



ТЕХНИЧКИ ОПИС

Изради Плана детаљне регулације за комплекс "Радаљска бања" у КО Радаљ, општина Мали Зворник (у даљем тексту: ПДР), се приступило на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације за комплекс "Радаљска бања" у КО Радаљ, општина Мали Зворник, бр. 06-1106 од 30.07.2013.године ("Сл.лист општине Мали Зворник", бр. 5/2013). Наручилац израде ПДР-а и финансијер је општина Мали Зворник. Носилац израде ПДР-а је надлежни орган локалне самоуправе.

Израда ПДР-а је поверена Јавном урбанистичком предузећу „План“ из Шапца, које је по доношењу предметне одлуке (2013. године) започело израду плана. Исте године су послати захтеви и прибављени сви неопходних услови за израду ПДР-а од ималаца јавних овлашћења (надлежних органа и организација). Проблем у изради плана је настао када се Јавно предузеће „Србијашуме“, корисник катастарских парцела у државној својини (к.п.бр. 2503/24, 2503/22 и 2503/13 КО Радаљ), на којима је планиран већи део бањског комплекса, није се сагласило са променом намене предметних парцела, јер то није било у складу са планским документима за газдовање шумама. У условима ЈП „Србијашума“, за израду ПДР-а, бр. 15315 од 16.12.2013. године, поред осталог наведено је и следеће: ЈП „Србијашуме“ газдује овим површинама у складу са Уставом Републике Србије, да је шума добро од општег друштвеног интереса, и Законом о шумама („Сл.гласник РС“, бр. 30/10 и 93/12) и шуме се морају одржавати, обнављати и користити тако да се очува њихова вредност, обезбеди трајност и стално повећање прираста и приноса и њихове општекорисне функције. Основна намена ових шума је производња техничког дрвета. Било каква промена намене ових површина представља непоштовање Закона о шумама („Сл.гласник РС“, бр. 30/10 и 93/12, члан 10.став 1 тачка 2), у коме је предвиђено да се промена намене шума и шумског земљишта може променити ако то захтева општи интерес утврђен посебним законом или актом Владе: “Потребно је грешку плана вишег ранга (ППО) исправити на одговарајући начин. Прецизнији одговор на Ваш захтев можемо доставити по изласку на терен. До тада планске активности у оквиру Плана детаљне регулације за комплекс Радаљска бања у КО Радаљ, за горе поменуте парцеле (2503/24, 2503/22 и 2503/13), морају бити у складу са важећим планским документима у шумарству“.

По добијању наведених услова обрађивач плана (ЈУП „План“ Шабац) доставио је Општинској управи Мали Зворник, Обавештење (бр. 01-1074 од 03.12.2013.године) о неопходности иницирања покретања поступка промене намене на предметним парцелама у власништву РС, корисник ЈП „Србијашуме“, као и давања сагласности на промену намене, у складу са важећим Просторним планом. Након достављања Обавештења Општинској управи, ЈУП "План" Шабац обуставља даљи процес рада, јер никада нису добијене информације о могућности промене намене, како би се добила сагласност ЈП "Србијашума".

У међувремену је Општинска управа општине Мали Зворник ангажовала Консалтинг предузеће СТДЗ д.о.о. Београд, које је израдило следеће елаборате: 1) Анализа постојећег стања и истражних радова на подручју Радаљске Бање (2017.); 2) Програм развоја туризма Радаљске Бање (2018.); 3) Студија изводљивости изградње РХ центра са стационаром, wellnessom и отвореним ванпансионским садржајима у центру Нове Бање Радаљ, Мали Зворник (2018.).

У завршној фази израде наведених елабората, крајем 2018.године, општина Мали Зворник је, од ЈП "Инфраструктура Шабац" из Шапца, захтевала наставак израде предметног ПДР-а за комплекс «Радаљска Бања» у КО Радаљ, пошто је ЈП «Инфраструктура Шабац» из Шапца, у складу са Уговором о статусној промени припајања између ЈП "Инфраструктура Шабац", Шабац и ЈУП "План" Шабац, бр. УОП-І: 1001-2018 од 13.02.2018.године и Уговора о пословно- техничкој сарадњи, бр. 3367-01 од 25.12.2017.године, преузела уговорене послове ЈУП "План" Шабац, које је престало са радом.

У складу с тим, ЈП "Инфраструктура Шабац" је извршила анализу документације преузете од ЈУП "План" Шабац и СТДЗ д.о.о. Београд и започела са прикупљањем остале документације и података за израду ПДР-а.

Пошто је од доношења Одлуке о изради ПДР-а и прибављања услова од ималаца јавних овлашћења (јавних предузећа, органа и институција), прошло 5 година, а у међувремену су извршене три значајне измене Закона о планирању и изградњи, које су се односиле на садржај и процедуру израде планских докумената, закључено је: да је за потребе израде ПДР-а (уколико се прибави сагласност ЈП "Србијашума" за промену намене), неопходно ажурирати катастарско- топографски план (КТП), прибавити нове услове од овлашћених органа и организација, као и остале податке и документацију од значаја за израду плана и спровести комплетну процедуру према одредбама важећег Закона о планирању и изградњи.

Нови катастарско топографски план је достављен у ЈП Инфраструктура Шабац, електронском поштом, дана 28.11.2018.године, а 29.11.2018.године, достављен је и оверен КТП у аналогном облику. Пошто достављени КТП није обухватио целокупан простор потребан за израду ПДР-а, Општинској управи општине Мали Зворник, послат је захтев за допуну катастарско- топографског плана (наш бр. 3965-04 од 11.12.2018.), са образложењем разлога за допуну и шемом према којој треба допунити КТП. Предметни захтев и КТП са приказаним границама допуне прослеђен је у Општинску управу и електронском поштом.

Представник Консалтинг предузећа СТДЗ д.о.о. Београд доставио је наведену документацију у дигиталном облику (1 CD) у ЈП "Инфраструктура Шабац", Служби за просторно и урбанистичко планирање, дана 25.12.2018.године. Од истог предузећа је добијена и информација да је Општинска управа општине Мали Зворник, крајем 2018.године, поднела захтев Републичкој дирекцији за имовину Републике Србије (бр. 06-2037/2018-5 од 29.11.2018.), за покретање поступка за отуђење земљишта у државној својини, делова к.п.бр. 2503/24 и 2562/1 КО Радаљ, чији је корисник ЈП „Србијашуме“ и пренос у јавну својину општине Мали Зворник.

Сходно свему наведеном, стекли су се основни предуслови за наставак израде ПДР.

Елаборат за рани јавни увид је урађен у априлу 2019. и прошао законом утврђену процедуру. У току израде нацрта плана су се прибавили услови имаоца јавних овлашћења.

У складу са условима Министарства рударства и енергетике, условљена је израда инжењерско- геолошког елабората. Елаборат је достављен обрађивачу плана у 14.07.2020. године а став наручиоца посла око проблема имовинске природе са постојећом бушотином РБ-3/90, 02.09.2020.