

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД ЛОЗНИЦА



**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО
БАЊА КОВИЉАЧА**

- РАНИ ЈАВНИ УВИД -



ИНФОПЛАН

Одговорни урбаниста:
Марија Пауновић
Милојевић
дипл. инж. арх.

Директор:
Марина Агатуновић
дипл. екон.

„ИНФОПЛАН“ ДОО, АРАНЂЕЛОВАЦ
Ратних војних инвалида 4, 34300 Аранђеловац,
телефон/факс 034/720-081 / 720-082,
е-mail : urbanizam@infoplan.rs



12084

**ISO 9001:2008
SRPS ISO
9001:2008**

ПРЕДМЕТ:	ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО БАЊА КОВИЉАЧА
НАРУЧИЛАЦ:	ГРАД ЛОЗНИЦА
ОБРАЂИВАЧ:	<p>ДРУШТВО СА ОГРАНИЧЕНОМ ОДГОВОРНОШЋУ ЗА ПЛАНИРАЊЕ, ПРОЈЕКТОВАЊЕ, АУТОМАТСКУ ОБРАДУ ПОДАТАКА И ИНЖЕЊЕРИНГ “ИНФОПЛАН” Д.О.О. АРАНЂЕЛОВАЦ 34300 Аранђеловац, Ратних војних инвалида 4</p> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> • РУКОВОДИЛАЦ РАДНОГ ТИМА: МАРИЈА ПАУНОВИЋ МИЛОЈЕВИЋ, дипл.инж.арх. <hr/> <ul style="list-style-type: none"> • РАДНИ ТИМ: Јадранка Каралић, дипл.инж.арх. Наташа Миливојевић, дипл.инж.грађ. Тијана Лукић, дипл.простор.планер; маст инж. зашт.жив.сред. Драгана Стојиловић, дипл.инж.арх. Саша Цветковић, инж.грађ. Марија Орлић Пољаковић, дипл.пр.планер Слађана Гајић, дипл.инж.геод. Никола Мијатовић, дипл.инж.геод. Мира Продановић, арх.техничар Наташа Цветковић, инж.грађ. <hr/> <ul style="list-style-type: none"> • ДИРЕКТОР Марина Агатуновић дипл. екон. _____

САДРЖАЈ

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Решење о регистрацији предузећа
2. Решење о постављању одговорног урбанисте
3. Изјава одговорног урбанисте
4. Копија лиценце одговорног урбанисте

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. Обухват плана и подлоге за израду плана	8
2. Обавезе, услови и смернице из планских докумената вишег реда.....	9
2.1. Извод из Просторног плана града Лознице	9
3. Постојеће стање	11
3.1. Основна ограничења и проблеми	12
4. Општи циљеви израде Плана.....	13
5. Претежна намена простора и друга планска опредељења	14
6. Закључак.....	16

ГРАФИЧКИ ДЕО

1. Катастарско-топографски план са границом Плана	Р 1:5 000
2. .	
2.1. Извод из Просторног плана града Лознице – Реферална карта број 1 – Намена простора.....	Р 1:50 000
2.2. Извод из Просторног плана града Лознице – Реферална карта број 2 – Мрежа насеља и инфраструктурни системи	Р 1:50 000
2.3. Извод из Просторног плана града Лознице – Реферална карта број 3 – Заштита и туризам	Р 1:50 000
2.4. Извод из Просторног плана града Лознице – Реферална карта број 4 – Спровођење плана	Р 1:50 000
3. Постојећа намена површина.....	Р 1:5 000
4. Планирана намена површина.....	Р 1:5 000

ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Решење о регистрацији предузећа
2. Решење о постављању одговорног урбанисте
3. Изјава одговорног урбанисте
4. Копија лиценце одговорног урбанисте

На основу члана 36. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 123/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др.закон, 9/20 и 52/21) "ИНФОПЛАН" д.о.о. - Аранђеловац издаје:

Р Е Ш Е Њ Е

О одређивању Руководиоца радног тима – Одговорног урбанисте
за израду:

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО БАЊА КОВИЉАЧА

одређујем:

**Марија Пауновић Милојевић, дипл. инж. арх.
број лиценце: 200 0857 05**

Директор:
Марина Агатуновић
дипл.екон.

