

СЛУЖБЕНИ ЛИСТ

ГРАДА ЛОЗНИЦЕ



Година XXXIX • Број 8
11. септембар 2015. године • Лозница

- ГРАДСКА УПРАВА -

1

На основу члана 35. став 7. и члана 130. став 2. Закона о планирању и изградњи («Сл. гласник РС», бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14 и 145/14) и члана 40. став 1. тачка 6. и члана 84. став 2. Статута града Лознице («Службени лист града Лознице», број 19/08 и 6/2013), Скупштина града Лознице на седници одржаној 10. септембра 2015. године, донела је

ОДЛУКУ

о доношењу Плана детаљне регулације
«Производна зона» у
Бањи Ковиљачи

Члан 1.

Доноси се План детаљне регулације
"Производна зона" у Бањи Ковиљачи (у
даљем тексту: План).

Члан 2.

Обухват Плана чине катастарске парцеле
број: део 725/2, 753/2, 755/2, 756/2, 757/2,
758/2 759/2, 760/2, 760/5, 760/6, 761/2, 762/2,
764/2, 765/1, 765/2, 766, 767, 768, 769, 770/1,
770/2, 771, 772/1, 772/2, 773, 774/1, 774/2,
775, 777/1, 777/3, 778/1, 782/1, 782/2, 782/6,
782/7, 783/1, 783/6, 784/2, 785/1, 785/2, 786/1,
786/2, 787/1, 787/2, 787/3, 787/4, 787/5, 787/6,
787/8, 787/9, 787/10, 787/11, 787/12, 787/13,
787/14, 790/1, 790/2, 792, 794/1, 794/2, 796/1,
796/2, 796/3, 796/4, 796/5, 797, 798, 799/1,
799/2, 799/3, 800/1, 800/2, 800/3, 800/4, 800/5,
800/6, 800/7, 800/8, 800/9, 800/10, 801, 802,
803, 804/1, 804/2, 804/3, 805, 3104/1, део

3104/2, део 3104/3, 3104/4, 3121, 3122, 3125,
3106/1 све у К.О. Бањи Ковиљачи у укупној
површини од око 26.24.30 ha.

Члан 3.

План представља плански основ
за изградњу објеката лаке индустрије,
грађевинарства и производног занатства
са комерцијалним садржајима и
складиштењем.

Члан 4.

Саставни део ове одлуке је План
детаљне регулације "Производна зона"
у Бањи Ковиљачи, урађен од стране ЈП
Дирекција за развој и урбанистичко
планирање «Урбоплан» из Лознице, под
бројем 024.14/Г.

Члан 5.

Текстуални део Плана се објављује у
"Службеном листу града Лознице".

Члан 6.

Ова одлука ступа на снагу осмог дана
од дана објављивања у «Службеном листу
града Лознице».

СКУПШТИНА ГРАДА ЛОЗНИЦЕ

Број: 06-26/15-25-15

Датум: 10. септембар 2015. године

Л о з н и ц а

ПРЕДСЕДНИК
СКУПШТИНЕ ГРАДА
Јован Тодоровић, с.р.

**2****ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
“ПРОИЗВОДНА ЗОНА” У БАЊИ
КОВИЉАЧИ****I ОПШТИ ДЕО****1. УВОД**

Дугорочна концепција организације, уређења и грађења на подручју града регулисана је Планом генералне регулације Бања Ковиљача (Сл. Лист Града Лозница бр. 3/2011).

Подручје одређено за израду Плана детаљне регулације се налази уз Улицу Маршала Тита, на уласку у Бању Ковиљачу из правца Лознице. Подручје до сада није било предмет израде Плана детаљне регулације, а постојећа и предвиђена намена је зона за производне делатности (сем тешке индустрије), занатство, грађевинарство, занатска производња и слично и као допунска намена, комерцијални садржаји.

**2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА
ИЗРАДУ ПЛАНА**

Правни основ за израду Нацрта плана детаљне регулације за “Производну зону”, Бања Ковиљача.

- Закон о планирању и изградњи (“Сл. гласник РС” бр.72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС и 98/2013 - одлука УС, 132/14 - одлука УС)
- Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената, Правилник је објављен у “Службеном гласнику РС”, бр. 31/2010 од 11.5.2010. године, а измене и допуне у “Службеном гласнику РС”, бр. 69/2010 од 26.09.2010. и 16/2011 од 11.03.2011. године.

- Одлука о приступању изради Плана детаљне регулације “Производна зона” у Бањи Ковиљачи.
- Одлука о приступању изради Стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације “Производна зона” у Бањи Ковиљачи. (бр. 7-С/2013 од 29.10.2013.год.)
- Плански основ за израду и доношење Нацрта плана детаљне регулације за “Производну зону”, Бања Ковиљача.
- План генералне регулације Бања Ковиљача (Сл. Лист Града Лозница бр. 3/2011).

II ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ПЛАНА**- ИЗВОД ИЗ КОНЦЕПТА ПЛАНА-****1. ИЗВОД ИЗ УСВОЈЕНОГ КОНЦЕПТА
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
“ПРОИЗВОДНА” ЗОНА У БАЊИ
КОВИЉАЧИ**

План полази од северне међе кп. 787/14, иде ка истоку северном међом кп. 787/10 до кп. 782/1, па се пење на север границом исте парцеле до кп. 777/1, наставља ка северу, прелази пут и пругу чија је кп. 3125. Граница обухвата Плана наставља ка истоку северном међом ове парцеле до границе са КО Лозница, одакле се спушта на југ до границе са КО Трбушница па истоком до кп. 3106/3, пење се на север западном међом кп. 796/2, 796/1 и 792, сече асфалтни пут 3104/2, кп. 725/2 и пут 3104/3 одакле северозападном међом Бањског пута 3104/3 и 3125 стиже до почетне тачке. Укупна површина Плана је 262430м² (26ха24а30м²).

Предмет Плана је детаљна регулација „Производне зоне“ у Бањи Ковиљачи у циљу интеграције са окружењем. Планирана структура, према ППР-у за насељено место Бања Ковиљача, производне зоне су: производне делатности и комерцијални садржаји.



Концепт уређивања простора у оквиру границе Плана базира се на:

- Да се усагласе решења у простору са одредбама Плана генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача
- Формирање радне зоне која ће пословно оживети простор
- Формирати блокове различитих површина, који ће задовољити потребе за изградњом како већих производно-пословних комплекса, тако и садржаја који захтевају мање просторне капацитете
- Мрежу саобраћајне инфраструктуре планирати на начин да се омогући најфункционалније просторно решење
- Створити јединствену амбијенталну средину самим урбанистичким, грађевинским и обликовним решењем просторног подручја
- Постизање рационалније организације и уређења простора усклађивањем његовог коришћења са могућностима и ограничењима у располагању природним и створеним вредностима и са потребама дугорочног социјалног и економског развоја,
- Обезбеђивање услова за изградњу и формирање индустријске зоне
- Остваривање квалитетнијих услова за функционисање и живот предметног подручја
- Смањивање просторних ограничења за развој односно усклађивање инфраструктуре и уређења јавног грађевинског земљишта са реалним потребама
- Рационално коришћење грађевинског и другог земљишта
- Стварање услова за изградњу и уређење јавних површина и комуналне инфраструктуре

На грађевинском подручју обухваћеном границом овог Плана, не налази се непокретно културно добро евидентирано од стране Завода за заштиту споменика.

На простору који ће се Планом уређивати биће дефинисана основна намена земљишта.

Површине јавне намене (у оквиру предметног плана) чине саобраћајне и комуналне површине.

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

У области саобраћајне инфраструктуре, Планом се секундарна улична мрежа утврђује тако да обезбеди рационално коришћење земљишта за изградњу свих врста објеката, функционисање саобраћаја као и објеката комуналне инфраструктуре.

У области водне инфраструктуре планирано је да се у делу улица које немају изграђену водоводну мрежу изгради дистрибутивна мрежа која би се повезала у прстенасту мрежу у главној улици. На деловима улица које немају мрежу предвиђено је да се изгради цевовод од ПВЦ или ПЕХД материјала мин. пресека НД 100 мм. Предвидети одговарајући број (ПХ) пожарних хидраната у складу са прописима. Канализациона мрежа у овом делу насеља је планирана по сепаратном систему.

У области енергетске инфраструктуре, кроз обухват плана, средином, од југа према северу, планирана је траса за изградњу будућег двоструког 110 kV далековода са појасом ограничене градње укупне ширине 30м, који ће повезивати ХЕ „Зворник,, са ТС „Лозница,, и ТС „Ваљево 3”. У ограниченом појасу далековода је могућа изградња објеката уз предходно урађен Елаборат о утицају далековода на објекте за које сагласност даје корисник далековода, односно Ј.П. ЕМС.

Постојећа подземна електроенергетска мрежа средњег напона и трафостанице у Обухвату Плана се задржавају уз минималне корекције траса.



Постојећи подземни део далековода 10 kV се задржава а надземни део далековода 10 kV се укида и измешта у планирану кабловску канализацију.

Нове далеководне мреже 10 kV за напајање нових трафостаница (ТС-1 и ТС-2) и повезивање у прстенасту мрежу планиране су у кабловској канализацији.

Постојећа нисконапонска мрежа која се налази у средишњем делу обухватаплана од АБ стуба у источном делу плана па до АБ стуба код Робних Резерви, се укида и измешта у кабловску канализацију. У Обухвату плана планирана нисконапонска мрежа је мрежа кабловске канализације у тротоарима улица, и на тај начин су обезбеђени услови за развод НН мреже.

У области ТТ инфраструктуре, обзиром да у обухвату плана постоје неизграђене парцеле, планира се доградња постојеће ТТ мреже и реконструкција постојеће.

Пре приступања изради Концепта Плана тражени су услови од следећих надлежних институција и служби:

- ЈП „Водовод и канализација“ Лозница
- „Електродистрибуција Лозница“
- ЈП „Електромрежа Србије“
- „Лозница-Гас“ АД Лозница
- Министарство унутрашњих послова, Сектор за вандредне ситуације, Одељење за вандредне ситуације у Шапцу
- ЈП „Град-Лозница“
- ЈВП „Србијаводе“ ВПЦ „Сава-Дунав“ Београд
- „Телеком Србија“ АД Београд
- ЈКП „Топлана-Лозница“
- Завод за заштиту природе Србије-Београд

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ УСВОЈЕНОГ КОНЦЕПТА ПЛАНА

Лист 1 – Извод из ПГР-а за насељено место Бања Ковиљача

Лист 2. – Обухват плана

Лист 3. – Власнички статус земљишта-постојеће стање

Лист 4. – Постојеће стање

Лист 5. – План намене површина

Лист 6. – План површина јавне намене

Лист 7. – План саобраћаја, регулације и нивелације

Лист 8. – План ЕЕ и ТТ инфраструктуре

Лист 9. – План хидротехничке инфраструктуре

Лист 10. – План гасоводне мреже

Лист 11. – Синхрон план

III АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

1. ПОДЛОГЕ

За потребе израде овог плана прибављена је дигитализована катастарска подлога, као и ажурна геодетска подлога оверена у катастру.

2. ГЕОЛОШКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ТЕРЕНА

Подручје Бање Ковиљаче припада Вардарској геотектонској зони. У геолошкој грађи ширег терена заступљени су углавном тријаски и горњокредни седименти, који изграђују велику антиклиналну структуру Гучева разломљену уздужно и попреко већим бројем раседа. Раседи у терену су бројни и јасно изражени, изузимајући оне покривене алувијалним наносом реке Дрине. У самој Бањи се запажа један расед правцапругања север-југ, који је просечен са раседима правца северозапад-југоисток.

2.1. ИНЖИЊЕРСКО ГЕОЛОШКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ТЕРЕНА И СЕИЗМИЧНОСТ ПОДРУЧЈА

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



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

Приобаље Дрине застрвено је алувијалним седиментима. Приповршински хоризонт алувијона изграђују седименти са ситним фракцијама, хумус, иловача с блатом мрке боје, црна иловача и ситнозрни песак. То је комплекс стена са мање више ограниченим својствима у погледу носивости, нарочито при високим водостајима, због тога се погодност за грађевинску делатност може постићи евентуалним мерама мелiorације, прилагођавањем дубине темељења природном тлу, контролисано насипање и сл.

Сеизмогеолошки неповољним срединама припада равничарско подручје Бање изграђено од стена са ситним фракцијама и са релативно малим дубинама до нивоа подземних вода. То значи реон са сеизмичким интензитетом од 80МСК, те захтева одговарајуће мере асеизмичке изградње. Сеизмогеолошки средњим тлима припада терен изграђен од творевина кредног флиша, за које се може усвојити интензитет од 70МСК.

2.2. КЛИМАТСКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ

Анализирано подручје се налази на прелазу од ниске Посавине на северу ка брдовитом Подрињу на југу, које карактерише већи број углавном ниских острвских планина као што су Гучево, Борања, Јагодња, Соколске планине, Бобија.

Изражено годишње колебање температуре ваздуха (21°C) као и висока амплитуда апсолутних екстремних температуре ваздуха (63.9°C), одржава доминантан утицај орографије и надморске висине на формирање умереноконтиненталног поднебља у Бањи Ковиљачи, и прелазног континентално-

субпланинског режима климе на околном брдско планинском подручју. Бању Ковиљачу као и читаво подручје карактеришу сразмерно високе годишње количине падавина. Тако се у широј околини Бање Ковиљаче у просеку годишње излучује више од 850 мм са тенденцијом пораста према јужним планинским крајевима и постепеног смањења према Посавини на северу. Захваљујући комплексном деловању свих поменутих чинилаца Бања Ковиљача и читава Дринска долина имају повољну умереноконтиненталну климу са релативно топлим и сунчаним летима, дугим трајањем сијања сунца (са преко 2000 сати годишње) и умереним зимама. Бања Ковиљача се налази на надморској висини од 124 мнв, док се метеоролошка станица налази на висини од 180 мнв.

За потребе израде овог програма коришћени су подаци и из Просторног плана, Општине Лозница.

2.3. ТЕМПЕРАТУРА ВАЗДУХА

Просечна годишња температура ваздуха у Бањи Ковиљачи креће се око 11.5°C, при чему седам месеци (април – октобар) имају просечну температуру ваздуха изнад 10°C, док су остали месеци нешто хладнији са температуром испод 10°C. Јануар је најхладнији месец са просечном температуром ваздуха од 0.3°C, а јул је најтоплији месец са просечном температуром ваздуха од 21.3°C. Средња температура ваздуха по сезонама износи: зима 1.8°C, пролеће 11.6°C, лето 20.7°C и јесен 11.7°C. Као што се може уочити, у току зиме (период-децембар-фебруар) и поред релативно ниских вредности температуре које се најчешће јављају у овом годишњем добу а посебно у јануару, просечна зимска температура Бање Ковиљаче и читавог Подриња је позитивна и износи 1.8°C, док је пролеће (период март-мај) у просеку само незнатно хладније од јесени (период септембар-новембар) тј. за 0.1°C.



2.4. ВЛАЖНОСТ ВАЗДУХА

Средње месечне вредности напона водене паре прате годишњи ход температуре ваздуха, при чему се најниже вредности јављају у јануару (око 4,8 мб) док се максимум јавља у јулу и за Бању Ковиљачу износи 17,7 мб.

Средња годишња релативна влажност ваздуха износи 75,4%. У периоду од октобра до јануара месеца релативна влажност ваздуха је висока и износи преко 80%.

Најмања вредност релативне влажности ваздуха јавља се у априлу месецу и у просеку износи око 68% док је иста само незнатно виша у јулу и августу, и износи око 69%.

2.5. ПАДАВИНЕ

Просечна годишња количина падавина на подручју Бање Ковиљаче износи 871,4 мм. Расподела падавина у току године показује да се на анализираном подручју максималне количине падавина јављају у току пролећа и лета, са максимумом у јуну (који за подручје Бање Ковиљаче износи 104,3 мм) што је одлика континенталног плувијалног режима. Најмање падавина излучи се у марту месецу (55,2 мм).

Снег се на овом подручју јавља углавном од октобра до априла. Средњи годишњи број дана са снегом у подножју Гучева износи 50 дана, а средњи број дана са снежним покривачем изнад 1 цм. На анализираном подручју се креће око 41 дан.

На разматраном подручју у току последњих деценија забележен је период смањења броја дана са појавом снега и снежног покривача, тако да је просечан број дана са снегом за последњу деценију 20 века износио двоструко мање у односу на просек за период 1950-1980 године.

Максималана висина снежног покривача на анализираном подручју углавном се јавља у децембру месецу. У току последње деценије 20 века кретала се у опсегу од 6 цм до 29 цм, док је средином прошлог века максималана висина снежног покривача достигала вредност од 80 цм.

2.6. ОБЛАЧНОСТ И ОСУНЧАВАЊЕ

Средња годишња облачност се креће око 6,1 десетине покривености неба изнад анализираног подручја. У периоду од јуна до октобра, месечна количина облачности је мање од средње годишње, а најнижа је у току јула, августа и септембра и у просеку креће од 41-44%.

2.7. ВЕТАР (ВАЗДУШНА СТРУЈАЊА)

Струјања ваздушних маса условљена су расподелом ваздушног притиска, али локални топографски услови могу битно утицати на модификацију праваца и брзина ветра и тако допринетида се опште карактеристике ветра при тлу значајно разликују у односу на ветар на висини. Иако су планине које се пружају јужно и југоисточно од Бање Ковиљаче релативно ниске (Гучево 779м, Борања 881м, Јагодња 923м), њихов утицај се уз садејство планинских масива са леве стране тока реке Дрине, одражава значајно на карактеристике годишње руже ветрова за метеоролошку станицу Бања Ковиљача.

2.8. ПОЈАВА МАГЛЕ

Поред утицаја на режим ветра, локални топографски услови доприносе такође и појави магле. Међутим, иако је Бања Ковиљача смештена на самој обали Дрине, овде се магле ретко јављају, у просеку само 28 дана годишње, што доприноси климатској комфорности анализираног подручја. С обзиром на непосредну близину реке, магла се може појавити у било које доба године, али је најчешће забележена у октобру (у просеку сваки пети дан), а затим у децембру и јануару месецу (сваки осми дан) док је у осталим месецима појава магле ретка.

3. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА И НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА

Земљиште у оквиру посматраног обухвата својим већим делом је неизграђено, а неколицина постојећих објеката спаде у групу производне делатности. Власнички

статус земљишта у оквиру обухвата плана детаљно је приказан у планском делу.

Приликом оцене постојећег стања на терену је констатовано да је посматрано подручје делимично изграђено односно да је велики број неизграђених парцела предвиђених за изградњу објеката лаке индустрије са допунском наменом комерцијални садржаји. Просечна спратност изграђених објеката је приземље. Објекти највеће спратности на посматраном подручју имају спратност П+1. Постоји и комплекс објеката чија је изградња прекинута, а првобитно планирана намена је пивара и они се налазе на катастарским парцелама 796/1, 796/2, 796/3, 797, 798 КО Бања Ковиљача, Зграда 1 на к.п. 796/3 има одобрење за градњу, а део Зграде 2 на к.п. 796/3 има одобрење за изградњу. Објекат на к.п. 783/1 нема одобрење за изградњу. На катастарским парцелама 794/1, 783/1 и 787/6 КО Бања Ковиљача, се налазе хале за складиштење робе. Једини постојећи објекат који се бави производњом је пилана и налази се на катастарским парцелама 804/1, 798, 799/1 и 799/3 КО Бања Ковиљача, и не поседује грађевинску дозволу. На катастарским парцелама 790/1, 790/2 и 3106/1 је породично становање КО Бања Ковиљача. На катастарској парцели 787/11 КО Бања Ковиљача објекат за комуналне намене. Већина изграђених објеката су средњег бонитета изузев објеката којима је прекинута градња. Евидентно је и да су објекти у овом подручју настали непланском изградњом, пошто су постављени на више различитих парцела. У оквиру подручја, налази се депонија дрвног отпада, коре и пиљевине. Средином планираног подручја, пролази Вискозин канал који служи за одводњавање атмосферских вода. Постоји више инфраструктурално неопремљених путева од макадама који су настали неплански. Остале површине су неизграђене и неуређене. Укупна површина у обухвату је 262430 м² (26 ha 24a 30м²).

Терен је углавном раван, изузев депоније.

Приказ постојећег стања - фотографије:



сл. 1. Спољашњи изглед недовршене пиваре



сл. 2. Унутрашњи изглед недовршене пиваре



сл. 3. Пилана



сл. 4. Унутрашњи изглед недовршене пиваре



сл. 7. Депонија



сл. 5. Хала за складиштење робе 1



сл. 8. Неуређене површине



сл. 6. Хала за складиштење робе 2

IV ИЗВОД ИЗ ПГР ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО БАЊА КОВИЉАЧА

У овој зони је могућа производња која не може вршити никакве негативне утицаје на околину (воду, ваздух и земљиште), комерцијалне делатности као и све компатибилне намене са опште дефинисаном. Становање у овим зонама је могуће једино у делу где се на основу постојећег стања налази мала стамбена зона, али се не дозвољава проширење стамбених функција ван постојеће стамбене зоне.



1. НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКАТА

У производној зони су планирани следећи садржаји:

- производне делатности (сем тешке индустрије), грађевинарство, занатска производња, мануфактурна производња, складишта и сличне делатности и функције;
- комерцијални садржаји: услужно-трговинске делатности (робне куће, тржни центри, занатски центри, мега-маркети, супермаркети), пословно-комерцијалне делатности.

У ПС6 заступљено је и заштитно зеленило које је обрађено посебно у правилима грађења за зелене површине.

Предвиђена је ревитализација тј. уклањање постојеће депоније индустријског отпада у зони и привођење тих површина намени која је планирана у Плану генералне регулације.

2. ПОСЕБНИ УСЛОВИ

У ПС6 је потребна израда плана детаљне регулације, како би се одредила блоковска структура, дефинисало адекватно саобраћајно решење у простору, као и да би се издвојиле саобраћајнице јавног карактера.

3. ПРОИЗВОДНЕ ДЕЛАТНОСТИ (СЕМ ТЕШКЕ ИНДУСТРИЈЕ), ГРАЂЕВИНАРСТВО, ЗАНАТСКА И МА-НУФАКТУРНА ПРОИЗВОДЊА, СКЛАДИШТА И СЛИЧНЕ ДЕЛАТНОСТИ

3.1. Правила парцелације

Минимална површина парцеле	3000м ²
Минимална ширина парцеле	20м

3.2. Приступи парцелама

Све грађевинске парцеле морају имати директан приступ на јавну површину. Унутар једног производног комплекса који

има своју јединствену парцелу саобраћај се обавља интерним саобраћајницама.

3.3. Услови за изградњу објеката

Индекс/степен искоришћености:

- максималан индекс/степен искоришћености на парцели површине:

до 0,5ha.....	70%
од 0,5ha до 1ha.....	60%
од 1ha до 3ha.....	50%
преко 3ha.....	40%

Висинска регулација:

- максимална спратност објекта П+1 (приземље, 1 спрат)
- максимална висина објекта до коте слемена.....15м
- максимална висина објекта може бити већа од 15м у случају да је условљена технолошким процесом
- спратност помоћног објекта П (приземље)
 - максимална висина помоћног објекта до коте слемена.....5,0м

Хоризонтална регулација:

Грађевинска линија за сваку катастарску парцелу је приказана на графичком прилогу бр.7 „План саобраћаја, регулације и нивелације”.

Најмање дозвољено растојање основног габарита објекта од бочне границе суседне грађевинске парцеле.....5,0м

Најмање дозвољено растојање основног габарита објекта од бочних суседних објеката.....10,0м

Минимално растојање два објекта на парцели.....8,0м

Минимално растојање објекта од задње границе парцеле.....15,0м

За изграђене објекте важе постојећа растојања.

Кровови:

Код објеката великих габарита препоручују се равни или коси кровови који су минималног нагиба 6°.



3.4. Одводњавање

Одводњавање атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседних парцела.

3.5. Уређење слободних површина

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

Минимална ширина заштитног зеленог појаса према приступној саобраћајници.....10м

4.КОМЕРЦИЈАЛНИ САДРЖАЈИ
(У С Л У Ж Н О - Т Р Г О В И Н С К Е
ДЕЛАТНОСТИ, ПОСЛОВНО-
КОМЕРЦИЈАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ) У
ПРОИЗВОДНОЈ ЗОНИ

4.1. Правила парцелације

Минимална површина парцеле
.....600м²

Минимална ширина парцеле25м

4.2. Приступ парцелама

Све грађевинске парцеле морају имати директан приступ на јавну површину.

4.3. Услови за изградњу објеката

Индекс/степен искоришћености:

- максималан индекс/степен искоришћености на нивоу блока или целине...
.....40%

- максималан индекс/степен искоришћености на парцели.....50%

Висинска регулација:

- максимална спратност објекта П+2+Пк (приземље, 2 спрата, поткровље)

-максимална висина објекта:

до коте слемена.....15м

до коте венца.....12м

-спратност помоћног објекта П (приземље)

-максимална висина помоћног објекта

до коте слемена.....5,0м

до коте венца.....4,0м

Хоризонтална регулација:

Грађевинска линија за сваку катастарску парцелу је приказана на графичком прилогу бр.7 „План саобраћаја, регулације и нивелације”.

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта од бочне границе суседне грађевинске парцеле.....6,0м

-за изграђене објекте важи постојеће растојање

Најмање дозвољено растојање основног габарита објекта од бочних суседних објеката.....12,0м

-за изграђене објекте важи постојеће растојање

Минимално растојање два објекта на парцели.....8,0м

Минимално растојање објекта од задње границе парцеле.....12,0м

Минимално растојање објекта од наспрамног објекта.....1х, а не мање од 10,0м

Кровови и поткровља:

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°.

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.

4.4. Одводњавање

Одводњавање атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседних парцела.



4.5. Уређење слободних површина

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

5. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО

5.1. 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 бициклистичких стаза треба да користи постојеће као и планиране зелене коридоре.

Код реконструкције постојећих коридора важе следећи услови: сачувати зелене коридоре у постојећим границама, увжавати правце пешачког и бициклистичког кретања. Заштитни путни појас озеленити.

5.2. Правила грађења

Зелени коридори

- Код подизања нових коридора важе следећи услови: код вишенаменог 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 бициклистичких 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.

V ПЛАНСКИ ДЕО

1. УВОД

Обухват Плана је простор у насељеном месту Бања Ковиљача површине 262430м² (26ха24а30м²). Подручје обухваћено Планом се налази изван шире зоне центра насеља у насељеном месту Бања Ковиљача и није било предмет детаљне разраде.

2. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Подручје је обухваћено предметним Планом детаљне регулације, "Производна зона" у Бањи Ковиљачи. Налази се у оквиру насељеног места Бања Ковиљача, на територији града Лознице у обухвату ППР-а за насељено место Бања Ковиљача (Сл. Лист Града Лозница бр. 3/2011). У обухвату предметног плана налазе се следеће катастарске парцеле:

Редни број	Број парцеле	Површина	Власник	Намена
1	део 725/2	840	ДС држалац Вискоза ДД Целулоза	неплодно
2	753/2	122	ДС држалац Вискоза ДД Целулоза	неплодно
3	755/2	1159	ДС држалац Вискоза ДД Целулоза	неплодно
4	756/2	609	ДС држалац Вискоза ДД Целулоза	неплодно
5	757/2	203	ДС држалац Вискоза ДД Целулоза	неплодно
6	758/2	801	ДС држалац Вискоза ДД Целулоза	неплодно
7	759/2	675	ДС држалац Вискоза ДД Целулоза	неплодно
8	760/2	465	ДС држалац Вискоза ДД Целулоза	неплодно
9	760/5	432	ДС држалац Вискоза ДД Целулоза	неплодно
10	760/6	421	ДС држалац Вискоза ДД Целулоза	неплодно



11	761/2	1424	ДС држалац Вискоза ДД Целулоза	неплодно
12	762/2	1205	ДС држалац Вискоза ДД Целулоза	неплодно
13	764/2	1547	ДС држалац Вискоза ДД Целулоза	неплодно
14	765/1	2870	ДС држалац Вискоза ДД Целулоза	неплодно
15	765/2	5433	ДС држалац Вискоза ДД Целулоза	неплодно
16	766	6772	ДС држалац Вискоза ДД Целулоза	неплодно
17	767	12380	ДС држалац Вискоза ДД Целулоза	неплодно
18	768	575	ДС држалац Вискоза ДД Целулоза	неплодно
19	769	3563	ДС држалац Вискоза ДД Целулоза	неплодно
20	770/1	327	ДС држалац Вискоза ДД Целулоза	неплодно
21	770/2	3440	ДС држалац Вискоза ДД Целулоза	неплодно
22	771	1792	ДС држалац Вискоза ДД Целулоза	неплодно
23	772/1	4562	ДС држалац Вискоза ДД Целулоза	неплодно
24	772/2	5146	ДС држалац Вискоза ДД Целулоза	неплодно
25	773	3462	ДС држалац Вискоза ДД Целулоза	неплодно
26	774/1	806	ДС држалац Вискоза ДД Целулоза	неплодно
27	774/2	1953	ДС држалац Вискоза ДД Целулоза	неплодно
28	775	1031	ДС држалац Вискоза ДД Целулоза	неплодно
29	777/1	2072	Андрић Љубиша	грађевинска парцела
30	777/3	566	ДС држалац Вискоза ДД Целулоза	неплодно
31	778/1	1553	ДС држалац Вискоза ДД Целулоза	неплодно
32	782/1	2573	ДС држалац Вискоза ДД Целулоза	неплодно
33	782/2	1941	ДС држалац Вискоза ДД Целулоза	неплодно
34	782/6	505	ДС држалац Вискоза ДД Целулоза	неплодно
35	782/7	1363	ДС држалац Вискоза ДД Целулоза	неплодно
36	783/1	3660	РС црвени крст и Крсмановић Гордана	неплодно
37	783/6	778	Николић Славица	неплодно
38	784/2	315	ДС држалац Вискоза ДД Целулоза	неплодно
39	785/1	2743	ДС држалац Вискоза ДД Целулоза	неплодно
40	785/2	2489	ДС држалац Вискоза ДД Целулоза	неплодно
41	786/1	2395	ДС држалац Вискоза ДД Целулоза	неплодно
42	786/2	2073	ДС држалац Вискоза ДД Целулоза	неплодно
43	787/1	10961	ДС држалац Вискоза ДД Целулоза	неплодно
44	787/2	5558	РС Републичка дирекција за робне резерве	неплодно
45	787/3	2950	ДС држалац Вискоза ДД Целулоза	неплодно
46	787/4	2322	Ашковић Споменка	неплодно
47	787/5	1825	ДС држалац Вискоза ДД Целулоза	неплодно
48	787/6	1509	ДС држалац Вискоза ДД Целулоза	неплодно
49	787/8	1020	Николић Славица	неплодно
50	787/9	437	ДС држалац Вискоза ДД Целулоза	неплодно
51	787/10	693	ДС држалац Вискоза ДД Целулоза	неплодно
52	787/11	536	ДС држалац Вискоза ДД Целулоза	неплодно
53	787/12	1261	ДС држалац Вискоза ДД Целулоза	неплодно
54	787/13	207	Пурић Михаило	неплодно
55	787/14	110	Пурић Михаило	неплодно
56	790/1	1255	Новичић Рајхад Зора	неплодно
57	790/2	443	Јовановић Илија	неплодно
58	792	2729	Држалац Поповић Слободанка, Вискоза ДД Целулоза, Ђелић Драгољуб, Ђелић Радоје, Полић Милица и Пантелић Милена	пољопривредно
59	794/1	11678	РС Републичка дирекција за робне резерве и Ашковић Споменка	неплодно
60	794/2	119	РС Републичка дирекција за робне резерве и Ашковић Споменка	неплодно



61	796/1	11270	ДС Вискоза ДД Целулоза	неплодно
62	796/2	6991	Предузеће за производњу и промет „ГТА у стечају,,	неплодно
63	796/3	5177	Предузеће за производњу и промет „ГТА у стечају,,	неплодно
64	796/4	1493	Стефановић Милош, Стефановић Богдан, Стефановић Милица, Стефановић Љиљана и Глишић Гордана	неплодно
65	796/5	1261	Стефановић Милош	неплодно
66	797	4080	ДС држалац Вискоза ДД Целулоза	неплодно
67	798	3073	ДС држалац Вискоза ДД Целулоза	неплодно
68	799/1	6209	Малешевић Јелена	неплодно
69	799/2	2884	Пантелић Милена и Милинковић Видосава	неплодно
50	799/3	5686	Малешевић Јелена	неплодно
51	800/1	272	Пантелић Милена и Милинковић Видосава	неплодно
52	800/2	1242	Пантелић Милена и Милинковић Видосава	неплодно
53	800/3	4707	ДС држалац Вискоза ДД Целулоза	неплодно
54	800/4	1680	Милинковић Бошко и Милинковић Родољуб	неплодно
55	800/5	1646	ДС држалац Вискоза ДД Целулоза	неплодно
56	800/6	1446	Пантелић Милена и Милинковић Видосава	неплодно
57	800/7	1004	ДС држалац Вискоза ДД Целулоза	неплодно
58	800/8	1086	ДС држалац Вискоза ДД Целулоза	неплодно
59	800/9	1976	ДС држалац Вискоза ДД Целулоза	неплодно
60	800/10	365	ДС држалац Вискоза ДД Целулоза	неплодно
61	801	1067	Крстић Миломир	неплодно
62	802	9812	Крстић Миломир	неплодно
63	803	4194	ДС држалац Вискоза ДД Целулоза	неплодно
64	804/1	2922	ДС држалац Вискоза ДД Целулоза	неплодно
65	804/2	920	ДС држалац Вискоза ДД Целулоза	неплодно
66	804/3	909	ДС држалац Вискоза ДД Целулоза	неплодно
67	805	1410	ДС држалац Вискоза ДД Целулоза	неплодно
68	3104/1	5378	РС држалац Град Лозница	неплодно
69	део3104/2	422	РС Град Лозница	Пут L73
70	део3104/3	1408	РС Град Лозница	Пут L73
71	3104/4	53	РС држалац Град Лозница	неплодно
72	3121	3914	РС Град Лозница	Некатегорисани пут
73	3122	203	РС Град Лозница	Некатегорисани пут
74	3125	14279	РС држалац “Железнице Србије”	неплодно
75	3106/1	17337	РС држалац “Железнице Србије”	неплодно

План полази од северне међе кп. 787/14, иде ка истоку северном међом кп. 787/10 до кп. 782/1, па се пење на север границом исте парцеле до кп. 777/1, наставља ка северу, прелази пут и пругу чија је кп. 3125. Граница обухвата Плана наставља ка истоку северном међом ове парцеле до границе са КО Лозница, одакле се спушта на југ до

границе са КО Трбушница па истоком до кп. 3106/3, пење се насевер западном међом кп. 796/2, 796/1 и 792, сече асфалтни пут 3104/2, кп. 725/2 и пут 3104/3 одакле северозападом међом Бањског пута 3104/3 и 3125 стиже до почетне тачке. Укупна површина Плана је 262430м² (26ха24а30м²).

Укупна површина обухвата 262430 м² (26ха 24а 30м²).



3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

3.1. План уређења простора са наменом земљишта и карактеристичне зоне и целине

План просторног уређења базира се на циљевима и основним процесима просторног развоја насеља утврђених Планом генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача, потенцијалима простора, анализи постојећег стања градитељске вредности и постојеће планске документације. У оквиру предметног блока планирана намена је у складу са ППР-ом за насељено место Бања Ковиљача.

3.2. Планирана намена земљишта

У погледу планираних намена примењиваће се план намена површина предвиђен Планом генералне регулације Бања Ковиљача (Сл. Лист Града Лозница бр. 3/2011). То, пре свега, значи да ће на неизграђеним и изграђеним површинама бити планирана зона за производне делатности, тј. лака индустрија, грађевинарство и производно занатство са комерцијалним садржајима и складиштење као допунска намена.

3.3. Карактеристичне зоне и целине

Унутар индустријске зоне могу се препознати подзоне у оквиру којих се организују делатности различитог типа, карактера, сложености, атрактивности које формирају одређену функционалну целину често специјализовану. С обзиром да се ради о функцијама које треба да омогуће интензиван привредни развој подручја све површине јавног и осталог грађевинског земљишта подређене су циљу успостављања јасне концепције обликовања простора и објеката. Подручје обухваћено урбанистичким планом подељено је на четири зоне. Зоне представљају карактеристичне целине са дефинисаним правилима изградње у складу

са основном наменом. Приказ на графичком прилогу „План намене површина”.

3.3.1. Зона 1

Заузима површину од 3 77 62 ха. На овим локацијама могуће су следеће намене земљишта: - основна намена - лака индустрија и компатибилна намена

3.3.2. Зона 2

Заузима површину од 3 18 06 ха. Планирана намена у овом блоку је:

- основна намена - лака индустрија и компатибилна намена

3.3.3. Зона 3

Заузима површину од 4 61 91 ха. Планирана намена у овом блоку је:

- основна намена - лака индустрија и компатибилна намена

3.3.4. Зона 4

Заузима површину од 7 82 97 ха. Планирана намена у овом блоку је:

- основна намена - лака индустрија и компатибилна намена

4. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ СА НИВЕЛАЦИЈОМ

4.1. План регулације

Планом су утврђене површине јавне намене. Површине јавне намене су:

Бањски пут како је предвиђено ППР-ом Бање Ковиљаче као и новоформиране улице у оквиру обухвата Плана.

Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине саобраћајница. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака које су дате на графичком приказу.



Регулационолинија канала је утврђена границом новоформираних парцела.

4.2. Правила препарцелације и парцелације

Грађевинска парцела је простор на које је могућа изградња објекта уколико се налази на простору на којем је планирана изградња, и да има приступ на јавну површину (улица, трг, сквер). Грађевинска парцела дефинисана је регулационом линијом према јавном простору, а међним линијама према суседним парцелама. 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 парцела се формирају на основу урбанистичких параметара дефинисаних за одређени пут изградње и намену,

- поделом се не могу формирати парцеле испод дозвољених минималних урбанистичких параметара.

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.

4.3. Попис парцела за јавне површине, садржаје и објекте

Координате детаљних тачака за потребе обележавања регулације јавних површина

ТАЧКА	Y	X
1	6593629.01	4931077.12
2	6593643.71	4931071.39
3	6593624.88	4931063.12
4	6593619.41	4931049.52
5	6593631.97	4931051.53
6	6593614.11	4931039.00
7	6593598.16	4931011.45
8	6593589.93	4930997.61
9	6593585.68	4930991.07
10	6593581.13	4930984.73
11	6593568.07	4930969.94
12	6593556.86	4930960.00
13	6593555.96	4930957.76
14	6593556.52	4930955.40
15	6593545.77	4930948.81
16	6593550.26	4930947.21
17	6593553.59	4930943.78
18	6593566.47	4930922.33
19	6593572.19	4930915.17
20	6593579.61	4930909.79
21	6593571.50	4930949.30
22	6593568.92	4930939.82
23	6593571.56	4930930.36
24	6593573.76	4930926.70
25	6593578.06	4930921.33
26	6593583.64	4930917.28
27	6593602.37	4930897.55
28	6593611.67	4930890.93
29	6593619.10	4930882.26
30	6593615.04	4930900.40
31	6593617.15	4930899.81
32	6593619.31	4930900.18
33	6593625.85	4930887.56
34	6593709.50	4930742.93
35	6593712.59	4930740.76
36	6593716.25	4930741.70
37	6593700.34	4930741.80
38	6593703.56	4930736.23
39	6593704.09	4930733.17
40	6593702.51	4930730.49
41	6593700.73	4930729.03
42	6593705.03	4930718.99
43	6593751.96	4930757.30
44	6593761.13	4930763.91
45	6593770.99	4930769.35
46	6593781.47	4930773.59
47	6593745.32	4930765.44
48	6593755.46	4930772.75
49	6593766.53	4930778.86
50	6593778.12	4930783.54
51	6593921.36	4930831.67
52	6593924.70	4930821.71



53	6593937.95	4930826.84
54	6593950.66	4930833.16
55	6593963.01	4930840.77
56	6593974.35	4930849.30
57	6593937.67	4930838.27
58	6593953.44	4930847.03
59	6593967.67	4930857.40
60	6594059.03	4930932.84
61	6594067.99	4930941.27
62	6594075.73	4930950.70
63	6594082.26	4930961.13
64	6594065.71	4930924.75
65	6594075.64	4930934.08
66	6594084.28	4930944.60
67	6594091.50	4930956.14
68	6594151.83	4931067.94
69	6594155.66	4931074.16
70	6594160.34	4931080.08
71	6594165.49	4931085.25
72	6594168.99	4931088.39
73	6594170.60	4931087.14
74	6594171.03	4931085.15
75	6594168.59	4931066.22
76	6594147.10	4931080.25
77	6594152.42	4931086.99
78	6594158.49	4931093.08
79	6594167.91	4931101.50
80	6594169.26	4931103.72
81	6594169.18	4931106.27
82	6594167.68	4931108.40
83	6594165.47	4931110.12
84	6594172.19	4931105.32
85	6594177.52	4931095.76
86	6594156.61	4931118.87
87	6594149.97	4931129.40
88	6594145.60	4931138.52
89	6594142.57	4931144.83
90	6594135.93	4931158.68
91	6594133.11	4931161.06
92	6594129.46	4931160.53
93	6593625.45	4930891.67
94	6593628.27	4930894.69
95	6593624.70	4930902.41
96	6593631.17	4930905.08
97	6593622.02	4930908.88
98	6593628.49	4930911.55
99	6593774.20	4930955.04
100	6593771.18	4930962.99
101	6593780.34	4930967.03
102	6593814.34	4930982.04
103	6593818.14	4930974.43
104	6593856.01	4930993.74
105	6593852.08	4931001.28

106	6593888.43	4931022.31
107	6593892.88	4931015.07
108	6593972.04	4931073.68
109	6593974.08	4931076.58
110	6593973.39	4931080.06
111	6593979.36	4931086.40
112	6593980.90	4931084.14
113	6593983.68	4931082.29
114	6593986.97	4931082.86
115	6593989.84	4931084.62
116	6593986.17	4931090.58
117	6594114.99	4931161.52
118	6594126.19	4931168.52
119	6594128.10	4931171.23
120	4931171.23	4931174.55
121	6594134.50	4931179.62
122	6594137.38	4931177.49
123	6594140.90	4931178.13
124	6594161.50	4931192.39
125	6594295.31	4931288.14
126	6594291.23	4931293.83
127	6594296.93	4931297.91
128	6594301.00	4931292.22
129	6594359.81	4931334.30
130	6594363.78	4931338.77
131	6594365.43	4931344.52
132	6594299.31	4931486.36
133	6594304.41	4931477.20
134	6594285.73	4931466.34
135	6594288.85	4931480.35
136	6594244.24	4931454.41
137	6594249.56	4931445.30
138	6594052.79	4931329.70
139	6594050.71	4931326.96
140	6594051.17	4931323.56
141	6594043.87	4931319.21
142	6594041.12	4931321.31
143	6594037.70	4931320.83
144	6593885.60	4931231.48
145	6593883.49	4931228.58
146	6593884.17	4931225.06
147	6593876.47	4931221.26
148	6593873.73	4931223.11
149	6593870.48	4931222.60
150	6593851.99	4931211.73
151	6593846.13	4931220.52
152	6593923.62	4931152.58
153	6593924.24	4931148.83
154	6593921.77	4931145.93
155	6593933.67	4931137.93
156	6593931.17	4931139.72
157	6593928.10	4931139.48
158	6593799.99	4931081.18



159	6593767.18	4931068.71
160	6593733.04	4931060.54
161	6593698.13	4931056.79
162	6593663.04	4931057.54
163	6593647.51	4931050.62
164	6593645.06	4931049.93
165	6593642.51	4931049.95
166	6593603.32	4931003.10
167	6593596.96	4930992.35
168	6593664.12	4930999.64
169	6593679.84	4931002.56
170	6593714.93	4931007.09
171	6593732.83	4931011.28
172	6593749.69	4931013.20
173	6593751.59	4931012.78
174	6593752.83	4931011.29
175	6593662.67	4931009.55
176	6593678.28	4931012.44
177	6593713.14	4931016.94
178	6593731.12	4931021.15
179	6593756.28	4931024.02
180	6593758.18	4931023.60
181	6593759.42	4931022.10
182	6593775.63	4930951.29
183	6593777.24	4930949.60
184	6593779.58	4930949.58
185	6593819.64	4930967.28
186	6593858.67	4930987.11
187	6593896.60	4931009.02
188	6593962.51	4931049.52
189	6593958.22	4931055.22
190	6594142.59	4931072.93

Парцела **П1** планирана је за поребе саобраћајнице и има површину 1535м², а формира се од делова следећих кат.парцела:3125 и 3104/3.

Парцела **П2** планирана је за поребе саобраћајнице и има површину 1659м², а формира се од делова следећих кат.парцела: 725/2,790/1,787/6,3104/3,787/11,787/4,83/1,787/13,787/14,3125,3104/2 и 792.

Парцела **П3** планирана је за поребе саобраћајнице и има површину 2516м², а формира се од делова следећих кат.парцела: 725/2,3104/2,792,796/1,796/2 и 3106/1.

Парцела **П4** планирана је за поребе саобраћајнице и има површину 11004м², а формира се од делова следећих кат.парцела: 792,796/1,796/5,796/4,797,3104/1,799/3,3122, 3121 и 765/1.

Парцела **П5** планирана је за поребе саобраћајнице и има површину 1518м², а формира се од делова следећих кат.парцела:757/2,756/2,773,772/1,772/2,771,3104/1 и 3121.

Парцела **П6** планирана је за поребе саобраћајнице и има површину 1555м², а формира се од делова следећих кат.парцела: 777/1,778/1,787/2,782/6,782/7,786/2,786/1,787/1 и 3104/1.

Парцела **П7** планирана је за поребе саобраћајнице и има површину 3170м², а формира се од делова следећих кат.парцела :787/14,787/13,787/4,783/1,783/6,787/8,787/10,787/12,782/1,782/7,785/2 и 786/1.

Парцела **П8** планирана је за поребе саобраћајнице и има површину 5538м², а формира се од делова следећих кат.парцела :3125,777/1,777/3,775,753/2,755/2,756/2,757/2,758/2,759/2,760/5,760/2,760/6,761/2,762/2, 767,764/2,765/2 и 765/1.

Парцела **П9** планирана је за поребе саобраћајнице и има површину 6571м², а формира се од дела кат.парцеле 3106/1.

Парцела **П10** планирана је за поребе саобраћајнице и има површину 526м², а формира се од делова следећих кат.парцела: 3104/1,3122,800/9,801,802 и 3106/1.

Парцела **П11** планирана је за поребе саобраћајнице и има површину 293м², а формира се од дела кат.парцеле 3106/1.

Парцела **П12** планирана је за поребе зеленило и има површину 399м², а формира се од дела кат.парцеле 3106/1.

Парцела **П13** планирана је за зеленило и има површину 1196м², а формира се од делова следећих кат.парцела:725,3104/2 и 792.

Парцела **П14** планирана је за поребе зеленило и има површину 4719м², а формира се од дела кат.парцеле 3106/1.

Парцела **П15** планирана је за зеленило и има површину 5513м², а формира се од делова следећих кат.парцела:3106/1,804/3,804/2 и 804/1.

Парцела **П16** планирана је за зеленило и има површину 2072м², а формира се од делова



следећих кат.парцела:800/9,3104/1,800/8 и 801.

Парцела **П17** планирана је за поребе трафо -станице и има површину 49м², а формира се од дела кат.парцеле 794/1.

Парцела **П18** планирана је за поребе трафо -станице и има површину 50м²,а формира се од делова следећих кат.парцела: 787/1 и 3104/1.

Парцела **П19** планирана је за поребе трафо -станице и има површину 49м², а формира се од делова следећих кат.парцела: 767 и 3121.

Парцела **П20** планирана је за поребе железнице и има површину 9585м²,а формира се од дела кат.парцеле 3125.

Парцела **П21** планирана је за поребе канала и има површину 2144м²,а формира се од делова следећих кат.парцела: 787/6,794/1, 787/5,784/2,787/3,3104/1 и 796/1.

Парцела **П22** планирана је за поребе канала и има површину 2925м²,а формира се од делова следећих кат.парцела: 796/4,797,799/3,799/2,3104/1,800/1,800/3,800/9,800/5,800/6,800/10,800/7,800/8 и 801.

Укупна површина парцела предвиђених за јавне намене износи 64586м². Укупна површина парцела предвиђених за остале намене износи 197844м².

У случају неусаглашености текстуалног дела и графичког прилога, примењује се графички прилог.

4.4.План нивелације

Нивелационе односе ускладити са прилогом План саобраћаја, регулације и нивелације, а при изради техничке документације ће се нивелација одредити детаљније.

5. ТРАСЕ, КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ИНФРАСТРУКТУРЕ

5.1.Саобраћајна инфраструктура

Подручје које је предмет плана налази се у источном делу Бање Ковиљаче и има

изузетно повољне саобраћајне услове, па самим тим представља атрактивну локацију за формирање делатности којима треба доста простора али и добар саобраћајни положај.

Предметно подручје се налази са леве стране Бањског пута који га уједно и ограничава са северно-западне стране.

Планом се секундарна улична мрежа утврђује тако да обезбеди рационално коришћење земљишта за изградњу свих врста објеката,функционисање саобраћаја као и објеката комуналне инфраструктуре.

Основу саобраћајног система "Производне зоне" у Бањи Ковиљачи чине Бањски пут са северо-западне стране посматраног подручја и која је ПГР-ом предвиђен као насељска саобраћајница I реда(предвиђено за реконструкцију деонице на уласку у Бању Ковиљачу) а са јужне стране постојећа насељска саобраћајница која је ПГР-ом дефинисана као насељска саобраћајница I реда .Поред ових саобраћајница планирана је и изградња секундарне саобраћајне мреже коју чине секундарне саобраћајнице чије мрежа треба да омогући активирање постојећег земљишта у циљу формирања радних зона (појединачних блокова)

Регулациона ширина свих секундарних саобраћајница је 8,5м и то 5,5м коловоз, а обострано по 1,5м тротоара (банкина или ригол).

У оквиру Плана за саобраћајницу О10-Т10-О11 је предвиђен алтернативни прикључак на Бањски пут уколико би се остварила пуна реконструкција истог са изградњом обе трасе а као прелазно решење је предвиђена окретница без могућности укрштања саобраћајнице О10-Т10-О11 са постојећом трасом Бањског пута.

Координате тачака и темена улица

улица Р1		
Т2	6.593.629.516,00	4.931.073.875,00
Т3	6.593.571.458,00	4.930.973.638,00
О1	6.593.550.839,00	4.930.956.610,00
Т4	6.593.532.817,00	4.930.948.487,00
Т4'	6.593.521.349,00	4.930.941.110,00
улица Р2		
О11	6.593.638.195,00	4.931.065.005,00



улица Р3		
O2	6.593.560.790,00	4.930.940.039,00
T5	6.593.574.359,00	4.930.917.444,00
O3	6.593.616.886,00	4.930.894.577,00
улица Р4		
T6	6.593.836.417,00	4.930.985.368,00
O5	6.593.982.105,00	4.931.074.881,00
O6	6.594.135.476,00	4.931.169.458,00
T7	6.594.141.141,00	4.931.172.596,00
T8	6.594.375.724,00	4.931.340.462,00
улица Р6		
O10	6.593.933.021,00	4.931.051.899,00
улица Р7		
T10	6.593.725.397,00	4.945.162,84
улица Р8		
T9	6.594.316.525,00	4.931.491.073,00
T8'	6.594.301.420,00	4.931.482.288,00
O7	6.594.293.633,00	4.931.474.291,00
T7'	6.594.246.581,00	4.931.450.393,00
O8	6.594.043.812,00	4.931.327.790,00
улица Р9		
A	6.593.702.374,00	4.930.724.568,00
O4	6.593.709.576,00	4.930.734.320,00
61	6.593.762.285,00	4.930.773.473,00
62	6.593.949.120,00	4.930.836.246,00
62'	6.594.076.947,00	4.930.941.807,00
63	6.594.152.365,00	4.931.081.563,00
улица Р10		
609	6.594.178.736,00	4.931.105.147,00
610	6.594.175.792,00	4.931.102.514,00
T9	6.594.158.867,00	4.931.120.683,00

5.2. Хидротехничка инфраструктура

5.2.1. Водоводна мрежа

Постоји улична мрежа у западном делу обухвата плана за постојеће објекте.

- ул. М.Тита цевовод НД 80мм
- потребно је проширити постојећи цевовод.

5.2.2. Фекална канализација

Постоји улична фекална канализациона мрежа у северозападном делу обухвата за постојећа домаћинства и то по сепаратном систему.

- ул. М.Тита постоји Црпна Станица “ПУРИЋ” за препумпавање отпадних вода - задржава се постојећи цевовод у том делу.

- У улицама унутар плана , због конфигурације терена , је планира изградња две црпне станице “Шињарица 1” и “Шињарица 2 “ и цевоводи НД 200мм и НД 300мм.

5.2.3. Кишна канализација

- Не постоји никаква кишна канализациона мрежа.

- Планирано је да се у улицама изгради кишна каналска мрежа и да реципијент буде постојећи Вискозин канал. Првобитна намена канала је била да прихвати површинске воде са парцела око целулозе и са платоа дрвне масе. Исти је у једном делу и обложен бетонским плочама. Постојећи канал пресеца подручје у обухвату правцем исток – запад . На једном делу је планирано да се исти помери како би се оставио простор за правилнији облик грађевинске парцеле. Такође је планирано да се у јужном делу обухвата по ободу изгради канал за прихват падинских вода са брда “Стража”.

5.3. Енергетска инфраструктура

5.3.1. Постојећа електроенергетска инфраструктура

У обухвату плана постоји подземна мрежа 35 kV, чија је траса са леве стране пута Лозница – Бања Ковиљача (као што је приказано у графичком прилогу).

У западном делу обухвата плана (као што је приказано у графичком прилогу) код осе О3 постоји изграђена МБТС 10/0,4 kV „Робне Резерве“. Од ове трафостанице према североистоку (темен Т9) постоји мрежа 10



kV каја је једним делом подземна, а једним делом надземна на АБ стубовима и у вези је са ПТС „Таложница“. Та постојећа мрежа 10 kV повезана је са постојећом стубном трафостаницом СБТС, чија је постојећа позиција приказна у графичком прилогу. Са те стубне трафостанице енергијом се снабдева пирана у близини.

