

A. ОПШТИ ДЕО

1.0. Правни и плански основ за израду плана

Правни основ за израду овог плана садржан је у одредбама:

- Закона о планирању и изградњи (Сл. гласник Републике Србије бр. 72/2009; 81/2009-испр; 64/2010-одлука УС и 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС и 98/2013-одлука УС ,132/14 и 145/14, 83/18);

- Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл.гласник РС“, бр.64/2015);

- Одлуке о изради Измена и допуна Плана генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача, бр. 06-41/18-26-4/2 од 27.12.2018.;

- Одлуке о неприступању изради Стратешке процене утицаја на животну средину Измена и допуна Плана генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача, Сл./2018 од 27.12.2018.

Плански основ за израду овог плана је План генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача („Службени лист града Лозница“, бр. 4/11 и 14/17), којим је утврђена намена површина и правила уређења и грађења, као и Просторни план града Лозница („Службени лист града Лозница“, бр. 12/2011).

1.2. Основни циљеви израде плана

Циљ израде Измена и допуна Плана генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача је стварање законског и планског основа за просторно уређење површина које су обухваћене Планом, са утврђивањем правила уређења и грађења за карактеристичне насељске целине.

1.3. Обухват плана

Предметним планом обухваћене су следеће катастарске парцеле: 550/1, 550/8, 550/9, 163/1, 144/3, 3600, 559/3, 559/2, 426, део 144/7, део 144/6, део 546/12, део 155/4, 163/3, 162, део 546/2, 155/1, 156/2, део 157/2, део 161/1, део 161/8, део 164/2, део 164/8, део 164/6, део 550/6, 3126, 3599, 153/5, део 152/1, део 152/2, део 152/3, део 549/10, део 545/215, део 545/214, део 545/74, део 545/73, део 545/72, део 545/213, део 549/1, део 153/3, део 153/1 и део 153/4 КО Бања Ковиљача, укупне површине 3 ха 64 ара и 33м².

Простор који је обухваћен Изменама и допунама ПГР припада ТНЦ2 (типичне насељске целине) – ужој зони главног центра насеља, на самом улазу у бањско лечилиште. Такође, овај простор је раније био предмет разматрања ПДР Бања центар 2 – Бања Ковиљача („Сл.лист града Лозница“ бр. 03/07) и ПДР „комплекс

спорта, туризма и рекреације“ у Бањи Ковиљачи („Сл.лист града Лозница“ бр. 08/15).

2.0. Обавезе, услови и смернице из планских докумената вишег реда

2.1. Извод из Просторног плана града Лозница

Општи циљеви просторног развоја града Лозница значајни за развој КО Бања Ковиљача су:

- развој туризма, базиран на бањском (здравственом) туризму Бање Ковиљаче и Бање Бадање, транзитном туризму у граду Лозница, као и излетничком и рекреативном туризму у оквиру природних и непокретних културних добара (Тршић, манастир Троноша и др.);
- успостављање система заокружене туристичке понуде;
- валоризовање туристичких потенцијала у складу са трендовима тражње на регионалном и националном нивоу;
- афирмисање културних потенцијала као тачака регионалне изузетности и препознатљивости, али и једног од битних економских покретача (посебно у формирању атрактивне туристичке понуде);
- коришћење приобаља Дрине за спортско-рекреативне активности;
- увођење савремених стандарда квалитета услуга у туристичкој привреди;
- функционално повезивање туризма са комплементарним делатностима (традиционално занатство, екопољопривреда и сл.).

Туризам

Основ будућег развоја туризма односи се на:

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

Планска решења подразумевају формирање туристичке зоне првог ранга, што подразумева Бању Ковиљачу као примарни туристички центар са диверзификованом туристичком понудом:

- проширење постојећих смештајних капацитета;
- развој пратећих садржаја туризма;
- уређење и опремање простора намењених спорту и рекреацији (еко кампови, рекреативне стазе, пунктови за лов и риболов, простори за школе, радионице);
- обезбеђење културних, едукативних и забавних туристичко-рекреативних програма и садржаја;

- уређење плажа;
- адекватна туристичка опремљеност за здравствено/лечилишни туризам, и
- развој екскурзионе туристичке понуде.

Јавне службе

Развој система јавних служби се односи на побољшање квалитета живота грађана кроз подизање квалитета услуга и лакшу доступност објеката. У складу с тим, пропозиције и принципи су представљени у смислу:

- подизања нивоа квалитета у свим насељима, адаптацијом и реконструкцијом постојећих објеката или изградњом нових;
- обезбеђивања ефикасније доступности корисника организовањем нових, прилагођених форми услуга (формирање мобилних здравствених служби, оснивање интернатског или приватног смештаја за основце, адекватан смештај и брига о старим лицима итд.);
- стимулисања приватног сектора (пореским олакшицама), и
- равнотежа у пружању услуга становништву општинског центра и осталих насеља, нарочито кад су у питању основне школе и примарна здравствена заштита, као обавезне установе јавних служби.

2.2. Извод из ПГР за насељено место Бања Ковиљача

На простору обухваћеном катастарском општином Бање Ковиљаче, на основу одабраних карактеристика, може се издвојити 17 типичних насељских целина, односно просторних система (затворених и отворених), површине 1 917ха.

Подручје обухвата Измена и допуна ПГР-а припада типичној насељској целини 2 (ТНЦ2), у оквиру које се налази комплекс бањског парка са бањским лечилиштем као доминантном амбијенталном целином. Према ПГР Бања Ковиљача, претежне намене за овај простор чине угоститељски и туристички садржаји и услуге, а предвиђена је и могућност решавања укрштања пруге и планиране саобраћајнице улица Планирана 1 у Бањи Ковиљачи (технички услови „Инфраструктура железница Србије“, ад Београд - бр. 2/2018 од 1.2.2018.). На к.п. 550/1 налази се Дом културе. Део обухвата дуж улице Маршала Тита припада ужој бањско-лечилишној зони заштите.

18.3.2. ТИПИЧНА НАСЕЉСКА ЦЕЛИНА 2 (ТНЦ2)

УЖА ЗОНА ГЛАВНОГ ЦЕНТРА НАСЕЉА

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	Пожељно је да приземља објеката буду намењена за јавни, комерцијални или услужни садржај. Приликом дефинисања услова за изградњу стамбених објеката водити посебно рачуна о томе да допунски и пратећи садржаји не ометају основне стамбене функције.
НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА	<p>У ужој зони главног центра насеља су планирани следећи садржаји:</p> <ul style="list-style-type: none">-једнопородично (индивидуално) становање у ужој зони главног центра насеља, виле, пансиони, куће за издавање са допунским комерцијалним садржајима и са пратећим садржајима у функцији туризма, угоститељства и комерцијалним делатностима (апартмани и собе за издавање, клинике, апотеке, ординације, фитнес, спа центри и сл.);-вишепородично становање великих густина у ужој зони главног центра насеља, пословно становање, рентално становање, апартманско становање, са допунским комерцијалним садржајима и са пратећим садржајима у функцији туризма, угоститељства и комерцијалним делатностима;-терцијалне делатности у ужој зони главног центра насеља: услужно-трговинске делатности (робне куће, тржни центри, занатски центри, мегамаркети, супермаркети), пословно-комерцијалне делатности (банке, административни центри локалне управе, пословни објекти државних органа, осигуравајући заводи, пословни објекти за рентирање), туристичке активности (хотели, мотели, спортско-рекреативни центри и комплекси, ресторани и други угоститељски објекти). <p>Такође, на простору ТНЦ2 су планирани хотелско-туристички смештајни комплекси који су предвиђени и Планом детаљне регулације „Центар 2” Бања Ковиљача. Хотелско-туристички смештајни комплекси су планирани у оквиру уже зоне заштите бањско-лечилишне зоне уз бањски парк, а у оквиру које нису могући садржаји карактеристични за класичан вид становања већ су искључиво планирани такви садржаји који су усклађени са основним бањским садржајима.</p> <p>У ТНЦ2 заступљене су и остале намене које су обрађене посебно у правилима грађења. То су:</p> <ul style="list-style-type: none">-друштвени стандард;-комуналне делатности и објекти инфраструктуре;-намене у функцији саобраћаја (аутобуска станица, бензинска пумпа, железничка станица, паркинг простор);-трг;-спорт и рекреација-зеленило.