На основу члана 38. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 123/14, 83/18, 31/19, 9/2020 и 52/21), одговорни урбаниста даје:

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

Одговорни УРБАНИСТА Плана генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача,

Марија Пауновић Милојевић дипл.инж.арх.

ИЗЈАВЉУЈЕМ

да је Елаборат за рани јавни увид урађен у складу са Законом и прописима донетим на основу Закона;

Одговорни урбаниста:	Марија Пауновић Милојевић, дипл.инж.арх.
Број лиценце:	200 0857 05
Печат:	Потпис:

Место и датум: Аранђеловац, октобар 2021. године

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

На основу Члана 45а. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 123/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др.закон, 9/20 и 52/21) оглашава се:

РАНИ ЈАВНИ УВИД ЗА ИЗРАДУ

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО БАЊА КОВИЉАЧА

План генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача, ради се на основу Одлуке о изради Плана генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача, коју је донела Скупштина града Лознице на седници одржаној 25.03.2021. године (бр. одлуке 06-5/21-9-2/1).

За предметно подручје је донет План генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача („Службени лист града Лознице”, број 4/11), затим Измене и допуне плана генералне а насељено место Бања Ковиљача – извориште „Зеленица“ („Службени лист града Лознице”, број 14/17) и Измене и допуне плана генералне а насељено место Бања Ковиљача („Службени лист града Лознице”, 4/19) . Међутим, потребно је израдити нови План генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача ради усклађивања са Законом о озакоњењу објеката („Службени гласник РС”, број 96/15, 83/18 и 81/20 - одлука УС) и важећим законима и правилницима у делу просторног и урбанистичког планирања, на ажурним катастарско-топографским подлогама, са ажурним плановима и условима заштите простора, узимајући у обзир новонастале потребе у простору и иницијативе грађана у погледу планираних намена и услова за изградњу.

Правни основ за израду Плана генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача је Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС” бр.72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС и 50/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/19, 37/19 - др.закон, 9/20 и 52/21).

У складу са Законом припрема се и израђује прва фаза Плана генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача организацијом Раног јавног увида. Поступак Раног јавног увида има за циљ упознавања јавности, друштвених и привредних чинилаца са општим циљевима и сврхом израде Плана.

1. ОБУХВАТ ПЛАНА И ПОДЛОГЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

На основу Одлуке о изради Плана генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача границу Плана чини цела катастарска општина Бања Ковиљача, укупне површине око 1918 ха. КО Бања Ковиљача обухвата насеља Бања Ковиљача и Горња Ковиљача.

Коначна граница Измена и допуна Плана ће се утврдити приликом израде и верификације нацрта Плана.

За израду Материјала за Рани јавни увид Плана генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача коришћени су дигитални катастарски планови за К.О. Бања Ковиљача добијени од СКН Лозница.

Подлога је геореференцирана у зони 6.

2. ОБАВЕЗЕ, УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА

Плански основ за израду Плана генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача је:

Просторни план града Лознице („Службени лист града Лознице”, број 7/11).

2.1. ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ГРАДА ЛОЗНИЦЕ („Службени лист града Лознице”, број 7/21)

На територији града Лозница постоје термоминералне појаве, које су уређене као бањска подручја са дугом традицијом. Веома позната у Србији, регионалног карактера је Бања Ковиљача. Бања Ковиљача налази се шест километара јужно од Лознице и већ дуже од сто година се користи као лечилиште. У бањи постоји неколико термоминералних извора, чија је температура воде до 30°C. Термоминералне воде су хидрокарбонатно, хлоридно-натријумско, калцијумско и магнезијумског типа.

Бања Ковиљача припада групи насеља специфичних природних и културних добара. Специфичност ових насеља је у једној или више развојно планираних функција, односно потенцијалних капацитета за развој специфичне понуде. Та специфичност се огледа превасходно у туристичким капацитетима и понудама, планираним привредним капацитетима, инфраструктурним објектима и природним посебностима.

• НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА У ГРАНИЦАМА ПЛАНА

Компактно грађевинско подручје претежно урбаног типа обухвата Лозницу, већи део Бање Ковиљаче и делове Липничког Шора, Лешнице, Новог Села и Драгинца.