Обухват плана садржи мрежу ниског напона, од ТС „Робне Резерве“ (оса ОЗ) до К.О. Трбушница (теме Т9), и са те мреже се енергијом снабдевају постојећи потрошачи. Ниско напонска мрежа је делимично на АБ стубовима и делимично на дрвеним стубовима. Нисконапонска мрежа такође постоји и у северозападном делу обухвата плана на АБ стубовима (као што је приказано у графичком прилогу) са десне стране постојеће улице (од темена ТЗ до темена Т2). На тим стубовима постоји јавна расвета са живиним светилкама снаге 150 W. Постојеће ЕЕ мреже приказане су на графичком прилогу ЕЕ и ТТ инфраструктуре.

5.3.2. Планирана нова електро-енергетска инфраструктура

Кроз обухват плана, средином, од југа према северу, планирана је траса за изградњу будућег двоструког 110 kV далековода са појасом ограничене градње укупне ширине 30м, (као што је приказано у графичком прилогу), који ће повезати ХЕ „Зворник“ са ТС „Лозница“ и ТС „Ваљево 3“. Постојеће подземне електроенергетске мреже средњег напона и трафостанице у обухвату плана се задржавају уз минималне корекције траса приликом земљаних радова у тротоарима, ради одржавања сигурносних растојања од других инсталација.

Постојећи подземни део далековода 10 kV се задржава, а наземни део далековода 10 kV се укида и измешта у планирану кабловску канализацију чија је траса дата у графичком прилогу. Нове далеководне мреже 10 kV за напајање нових трафостаница (ТС-1

и ТС-2) и повезивање у прстенасту мрежу планиране су у кабловској канализацији чија је траса дата у графичком прилогу. Постојећа нисконапонска мрежа која се налази у средишњем делу обухвата плана од АБ стуба код „Робних Резерви“ до АБ стуба у источном делу плана се укида и измешта у кабловску канализацију. У обухвату плана планирана нисконапонска мрежа је межа кабловске канализације у тротоарима улица, и на тај начин су обезбеђени услови за развод нисконапонске мреже.

За напајање нових објеката планира се изградња две нове монтажне бетонске трафостанице 10/0,4 kV, 2x630 kVA, за које су предвиђене нове јединствене парцеле јавне намене величине 7,2x7м. Трафостанице су распоређене тако да се њихова трафоподручја преклапају на удаљеностима мањим од 300м, као што је приказано у графичком прилогу у виду кругова са полупречником од 300м. Капацитет постојеће трафостанице „Робне Резерве“ ако је могуће повећати за 1x630 kVA. Трафостанице су са три водне и две трафохелије у блоку високог напона тако да је омогућена прстенаста мрежа по принципу улаз-излаз као могућност прикључења острвских трафостаница индустријског типа за објекта са значајним потребама у напајању електричном енергијом. Постојећа стубна трафостаница се измешта због нове пројекције воденог канала. Локација ново планираних трафостаница приказана је на графичком прилогу.

Јавна расвета, у ново пројектованим улицама у обухвату плана, планирана је светилкама са натријумским сијалицама снаге 150 W или сасветилкама са ЛЕД техником, што ће бити дефинисано пројектом јавне расвете. Светилке се монтирају на стубове висине 10м, са просечним распоном 30м. Јавна расвета са независним мерењем потрошње ће се напајати из посебних ормарића или из припадајућих трафостаница, чији ће се прикључци обезбедити са посебног



извода у припадајућим трафостаницама (из старе или нове трафостанице) што ће се дефинисати пројектном документацијом јавне расвете. Трасе нове, планиране расвете приказане су у графичком прилогу ЕЕ и ТТ инфраструктуре.

5.3.3. Телекомуникације

Предметно подручје припада кабловском подручју бр.1, АТЦ Бања Ковиљача. У обухвату урбанистичког плана постоји подземна приступна ТТ мрежа која се састоји од више каблова различитог капацитета са припадајућим ТТ изводним ормарима. Постојећа ТТ мрежа задовољава тренутне потребе корисника.

Обзиром да у обухвату плана постоје неизграђене парцеле, планира се доградња постојеће ТТ мреже и реконструкција постојеће. У планираним улицама изместити постојеће ТТ каблове из планираног коловоза у планирани тротоар.

За подручје обухвата регулационог плана потребно је изградити малу дигиталну централу - мини ИПАН „Индустријска зона,, код постојеће телефонске говорнице. Повезивање планираног мини ИПАН-а „Индустријска зона,, на постојећу мрежу је у надлежности „Телеком Србија” АД.

Кроз новопланиране улице на подручју обухвата плана изградити ТТ кабловску канализацију која се састоји од 2 пе цеви пресека 50 мм како је приказано на графичком прилогу ЕЕ И ТТ инфраструктуре. За пословне објекте предвидети изводне ормаре са унутрашњу монтажу, као и подземну приступну и разводну мрежу. На изводима планирати 50% резерве.

Пре почетка радова, обратити се „Телеком Србија” АД ради тачног обележавања трасе постојећих каблова и у свему се придржавати издатих услова, који су саставни део овог плана.

5.3.4. Топлификација и гасификација

5.3.5. Топлификација

На предметном обухвату нема инсталација ЈКП „Топлана-Лозница“. Нема ограничења за коришћење простора битних за израду предметног Плана.

5.3.6. Гасификација

Предметна „Производне зона“ је зона у којој је изграђена дистрибутивна гасоводна мрежа. При изради Плана, инфраструктуру треба ускладити са дистрибутивном гасоводном мрежом и условима за коришћење природног гаса као и другим постојећим или планираним инфраструктурним системима и урбанистичко-техничким условима:

- Није довољена изградња објеката високоградње у појасу ширине 3,0 метара, око трасе гасовода, односно по 1,5 метара са обе стране осе гасовода. При извођењу било каквих радова у непосредној близини овог појаса морају се предузети строге мере заштите гасовода од механичких и других оштећења истог.

- При реконструкцији, доградњи или изградњи објекта, морају се предузети мере заштите гасовода од оштећења, вршењем ручног откопа у појасу ширине 1,0 метара око осе гасовода и без употребе тешких радних машина, као и потпуну заштиту унутрашњих гасних инсталација.

- Гасоводна мрежа, за кућне прикључке, положена је на дубинама већим од 0,6 метара са уграђеном обележавајућом траком.

- При паралелном вођењу или укрштању са гасоводом, цевовода који служе за транспорт топлих флуида, исти се морају поставити на растојању којим се обезбеђује да температура полиетиленске цеви гасовода не буде већа од 20°C.

- При паралелном вођењу водоводних цеви са гасоводом, минимално међусобно растојање је 0,5 метара. У изузетним случајевима може бити и мање, али не мање



од 0,2 метра, уз предузимање мера заштите гасовода од оштећења.

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

- При укрштању подземних водова са гасоводом, минимално светло растојање износи 0,2 метра, уз предузимање мера заштите гасовода од оштећења.

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

- Ископ и затрпавање у близини гасовода вршити искључиво ручно

- При пројектовању и изградњи односно надоградњи објекта, морају се обезбедити услови за несметану природну вентилацију заједничког степенишног простора, остављањем вентилационог отвора, димензија 400 x 400 mm у највишој тачки простора, а у циљу безбедног функционисања будуће заједничке унутрашње гасне инсталације.

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

5.4. Биланс површина

Биланс површина у обухвату плана површине 262430 м ²	Планирана намена	Површина м ²	Заступљеност у обухвату плана%	Укупно м ²
Површине за јавне намене	Саобраћајне површине	45470	17,33	64586
	Комуналне површине	148	0,06	
	Зеленило	13899	5,30	
	Канал	5069	1,93	
Површине за остале намене	Комерцијални садржаји	70491	26,86	197844
	Лака индустрија, грађевинарство, занатска производња и складишта	127353	48,53	

VI ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

1.2. Намена

1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

1.1. 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.

У оквиру плана дефинисане су намене које се могу обављати на појединачним парцелама и објектима. Правила организације простора дефинисана су кроз заступљеност и интензитет коришћења простора у оквиру одређене функције. Тако се могу разликовати основна намена и компатибилна намена као функције планиране на неком простору.

Основна намена у оквиру Плана је Производне делатности, а компатибилна намена је Комерцијални садржаји.



Овим планом се дефинише основна намена али и могућност комбиновања компатибилних намена са основном наменом. У оквиру сваке зоне дефинисаће се намена и активности које се могу обављати на појединачним парцелама и објектима и то као основне и као компатибилне намене. Објекат компатибилне намене може се градити као монофункционалан на површинама планираним за друге доминантне намене или као вишефункционалан под условом да својом компатибилном функцијом не ремети основну функцију намене у којој се налази.

Планиране пословне комплексе формирати тако да се репрезентативнији објекти лоцирају до улице а мање атрактивни, производни или помоћни објекти у дубини комплекса.

Објекти се могу градити у класичној или монтажној конструкцији са акцентом на њихово архитектонско обликовање и просторно уређење свих слободних површина. Приликом изградње објеката препоручује се употреба ватротпорних и чврстих материјала.

1.3. Правила грађења за блокове

Блок је простор у постојећем или планираном урбаном ткиву дефинисан регулационом линијом која раздваја површину јавне намене од простора намењеног за изградњу (површине за остале намене).

1.4. Правила за парцеле

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

- да се налази на простору на којем је планирана изградња;

- да има приступ на јавну површину (улица, трг, сквер).

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

у складу са Законом и урбанистичким планом. Постојећа једна или више парцела могу се делити на две или више грађевинских парцела (препарцелација) под следећим условима:

- подела се може вршити у оквиру 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. 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 површином испод минималне дефинисане величине парцеле за одређени тип изградње, 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.

1.5. Правила грађења за објекте

Планирани објекат се може градити искључиво у границама сопствене парцеле и није дозвољена градња објекта и његових делова на више парцела. Изградња објекта на парцели дефинисана је следећим елементима: грађевинским линијама, висином објекта, спратношћу објекта,



односом објекта према суседним парцелама, односом објекта према објектима на суседним парцелама, индексом или коефицијентом изграђености, 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 насметано постављање инфраструктурне мреже и да не угрозе функционисање и статичку стабилност објекта на суседним парцелама. Све грађевинске линије дефинишу максималне границе градње које одређују однос планираног објекта према објектима на суседним парцелама и у оквиру којих се лоцира габарит објекта. Габарит објекта може бити мањи у односу на максималне границе градње (зону изградње дефинисану грађевинским линијама).

Грађевинска линија подземних етажа је линија којом се утврђује линија грађења подземних делова објекта.

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

Грађевинске линије дефинишу се у односу на: регулациону линију парцеле, границе суседних бочних парцела, границу суседне унутрашње парцеле.

У односу на грађевинске линије објекта према границама суседних бочним парцела објекти могу бити постављени као слободностојећи објекти.

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

Постојећи објекти или делови објекта чије су грађевинске линије у деловима простора у статусу грађевинског земљишта за јавне намене (улице, тргови или коридори инфраструктуре, парцеле јавних објекта) морају се уклонити.

Грађевински елементи (еркери, улазне надстрешнице са и без стубова,

надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то;

-на делу објекта према предњем дворишту - 0,90 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;

-на делу објекта према бочном дворишту претежно северне и јужне оријентације као и према задњем дворишту - 0,90 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;

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

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

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

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

Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 3,0м увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0.9м. Степенице које савлађују висину преко 0,9м улазе у габарит објекта. Уколико се степенице постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

На парцели се може градити и више објекта уколико објекти представљају јединствену функционалну целину и заједнички користе парцелу. У случају изградње више објекта 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. Нулта ката терена је ката испред улаза у објекат.



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

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

-кота приземља може бити максимално 0,20 м виша од коте тротоара

Под поткровљем се подразумева поткровна етажа, са нагибом кровне равни до максималне висине дефинисане Правилима грађења за типичну насељску целину, при чему максимална кота слемена 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. Искључује се свака могућност накнадног затварања наткривене терасе задње етаже. Није дозвољена примена на једном објекту и поткровља и повученог спрата.

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);

-максимална висина објекта је дефинисана посебним правилима грађења. Изузетно максимална висина објекта може бити већа од висине дефинисане у посебним правилима грађења у случају да је условљена технолошким процесом.

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. На постојећим стамбеним објектима на к.п.

790/1, 790/2, 777/1 дозвољена је адаптација и санација до привођења парцела планираној намени.

Препоручује се коришћење обновљивих извора енергије (соларних система - соларни колекторски системи, системи са фотонапонским панелима) за сопствене потребе и комерцијалну производњу електричне и топлотне енергије.

1.6. Приступ објекту

Парцела или привредни комплекс који чини једна или више катастарских парцела мора имати приступ на пут (јавна површина или пут у поседу приватних лица, са правом службености или сукорисничким правом или преко дуге парцеле истог власника).

Најмања ширина приступног пута (пролаза) је 6,00 м.

Технички нормативи за приступ ватрогасног возила

Објектима обезбедити приступ за ватрогасна возила у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара (Службени гласник СРЈ бр.8/95).

Приступни пут за ватрогасна возила има следеће карактеристике:

- најмања ширина коловоза за једносмерно кретање возила је 3,50 м а за двосмерно 6,00 м - унутрашњи радијус кривине је 7,00 м , а спољашњи 10,50 м

- успон нагиба мањи од 12% ако се коловоз не леди, а ако се леди мањи од 6%

1.7. Паркирање

Паркирање путничких, теретних и других возила се обезбеђује на сопственој парцели, према дефинисаним нормативима за прорачун потребног броја паркинг места или у оквиру привредног комплекса.

Општи нормативи за прорачун потребног броја паркинг места:



- индустријски објекти.....1 п.м. на 20 запослених
- пословни, административни објекти или простори..... 1 п.п. на 60 м² БРГП
- тржни центар..1 п.п. на 55 м² БРГП
- ресторани и други угоститељски објекти.....1 п.м. на 2 стола са 4 столице
- за трговину.....
- 1 п.м. на 50 м² продајног простора
- за шопингмолове и супермаркете.....
- 1 п.м. на 50 м² продајног простора

1.8. Обликовање фасаде

Прозори и врата на уличној фасади морају бити усклађени по типу и модуларној ширини.

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

1.9. 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 општински орган. Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови оgrade и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,40м уз сагласност суседа, тако да стубови оgrade буду на земљишту власника оgrade. 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 оgrade буду на земљишту власника оgrade. Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије. Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају

непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, ограђују се на начин који одреди надлежни орган. Грађевинске парцеле на којима се налазе индустријски објекти и остали радни и пословни објекти индустријских зона (складишта, радионице и сл.) као и објекти јавних намена могу се ограђивати зиданом оградом висине до 2,20 м.

1.10. Зелене површине

Под зеленим површинама се подразумевају незастрте површине, површине под засадама 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.

Заштитно зеленило у привредним комплексима

Обавезно је формирање заштитног зеленила у оквиру сопственог комплекса привредних делатности према јавним површинама и површинама (парцелама) друге намене (јавне службе, вегетација речне обале, државног пута или друге саобраћајнице) у оквиру "зоне индустрије и грађевинских делатности, пословне, услужно-комерцијалне зоне или привредне зоне у насељу" као заштитни појас зеленила чије су ширине и друге карактеристике утврђене у посебним правилима грађења. Главна функција зелених површина је стварање повољне микроклиме и заштита од прашине и гасова. Избор биљних врста се одређује према карактеристикама производње. Засади треба да буду отпорни на гасове, дим, прашину. У зони производних објеката зеленило треба да омогући изолацију главних административних и јавних објеката, главних пешачких праваца, да одвоји платое за миран одмор. У оквиру заштитног зеленила могу се градити инфраструктурни објекти и водови електроенергетике, гаса, водовода и канализације.



1.11. Кретање хендикепираних и других лица са посебним потребама

У јавним објектима, обавезно је постављање лифта за све спратности изнад приземља. Приступити овим и 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. (Правилник о техничким стандардима приступачности "Сл. Гласник РС" број 46/2013)

1.12. Објекти без одобрења за градњу

У поступку утврђивања услова за објекте без одобрења за изградњу или супротно одобрењу за градњу, мора се поштовати важећи правилник о легализацији или закон о планирању и изградњи (део који се односи на легализацију)

1.13. Постојећи објекти

Дозвољена је фазна изградња. Грађевинске линије постојећих објеката се задржавају. У случају да се постојећи објекат или део објекта налази у простору између планиране грађевинске линије и регулационе линије, у случају да се објекат налази у зони заштите далековода и постојећи објекти који нису одговарајуће намене, објекат се задржава уз могућност инвестиционог одржавања објекта или дела објекта који прелази грађевинску линију. У случају замене објекта или реконструкције већег обима објекат се мора градити према правилима занове објекте и морасе поставити дефинисана грађевинска линија. У простору између грађевинске и регулационе линије дозвољено је постављање портирница, инфраструктурних објеката (трафостаница и сл.)

1.14. Зона заштите испод далековода

У близини или испод будућег двоструког 110 kV далековода са заштитним појасом могућа је изградња објеката уз сагласност ЈП „Електромрежа Србије“. Сагласност се дели на Елаборат

који инвеститор будућих објеката треба да обезбеди, у коме је дат тачан опис планираног далековода и објеката које се граде испод или у његовој близини, уз задовољење прописаних закона и прописа. Објекти за сталан боравак људи, по препоруци ЈП „Електромрежа Србије“, да буде минимално удаљен 30м од осе 110 kV далековода. Растојање будућих објеката, пратеће инфраструктуре и инсталација од било ког дела стуба далековода да буде 10м. испод и у близини далековода не сме се садити високо дрвеће које се својим растом може приближити на мање од 5м од проводника далековода напонског нивоа 110 kV. Детаљнији услови у погледу изградње, уређења, прописа и закона за изградњу објеката у близини 110 kV далековода дати су у условима које је издало ЈП „Електромрежа Србије“ бр. III-18-04-380BA/1.

За постојеће објекте са Одобрењем за изградњу дозвољено је само инвестиционо одржавање.

2. ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

2.1. ПРОИЗВОДНЕ ДЕЛАТНОСТИ (СЕМ ТЕШКЕ ИНДУСТРИЈЕ), ГРАЂЕВИНАРСТВО, ЗАНАТСКА И МАНУФАКТУРНА ПРОИЗВОДЊА, СКЛАДИШТА И СЛИЧНЕ ДЕЛАТНОСТИ

Намене:

- лака индустрија (рехрамбена индустрија, текстилна индустрија, декстилна индустрија, дуванска индустрија, графичка индустрија и индустрија грађевинских материјала)
- грађевинарство
- занатска и манифактурна производња
- складишта
- сервиси
- и друге компатибилне намене



Становање није дозвољено.

Дозвољене су следеће делатности:

- Лака индустрија (прерађивачка) обухвата низ индустријских грана које своју производњу базирају на средствима за потрошњу. Ту спадају: прехранбена индустрија, текстилна индустрија, индустрија коже, гуме и обуће, индустрија дувана, лака хемијска индустрија, индустрија намештаја као и фабрике за производњу целулозе и папира.

- Грађевинарство
- Сервиси за поправку возила и механизације
- Магацински и складишни простор
- Трговина на велико и мало
- Пословне функције и услуге
- Енергетски и комунални објекти
- Саобраћајни терминали, паркинзи, гараже.

Правила грађења важе за сваки привредни комплекс који чини јединствену функционалну целину заједно са свим пратећим и помоћним објектима а који функционишу или се планирају на једној или више катастарских парцела које су у истом власништву. Дефинисани параметри морају бити задовољени у оквиру максималних дозвољених могућности при свакој новој изградњи, при чему се сви параметри могу применити на:

- једној парцели, уколико се цео привредни комплекс планира на једној парцели
- на више катастарских парцела, уколико се привредни комплекс планира на више катастарских парцела које су у истом власништву, у том случају се потребе за паркирањем и озелењавањем могу задовољити у оквиру комплекса

2.1.1. Правила парцелације

Минимална површина парцеле за веће индустријске комплексе 3000м²

Минимална ширина парцеле...
.....20м

Изузетно на парцелама које су мање од дозвољених могућа је изградња под следећим условима:

- да минимална површина парцеле није мања од 10 ари за нове објекте (ширина фронта 20 м) и 7 ари за изграђене објекте где је могућа реконструкција и доградња до дефинисаних параметара
- да парцела има приступ на пут (јавна површина или пут у поседу приватних лица, са правом службености или сукорисничким правом или преко дуге парцеле истог власника).
- да се могу градити само пословни, услужни, јавни и комерцијални објекти

2.1.2. Приступ парцелама

Парцела или привредни комплекс који чини једна или више катастарских парцела мора имати приступ на пут (јавна површина или пут у поседу приватних лица, са правом службености или сукорисничким правом или преко дуге парцеле истог власника).

Најмања ширина приступног пута (пролаза) је 6,00 м.

Унутар једног производног комплекса који има своју јединствену парцелу саобраћај се обавља интерним саобраћајницама.

2.1.3. Услови за изградњу објеката

Индекс/степен искоришћености:

-максималан индекс/степен искоришћености на парцели површине:

до 0,5ha.....	70%
од 0,5ha до 1ha.....	60%
од 1ha до 3ha.....	50%
преко 3ha.....	40%

**Висинска регулација:**

-максимална спратност објекта за управне зграде или део објекта до улице По+П+2 (подрум, приземље, 2 спрата)

-максимална висина објекта се прилагођава делатностима и технолошким потребама уз поштовање правила за удаљеност од међа

Хоризонтална регулација:

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

- Удаљеност објекта (новоизграђених или доградње) од бочних и задње границе грађевинске парцеле одређује се према висини објекта тако да износи најмање 1/3 висине објекта, као и минималној ширини слободног простора којом се обезбеђује противпожарни пут али не мање од 3,5м

- Међусобна удаљеност објекта на суседним парцелама (комплексима) износи најмање висине вишег објекта и не може бити мања од 3,5 м

- Дозвољено је одступање уколико је суседна грађевинска парцела функционални део јединственог привредног комплекса и уколико је то условљено технолошким процесима на суседним парцелама

- Распоред и удаљеност објекта унутар комплекса (парцеле) зависи од технолошког процеса. Могућа је изградња објекта у низу ако то технолошки процес производње захтева и ако су задовољени услови противпожарне заштите

Кровови:

Код објекта великих габарита препоручују се равни или коси кровови који су минималног нагиба 6°.

2.1.4. Одводњавање

Одводњавање атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседних парцела.

2.1.5. Уређење слободних површина

Обавезно је формирање незастртих зелених површина на минимално 20% површине парцеле односно комплекса.

Уколико више парцела чини јединствен привредни комплекс истог власника, минималних 20% зеленила се може обезбедити на нивоу целог комплекса, при чему свака парцела у комплексу може имати већи или мањи проценат зеленила од планом прописаног, али се минимум на нивоу комплекса мора задовољити.

За већ изграђене комплексе-парцеле у оквиру којих није обезбеђено 20% зеленила, не може се дозволити изградња нових и доградња и надзиђивања постојећих објекта. Изузетно се може дозволити изградња, доградња и надзиђивање у циљу побољшања услова заштите животне средине, у обезбеђење минимално 10% зелених површина.

Обавезно је формирање заштитне тампон зелене зоне у оквиру сопствених привредних комплекса (парцела) према јавним површинама, речној обали, државном путу и другим саобраћајницама у ширини од минимум 10,0 м, а из услова Заштите животне средине заштитна тампон зона према становању је 15м. Уколико постоје објекти изграђени са грађевинском дозволом у том појасу, зелени појас тад прекинути.

2.1.6. Паркирање

Паркирање путничких возила се регулише у оквиру појединачних комплекса и то: 1паркинг место на 20 запослених (или за производни, магацински и индустријски објекат 1паркинг место на 200 м² корисног простора)

Паркирање теретних возила се регулише у оквиру појединачних комплекса а број паркинг места зависи од обима врсте транспорта за потребе делатности комплекса.

Могуће је формирање заједничког паркинга за више комплекса у оквиру кога



је неопходно обезбедити потребан број паркинг места.

2.1.7. Интервенције на постојећим објектима

На објектима затеченог становања у радној зони могуће је само инвестиционо одржавање до привођења простора планираној намени, као и за затечене објекте који се налазе између грађевинске и регулационе линије, а за објекте који се налазе у зони заштите далековода дозвољена је доградња и реконструкција према условима ЕМС-а.

2.1.8. Изградња других објеката на парцели

На парцели се може градити више објеката основне и компатибилне намене. У оквиру основне намене дозвољена је изградња објеката компатибилне намене (магацини, надстрешнице, изложбени простор, простор за постројења и опрему, инфраструктурни објекти). Могућа изградња интерних саобраћајница и платоа.

2.1.9. Ограђивање

Парцеле се могу ограђивати зиданом или транспарентном оградом максималне висине 2,20 м. Ограде према јавним површинама су прозирне.

2.2. КОМЕРЦИЈАЛНИ САДРЖАЈИ (УСЛУЖНОТРГОВИНСКЕ ДЕЛАТНОСТИ, ПОСЛОВНО - КОМЕРЦИЈАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ) У ПРОИЗВОДНОЈ ЗОНИ

Правила грађења се примењују за сваку грађевинску парцелу односно комплекс који чини јединствену функционалну целину заједно са свим пратећим и помоћним објектима а који функционишу као целина на једној или више катастарских парцела које су у истом власништву и имају заједничке међе.

Намена објеката

- услужно-трговинске делатности (робне куће, тржни центри, занатски центри, мегамаркети, супермаркети)

- пословно-комерцијалне делатности

У овим зонама је могућа је изградња комплекса терцијалних (услужних делатности), услужног занатства, производног занатства, мањих стоваришта грађевинског материјала.

Забрањено је становање, односно изградња стамбених објеката осим апартманских јединица за привремени боравак.

2.2.1. Правила парцелације

Минимална површина парцеле...	600м ²
Минимална ширина парцеле...	20м

2.2.2. Приступ парцелама

Парцела или привредни комплекс који чини једна или више катастарских парцела мора имати приступ на пут (јавна површина или пут у поседу приватних лица, са правом службености или сукорисничким правом или преко дуге парцеле истог власника).

Најмања ширина приступног пута (пролаза) је 6,00 м.

2.2.3. Услови за изградњу објеката

Индекс/степен искоришћености:

-максималан индекс/степен искоришћености на парцели.....	60%
--	-----

Уколико парцеле чине јединствен привредни комплекс истог власника, максимални индекс искоришћености се може применити на цео комплекс при чему свака парцела која представља део комплекса може имати већи или мањи индекс искоришћености од планом прописаног



Висинска регулација:

-максимална спратност објекта за управне зграде или део објекта до улице По+П+2 (подрум, приземље, 2 спрата)

Хоризонтална регулација:

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

- Удаљеност објекта (новоизграђених или доградње) од бочних и задње границе грађевинске парцеле одређује се према висини објекта тако да износи најмање 1/3 висине објекта, као и минималној ширини слободног простора којом се обезбеђује противпожарни пут али не мање од 3,5м

- Међусобна удаљеност објекта на суседним парцелама (комплексима) износи најмање висине вишег објекта и не може бити мања од 3,5 м

- Дозвољено је одступање уколико је суседна грађевинска парцела функционални део јединственог привредног комплекса и уколико је то условљено технолошким процесима на суседним парцелама

Кровови и поткровља:

Код објекта 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°.

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.

2.2.4. Одводњавање

Одводњавање атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседних парцела.

