), у водозаштитним зонама и др. При реконструкцији и подизању нових шума са претежно рекреационом функцијом, важе принципи функционалног рашчлањавања, приступачност и врста вегетације.

16.7.2. 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 дозвољена је садња, провлачење бициклистичких и пешачких стаза, подизање места за одмор, угоститељских објеката, надстрешница на површини до 5% коридора, изградња спортских објеката, подизање паркова.

Зелене коридоре треба опремити стандардном инфраструктуром и системом за заливање. У путном појасу дозвољено је постављање путних објеката, инфраструктурних водова и објеката и рекламних паноа. 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 200-250м. У овим зонама планирати основну опрему (шетне и планинарске стазе, рекреационе ливаде и сл.). Дозвољени капацитет подручја је 1-3 посетиоца по хектару. Максимално учешће застртих и изграђених површина је 2,5%;

- зона активног одмора која може да садржи додатну опрему (бициклистичке стазе, трим стазе, игралишта за децу, ресторан). Дозвољени капацитет подручја је 5-9 посетиоца по 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 по хектару. Ова зона не може да заузме више од 5% укупне територије предметне шуме са односом застртих, изграђених и зелених површина унутар ове зоне од 60:40%. Део шуме може да буде

парковски уређен.

Приступачност

Обезбедити лаку приступачност из насељених места, паркиралишта лоцирати на главним прилазима шуми, 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 вишеспратних врста, избор преовлађујућих врста дрвећа и шибља треба да одговара природној потенцијалној вегетацији, дуж стаза и на рекреационим ливадама користити разноврснији избор врста дрвећа и шибља, на местима где је то могуће формирати визуалне тачке (из шуме и унутар шуме).

При реконструкцији и подизању нових заштитних шума, планирати садњу пионирских врста на клизиштима и еродираном земљишту а затим планирати постепену замену ових пионирских врста врстама које одговарају природној потенцијалној вегетацији станишта.

Дозвољени радови у постојећим шумама

Крчење унутар „приградских“ шума је дозвољено у следећим случајевима: ради промене врста дрвећа или узгојних облика, отварање рекреационих ливада, отварање визура, изградња различитих типова стаза, изградња објеката који служе газдовању шумама и изградња рекреационих објеката и санитарне 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 жбуна (нарочито на ивици шуме), садња декоративног дрвећа и шибља.

Услови за изградњу објеката

Изградња нових објеката у функцији је 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.

17.0. Мреже и објекти инфраструктуре

17.1. План саобраћаја

Урбанистички параметри за изградњу саобраћајница

Обухваћени простор окружен је улицом Војводе Степе на северном делу, улицом Милована Глишића са јужне стране и планираном саобраћајницом која их спаја и која има правац пружања север-југ. Планирана секундарна улична мрежа на овом подручју користи трасе постојећих улица уз дефинисање одговарајућих саобраћајно-техничких карактеристика.

Профили сабирних и стамбених улица ширине су од 3,5 до 7 м, а у оквиру регулација улица планирају се обострани или једностранни тротоари (што је приказано у попречним профилима улица). Стамбене улице опслужују урбанистичке садржаје и намењене су индивидуалном саобраћају, а карактеристике их минимална рачунска брзина од 30 km/h.

Траса саобраћајница у простору је дефинисана геодетским координатама осовинских и темених тачака, а нивелациони положај је дефинисан котама нивелете на осовинским тачкама.

Координате осовинских тачака и тачака темена

	Y	X
510	6 592 012.30	4 930 526.73
T1	6 591 812.24	4 930 597.27
T2	6 591 763.09	4 930 510.11
272	6 591 759.14	4 930 467.68
163	6 591 751.63	4 930 467.68
T3	6 591 758.25	4 930 387.19
161	6 591 776.55	4 930 328.42
160	6 591 831.13	4 930 313.11
270	6 591 851.10	4 930 307.19
269	6 591 862.80	4 930 446.06
A	6 591 780.24	4 930 485.87
T4	6 591 808.70	4 930 526.40
B	6 591 835.31	4 930 515.25
C	6 591 823.56	4 930 511.77
D	6 591 916.85	4 930 560.39

17.2. Правила уређења и грађења комуналне инфраструктуре

17.2.1. Електроенергетска мрежа

Правила грађења

Подземне инсталације

При слободном полагању, кабловски водови се нормално полажу у ров чија је дубина 0,8м а чија ширина зависи од броја кабловских водова који се полажу у ров.