Индивидуална стамбена намена, али са већом густином изграђености и са појединачним блоковима и објектима вишепородичног становања је заступљена у ободним насељима градског центра, делимично у Бањи Ковиљачи и Лешници.

Водно земљиште

Хидрографска мрежа на територији града Лозница припада сливу реке Дрине. На потезу од Бање Ковиљаче до Новог Села, алувијон Дрине је веома широк, местимице достиже и до 400 m. Речно корито је усечено у алувијалне седименте, а дубина варира од 3 до 7 m. Потоци који пролазе кроз Б. Ковиљачу и уливају се у Дрину су: Симића поток, Цигански поток, Дубоки поток.

Висок ниво подземних вода може се појавити поред насипа у делу Бање Ковиљаче и делу Лознице, као последица високог нивоа воде у кориту водотока, и као последица педолошког и хидрогеолошког склопа појединих делова, као што су Обрежански и Липнички лугови. На овим територијама је извршено дренарање тла постављањем дренажне мреже.

• ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА И ПРОБЛЕМИ

Геолошки склоп терена и структура порозности стенских маса указује на појаву подземних вода у виду издана разбијеног и збијеног типа. Овакви издани се појављују у Бањи Ковиљачи, и знатно мањи у селима Доња Бадања, Коренита и Текериш.

• 3.1. ОПШТИ И ПОСЕБНИ ЦИЉЕВИ ПРОСТОРНОГ РАЗВОЈА

Као **општи циљеви** просторног развоја града Лозница одређују се:

- 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.);

- у погледу заштите животне средине, концепција просторног развоја се базира на заштити водоизворишта у Горњој Ковиљачи и Бањи Ковиљачи, смањењу загађености ваздуха у граду и третману отпадних вода, првенствено из Бање Ковиљаче и Лознице;
- планска препорука је организовање средње школе у Бањи Ковиљачи са смеровима везаним за здравствено-бањски туризам.

• 5. ПРОСТОРНИ РАЗВОЈ И ДИСТРИБУЦИЈА ТУРИЗМА

Основ будућег развоја туризма односи се на:

1. 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:

- А) Туристичке зоне првог ранга
 - Бања Ковиљача - примарни туристички центар са диверзификованом туристичком понудом;
- В) Туристичких „потеза“ – (линијске туристичке зоне) дуж правца Шабац-Лозница-Бања Ковиљача
 - у циљу подршке транзитном туризму; и
 - мањи комплекси дуж приобаља реке Дрине.

• 6.2.1. ВОДОСНАБДЕВАЊЕ

○ Постојеће стање

Становништво Лознице се снабдева водом за пиће са изворишта „Зеленица“ које се налази у Бањи Ковиљачи, односно узводно од Бање у простору између железничке пруге Лозница-Зворник и реке Дрине.

Након радова на проширењу изворишта „Зеленица“ током 2014. године израдом новог водозахватног објекта, бунара Б-9, увећане су експлоатационе могућности тог изворишта и дошло је до промене струјне слике на њему, што за последицу има потребу за изменама граница зона санитарне заштите.

• 6.2.2. ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА

Организовано одвођење отпадних вода се врши у Лозници, Бањи Ковиљачи и у Драгинцу. Тренутно је само 55% становништва прикључено на канализациону мрежу, која је углавном развијена у урбаним деловима Лознице и Бање Ковиљаче са укупном дужином од око 94km, као и у Драгинцу. Канализациона мрежа у Лозници и Бањи Ковиљачи функционише по комбинованом принципу за санитарне и атмосферске отпадне воде, са ниским степеном инфилтрације.

Пројектовањем и изградњом новог централног постројења за прераду отпадних вода (ППОВ) у Лозници, на десној обали Дрине, низводно од града, на катастарској парцели број 14142/2 КО Лозница, површине 6,46 ha, град ће добити објекат који ће опслуживати Лозницу и Бању Ковиљачу.

Предвиђено је проширење канализационе мреже у првој фази за 12 km, а у другој фази за 40 km са 9 пумпних станица, реконструкција пумпних станица Лозница и Бања Ковиљача, реконструкција и рехабилитација постојећих цевовода у Лозници, Бањи Ковиљачи и Лозничком пољу као и оштећених, проблематичних деоница канализационе мреже.