УСЛОВИ ЗАШТИТЕ	<p>Према условима заштите бањско-лечилишних капацитета у ТНЦ2 постоји појас уже и шире бањско-лечилишне зоне.</p> <p>У појасу уже заштите бањско-лечилишне зоне могу се лоцирати туристичко-гоститељски, спортски, здравствени и други услужни објекти који су пратећи уз основне бањске, са којима се допуњују, без међусобног ометања функције и заштите.</p> <p>У појасу шире заштите бањско-лечилишне зоне могу се лоцирати становање и пратеће намене, али се врши контрола усклађености са бањско лечилишним и заштитним потребама.</p>
ПОСЕБНИ УСЛОВИ	<p>За изградњу објеката већих габарита, спратности као и комплекса (поготово спортско-рекреативних и хотелско-туристичких комплекса) у овој зони обавезна је израда урбанистичких пројеката, док је обавезна примена Плана детаљне регулације „Центар 2” Бања Ковиљача (донет одлуком СО Лозница, бр.06-10/07-23-3 од 16.5.2007.год). У случају да је важећи план детаљне регулације неопходно прилагодити планираној намени и урбанистичким параметрима из Плана генералне регулације на простору ТНЦ2, треба приступити изменама и допунама плана детаљне регулације.</p> <p>Како се у ТНЦ2 налазе неке од зона заштите (делови 2 и 3 зоне) одређене од стране Завода за заштиту споменика културе из Ваљева, у којима су предвиђене одређене мере заштите, објекти за које се утврди да се налазе у тим зонама, поред мера заштите из плана, морају прибавити услове за изградњу од надлежног завода за заштиту.</p>

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

ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	<p>Минимална површина парцеле...600м²</p> <p>Минимална ширина парцеле...12м</p>
ПРИСТУПИ ПАРЦЕЛАМА	<p>Све грађевинске парцеле морају имати директан приступ на јавну површину.</p> <p>Приступни пут треба да је минималне ширине 3,5м.</p> <p>Ширину приступног пута додатно одредити у зависности од начина паркирања (броја паркинг места, типа и величине гараже и сл.) као и од услова и техничких захтева противпожарне заштите (заштита високих објеката од пожара, заштита гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија).</p>
УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА	<p>Индекс/степен изграђености:</p> <ul style="list-style-type: none"> -максималан индекс/степен изграђености за ниво блока или целине...2,5 -максималан индекс/степен изграђености на парцели.....3,0 <p>Индекс/степен искоришћености:</p>

	<p>-максималан индекс/степен искоришћености на нивоу блока или целине 50%</p> <p>-максималан индекс/степен искоришћености на парцели.....60%</p> <p>Висинска регулација:</p> <p>-максимална спратност објекта П+4+Пк (приземље, 4 спрата, поткровље)</p> <p>-максимална висина објекта:</p> <p>до коте слемена.....21</p> <p>до коте венца.....18м</p> <p>Код објеката намењених хотелско-туристичким смештајним капацитетима већи део габарита објекта (минимум 60% габарита) мора имати спратност П+2+Пк (приземље, 2 спрата, поткровље) док се за преостали део објекта омогућава спратност П+4+Пк (приземље, 4 спрата, поткровље).</p> <p>Спортско-рекреативни комплекси и центри, уколико су једнофункционални, могу имати максималну спратност П+2+Пк (приземље, 2 спрата, поткровље). Висина појединих објеката или делова једног објекта у оквиру спортско-рекреативног комплекса је условљена и спортско-рекреативним садржајима који су планирани да се одвијају у њему.</p> <p>-спратност помоћног објекта П (приземље)</p> <p>-максимална висина помоћног објекта</p> <p>до коте слемена.....5,0м</p> <p>до коте венца.....4,0м</p> <p>Хоризонтална регулација:</p> <p>Грађевинска линија за сваку катастарску парцелу је приказана на графичком прилогу бр.5 „План саобраћаја, регулације и нивелације”.</p> <p>Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта од бочне границе суседне грађевинске парцеле....6,0м</p> <p>-за изграђене објекте важи постојеће растојање</p> <p>Најмање дозвољено растојање основног габарита објекта од бочних суседних објеката.....12,0м</p> <p>-за изграђене објекте важи постојеће растојање</p> <p>Минимално растојање два објекта на парцели.....8,0м</p> <p>Минимално растојање објекта од задње границе парцеле.....12,0м</p> <p>Минимално растојање објекта од наспрамног објекта....1х, а не мање од 10,0м</p> <p>Кровови и поткровља:</p> <p>Код објеката мањих габарита и веће спратности (пословни објекти-куле,</p>
--	--

	<p>административне зграде и сл.) препоручују се коси кровови, нагиба кровних равни до највише 40°. Уколико су објекти великих габарита и мале спратности (мегамаркети, супермаркети, тржни центри и сл.), препоручују се равни или коси кровови који су минималног нагиба 6°.</p> <p>Поткровља могу имати надзидак висок највише 1,6м (рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине). Изградња мансардних кровова и више поткровних етажа није дозвољена.</p>
ОДВОДЊАВАЊЕ	Одводњавање атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседних парцела.
УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА	Минимални проценат зелених површина на парцели.....20%

18.4.10. ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО

18.4.10.1.Правила уређења

Зелени коридори

Зелене коридоре је могуће поставити дуж обале реке Дрине, дуж саобраћајница, ако је то могуће дуж неких мањих водотока и канала.

Будућа мрежа пешачких и бицикличких 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 бицикличког кретања. Заштитни путни појас озеленити.

18.4.10.2.Правила грађења

Зелени коридори

- Код подизања нових коридора важе следећи услови: код вишенаменског коришћења зелених коридора избор врста и начин садње прилагодити примарној намени (заштитни појасеви, заштитне шуме и сл.) у зависности од величине простора дозвољена је изградња садржаја за рекреацију.

- Код нових зелених коридора дозвољено је: садња, провлачење бицикличких и пешачких стаза, подизање места за одмор, угоститељских објеката, надстрешница на површини до 5% површине коридора, изградња спортских објеката, подизање паркова.

- Потребно опремање зелених коридора: зелене коридоре треба опремити стандардном инфраструктуром и системом за заливање. У путном појасу је дозвољено постављање путних објеката, инфраструктурних водова и објеката и рекламних панова. Постављање ових објеката се уређује општинском одлуком.

2.3. Измене и допуне ПГР-а Бање Ковиљаче

На предметном подручју не предвиђа се промена намена земљишта према важећем ПГР Бања Ковиљача. На целим и деловима парцела у обухвату Плана претежна намена је из домена туризма, угоститељства и услуга. У источном делу обухвата Измена и допуна ПГР, налази се саобраћајница која је дата као планско решење у важећем ПГР Бање Ковиљаче.

У поглављу **3.0. Општа правила грађења објеката** прописана су правила која ће се примењивати у границама обухвата Измена и допуна ПГР.

Ван обухвата Измена и допуна ПГР примењује се постојећи ПГР за Бању Ковиљачу.

3.0. Постојеће стање

Предметни простор налази се између главне бањске улице Маршала Тита, железничког коридора Шабац - Мали Зворник и државног пута IБ реда М26, који повезује Београд са Подрињем.

Терен је на свим парцелама раван. Карактеришу га велике слободне, неизграђене површине, осим у југозападном делу обухвата, где се налазе стамбено – пословни објекат, спратности П+3 (станови и апартмани са поштом и рестораном у приземном делу) и Дом културе.

Постојећим ПГР-е одређене површине унутар предметног простора, предвиђене су за изградњу туристичких, угоститељских и осталих услужних објеката, које још нису приведене намени и које су предмет ових измена.



Сл.1 и 2 – Површине предвиђене за туристичко-угоститељске делатности (хотел)



Сл. 3 – Улица Планирана 1



Сл. 4 – Дом културе и стамбено пословни објекат

3.1. Инфраструктура

3.1.1. Саобраћај

Предметни простор пружа се у правцу север-југ са десне стране Дрине и добро је саобраћајно повезан. Природне карактеристике корита реке Дрине, постале су предуслов, а у исто време и ограничавајући фактор, како за развој насеља тако и за формирање уличне мреже у насељу.

Налази се између главне улице у Бањи Ковиљачи Маршала Тита и регионалног пута М26.