- међусобни размак кабловских водова у рову треба да буде најмање 7 см;
- на целој дужини кабловски водови морају бити положени у благим кривинама, змијолико, ради компензације евентуалних померања и температурних утицаја;
- каблови се у рову полажу у слоју постелице 20см. Постелица је од ситнозрне земље или песка;
- на свим оним местима где се могу очекивати већа механичка напрезања средине или постоји евентуална могућност механичког оштећења, кабловски водови се полажу у искључиво кроз кабловску канализацију;
- кабловска канализација се примењује на прелазима испод коловоза улица, стаза и путева, колских прелаза и сл.;
- при полагању кабловске канализације, последња канализација мора ући у тротоар најмање 50см;
- хоризонтално растојање између телекомуникационих кабловских водова и енергетских кабловских водова до 1kV , мора да износи најмање 50см;
- при укрштању енергетских кабловских водова са телекомуникационим кабловима, потребно је да угао укрштања буде што ближи правом углу;
- вертикално растојање енергетских кабловских водова за напоне 250V према земљи од телекомуникационих кабловских водова, мора да износи најмање 30см;
- растојање између кабловских водова и водоводних или канализационих цеви, мора да износи најмање 50см;
- полагање кабловских водова испод водоводних цеви није дозвољено;
- при укрштању кабловских водова са водоводним цевима или са цевима канализације, мора се обезбедити минимално вертикално растојање од 30 см чисти размак);
- паралелено вођење кабловских водова уз темеље или зидове зграда, не треба да се врши на размаку мањим од 50см од спољне површине објекта под земљом;
- кабловске водове по правилу треба положити тако да су од осе дрвореда удаљени најмање 2м;
- дуж кабловске трасе се одређује заштитни коридор ширине 1м, у којем је забрањена градња објеката и сађење високог растиња;
- по полагању водова у ров, обавезно извршити катастарско уклањање трасе.

Надземне инсталације

- приликом пројектовања надземне НН мреже испоштовати у погледу сигурносне висине и сигурносне удаљености на месту укрштања са високонапонским водом, према члановима 155. до 158. "Правилника о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1kV до 400 kV (Сл. Лист СРЈ бр. 18/92);
- распоне између стубова пројектовати према дозвољеним распонима за одабрани пресек СКС-а и фотометријском прорачуну расвете за минималну средњу осветљеност 15 lx;
- нова стубна места пројектовати у јавним површинама тако да не ометају приступ

објектима и парцелама;

- нова стубна места се изузетно могу пројектовати и у приватним парцелама уз сагласност корисника уз услов да не ометају приступ објектима и парцелама;
- нове кућне прикључке пројектовати подземно или надземно, искључиво самоносивим кабловским снопом до кабловске прикључне кутије на фасади објекта.

17.3.1. Водоводна мрежа

Правила грађења

- Не предвиђа се рушење постојећих објеката приликом изградње мреже;
- трасу прилагодити конкретним условима на терену;
- истражни радови се не предвиђају;
- измештање постојеће инфраструктуре се не предвиђа;
- извршити увођење у катастар подземних инсталација;
- објекат је сталан;
- није доувољена градња у зони од по 0,5м са обе стране водовода (укупно коридор 1м);
- при изградњи у зони цевовода, ископ вршити ручно;
- дубина цевовода је већа од 1,2м;
- при паралелном вођењу водовода, минимално растојање је 0,5м;
- мерење потрошње на 2м од регулационе линије.