• **6.3.2. ГАСИФИКАЦИЈА**

Генералним плановима гасификације је дефинисана дистрибутивна гасоводна мрежа за дистрибуцију гаса до потрошача града и Бање Ковиљаче. Предвиђен је повезивање на ГМРС „Лук“ и ГМРС „Вискоза“ са капацитетом од 6 000 m³/h гаса, као извора.

• **7.1. ЗАШТИТА И УНАПРЕЂЕЊЕ КВАЛИТЕТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ**

- а. Елиминисање потенцијалних извора загађивања подземних вода из уже зоне изворишта водоснабдевања „Зеленица“ и „Горње поље“.

Успоставити потпуну контролу над активностима у ужој зони изворишта водоснабдевања „Зеленица“ на локацији Бања Ковиљача (узводно од бање између железничке пруге Лозница-Зворник и реке Дрине) и „Горње поље“ на локацији Горња Ковиљача које се налази узводно од Зеленице у алувијалној равни. Министарство здравља донело је Решење о одређивању зона санитарне заштите изворишта „Зеленица“ на територији града Лозница. Неопходно је придржавати се свих мера заштите дефинисаних у измењеном и допуњеном Елаборату о зонама санитарне заштите изворишта „Зеленица“ и „Горње поље“ ЈП „Водовод и канализација“ (мај 2014. године, Рударско-геолошки факултет) и у складу са законском регулативом и подзаконским актима.

3. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Бања Ковиљача је градско насеље града Лознице у Мачванском округу на десној обали реке Дрине. Од Лознице је удаљена око 6 km. Налази се у западној Србији на надморској висини од 128 m, у подножју шумовитог Гучева (779 m), у региону који се назива Подриње по реци Дрини која кроз њега протиче. Природа овог региона је богата и разноврсна.

Гучево, је шумовита планина која је наткрила Бању Ковиљачу с јужне стране. Гучево се пружа правцем северозапад-југоисток и од Ковиљаче до планине Борања достиже дужину од 15 километара. Највиши врх Гучева назива се Црни Врх и његова надморска висина је 779 метара.

Према попису из 2011. године Бања Ковиљача је имала 5151 становника.

Бања Ковиљача је богата изворима сумпоровите воде, лековитим блатом, одликује се повољним климатским условима, као и бројним културно – историјски споменицима.

У циљу заштите од поплава изведени су радови на токовима Царинског потока, Симића потока и реке Дрине.

Кроз планско подручје Плана генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача пролазе следећи државни коридори:

- државни пут I Б реда број 26, Београд - Обреновац - Шабац - Лозница - државна граница са Босном и Херцеговином (гранични прелаз Мали Зворник), деонице 02618 и 02619 од 126+272 km до km 135+934
- државни пут II Б реда број 331, Бања Ковиљача - Гучево – Зајача од km 0+000 до km 22+337.
- регионална пруга Рума - Шабац – Распутница Доња Борина државна граница-(Зворник Нови)

Гранични прелаз ка Босни и Херцеговини удаљен је 5 km.



Слика 1. Позиција насељеног места Бања Ковиљача у Републици Србији

○ **Начин коришћења земљишта у границама Плана**

Површине за јавне намене и објекте чине саобраћајни објекти и површине, комунална инфраструктура, објекти: образовања (вртић, предшколска установа, основна школа), здравства (здравствена станица), социјалне заштите, споменици културе, зелене површине (шуме, парк шуме, заштитно зеленило), спорт и рекреација.

Остало грађевинско земљиште заузима преостале површине намењене претежно становању, привреди, комерцијалним делатностима, туризму, спорту и рекреацији, услугама и угоститељству.

Остало земљиште (ван грађевинско подручје) представља водно земљиште, шумско и и пољопривредно земљиште.

3.1. ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА И ПРОБЛЕМИ

Ограничења и проблеми у развоју насеља произилазе из природних и створених услова.

