

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/09, 81/09-исправка, 64/10 УС и 24/11) и члана 15. Статута града Лознице ("Службени лист града Лознице", број 19/08), Скупштина града Лознице, на седници одржаној дана 23. фебруара 2012. године, донела је

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ "ШЕПАК" У ЛОЗНИЦИ

1. UVOD

Aktivirawe industrijske zone „Шепак,, је основни strate{ki циљ привредног развоја Лознице. Да би се овај велики комплекс земљи{та активирао и да би се на њему могла вр{ити planska изградња, donet је Plan детаљне регулације Industrijske zone „Шепак,, (''Cl. list op{tine Loznica'', br. 7/07).

2. OSNOV ZA IZRADU PLANA

Po Generalnom planu Loznice prete`na namena predmetnih katastarskih parcela је – sekundarna производња, a прате}а namena komercijalni sadr`aj.

Za predmetni prostor postoji i Plan детаљне регулације Industrijske zone „Шепак,, u Loznici.

Po Planu детаљне регулације Industrijske zone „Шепак,, predmetne parcele су u оквиру zone 4, a предви|ене namene су:

- прете`на: индустрија, производно занатско односно мави производи и прера|ива~ки погони,
- допунска: услуге, сервиси.

2.1. OSNOVNI CIQEVI IZRADE PLANA

Osnovni циљ је промена namene predmetnog земљи{та. Иницијатива за измену Plana покренута је на захтев фабрике „Valy“ из Лознице када u непосредној близини односно u zoni 3, blok 3.1. има parcelu и на њој објекат за производњу ~арапа и рубља.

Izmene i dopune Plana детаљне регулације Industrijske zone „Шепак,, које су предмет обраде овог документа односе се на зону 4 према постоје}ем плану.

3. PRAVNI I PLANSKI OSNOV ZA IZRADU PLANA

Planski i pravni osnov za izradu izmena i dopuna urbanisti~kog plana ~ine:

- Zakon o planiranju i izgradnji ("Сл. гласник РС", br. 72/2009, 81/2009, 64/2010 odluka УС и 24/2011),
- Odluka o izradi Izmena i dopuna Plana детаљне регулације Индустијске зоне „[epak“ u Loznici број 06 - 8/11-22- 5 од 18.3.2011. године,
- Plan детаљне регулације Индустијске зоне „[epak“ u Loznici (''Сл. лист општине Loznica, број 7/07)
- Правилник о садр`ини, на~ину и поступку израде планских докумената ("Службени гласник РС", број 31/2010, 69/2010 и 16/2011).

4. ОБУHVAT

Граница измена и допуна Плана детаљне регулације Индустијске зоне „[epak“ обухвата површину од око 6,89 ха.

У обухвату предметног плана налазе се следеће целе парцеле које су у Плану детаљне регулације Индустијске зоне „[epak“ означене као: П3, П5 (јавне ули~не површине), 3.3.4, 4.1, 4.2 и 4.3 (остале површине).

5. PLANIRANA NAMENA ZEMQI[TA

Зона 4 (предмет Имена и допуна Плана детаљне регулације Индустијске зоне „[epak“) заузима површину од око 6,30 ха и налази се између улица Републике српске (коридор магистралног пута М4) улице Нова 1, Нова 3 и Нова 3б и катастарске парцеле која припада предузећу „Valy“.

Имена и допуна се односи на део зоне 4 тј. парцеле бр. 4.1, 4.2 и 4.3. (Plan parcelације Плана детаљне регулације Индустијске зоне „[epak“) где се у односу на План намене површина ва`ег Плана детаљне регулације ,мева намена површина.

Предвиђена намена по Именима и допунама Плана детаљне регулације Индустијске зоне „[epak“

- прете`на: индустрија, складишта
- допунска: производно занатство

Uz ulicu Nova 1 ostaje namena predviđena važećim Planom (pretežna - proizvodno zanatstvo; dopunska - usluge, servisi).

6. PLAN REGULACIJE I NIVELACIJE

6.1. PLAN REGULACIJE

Unutar industrijske zone mogu se prepoznati podzone u okviru kojih se organizuju delatnosti različitog tipa, karaktera, složenosti.

S obzirom da se radi o funkcijama koje treba da omoguće intezivan privredni razvoj područja, sve funkcije javnog i ostalog građevinskog zemljišta su podređene oblikovanju prostora i objekata.