2.2.5. Уређење слободних површина

Обавезно је формирање незастртих зелених површина на минимално 20% површине парцеле односно комплекса.

Уколико више парцела чини јединствен привредни комплекс истог власника, минималних 20% зеленила се може обезбедити на нивоу целог комплекса, при чему свака парцела у комплексу може имати већи или мањи проценат зеленила од планом прописаног, али се минимум на нивоу комплекса мора задовољити.

За већ изграђене комплексе-парцеле у оквиру којих није обезбеђено 20% зеленила, не може се дозволити изградња нових и доградња и надзиђивања постојећих објекта. Изузетно се може дозволити изградња, доградња и надзиђивање у циљу побољшања услова заштите животне средине, у обезбеђење минимално 10% зелених површина.

Обавезно је формирање заштитне тампон зелене зоне у оквиру сопствених привредних комплекса (парцела) према јавним површинама, речној обали, државном путу и другим саобраћајницама у ширини од минимум 10,0 м, а из услова Заштите животне средине заштитна тампон зона према становању је 15м. Уколико постоје објекти изграђени са грађевинском дозволом у том појасу, зелени појас тад прекинути.

2.2.6. Паркирање

Капацитет паркинг места за комерцијалне делатности за новоизграђене објекте је:

за трговину.....1 паркинг место на 50м² продајног простора

за администр.-пословне објекте
.....1 паркинг место на 60м² површине

за угоститељске објекте.....1 паркинг место на 2 стола са 4 столице

за шопинг молове, хипермаркете....1 паркинг место на 50м² продајног простора

за тржни центар..... 1 паркинг место на 55м² БРГП



2.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЈАВНО ЗЕЛЕНИЛО

2.3.1. Правила уређења

Зелени коридори

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

Будућа мрежа пешачких и бициклистичких стаза треба да користи постојеће као и планиране зелене коридоре.

Код реконструкције постојећих коридора важе следећи услови: сачувати зелене коридоре у постојећим границама, уважавати правце пешачког и бициклистичког кретања. Заштитни путни појас озеленити.

2.3.2. 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 бициклистичких 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.

2.4. СТАНИЦЕ ЗА СНАБДЕВАЊЕ ГОРИВОМ

У оквиру комплекса (парцела) могућа изградња за станице за снабдевање горивом

и уколико се укаже потреба, јединица локалне самоуправе може условити израду урбанистичког пројекта. Она може садржати: објекат бензинске станице и станице за ТНГ; продавницу; ресторан; надстрешницу; подземни резервоар за гориво; острва са аутоматима; аутоперионицу; манипулативни и паркинг простор.

За изградњу бензинских станица важе следећи услови:

- морају се осигурати сви учесници у саобраћају, заштитаживотне средине, спровести заштита од пожара и експлозија и да објекат буде величином и положајем прилагођен околини
- минимална површина парцеле за бензинску станицу је 20 ари, а комплекс мора имати два приступа (улаз и излаз) на јавну саобраћајницу
- максимална спратност објекта бензинске станице је Пр+1 (приземље, спрат)
- максимални индекс заузетости је 30%
- за изградњу станица само за течни гас минимална површина је 10 ари
- у оквиру комплекса обезбедити минимално 20% незастртих зелених површина
- при изградњи бензинских станица посебну пажњу посветити мерама заштите подземних вода од евентуалног изливања моторних горива

3. МРЕЖЕ И ОБЈЕКТИ ИНФРАСТРУКТУРЕ

3.1. ПЛАН САОБРАЋАЈА

Предвиђа се реконструкција Бањског пута и изградња секундарне мреже саобраћајница како је дато на прилогу План саобраћаја, регулације и нивелације.



Колски прилази са планираним садржајима су из поменутих улица.

Паркирање за планиране садржаје је предвиђено у оквиру сваке парцеле

Коловозну конструкцију при реконструкцији предвидети са савременим коловозним застором на одговарајућој подлози за одговарајуће саобраћајно оптерећење. Пешачке површине предвидети са завршним слојем од бетонских елемената или асфалт-бетоном на одговарајућој подлози.

3.1.1. Железнички саобраћај

На основу развојних планова “Железнице Србије” ад, као и према Просторном плану Републике Србије (Службени гласник РС, број 88/2010), планира се:

1. Ревитализација и електрификација железничке пруге - Шабац - Распутница Доња Борина - државна граница - (Зворник Нови) са изградњом капацитета за повезивање значајних корисника железничких услуга.

2. Задржавање земљишта на којем “Железнице Србије” ад има право коришћења као и коридоре свих раније укинутих пруга са циљем обнове уз предходно утврђену оправданост. Приликом израде предметног Плана не планирати претварање пружног земљишта у градско грађевинско земљиште већ исто мора остати са наменом за железнички саобраћај.

3. Могуће је планирати уређење предметног простора са леве стране железничке пруге Рума - Шабац - Распутница Доња Борина - државна граница - (Зворник Нови), од наспрам км 54+562 до наспрам 55+312, ван границе железничког земљишта.

4. Могуће је планирати реконструкцију друмске саобраћајнице паралелно са пругом али тако да размак између железничке пруге и пута буде толики да се између њих могу поставити сви уређаји и постројења потребни за обављање саобраћаја на пруги и путу, стим да износи 8 метара рачунајући

од осовине најближег колосека до најближе тачке горњег строја пута.

5. Приликом израде предметног Плана не планирати нове укрштаје друмских саобраћајница са постојећом железничком пругом, већ саобраћајне токове усмерити на постојеће путне прелазе у км 54+417 и км 55+312.

6. Предметним Планом путни прелаз у км 55+312 се планира као денивелисан, изградњом друмског подвожњака или хадвожњака.

6.1. При планирању денивелисаног укрштаја друмске саобраћајнице и предметне пруге изградњом друмског надвожњака, сви елементи објеката морају бити усклађени са елементима пруге на којој се објекат планира.

- Висина доње ивице конструкције друмског надвожњака изнад железничке пруге мерено од горње ивице шине, не сме бити мања од 7,30 метара.

- Најближа ивица стуба надвожњака мора бити на удаљености 3,5 метара од осовине најближег колосека.

6.2. При планирању денивелисаног укрштаја друмске саобраћајнице и предметне пруге изградњом друмског надвожњака, сви елементи објекта морају бити усклађени са елементима пруге испод које се објекат планира.

- Висина светлог отвора изнад коловоза не сме бити мања од 4,5 метара.

- Колосеци на подвожњаку морају бити у туцаничком застору.

6.3. Сви остали елементи за изградњу друмског надвожњака или подвожњака биће дефинисани у оквиру посебих техничких услова “Железнице Србије” ад.

7. Пре дефинисања саобраћајница у предметном Плану, потребно је се за сваки планирани укрштај градске и железничке инфраструктуре појединачно, прибави сагласност “Железнице Србије” ад, што је у складу са чланом 49. Закона о железници.

8. Изградњу појединачних објеката могуће је планирати изван инфраструктурног



појаса ширине 25 метара, а индустријске објекте планирати не ближе од 50 метара рачунајући од се крајњег колосека.

9. Планирани објекти не смеју својом изградњом нити експлоатацијом угрозити безбедност одвијања железничког саобраћаја.

10. Приликом уређења предметног простора забрањено је свако одлагање отпада, смећа као и изливање отпадних вода у инфраструктурном појасу. Не сме се садити високо дрвеће, постављати знакови, извори јаке светлости или било који предмети и справе које бојом, обликом или светлошћу смањују видљивост железничких сигнала или које могу довести у забуну раднике у вези значења сигналних знакова.

11. Одводњавање површинских вода са предметног подручја мора бити контролисано и решено тако да се води на супротну страну од трупа железничке пруге.

12. У инфраструктурном појасу могу се постављати каблови, електрични водови ниског напона за осветљавање, тлеграфске и телефонске ваздуше линије и водови, трамвајски и тролејбуски контактни водови и постројења, канализације и цевоводи и други видови ислични објекти и постројења на основу издате сагласности управљача инфраструктуре, која се издаје у форми решења.

13. Укрштај водовода, канализације, продуктовода и других цевовода са железничком пругом је могуће планирати под углом од 90°, а изузетно се може планирати под углом не мањим од 60°. Дубина укопавања испод железничке пруге мора износити минимум 1,80 метара, мерено од коте горње ивице прага до коте горње ивице заштитне цеви цевовода (продуктовода).

14. При изради техничке (пројектне) документације за градњу објеката у заштитном пружном појасу као и за сваки продор комуналне инфраструктуре кроз труп железничке пруге (цевовод, гасовод, оптички и електроенергетски каблови

и друго) инвеститор, односно његов пројектант је дужан да од “Железнице Србије” ад, Сектора за стратегију и развој, прибави услове за пројектовање и сагласност на пројектну документацију за градњу у заштитном пружном појасу у коридору железничке пруге, а у складу са Законом о железници.

15. Обавеза је обрађивача и доносиоца овог Плана да достави коначан текст Плана детаљних регулације “Производна зона” у Бањи Ковиљачи, Сектору за стратегију и развој, “Железнице Србије” ад, ради коначног усаглашавања, а због очувања безбедности железничког саобраћаја и железничке инфраструктуре.

3.2.ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

3.2.1.Електроенергетска инфраструктура

3.2.1.1.Правила уређења

У близини или испод будућег двоструког 110 kV далековода са заштитним појасом могућа је изградња објеката уз сагласност ЈП „Електромрежа Србије“. Сагласност се дели на Елаборат који инвеститор будућих објеката треба да обезбеди, у коме је дат тачан опис планираног далековода и објеката које се граде испод или у његовој близини, уз задовољење прописаних закона и прописа. Објекти за сталан боравак људи, по препоруци ЈП „Електромрежа Србије“, да буде минимално удаљен 30м од осе 110 kV далековода. Растојање будућих објеката, пратеће инфраструктуре и инсталација од било ког дела стуба далековода да буде 10м. испод и у близини далековода не сме се садити високо дрвеће које се својим растом може приближити на мање од 5м од проводника далековода напонског нивоа 110 kV. Детаљнији услови у погледу изградње, уређења, прописа и закона за изградњу објеката у близини 110 kV далековода дати су



у условима које је издало ЈП „Електромрежа Србије“ бр. III-18-04-380BA/1.

Подземана 10 kV мрежа као и нисконапонска мрежа планирају се као мреже кабловске канализације. За полагање каблова у тротоарима и јавним површинама користи се кабловска канализација. Кабловска канализација у тротоарима се изводи са најмање четири електроенергетске ПЕ цеви Ф 110 мм. на дубини 0,8 м, са шахтама на размаку највише 40 м. димензија према расположивом простору стим да се омогући провлачење и настављање каблова у њима. Дуж кабловске трасе се одређује заштитни коридор ширине 1 м, у којем је забрањена градња објеката, и сађење високог раста.

За потребе напајања планираних објеката у обухвату плана планиране су монтажне бетонске трафостанице 10/0,4 kV, максималних снага 2х630 kVA, за које се издавају јавне површине величине 7,2х7м. распоред трафоподручја је такав да се поклапају на удаљеностима мањим од 300м. Величина трафоподручја (размештај трафостаница) одабран је искуствено обзиром да нисконапонска кабловска мрежа где је оптимална дужина преноса електричне енергије 300м. Трафо станице се међусобно повезују у прстенасти мрежу.

Јавна расвета, планирана за ново пројектоване улице, је са светиљкама са натријумским или лед сијалицама, на челично округлим стубовима са лиром висине 10м, просечним размаком између стубова од 30м. Стубови су са челичним подложним анкер плочама и монтирају се на бетонске неармиране темеље са анкер завртњима димензија према статичком прорачуну произвођача стубова, односно према упутству произвођача. Обавезна је уградња стубова који поседују сертификат.

3.2.1.2. Правила грађења електроенергетских објеката

Подземне инсталације

- При слободном полагању, кабловски водови се нормално полажу у ров

чија је дубина 0,8м а чија ширина зависи од броја кабловских водова који се полажу у ров.

- Међусобни размак кабловских водова у рову треба да буде најмање 7 см;
- На целој дужини кабловски водови морају бити положени у благим кривинама, змијолико, ради компензације евентуалних померања и температурних утицаја;
- Каблови се у рову полажу у слоју постелице 20см. Постелица је од ситнозрне земље или песка.
- На свим оним местима где се могу очекивати већа механичка напрезања средине или постоји евентуална могућност механичког оштећења, кабловски водови се полажу у искључиво кроз кабловску канализацију;
- Кабловска канализација се примењује на прелазима испод коловоза улица, стаза и путева, колских прелаза и сл.;
- Приполагању кабловске канализације, последња канализација мора ући у тротоар најмање 50см;
- Хоризонтално растојање између телекомуникационих кабловских водова и енергетских кабловских водова до 1kV , мора да износи најмање 50см;
- При укрштању енергетских кабловских водова са телекомуникационим кабловима, потребно је да угао укрштања буде што ближи правом углу;
- Вертикално растојање енергетских кабловских водова за напоне 250V према земљи од телекомуникационих кабловских водова, мора да износи најмање 30см;



- Растојање између кабловских водова и водоводних или канализационих цеви, мора да износи најмање 50см;
- Полагање кабловских водова испод водоводних цеви није дозвољено;
- При укрштању кабловских водова са водоводним цевима или са цевима канализације, мора се обезбедити минимално вертикално растојање од 30 см чисти размак);
- Укрштање енергетског кабла са водотоком (река, канал итд.) изводи се полагањем преко моста. Изузетно укрштање са водотоком може да се изведе полагањем кабла на дно или испод дна водотока;
- Полагање енергетског 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 за ово полагање морају да буду појачани арматуром од челичних жица;
- Полагање енергетског кабла испод дна водотока изводи се провлачењем кроз цев на дубини од најмање 1,5м испод дна водотока;
- За полагање енергетских каблова преко мостова препоручује се коришћење каблова са полимерном изолацијом и полимерним плаштом. За полагање средњенапонских каблова преко мостова са интезивним вибрацијама препоручује се коришћење трожилних каблова;
- За полагање преко мостова дозвољено је коришћење папирних каблова са алуминијумским плаштом. Није дозвољено полагање енергетских каблова са оловним плаштом преко челично ешеткастих мостова;
- Енергетске каблове треба полагати без спојница на мосту, свуда где је то могуће. Препорука је да кабловске спојнице буду удаљене најмање 10м од крајева мостова;
- Препоручује се полагање енергетских каблова испод пешачких стаза моста у каналима или цевима. Ови канали (цеви) не смеју да служе за одвод атмосферске воде, а мора да буде омогућено природно хлађење каблова. Код већег моста је уобичајно да се у његовој унутрашњоси превиди 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;
- Паралелено вођење кабловских водова уз темеље или зидове зграда, не треба да се врши на размаку мањим од 50см од спољне површине објекта под земљом;
- Кабловске водове по правилу треба положити тако да су од осе дрвореда удаљени најмање 2м;
- Дуж кабловске трасе се одређује заштитни коридор ширине 1м, у којем је забрањена градња објеката и сађење високог растиња;
- По полагању водова у ров, обавезно извршити катастарско уплаћење трасе;

Правила грађења за трафостаницу

- Трафостанице 10/0,4 kV 2x630kVA се граде на издвојеним парцелама за јевне намене површине око 50м².
- У просторији планирати изједначење потенцијала и запреке заштиту од случајног додира делова под напоном;
- Објекат трафостанице може бити зидни или од предфабрикоаних бетонских елемената;
- Око објекта треба обезбедити простор за заштитно уземљење и обликовање потенцијала у ширини најмање 1,5м;



- Око парцеле треба обезбедити ограду висине до 2 м са капијом за пешачки и камионски саобраћај;
- Објекту трафостанице треба обезбедити приступ са јавне саобраћајне површине, најмање ширине 5м за средње тешки саобраћај;

3.2.2.Хидротехничка инфраструктура

3.2.2.1.Водоводна мрежа (правила грађења)

- Не предвиђа се рушење постојећих објеката приликом изградње мреже
- Трасу прилагодити конкретним условима на терену.
- Предвиђа се измештање и реконструкција постојеће инфраструктуре.
- Истражни радови се не предвиђају али је потребно додатно снимање постојеће инфраструктуре.
- Извршити увођење у катастар подземних инсталација .
- Објекат је сталан.
- Није дозвољена изградња објеката у зони од по 0,5 м са обе стране водовода(укупно коридор 1,0 м) - При изградњи у зони укрштања цевовода, ископ вршити ручно.
- Дубина цевовода је већа од 1,2 м.
- При паралелном вођењу водовода мин. растојање је 0,5 м.
- При укрштању, мин. растојање је 20см.

Мерење портошње је на 2 м од регулационе линије.

3.2.2.2.Канализациона мрежа (правила грађења)

- Фекална канализациона мрежа је по сепаратном систему .

- Како је зона у којој се гради мрежа индустријска зона то је непознато број радника нити врста па је предпоставка да се канализација гради као да је густина становања 100 ЕС/ха.
- Ширина заштитног појаса дуж читаве трасе цевовода износи 5,00 м (по 2,5 м са једне и друге стране цевовода у односу на осу). У овом појасу није дозвољено грађење објеката било које врсте осим путне привреде и инфраструктуре. Паралелно вођење водова електроенергетике, телефоније, гаса и др.
- Код укрштања са другим инсталацијама обезбедити минимални висински размак од 0,5 м и то под углом од 90° или тупим углом.
- Кућне прикључке решавати у складу са условима на терену појединачно или групно. Такође предвидети повезивање постојећих објеката на нове трасе.
- Као цевни материјал користити ПВЦ или ПЕХД цеви одговарајућих профила и за одговарајуће услове уградње .
- Сама траса је подложна корекцији у мањем делу у зависности од услова на терену.
- Минимална ширина рова у дну треба да буде једнака $D+2 \times 0,30\text{м}$ где је D спољашњи пречник цеви. Код дела трасе цевовода који се налази у оквиру регулације улице (путно земљиште) приликом копања рова, асфалт, бетон и сл. одбацује се на једну страну или утовара у камионе и одвози на депонију, а земља из ископа на другу.
- Лево и десно од рова, мора се оставити пролаз од најмање 1,0 м, чиме се постиже то да ископана земља не оптерећује страну рова, како неби изазвала обрушавање у ров.



- Минимална ширина градилишта је 6,00 м. Код већих дубина ископа потребна је и већа ширина градилишта.
- У земљишту у коме постоји опасност од обрушавања или ако се састоји од финог песка и шљунка, обавезна је подграда и то од дрвене грађе за мање дубине или од челичне (Крингс-вербау или Ларсенових талпи и оплате) за веће дубине.
- Траса цевовода, фекалне канализације, пролази осовином улица, а кишне канализације поред фекалне у коловозу са једне или друге стране.
- Трасе дефинисати просторно у државном координатном систему и приказати у плану обележавања у погодной размери.
- Интензитет падавина на који је потребно димензионисати цевоводе је усвојен 150 л/с. ха.
- После завршене монтаже цевовода, обавезно урадити пробно испитивање на пробни притисак. Испитивање може бити уз помоћ воде или уз помоћ ваздуха.
- Испирање цевовода радити према прописима.
- Вишак земље одвести на градску депонију или према упутству надзорног органа.
- На свим преломима трасе по хоризонтали и вертикали предвидети изградњу ревизионих отвора.
- Обезбедити водонепропусност шахтова
- Шахтови се могу градити од бетона или од других материјала као и од префабрикованих материјала.
- У шахтове поставити пењалице према прописима и стандардима.
- Шахт поклопце поставити таквог типа за одговарајуће саобраћајно оптерећење.
- У шахтовима изградити кинете.
- Могућа је етапна (фазна) изградња.
- Пожељно је да се фазна градња одвија узводно од прикључка на градски колектор .
- На делу улице са асвалтним коловозним застором попречни прелаз цевовода поставити обавезно подбушивањем без пресецања асвалта.
- На делу улице где није асвалтни коловозни застор извршити прекопавање са заменом материјала у профилу улице.
- Опсецање асвалта извршити равним ивицама ширине по мин. 25 цм са обе стране шире од ширине ископа рова.
- Збијеност завршног слоја мора износити 80 МПа на делу саобраћајнице, док на делу ван коловоза је 40МПа.
- Сва оштећења на постојећим објектима насталим приликом извођења радова инвеститор мора урадити о свом трошку.
- Пре почетка радова извршити снимања и обележавања траса постојећих подземних комуналних инсталација уколико их има и пријавити почетак радова надлежним јавним предузећима.
- Извршити контролу техничке документације.
- Ако се у току извођења радова наиђе на археолошка налазишта или на локалитете са геолошко-палеонтолошким или минеролошко-петролошким објектима за које се предпоставља да имају својства природног добра, извођач радова је дужан да одмах прекине радове и обавести надлежни Завод за заштиту природе и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети тј., да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.



- Црпне станице фекалне канализације пројектовати шахтног типа од префабрикованих или грађених на лицу места. Потребно је обезбедити резервну и радну пумпу.
- Обезбедити ретенциони простор у црпној станици.

По могућности обезбедити резервно напајање електричном енергијом.

3.2.3. ТТ инфраструктура

Постојеће и будуће трасе ТТ каблова и приказани су на графичком прилогу ЕЕи ТТ инфраструктуре. Пре почетка радова на изградњи улице потребно је изместити постојећи ТТ приступни кабл; према графичком прилогу. Измештене каблове положити у ПЕ цеви одговарајућег пресека. Потребно је обезбедити коридор у тротоарима за полагање телекомуникационих каблова. Уз новопланиране трасе ТТ мреже, полагати резервне полиетиленске / ПВЦ цеви одговарајућег пресека у исти ров за потребе информационах технологија.

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

Може се градити кабловска канализација са жутим ПВЦ цевима $\Phi 110$ мм у рову ширине према броју цеви у једном реду (препоручује се 1 до 2 цеви) и дубине 0,7 м од ивице задње цеви; и/или са две ПЕ цеви минимално $\Phi 40$ мм директним полагањем у кабловски ров у регулацији улица на дубини од 0,6 м од ивице задње цеви. Дуж трасе се могу планирати стандардна кабловска окна на растојању према потребним гранањима мреже а посебно раскрсницама и на местима прелаза испод коловоза. Кроз исту кабловску канализацију се могу провучити каблови свих врста информационах система. Подземним мрежама се додељује заштитни коридор ширине 1 м. (-0,5м +0,5м).

Удаљење телекомуникационих водова од високонапонских енергетских каблова је минимално 1 м. Удаљење телекомуникационих водова од водоводних цеви је минимално 0,6 м.

У исти ров са полиетиленским цевима за гасовод се могу полагати и ПЕ цеви $\Phi 50$ мм за потребе информационах система.

Удаљење телекомуникационих водова од цевовода одводне канализације је минимално 0,5 м. Пре почетка радова, обратити се „Телеком Србија“, АД ради тачног обележавања трасе постојећих каблова и у свему се придржавати издатих услова, који су саставни део овог плана.

3.2.4. Топлификација и гасификација

3.2.4.1. Топлификација

На предметном обухвату нема инсталација ЈКП „Топлана-Лозница“. Нема ограничења за коришћење простора битних за израду предметног Плана.

3.2.4.2. Гасификација

Предметна „Производна зона“ је у зони у којој је изграђена дистрибутивна гасоводна мрежа. При изради Плана, инфраструктуру треба ускладити са дистрибутивном гасоводном мрежом и условима за коришћење природног гаса као и другим постојећим или планираним инфраструктурним системима и урбанистичко-техничким условима:

- Није довољена изградња објеката високоградње у појасу ширине 3,0 метара, око трасе гасовода, односно по 1,5 метара са обе стране осе гасовода. При извођењу било каквих радова у непосредној близини овог појаса морају се предузети строге мере заштите гасовода од механичких и других оштећења истог.

- При реконструкцији, доградњи или изградњи објекта, морају се предузети мере



заштите гасовода од оштећења, вршењем ручног откопа у појасу ширине 1,0 метара око осе гасовода и без употребе тешких радних машина, као и потпуну заштиту унутрашњих гасних инсталација.

- Гасоводна мрежа, за кућне прикључке, положена је на дубинама већим од 0,6 метара са уграђеном обележавајућом траком.

- При паралелном вођењу или укрштању са гасоводом, цевовода који служе за транспорт топлих флуида, исти се морају поставити на растојању којим се обезбеђује да температура полиетиленске цеви гасовода не буде већа од 20°C.

- При паралелном вођењу водоводних цеви са гасоводом, минимално међусобно растојање је 0,5 метара. У изузетним случајевима може бити и мање, али не мање од 0,2 метра, уз предузимање мера заштите гасовода од оштећења.

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

- При укрштању подземних водова са гасоводом, минимално светло растојање износи 0,2 метра, уз предузимање мера заштите гасовода од оштећења.

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

- Ископ и затрпавање у близини гасовода вршити искључиво ручно.

- При пројектовању и изградњи односно надоградњи објекта, морају се обезбедити услови за несметану природну вентилацију заједничког степенишног простора, остављањем вентилационог отвора, димензија 400 x 400 mm у највишој тачки простора, а у циљу безбедног функционисања будуће заједничке унутрашње гасне инсталације.

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

3.2.4.3. Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта по зонама потребан за издавање грађевинске дозволе

У складу са Законом дефинише се минимални степен комуналне опремљености грађевинског земљишта потребан за издавање Локацијске и Грађевинске дозволе

У циљу обезбеђења одговарајућих саобраћајних и других инфраструктурних услова за реализацију планираних садржаја потребно је обезбедити приступ јавној саобраћајној површини која је изграђена или планом предвиђена за изградњу (приступ преко службености је могуће користити у складу са законским одредбама и у случајевима затеченог стања).

Потребан степен комуналне опремљености подразумева решење у снабдевању водом, одвођење отпадних вода и снабдевању електричном енергијом. Комунално опремање ће се обезбедити прикључењем на изграђену или планирану водоводну, електроенергетску и ТТ мрежу и водонепропусне септичке јаме до изградње канализационе мреже.

4. ЗАШТИТА ГРАДИТЕЉСКОГ НАСЛЕЂА

У грађевинском подручју обухваћеном границом овог Плана не налази се непокретно културно добро евидентирано од стране Завода за заштиту споменика.

Уколико би се током земљаних радова наишло на археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања, прекине радове и обавести Завод за заштиту споменика културе „Ваљево“, да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети, те



да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

5. УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Како се у плану наводи најбољи ефекат заштите од негативних утицаја, пре свега буке и аерозагађења постиже се формирањем специјалних засада против буке-густих двоетажних дрворедних и жбунастих засада у којима жбуње у потпуности покрива простор између стабала дрвећа. При стварању таквих појасева користити препоручене врсте дрвећа густе круне, које поседује велику лисну масу, а такође и шибље које подноси сенку. Највећом способношћу за упијање звукова истичу се лишћарске врсте: млеч (*Acer platanoides*), липа (*Tilia sp.*), берлинска топлола (*Populus x berolinensis*), лужњак (*Quercus robur*), граб (*Carpinus betulus*), канадска топлола (*Populus canadensis*), бреза (*Betula verrucosa*). Пожељно их је разместити по могућству ближе извору буке, стварајући спратну конструкцију са прелазом од травног покривача ка шибљу, затим ка дрвећу са густим крунама.

Образовање унутрашњег зеленила самих индустријских комплекса такође ће значајно допринети повећању процента површина под зеленилом радне зоне и заузети значајну, како санитарну тако и естетску улогу у простору. У оквиру комплекса планирати зеленило које ће омогућити изолацију главних административних објеката и главних пешачких праваца од осталих производних делова где предвидети за формирање пре свега заштитне засаде као изолацију од буке, прашине и других, штетних утицаја.