Поред друмских саобраћајница, Бања Ковиљача је повезана са Лозницом и ширим подручјем и преко железничке пруге (неелектрифицирана једноколосечна железничка пруга Рума-Шабац-Распутница Доња Борина-државна граница, која повезује Мачвански округ са коридором X). У садашњој организацији саобраћаја, овај вид повезивања је ипак добио другоразредни значај, будући да се највећи део путничког саобраћаја обавља друмским саобраћајницама.

3.2. Комунална инфраструктура

3.2.1. Водопривредна инфраструктура

Водовод

Основна карактеристика овог простора је делимично изграђено земљиште. На подручју Измена и допуна овог плана постоји следећа водоводна инфраструктура:

- подземна мрежа кућних прикључака до постојећих објеката, која се води поред постојећих саобраћајница;
- магистрални цевовод Ø 600, челични, који пролази паралелно са пругом.

Канализација

Фекална канализација постоји у улици Маршала Тита (колектор јајстог профила 120/160см, по општем систему), који је релативно плитко укопан, па део насеља нема адекватно решено питање евакуације отпадних вода, јер су топографски у нивоу колектора.

Кишна канализациона мрежа не постоји засебно, већ се атмосферске воде воде по терену, а главни колектор у улици Маршала Тита је по општем систему, па се одводњавање улице врши преко њега.

3.2.2. Електроенергетска инфраструктура

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

- кабловски са РП 35 kV, ТС 110/35 kV „Лозница 1“;
- надземно са РП 35 kV, ТС 110/35 kV „Лозница 1“ преко РП ТС 35/10 kV „Трбушница“.

На подручју обухвата плана, налази се ЕЕ кабал 10 kV подземно.

3.2.3. Телекомуникациона инфраструктура

На предметном подручју постоји следећа ТТ инфраструктура:

- међумесни коаксијални кабл (спољни пут Лозница-Мали Зворник), типа Th16-PS;
- међумесни оптички кабл (спољни пут Лозница-Мали Зворник), типа TOSM 03(6x4)xIIxo.4x3.5SMAN;
- подземна месна приступна ТТ мрежа која припада кабловском подручју бр. 4 крајње централе (КЦ) „Бања Ковиљача“, уз чију трасу је положена ПЕ цев Ø 50мм (резервна) за потребе КДС-а;
- ТТ кабловска канализација која се састоји од 4 односно 8 цеви Ø 110мм.

3.2.4. Топловодна мрежа

Предметне парцеле се налазе у зони у којој постоји изграђена дистрибутивна мрежа даљинског грејања, па сходно томе, поред постојећих ограничења за пројектовање и израду истог, постоји могућност прикључења на даљински систем грејања.

3.2.5. Гасоводна мрежа

У оквиру границе обухвата Измена и допуна ПГР-е није изграђена дистрибутивна гасоводна мрежа.

Б. ПЛАНСКИ ДЕО

1. Правила уређења

1.1. Концепција уређења простора

Основна концепција просторног уређења проистекла је из намена површина и услова утврђених Планом генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача, а условљена је постојећим стањем, као и садржајима у непосредном окружењу.

У односу на основни ПГР Бање Ковиљаче, у обухвату Измена и допуна ПГР нису планиране нове намене и поделе на нове целине и зоне.

1.2. Намена површина са билансима

Биланс у обухвату плана површине 36433 м ²	Површина (м ²)		Заступљеност у обухвату плана (%)	Укупно
Површине јавне намене	саобраћајне површине	9880,02	27,12%	10079,7м ²
	комуналне површине	98,6	0,27%	27,66%
	зелене површине – заштитно зеленило	101,08	0,28%	
Остале површине	туризам, угоститељство и услуге	15135,25	41,54%	26353,3м ²
	зелене површине - парк	11218,13	30,79%	72,34%

1.3. Саобраћајна инфраструктура

Изградњом нове саобраћајнице (ул. Планирана 1) на подручју између улице Маршала Тита и коридора магистралног пута М26, стварају се услови за уређење запушеног земљишта и ширење туристичких и рекреационих садржаја и услужних делатности. Проширење саобраћајне мреже дато је у важећем ПГР Бање Ковиљаче. Такође, задржавају се све регулационе линије (графички прилог бр. 4).

Почетак саобраћајнице са тротоарима у улици Планирана 1 је са северне стране обухвата, од државног пута ИБ 26, и протеже се према југу, где се на 261.75 метара укршта са железничком пругом Зворник – Шабац, а завршава се на 428.29 метара где ће се прикључити на државни пут ИБ 331. Ширина коловоза је 7.0 метара, коловоз је оивичен усправним ивичњацима 18/24 ц, осим на местима

пешачких прелаза где су предвиђени оборени ивичњаци 12/18 цм, издигнути за 2 цм у односу на коловоз. Са обе стране коловоза предвиђен је тротоар ширине 1.5 метара. Дужина улице Планирана I је 428,29 метара, површине коловоза 3425 м² и површине тротоара 1.228 м². Завршна коловозна конструкција је флексибилна-асфлат.

На месту укрштања саобраћајнице и тротоара са једноколосечном железничком пругом у овој, првој фази, пројектован је пружни прелаз у нивоу на железничке пруге предметне саобраћајнице, ван станичне дужине.

Приликом планирања и пројектовања интерних саобраћајница (колске и пешачке површине) ради приступа планираним објектима, водити рачуна о следећем:

- колске и пешачке површине и интерне саобраћајнице уредити у складу са стандардима и прописима у зависности од врсте објекта и одвојити их ивичњацима од осталих површина;

- потребан број паркинг места обезбедити у оквиру парцела. Потребно је обезбедити једно паркинг или гаражно место по једној стамбеној јединици. За **хотелијерске и угоститељске објекте** неопходно је обезбедити **једно паркинг место на користан простор за 10 кревета** односно **једно паркинг место на користан простор за 8 столица**;

- обезбедити несметан приступ противпожарним возилима (Правилником о техничким нормативима за приступне путеве и окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара („Службени лист СРЈ“, бр. 8/95) и у складу са Законом о заштити од пожара (Сл.гласник РС 111/9 и 20/2015);

- обезбедити пешачке тротоаре за приступ пешака планираним објектима који морају имати одговарајућу подлогу (бетонске плоче, асфалт);

- сви прилази у објекте морају се прилагодити стандардима и прописима који дефинишу услове за несметан приступ хендикепираним особама и лицима са посебним потребама. Планиране објекте урадити у свему у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старијим особама (Сл. гласник РС, бр. 22/2015).

Железнички саобраћај

На основу развојних планова „Инфраструктура железнице Србије“ АД као и према Просторном плану Републике Србије (Службени гласник РС бр. 88/2010), планира се ревитализација и модернизација постојеће железничке пруге.

Изградња објеката се планира са леве стране пруге на растојању већем од 25м, рачунајући управно на осу колосека постојеће железничке пруге. Планирани објекти не смеју својом изградњом нити експлоатацијом угрозити безбедност одвијања железничког саобраћаја.

У заштитном пружном појасу могуће је планирати уређење зелених површина, причему треба водити рачуна да високо растиње мора бити на растојењу већем од 10м у односу на спољну ивицу пружног појаса.

Укрштање пруге и улице Планирана 1 реализоваће се у **две фазе** и то тако да

се у првој фази на месту укрштаја отвори путни прелаз у нивоу, док ће се у другој фази, када се повећа интензитет друмског саобраћаја, место укрштаја пруге и пута решити као укрштај ван нивоа, односно, да се изгради подвожњак којим ће се друмски саобраћај усмерити испод пруге.

1.4. Водоводна мрежа

Због потенцијалног ширења насеља биће потребно повезати дистрибутивни цевовод, на минималну величину цевовода од \varnothing 125мм, што треба проверити кроз хидраулични прорачун у главном пројекту. Трасу цевовода провући паралелно са трасом пута. Трасе постојећих цевовода повезати са планираним у прстенасту водоводну мрежу. Такође предвидети потребан број уличних хидраната.

Пре почетка изградње, инвеститор мора имати одговарајући извођачки пројекат. У пројекту ће се дефинисати који ће се потрошачи прикључити. Уколико топографски услови одговарају, шахт се може продубити да би се накнадно могли прикључити и потенцијални други корисници.