Planom se predviđa promena regulacije ulice Nova 3b ukida se krak prema ulici Republike srpske sa okretnicom. Samim tim dolazi i do promene granice javnog građevinskog zemljišta, odnosno do promene u odnosu javnog i ostalog zemljišta u obuhvatu Plana.

Tabela bilansa površina

Tabela br.1

NAMENA ZEMLJIŠTA		POVRŠINA(ha)	%	
J A V N O	Saobraćajne površine	8.60.48	50.55	20,58
	Javno zelenilo	6.05.35	35,56	
	Komunalna infrastruktura	1.78.74	01.10.50	
	Deo magistralnog puta	24.34	1,43	
	Reka	26.37	1,54	
	Deo kanala	6.67	0,39	
	Ukupno :	17.01.95	100	
O S T A L O	industrijska proizvodna i druge vrste poslovanja	65.64.82	100	79.42

Ukupno:			
SVEGA	82.66.77		100

6.2. PLAN PARCELACIJE

Planom nivelacije predviđena se nivelacija u skladu sa razmetanjem objekata i internih saobraćajnica kako bi se obezbedio nasmetan prilaz objektima i korišćenje štitavog prostora. Regulacione i građevinske linije su definisane u grafičkom prilogu „Plan saobraćaja, regulacije i nivelacije“ (list br.7)

Zadržavaju se postojeće građevinske linije date u Planu detaljne regulacije Industrijske zone „[epak“ u Loznici.

7. TRASE, KORIDORI I KAPACITETI INFRASTRUKTURE

7.1. SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

Trasa saobraćaja je definisana u prostoru geodetskih koordinata osovinskih i temenih tačaka a nivelacioni položaj je definisan kotama nivele na osovinskim tačkama.

Na posmatranom području izmene Plana detaljne regulacije nalazi se ulica Nova 10 i Nova 3b kao deo sekundarne saobraćajne mreže. Izmene se odnose na to da se na ulici Nova 10 ukida krak O10 - O19 kao i okretnica na O19 te se ulica Nova 3b i ulica Nova 10 novim reševem spajaju krivinom sa radijusom osovine $P = 33$ m. Regulaciona širina ulice Nova 3b je 13,0 m a ulice Nova 10 je 11,5 m.

U pravilima građevina po zonama, u delu koji se odnosi na parkiranje dodaje se rešenica za magacine i skladišta obezbediti jedno parking mesto na 8 zaposlenih. Parkiranje se rešava u okviru parcela otvorenim parkingom na parceli, izgradnjom garaže kao posebnog objekta ili u okviru suterena ili prizemlja poslovnog objekta čiji kapacitet u skladu sa potrebama i prostornim mogućnostima.

Kolsko pešačke površine i interne saobraćajne površine urediti u skladu sa standardima i propisima za tu vrstu objekata i odvojiti ih od ostalih površina, uz postovane uslova za kretanje protivpožarnih vozila.

7.2. HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

Postojeće stave

Snabdevawe vodom

U periodu od kada je urađen Plan detaljne regulacije Industrijske zone „[epak,, izvedeni su radovi na dovođu magistralnog cevovoda za vodosnabdevawe Ø 200 mm ulicom Republike Srpske kao i razvod du` ul. Planirana 1 i 2 i 3 kao distributivna mre`a.

Tako|e je obezbe|ena potreba za protivpo`arne potrebe.

Odvo|ewe otpadnih voda

- Fekalne otpadne vode

Na prostoru obuhva}enim planom izvedena je fekalna kanalizaciona mre`a u ulicama 1. , 2. , kao i crpna stanica ali jo{ nije pu{tena u funkciju .

- Атмосферске воде

U okviru obuhvata plana izvedena je ki{na kanalizacija u Planiranoj 1 kao i 2 i delom u Planiranoj 10 .

Podzemne vode

Posebni istra`ni radovi na lokaciji zone nisu ra|eni ve} su kori{}eni istra`ni radovi koji su ra|eni za porebe preduze}a "VALY" . Stawe podzemnih voda determini{u recipijenti u okru`ewu a to su reka [tira , reka Trbu{nica kao i reka Drina . У хидрогеолошком погледу може се констатовати да је у слоју шљунка формирана издан подземних вода јачег капацитета.

Odbrana od poplava

Industrijska zona „[epak" nalazi se izme|u vodotoka reke Drine, [tire i Trbu{nice. Pored svih ovih vodotoka su izgra|eni za{titni odbrambeni nasipi, tako da je cela zona bezbedna sa stanovi{ta ugro`enosti od poplava. Potrebno je postaviti adekvatan `abqi poklopac na postoje}em ulivu viskozinođ kanala u reku [tiru kako se nebi vra}ala voda u braweni prostor.