17.3.2. Канализациона мрежа

Правила грађења

- Фекална канализациона мрежа је по сепаратном систему;
- како је зона у којој се гради мрежа индивидуално становање, то је густина становања 100ЕС/ха;
- ширина заштитног појаса дуж читаве трасе цевовода износи 5,00м (по 2,50м са једне и друге стране цевовода у односу на осу). У овом појасу није дозвољено грађење објеката било које врсте, сем путне привреде и инфраструктуре. Паралелно вођење водова електроенергетике, телефоније, гаса и сл.;
- код укрштања са другим инсталацијама обезбедити минимални висински размак од 0,55м и то под углом од 90° или тупим углом;
- кућне прикључке решавати у складу са условима на терену, појединачно или групно;
- као цевни материјал користити ПВЦ или ПЕХД цеви одговарајућих профила и за одговарајуће услове уградње;
- сама траса је подложна корекцији у мањем делу у зависности од услова на терену;
- минимална ширина рова у дну треба да буде једнака $D+2*0,30м$, где је D спољашњи пречник цеви. Код дела трасе цевовода који се налази у оквиру регулације улице (путно земљиште) приликом копања рова за 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 1,0м, чиме се постиже то да ископана земља не оптерећује страну рова како не би изазвала обрушавање у ров;

- минимална ширина градилишта је 6,0м. Код већих дубина ископа потребна је и већа ширина радилишта;
- у земљишту у коме постоји опасност од обрушавања, или ако се састоји од финог песка и шљунка, обавезна је подграда и то од дрвене грађе за мање дубине или од челичне (Крингс-вербау или Ларсенових талпи и оплате) за веће дубине;
- траса цевовода, фекалне канализације, пролази осовином улица, а кишне канализације поред фекалне у коловозу са једне или друге стране;
- трасе дефинисати просторно у државном координатном систему и приказати у плану обележавања у погодној размери;
- интензитет падавина је усвојен 150 л/с.ха;
- после завршене монтаже цевовода, обавезно урадити пробно испитивање на пробни притисак. Испитивање може бити уз помоћ воде или уз помоћ ваздуха;
- испирање цевовода према прописима;
- вишак земље одвести на градску депонију или према упутству надзорног органа;
- на свим преломима трасе по хоризонтали и вертикали предвидети изградњу ревизионих отвора;
- обезбедити водонепропусност шахтова;
- шахтови се могу градити од бетона или од других материјала као и од префабрикованих материјала;
- у шахтове поставити пењалице према прописима и стандардима;
- шахт поклопце поставити таквог типа за одговарајуће саобраћајно оптерећење;
- у шахтовима изградити кинете;
- могућа је етапна (фазна) изградња;
- пожељно је да се фазна градња одвија узводно од прикључка на градски колектор;
- саобраћајна сигнализација на градилишту у зони грађевинских радова мора се поставити у свему према Закону о безбедности саобраћаја на путевима (Сл. Лист СФРЈ 63/80), пратећим правилницима;
- одобрење о постављању градилишне саобраћајне сигнализације издаје надлежни орган Општине;
- нивелацију терена извршити према стању постојеће улице или другог земљишта;
- обавезно да се пре почетка радова инвеститиор обрати посебним захтевом за одређивање надзорног органа испред ЕД који ће пратити извођење радова;
- ископ и затрпавање у близини каблова изводи искључиво ручно;
- на делу улице са асфалтним коловозним застором попречни прелаз цевовода поставити обавезно подбушивањем без пресецања асфалта;
- на делу улице где није асфалтни коловозни застор извршити прекопавање са заменом материјала у профилу улице;
- опсецање асфалта извршити равним ивицама ширине по мин. 25цм са обе стране шире од ширине ископа рова;
- збијеност завршног слоја мора износити 80 МПа;
- збијеност проверити испитивањем кружном плочом;
- извештаје о испитивању збијености доставити на увид техничкој служби ЈП ГРАД која ће писмено одобрити враћање коловозног застора у првобитно стање;
- на делу где се враћање завршног слоја своди на постављање асфалтног коловозног застора исто тако испитати узорак асфалтне мешавине и такође доставити на увид истог извештаја;
- сва оштећења на постојећим објектима насталим приликом извођења радова

инвеститор мора урадити о свом трошку;

- висина накнаде за употребу јавног пута члан 17 тачка 10 Закона о јавним путевима (Сл.гласник РС бр.101/2005) биће регулисан посебним уговором;

- пре почетка радова извршити снимања и обележавања траса постојећих подземних комуналних инсталација, уколико их има и пријавити почетак радова надлежним јавним предузећима;

- обезбедити несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица на деловима на којима се одвија пешачки саобраћај;