- цевовод планирати од ПВЦ или ПЕ-ХД материјала за одговарајућу темену носивост;
- пресек цевовода у складу са прорачуном, минимум 150мм;
- шахт извести од бетона, диспозиције према условима на терену.

Главним пројектом дефинисати да ли кишне воде водити цевоводом или каналом који ће бити надкривен. Осталу мрежу водити цевоводима према прорачуну у Дубоки поток. Сам улив у корито заштитити од ерозије.

1.5. Електроенергетска мрежа

Приликом изградње објеката водити рачуна о следећем:

1. Заштитни појас за подземне електроенергетске водове, са обе стране вода од крајњег фазног проводника, има следеће ширине:
 - за подземне енергетске водове (каблове) зноси, од ивице армирано-бетонског канала, напонски ниво 1кV до 35 кV, укључујући и 35 кV-1 метар;
2. **Приближавање и укрштање енергетских и телекомуникационих водова:** при паралелном вођењу енергетског и телекомуникационог кабла дозвољен је најмањи хоризонтални размак од 0,5м за каблове 1кV (ЈУС Н.ЦО.101). Укрштање енергетског и телекомуникационог кабла врши се на размаку од 0,5м. Угао укрштања треба да буде што ближи 90°, али не мањи од 30° у насељеним местима, односно не мањи од 45° ван насељених места. Енергетски кабл се по правилу, поставља испод телекомуникационог кабла. Уколико се размаци не могу постићи, енергетске каблове на тим местима треба провести кроз цеви, али и тада размаци не смеју да буду мањи од 0,3м. Телекомуникациони каблови који

служе искључиво за потребе електродистрибуције, могу се полагати у исти ров са енергетским кабловима, на најмањем размаку који се покаже задовољавајући прорачуном, али не мањи од 0,2м;

3. **Приближавање и укрштање енергетских каблова са цевима водовода и канализације:** није дозвољено паралелно вођење енергетских каблова испод или изнад водоводних или канализационих цеви, осим при укрштању. Хоризонтални размак енергетског кабла од водоводне или канализационе цеви треба да износи најмање 0,4м. Енергетски кабл при укрштању може бити положен изнад или испод водоводне или канализационе цеви, на растојању од најмање 0,3м. Ако се размаци немогу постићи, тада енергетски кабл треба провући кроз заштитну цев. На местима паралелног вођења или укрштања енергетског кабла са водоводном или канализационом цеву ров се копа ручно (без употребе механизације);
4. **Укрштање енергетског кабла са водотоком:** укрштање енергетског кабла са водотоком (река, канал и сл.) изводи се полагањем преко мостова. Изузетно, укрштање са мањим рекама, потоцима и сл. може да се изведе полагањем кабла на дно или испод дна водотока. Полагање кабла на дно водотока изводи се на месту где је брзина воде најмања и где не постоји могућност већег одрона земље или насипања муља. Каблови употребљени за ово полагање морају бити појачани арматуром од челичних жица. Полагање кабла испод дна водотока изводи се провлачењем кроз цев на дубини од најмање 1,5м испод дна водотока;
5. **Полагање енергетских каблова преко моста:** за полагање преко мостова препоручује се коришћење каблова са полимерном изолацијом и полимерним плаштом (PP00-AS и сл.). Каблови са оловним плаштом могу да се полажу преко мостова само ако се не очекују велике и учестале вибрације. У супротном, треба користити каблове са алуминијумским плаштом. Није дозвољено полагање енергетских каблова са оловним плаштом преко челично-решеткастих мостова. Препоручује се полагање енергетских каблова испод пешачких стаза у каналима или цементно-азбестним цевима. Ови канали (цеви) не смеју да служе за одвод атмосферске воде, а мора да буде омогућено природно хлађење каблова. Код већег моста је уобичајено да се у његовој унутрашњости предвиди посебан тунел са конзолама или испустима за ношење каблова. Дозвољено је и слободно полагање по конструкцији моста ако су енергетски каблови неприступачни нестручним лицима и ако су заштићени од директног зрачења Сунца. Свуда где је то могуће, енергетске каблове треба полагати без спојница на мосту. У супротном, спојницу треба монтирати на стабилном месту моста (носећи стуб и сл.). Препоручује се да кабловске спојнице буду удаљене најмање 10м од крајева моста. На местима прелаза енергетског кабла са челичне конструкције моста на обалне ослонце моста, као и на прелазима преко дилатационих делова моста, треба предвидети одговарајућу резерву кабла;

6. Најкасније осам (8) дана пре почетка било каквих радова у близини електроенергетских објеката, инвеститор је у обавези да се писменим путем обрати Служби за припрему и надзор одржавања ОДС “ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Лозница у Лозници, у коме ће навести датум и време почетка радова, одговорно лице за извођење радова и контакт телефон;
7. Грађевинске радове у близини електроенергетских објеката вршити ручно, без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите;
8. Да се на местима на којима се налазе енергетски каблови изврши механичка заштита на прописани начин;
9. У случају потребе за измештањем електроенергетских објеката, морају се обезбедити алтернативне трасе и инфраструктурни коридори уз претходну сагласност ОДС “ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Лозница у Лозници. Трошкове постављања електроенергетског објекта на другу локацију, као и трошкове градње, у складу са чланом 217 Закона о енергетици („Службени гласник РС“ бр. 145/14), сноси инвеститор објекта због чије се градње измешта постојећи објекат;
10. Да подносилац захтева сноси све трошкове евентуалног оштећења наших подземних кабловских водова и постојећих енергетских објеката, насталих непажљом извођача радова или непоштовањем ових услова;
11. Заштиту и обезбеђење свих постојећих објеката ОДС “ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд треба извршити пре почетка било каквих радова и предузети све поробне и одговарајуће мере предострожности, како не би на било који начин дошло до угрожавања механичке стабилности, техничке исправности предметних објеката.

1.6. ТТ мрежа

Подземна месна приступна ТТ мрежа и ТТ кабловска канализација изграђене су 2004.год., па стога не постоји потреба за реконструктивним радовима.

Планирати настављање кабловске канализације у новопланираној улици, од постојећег окна у регулационом појасу улице у дужини од 90м уз изградњу два нова ТТ окна чији ће тачан тип и димензије одредити пројектант ТТ канализације, како је приказано на графичком прилогу ТТ инфраструктуре. На овај начин обезбеђује се несметано провлачење каблова потребних за напајање будућих објеката без нарушавања изгледа и конструкције планиране улице.

Потребан број ТТ прикључака и тачне локације изводних ормара за будуће објекте одредиће пројектант.

Уз каблове будуће приступне ТТ мреже положити резервну ПЕ цев Ø50мм за потребе информационих технологија.

Правила грађења ТТ инфраструктуре

- за прикључење нових објеката на ТТ мрежу обратити се „Телеком Србија,, АД, РЦ Лозница;
- пре било каквих радова писмено се обратити „Телеком Србија“ АД, РЦ Лозница ради тачног обележавања ТТ каблова и уколико се укаже потреба извршења потребних измештања делова ТТ инфраструктуре, према условима „Телеком Србија“ АД;
- целокупна ТТ мрежа мора бити каблирана, до телефонских извода;
- дубина полагања каблова мора бити најмање 0,8м;
- растојање планираних каблова од остале постојеће инфраструктуре мора бити према прибављеним условима, а од планиране инфраструктуре према важећим прописима;
- ТТ мрежу полагати у зеленим повшринама поред тротоара и коловоза, или испод тротоара на растојању најмање 0,5м од регулационе линије;
- при укрштању са саобраћајницом кабл мора бити постављен у заштитну цев, а угао укрштања треба да буде 90°;
- при паралелном вођењу са електроенергетским кабловима, најмање растојање мора бити 0,5м за каблове напона 1 кВ, 10 кВ и 20 кВ, односно 1м за каблове напона 35 кВ;
- при укрштању са енергетским кабловима најмање растојање мора бити веће од 0,5м, а угао укрштања треба да буде у насељеним местима најмање 30°, по могућству што ближе 90°. По правилу телекомуникациони кабл се полаже изнад енергетских каблова;
- уколико не могу да се постигну растојања из претходно наведене две тачке на тим местима се енергетски кабл провлачи кроз заштитну цев, али и тада растојање не сме да буде мање од 0,3м;
- при паралелном вожењу са цевима водовода, канализације, гасовода и топловода најмање растојање мора бити 1м. При укрштању, најмање растојање мора бити 0,5м. Угао укрштања треба да буде 90°;
- телекомуникациони каблови који служе искључиво за потребе електродистрибуције могу да се полажу у исти ров са енергетским кабловима, на најмањем размаку који се прорачуном покаже задовољавајући, али не мањем од 0,2м;
- телекомуникациону мрежу градити на основу пројеката за извођење у складу са важећим законским прописима;
- у насељима са већом густином становања кабловска канализација се изграђује у тротоарима улица са жутиим ПВЦ цевима Ф 110 мм у рову ширине према броју цеви у једном реду и дубине мин 0,6 м од ивице задње цеви. Дуж трасе се планирају стандардна кабловска окна на растојању које се одређује према потреби за гранањем мреже а посебно на раскрсницама и на прелазима испод коловоза, али увек у прописаном максималном растојању између два кабловска окна;
- кроз исту кабловску канализацију се могу провлачити каблови свих врста информационих система.