Planirano stawe

Snabdevawe vodom

Snabdevawe vodom za sanitarne, protivpo`arne i uobi~ajene tehnolo{ke potrebe mogu|e je re{iiti preko postoje}eg gradskog vodovodnog sistema. Bilo bi korisno razmotriti mogu}nost snabdevawa vodom za tehnolo{ke kao i PP potrebe iz lokalnog autonomnog sistema iz podzemqa, s obzirom da je izda{nost iz podzemqa

potvrđena kroz istrađne hidrogeološke radove za potrebe preduzeća "VALY" .

Duđ trase cevovoda postaviti protivpođarne hidrante prema propisima. Ukoliko je ovaj prostor u funkciji postojećeg kompleksa "VALY" to je moguće i pođeqno da se sistem vodosnabdevawa poveđe sa postojećim sistemom kompleksa ukoliko je to tehnički izvodqivo na bazi hidrauličkog prorađuna potrođwe.

Polođaj planiranih instalacija je dat u odgovarajućem grafičkom prilogu Hidrotehničke infrastrukture, u prigodnoj razmeri.

Odvođewe otpadnih i atmosferskih voda

Programom se planira separadni sistem kanalisawa . Svi radovi na kanalizacionoj mređi su u funkciji zađtite povrđinskih i podzemnih voda na tom prostoru .

- **Fekalna kanlizacija**

Konfiguracija terena kao i polođaj recipijenata je takav da diktira koncepciju kanalisawa . Ukoliko je ovaj prostor u funkciji postojećeg kompleksa VALY, kao đto je prethodno ređeno , to je moguće i pođeqno da se sistem kanalisawa fekalnih i sanitarnih voda poveđe sa postojećim sistemom i otpadne vode odvedu na sistem za pređiđavawe koji je veđ izgrađen u krugu postojećeg kompleksa.

Preduzeće „VALY" ima svoj predtretman otpadnih voda pa se iste mogu upustiti u kiđnu kanalizaciju ili u kanal pored kompleksa ali pod uslovima iz plana.

- **Kiđna kanlizacija**

Koncept kanalisawa атмосферских voda diktiraju potencijalni recipijenti. Kao moguđi recipijenti su reka đtira i reka Trbuđnica . Na osnovu izvrđenih geodetskih radova postavqena je koncepcija da se deo teritorije zone odvodi u reku đtiru preko Viskozinog kanala , a deo odvede u reku Trbuđnicu gravitaciono. Viskozin kanal bi u trenucima visokog nivoa vode u reci đtiri sluđio kao retenzioni prostor.

S obzirom da je teren relativno ravan i da polođaj recipijenta diktira dubine ukopavawa, a da je potrebno usvojiti intenzitet padavina na koji je potrebno rađunati dimenzije cevovoda. Postojeđi kolektor kojim se atmosverske vode odvede od postojećeg kompleksa je veđ izveden i u funkciji je i isti je dimenzionisan na koliđinu vode koja đe doteđi sa ovog prostora pa je potrebno samo izvrđiti

prikqu~ak na isti. Izmene se odnose na deo kojim se samo skra}uje trasa cevovoda.

Na grafi~kom prilogu Hidrotehni~ka infrastruktura dat je prikaz postoje}e i planirane hidro infrastrukture .

7.3. ELEKTROENERGETSKA I TT INFRASTRUKTURA

Do promene namene u zoni 4 Plana detaqne regulacije industrijske zone „[epak“ je do{lo na zahtev fabrike „VALY“ iz Loznice. „VALY“ u zoni 3, blok 3.1. ima objekat za proizvodwu ~arapa i rubqa. Zemqi{te u obuhvatu Izmena i dopuna planirano je za izgradwu magacina za potrebe pomenute fabrike.

Na posmatranom podru~ju izmene Plana nalazi se ul.Nova10 i Nova 3b kao deo sekundarne saobra}ajne mre`e. Izmene se odnose na to da se na ul.Nova 10 ukida krak O10-O19 kao i okretnica na O19 te se ul.Nova 3b i ul.Nova 10 novim re{ewem spajaju.

U zoni 4. je postoje}im planom predvi|eno da se zadr`i postoje}a trafostnica 10/0,4 kV „Staklenik,,.