Уређење појединачних парцела треба да се заснива на пејзажном принципу, комбиновањем декоративне вегетације и траве или декоративног дрвећа и ниског полеглог зеленила, у комбинацији са пратећим елементима партерне архитектуре.

При озелењавању потребно је водити рачуна да се у комплекс унесе што више разнолике вегетације.

6. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Ради заштите квалитета воде, ваздуха и земљишта као и заштите од буке, решења планираних објеката и пратеће инфраструктуре усагласиће се са свим актуелним техничким прописима и Законом о заштити животне средине (Службени гласник РС бр. 135/04, 36/09, 36/09 – др. закон, 72-09, др. закон и 43/11 – УС).

У оквиру планираних активности на простору плана обезбедиће се спречавање свих облика загађивања и обезбедиће се квалитет средине према одговарајућим стандардима и прописаним нормама. Потребно је пратити показатеље утицаја на стање средине и обезбедити контролу свих активности.

При изградњи објеката и планиране инфраструктуре посебну пажњу треба посветити заштити простора око објеката, ископом темељне јаме при бетонирању и одговарајућем пројектовању и изградњи водоводне и канализационе мреже, уколико постоји потреба за тим. Обавезно је предвидети изградњу затвореног система за одвођење отпадних вода због спречавања загађивања земљишта и подземних вода.

У складу са планираном наменом земљишта потребно је обезбедити просторе за контејнере за комунални отпад. Прилазни путеви до места за држање посуда за чување и сакупљање отпада треба да буду двосмерни због саобраћаја специјалних возила, за одвоз отпада, максималног оптерећења до 10 тона, ширине до 2,5m и дужине до 12m. За сваки контејнер потребно је обезбедити 3m² носиве подлоге у нивоу прилазног пута са одвођењем атмосферских и оцедних вода.

За типску канту, зависно од величине, потребно је обезбедити 0,5m² једнако опремљене површине. Ови простори морају обухватити све хигијенске услове у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције и неометаног приступа возилима и радницима комуналног предузећа задуженом за одношење смећа.



У планираним наменама земљишта обезбедиће се уређење и одржавање простора на начин који неће изазвати повећан садржај аерозагађења и буке.

Ради сагледавања утицаја и промена које ће се испољити као последица разних активности на услове живота, потребно је пратити квантитативне и квалитативне показатеље стања средине и обезбедити контролу свих захвата и активности.

Заштита од пожара обезбедиће се у складу са Законом о заштити од пожара (Службени гласник РС бр. 111/09) и Правилник о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара (Службени лист СФРЈ бр. 30/91) што подразумева обезбеђивање ватроотпорних преграда, употребу незапаљивих материјала приликом градње објеката.

Праћење квалитета ваздуха као основни предуслов у тежњи за постизањем законских стандарда подразумева мониторинг квалитета животне средине. У погледу заштите од буке, треба обезбедити услове за смањење штетног деловања применом изолационих материјала који ће онемогућити продор буке у животни и радни простор. Потребно је обезбедити на највиши ниво буке не прелази вредност 55dB ноћу и 65dB дању.

На простору плана нису лоцирани и не планирају се објекти који својим радом негативно утичу на животну средину.

Поред ових, морају се примењивати и мере и услови добијени од Одељења за планирање и изградњу, Група за послове заштите и унапређења животне средине, број 501-76/P/2014 од 24.09.2014. год., и то су:

- извршити стратешку процену утицаја плана на животну средину; стратешком проценом анализирати нарочито:
- постојеће индикаторе животне средине, нарочито квалитета подземних вода и земљишта, обезбедити стручно тумачење резултата извршених анализа од

акредитоване, односно овлашћене лабораторије,

- капацитет животне средине (природне и створене вредности, ограничења посматраног простора),
- утицај планираних садржаја на посматрани простор и околне садржаје;
- планиране објекте, пројектовати, изградити и користити у складу са свим бажећим техничким нормативима и стандардима прописаним за ту врсту и намену објеката;

Опште мере:

Током извођења радова на припреми терена и изградњи објеката потребно је планирати и применити следеће мере заштите:

- Да поштује Закон о планирању и изградњи ("Сл. гл. РС", бр. 72/09), као и подзаконска акта донета на основу овог Закона
- Вршити редовно квашење запрашених површина и спречити расипање грађевинског материјала током транспорта
- Утврдити обавезу санације земљишта, у случају изливања уља и гроива током рада грађевинских машина и механизације
- Отпадни материјал који настане у процесу изградње (комунални отпад, грађевински материјал и метални отпад, пластика, папир, старе гуме и сл.) прописно сакупити, разврстати и одложити на за то предвиђену локацију
- Материјал из ископа одвозити на унапред дефинисану локацију, за коју је прибављена сагласност надлежног органа; транспорт ископаног материјала вршити возилима која поседују прописане кошеве и систем заштите од просипања материјала
- Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете,



извођач радова је дужан да одмах прекине радове и обавести надлежну организацију за заштиту споменика културе

- Ако се у ток радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког типа и минеролошко-петрографског порекла, за које се предпоставља да има својство природног споменика, извођач радова је дужан да о томе обавести надлежну организацију за заштиту природе.

Управљање отпадом

- Да поштује закон о управљању отпадом ("СЛ. гл. РС", бр. 36/09), Закон о амбалажи и амбалажном отпаду ("СЛ. гл. РС", бр. 36/09), као и подзаконска акта донета на основу ових закона
- Обезбеди посебан простор
- Обезбеди потребне услове и опрему за сакупљање, разврставање и привремено чување различитих отпадних материјала (комунални и амбалажни отпад, органски или процесни отпад, рециклабилни материјал, отпад од чишћења сепаратора масти и уља и др.)
- Да секундарне сировине, опасан и други отпад, предаје лицу са којим је закључен уговор, а које има одговарајућу дозволу за управљање отпадом (складиштење, третман, одлагање и сл.)

Заштита вода

- Да поштује Закон о водама ("СЛ. гл. РС", бр. 33/10), као и подзаконска акта донета на основу овог Закона
- Планира и изведе систем интерне сепаратне канализације (за атмосферске и отпадне воде)
- Санитарно-фекалне отпадне воде одводи у градску канализациону мрежу, а у случају непостојања градске канализације, потребно је фекалне отпадне воде упуштати у водонепропусну септичку јаму, до опремања локације канализационом инфраструктуром

- Водоснабдевање предметног подручја планирати прикључењем на водоводну мрежу јавног водовода, према условима надлежног комуналног предузећа
- По потреби, предвидети одговарајући третман технолошких отпадних вода, којим се обезбеђују прописани захтеви емисије, односно прописани услови за испуштање у јавну канализацију или одређени реципијент
- Предвидети контролисани прихват потенцијално зауљене атмосферске воде са интерних саобраћајних, манипулативних површина и паркинга, као и њен третман у таложнику/сепаратору масти и уља, којим се обезбеђује да квалитет пречишћених вода задовољава критеријуме прописане за испуштање у јавну канализацију или одређени реципијент; врши редовну контролу сепаратора и таложника и послове пражњења истих повери овлашћеној организацији; води уредну евиденцију о чишћењу наведене опреме и уређаја
- Угради уређај за мерење количине испуштених отпадних вода-мерач протока и добијен резултат доставља надлежној инспекцији за заштиту животне средине (републичка, покрајинска, града Београда)
- Успостави мониторинг вода које се испуштају у реципијент у складу са Законом о водама
- Резултате мерења квалитета вода достави надлежној инспекцији и Агенцији за заштиту животне средине.

Заштита ваздуха

- Предвидети одговарајућу опрему, техничка и технолошка решења, којима се обезбеђује да емисија загађујућих материја у ваздух задовољава прописане граничне вредности
- Да постројење приликом пројектовања, градње и коришћења



одржава тако да не испушта загађујуће материје у ваздуху у количини већим од граничних вредности емисије

- Уколико дође до квара уређаја којим се обезбеђује спровођење прописаних мера заштите или до поремећаја технолошког процеса због чега долази до прекорачења граничних вредности емисије, носилац пројекта је дужан да квар или поремећај отклони или прилагоди рад новонасталој ситуацији или обустави технолошки процес како би се емисија свела у дозвољене границе у најкраћем року
- У случају прекорачења граничних вредности нивоа загађујућих материја у ваздуху, да предузме техничко-технолошке мере или да обустави технолошки процес, како би се концентрације загађујућих материја свеле у прописане вредности
- Носилац пројекта стационалног извора загађивања, код кога се у процесу обављања делатности могу емитовати гасови непријатних мириса иако је концентрација емитованих материја у отпадном гасу испод граничне вредности емисије
- Носилац пројекта новоизграђеног или реконструисаног стационарног извора загађивања за који није прописана обавеза издавања интегрисане дозволе или израде студија о процени утицаја на животну средину дужан је да пре пуштања у рад прибави дозволу (уз захтев за издавање дозволе обавеза оператера је да приложи употребну дозволу или техничку документацију за тај извор загађивања, као стручни налаз са резултатима емисије)
- Носилац пројекта сваког извора загађивања дужан је да достави надлежном органу податке о стационарном извору загађивања и свакој његовој промени
- Обезбеди редован мониторинг емисије и да о томе води евиденцију
- Обезбедити континуална мерења емисије ако за то постоји обавеза

(када је масени проток емисије за одређену загађујућу материју већи од прописаних вредности) самостално, путем аутоматских уређаја за континуално мерење

- Води евиденцију о обављеним континуалним мерењима са подацима о мерним местима, резултатима и учесталости мерења и доставити податке једном у три месеца у року од 15 дана од истека тромесечја, а и да достави мерења на годишњем нивоу у виду годишњег извештаја најкасније до 31. јануара текуће године за предходну календарску годину
- Обезбеди контролна мерења емисије преко овлашћених организација, ако мерења емисије обавља самостално
- Обезбеди прописана повремена мерења емисије, преко овлашћеног правног лица два пута годишње, уколико неврши континуални мониторинг, а податке достави у року од 30 дана од дана извршеног мерења
- Води евиденцију о врсти и квалитету сировина, горива и отпада у процесу спаљивања
- Води евиденцију о раду уређаја за спречавање или смањење емисије загађујућих материја као и мерних уређаја за мерење емисије
- Предвиди одговарајуће мере за спречавање ширења непријатних мириса (нпр. за упијање непријатног мириса амонијака користити рупичасте цакове напуњене зеолитом и сл.).

Заштита од буке

- Да поштује Закон о заштити од буке у животној средини ("СЛ. гл. РС", бр. 36/09), као и подзаконска акта донета на основу овог Закона
- Пројектује и изведе одговарјућу звучну заштиту, којом се обезбеђује да бука која се емитује из техничких и других делова објекта прописаним



условима коришћења и одржавања уређаја и опреме, односно током обављања планираних активности, не прекорачује прописане граничне вредности

- Уколико се ради о компресору обавезно поставити исти у затворен простор уз спровођење мера заштите и на удаљености од најмање 20 метара од најближе затвореног простора у коме бораве људи.

Остале опште мере

- Уређење зеленила
 - Потребно је извршити уређење и озелењавање слободних површина (травњаци, жбунаста и висока вегетација) у складу са пројектом хортикултурног уређења
 - По ободу комплекса, целом дужином формирати високо зеленило дугог вегетационог периода
 - Утврдити све значајне урбанистичке параметре, а посебно изграђеност парцела, дозвољену висину објеката, минималне површине под зеленилом за сваку грађевинску парцелу, изглед објекта
 - Сачувати свако постојеће вредно стабло или групацију високе вегетације
 - Радови на изградњи и уређењу предметног простора морају бити изведени тако да не ремете постојеће подземне и површинске хидрографске везе.
- Уређење простора, коришћење природних ресурса и добара врши се у складу са пространим и урбанистичким плановима и другим плановима
- Правно или физичко лице које деградирља животну средину дужно је да изврши ремедијацију или на други начин санира деградирану животну средину у складу са пројектима санације и ремедијације

- Оператер севесо постојења, односно комплекса у коме се обављају активности у којима је присутна или може бити присутна једна или више опасних материја, у једнаким или већим количинама од прописаних, дужан је да примењује Цвецо II директиву
- Потребно је достављати податке за регистре извора загађивања животне средине
- Потребно је спроводити неопходне мере заштите од удеса
- Потребно је користити еколошке енергенте

II - Утврдити обавезу инвеститора да се, пре подношења захтева за издавање одобрења за изградњу нових, односно реконструкцију или доградњу постојећих бензинских станица, као и у случају уклањања бензинске станице, обрати надлежном органу за заштиту животне средине ради одличивања о потреби израде студије о процени утицаја на животну средину, у складу са одредбама Закона о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", број 135/04 и 36/09).

7. ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА

7.1. Заштита од елементарних непогода

У циљу заштите грађевинских објеката и осталих садржаја на простору обухваћеном Планом потребно је при пројектовању и извођењу узети у обзир меродавне параметре који се односе на заштиту од елементарних непогода (врста и количина атмосферских падавина, јачина ветра, дебљина снежног покривача, носивост терена, висина подземних вода и сл.) у складу са законским прописима.

Заштита 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.

Заштита од удара грома

Заштиту од удара грома треба обезбедити изградњом громобранске инсталације, која ће бити правилно распоређена и правилно уземљена.

Заштита од земљотреса

Предметно подручје, припада подручју угрожености од 7° (8°) MCS скале. Основна мера заштите од земљотреса је примена принципа сеизмичког пројектовања објеката, односно примена сигурносних стандарда и техничких прописа о градњи на сеизмичким подручјима.

Објекте пројектовати и градити у складу са чланом 4. Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (Службени лист СФРЈ бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90). као и по Закону о ванредним ситуацијама Сл. гласник РС бр. 111/09, 92/11, 93/12

7.2. Заштита од ратних дејстава

Обезбеђење развоја града у мирнодопским условима и уклањање свих просторних елемената развоја са потребама одбране представља битан критеријум за уређење простора у функцији одбране и заштите.

Мере заштите од интереса за одбрану морају бити уграђене као превентивне мере које утичу на смањење повредивости појединих објеката и простора на подручју Плана.

8. УСЛОВИ ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ И ПРИСТУП ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ, ДЕЦИ И СТАРИМ ОСОБАМА

У складу са важећим прописима из ове области обезбедити услове за несметано кретање особа са посебним потребама у простору на следећи начин:

- на свим пешачким прелазима висинску разлику између тротоара и коловоза неутралисати обарањем ивичњака,

- приликом пројектовања применити правила из Правилника о техничким стандардима приступачности (Сл. гласник 46/2013)

9. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

Законом о планирању и изградњи дефинисана је обавеза унапређења енергетске ефикасности зграда. Објекат високоградње, у зависности од врсте и намене, мора бити пројектован, изграђен, коришћен и одржаван на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства. Прописана енергетска својства утврђују се издавањем сертификата о енергетским својствима објеката.

На основу правилника о енергетској ефикасности зграда (Службени гласник РС бр. 61/2011 од 18.08.2011. године) енергетска ефикасност зграде је остварена ако су усвојена следећа својства зграде:

- обезбеђени минимални услови комфора, потрошња енергије за грејање, хлађење, припрему топле санитарне воде, вентилацију и осветљење зграде да не прелази дозвољене максималне вредности по m². Код обезбеђења ефикасног коришћења енергије у зградама узима се у обзир век трајања зграде, климатски услови локације, положај и оријентација зграде, намена, услови комфора, материјали и елементи структуре зграде и омотача, уграђени технички системи и уређаји као извори енергије и могућност коришћења основних извора енергије.

Ради повећања енергетске ефикасности приликом пројектовања, изградње и касније експлоатације објеката, као и приликом опремања енергетском



инфраструктуром, 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 објеката, - 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 оријентисане 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 зимском периоду 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 регулисање потрошње свих енергетских уређаја у објекту.
- Препоручује се коришћење обновљивих извора енергије (соларних система - соларни колекторски системи,

системи са фотонапонским панелима) за сопствене потребе и комерцијалну производњу електричне и топлотне енергије.

За целину која је дефинисана овим планом детаљне регулације није неопходна израда урбанистичког пројекта и за све објекте може се издати локациска дозвола на основу плана.

VII ИМПЛЕМЕНТАЦИЈА ПЛАНА

1. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

План детаљне регулације “Производна зона” у Бањи Ковиљачи је дугорочни урбанистички плански документ који у складу са постављеним циљевима и програмом мера за унапређење стања у простору утврђује: основну организацију простора и смернице за уређење, начин и услове коришћења и заштите простора на подручју обухвата Плана.

План је израђен у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи (“Сл. гласник РС” бр.72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС и 98/2013 - одлука УС, 132/14 - одлука УС) важећим подзаконским актима.

Правила уређења и грађења која су дефинисана у овом Плану представљају оквир за утврђивање услова, односно представљају оквир за издавање докумената (Локацијски услови и грађевинске дозволе).

2. СМЕРНИЦЕ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Обзиром да се ради о радним зонама у којима је немогуће предвидети све конкретне намене и захтеве потенцијалних инвеститора, уколико се укаже потреба, јединица локалне самоуправе може условити израду урбанистичког пројекта уколико се утврди да је израда урбанистичког плана неопходна.

Приликом подношења захтева за израду Урбанистичког пројекта сваки



потенцијални инвеститор је дужан да наведе намену локације и објекта а Урбанистичким пројектом ће се дефинисати конкретни услови за изградњу, у складу са условима дефинисаним Планом детаљне регулације и посебним условима које ће дефинисати јавна предузећа и установе.

3. ОБЈЕКТИ И МРЕЖА ИНФРАСТРУКТУРЕ

Планирана решења саобраћајница и инфраструктуре су предвиђена тако да побољшају постојеће стање и у многостановности задовоље делимично или поступно будуће потребе обухваћеног подручја и на нивоу донетих стандарда.

Микролокације саобраћајне, комуналне и друге инфраструктурне мреже одређене овим Планом, утврђују се кроз поступак израде Локацијски услови, а у циљу утврђивања просторних и других елемената у складу са Законом и другим прописима.

Приликом израде техничке документације за израду саобраћајне, остале комуналне и друге инфраструктурне мреже која је дефинисана Планом, могућа су мања одступања због усклађивања елемената техничких решења постојећих и планираних објеката и инфраструктуре, конфигурације терена, носивости тла и имовинско - правних односа.

Уколико због техничких могућности дође до уклањања неких засада, исти број се мора компензовати у суседству.

3.1. Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта

У складу са Законом дефинише се минимални степен комуналне опремљености грађевинског земљишта потребан за издавање Локацијских услова и Грађевинске дозволе.

У циљу обезбеђења одговарајућих саобраћајних и других инфраструктурних услова за реализацију планираних садржаја потребно је обезбедити приступ јавној

саобраћајној површини која је изграђена или планом предвиђена за изградњу (приступ преко службености је могуће користити у складу са законским одредбама и у случајевима затеченог стања).

Потребан степен комуналне опремљености подразумева решење у снабдевању водом, одвођење отпадних вода и снабдевању електричном енергијом. Комунално опремање ће се обезбедити прикључењем на изграђену или планирану водоводну, електроенергетску и ТТ мрежу и водонепропусне септичке јаме до изградње канализационе мреже.

4. СМЕРНИЦЕ ЗА ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Приликом издавања грађевинске дозволе, као и приликом градње, а потом и коришћења објеката, неопходно је уважавати све елементе животне средине и примењивати мере којима се неће мењати њено затечено стање.

У случају да већ затечено стање животне средине не одговара минималним допуштеним условима треба га довести у границе прихватљивости дефинисане важећим прописима и стандардима.

6. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Овај план ступа на снагу осмог дана од објављивања у „Службеном листу града Лознице“.

ГРАФИЧКИ ДЕО

- Лист 1. – Извод из ПГР-а за насељено место Бања Ковиљача
- Лист 2. – Обухват плана
- Лист 3. – Постојеће стање
- Лист 4. – Власнички статус земљишта-постојеће стање
- Лист 5. – План разграничеља јавних површин



- | | |
|---|--|
| Лист 6. – План намене површина | - Услови за израду плана издати од стране |
| Лист 7. – План површина јавне намене | Лозница-Гас ДОО Лозница бр. 361/14 |
| Лист 8. – План саобраћаја, регулације и нивелације | од 07.05.2014. год. |
| Лист 9. – План саобраћаја, регулације и нивелације - пп профили | - Услови за израду плана издати од стране |
| Лист 10. – План ЕЕ и ТТ инфраструктуре | ЈКП Топлана-Лозница бр. 508-1 од |
| Лист 11. – План хидротехничке инфраструктуре | 04.06.2014. год. |
| Лист 12. – План хидротехничке инфраструктуре - пп профили | - Услови за израду плана издати од стране |
| Лист 13. – План гасификације и топлификације | Завода за заштиту природе Србије бр. 020-1133/3 од 27.05.2014. год. |
| Лист 14. – Синхрон план | - Услови за израду плана издати од стране |
| | Министарства унутрашњих послова бр. 217-4594/14-1 од 08.05.2014. год. |
| | - Услови за израду плана издати од стране Ј.В.П. Србија воде бр. 16471 од 15.07.2014. год. |
| | - Услови добијени од Одељења за планирање и изградњу, Група за послове заштите и унапређења животне средине, број 501-76/P/2014 од 24.09.2014. год |

ДОКУМЕНТАЦИЈА

- | | |
|---|--|
| - Одлука о приступању изради Плана детаљне регулације „Производна зона“ у Бањи Ковиљачи (бр. 06-46/13-12-15 од 15.11.2013. год.) | - Извештај о извршеној стручној контроли концепта Плана детаљне регулације „Производна зона“ у Бањи Ковиљачи, бр. 979 од 26.09.2014. год. |
| - Одлука о приступању изради Стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације „Производна зона“ у Бањи Ковиљачи (бр. 7-Ц/2013 од 29.10.2013. год.) | - Услови „Железнице Србије“ ад за потребе израде Плана детаљне регулације „Производна зона“ у Бањи Ковиљачи, бр. 13/14-2205 од 10.12.2014. год |
| - Копија плана за катастарске парцеле у обухвату плана | - Записник са 14. седнице Комисије за планове града Лознице, бр. 9/2014 од 03.12.2014. год. |
| - Услови за израду плана издати од стране ЈП Град Лозница бр. 03-472/1 од 07.05.2014. год. | - Записник са 16. седнице Комисије за планове града Лознице, бр. 2/2015 од 26.02.2015. год. |
| - Услови за израду плана издати од стране ЈП Електросрбија д.о.о. Краљево, ЕД Лозница, бр. 4-76/14 од 27.05.2014. год. | - Извештај о извршеној стручној контроли концепта Плана детаљне регулације „Производна зона“ у Бањи Ковиљачи, бр. 198 од 26.02.2015. год. |
| - Услови за израду плана издати од стране „Телеком Србија“, АД Београд, бр. 7535 111/731/14 ВІ од 10.06.2014. год. | - Записник са 19. седнице Комисије за планове града Лознице, бр. 5/2015 од 25.06.2015. год. |
| - Услови за израду плана издати од стране ЈП Водовод и канализација Лозница, бр. 22 од 21.05.2014. год. | - Листови непокретности |
| | - Копија плана |

**3**

На основу члана 35. став 7. и члана 130. став 2. Закона о планирању и изградњи («Сл. гласник РС», бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13- одлука УС, 132/14 и 145/14) и члана 40. став 1. тачка 6. и члана 84. став 2. Статута града Лознице ("Службени лист града Лознице", број 19/08 и 6/2013), Скупштина града Лознице на седници одржаној 10. септембра 2015. године, донела је

О Д Л У К У

**о доношењу Плана детаљне регулације
"Комплекс спорта, рекреације и
туризма" у
Бањи Ковиљачи**

Члан 1.

Доноси се План детаљне регулације "Комплекс спорта, рекреације и туризма" у Бањи Ковиљачи (у даљем тексту: План).

Члан 2.

Обухват Плана чине катастарске парцеле број: 37/7, 37/8, 37/9, 37/10, део 38/1, 38/2, 38/3, 39/1, 39/2, 39/3, 41/2, 42/2, 43/2, 44/2, 45, 47/1, 47/2, 48/1, 49/2, 49/3, 49/4, 49/5, 49/6, 49/7, 49/8, 49/9, 49/10, 49/11, 49/12, 50/1, 50/2, 51/1, 51/2, 51/3, 52/1, 52/2, 52/3, 52/4, 53, 54, 55, 56/1, 56/2, 57, 58, 59, део 60, део 62/1, део 62/3, 63/1, 63/3, 64/1, 64/3, 65/1, 65/3, 65/4, 65/5, 66/1, 66/3, 67/1, 67/3, 68/1, 68/3, 69/1, 69/3, 70/1, 70/2, 71/1, 72/1, 72/2, 73/1, 73/2, 73/3, 74/1, 74/3, 74/4, 75/1, 75/3, 75/4, 77/1, 77/2, 78/1, 78/3, 78/4, 147/1, 147/3, 147/4, 148/1, 148/3, 148/4, 148/5, 149/1, 149/3, 149/4, 149/5, 151/1, 151/2, 151/3, 151/4, 151/5, 151/6, 151/7, 152/1, 152/2, 152/3,

152/4, 152/5, 152/6, 152/7, 152/8, 153/1, 153/2, 153/3, 153/4, 154/1, 154/2, 154/3, 154/4, 154/5, 156/1, 156/3, 156/4, 156/6, део 157/1, 157/3, 157/4, део 157/5, део 157/9, 157/10, део 545/68, 545/69, 545/70, 545/71, 545/72, 545/73, 545/74, део 545/75, 545/76, 545/77, 545/78, 545/79, 545/80, 545/81, 545/82, 545/83, 545/84, 545/85, 545/86, 545/87, 545/88, 545/89, 545/90, 545/114, 545/115, 545/116, 545/117, 545/118, део 545/121, 545/129, 545/175, 545/199, део 545/208, део 545/209, 545/210, 545/212, 545/213, део 549/1, 549/2, 549/3, 549/4, 549/6, 549/7, део 549/8, 549/9 и део 3126 све у КО Бањи Ковиљачи у укупној површини од око 15.10.33 ха.

Члан 3.

План представља плански основ за изградњу спортско-рекреативног комплекса (који садржи парковске површине, два аква парка, спортске терене са допунским садржајима).

Члан 4.

Саставни део ове Одлуке је План детаљне регулације "Комплекс спорта, рекреације и туризма" у Бањи Ковиљачи, урађен од стране ЈП Дирекција за развој и урбанистичко планирање "Урбоплан" из Лознице, под бројем 042.13/Г.

Члан 5.

Текстуални део Плана се објављује у "Службеном листу града Лознице".

Члан 6.

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу града Лознице".

**СКУПШТИНА ГРАДА ЛОЗНИЦЕ****Број: 06-26/15-25-16****Датум: 10. септембар 2015. године****Л о з н и ц а**

**ПРЕДСЕДНИК
СКУПШТИНЕ ГРАДА
Јован Тодоровић, с.р.**

4

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
‘‘КОМПЛЕКС СПОРТА, ТУРИЗМА И
РЕКРЕАЦИЈЕ’’
У БАЊИ КОВИЉАЧИ**

І ОПШТИ ДЕО

1.0. УВОД

Подручје обухваћено планом налази се у Бањи Ковиљачи, уз државни пут I Б реда бр. 26 Остружница-Обреновац-Шабац-Лозница-државна граница са БиХ (гранични прелаз Мали Зворник-Нови мост). Ова локација је удаљена од бањског парка око 200м.