Постављање антенских стубова РБС мобилне телефоније

- на подручју обухваћеном Планом, могуће је постављање антенских стубова и сличних инфраструктурних уређаја и опреме, уз услов да њихова укупна висина не премашује 35 м. У случају када се антенски стубови и слични инфраструктурни уређаји и опрема постављају на објекте високоградње њихова висина не сме прелазити 5м. Антенски пријемници/предајници у преносним мрежама, радиорелејна, телевизијска, радијске и остале станице могу поставити у подручју обухваћеном Планом на постојеће и планиране објекте, под условом да величином и обликом не наруше евентуалне изложене визуре, те да се одговарајућим елаборатом о утицају на животну средину докаже да нарочито електромагнетно зрачење неће штетно утицати на здравље људи и осталих живих бића, а према Правилнику о границама излагања нејонизујућим зрачењима („Сл.гласник РС,, бр. 104/2009). За базне радиостанице са антенама постављеним на слободностојећи антенски стуб (на тлу) дефинише се дозвољена удаљеност од стамбених објеката и од зоне изградње стамбених објеката и то: вредност висине стуба (без носача антетне и антене) за стубове висине до 30м и вредност од 30 м за стубове висине преко 30 м;
- слободностојећи антенски стуб се може поставити и на растојањима мањим од горе наведених, уз прибавеање сагласности власника суседних парцела;
- антенски стубови са антенама не могу се поставити у зонама насељских центара, школа, домова, предшколских установа, породилишта, болница, дечијих игралишта, туристичких објеката, верских објеката, у зонама заштите непокретних културних добара; на површинама неизграђених парцела намењених, према урбанистичком плану, за набројане (наведене) намене - у радијусу од минимално 100 м;
- минимално растојање између два слободностојећа антенска стуба је 1000м.

1.7. Топловодна мрежа

Објекти који су планирани могу се прикључити на систем даљинског грејања на топовод ДН200, који пролази кроз бањски парк. Место прикључења дефинише се у складу са захтевом за прикључење. Објекти се могу прикључивати на систем ЈКП „Топлана - Лозница“ у зависности од редоследа изградње и уз услове који ће се издавати уз добијање локацијске дозволе, посебно за сваки планирани објекат. Због сигурности код извођења радова и смањивања ризика од оштећења топовода, извођач радова се мора обавезати да на простору око топовода не врши радове без присуства овлашћеног радника ЈКП „Топлана - Лозница“.

1.8. Гасоводна мрежа

На подручју обухвата Измена и допуна плана није изграђена дистрибутивна гасоводна мрежа.

1.9. Зелене површине

Концепција озелењавања треба да се заснива на уклапању у новостворене услове терена, изградњу објеката и уређење слободних површина. Унутрашње зеленило треба да садржи заштитни појас ободом сваког комплекса, декоративно зеленило око хотелских комплекса, улаза и прилаза објектима и високо зеленило у оквиру паркинг простора. При озелењавању користити аутохтоне врсте дрвећа у комбинацији декоративног и партерног растиња.

2.0. Правила и услови заштите

2.1. Заштита природе

Предметно подручје се не налази унутар заштићеног подручја за које је покренут поступак заштите, на њему нема заштићених природних добара и није у просторном обухвату еколошке мреже.

2.2. Заштита непокретних културних добара

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

Влада Републике Србије донела је Уредбу о утврђивању подручја бање у насељу Бања Ковиљача на територији града Лознице, објављеном у Службеном гласнику РС бр. 13 од 19.02.2003.г.

Проглашењем подручја Бање Ковиљаче за бањско подручје, сагласно Закону о бањама, унапређењем и проширењем капацитета, савременом и ефикасном организацијом управљања природним реасурима, стварају се услови да Бања Ковиљача оправда своју традицију Краљевске бање.

Предмет обухвата овог плана припада II и III зони заштите градитељског наслеђа:

- II зона припада групацији здања расутих у простору прстена око парка са западне и источне стране са посебним историјско-уметничким, стилским, архитектонским и амбијенталним вредностима, које подлежу третману примене детаљних конзерваторских мера заштите;

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

2.3. Заштита животне средине

На основу претпостављених развоја активности на планираном простору, у области заштите и унапређења квалитета животне средине потребно је:

- спречавање и ограничавање свих видова загађења;
- пречишћавање отпадних вода;
- формирање зелених зона у оквиру планираних комплекса, дуж саобраћајница и паркинг простора;
- обезбедити стално праћење стања животне средине.

Ради спречавања загађивања средине, неопходно је обезбедити исправност и редовно функционисање наменских уређаја за заштиту животне средине свих будућих корисника простора у складу са важећим законским обавезама.

2.4. Мере заштите у смислу сеизмичности

Превентивне мере подразумевају:

- поштовање степена сеизмичности од VIII° МКС приликом пројектовања, извођења или реконструкције објеката и свих других услова дефинисаних геолошким условима;
- поштовање регулације саобраћајница и међусобне удаљености објеката;
- обезбеђење оних објеката чија је функција нарочито важна у преиоду после евентуалне катастрофе.

2.5. Инжењерско-геолошки услови изградње

У инжењерско-геолошком погледу, на простору Бање Ковиљаче могу се издвојити две категорије трена:

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

Приобаље Дрине изграђено је од алувијалних седимената. То су стене са мање-више ограниченим својствима у погледу носивости, нарочито при високим водостајима. Због тога се погодност за грађевинску делатност може постићи евентуалним мерама мелиорације, прилагођавањем дубине темељења природном тлу, контролисаним насипањем.

За објекте високих спратности обавезна је претходна израда геомеханичких елабората којима се доказује да се планираном интервенцијом не угрожава стабилност падине и објеката.

2.6. Мере енергетске ефикасности изградње

Законом о планирању и изградњи прецизно су дефинисани најважнији појмови и енергетска својства објеката.

Ради повећања енергетске ефикасности приликом пројектовања, изградње и касније експлоатације објеката као и приликом опремања енергетске инфраструктуре потребно је ићи на смањење потрошње, односно уштеду свих врста енергије.

Потребно је применити следеће мере:

- зграде морају бити пројектоване тако да не премашују дозвољену годишњу потрошњу енергије;
- приликом пројектовања водити рачуна о облику, положају и повољној оријентацији објекта;
- оријентацију и функционални концепт зграде треба пројектовати тако да се максимално искористе природни и створени услови локације (сунце, ветар, зеленило);
- постављати зграде тако да просторије у којима се највише борави буду оријентисани према југу;
- обликом зграде обезбедити енергетски најефикаснији однос површине и запремине омотача зграде у односу на климатске факторе локације и намену зграде;
- груписати просторије у згради у складу са њиховим температурним захтевима;
- максимизирати употребу природног осветљења;
- у смислу природне вентилације, отвори на згради као што су прозори, врата, канали за вентилацију пројектовати тако да губици топлоте у зимског периода и топлотно оптерећење у летњем периоду буде што мање;
- користити класичне и савремене термоизолационе материјале при изградњи;
- у инсталацијама осветљења у објектима и у инсталацијама јавне и декоративне расвете употребљавати енергетски ефикасна расветна тела;
- код постојећих и нових објеката размотрити могућност уградње аутоматског система за регулацију потрошње свих енергетских уређаја у објекту.

Мере постигнуте ефикасности сертификује се атестом на основу прописаних и остварених вредности термичке заштите објекта и утрошене енергије за грејање и остале потребе зависно од намене.