Po Izmenama i dopunama Plana detaqne regulacije Industrijske zone „[epak,, je predvi|eno weno ga{ewe obzirom da je na tom prostoru predvi|ena izgradwa objekata u funkciji postoje}eg kompleksa „VALY“ za koji je mogu}e i po`eqno da se napaja sa jedinstvenog elektroenergetskog sistema sa RP 35/10 kV „VALY“.

Postoje}i 10 kV vodovi od ulice Republike Srpske kroz zonu 4.1. za ulaz-izlaz u trafostanicu se ukudaju i spajaju u jedinstven vod izme|u TS „Zidar“ i TS „Asfialtna baza“ preko kablovske spojnice u {ahti postoje}eg koridora ulice.

Planirana elektroenergetska kanalizacija i javna rasveta planiranih ulica koje se skra}uju ili ukidaju se tako|e skra}uje i prilago|ava novom saobra}ajnom re{ewu, {to je prikazano na grafi~kom prilogu br. 6.

Izmenama i dopunama Plana detaqne regulacije Industrijske zone „[epak“ se ne mewa planirana mre`a TT infrastrukture.

7.4. GASNA INFRASTRUKTURA

Predmetni obuhvat je u zoni u kojoj je izra|ena distributivna gasovodna mre`a.Na zahtev investitora „Valy“ d.o.o. na predmetnom podru~ju zbog wihovih daqwih razvojnih planova,promewena je trasa novog gasovoda i izme{tena je MRS na novu lokaciju. Postoje}a trasa gasovoda se ukida i stavqa van upotrebe.Svi budu}i objekti moraju biti udaqeni od ose distributivnog gasovoda – min. 2m.

8. PRAVILA URE\EWA

8.1. USLOVI ZA ZA[TITU NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA

U okviru granice obuhvata Plana, ne nalaze se proglašena nepokretna kulturna dobra, kao ni izgrađeni objekti pod prethodnom zaštitom odnosno evidentirani odnosi.

Investitori i izvođači radova se obavezuju da ukoliko bi se u toku radova naišlo na arheološka nalazišta ili arheološke predmete, izvođači radova je dužan da odmah bez odlagawa prekine radove i obavesti nadležni Zavod za zaštitu spomenika kulture i da preuzme mere da se nalaz ne uništi i da se sačuva na mestu u položaju u kom je otkriven.

8.2. USLOVI ZA URE\EWE ZELENIH POVR[INA

U okviru granica Plana nije planirano organizovanje javnih zelenih površina sem zaštitnog zelenila uz kolovoz saobraćajnih traka ulica Nova 3 i Nova 10 (gde su u obuhvatu predmetnog Plana) ~ija površina zavisi od profila ulice.

Sve važe slobodne površine uređivati u pejzažnom stilu nastojeći da se postigne što boji odnos slobodnih površina prema površinama pod objektima.

Od ukupne površine u obuhvatu 20% treba da pripada zelenim površinama. Zaštrte površine sa perforiranim blokovima računaju se u zelene površine sa 50% svoje površine.

Razdvajawe, sadržaj unutar kompleksa postiže se nišom dekorativnom vegetacijom i travnatim površinama.

8.3. USLOVI ZA NESMETANO KRETAWE I PRISTUP OSOBAMA SA INVALIDITETOM, DECU I STARIM OSOBAMA

Prilikom projektovawa saobraćajnih i pešačkih površina primeniti Pravilnik o uslovima za planirawe i projektovawe objekata u vezi sa nesmetanim kretawem dece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica.

U okviru svakog parkirališta obavezno predvideti rezervaciju i obeležawe parking mesta za upravno parkirawe vozila invalida u skladu sa standardima.

Prilaze objektima, horizontalne i vertikalne komunikacije u objektima projektovanim tako da se obezbedi nesmetano kretawe hendikepiranih i invalidnih osoba, u svemu prema Pravilniku.

8.4. USLOVI ZA[TITE OD ELEMENTARNIH NEPOGODA, PO@ARA I RATNIH DEJSTAVA

- Za{tita od elementarnih nepogoda

Visoke vode Drine prouzrokuju poplave kao i podizawe podzemnih i procednih voda. U ciqu za{tite planira se ozeqewavawe slobodnih povr{ina, regulacionih atmosferskih voda i opremawe terena vodom i kanalizacijom.

Objekte obavezno graditi od vatrootpornih materijala.