На простору Бање Ковиљаче физичка природна ограничења су диктирана конфигурацијом терена и реком Дрином. Сама морфологија терена подразумева и одређана инжењерско геолошка ограничења за изградњу на стрмим падинама Гучева и у алувијону Дрине. Појава клизишта као последица састава земљишта и морфолошких карактеристика је појачана антропогеним деловањем у простору као што су изградња на неповољним теренима без предузимања мера заштите и обезбеђења. Наведеним ограничењима треба додати и високи сеизмички ризик овог подручја.

Специфична природна ограничења Бање Ковиљаче су хидролошке карактеристике које су истовремено и изразити потенцијали развоја саме Бање али и града Лознице. Геотермално минерална вода и водоизвориште „Зеленица“, због мера и режима заштите представљају одређену врсту ограничења. Хидролошки капацитет мањих водотокова није значајан у смислу опасности од поплава. Поплавни талас реке Дрине из 2014. године није угрозио значајне површине и објекте, али су биле поплавлјене површине испод коте железничке пруге, што значи и водоизвориште „Зеленица“.

Већи степен ограничења али и проблема чине створени услови у простору, од саобраћаја и инфраструктурних система, изграђених објеката у зонама заштите или на неусловним теренима до захтева инвестиционих улагача који могу неповратно да угрозе и природне и локалне вредности Бање.

У самом насељеном и урбаним делу Бање, одређени недостатак и проблем представља улична матрица која је непотпуно развијена у смислу значајног броја слепих улица, улица недовољне ширине, без тротоара и без дрвореда. Велика заинтересованост за изградњу у централној зони, односно непосредно уз Парк, резултирало је превеликој густини изграђености, мало зелених површина на парцелама и архитектонском облику који није адекватан (постили, амбијенту, волумену, обради...).

Одређена ограничења представљају и објекти и површине у окружењу Бање Ковиљаче у првом реду из суседне Лознице (фабрика „Вискоза“, радна зона, неуређене површине...), који представљају амбијенталне и еколошке проблеме.

Сви наведени проблеми и ограничења се могу закључно подвести под неколико основних оцена:

- постоје релативно повољни природни услови за будући развој,
- постојеће саобраћајне везе са центрима у окружењу су неповољне (један путни правац), и секундарна саобраћајна мрежа је недовољно изграђена,
- постоје проблеми и претње у очувању и заштити животне средине и природе постојећом и планираном урбанизацијом подручја,
- постоје значајни конфликти у погледу постојећих инфраструктурних коридора и постојеће и планиране изграђености,
- недовољно искоришћени потенцијали Гучева и приобаља Дрине.
- недовољна заштита пољопривредног, шумског и водног земљишта.

4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Основни циљ израде Плана генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача израда интегралног планског документа који ће обухватити основни план и две измене и допуне основног плана, уз приспитување планских решења и усклађивање са законском регулативом.

Израдом Плана омогућава се реалнији приступ у планирању изградње објеката и бољу искоришћеност простора у складу са насталим променама и потребама у простору. Посебно је потребно преиспитати донету пласку документацију као и иницијативе грађана како би се омогућили повољнији услови за изградњу.

Посебни циљеви израде плана су:

- усклађивање планираних намена у простору са ажурним катастарско-топографским подлогама;
- усклађивање планских решења са ажурним плановима и условима заштите простора;
- усклађивање са новонасталим променама у простору;
- преиспитивање намене површина одређених блокова или делова блокова;

- стварање квалитетнијих саобраћајних веза и усклађивање постојећих површина, објеката и инфраструктуре са новопланираним површинама, објектима и инфраструктуром;
- реконструкција и рехабилитација постојеће инфраструктуре;
- преиспитивање и дефинисање правила уређења и правила грађења.

5. ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПРОСТОРА И ДРУГА ПЛАНСКА ОПРЕДЕЉЕЊА

Предмет израде Плана генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача је корекција уочених недостатака и преиспитивање у деловима намене простора и пропозицијама плана.

Нацртом овог плана, основни ПГР и измене и допуне се узимају као полазна основа. И сва друга планска документација мора бити разматрана са преиспитивањем планских решења. Нацртом плана потребно је остварити континуитет урбанистичког планирања у свим реално остваривим планским решењима.

На графичком прилогу број 4 „Планирана намена површина“, Р 1:5 000, овог Елабората за рани јавни увид, приказана је претежна намена површина основног плана са интегрисаним изменама и допунама основног плана уз поједине предложене корекције.