Подручје обухваћено границом плана до сада није било предмет детаљне разраде и за њега се први пут доноси план детаљне регулације.

Ради се о подручју које се у овом тренутку користи претежно као пољопривредно земљиште.

2.0. ОСВРТ НА ПЕРИОД НАСТАНКА, ПРИЛИКЕ И ПРАВЦЕ У УМЕТНОСТИ

Бања Ковиљача као туристичко место има те особине само у оквиру парка, те је планске активности везане за непосредну близину, потребно условити јасним смерницама које доприносе очувању амбијента.

Бању су градили планери и урбанисти, позната имена наше архитектуре, па се и настанак овог парка не може раздвојити од градитељских подухвата у њему.

Време које прати процват трговине и индустрије, успостављање економских веза са западном и средњом Европом, у Србији је омогућило просперитетан развој те је убрзо унапређено градитељство као и други домени друштвеног, техничког и естетског развоја по узору на развијене европске средине.

Утицајни стилови у градитељским активностима, разврстани по времену настанка карактеристика су бањског комплекса, подизаног од 1900–те, до после другог светског рата. У архитектури Србије значајно је неколико стилова, који су у то време доминирали централном Европом, а као најснажнији издвајају се стилови бечке сецесије, минхенског ‘‘југендстила’’ и француског Арт Нувоа (Art Nouveau). Период 1930-тих обележава опште прихваћени академизам такозвани академски еклектицизам, који постаје званичан стил архитектуре високог друштва, стил-држава, стил монументалних а затим и грађанских зграда.

Период током 50-тих карактерише у потпуности утицај социјалистичког реализма у архитектури, док се на плану архитектонског обликовања објеката истиче миран и безлични ритам. Објекат, млечни ресторан и туристички биро, чине представнике овог периода у градитељству. Као национално добро, са статусом, и под ингеренцијом надлежног завода за заштиту културе, поједини бањски објекти бивају реконструисани чувајући изворне орнаменте и фасаде.

Парковска композиција представља одјек француских барокних паркова, иако су централни и главни део формиран у геометријском а бочни у пејзажном стилу.

Француска декоративистичка архитектура постала је присутна и утицајна на нашим просторима после Париске изложбе одржане 1900. године, а чији се дух снажно осетио у Србији. Паралелно са европским кретањима и утицајима, у оквиру архитектонске теорије и праксе буја и



снажан покрет обнове националног, српско-византијског стила и његове примене. У тако надахнутом времену, настају целовите композиције стилски обликованог пејзажног простора, која је данас главни ослонац у настанку нових парковских површина.



Сл. бр. 1 Парковска композиција 1928 год. звездасти систем стаза и кружна стаза

Анализирајући парк, као полазну основу у обликовању новог зеленог комплекса, сазнајемо да је дорадом пројекта дворане Кур-салона као централног објекта у односу симетрије и решавањем стабилних односа пропорција, аутор Ј. Бончић у зиму 1928.г. вешто уклопио у природно и историјско окружење те он чини складно повезану композицију.

За наше архитекте ова епоха представља солидну базу, за остварење нових композиција. Она је уједно и модел за организацију простора са својом израженом осом симетрије као сигурним ослонцем за јасно и хармонично решавање унутрашњих простора, зграда и одговарајућих спољних облика.

Настанак нове парковске композиције који је централна тема овог плана, треба да подржи амбијенталну целину бањског комплекса и да усагласи постојеће и новопроектване зелене елементе.

3.0. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

Плански и правни основ за израду нацрта Плана детаљне регулације садржан је у одредбама:

- Закон о планирању и изградњи (Сл. гласник Републике Србије бр. 72/2009; 81/2009 – испр.; 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013, 50/2013, 98/2013 и 132/2014)
- Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената (Сл. гласник РС, бр. 31/10, 69/10 и 16/11)
- Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Сл. гласник Републике Србије бр. 50/2011)
- План генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача (Сл. града Лознице бр. 4/2011)
- Одлука о приступању изради Плана детаљне регулације “Комплекс спорта, рекреације и туризма” у Бањи Ковиљачи, бр. 06-9/13-7-28 од 28 фебруара 2013. године.
- Одлука о приступању изради Стратешке процене утицаја на животну средину “Комплекс спорта, рекреације и туризма” у Бањи Ковиљачи. Број 5-с/2012 од 21.12.2012. године.

4.0. ОБАВЕЗНИ УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА И ДРУГИХ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА

Према Плану генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача (Сл. Града Лознице бр. 4/2011) предметно подручје је предвиђено за обавезну израду плана нижег реда и планирано је са претежном наменом спортско-рекреативне површине, а допунском наменом туризам и угоститељство и комерцијални садржаји. Уз саобраћајницу којом је омогућено прикључење центра Бање Ковиљаче на државни пут, а која је преузета на основу планског решења из Плана детаљне регулације Бања Центар (Службени лист Града Лозница бр. 3/07) планирано је формирање парковског



комплекса по ободу изграђеног објектима у функцији туризма и угоститељства, сличног постојећем парковском комплексу централног бањског парка који је заштићен као бањско-лечилишна зона и као културно-историјска целина. Према Плану генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача предметно подручје се налази у зони ТНЦ5 -шира зона главног центра насеља уз коридор државног пута.

5.0. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Подручје обухваћено предметним Планом детаљне регулације „Комплекс спорта, рекреације и туризма” у Бањи Ковиљачи, налази се у оквиру катастарске општине Бања Ковиљача, на територији града Лознице, у обухвату Плана генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача (Сл. Града Лознице бр. 4/2011).

У обухвату предметног плана налазе се следеће катастарске парцеле:

37/7, 37/8, 37/9, 37/10, део 38/1, 38/2, 38/3, 39/1, 39/2, 39/3, 41/2, 42/2, 43/2, 44/2, 45, 47/1, 47/2, 48/1, 49/2, 49/3, 49/4, 49/5, 49/6, 49/7, 49/8, 49/9, 49/10, 49/11, 49/12, 50/1, 50/2, 51/1, 51/2, 51/3, 52/1, 52/2, 52/3, 52/4, 53, 54, 55, 56/1, 56/2, 57, 58, 59, део 60, део 62/1, део 62/3, 63/1, 63/3, 64/1, 64/3, 65/1, 65/3, 65/4, 65/5, 66/1, 66/3, 67/1, 67/3, 68/1, 68/3, 69/1, 69/3, 70/1, 70/2, 71/1, 72/1, 72/2, 73/1, 73/2, 73/3, 74/1, 74/3, 74/4, 75/1, 75/3, 75/4, 77/1, 77/2, 78/1, 78/3, 78/4, 147/1, 147/3, 147/4, 148/1, 148/3, 148/4, 148/5, 149/1, 149/3, 149/4, 149/5, 151/1, 151/2, 151/3, 151/4, 151/5, 151/6, 151/7, 152/1, 152/2, 152/3, 152/4, 152/5, 152/6, 152/7, 152/8, 153/1, 153/2, 153/3, 153/4, 154/1, 154/2, 154/3, 154/4, 154/5, 156/1, 156/3, 156/4, 156/6, део 157/1, 157/3, 157/4, део 157/5, део 157/9, 157/10, део 545/68, 545/69, 545/70, 545/71, 545/72, 545/73, 545/74, део 545/75, 545/76, 545/77, 545/78, 545/79, 545/80, 545/81, 545/82, 545/83, 545/84, 545/85, 545/86, 545/87,

545/88, 545/89, 545/90, 545/114, 545/115, 545/116, 545/117, 545/118, део 545/121, 545/129, 545/175, 545/199, део 545/208, део 545/209, 545/210, 545/212, 545/213, део 549/1, 549/2, 549/3, 549/4, 549/6, 549/7, део 549/8, 549/9, део 3126.

Површина која је обухваћена планом износи 151033 m².

Обухват плана почиње од детаљне тачке 1 која се налази на северозападној страни предметне локације, на граници са државним путем првог реда бр.26, одакле се спушта ка југу до детаљне тачке 17, наставља ка југу до тачке 128, па ка истоку железничком парцелом до тачке 125, одакле креће на север тачкама од 121 до 124, па јужном међом државног пута све до полазне тачке.

Наведене детаљне тачке налазе се на графичком прилогу бр.2 „Обухват плана“. Сваку недоумицу у вези описа границе обухвата или броја наведених парцела у обухвату отклонити увидом у графички прилог који је меродавнији у погледу тачности података. У случају неслагања описа границе из текстуалног дела плана са графичким делом, важи графички део плана. У случају неслагања бројева катастарских парцела са бројевима катастарских парцела на графичком прилогу, важи графички прилог. Такође, уколико је у међувремену дошло до промене у катастарском оперативном, важиће стање дато у графичком прилогу плана.

II ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ПЛАНА - ИЗВОД ИЗ КОНЦЕПТА ПЛАНА -

1.0. ИЗВОД ИЗ КОНЦЕПТА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Обухват плана је простор у оквиру К.О. Бања Ковиљача површине 151033 m², налази се у зони где је предвиђена обавезна израда плана детаљне регулације, у типичној насељској целини ТНЦ5-шира зона главног центра уз коридор државног



пута и није био предмет детаљне разраде. На предметном подручју планирана је претежна намена спорт и рекреација, допунска намена туризам и угоститељство и комерцијални садржаји, као и парковске површине на улазу у комплекс.

Концепт уређивања простора у оквиру границе Плана базира се на:

- дефинисању простора од јавног интереса
- преиспитивању капацитета изградње
- подизању стандарда коришћења простора
- делимичном уређењу система паркирања
- унапређењу нивоа инфраструктурне опремљености

Урбанистичким решењем усвојен је принцип умереног развоја и у структури грађења и у саобраћајним решењима.

Бања Ковиљача као туристичко место има те особине само у оквиру парка, околина парка је изгубила те карактеристике највећим делом због пропуста планске документације да препозна кључ предходног планирања који је у идеалан однос ставио изградњу објеката и партера. Овај план ће настојати да се тај однос поново успостави.

Планира се изградња спортско-рекреативног комплекса и новог парковског комплекса са садржајима туризма, угоститељства и комерцијалним садржајима. Такође, планира се измештање бањског фудбалског стадиона на нову локацију у оквиру планираног комплекса, а који је тренутно заузео једну од најатрактивнијих зона уз централни бањски парк у Бањи Ковиљачи. У оквиру планираног подручја по атрактивности садржаја издваја се аква парк са спортско-рекреативним и осталим пратећим садржајима. Планирани аква парк има гравитационо подручје у чијем радијусу од 100 км се налазе Лозница, Шабач, Бијељина, Тузла, Зворник, Љубовија, Крупањ.

На подручју обухваћеном границом овог Плана, не налази се непокретно културно добро евидентирано од стране Завода за заштиту споменика.

Основна намена земљишта:

- површине јавне намене чине саобраћајнице у обухвату Плана, парковске површине, заштитно зеленило и комуналне површине.
- површине за остале намене су површине намењене коришћењу и изградњи осталих објеката, а у складу са предвиђеном наменом.

У области саобраћајне инфраструктуре предвиђена је изградња саобраћајница којима би се омогућио приступ свим деловима комплекса, свим парцелама у обухвату као и формирање јасне блоковске структуре. Предвиђено је да се паркирање решава у оквиру парцеле и подземним гаражама. За јавне намене обезбеђено је 160 паркинг места.

У области водне инфраструктуре задржава се постојећи концепт снабдевања водом, који се ослања на постојећу водоводну мрежу која је недавно реконструисана. Планира се изградња водовода, фекалне и кишне канализације.

У области енергетске инфраструктуре постојећа подземна високонапонска и нисконапонска мрежа не постоји. У непосредном окружењу обухвата Плана постоје дистрибутивне трафостанице 10/0,4 kV као су: „Нова Аутобуска Станица” ; ТС „Кварц” ; ТС „Зеленица” и ТС „Нова Фекална Станица” које су углавном повезане у прстенасту 10 kV мрежу подземним кабловским водовима са суседним трафостаницама. За напајање објеката у обухвату плана, планира се изградња нових ТС 10/0,4 kV који се подземним 10kV водовима спајају у прстенасту мрежу са горе наведеним трафостаницама.

У области ТТ инфраструктуре потребно је изградити ТТ приступну мрежу



унутар блока ка постојећој АТЦ „Бања Ковиљача.

Пре приступања изради Концепта Плана тражени су услови од следећих надлежних институција и служби:

- Ј.П. „Електродистрибуција“ Лозница
- Ј.П. „Водовод и канализација“ Лозница
- „Телеком Србија“ А.Д. Београд
- „Лозница гас“ А.Д. Лозница
- Ј.К.П. „Топлана“ Лозница
- Министарство унутрашњих послова Републике Србије
- Републички хидрометеоролошки завод, Београд

- Јавно предузеће за управљање грађевинским земљиштем Град Лозница
- Јавно водопривредно предузеће „Србија воде“ Београд
- ЈП „Путеви“ Србије
- „Железнице Србије“ А.Д.

2.0. ИЗВОД ИЗ ПГР ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО БАЊА КОВИЉАЧА

2.1.ТИПИЧНА НАСЕЉСКА ЦЕЛИНА 5 (ТНЦ5)

У наставку је издвојено само оно што се односи на предметно подручје.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	Пожељно је да приземља објеката буду намењена за јавни, комерцијални или услужни садржај. Дворишта објеката уз магистрални пут М4 морају имати излаз на саобраћајнице унутар блока, а никако на пут М4 (сада државни пут I Б реда бр. 26).
НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА	Предвиђена је ревитализација тј. уклањање свих постојећих депонија индустријског отпада у зони ТНЦ5 и привођење тих површина намени која је планирана овим планом.
ПОСЕБНИ УСЛОВИ	У ТНЦ5 је потребна израда планова детаљне регулације у делу где су по претежној намени предвиђене парковске јавне површине, као и у делу ТНЦ5 на простору између прикључних саобраћајница на пут М4 (државни пут I Б реда бр.26) дефинисаних у ПДР ИЦентар IIг и ПДР IБања Истокг. Израда планова детаљне регулације је неопходна и ради издвајања јавног земљишта и изградње планираних саобраћајница на овом подручју. За изградњу планираних прикључних саобраћајница на М4 (државни пут I Б реда бр.26) примењују се планови детаљне регулације (ПДР ИЦентар 2г у Бањи Ковиљачи). Такође, на предметном простору се примењује и План детаљне регулације потисног цевовода фекалне канализације од Бање Ковиљаче до Лознице и Црпне станице у Б. Ковиљачи. Обавезна је израда урбанистичких пројеката за објекте већих габарита и комплексе. У оквиру ТНЦ5 планирани су комплекси намењени спорту и рекреацији масовног типа (аква парк, комплекси базена са могућношћу коришћења речне воде, спортских терена, зелених рекреативних површина, голф терена или сл.) те је за простор где је предвиђена функција спорта и рекреације потребна израда планова детаљне регулације у смислу разматрања конкретних решења која би узела у обзир општи значај масовног спорта и рекреације у развоју и понуди здравственог туризма у бањи. Уколико за овакве комплексе и садржаје није потребно прибавити грађевинско земљиште за јавне намене, могу се радити урбанистички пројекти.



2.2. ТЕРЦИЈАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ (УСЛУЖНО-ТРГОВИНСКЕ ДЕЛАТНОСТИ, ПОСЛОВНО-КОМЕРЦИЈАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ, ТУРИСТИЧКЕ АКТИВНОСТИ И СПОРТСКО-РЕКРЕАТИВНИ ЦЕНТРИ И КОМПЛЕКСИ) У ШИРОЈ ЗОНИ ГЛАВНОГ ЦЕНТРА НАСЕЉА

ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	Минимална површина парцелеШ.600м ² Минимална ширина парцелеШ.12м
ПРИСТУПИ ПАРЦЕЛАМА	Све грађевинске парцеле морају имати директан приступ на јавну површину. Приступни пут треба да је минималне ширине 3,5м. 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).
УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА	Индекс/степен изграђености: -максималан индекс/степен изграђености на нивоу блока или целинеШ.1,8 -максималан индекс/степен изграђености на парцелиШ.2,0
	Индекс/степен искоришћености: -максималан индекс/степен искоришћености на нивоу блока или целинеШ.40% -максималан индекс/степен искоришћености на парцелиШ.50%
	Висинска регулација: -максимална спратност објекта П+2+Пк (приземље, 2 спрата, поткровље) -максимална висина објекта: до коте слеменаШ.15м до коте венцаШ.12м -спратност помоћног објекта П (приземље) -максимална висина помоћног објекта до коте слеменаШ.5,0м до коте венцаШ.4,0м
	Хоризонтална регулација: Грађевинска линија за сваку катастарску парцелу је приказана на графичком прилогу бр.5., План саобраћаја, регулације и нивелације (ПГР Бања Ковиљача). Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта од бочне границе суседне грађевинске парцелеШ.6,0м -за изграђене објекте важи постојеће растојање Најмање дозвољено растојање основног габарита објекта од бочних суседних објекатаШ.12,0м -за изграђене објекте важи постојеће растојање Минимално растојање два објекта на парцелиШ.8,0м Минимално растојање објекта од задње границе парцелеШ.12,0м Минимално растојање објекта од наспрамног објектаШ.1h, а не мање од 10,0м
	Кровови и поткровља: 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°. 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.



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

2.3. ЈАВНО ЗЕЛЕНИЛО

2.3.1. Правила уређења

Паркови

Под појмом парка обухваћене су зелене површине које се налазе у оквиру изграђеног урбаног ткива за одмор, шетњу, игру.

Дрвореди

Где год је то могуће постављати нове дрвореде а код обнове постојећих

- дрвореде обнављати врстом дрвећа која доминира у дрвореду

- предвидети садњу школованих садница (висина 3,5 м, стабло чисто до грана до висине од 2,5 м прсног пречника најмање 10 цм)

2.3.2.Правила грађења

Паркови

Код подизања нових паркова важе следећи услови:

Потребно је да постоји пројекат парка у одговарајућој размери са прецизно одређеном границом парка, унутрашњим саобраћајницама и парковским објектима, зеленило треба да буде репрезентативно, планирати водене површине (вештачко језеро, фонтане) садржаји треба да буду концентрисани (миран одмор, игра, спортски објекти).

У парку треба да буду подигнути следећи објекти:

- Угоститељски објекти са отвореним баштама, пратећи објекти спортских садржаја, објекти у функцији одржавања парка, објекти културе, мањи отворени амфитеатри за културне манифестације, инфраструктурни објекти. Могућа је изградња појединачних, јавних или комерцијалних објеката у комплексима зеленила на основу планова детаљне разраде.

Паркове треба опремити стандардном инфраструктуром и системом за заливање.

Дрвореди

Код подизања нових дрвореда

Уколико је профил улице преко 12 м садњу ускладити са оријентацијом улице. Избор врста прилагодити висини зграда и ширини тротоара, сагледати могућност садње у једносмерним улицама, у пешачким улицама и зонама, сагледати модућност формирања травних баштица са дрворедима и садњу ускладити са синхрон планом. Најмање растојање између садница прилагодити врсти дрвећа а у дрвореду и станишним условима. Предвидети садњу школованих садница.

Код подизања у новим насељима

Приоритет дати вишередним дрворедима са травним баштицама. Најмање растојање између садница је 5,0 м и предвидети садњу школованих садница.



Потребно опремање дрвореда

Треба поставити штитнике око дебла и заштити садне јаме а према потреби поставити инсталације за подземно наводњавање прехрану дрворедних садница.

2.4. СПОРТСКО-РЕКРЕАТИВНЕ ПОВРШИНЕ

2.4.1. Правила уређења

У зависности од облика рекреативне односно спортске активности грађана, ови објекти се деле у две категорије:

- Спортске површине за активности усмерене на рекреацију која се изводи самостално-спонтана рекреација: шетња, забава, игра, разонода, одмор у природи, пливање и сунчање и сл.

- Спортске површине за активне облике рекреације односно спорта, који се одвијају у спортским и другим организацијама или за то посебно утврђеним површинама, просторијама и објектима.

Не постоји спортско-рекреативни центар у Бањи Ковиљачи.

Планирани спортско-рекреативни центри на нивоу општине се нормирају са минимум укупне површине 4 м² по становнику и 1,2 м² по становнику корисне површине а препоручује се и

више, уколико се укаже потреба, интерес или могућност.

Препоручује се изградња

- дечјих игралишта за узраст од 3-6 година у оквиру гравитационог подручја 50-300 м,

- дечјих игралишта за узраст од 6-11 година у оквиру гравитационог подручја 50-500 м,

- игралишта и спортске површине за узраст од 11-14 година у оквиру гравитационог подручја 100-1000 м,

- игралишта и спортске површине за узраст изнад 14 година у оквиру гравитационог подручја 1000-1500 м,

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

Искључиво је забрањено: становање, пословање и производне делатности.

За изградњу објеката у овим зонама неопходна је израда урбанистичког плана или урбанистичког пројекта.

Није дозвољена промена основне намене и она мора бити заступљена на 70% парцеле.

2.4.2. Правила грађења за објекте у функцији спорта и рекреације

Намена објекта	- трговина на мало - хотели и ресторани - пошта и телекомуникације - здравствена заштита (спортска медицина) - изнајмљивање средстава за превоз воденим путевима - остале пословне активности - остале спортске активности
Правила парцелације	Минимална величина парцеле је 10 ари.



Приступ парцелама	Све грађевинске парцеле морају имати директан приступ на јавну површину минималне ширине 4,5 м. Приступна површина се не може користити за паркирање возила и мора обезбедити приступ противпожарног возила. Парцеле поред магистралног пута (сада државни пут I Б реда бр. 26) не могу имати директан приступ на магистрални пут сем ако се за то неприбави посебно одобрење ЈП „Путеви” Србије. Приступ на парцеле се изводи са паралелних, сабирних саобраћајница или других насељских саобраћајница.	
Услови за изградњу објекта	Подземне етажe	Подземне етажe објекта могу да заузимају већу површину на парцели од надземних делова објекта при чему је грађевинска линија подземних етажа остаје у границама парцеле
	Индекс заузетости	20,00%
	Индекс изграђености	0,3 - 0,4
	Грађевинска линија	Нови објекти се могу постављати искључиво на преовлађујућ у грађевинску линију. Грађевинска линија је одређена у графичком прилогу лист бр.5 „План саобраћаја, регулације и нивелацијев.
	Удаљеност од међа и суседа	Нови објекти треба да буду најмање 4,5 м удаљени од објекта на суседним парцелама и минимално 1,5 односно 2,5 м од суседних међа. Уколико је објекат удаљен мање од 2,5 м од бочне границе парцеле, дозвољени су отвори са високим парпетом .
	Кровови	Дозвољене су све врсте кровних конструкција.
	Подкровља	Уколико се граде подкровља, могу имати надзидак висок највише 1,60 м
	Одводњавање атмосферских вода	Одводњавање атмосферских вода са објекта обавезно је у оквиру сопствене парцеле.
	Спратност	Максимално (По)Пр+2+Пк сем за објекте спортских сала и дворана. Испод трибина се може формирати пословни простор.
Паркирање	У складу са нормативима прописаним за ту врсту објекта или у складу са урбанистичким планом.	
Уређење слободних површина	Обавезно је формирање зелених површина на минимално 40% површине сваке парцеле. Избор зеленила и партерно уређење може бити по избору инвеститора.	
Изградња других објекта на парцели	Дозвољена је изградња објекта компатибилне намене. Дозвољено је и постављање монтажно-демонтажних објекта изнад спортских терена („балон сале,, и сл.)	
Помоћни објекти	Помоћни простор сместити у оквиру приземља или подрума сваког појединачног објекта или као засебан објекат на парцели, иза главног, максималне површине 100 м ²	
Ограђивање	Све парцеле се могу оградити оградом до максималне висине од 2,20 м. Ограде према јавним површинама су обавезно транспарентне.	
Посебни услови	Главне фасаде објекта дефинисати према саобраћајницама.	



2.5. ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО

2.5.1. 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 бициклистичких стаза треба да користи постојеће као и планиране зелене коридоре.

Код реконструкције постојећих коридора важе следећи услови: сачувати зелене коридоре у постојећим границама, уважавати правце пешачког и бициклистичког кретања. Заштитни путни појас озеленити.

2.5.2. Правила грађења

Зелени коридори

- Код подизања нових коридора важе следећи услови: код вишенаменоског 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 бициклистичких 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 паноа. Постављање ових објеката се уређује општинском одлуком.

III АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

1.0 ЕКОЛОШКИ ФАКТОРИ - ПРИРОДНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ

1.0.1 Климатске карактеристике

- Бања Ковиљача се налази на подручју умерено континенталне климе. На ободу је изложен утицају Панонске низије са севера и утицају доминантних ваздушних маса из западног квадрата, који носе различите термичке и друге особине.

1.0.2 Геолошко - хидролошке карактеристике: на потезу од Б. Ковиљаче према Лозници главни реципијент је река Дрина, међународног водотока и великог потенцијала. Значајан проценат територије карактерише присуство шљунковито - песковите формације алувија настало због велике потискујуће снаге воде, која је условила таложено низводно. Претпоставља се да је при подизању модерне бање све то дубоко затрпано, а да су се копани бунари обично налазили само неколико метара дубоко у дебелом слоју алувијалног наноса, одакле се црпи сумпоровита вода за пиће и купање. Због катастрофалних поплава и изливања воде ранијих деценија обала се морала осигурати дизањем насипа.

Данас је потез дуж Општине Бања Ковиљача безбедан од изливања.

Геолошки састав терена – доминантна земљишта су:

Аутоморфна земљишта - заузимају 28% територије

Нудоморфна земљишта - заузимају 72% територије

У групи аутоморфних издвајају се смеђа земљишта на кречњаку 22 %.

У групу хидроморфних издваја се псеудоглеј са 36 %. Ова два типа обухватају 58% општине. Присутна су још два типа земљишта: алувијум - иловаста 17 % пароподзоаста 6.5 %.



Сва четири типа земљишта обухватају 93 % територије - града, док је учешће других типова безначајно.

Бонитетна класификација обухвата шест типова земљишта. Највише земљишта заступљено је у четвртој, петој и шестој класи, на подручју Гучева и Иверка. Земљишта друге класе готово да и нема, изузев подручја око Дрине.

Земљишни профили – значајно присуство Б хоризонта, на територији града, заједничко је за све типове земљишта који и поред одређених сличности указују на одређене разлике, што је резултат различитих матичних супстрата и различитих услова образовања.

Код хидромирфних земљишта издваја се псеудоглеј са 36.9 %.

За псеудоглеј (g хоризонт) карактеристично је да се развија уз присуство воде H_2O . Предуслов за његово образовање је присуство у профилу једног воденог хоризонта (Bt) и процес псеудоглеја надовезује се на процес лесивирања чији је резултат (Bt) хоризонт. После обилних падавина, вода – H_2O испуњава све поре и шупљине изнад - Bt хоризонта услед чега се у профилу одигравају редукциони процеси. Ово је мокра фаза псеудооглејавања.

Сува фаза наступа кад из профила испари вода услед чега се у земљи одигравају оксидациони процеси. Боја (g) хоризонта је пепељасто сива. Вредност зависи од дубине на којој се налази вододрживи хоризонт и од дужине и трајања мокре и суве фазе.