Prilikom izgradwe objekata obavezna je primena propisa o gradwi na seizmi~kom podru~ju koje sadr`e gra|evinske norme za izgradwu zgrada kako bi podnele slabe i umerene, mawe zemqotrese u granicama elasti~nosti svojih konstrukcija i jake zemqotrese da mogu podneti bez ru{ewa,uz eventualno ve}a o{te}ewa.

- Za{tita od po`ara

Svi planirani sadr`aji moraju biti projektovani i realizovani u skladu sa Zakonom o za{titi od po`ara („Slu`beni glasnik RS”, br. 111/09) i ostalim va`e}im propisima relevantnim standardima.

Ukoliko se u objektima planira proizvodwa ili skladi{tewe zapaqivih te~nosti ili gasova potrebno je pribaviti saglasnost na predlo`enu lokaciju objekta u skladu sa zakonom o eksplozivnim materijama,zapaqivim te~nostima i gasovima („Sl. glasnik SRS”, br. 44/77 i 18/89)

Radi za{tite od po`ara planirati i projektovati saobra}ajnice i platoe oko objekata za nesmetan prilaz vatrogasnih vozila u skladu sa Pravilnikom o tehni~kim normativima za pristupne puteve, okretnice i ure|ene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata pove}anog rizika.(„Slu`beni list SFRJ”, br. 8/95).

- Za{tita od ratnih dejstava

U okviru sistema za{tite od ratnih dejstava planira se izgradwa skloni{ta.

Sva skloni{ta su dvonamenska.Mirnodopska namena skloni{ta je u funkciji osnovne namene objekta. Kapacitet se utvr|uje na osnovu broja korisnika. Dimenzionisawe i sadr`aj skloni{ta,veli~ine pojedinih prostorija kao i ostale prostorne i tehni~ke elemente utvrditi u skladu sa kapacitetom i prema Tehni~kim propisima za skloni{ta i druge za{titne objekte (slu`beni list br.13/98).

8.5. USLOVI I MERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

U okviru sa planiranom namenom prostora obezbediti sprečavanje svih oblika zagađivanja kao i uslove i mere za ostvarivanje kvalitetnih uslova životne sredine prema utvrđenim standardima i propisanim normama.

Za sve objekte koji mogu biti potencijalni zagađivači moraju se obezbediti potrebne saglasnosti, procena uticaja na životnu sredinu, a tehničko-tehnološka rešenja objekata moraju obezbediti zadovoljavajući kvalitet životne sredine, u skladu sa zakonskim obavezama.

Osnovna mera zaštite životne sredine je opremanje vodovodom i kanalizacijom. Potrebno je urediti i održavati prostor na način koji neće izazivati povećan sadržaj aerozagađivača i buke. Suvizbivanje zagađivanja na prostoru Plana odnosi se na pravilno rukovanje sirovinama, energetskim materijalom, gotovim proizvodima i gotovim materijalom.

Radi zaštite kvaliteta vode, vazduha, zemljišta kao i zaštite od buke, rešenja planiranih objekata i prateće infrastrukture usaglašene se sa svim aktuelnim tehničkim propisima a naročito sa Zakonom o zaštiti od buke u životnoj sredini („Službeni glasnik RS“, br. 36/09 i 88/10) i Zakonom o zaštiti vazduha („Službeni glasnik RS“, br. 36/09).

Primena propisanih tehničkih uslova pri projektovanju, izgradnji i korišćenju gasovoda i naftovoda u cilju omogućavanja bezbednog i nesmetanog cevovodnog transporta gasovitih i tečnih ugovodnika definisana je u Zakonu o cevovodnom transportu gasovitih i tečnih ugovodnika („Službeni list SRJ“, br. 29/97 i „Službeni glasnik RS“, br. 101/05 – dr. zakon)

U pogledu postavljanja higijenskih uslova i zaštite životne sredine potrebno je obezbediti prostor za smeštaj kontejnera za odlaganje otpada. Za svaki kontejner potrebno je obezbediti 3 m² glatke podloge u nivou prilaznog puta sa odvođenjem atmosferskih i ocednih voda na rastojanju ne većem od 2 m od prilaznog puta specijalnog vozila za odvoz smeća. Za smeštaj kontejnera zavisno od veličine potrebno je obezbediti do 0,5 m² opremljene površine.