2.7. Мере заштите од пожара

Заштиту од пожара треба обезбедити коришћењем незапаљивих материјала за градњу, одговарајућом противпожарном хидрантском мрежом, проходношћу терена, односно обезбеђењем приступа свим објектима у случају потребе, у складу са Законом о заштити од пожара (Службени гласник РС бр. 111/09) и Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара (Службени лист СФРЈ бр. 30/91) где год је то могуће с обзиром на специфичност простора.

2.8. Услови за несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом

Приликом уређивања саобраћајних површина и пешачких стаза, применом одговарајућих техничких решења, неопходно је олакшати кретање и оријентацију хендикепираним лицима, као и особама које нису самосталне у кретању (деца, старе особе, болесне особе, и сл.).

У складу са важећим прописима из ове области - Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица (Сл.гласник РС, бр. 18/97), Правилником о техничким стандардима приступачности (Сл. гласник РС, бр. 46/2013) као и Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старијим особама (Сл. гласник РС, бр. 22/2015) - обезбедити услове за несметано кретање особа са посебним потребама у простору .

3.0. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ОБЈЕКТА

УВОДНО РАЗМАТРАЊЕ	Правилима грађења дефинисани су услови и елементи урбанистичке регулације у процесу имплементације урбанистичког плана. Сва правила која су дефинисана у наредним поглављима, дата су као максималне могућности, док се конкретни услови за изградњу дефинишу на основу садејства свих параметара заједно.	
НАМЕНА	Правила организације простора дефинисана су кроз заступљеност и интензитет коришћења простора у оквиру одређене функције. Тако се могу разликовати претежна намена, допунска намена и пратећа намена као функције планиране на неком простору. Претежна намена се дефинише као активност тј. намена која претежно учествује у организацији простора. Ради реализације већег броја интереса претежна намена може имати и допунску намену која, по потреби, може допуњавати претежну намену (уколико су компатибилни садржаји) или је у потпуности заменити. Табела компатибилних намена	
	Претежна намена	Компатибилне намене
	Зелене рекреативне површине	Терцијалне делатности (пословно-комерц., трговинско-услужни садржаји и турист. делатности)
Терцијалне делатности (пословно-комерц., трговинско-услужни садржаји и турист. делатности)	Зелене рекреативне површине	
Овим Изменама и допунама плана уређују се површине претежне намене, односно изградња објеката дозвољене претежне намене као и објекти компатибилних намена. Објекти компатибилних намена својом функцијом не смеју да ремете преовлађујућу намену земљишта на ком се налази.		
ПРАВИЛА ЗА ПАРЦЕЛЕ	На већем броју катастарских парцела може се образовати једна или више грађевинских парцела, на начин и под условима утврђеним у планском документу, на основу пројекта препарцелације. На једној катастарској парцели може се образовати већи број грађевинских парцела, на начин и под условима утврђеним у планском документу, на основу пројекта парцелације. Грађевинска парцела је простор на којем је могућа изградња објекта уколико испуњава услове:	

	<p>-да се налази на простору на којем је планирана изградња; -да има приступ на јавну површину (улица, трг, сквер). Приступна површина се не може користити за паркирање возила. 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 граница 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. Могуће је препарцелацијом формирати колско-пешачку површину као везу са јавном површином, а ради приступа парцели. 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 одређени тип изградње и намену. Парцеле са ширином фронта испод дозвољеног и неправилне форме не могу бити грађевинске парцеле. У посебним случајевима, као нпр. за постављање електроенергетских и телекомуникационих објеката и уређаја, величина парцеле може бити мања од површине прописане планом, под условом да постоји приступ објекту односно уређају ради одржавања. Такође, изузетак од овог правила су већ формиране парцеле ранијим плановима и извршеном (пре)парцелацијом, односно површина парцеле може бити мања од предвиђене само уколико је ранијим поступцима земљиште (пре)парцелисано користећи друге параметре за величину парцеле. Може се вршити препарцелација и парцелација на подручју за које постоји обавезна израда плана нижег реда и пре његовог доношења.</p>
ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ	Планирани објект се може градити искључиво у границама сопствене парцеле и није дозвољена градња објекта и његових делова на више парцела. Изградња објекта на парцели дефинисана је следећим елементима: грађевинским линијама, висином објекта, спратношћу објекта, односом објекта према суседним парцелама, односом објекта према објектима на суседним парцелама, индексом или степеном искоришћености. Све грађевинске линије које одређују положај планираног објекта на парцели дефинишу се тако да не представљају сметњу функционисању објекта на парцели, да омогуће несметано постављање инфраструктурне мреже и да не угрозе функционисање и статичку стабилност објеката 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). Положај грађевинске линије у односу на планирану регулациону линију приказан је на графичком прилогу План саобраћаја, регулације и нивелације. На графичком прилогу План саобраћаја, регулације и нивелације приказане су минималне ширине регулације

	<p>саобраћајница, а уколико има могућности оне могу бити и шире.</p> <p>Грађевинска линија подземних етажа је линија којом се утврђује линија грађења подземних делова објеката. Подземна грађевинска линија може се поклапати са границом парцеле према суседним парцелама, али се мора водити рачуна о конструктивној стабилности и безбедности суседних објеката.</p> <p>Грађевински елементи испод коте тротоара, подрумске етаже и стопе темеља не могу прелазити границу сопствене парцеле.</p> <p>Грађевинска линија приземља је линија приземног дела објекта у односу на дефинисану грађевинску линију објекта.</p> <p>Грађевинске линије дефинишу се у односу на: регулациону линију парцеле, границе суседних бочних парцела, границу суседне унутрашње парцеле. Грађевинска линија објекта према регулационој линији је дефинисана на графичком прилогу План саобраћаја, регулације и нивелације.</p> <p>У односу на грађевинске линије објекта према границама суседних бочних парцела објекти могу бити постављени: у непрекинутом низу, у прекинутом низу, као слободностојећи објекти.</p> <p>Посебним правилима дефинисани су елементи и растојања за сваки тип изградње и намену парцеле.</p> <p>Објекти постављени у непрекинутом низу додирују се својим бочним странама, што значи да растојање између објеката износи 0,0 м.</p> <p>Слободностојећи објекти су објекти чије грађевинске линије не додирују границе било које од суседних парцела. Минимално растојање од суседних бочних парцела и од објеката на суседним парцелама је дефинисано посебним правилима грађења у зависности од положаја у насељу и намене.</p> <p>При изградњи вишеспратница и објеката који се граде у непрекинутом низу, на новом објекту се оставља светларник исте величине и симетричан светларнику постојећег објекта. Услов за одређивање површине светларника је минимално 1,0 м² по етажи објекта, при чему он не може бити мањи од 3м². Најмања висина парапета отвора у светларнику је 1,8 м.</p> <p>На парцели се може градити и више објеката уколико објекти представљају јединствену функционалну целину и заједнички користе парцелу. У случају изградње више објеката на парцели не смеју се прекорачити урбанистички параметри и морају се поштовати сви други услови дефинисани посебним правилима за одређени тип изградње и намену парцеле.</p> <p>У грађевинском подручју, поред стамбених, могу се градити и сви други компатибилни објекти, намене и садржаји, предвиђени планом.</p> <p>У оквиру сваке грађевинске парцеле, а у оквиру дозвољеног процента изграђености парцеле, допуштена је изградња других објеката, као и пратећих и помоћних објеката који су у функцији коришћења главног објекта, чија намена не угрожава главни објекат и објекте на суседним парцелама. Објекти компатибилне намене су: становање, делатности, пословање, трговина, угоститељство, занатство и услуге, комунални и саобраћајни објекти у функцији становања, здравство, дечија заштита, образовање, култура, верски објекти.</p> <p>Висина објекта чија се изградња планира 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.</p> <p>Нулта кота терена је кота испред улаза у објекат.</p> <p>Кота приземља објеката одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то:</p> <p>-кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа</p>
--	---