1.0.3 Вегетација - систем бањског комплекса налази се у непосредној близини, подножју планине Гучево, на чијој територији је издвојено седам шумских асоцијација:

- 1. шуме црног граба са медунцем, (Quercetum farnetto – ceris)
- 2. шуме сладуна и цера (Quercetum farnetto – ceris Rud.)
- 3. шуме китњака и граба (Galio – Quercus – Carpinetum ass.n.)

- 4. китњаво грабове шуме (Galio– Quercus – Carpin. acelea. sa Quercus robr. Var.n.)
- 5. брдско букова шума (Fagetum – submontanum ass.n.)
- 6. буква шума са црним грабом и јаворима (Aceri – Ostrya – Fagetum ass.)
- 7. букова шума са маховинама (Musco – Fagetum Jovanović)

Парк – шума, чини прелазну зону Гучева и парка и има знатан утицај на микроклиму целог подручја. Ако посматрамо парк као област, која се налази у подножју Гучева са карактеристикама алувијалних предела, говоримо о две климатогене заједнице, карактеристичне по великој сложености и разноврсности флоре и фауне што се огледа у великом броју биљних врста и њихових фитоценоза. То је узроковано разноликошћу рељефа, клеме, геолошке и педолошке подлоге.

У нижим деловима, на равном терену налази се и предметна површина са претежно заступљеним ливадама са једне стране, шумском вегетацијом са друге стране и мочварном вегетацијом условљеном равним и депресивним теренима, плављеним или често плављеним, дуж речног корита Дрине.

Долинске ливаде појављују се на местима повременог плављења и засипања алувијалним наносом.

Шумска вегетација је најприсутнији облик биљних заједница услед велике покривености територије.

Планина Гучево, у чијем подножју се налази парк, значајно утиче на формирање нових зелених целина, јер представља прелазну област између две климатогене заједнице: асоцијација: Quercus – Carpinetum и Quercetum farnetto ceris, на чијој се површини налази велики број реликтних врста (Ostrya carpinifolia, Juglans regia, Castanea sativa, Ilex aquifolium).



Ове карактеристике, јасно дефинишу врсте које чине основу у одабиру у формирању вегетацијског покривача.

1.1 Услови животне средине – са аспекта животне средине највише проблема у претходних тридесет година било је са загађеним ваздухом. Фабрика великог капацитета (хемијске индустрије) смештена је са источне стране, загађен ваздух убрзо се налазио у бањи. Последњих десет година фабрика не ради па се ситуација у ваздуху поправља. Наиме отровних гасова је мање.

Непосредно уз парк пролази и пруга, којом саобраћају локални возови, што доприноси већем загађењу ваздуха. Са свих страна парка, налазе се колски путеви, са веома прометним саобраћајем. Обилазница око града такође додатно оптерећује постојеће загађење. Велика количина ослобођених издувних гасова који одлазе у ваздух, али и у земљиште, погоршава услове. Аерозагађење је веће зими, током сезоне грејања.

Главна сезона, када има више посетилаца у бањи а самим тим и у централном бањском парку је лето и тада настају бројни проблеми. Повећава се бацање отпадака, гажењем траве и уништавањем мобилијара. Поред свих проблема, бањски парк је ипак површина на којој се примењује одржавање а самим тим и хигијена.

2.0. ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Терен на коме је предметна локација је претежно раван.

Са северне стране локација је оивичена државним путем I Б реда бр. 26 Остружница-Обреновац-Шабац-Лозница-државна граница са БиХ (гранични прелаз Мали Зворник-Нови мост), са западне и источне стране предметна локација је оивичена новопланираним улицама које немају приступ на државни пут. Са јужне стране предметна локација је ограничена пругом Лозница - Зворник.

На предметној локацији не постоје изграђени објекти, већ је предметна

локација зелена површина без значајне вегетације, која тренутно служи као пољопривредно земљиште.

Биолошка детерминација и превођење простора у урбану зелену површину, представља сложен процес и подразумева бројне мере. Реализација би требала да нагласи значајност фазног решења, ради задовољавања сложених функција.

Како је реч о неуређеном земљишту које се налази на тренутно најповољнијем земљишту и на ком су започете планске активности доношењем Плана детаљне регулације «Бања центар 2» којим се усмерава повезивање центра насеља са државним путем, јасно је да је овај простор потребно опремити и довести у стање планирано Планом генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача. Услови за испуњење планираних активности су оптимални пошто је предметни простор неизграђен. Такође, предметна локација је на најближем удаљењу од централног дела Бање Ковиљаче (пешачка дистанца 200м) те је ширење на овај простор плански оправдано. Не само да би се на уз планирану прикључну саобраћајницу која би постала кичма будућих активности омогућила разноврсност и проширење туристичке понуде, него би се, на овај начин обезбедило директно повезивање центра бање и излазак на Реку Дрину што је био полазни мотив и планско опредељење дефинисано планом вишег реда и овим планом.

Анализом постојећег стања може се утврдити да не постоје препреке у реализацији планираних намена.

Такође, шире посматрано, имало се у виду да у Бањи Ковиљачи постоји недостатак у смештајним капацитетима и да угоститељство не прати у довољној мери у квалитету и заступљености здравствене активности. Данас у Бањи Ковиљачи постоје регистрована два привредна субјекта из области хотелијерства, туризма и пружањ здравствених услуга: Специјална болница за рехабилитацију Бања Ковиљача и Хотелско-туристичко



предузеће хтмп Бања Ковиљача. Смештајни капацитети Специјалне болнице износе 428 лежаја, а ХТТП Бања Ковиљача 563, што није ни приближно довољно за потребе бањског туризма. У приватном сектору евидентирано је 27 самосталних угоститељских радњи које се налазе у центру Бање поред пута Лозница Зворник, у главној улици Бање и на обронцима планине Гучево. Приватни угоститељски објекти употпуњују постојећу понуду, али су они претежно намењени пролазним гостима и гостима који свраћају са магистралног пута. Бањи Ковиљачи недостају елитни туристичко-угоститељски објекти који би пружали услуге. Проширењем садржаја спорта и рекреације као и нових капацитета смештаја биће неопходна изградња и нових квалитетних туристичко-угоститељских објеката.

Основни принцип развоја је да се Бања не развија као искључиво здравствени, бањски центар већ као општи туристички центар оријентисан на различите категорије туриста. У том смислу је од посебне важности активирање свих потенцијала у насељу (комплетирање понуде спортско-рекреативног садржаја, презентација културно-историјског наслеђа, уређивање рекреативно-забавног центра у приобаљу Дрине), развој различитих облика смештајних и угоститељских капацитета, комплетирање инфраструктуре. У том смислу, неопходно је да Бања Ковиљача искористи предности повољног положаја у односу на важне комуникационе правце (државни пут и железничку пругу) што планирана локација омогућава.

Предвиђено је измештање постојећег фудбалског терена који се налази у непосредној близини бањског парка на повољнију локацију изван ужег центра-на простор предвиђен за спорт и рекреацију како би се локација ослободила за изградњу објеката планираних по ПГР Бања Ковиљача (спорт и рекреација,

туризам и угоститељство, комерцијални садржаји).

Туристичко-угоститељске и комерцијалне садржаје, неопходно је обогатити и разноврсним спортско-рекреативним садржајима, зоном забаве која представља простор за активну рекреацију и забаву-аква парком, као и зону опуштања и релаксације као што су нпр. спа и велнес центри и сл. Анализирајући сличне примере изведене у Србији, упоређујући гравитационо подручје и однос величина урбаних средина (Петроленд у Бачком Петровцу од 5,14ха и аква парк у Јагодини од 5,0ха) утврђено је да се са површином од 4,3ха за аквапарк остварује планирани минимум у погледу капацитета и потреба гостију Бање Ковиљаче. Треба узети у обзир да је аква Парк Петроленд највећа до сада изграђена туристичко-забавна атракција у Србији и најмодернији аква парк на простору целог Балкана. Налази се на територији општине Бачки Петровац, надамак Новог Сада, 120 километара од Београда, исто толико је удаљен од границе са Мађарском, и само 20 км од граничног прелаза са Хрватском. На другој страни, аква парк у Јагодини остварује 330000 посетилаца годишње што поред локалног становништва подразумева посетиоце из целе Србије и из иностранства.

3.0. СТАТУС И НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

Све парцеле у обухвату предметног ПДР-а се налазе у грађевинском подручју одређено Планом генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача (Сл. Града Лознице бр. 4/2011)

У оквиру дефинисаног обухвата одређена је следећа намена земљишта.

- површине за јавне намене (саобраћајнице, комуналне површине, парковске површине, заштитно зеленило)
- површине за остале намене



4.0. ВЛАСНИЧКИ СТАТУС ЗЕМЉИШТА

Табела 1. Парцеле у КО Бања Ковиљача

Редни број	Број парцеле	Површина	Власник	Намена
1	37/7	4	РС Живковић Иванка, Рогојевић Бранко, Поповић Зора, Струглц Стефанија, Перзић Љубинка, Голушин Видосава и Милошевић Драгослава	пашњак
2	37/8	2068	РС Живковић Иванка, Рогојевић Бранко, Поповић Зора, Струглц Стефанија, Перзић Љубинка, Голушин Видосава и Милошевић Драгослава	пашњак
3	37/9	1388	РС Живковић Иванка, Рогојевић Бранко, Поповић Зора, Струглц Стефанија, Перзић Љубинка, Голушин Видосава и Милошевић Драгослава	пашњак
4	37/10	216	РС Живковић Иванка, Рогојевић Бранко, Поповић Зора, Струглц Стефанија, Перзић Љубинка, Голушин Видосава и Милошевић Драгослава	пољопривредно
5	38/2	878	РС Живковић Иванка, Рогојевић Бранко, Поповић Зора, Струглц Стефанија, Перзић Љубинка, Голушин Видосава и Милошевић Драгослава	пашњак
6	38/3	26	РС Живковић Иванка, Рогојевић Бранко, Поповић Зора, Струглц Стефанија, Перзић Љубинка, Голушин Видосава и Милошевић Драгослава	неплодно
7	39/1	896	РС Рогојевић Душан, Рогојевић Петар, Ковачевић Анка, Леси Драгица и Рогојевић Радомир	пољопривредно
8	39/2	462	РС Живковић Иванка, Рогојевић Бранко, Поповић Зора, Струглц Стефанија, Перзић Љубинка, Голушин Видосава и Милошевић Драгослава	пољопривредно
9	39/3	1998	РС Живковић Иванка, Рогојевић Бранко, Поповић Зора, Струглц Стефанија, Перзић Љубинка, Голушин Видосава и Милошевић Драгослава	пољопривредно
10	Део 41/2	141	Држалац Зекић Драгомир	пољопривредно
11	42/2	621	Концерн Фармаком М.Б. ДОО, Шабац	пољопривредно
12	43/2	582	Концерн Фармаком М.Б. ДОО, Шабац	пољопривредно
13	44/2	525	Концерн Фармаком М.Б. ДОО, Шабац	пољопривредно
14	45	826	Концерн Фармаком М.Б.Шабац-Рудници и топионица А.Д. Зајача Лозница	пољопривредно
15	47/1	575	Концерн Фармаком М.Б.Шабац-Рудници и топионица А.Д. Зајача Лозница	пољопривредно
16	47/2	111	Концерн Фармаком М.Б.Шабац-Рудници и топионица А.Д. Зајача Лозница	пољопривредно
17	48/1	412	Концерн Фармаком М.Б.Шабац-Рудници и топионица А.Д. Зајача Лозница	пољопривредно



18	49/2	309	Концерн Фармаком М,Б. ДОО, Шабац	пољопривредно
19	49/3	439	Концерн Фармаком М,Б. ДОО, Шабац	пољопривредно
20	49/4	374	Концерн Фармаком М,Б. ДОО, Шабац	пољопривредно
21	49/5	943	Концерн Фармаком М,Б.Шабац-Рудници и топионица А.Д. Зајача Лозница	пољопривредно
22	49/6	1298	Концерн Фармаком М,Б.Шабац-Рудници и топионица А.Д. Зајача Лозница	пољопривредно
23	49/7	394	Концерн Фармаком М,Б.Шабац-Рудници и топионица А.Д. Зајача Лозница	пољопривредно
24	49/8	1853	Концерн Фармаком М,Б.Шабац-Рудници и топионица А.Д. Зајача Лозница	пољопривредно
25	49/9	293	Стефановић Милица, Јовановић Владимир, Јовановић Мирослава, Јовановић Милена, Бандић Даница,Обрадиновић Драгица, Ракић Милка и Маричић Јованка	пољопривредно
26	49/10	136	Држалац Јевтић Радомир	пољопривредно
27	49/11	9	Стефановић Милица, Јовановић Владимир, Јовановић Мирослава, Јовановић Милена, Бандић Даница, Обрадиновић Драгица, Ракић Милка и Маричић Јованка	пољопривредно
28	49/12	628	РС држалац ЈВП „Србијаводе,,	неплодно
29	50/1	589	РС држалац ЈВП „Србијаводе,,	неплодно
30	50/2	85	Пурић Радомир	пашњак
31	51/1	161	РС држалац ЈВП „Србијаводе,,	неплодно
32	51/2	69	Владић Милојка	пољопривредно
33	51/3	30	Ђелић Рајна, Петровић Милена, Ђелић Душанка и Ђелић Милорад	пољопривредно
34	52/1	172	Држалац Јевтић Радомир	пољопривредно
35	52/2	138	Стефановић Милица, Јовановић Владимир, Јовановић Мирослава, Јовановић Милена, Бандић Даница, Обрадиновић Драгица, Ракић Милка и Маричић Јованка	пољопривредно
36	52/3	72	Ђелић Рајна, Петровић Милена, Ђелић Душанка и Ђелић Милорад	пољопривредно
37	52/4	64	Ђелић Рајна, Петровић Милена, Ђелић Душанка и Ђелић Милорад	пољопривредно
38	53	117	Ђурђевић Милисав	пољопривредно
39	54	242	Концерн Фармаком М,Б.Шабац-Рудници и топионица А.Д. Зајача Лозница	пашњак
40	55	48	Концерн Фармаком М,Б.Шабац-Рудници и топионица А.Д. Зајача Лозница	пашњак
41	56/1	245	Концерн Фармаком М,Б.Шабац-Рудници и топионица А.Д. Зајача Лозница	пољопривредно



42	56/2	598	Концерн Фармаком М,Б.Шабац-Рудници и топионица А.Д. Зајача Лозница	пољопривредно
43	57	529	Концерн Фармаком М,Б. ДОО, Шабац	пашњак
44	58	658	Концерн Фармаком М,Б. ДОО, Шабац	пољопривредно
45	59	610	Концерн Фармаком М,Б. ДОО, Шабац	пашњак
46	Део 60	15	држалац Зекић Драгомир	пашњак
47	Део 62/1	321	РС ДП за рударско-геолошка истраживања „Истражни радови,, Зајача	пољопривредно
48	Део 62/3	1138	Концерн Фармаком М,Б. ДОО, Шабац	пољопривредно
49	63/1	359	РС ДП за рударско-геолошка истраживања „Истражни радови,, Зајача	шумско
50	63/3	1190	Концерн Фармаком М,Б. ДОО, Шабац	пољопривредно
51	64/1	451	РС ДП за рударско-геолошка истраживања „Истражни радови,, Зајача	шумско
52	64/3	1245	Концерн Фармаком М,Б. ДОО, Шабац	пољопривредно
53	65/1	1009	РС Концерн Фармаком М,Б.Шабац-Рудници и топионица А.Д. Зајача Лозница	шумско
54	65/3	1061	РС Концерн Фармаком М,Б.Шабац-Рудници и топионица А.Д. Зајача Лозница	шумско
55	65/4	2216	Концерн Фармаком М,Б.Шабац-Рудници и топионица А.Д. Зајача Лозница	пољопривредно
56	65/5	2329	Концерн Фармаком М,Б.Шабац-Рудници и топионица А.Д. Зајача Лозница	пољопривредно
57	66/1	479	РС Концерн Фармаком М,Б.Шабац-Рудници и топионица А.Д. Зајача Лозница	шумско
58	66/3	698	Концерн Фармаком М,Б.Шабац-Рудници и топионица А.Д. Зајача Лозница	пољопривредно
59	67/1	2522	РС Концерн Фармаком М,Б.Шабац-Рудници и топионица А.Д. Зајача Лозница	шумско
60	67/3	3607	Концерн Фармаком М,Б.Шабац-Рудници и топионица А.Д. Зајача Лозница	пољопривредно
61	68/1	774	Ђурђевић Милисав	шумско
62	68/3	1338	Ђурђевић Милисав	пољопривредно
63	69/1	536	Држалац Јевтић Радомир	шумско
64	69/3	1036	Држалац Јевтић Радомир	пољопривредно
65	70/1	341	Држалац Јовановић Станислав	шумско
66	70/2	594	Држалац Јовановић Станислав	пољопривредно
67	71/1	648	Држалац Стефановић Милица	пољопривредно
68	72/1	541	РС Ђелић Драгана, Ђелић Рајна, Петровић Милена, Раубић Загорка, Ђелић Милорад и Ђелић Душанка	шумско
69	72/2	621	РС Ђелић Драгана, Ђелић Рајна, Петровић Милена, Раубић Загорка, Ђелић Милорад и Ђелић Душанка	пољопривредно
70	73/1	635	Пурић Драгић	шумско



71	73/2	765	Пурић Драгић	пољопривредно
72	73/3	43	РС Ђелић Драгана, Ђелић Рајна, Петровић Милена, Раубић Загорка, Ђелић Милорад и Ђелић Душанка	пољопривредно
73	74/1	2091	Пурић Радомир	шумско
74	74/3	4066	Пурић Радомир	пољопривредно
75	74/4	12	РС држалац ЈВП „Србијаводе„	неплодно
76	75/1	296	Костадиновић Душанка, Пурић Милорад, Пурић Митар, Маринковић Загорка, Луди-Пурић Даница и Пурић Ружица	шумско
77	75/3	874	Костадиновић Душанка, Пурић Милорад, Пурић Митар, Маринковић Загорка, Луди-Пурић Даница и Пурић Ружица	пољопривредно
78	75/4	34	Костадиновић Душанка, Пурић Милорад, Пурић Митар, Маринковић Загорка, Луди-Пурић Даница и Пурић Ружица	пољопривредно
79	77/1	570	Васић Драган и Андрић Драгана	шумско
80	77/2	638	Васић Драган и Андрић Драгана	пашњак
81	78/1	908	Костадиновић Душанка, Пурић Милорад, Пурић Митар, Маринковић Загорка, Луди-Пурић Даница и Пурић Ружица	шумско
82	78/3	312	Костадиновић Душанка, Пурић Милорад, Пурић Митар, Маринковић Загорка, Луди-Пурић Даница и Пурић Ружица	пољопривредно
83	78/4	17	Костадиновић Душанка, Пурић Милорад, Пурић Митар, Маринковић Загорка, Луди-Пурић Даница и Пурић Ружица	пољопривредно
84	147/1	706	Марчеља Горан и Мирковић Драгомир	неплодно
85	147/3	172	Марчеља Горан и Мирковић Драгомир	неплодно
86	147/4	31	РС држалац ЈВП „Србијаводе”	неплодно
87	148/1	1269	Марчеља Горан и Мирковић Драгомир	неплодно
88	148/3	637	Марчеља Горан и Мирковић Драгомир	неплодно
89	148/4	793	Марчеља Горан и Мирковић Драгомир	неплодно
90	148/5	154	РС држалац ЈВП „Србијаводе”	неплодно
91	149/1	1724	РС дражаоци Глишић Нада, Симић Живана, Алимпић Јован, Алимпић Иван и Глишић Милутин	шумско
92	149/3	947	РС дражаоци Глишић Нада, Симић Живана, Алимпић Јован, Алимпић Иван и Глишић Милутин	пољопривредно
93	149/4	79	РС Марчеља Горан и Мирковић Драгомир	неплодно



94	149/5	597	РС дражаоци Глишић Нада, Симић Живана, Алимпић Јован, Алимпић Иван и Глишић Милутин	пољопривредно
95	151/1	162	РС Ивановић Предраг, Ивановић Љубомир и Ивановић Златомир	пољопривредно
96	151/2	598	РС Ивановић Предраг, Ивановић Љубомир и Ивановић Златомир	шумско
97	151/3	291	РС Ивановић Предраг, Ивановић Љубомир и Ивановић Златомир	неплодно
98	151/4	180	РС дражаоци Глишић Нада, Симић Живана, Алимпић Јован, Алимпић Иван и Глишић Милутин	пољопривредно
99	151/5	396	РС дражаоци Глишић Нада, Симић Живана, Алимпић Јован, Алимпић Иван и Глишић Милутин	шумско
100	151/6	213	РС држалац ЈВП „Србијаводе”	пољопривредно
101	151/7	420	РС држалац ЈВП „Србијаводе”	неплодно
102	152/1	518	РС Рогојевић Бранислав	неплодно
103	152/2	364	РС Рогојевић Бранислав	пољопривредно
104	152/3	549	РС Рогојевић Бранислав	неплодно
105	152/4	50	РС Ивановић Предраг, Ивановић Љубомир и Ивановић Златомир	пољопривредно
106	152/5	365	РС држалац ЈВП „Србијаводе”	шумско
107	152/6	303	РС држалац ЈВП „Србијаводе”	неплодно
108	152/7	116	РС држалац ЈВП „Србијаводе”	пољопривредно
109	152/8	189	РС држалац ЈВП „Србијаводе”	неплодно
110	153/1	854	РС Рогојевић Бранислав	пашњак
111	153/2	599	РС Рогојевић Бранислав	пашњак
112	153/3	986	РС Рогојевић Бранислав	неплодно
113	153/4	945	РС Рогојевић Бранислав	неплодно
114	154/1	35	РС Држалац Калдесић Милан	неплодно
115	154/2	112	РС Рогојевић Бранислав	пашњак
116	154/3	43	РС Држалац Калдесић Милан	неплодно
117	154/4	37	РС Рогојевић Бранислав	неплодно
118	154/5	15	РС Рогојевић Бранислав	неплодно
119	156/1	404	РС Калдесић Милан	неплодно
120	156/3	289	РС Рогојевић Бранислав	пашњак
121	156/4	86	РС Милошевић Драгослава, Перзић Љубинка, Голушин Видосава, Рогојевић Драгослав, Поповић Зора, Живковић Иванка и Стргуљц Стефанија	шумско
122	156/6	12	РС Држалац Калдесић Милан	неплодно
123	157/3	189	РС Рогојевић Бранислав	пашњак
124	157/4	4	РС Рогојевић Бранислав	пашњак
125	Део 157/5	487	РС Милошевић Драгослава, Перзић Љубинка, Голушин Видосава, Рогојевић Драгослав, Поповић Зора, Живковић Иванка и Стргуљц Стефанија	неплодно
126	157/10	16	РС Држалац Калдесић Милан	неплодно



127	545/69	1257	РС Живковић Иванка, Рогојевић Бранко, Поповић Зора, Стргулц Стефанија, Перзић Љубинка, Голушин Видосава и Милошевић Драгослава	пашњак
128	545/70	5766	РС Живковић Иванка, Рогојевић Бранко, Поповић Зора, Стргулц Стефанија, Перзић Љубинка, Голушин Видосава и Милошевић Драгослава	пољопривредно
129	545/71	3250	РС Живковић Иванка, Рогојевић Бранко, Поповић Зора, Стргулц Стефанија, Перзић Љубинка, Голушин Видосава и Милошевић Драгослава	пољопривредно
130	545/72	7364	РС Рогојевић Душан, Рогојевић Петар, Ковачевић Анка, Леси Драгица и Рогојевић Радомир	пољопривредно
131	545/73	4271	РС Рогојевић Бранислав	пољопривредно
132	545/74	2776	РС Ивановић Предраг, Ивановић Љубомир и Ивановић Златомир	пољопривредно
133	545/76	438	РС дражалац град Лозница	шумско
134	545/77	1576	РС Марчеља Горан и Мирковић Драгомир	пољопривредно
135	545/78	3026	РС Пурић Радомир	пољопривредно
136	545/79	1140	РС Костадиновић Душанка, Пурић Милорад, Пурић Митар, Маринковић Загорка, Луди-Пурић Даница и Пурић Ружица	пољопривредно
137	545/80	1007	Васић Драган и Андрић Драгана	пољопривредно
138	545/81	966	РС Костадиновић Душанка, Пурић Милорад, Пурић Митар, Маринковић Загорка, Луди-Пурић Даница и Пурић Ружица	пољопривредно
139	545/82	655	Стефановић Милица, Јовановић Владимир, Јовановић Мирослава, Јовановић Милена, Бандић Даница, Обрадиновић Драгица, Ракић Милка и Маричић Јованка	пољопривредно
140	545/83	1970	РС Пурић Радомир	пољопривредно
141	545/84	315	РС дражалац град Лозница	шумско
142	545/85	718	РС Марчеља Горан и Мирковић Драгомир	пољопривредно
143	545/86	479	РС Терзић Раденко	пољопривредно
144	545/87	391	РС Ђелић Драгана. Ђелић Рајна, Петровић Милена, Ђелић Милорад и Ђелић Душанка	пољопривредно
145	545/88	234	Стефановић Милица, Јовановић Владимир, Јовановић Мирослава, Јовановић Милена, Бандић Даница, Обрадиновић Драгица, Ракић Милка и Маричић Јованка	пољопривредно



146	545/89	205	Држалац Јовановић Бранко	пољопривредно
147	545/90	139	РС Држалац Калдесић Милан	шумско
148	545/114	7	РС ЈВП „Србијаводе,, Београд	пољопривредно
149	545/115	163	РС држалац ЈВП „Србијаводе,,	шумско
150	545/116	1395	РС држалац ЈВП „Србијаводе,,	пољопривредно
151	545/117	2863	РС дражаоци Глишић Нада, Симић Живана, Алимпић Јован, Алимпић Иван и Глишић Милутин	пољопривредно
152	545/118	659	РС дражаоци Глишић Нада, Симић Живана, Алимпић Јован, Алимпић Иван и Глишић Милутин	пољопривредно
153	545/129	460	РС држалац ЈВП „Србијаводе,,	шумско
154	545/175	973	РС Живковић Иванка, Рогојевић Бранко, Поповић Зора, Струглц Стефанија, Перзић Љубинка, Голушин Видосава и Милошевић Драгослава	пољопривредно
155	545/199	109	РС држалац ЈВП „Србијаводе,,	неплодно
156	545/210	853	РС дражалац град Лозница	шумско
157	545/212	2199	РС држалац ЈВП „Србијаводе,,	неплодно
158	545/213	9217	РС држалац ЈВП „Србијаводе,,	неплодно
159	549/2	49	РС држалац ЈВП „Србијаводе,,	неплодно
160	549/3	118	РС држалац ЈВП „Србијаводе,,	неплодно
161	549/4	143	РС дражалац град Лозница	неплодно
162	549/6	44	Обрадовић Велибор	шумско
163	549/7	382	РС држалац ЈВП „Србијаводе,,	неплодно
164	Део 549/8	638	РС град Лозница	земљиште под објектом
165	549/9	113	РС држалац ЈВП „Србијаводе,,	неплодно
166	део 38/1	717	РС Рогојевић Живојин	земљиште под објектом
167	део 157/1	417	РС Живковић Иванка, Рогојевић Драгослав, Поповић Зора, Струглц Стефанија, Перзић Љубинка, Голушин Видосава и Милошевић Драгослава	пољопривредно
168	део 157/9	1558	РС Живковић Иванка, Рогојевић Драгослав, Поповић Зора, Струглц Стефанија, Перзић Љубинка, Голушин Видосава и Милошевић Драгослава	Шумско
169	део 545/68	403	РС Рогојевић Живојин	пољопривредно
170	део 545/75	2793	РС град Лозница	пољопривредно
171	део 545/121	182	РС ЈП „Путеви Србије,,	Магистрални пут
172	део 545/208	119	РС Рогојевић Душан, Рогојевић Бранко, Рогојевић Драгани Рогојевић Живојин	Шумско
173	део 545/209	215	РС Рогојевић Душан, Рогојевић Бранко, Рогојевић Драгани Рогојевић Живојин	неплодно
174	Део 549/1	1776	РС држалац ЈВП „Србијаводе,,	неплодно
175	Део 3126	9427	РС држалац ЈП „Железнице Србије,,	железничко земљиште

Укупна површина обухвата 151033 m²



5.0. САОБРАЋАЈ

Простор обухваћен Планом нема развијену саобраћајну мрежу нити комуникације у оквиру обухвата већ се са северне стране ослања на државни пут првог реда бр. 26.