Основне намене у грађевинском подручју су становање у неколико врста и међусобних комбинација (породично, викенд вишепородично са тузризмом...), комерцијални садржаји, производне делатности, услуге, туризам, спорт и рекреација, друштвени стандард, зеленило и др. Ван грађевинског подручја су водно, шумско и пољопривредно земљиште.

Табела бр. 1. Површине основне намене земљишта у ња:

Насеља	постојеће грађ. зем.	укупно грађевинско	водно земљиште	шумско земљиште	пољопривредно земљ.	укупно
Бања Ковиљача	268,00	640,00	98,00	527,00	60,76	1325,76
Горња Ковиљача	30,00	150,00	40,00	373,00	28,90	591,90
Укупно план	298,0	790,00	138,00	900,00	89,66	1916,66

Карактеристика грађевинског подручја је да је компактно, збијено у делу Бање, док се повећањем надморске висине и удаљењем од Бање, грађевинско земљиште разређује дуж путних праваца, да би на падинама Гучева прешло у разбијени тип, а у Горњој Ковиљачи у полу-разбијени тип насеља.

Према демографским прогнозама из Просторног плана, Бања Ковиљача има негативан тренд. Старосна структура говори о малом уделу младог становништва и малом броју деце. Просечна старост становништва је 44,7 година. Демографски подаци су један од показатеља и смерница у развоју и планирању стамбених намена и јавних функција.

Табела бр. 2: Упоредни преглед броја становника са прогнозом за 2035.г.

Назив насеља	Број становника									
	пописна година							прогноза		
	1953	1961	1971	1981	1991	2002	2011	2020	2025	2035
Лозница (укупно)	59796	70534	78228	84180	86875	86413	79327	84140	86814	89488
Бања Ковиљача*	2960	4023	5199	5478	5516	6340	5151	4812	4624	4435

Табела бр. 3-а. Пројекције старосне структуре становништва

Насеље	годи-на	Укупн о	Старост									
			0– 4	5– 9	10– 14	15– 19	20– 24	25– 29	30– 34	35– 39	40– 44	45– 49
Бања	2002	6340	276	347	418	472	421	386	385	417	469	574
Ковиља- ча	2011	5151	186	242	261	319	302	327	307	284	325	336
	2035	4435	61	105	20	107	156	316	249	102	134	-49

Табела бр. 3-б. Пројекције старосне структуре становништва

Насеље	годи-на	Старост								Пунолет но становни штво	Просечн а старост
		50– 54	55– 59	60– 64	65– 69	70– 74	75– 79	80– 84	85 и више		
Бања	2002	432	270	349	382	317	198	77	150	5028	39,2
Ковиља- ча	2011	432	479	432	234	267	229	135	54	4243	43,3
	2035	582	1087	758	3	254	374	304	-130	4064	44,7

Нацртом плана треба преиспитати просторну дистрибуцију наведених намена уз преиспитивање потребе за свим наведеним комбинацијама становања. Већи значај треба дати туризму и туристичким садржајима са широким али прецизно дефинисаним компатибилним наменама.

Основни развојни правац Бање Ковиљаче је бањског туризма са вишим степеном туристичке понуде који подразумева и виши степен комуналне опремљености, услужних понуда, здравствено бањских садржаја и посебно виши степен очувања животне средине и амбијенталних вредности бање. Из наведених разлога, не треба подстицати развој производних делатности, осим занатске и пољопривредне, а површине које су биле намењене производњи свести на минимум. Ово се пвенствено односи на производну зону у источном делу плана, према Лозници.

Посебан потенцијал је приобаље реке Дрине. Просторно и функционално повезивање бањског дела са приобаљем и Горњом Ковиљачом подразумева решавање и суочавање са значајним конфликтима у простору – то су: пруга, државни пут, водоизвориште, заштитне зоне, подземне воде, велике воде.