- извршити техничку контролу техничке документације;

- ако се у току извођења радова наиђе на археолошка налазишта или на локалитете са геолошко-палеонтолошким или минеролошко-петролошким објектима, за које се предпоставља да имају својства природног добра, извођач радова је дужан да одмах прекине радове и обавести надлежни Завод за заштиту споменика културе, односно Завод за заштиту природе и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети, тј. да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

17.4. ТТ мрежа

Дуж свих планираних саобраћајница као и при реконструкцији постојећих улица потребно је обезбедити коридоре у тротоарима за полагање телекомуникационих каблова. Уз новопланиране трасе ТТ мреже, полагати резервне полиетиленске/ПВЦ цеви одговарајућег пресека у исти ров за потребе информационих технологија. У исти ров са полиетиленским цевима за гасовод, могу се полагати и ПЕ цеви Ф50мм за потребе информационих система.

Постојећу разводну мрежу изведену надземно у границама Плана, постепено превести у подземну.

У тротоарима улица може се градити кабловска канализација са жутиим ПВЦ цевима Ф110мм у рову ширине према броју цеви у једном реду (препоручује се 1 до 2 цеви) и дубине 0,7м од ивице задње цеви; и/или две ПЕ цеви минимално Ф40мм директним полагањем у кабловски ров у регулацији улица на дубини од 0,6м од ивице задње цеви. Дуж трасе се могу планирати стандардна кабловска окна на растојању према потребним гранањима мреже а посебно на раскрсницама и на местима прелаза испод коловоза.

Кроз исту кабловску канализацију, могу се провлачити каблови свих врста информационих система.

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

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

17.5. Гасоводна мрежа

Приликом пројектовања и реконструкције предметног паркиралишта, морају се поштовати дати технички услови:

- није дозвољена изградња објеката високоградње у појасу ширине 3,0 м, око трасе гасовода, односно по 1,5 м са обе стране осе гасовода. При извођењу било

каквих радова у непосредној близини овог појаса морају се предузети строге мере заштите гасовода од механичких и других оштећења истог.

- у случајевима када се гасовод поставља у трупцу пута или улице, као у овом случају, при реконструкцији или изградњи улице, морају се предузети мере заштите гасовода од оштећења, вршењем ручног откопа у појасу ширине 1,0 м око осе гасовода и без употребе тешких радних машина при откопу дубљем од 0,5 м од коте завршног слоја коловоза, односно употребе радних машина за набијање тла, чија је радна ширина мања од 1,5 м.

- дистрибутивна мрежа дуж улице и код прелазака преко исте је положена на дубини од 1,0 м од коте тла до горње изводнице гасовода, а кућни гасни прикључци су на дубини 0,6 м, са уграђеном обележавајућом траком. Ако се радови на изградњи или реконструкцији путева или улица или инсталација уграђених у трупцу улице изводе на већој дубини, гасовод се претходно мора заштитити профилисаним армирано-бетонским елементима од механичких и других оштећења.

- при паралелном вођењу или укрштању са гасоводом, цевовода који служе за транспорт топлих флуида, исти се морају поставити на растојању којим се обезбеђује да температура полиетиленске цеви гасовода не буде већа од 20 степени Целзијуса. при паралелном вођењу водоводних или канализационих цеви са гасоводом, минимално међусобно растојање је 0,5 м. У изузетним случајевима може бити и мање, али не мање од 0,2 м, уз предузимање мера заштите гасовода од оштећења.

- ТТ каблове полагасти у складу са условима и прописима из области ТТ линија и мрежа (Сл. Лист СФРЈ бр. 36/86), као и из Упутства о грађењу и одржавању кабловских мрежа.

- при укрштању подземних водова (водовод, канализација и други) са гасоводом, минимално светло растојање износи 0,2 м, уз предузимање мера заштите гасовода од оштећења.

- у подручју у којем може доћи до померања тла, изазваног извођењем радова или других разлога, које би угрозило безбедност гасовода, кидањем или било каквим механичким оштећењем, морају се предузети одговарајуће мере заштите.

- подносилац захтева, односно извођач радова сноси све трошкове настале оштећењем гасовода и друге трошкове санације последица насталих оштећењем гасовода.