	<p>од коте нивелете јавног или приступног пута; -кота приземља може бити највише 1,20 м виша од нулте коте; -за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља може бити максимално 0,20 м виша од коте тротоара (денivelација до 1,20 м савладава се унутар објекта). Под поткровљем се подразумева поткровна етажа, са нагибом кровне равни до максималне висине дефинисане Правилима грађења, при чему максимална кота слемена не може бити већа од 4,5м од коте пода поткровља. Под поткровљем се подразумева и повучен спрат, максималне спратне висине 3,8м, чије је минимално повлачење у односу на фасаде 1,5м. Наткривање повученог спрата решава се као раван кров или плитак коси кров, максималног нагиба до 10°, без корисне површине. Код повученог спрата дозвољено је наткривање отворене терасе транспарентном надстрешницом, која у складу са укупном архитектуром објекта не прелази задату висину. 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); 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. Дозвољена је фазна изградња.</p>
ПРИСТУП ОБЈЕКТУ	<p>Парцела на којој се налази објект мора имати приступ на постојећу или планирану јавну површину. Приступна површина се не може користити за паркирање возила. Могуће је препарцелацијом формирати колско-пешачку површину као везу са јавном површином, а ради приступа парцели. Најмања ширина приступног пролаза-пута је 2,5м, ако исти није дефинисан Планом саобраћаја, регулације и нивелације. Код великих објеката није дозвољен приступ објекту спољним, отвореним степеницама (уколико нису предвиђене противпожарним елаборатом и служе за евакуацију).</p>
ПАРКИРАЊЕ	<p>Паркирање возила се мора регулисати у оквиру парцеле. Потребно је обезбедити једно паркинг место или гаражно место по једној стамбеној јединици. Неопходан паркинг, односно гаражни простор, мора се обезбедити истовремено са изградњом објекта. Могућа је изградња подземно-надземних гаража у више нивоа. Капацитет паркинг места за комерцијалне делатности за новоизграђене објекте је: за трговину.....1 паркинг место на 50м² продајног простора за админ.-пословне објекте...1 паркинг место на 60м² површине за угоститељске објекте.....1 паркинг место на 2 стола са 4 столице за хотеле.....1 паркинг место на 2-10 кревета зависно од категорије за шопинг младе, хипермаркете.....1 паркинг место на 50м² продајног простора. Минимално стандардно место за управно паркирање путничких возила је 4,8х2,3м, али се предлаже формирање већих паркинг места (5,0х2,5м), имајући у виду димензије савремених аутомобила. Паркинг место у оквиру површина јавне намене је димензија 5,0х2,5м. Дозвољено је коришћење савремених техничка решења паркирања: зависног система паркирања као и коришћење ауто-лифтова приликом пројектовања гаража.</p>
ОБЛИКОВАЊЕ ФАСАДЕ	<p>У пројектној документацији мора бити дефинисана боја фасаде објекта која не може бити флуоресцентна, шарена и сл.</p>

ОГРАЂИВАЊЕ ПАРЦЕЛА	Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40м. Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90м од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40м која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни градски орган. Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,40м, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Врата и капије на уличној оградни не могу се отворати ван регулационе линије.
ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ	Под зеленим површинама се подразумевају незастрте површине, површине под засадима или природно насталом вегетацијом. Површине предвиђене за паркирање могу бити озелењене, али се не рачунају у минимални проценат зелених површина приликом обрачунавања биланса на предметној локацији.
КРЕТАЊЕ ХЕНДИКЕПИРАНИХ И ДРУГИХ ЛИЦА СА ПОСЕБНИМ ПОТРЕБАМА	Приступи објектима у којима се пружају и друге врсте услуга (трговине, сервиси и сл.) морају бити обезбеђени у складу са важећим прописима за кретање хендикепираних и лица са посебним потребама.

3.1. Посебна правила грађења

3.1.1. ТИПИЧНА НАСЕЉСКА ЦЕЛИНА 2 (ТНЦ2)

УЖА ЗОНА ГЛАВНОГ ЦЕНТРА НАСЕЉА

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	Пожељно је да приземља објеката буду намењена за јавни, комерцијални или услужни садржај. Приликом дефинисања услова за изградњу планираних објеката водити посебно рачуна о томе да допунски и пратећи садржаји не ометају основне функције.
НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА	У ужој зони главног центра насеља су планирани следећи садржаји: -вишепородично становање великих густина у ужој зони главног центра насеља, пословно становање, рентално становање, апартманско становање, са допунским комерцијалним садржајима и са пратећим садржајима у функцији туризма, угоститељства и комерцијалним делатностима; -терцијалне делатности у ужој зони главног центра насеља: услужно-трговинске делатности (робне куће, тржни центри, занатски центри, мегамаркети, супермаркети), пословно-комерцијалне делатности (банке, административни центри локалне управе, пословни објекти државних органа, осигуравајући заводи, пословни објекти за рентирање), туристичке активности (хотели, мотели, спортско-рекреативни центри и комплекси, ресторани и други угоститељски објекти). Такође, на простору ТНЦ2 су планирани хотелско-туристички смештајни

	<p>комплекси у оквиру уже зоне заштите бањско-лечилишне зоне уз бањски парк, а у оквиру које нису могући садржаји карактеристични за класичан вид становања већ су искључиво планирани такви садржаји који су усклађени са основним бањским садржајима.</p>
УСЛОВИ ЗАШТИТЕ	<p>Према условима заштите бањско-лечилишних капацитета у ТНЦ2 постоји појас уже и шире бањско-лечилишне зоне.</p> <p>У појасу уже заштите бањско-лечилишне зоне могу се лоцирати туристичко-гоститељски, спортски, здравствени и други услужни објекти који су пратећи уз основне бањске, са којима се допуњују, без међусобног ометања функције и заштите.</p> <p>У појасу шире заштите бањско-лечилишне зоне могу се лоцирати становање и пратеће намене, али се врши контрола усклађености са бањско-лечилишним и заштитним потребама.</p> <p>Предметни обухват налази се на граници између ужег и ширег појаса заштите бањско-лечилишне зоне, односно делом припада ужем а делом широј зони заштите, према граф. прилогу бр. 5 – План намене површина.</p>

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

ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	<p>Минимална површина парцеле...600м²</p> <p>Минимална ширина парцеле...12м</p>
ПРИСТУПИ ПАРЦЕЛАМА	<p>Све грађевинске парцеле морају имати директан приступ на јавну површину.</p> <p>Приступни пут треба да је минималне ширине 3,5м.</p> <p>Ширину приступног пута додатно одредити у зависности од начина паркирања (броја паркинг места, типа и величине гараже и сл.) као и од услова и техничких захтева противпожарне заштите (заштита високих објеката од пожара, заштита гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија).</p>
УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА	<p>Индекс/степен искоришћености:</p> <ul style="list-style-type: none"> -максималан индекс/степен искоришћености на нивоу блока или целине 50% -максималан индекс/степен искоришћености на парцели.....60% <p>Висинска регулација:</p> <ul style="list-style-type: none"> -максимална спратност објекта П+8

	<p>-максимална висина објекта: до коте венца.....28м</p> <hr/> <p>Хоризонтална регулација:</p> <p>Грађевинска линија је приказана на графичком прилогу бр. 4 „План саобраћаја, регулације и нивелације”.</p> <p>Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта од бочне границе суседне грађевинске парцеле....6,0м</p> <p>-за изграђене објекте важи постојеће растојање</p> <p>Најмање дозвољено растојање основног габарита објекта од бочних суседних објеката.....12,0м</p> <p>-за изграђене објекте важи постојеће растојање</p> <p>Минимално растојање два објекта на парцели.....8,0м</p> <p>Минимално растојање објекта од задње границе парцеле.....8,0м</p> <p>Минимално растојање објекта од наспрамног објекта....1х, а не мање од 10,0м</p> <p>Одступање од грађевинске линије (према графичком прилогу бр.4 – План саобраћаја, регулације и нивелације) дозвољено је у случају изградње спортско-рекреативних површина (спортски терени на отвореном, и сл.) и то максимално на половину дефинисаног удаљења грађевинске од регулационе линије.</p> <hr/> <p>Кровови и поткровља:</p> <p>Код објеката мањих габарита и веће спратности (пословни објекти-куле, административне зграде и сл.) препоручују се коси кровови, нагиба кровних равни до највише 40°. Уколико су објекти великих габарита и мале спратности (мегамаркети, супермаркети, тржни центри и сл.), препоручују се равни или коси кровови који су минималног нагиба 6°.</p> <p>На последњој етажи објекта оставља се могућност планирања забавних, рекреативних, рехабилитационих и велнес садржаја (базен), ресторан и сл.</p>
<p>АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ</p>	<p>Архитектонска решења урадити да се естетски и функционално објекат уклапа у окружење, односно да се не нарушава изглед амбијенталне целине. У циљу енергетски ефикасније градње потребно је максимално користити нова техничка и технолошка решења.</p>