Саобраћајна матрица је условљена постојећом изградњом и конфигурацијом терена. Саобраћајно решење досадашњег плана се задржава уз неопходне допуне и корекције приликом дефинисања грађевинског подручја и дефинисања регулационе линије. Основни циљеви у планирању саобраћајне инфраструктуре су:

- Повезивање уличне мреже са државни путевима I и II реда
- Измештање државног пута II Б реда број 331 на делу улице Маршала Тита и његово прикључње на државни пут I Б реда број 26 у km 128+539
- Дефинисање реалне и оправдане регулационе ширине саобраћајница како би се омогућио поступак озакоњења објеката и повољнији услови за изградњу
- Повећање нивоа безбедности и квалитета у саобраћају реконструкцијом и изградњом улица, тротоара, пешачких и бициклистичких стаза

Сва решења инфраструктуре се преиспитују након добијања услова јавних предузећа и управљача појединачних система.

Планска решења и пропозиције плана треба конципирати тако да се највећи део плана директно спроводи уз могућност израде урбанистичких пројеката.

6. ЗАКЉУЧАК

План генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача има за циљ да преиспита донета планска решења и пропише услове будуће изградње у оквиру плана. Поред тога, а на основу семирница из планова вишег реда, ПГР Бања Ковиљача одређује начин коришћења простора, очувања природе, животне средине и створених вредности. Акцент се ставља на унапређење простора и повећање квалитета живота са урбанистичке позиције, поштујући створене услове, уважавајући навике становништва, уз кориговање негативних тенденција.

Планом се прописују услови коришћења грађевинског земљишта као и осталог земљишта са дефинисаном наменом и правилима градње за целу површину плана. Прописују се услови изградње инфраструктуре, а на основу развојних планова градске управе и управљача појединачних инфраструктурних система.

Циљ је да се након усвајања овог ПГР, ставе ван снаге до сада важећи ПГР са две измене и допуне. Дефинисаће се статус планова нижег реда, након преиспитивања. Један од задатака је да се даља планска разрада израдом Плана детаљне регулације, сведе на неопходни минимум.

План има развојну димензију јер унапређује простор у оквиру граница плана тако што реализацијом планираних планских решења ствара услове да се унапреде услови коришћења простора, да се повећа доступност свих јавних функција корисницима целе територије града, али и ширег подручја, као и да се конфор становања, рада и коришћења слободног простора подигне на виши ниво и са више развојних могућности.

Рани јавни увид има за циљ да упозна, привредне и друштвене субјекте, политичке и економске, културне, образовне... стручну и нестручну јавност са основним циљевима и развојним елементима ПГР. Материјал за рани јавни увид је спремљен са циљем да на кратак и јасан начин представи основе будуће разраде кроз нацрт плана, како би сви заинтересовани имали могућност, а поједини и обавезу, да дају своје предлоге, услове, сугестије.

Поред текстуалног дела са кратким освртом на све елементе планирања, овај материјал садржи и графичке приказе дате на основу постојећег стања изграђености простора, на основу Просторног плана града Лознице и важећег Плана генералне регулације:

1. Катастарско-топографски план са границом Плана
- 2.1. Извод из Просторног плана града Лознице – Реферална карта број 1 – Намена простора
- 2.2. Извод из Просторног плана града Лознице – Реферална карта број 2 – Мрежа насеља и инфраструктурни системи
- 2.3. Извод из Просторног плана града Лознице – Реферална карта број 3 – Заштита и туризам
- 2.4. Извод из Просторног плана града Лознице – Реферална карта број 4 – Спровођење плана
3. Постојећа намена површина
4. Планирана намена површина

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА
Марија Пауновић Милојевић
дипл.инж.арх.

ГРАФИЧКИ ДЕО

1. Катастарско-топографски план са границом Плана..... Р 1:5 000
2. .
- 2.1. Извод из Просторног плана града Лознице – Реферална карта број 1 –
Намена простора Р 1:50 000
- 2.2. Извод из Просторног плана града Лознице – Реферална карта број 2 –
Мрежа насеља и инфраструктурни системи Р 1:50 000
- 2.3. Извод из Просторног плана града Лознице – Реферална карта број 3 –
Заштита и туризам Р 1:50 000
- 2.4. Извод из Просторног плана града Лознице – Реферална карта број 4 –
Спровођење плана Р 1:50 000

3. Постојећа намена површина Р 1:5 000
4. Планирана намена површина Р 1:5 000

ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО

1. Одлука о изради Плана генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача (бр. одлуке 06-5/21-9-2/1)