8.6. MERE ENERGETSKE EFIKASNOSTI IZGRADNJE

Radi povećanja energetske efikasnosti, prilikom projektovanja, izgradnje i kasnije eksploatacije objekata, kao i prilikom opremanja energetskom infrastrukturom, potrebno je primeniti sledeće mere:

- prilikom projektovanja voditi računa o obliku, položaju i povoljnoj orijentaciji objekata

- koristiti klasične i savremene termoizolacione materijale prilikom izgradnje objekata (mineralne vune, poliuretana, kombinovani materijali, drvo, staklo i dr.)
- u instalacijama osvetljenja u objektima i u instalacijama javne i dekorativne rasvete upotrebljavati energetske efikasne rasvetne tela.
- Tamo gde tehnike mogućiosti dozvoljavaju postavljati solarne panele (toplotne kolektore) kao fasadne i krovne ili samostojeće elemente.
- Kod postojećih i novih objekata razmotriti mogućnost ugradnje automatskog sistema za regulisanje potrošnje svih energetskih uređaja u objektu. Ako je energija potrebna za grejanje, pripremu tople vode, ventilaciju i klimatizaciju objekta kao i unutrašnju rasvetu u dozvoljenim granicama objekat se ocenjuje kao energetski efikasan.

8.7. EKONOMSKA ANALIZA I PROCENA ULAGAWA IZ JAVNOG SEKTORA

U cilju obezbeđenja odgovarajućih saobraćajnih i infrastrukturnih uslova za funkcionisanje sadržaja na prostoru koji je obuhvaćen Planom potrebno je izvršiti radove na uređivanju građevinskog zemljišta. U tabeli je dat okvirni prikaz planiranih radova i potrebnih količina, kao i pojedinačnih i ukupnih troškova planiranih radova na uređivanju građevinskog zemljišta.

TABELA: Procena ulagawa iz javnog sektora

Red . br.	OPIS RADOVA	Jed . mere	KOLIČINA	CENE PO JED. MERE U DIN.	UKUPNA CENA
1.	SAOBRAĆAJNE POVRŠINE				13.299.000,00
1.1	KOLOVOZ	M	403	17 000	6.851.000,00
1.2	ТРОТОАРИ	M	806	8 000	6.448.000,

					00
2	ХИДРОТЕХНИКА	М			3.968.000,00
2.1	ВОДОВОД Φ 100 мм	М	413	5000	2.065.000,00
2.2	ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА Φ 200 мм	М	329	3500	1.151.500,00
2.3	КИШНА КАНАЛИЗАЦИЈА Φ 300 мм	М	188	4 000	752.000,00
3	ЕНЕРГЕТИКА	М			2.304.000,00
3.1	ЕЕ КАНАЛИЗАЦИЈА	М	140	4 500	630.000,00
3.2	ЈАВНА РАСВЕТА	М	260	5 400	1.404.000,00
4	ТТ ИНФРАСТРУКТУРА	М	200	4 500	900.000,00
5	ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ (ТРАВА)	М ²	618	2 000	1.236.000,00
	УКУПНО				21.707.000,0

Finasirawe ure|ivawa gra|evinskog zemqi{ta obezbedi}e se iz sredstava ostvarenih od

- naknade za ure|ewe gra|evinskog zemqi{ta
- zakupa za gra|evinsko zemqi{te I drugih izvora

8.8. USLOVI ZA FORMIRAWE GRA|EVINSKE PARCELE

Tabela br. 2

stawe	
staro	
broj parcele	povr{ina u m ²
P ₃	00 20 13
P ₅	00 42 21
3.3.4	00 88 72
4.1	03 78 67
4.2	00 85 47
4.3	00 74 00

stave	
novo	
broj parcele	površina u m ²
P ₃	00 48 19
3.3.4.	00 87 05
Deo 3.1.3	05 53 96

Parcela označena kao P3 namenovana je saobraćajnoj površini, dok su novoformirane parcele 3.3.4. i 3.1.3. parcele ostalog zemljišta. Na grafičkom prilogu „Plan parcelacije“ dati su grafički elementi parcela, a na tabeli i koordinate detaljnih tačaka. Površine novoformiranih parcela biće definitivne sprovođenem kroz katastarski operat. Moguća je preparcelacija (degeve i spajawe) parcela ostalog zemljišta, pod uslovom da građevinska parcela mora imati direktan pristup na javnu površinu i to izradom projekta parcelacije tj. preparcelacije.

Površine javne namene zastupčene su sa 00.48.19 m² ili 7% a površine ostalih namena sa 06.41.01 ili 93%.