ОДВОДЊАВАЊЕ	Одводњавање атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседних парцела.
УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА	Минимални проценат зелених површина на парцели.....20%

3.2. Правила грађења за парковски комплекс

На деловима блокова где су планиране парковске површине са допунским садржајима, предвиђена је изградња објеката тј. допунских садржаја парка. Допунски садржаји подразумевају: објекте јавних функција, објекте здравственог туризма, управе, објекте здравствене и социјалне заштите (дечије установе, установе за старе, установе за специјализоване потребе и сл), образовања и науке (школе, специјализовани центри, истраживачке установе и сл.), културе и уметности (музеји, библиотеке галерије, и сл.), ботаничке баште и сл.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ ДОПУНСКИХ САДРЖАЈА У ПАРКОВСКОМ КОМПЛЕКСУ (НА ПЛАНИРАНОЈ ПАРКОВСКОЈ ПОВРШИНИ)

ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	<p>Минимална површина парцеле.....600м² Минимална ширина парцеле.....25м</p> <p>Препорука је да се не врши парцелација овог простора, ради јединственог уређења парковске површине, осим уколико намена планираног објекта то не захтева (услов контролисаног приступа – ограђивања парцеле). У случају да се простор приказан као парковска површина са допунским садржајима не парцелише, потребно је задржати 50% парковске површине.</p>
ПРИСТУПИ ПАРЦЕЛАМА	<p>Све грађевинске парцеле морају имати директан приступ на јавну површину.</p> <p>Приступни пут треба да је минималне ширине 3,5м.</p> <p>Ширину приступног пута додатно одредити у зависности од начина паркирања (броја паркинг места, типа и величине гараже и сл.) као и од услова и техничких захтева противпожарне заштите (заштита високих објеката од пожара, заштита гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија).</p>
УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА	<p>Индекс/степен искоришћености:</p> <p>-максималан индекс/степен искоришћености на парцели или површини парка са допунским садржајима.... 50%</p>

	<p>Висинска регулација:</p> <ul style="list-style-type: none"> -максимална спратност објекта П+2+Пк (приземље, 2 спрата, поткровље) -максимална висина објекта: <ul style="list-style-type: none"> - до коте слемена....15м - до коте венца.....12м <p>Спратност помоћног објекта П (приземље):</p> <ul style="list-style-type: none"> - максимална висина помоћног објекта <ul style="list-style-type: none"> - до коте слемена...5,0м - до коте венца.....4,0м <p>Хоризонтална регулација:</p> <p>Грађевинска линија је приказана на графичком прилогу бр. 4 „План саобраћаја, регулације и нивелације”.</p> <p>Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта од бочне границе суседне грађевинске парцеле....6,0м</p> <p>-за изграђене објекте важи постојеће растојање</p> <p>Најмање дозвољено растојање основног габарита објекта од бочних суседних објеката.....12,0м</p> <p>-за изграђене објекте важи постојеће растојање</p> <p>Минимално растојање два објекта на парцели.....8,0м</p> <p>Одступање од грађевинске линије (према графичком прилогу бр.4 – План саобраћаја, регулације и нивелације) дозвољено је у случају изградње спортско-рекреативних површина (спортски терени на отвореном, и сл.) и то максимално на половину дефинисаног удаљења грађевинске од регулационе линије.</p> <p>Кровови и поткровља:</p> <p>Препоручују се коси кровови, нагиба кровних равни до највише 40°.</p> <p>Поткровља могу имати надзидак висок највише 1,6м (рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине). Изградња мансардних кровова и више поткровних етажа није дозвољена.</p>
--	--

ОДВОДЊАВАЊЕ	Одводњавање атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседних парцела.
УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА	Минимални проценат зелених површина на парцели.....20%
ОГРАЂИВАЊЕ ПАРЦЕЛЕ	Препоручује се да се парцеле и предметни простор не ограђују, осим уколико постоји услов контролисаног приступа објекту.
ПАРКИРАЊЕ	Обезбедити паркинг места у оквиру парцеле (уколико се врши парцелација).

3.3. Правила грађења за објекте друштвеног стандарда

Решења која су прописана плановима вишег реда препоручују санацију и модернизацију постојећих објеката културе, као и унапређење туристичких и културних манифестација. Реконструкција и доградња постојећег дома културе вршиће се по нормативу 21 м²/ст. У циљу подизања нивоа у области културе и равномерне расподеле дешавања и објеката, планирати изградњу специјализованих институција културе, према следећим нормативима:

- а) за библиотеке: 30-35 м²/1000 ст;
- б) за позоришта: 5 седишта/1000 ст;
- в) за биоскопе: 20-25 седишта/1000 ст.

Потребна површина објекта, одређује се према нормативу: за позоришта 8 м² а за биоскопе 4 м² по седишту.

Дозвољена је доградња и реконструкција објекта Дома културе до максималних капацитета за планирани тип изградње, спратности П+2. Доградњу је могуће вршити хоризонтално, са степеном заузетости 50% на парцели, тако да се остави могућност спајања са планираним хотелским комплексом.

Архитектонско решење урадити да се естетски и функционално објекат уклапа у окружење. У циљу енергетски ефикасније градње потребно је максимално користити нова техничка и технолошка решења.

3.4. Правила грађења за постојеће објекте

На к.п. 550/1 налазе се објекти Дома културе и стамбено – пословни објекат, спратности П+3 (станови и апартмани – рентално становање - са поштом и рестораном у приземљу).

На постојећим објектима могуће је извршити следеће интервенције:

- дозвољена је њихова доградња и реконструкција до максималних капацитета за планирани тип изградње;

- реконструкција фасаде објекта у циљу побољшања термо и звучне изолације;
- доградња вертикалних комуникација (степениште, лифт);
- претварање помоћног простора (таван, вешернице, оставе и сл.) у стамбени простор;
- претварање помоћног простора (таван, вешернице, оставе и сл.) у пословни простор;
- санацију дотрајалих конструктивних делова објекта;
- санацију и реконструкцију инсталација;
- претварање помоћног простора (таван, вешернице, оставе и сл.) у стамбени простор под условом да се за исти обезбеди паркирање у оквиру парцеле;
- поделу функционалних делова објекта;
- спајање функционалних делова објекта.

За новоформиран корисни простор обезбедити паркинг простор према правилима из овог плана и у случају адаптације и при реконструкцији или доградњи крова.

4.0. Имплементација плана

Наведене измене и допуне плана генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача односе се само на подручје које је предмет Измена и допуна плана генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача, као и Правила уређења и грађења дефинисана овим планом. Изван обухвата ових Измена и допуна примењује се важећи ПГР за насељено место Бања Ковиљача.

Правила уређења и правила грађења у овом Плану представљају оквир за утврђивање услова изградње нових и реконструкцију постојећих објеката, односно представљају оквир за издавање докумената (Локацијских услова и Грађевинске дозволе) за захтеве у простору који су дефинисани овим Планом.

Овим изменама и допунама ПГР-е за насељено место Бања Ковиљача ставља се ван снаге План детаљне регулације Бања центар 2 – Бања Ковиљача („Сл.лист града Лозница“ бр. 03/07), као и ПДР „комплекс спорта, туризма и рекреације“ у Бањи Ковиљачи („Сл.лист града Лозница“ бр. 08/15) у делу од пружног прелаза до обилазнице (северни део улице Планирана 1).

4.1. Локације за које је обавезна израда урбанистичког пројекта

Израда урбанистичког пројекта је обавезна за простор на ком је овим Планом предвиђена парковска површина са допунским терцијалним делатностима а којим ће се утврдити површине јавне намене.

5.0. Прелазне и завршне одредбе

Овај План измена и допуна важи само за простор у предметном обухвату, док изван њега важи постојећи ПГР за насељено место Бања Ковиљача.

Измене и допуне Плана генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача биће израђене у аналогном и дигиталном облику, где ће се после потписивања и овере чувати у Скупштини града, Одељењу за планирање и изградњу и у ЈП „Лозница развој“ у Лозници.

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