18.0. Имплементација плана

План детаљне регулације за изградњу Нове и улице Војводе Степе у Бањи Ковиљачи 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.

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 Републике Србије бр. 72/2009; 81/2009 – испр; 64/2010 – одлука УС и 24/2011) и важећим подзаконским актима.

План се доноси за подручје обухвата приказаном у графичком делу.

Правила уређења и правила грађења која су дефинисана у овом Плану, представљају оквир за утврђивање услова изградње нових и реконструкције постојећих објеката, односно представљају оквир за издавање докумената (Локацијске дозволе и Одобрења за градњу) за захтеве у простору који је дефинисан овим Планом.

19.1. Остале смернице

19.1.1. Локације предвиђене за обавезну израду урбанистичког пројекта и локације за које је обавеза расписивање јавних архитектонских или урбанистичких конкурса

У оквиру обухвата дефинисаног овим Планом, није предвиђена обавеза израде Урбанистичких пројеката нити јавних или урбанистичких конкурса.

19.1.2. 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, геомеханичких 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.

19.1.3. 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 и 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.

19.1.4. 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 неће девастирати 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 алтернативне изворе енергије (соларна енергија, ветар).

Сходно важећим прописима из области 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.

20.0. Прелазне и завршне одредбе

Овај план ступа на снагу осмог дана од објављивања у „Службеном листу Града Лозница.

ГРАФИЧКИ ДЕО

- 1.1. Извод из ПГР Бање Ковиљаче – план намене површина;
- 1.2. Извод из ПГР Бање Ковиљаче – план саобраћаја, нивелације и регулације;
2. Обухват плана;

3. Намена површина – постојеће стање;
4. План саобраћаја и регулације површина;
5. План препарцелације јавних површина;
6. План јавног и земљишта за остале намене;
7. План намене површина;
8. План ЕЕ и ТТ инфраструктуре;
9. План хидротехничке инфраструктуре;
10. План гасоводне мреже.

ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Одлука о изради Плана детаљне регулације за изградњу Нове и улице Војводе Степе у Бањи Ковиљачи (бр. 06-17/10-18-9 од 19.11.2010.год.);
- Одлука о не приступању изради Стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације за изградњу Нове улице и улице Војводе Степе у Бањи Ковиљачи (бр. Сл од 18.11.2010. године);
- Копије планова за катастарске парцеле у обухвату плана;
- Услови за израду плана издати од стране ЈП "Водовод и канализација" бр. 68, од 5.12.2011.год;
- Услови за израду плана издати од стране ЈП "Електроподриње" Лозница, бр. 4 -183/11 од 27.12.2011.год;
- Услови за израду плана издати од стране ЈКП Топлана Лозница, бр. 75-1 од 07.02.2012.год;
- Услови за израду плана од стране "Телеком Србија" АД Београд, бр. 5007/111/615 БИ од 20.12.2011.год;
- Услови за израду плана издати од стране "Лозница-Гас" ДОО Лозница, бр. 752/11 од 20.12.2011.год и бр. 718/11 од 30.11.2011.год;
- Услови за израду плана издати од стране ЈП Дирекција за управљање и развој Бање Ковиљаче" Бања Ковиљача, бр. 47/2 од 16.01.2012.год.
- Извештај о извршеној стручној контроли концепта Плана детаљне регулације за изградњу Нове (улице Војводе Степе) у Бањи Ковиљачи, Комисија за планове Града Лознице (82. седница), дана 9.4.2012.год;
- Концепт Плана детаљне регулације за израду Нове (улице Војводе Степе) у Бањи Ковиљачи.