Predmetnim Planom utvrđena je površina javne namene saobraćajnica označena kao P3 a obrazovaće se od postojećih uličnih parcela označenih kao P3 i P5 i parcele 3.3.4 po važećem Planu detaljne regulacije Industrijske zone „[epak“ tj. od k.p.4533/1.

9. PRAVILA GRAĐEWA

9.1. PRAVILA IZGRADWE OBJEKATA

Planom detaljne regulacije Industrijske zone „[epak“ su utvrđena pravila građewa po zonama. U okviru zone 4 (s obzirom da je promenovana namena u industriju i skladišta) važe pravila građewa kao za zonu 3 i glase:

Pravila građewa za zonu 3

Pretečna namena: industrija (od 60-100% ukupne bruto površine)

Dopunska namena: proizvodno zanatstvo (mali proizvodni i prerađivački pogoni do 40% ukupne bruto površine)

Minimalna površina parcele je 3000 m ² a maksimalna površina nije ograničena. Minimalna širina uličnog fronta je 30 m.

Pravila parcelacije	Sve parcele moraju biti pravilnog geometrijskog oblika. Mogu}a je preparcelacija (deqewe i spajawe) pod uslovom da gra evinska parcela mora imati direktan pristup na javnu povr{inu minimalne {irine 4,5 m i isto se ne mo`e koristiti za parkirawe vozila.																														
Uslovi izgradwe (za prete`nu namenu)	<p>a) Indeks izgra enosti:</p> <table data-bbox="576 600 1460 779"> <tr> <td>na parceli do</td> <td>0,3</td> <td>ha</td> </tr> <tr> <td>0,8</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>na parceli od 0,3 do 1,0 ha</td> <td>0,7</td> <td></td> </tr> <tr> <td>na parceli</td> <td>1,0</td> <td>ha</td> </tr> <tr> <td>0,6</td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <p>b) Stepen zauzetosti:</p> <table data-bbox="576 846 1460 1025"> <tr> <td>na parceli do</td> <td>0,3</td> <td>ha</td> </tr> <tr> <td>70%</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>na parceli od 0,3 do 1,0 ha</td> <td>60%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>na parceli</td> <td>1,0</td> <td>ha</td> </tr> <tr> <td>50%</td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <p>v) Spratnost glavnog objekta: Pr+1 (Pk) mah spratnost administrativnog objekta: Pr+3 spratnost pomo}nog objekta: Pr+0</p> <p>g) Horizontalna regulacija:</p> <ul style="list-style-type: none"> - min rastojawe gra evinske linije objekta od regulacione linije parcele 15 m (do ul. Republike Srpske 20 m) - min. rastojawe objekta od bo`nih granica parcele 5,0 m - min. rastojawe od bo`nih susednih objekata 10,0 m - min. rastojawe dva objekta na parceli 8,00 m - min. rastojawe objekta od zadwe granice parcele 10,0 m <p>Krovovi: kosi, nagib krovnih ravni mah 40%. Odvodwawawe krovnih ravni u okviru sopstvene parcele</p>	na parceli do	0,3	ha	0,8			na parceli od 0,3 do 1,0 ha	0,7		na parceli	1,0	ha	0,6			na parceli do	0,3	ha	70%			na parceli od 0,3 do 1,0 ha	60%		na parceli	1,0	ha	50%		
na parceli do	0,3	ha																													
0,8																															
na parceli od 0,3 do 1,0 ha	0,7																														
na parceli	1,0	ha																													
0,6																															
na parceli do	0,3	ha																													
70%																															
na parceli od 0,3 do 1,0 ha	60%																														
na parceli	1,0	ha																													
50%																															

Parkirawe	Parkirawe teretnih i putni~kih vozila kao i potrebe manipulativne povr{ine obezbediti u okviru sopstvene parcele po principu: 1 parking mesto na svakih 100 m ² proizvodno-aktivnog poslovnog prostora, odnosno prema standardima za specifi~ne namene.
Ure ewe slobodnih povr{ina	Obavezno je formirawe zelenih povr{ina na min. 20% povr{ine parcele. Zastrte povr{ine sa perforiranim blokovima ra~una se u zelene povr{ine sa 50% svoje povr{ine.