САДРЖАЈ

1.0. Увод

2.0. Правни и плански основ

ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ПЛАНА -ИЗВОД ИЗ КОНЦЕПТА ПЛАНА-

- 3.0. Повод и циљ израде плана**
- 4.0. Обухват плана**
- 5.0. Подела на површине за јавне и остале намене**

А. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

- 6.0. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА**
- 6.1. Подлоге за израду концепта плана**
- 6.2. Геолошке карактеристике терена**
- 6.3. Постојећа намена и начин коришћења земљишта**
- 6.4. Власнички статус земљишта**
- 6.5. Подаци о евидентираним или заштићеним објектима културе и природе**
- 6.6. Постојећа мрежа комуналне инфраструктуре**
 - 6.6.1. Електроенергетска мрежа
 - 6.6.2.1 Водоводна мрежа
 - 6.6.2.2 Фекална канализација
 - 6.6.3. Топловодна и гасоводна мрежа
 - 6.6.4. ТТ мрежа
- 6.7. Услови надлежних институција**
- 6.8. Процена развојних могућности**

Б. КОНЦЕПТ ПЛАНА

- 7.0. Извод из ПГР за насељено место Бања Ковиљача**
- 8.0. План саобраћаја и регулације површина јавне намене**
- 9.0. Предлог намене површина и површине јавне намене**
- 9.1. Биланс планираних површина**
- 10.0. Планирана мрежа комуналне инфраструктуре**
- 10.1. Електроенергетска мрежа**
- 10.2. Водоводна мрежа**
- 10.3. Канализациона мрежа**
- 10.4. ТТ мрежа**
- 10.5. Гасоводна мрежа**
- 11.0. Процена потребних средстава за реализацију планског решења**

12.0. ОПШТЕ И ПОСЕБНЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ

- 12.1. Мере за заштиту животне средине**
- 12.1.1. Мере заштите воде**

- 12.1.2. Мере заштите од електричних поља
- 12.1.3. Мере заштите ваздуха и заштите од буке
- 12.1.4. Мере заштите земљишта
- 12.1.5. Мере за рационалну потрошњу енергије
- 12.1.6. Друге мере заштите
- 12.2. Мере заштите од пожара
- 12.3. Мере заштите од елементарних непогода
- 12.4. Инжењерско - геолошке карактеристике терена
- 13. Остали посебни услови

ПЛАНСКИ ДЕО

14. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

- 14.1. Концепција уређења и карактеристичне грађевинске зоне и целине
- 14.2. Правила парцелације, препарцелације и исправке границе парцела
- 14.3. Попис парцела за јавне површине, садржаје и објекте
- 14.4. Мере енергетске ефикасности изградње

15.0. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

- 15.1.1. Правила грађења за јавне просторе
- 15.1.2. Правила грађења за блокове
- 15.1.3. Општа правила грађења за објекте
 - 15.1.3.1. Приступ објекту
 - 15.1.3.2. Паркирање
 - 15.1.3.3. Обликовање фасаде
 - 15.1.3.4. Ограђивање парцела
 - 15.1.3.5. Интервенције на постојећим објектима и блоковима
 - 15.1.3.6. Зелене површине
 - 15.1.3.7. Кретање хендикепираних и других лица са посебним потребама
 - 15.1.3.8. Услови заштите
 - 15.1.3.9. Промене на објектима који се строго забрањују
 - 15.1.3.10. Интервенције на постојећим објектима под заштитом
 - 15.1.3.11. Посебни услови

16.0. Правила грађења за објекте

- 16.1. Урбанистички параметри за једнопородично становање у широј зони главног центра насеља
- 16.2. 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 и спа центри и сл.) у широј зони главног центра насеља

16.3. 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

16.4. 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.)

16.5. Правила грађења за остале намене (образовање)

16.6. Спортско-рекреативне површине(правила уређења и правила грађења)

16.7. Заштитно зеленило (правила уређења и правила грађења)

17.0. Мреже и објекти инфраструктуре

17.1. План саобраћаја

17.2. Правила уређења и грађења комуналне инфраструктуре

17.2.1. Електроенергетска мрежа - правила грађења

17.3.1. Водоводна мрежа - правила грађења

17.3.2. Канализациона мрежа - правила грађења

17.4. ТТ мрежа

17.5. Гасоводна мрежа

18.0. Имплементација плана

18.1. Остале смернице

18.1.1. Локације предвиђене за обавезну израду урбанистичког пројекта и локације за које је обавеза расписивање јавних архитектонских или урбанистичких конкурса

18.1.2. Захтеви за израду додатне документације

18.1.3. Објекти и мрежа инфраструктуре

18.1.4. Смернице за заштиту животне средине

19.0. Прелазне и завршне одредбе