- Kompleksi se mogu ogra|ivati transparentnom ogradom, osim ako konkretna namena ne uslovgava posebne uslove ogra|ivawa. Ogra|ivawe parcele izvesti u vidu `ive ili metalne transparentne ograde.
- Prilaze objektima i horizontalnu i vertikalnu komunikaciju u objektima projektovati tako da se obezbedi nesmetan pristup i osobama sa posebnim potrebama u prostoru u svemu prema va`em Pravilniku.
- U zoni infrastrukturnih koridora mogu}a je realizacija manipulativnih ili parking povr{ina.

9.2. REGULACIONE I GRA|EVINSKE LINIJE

Planom su utvr|ene regulacione linije svih saobra|ajnica. U odnosu na regulacione linije planirane su gra|evinske linije na udagenosti 10,15m i 20m (definisano na grafi~kom prilogu „Plan saobra}aja, nivelacije i regulacije“ prilog br.7).

10. PRIMENA PLANA

Dono{ewem ovog Plana omogu}eno je izdavawe lokacijske dozvole kao i informacije o lokaciji.

Plan detaqne regulacije Industrijske zone „[epak“ prestaje da va`i na delu obuhva}enom izmenama i dopunama Plana detaqne regulacije Industrijske zone „[epak“ u Loznici.

Izmene i dopune Plana bi}e izra|ene u analognom i digitalnom obliku, a posle potpisivawa i overe ~uva}e se u Skup{tini grada,Odeqewu za planirawe i izgradwu i u J.P.,,Urboplan,,Loznica.

Sastavni deo Plana su slede}i grafi~ki prilozi

1.		Obuhvat
Plana.....		
.....	1:2500	
2.	Obuhvat Plana detaqne regulacije Industrijske zone ,,[epak“.....	1:5000
3.	Plan namene povr{ina.....	1:2500
4.	Namena povr{ina Plana detaqne regulacije Industrijske zone ,,[epak“..	1 : 5000
5.	Plan javnog i ostalog zemqi{ta.....	1:2500
6.	Plan parcelacije.....	1:2500
7.	Plan saobra}aja,nivelacije i regulacije.....	1:2500
8.	Plan hidrotehni~ke infrastrukture.....	1:2500
9.	Plan EE i TT infrastrukture.....	1:2500

DOKUMENTACIJA

1. Odluka o pristupawu i izradi izmene i dopune Plana detaqne regulacije Industrijske zone ,,[epak“ u Loznici br. 06-8/11-22-5 od 18.3.2011.god.
2. Kopija plana.....R 1 : 2500
3. Izvod iz lista nepokretnosti br.11510
4. Kopija planaR 1 : 5000

5. Prepis lista nepokretnosti br.6413
6. Geodetska podloga
7. Uslovi ,,Loznica-gas,,a.d. Loznica br.682/11 od 9.11.2011.god.
8. Uslovi ,,Telekom Srbija“,Direkcija za tehniku, Izvr{na jedinica [abac, Radni centar Loznica br.5007-111/607 BI od 9.11.2011.god.
9. Uslovi J.K.P.,,Toplana“Loznica br. 791/1 od 9.11.2011.god.
10. Uslovi ,,Elektrosrbija“d.o.o. Kragovo, ED ,,Loznica“ br.4-158/11 od 11.11.2011.
11. Uslovi J.P.,,Vodovod i kanalizacija“ br.1010/1 od 11.11.2011.god.
12. Uslovi J.P. ,,Grad“Loznica 03-896/1 od 14.11.2011.god.
13. Uslovi Ministarstva unutra{wih poslova,Odeqewe za vanredne situacije u [apcu br. 217-1/632/11 od 10.11.2011.god.,
14. Одлука о приступању изради Стратешке процене утицаја на животну средину урбанистичког плана детаљне регулације Индустијске зоне "Шепак" у Лозници,
15. Извештај о извршеној стручној контроли нацрта измена и допуна ПДР индустријске зоне "Шепак" у Лозници,
16. Извештај о јавном увиду у нацрт Измена и допуна ПДР Индустијске зоне "Шепак" у Лозници,
17. Извештај о стратешкој процени утицаја на животну средину,
18. Оцена Извештаја о СПУ на животну средину плана од стране Групе за послове животне средине.
19. Решење којим се даје сагласност на Извештај о СПУ плана од стране Групе за послове животне средине.

Овај План ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у «Службеном листу града Лознице».

СКУПШТИНЕ ГРАДА ЛОЗНИЦЕ

Број: 06-3/12-29-27

Датум: 23. фебруар 2012. године

Л о з н и ц а

**ПРЕДСЕДНИК
СКУПШТИНЕ ГРАДА**

Јован Тодоровић