На јужној страни се граничи са железничком пругом Шабац-Мали Зворник.

6.0. КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

6.1. ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА

Градска водоводна мрежа

Постоји магистрални потисни цевовод од изворишта и ГЦС Зеленица ка Лозници и то од челичних цеви НД 600мм. Планирана је изградња још једног потисног цевовода НД 600 мм од ЛГ материјала, јер је стари дотрајао и има честих кварова на истом. У близини локације комплекса постоји и главни потисни цевовод за Бању Ковиљачу НД 200 мм.

Градска фекална канализација

На предметном простору нема никакве фекалне канализационе мреже.

Градска кишна канализација

На предметном простору нема никакве кишне канализације

6.2. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА

У обухвату Плана не постоји подземна нити надземна електроенергетска кабловска мрежа.

Планом је предвиђена изградња комплетно нове електроенергетске 10кV и НН мреже са припадајућим трафостаницама, кабловске канализације за развод подземних каблова и инсталација јавне расвете. Дата решења су образложена у поглављу бр.3.3.

правила уређења и грађења планираних коридора и инфраструктурних система.

6.3. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ

Предметно подручје припада кабловском подручју бр.4, АТЦ Бања Ковиљача. Не постоје објекти и мрежа ТТ инфраструктуре у границама плана.

6.4. ТОПЛИФИКАЦИЈА И ГАСИФИКАЦИЈА

Предметни блок је у зони у којој није изграђена дистрибутивна гасоводна мрежа, али она може бити изграђена уколико се за тим исказе потреба.

У предметном подручју нема инсталација ЈКП - Топлана - Лозница

7.0. ПРЕГЛЕД ЕВИДЕНТИРАНИХ И ЗАШТИЋЕНИХ ОБЈЕКТА СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ И ПРИРОДЕ И АМБИЈЕНТАЛНИХ ЦЕЛИНА

У оквиру дефинисаних граница обухвата предметног плана детаљне регулације не постоје евидентирани заштићени објекти споменика културе и природе и амбијенталних целина.

III ПЛАНСКИ ДЕО ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

1.0. ПЛАН УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

План просторног уређења базира се на циљевима и основним процесима просторног развоја града утврђених планом генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача (Сл. града Лознице бр. 4/2011), потенцијалима простора, анализи постојећег стања, и постојеће планске документације.



2.0. КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЗОНЕ И ЦЕЛИНЕ

У циљу стварања квалитетног односа између планираних бјеката и зеленила простор обухвата је подељен на више целина и подцелина:

- целина 1. / блокови 1.1., 1.2., 1.3. и 1.4. Парковске површине са допунским садржајима
- блок 2
 - подцелина 2.1. Аква парк
 - подцелина 2.2. Аква парк са допунским садржајима
 - подцелина 2.3. Спорт и рекреација (спортски терени за фудбал)

- блок 3. Спорт и рекреација са допунским садржајима

3.0. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА-БИЛАНС ПОВРШИНА

Предметно подручје у источном делу има доминантну намену спорт и рекреација и планирана је изградња аква парка, спортских терена и допунских садржаја. Централни део планиране локације планиран је за парковске површине са допунским садржајима, док се у западном делу планира изградња објеката у функцији спорта и рекреације са допунским садржајима. Планиране намене и функционална организација простора представљена је на графичком прилог бр. 5 “План намене површина”.

Биланс планираних површина

		Намена	Јавно/остало	Површина м2	%
Целина 1	Подцелина 1.1	Парковске површине са допунским садржајима	Јавно	6020	3,9
		Парковске површине	Јавно	7754	5,5
	Подцелина 1.2	Парковске површине са допунским садржајима	Јавно	4507	2,9
		Парковске површине	Јавно	2076	1,3
	Подцелина 1.3	Парковске површине са допунским садржајима	Јавно	7021	4,6
		Парковске површине	Јавно	3143	2,0
		Комуналне површине	Јавно	92	0,0
	Подцелина 1.4	Парковске површине са допунским садржајима	Јавно	1931	1,3
		Парковске површине	Јавно	1868	1,2
		Комуналне површине	Јавно	49	0,0
Целина 2	Подцелина 2.1	Аква парк	Остало	34795	23,0
	Подцелина 2.2	Аква парк са допунским садржајима	Остало	8204	5,4
	Подцелина 2.3	Спорт и рекреација (спортски терени за фудбал)	Остало	27531	18,2
Целина 3		Спорт и рекреација са допунским садржајима	Јавно	4585	3,04
			Остало	13523	8,96
Зашт. зеленило			Јавно	6516	4,3
Саобраћ. површине			Јавно	21418	14,4



Површина која је обухваћена
планом износи 151033 m².

- блоковске саобраћајнице
- ТС

4.0. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ СА НИВЕЛАЦИЈОМ

- Парковске и зелене површине-
заштитно зеленило

4.1. План регулације

Планом дефинисане су следеће
површине јавне намене:

Координате тачака разграничења
јавне од површина за остале намене, као и
различитих површина јавне намене, дате су
у следећој табели

Координате детаљних тачака потребних за разграничење парцела јавне намене

1.	ТАЧКА	Y	1.	X
	1	6592251.59		4931211.98
	2	6592248.34		4931190.32
	3	6592248.22		4931189.53
	4	6592242.24		4931149.70
	5	6592238.68		4931128.59
	6	6592234.37		4931107.62
	7	6592217.23		4931031.28
	8	6592214.64		4931027.40
	9	6592210.00		4931026.02
	10	6592210.00		4931016.61
	11	6592222.95		4931013.62
	12	6592242.23		4931009.99
	13	6592258.59		4931007.65
	14	6592275.03		4931005.99
	15	6592290.37		4931005.05
	16	6592307.90		4931004.69
	17	6592323.07		4931004.70
	18	6592263.20		4931200.27
	19	6592260.21		4931200.07
	20	6592257.33		4931198.02
	21	6592256.16		4931195.26
	22	6592249.16		4931148.66
	23	6592247.44		4931137.90
	24	6592245.54		4931127.16
	25	6592243.49		4931116.75
	26	6592241.20		4931106.09
	27	6592232.56		4931067.61
	28	6592224.08		4931029.84
	29	6592224.14		4931026.54
	30	6592226.54		4931022.84
	31	6592229.54		4931021.45
	32	6592255.18		4931017.16
	33	6592281.90		4931014.52



34	6592307.89	4931013.69
35	6592328.10	4931013.73
36	6592331.71	4931015.12
37	6592333.50	4931018.62
38	6592336.82	4931049.19
39	6592350.80	4931178.14
40	6592349.65	4931182.36
41	6592345.95	4931184.68
42	6592352.32	4931192.17
43	6592400.85	4931185.15
44	6592398.38	4931162.42
45	6592357.62	4931166.84
46	6592343.24	4931034.23
47	6592394.53	4931034.28
48	6592394.55	4931013.78
49	6592440.52	4931013.83
50	6592444.48	4931015.51
51	6592446.03	4931018.95
52	6592442.24	4931129.24
53	6592441.10	4931144.70
54	6592439.99	4931154.53
55	6592436.69	4931171.01
56	6592432.78	4931181.08
57	6592455.47	4931178.90
58	6592454.81	4931171.77
59	6592454.04	4931158.93
60	6592452.78	4931113.49
61	6592456.03	4931019.16
62	6592457.71	4931015.39
63	6592461.54	4931013.85
64	6592476.23	4931013.86
65	6592476.40	4931004.86
66	6592476.65	4930997.86
67	6592469.65	4930997.86
68	6592469.38	4931004.86
69	6592462.21	4931004.85
70	6592458.26	4931003.17
71	6592456.72	4930999.16
72	6592457.36	4930980.68
73	6592460.98	4930958.91
74	6592445.13	4930957.21
75	6592447.35	4930980.67
76	6592446.70	4930999.52
77	6592445.03	4931003.28
78	6592441.20	4931004.83
79	6592392.38	4931004.78
80	6592391.94	4930971.86
81	6592427.64	4930972.04
82	6592427.63	4930955.29



83	6592478.00	4930960.72
84	6592524.68	4930966.13
85	6592524.28	4930969.52
86	6592523.24	4930999.64
87	6592521.57	4931003.36
88	6592517.74	4931004.91
89	6592517.07	4931013.91
90	6592521.02	4931015.59
91	6592522.56	4931019.59
92	6592518.45	4931139.01
93	6592516.71	4931142.84
94	6592505.47	4931153.33
95	6592502.73	4931157.13
96	6592501.65	4931162.09
97	6592494.65	4931162.09
98	6592487.54	4931176.01
99	6592494.65	4931175.49
100	6592501.65	4931174.97
101	6592525.27	4931173.38
102	6592532.34	4930967.83
103	6592532.48	4930967.04
104	6592540.34	4930967.92
105	6592533.56	4931164.68
106	6592570.24	4931163.75
107	6592629.49	4931163.07
108	6592673.12	4931163.73
109	6592727.93	4931167.31
110	6592774.01	4931170.38
111	6592822.34	4931175.83
112	6592863.84	4931182.25
113	6592859.80	4931189.93
114	6592867.58	4931175.14
115	6592870.54	4931171.48
116	6592874.67	4931169.23
117	6592889.36	4931164.68
118	6592891.24	4931163.66
119	6592892.59	4931162.00
120	6592970.33	4931014.35
121	6592978.91	4931015.22
122	6592935.42	4931097.81
123	6592924.21	4931119.12
124	6592884.83	4931193.91
125	6592989.60	4930994.81
126	6592544.48	4930952.24
127	6592463.26	4930943.91
128	6592329.18	4930939.75
129	6592328.60	4930969.46
130	6592324.86	4930996.77
131	6592470.59	4931177.39



Улица **Планирана 1** формира се од делова к.п. бр. 545/74, 545/73, 545/213, 549/1, 153/3, 152/3, 153/1, 152/2 и 153/4. Површина наведене улице у обухвату овог плана износи 2543 м².

Део улице **Нова 1** формира се од делова к.п. бр. 549/1, 545/213, 153/3, 549/6 и 545/209. Површина наведене улице у обухвату овог плана износи 2163 м².

Улица **Нова 2** формира се од делова к.п. бр. 37/7, 37/8, 38/1, 382, 39/3, 545/68, 545/208, 545/209, 545/69, 545/70, 545/213 и 545/175. Површина наведене улице износи 2191 м².

Улица **Нова 3** формира се од делова к.п.бр. 545/175, 39/3, 39/2, 39/1, 545/71, 545/72, 545/70, 545/210 и 545/213. Површина наведене улице износи 3480 м².

Улица **Нова 4** формира се од делова к.п. бр. 152/3, 152/8, 151/7, 151/3, 151/1, 151/4, 549/7, 549/1, 545/212, 545/75, 545/76, 545/117, 545/77, 545/121, 545/78, 545/213, 151/5 и 151/2. Површина наведене улице износи 2692 м².

Део улице **Нова 5** формира се од дела железничке парцеле бр. 3126. Површина наведене улице у обухвату овог плана износи 8559 м².

Улица **Нова 6** формира се од делова к.п. бр. 62/1, 62/3, 549/8, 59, 49/2, 42/2, 43/2 и 41/2. Површина наведене улице у обухвату овог плана износи 2042 м².

У блоку 1 налазе се подцелине у оквиру којих су површине јавне намене.

Подцелина 1.1 садржи се од

- Парковских површина са допунским садржајима које се формирају од делова к.п.бр. 545/72, 39/1, 39/3, 39/2, 545/71, 545/70, 545/210 и 545/213. Површина износи 6020 м².
- Парковских површина које се формирају од делова к.п.бр. 545/72, 545/73, 545/213 и 545/210. Површина је 7754 м².

Подцелина 1.2 садржи се од

- Парковских површина са допунским садржајима које се формирају од делова к.п.бр. 549/1, 157/5, 154/4, 153/3, 157/1, 157/4, 154/5, 153/1, 157/9, 157/3, 154/2, 153/2, 153/4, 154/1, 156/6, 154/3, 157/10, 156/3, 156/1 и 156/4. Површина износи 4507 м².
- Парковских површина које се формирају од делова к.п.бр. 153/1, 153/2, 153/3, 153/4 и 549/1. Површина је 2076 м².

Подцелина 1.3 састоји се из:

- Парковских површина са допунским садржајима које се формирају од делова к.п.бр. 545/118, 545/75, 545/74, 545/116, 545/117, 545/114, 545/115, 545/129, 545/213, 549/9, 549/1, 152/3, 152/8, 151/7, 151/3, 549/7, 545/212, 549/7 и 545/76. Површина овог комплекса износи 7021 м².
- Парковских површина формирају се од делова к.п.бр. 545/118, 545/74, 545/73, 545/213, 549/1 и 152/3. Површина износи 3143 м².
- Трафостаница формира се од дела к.п.бр. 545/75. Површина овог комплекса је 92 м².

Подцелина 1.4 састоји се из:

- Парковских површина формирају се од делова к.п.бр. 152/3, 152/2, 153/1, 152/1, 3126 и 153/4. Површина износи 1868 м².
- Трафостаница формира се од дела к.п.бр. 152/3. Површина овог комплекса је 49 м².
- Парковских површина са допунским садржајима које се формирају од делова к.п.бр. 125/2, 152/8, 151/7, 151/1, 151/6, 152/4, 152/7, 152/2, 152/1, 152/6, 152/5 и 151/2. Површина је 1931 м².



У блоку 2 налази се површина јавне намене у функцији заштитног зеленила и постављање канала за одводњавање атмосферских вода, а еквивалентне површине као парцеле ЈВП Србијаводе, које су у оквиру овог блока 2, а то су: 545/199,49/12,51/1,50/1,549/3,74/4,549/2,147/4,148/5 и делови 545/212 и 549/7. Ова парцела формира се од делова к.п.бр 151/2,1515,151/4,149/3,151/3,149/5,549/7,545/212,545/76,545/117,545/77,545/78,545/79,545/80,545/81,545/82,545/83,545/85,545/86,545/87,545/88,545/89,545/90,545/199,48/1,47/2,47/1,45,44/20 и 43/2..Површина ове парцеле је 4316 м².

У блоку 3 налази се површина јавне намене предвиђена за спорт и рекреацију, која се формира од делова к.п.бр.545/213, 45/210, 545/208 и 545/209. Површина ове парцеле је 4585 м².

У случају неусаглашености наведених координата, бројева наведених парцела или површина, важи графички приказ. „План разграничења површина јавне намене“.

4.2. План нивелације

Терен у обухвату плана је претежно раван, од најниже коте 120.54 до највише коте 128.32. Нивелете коловоза су усклађене са постојећим тереном и планираним улицама преузетим из вишег планског документа и донетог плана детаљне регулације “Бања Центар 2”. Подужни нагиби саобраћајница су од 0,15% до 2,3%.

У графичком прилогу бр.4 “План саобраћаја, регулације и нивелације” дате су коте темена и осовинских тачака планираних саобраћајница и нагиб нивелете.

4.3. Правила препарцелације, парцелације и исправке граница парцела

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:

- 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.

5.0. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Предметна површина намењена зеленилу, подељена је подужно саобраћајницом на два дела, док је хоризонтални колски правац дефинисао две знатно мање зелене целине, дајући простору карактергеометриске поделе. Бицикличка стаза, такође ствара подужни правац, доприносећи целовитости геометријске основе.

Површине намењене зеленилу издвојене су као:

- парк
- заштитно зеленило
- зеленило саобраћајнице

Одговарајући на концепт уређивања простора зелени елементи у оквиру границе Плана, базирани су на подизању стандарда

коришћења простора, што има за циљ сагледавање потенцијала и усклађивање могућности, одређеног простора, сходно новим критеријумима.

Предметне целине представљају склоп различитих природних особености, на једном месту. Близина планине, река и извори лековитих топлих, геотермалних вода, условили су карактер подручја, дајући ширем окружењу, смерницу у опредељењима.

Бањски комплекс са изворном вегетацијом, парковским зеленилом и грађеним елементима чине овај амбијент целовитим јер симбијоза зеленог и грађеног одговара стилском императиву, сталног уклапања у простору, сходно стандардима и основној намени.

ПГР за насељено место Бања Ковиљача има карактер јасно издвојене и наменски одређене целине која систем зеленила, описује следећим зеленим површинама

- Зелена површина централног градског парка
- парк шума
- зеленило при здравствено лечилишном комплексу
- Зеленило при туристичко угоститељским објектима
- Зеленило у склопу туристичко спортских терена
- Зеленило у склопу васпитно образовних установа
- Површине у зони становања
- Површине зеленила посебне намене
- Зеленило саобраћајне мреже
- Зеленило стамбено блоковског карактера

Непосредна близина парка који по својим особеностима представља национално добро (Парк у Бањи Ковиљачи, I зона – ужа централна, зона заштите обухвата специфичну просторну културно-историјску целину, те је парк са бањским лечилиштем утврђен за непокретно културно добро) што је пресудна одлука у даљим активностима.



Сам статус категорисаних зелених површина, обавезује и усмерава даље планске активности на детаљну и свеобухватну анализу природних карактеристика, као и времена и периода настанка сагледавајући и прилике у друштву.

Простор, новопланираног зеленог комплекса функционално представља четири независне целине:

- зеленило дуж саобраћајнице
- зеленило подужно планиране бициклистичке стазе
- зеленило партера
- зеленило заштитног појаса

Појединачно свака целина има своје особности и место у систему комплекса.

5.1 Планирано стање

се заснива на детаљној разради концепта зелених површина и условљен је следећим условима:

- постојањем саобраћаја (колски и рекреативни)
- намени околног простора са пешачким приступима,
- специфичним захтеви објекта
- остварење визура
- транзитом пешачких кретања,
- постојећим вегетационим фондом
- обезбеђењем паркинга
- етапност реализације

5.2. Пејзажно уређење

се остварује по етапама, од којих је прва најзначајнија, јер представља:

- планирање и настанак композиционих контура
- основне педолошке припреме
- пејзажне обраде високе вегетације
- декоративне парковске и партерне обраде око централног дела
- партерне обраде у зони
- формирање заштитног појаса

а) етапа планирања је настанак композиционих контура, углавном ослоњених на одабир елемента обликовања, решење система стаза (њиховог облика), постојања фонтана, централног објекта и стила обликовања пејзажа.

б) Основне педолошке припреме засноване су на примени биолошких и механичких мера за постизање иницијалне вегетације .

в) Пејзажна обрада високе вегетације заснива се на одабиру и садњи припремне вегетације, која бива уметнута у предао ради заснивања иницијалне вегетације која је услов у озелењавању. Високе саднице, њихове декоративне варијетете расоредити уједначено, водећи рачуна да сваки сегмент има приближно уједначену структуру, сходно стилу обликовања. Постепен прелаз у унутрашњост зелене површине, заснивати на доминантном ефекту травног покривача у комбинацији са средњим и ниским растињем.

г) Декоративне парковске и партерне обраде око централног дела, остварити решењем наглашене зоне центра, одакле визуере подржавају ефекат, одређеног стилског решења, система стаза, које простор деле на подцелине. Акцентом на пејзажнио решење, подстаћи богатство природних карактеристика (пример водене површине, малих зиданих павиљона) и постојећих вешто формираних парковских елемената.

Подела простора на више уједначених целина јасно бих у простору појачао ефекат травних површина и високих стабала, значајних за формирање почетних фаза озелењавања.

д) Партерне обраде у зони - композициона основа заснива се на близини парка у зони центра, подстиче на композициону уједначеност, која има додатни ефекат у смислу повећања уређеног простора. Присуство грађених елемената стилски обликованих, звездасти систем стаза, као решење у делу парка, постојање



централног објекта Кур-салона који простор дели на две целине, кружна стаза, значајна су полазна основа.

Планирана близина аква-парка, у светлу нових садржаја, захтева и померања у обликовању, као и допуне садржаја водених површина у парку.

Опредељени концепт зелених површина, треба да допринеће целовитом очувању постојећег амбијента, условљених капацитетима природног окружења.

Активности и објекти рекреације

Треба да постоји стална релација и сагласност циљева заштите природе и неге предела упоредо са развојем рекреације. Конфликти су увек изражени сем у случају мирне рекреације. Концепт са комбинованим системом рекреације, сигуран је пут у конфликт између рекреације и заштите предела, па су потребне и додатне анализе.

Бицикличка стаза правцем простирања, треба да обилује, разноликим формама и занимљивим облицима зеленила јер монотонија праволинијског правца на приближно равном терену, свакако мора бити допуњена разноврсним облицима грађеног пејзажа, који ће оставити могућност отварања визура ка унутрашњости, наглашајући дубину парка.

Паркинг просторе уколико је могуће, покрити крошњама високог листопадног дрвећа са растојањем стабала од 10m – приближно иза сваког четвртог паркинг места оставити простор за дрво.

На месту где није могућа садња високе вегетације, планирати постављање озелењених или цветних жардињера.

Саобраћајница која дели планирану зелену површину на два дела, својим настанком у циљу проходности, ствара конфликт заштите природе, на одређеном нивоу екосистема, тако да становиште заштите и спречавања секундарних утицаја природе мора бити ослонац планирању.

Заштитни појас - ширина заштитног појаса значајно утиче на редукцију буке. Код примене заштитних зидова битна је дужина пута који звук преваљује у вегетацији. Код озелењавања насипа, умањење звука зависи од угла савијања, висине и материјала насипа, односно извора и примаоца звука. Минимално умањење звука треба да износи 5 дБ (А).

Биљке са крупнијим лишћем, богате олисталости, веће густине грана и уопште разгранатости имају већу способност умањења буке.

Табела бр.1

Извор	Ширина	Смањење буке у дБ	Смањење на 10м у дБ(А)
Deiss et al 1978	1м	0.05-015	0.5-1.5
Министарство за саобраћај 1981	100м	5-10	0,5-1,0
DIN 1975	10м	0.2 – 1.5	0.2 – 1.5
Krell 1980	50-100м	5-10	1,0
Министарство за заштиту животн ср.	100м густе шуме са подрастом	5 -10	0.5-1.0

Заштитни појасеви чине посебан биотоп, који у пределу треба да оживи бројне биљне и животињске врсте, иако на њихов опстанак негативно делују саобраћајнице. Избор врста подразумева станишне услове, који одговарају предложеном дрвећу, и гостујуће врсте које су прилагодиве, како би се повећала разноврсност и побољшала стабилност односа и могућност саморегулације.



Предлог врста: *Cornus sanguinea*, *Cornus alba*, *Sambucus nigra*, *Acer negundo*, *Carpinus betulus*, *Fagus silvatica*, *Tilia platyphyllos* и сл.

5.3 Предлог врста

Salix - Код нас се налази на песковитим и шљунковитим нано-сима у брдским и планинским пределима крај река и потока, као жбун или ниско дрво висине до 10 метара. Погодна је за везивање грубих шљунковитих и пешчаних терена и сиромашних пешчаних земљишта.

Salix purpurea L. - ракета код нас на шљунковито-песковитим наносима где изграђује и чисте састојине. Салицетум *purpureae*. Висине је око 4 m, добро подноси резивање, па се може користити и за живе ограде. Примењује се за везивање речних обала.

Salix caprea L. - ива код нас је заступљена у брдским и планинским пределима, на стаништима шума китњака-граба, брдске и планинске букве, букве и јеле. Честа је на шумским пропланцима, сечинама и пожариштима као и поред ивица шума. Расте као жбун или ниско дрво до 12 m висине и 0,50 m пречника са густом крошњом. Еколошки се разликује од станишта врба низијског подручја али је веома декоративна у периоду цветања па се препоручује за уношење у збирку. Култивар иве *Salix caprea* 'Pendula' је изузетно атрактиван.

Taxodium distichum (L.) Rich. - таксодијум, мочварни чемпресни чемпрес расте у јужним деловима Северне Америке од Луизијане до Флориде на мочварном терену, дубокопешчаном или глинастом земљишту крај речних токова. Има јако развијен коренов систем који се простира у ширину што доприноси стабилности стабала на терену који је нестабилан. При основи стабла има купасте израштаје до висине од 1 m у којима су ваздушне цевчице (пнеуматофоре), за проветравање стабала при дугом лежању у води и стабилност стабала. На природним стаништима достиже висину од 30-50 m и обим дебла од 10 m.

Крошња млађих индивидуа је пирамидална са хоризонтално одстојећим гранама а старијих са широком крошњом. Кора је танка, код старијих индивидуа пуца у виду уздужних трака и црвенкасто мрке је боје. Припада групи четинара који сваке године одбацују краткорасте са четинама. У раном пролећном периоду, приликом олишавања, четине имају светло зелену боју, у току вегетације оне су пријатно зелене а у јесен жуте, постају црвенкасте и мрке пре него што опадну. Колорит крошње у различитим аспектима вегетације чини ову врсту изузетно атрактивном у визуелном смислу. У парковској архитектури користи се као солитер и садњу у групама на подручју наших алувијума.

Picea pungens „Glauca“, - бодљива смрча дендролошки опис: Дрво високо до 40 m. круна купаста са правилним пршљенастим и хоризонтално одстојећим гранама. Четине дуге 2–3 cm, густе, тамно зелене или плавичасто до сребрно беле. Шишарице издужено цилиндричне, дуге 5 – 10 cm. Подносе јаке мрезеве, не страда ни од пролећних јер касније потеря изданке. Издржава јаке летње суше, отпорна је према ветру и снегу. Ова смрча најбоље подноси градске услове. Не тражи посебне услове земљишта, може да расте и на влажним, киселосмеђим и смеђеподзоластим киселе реакције као и на карбонатним земљиштима. Подноси пресађивање и у одраслом стању.

Предлог за комбинацију је следећи: *Picea pungens „Glauca“*, и *Picea pungens „Viridis“*. Препорука за садњу у групи до три саднице на растојању до 1m -1,5m дуж праваца комуникације, док појединачан начин садње на рубним деловима сегмента у комбинацији са додатним елементима.

Cedrus deodara - хималајски кедар дендролошки опис високо дрво Хималаја у домовини достиже висину до 50m, и пречник стабла до 30m. Код младих стабала кора је пирамидална, код старијих врх крошње затупаст, основне гране стоје хоризонтално, са врховима упереним ка горе. Четине праве, зашиљене, сивозелене или плавичасто



зелене, по 30 у прамену.

Најбоље успева на дубоким, добро дренираним и глиновитим земљиштима. Код нас је у младости осетљив на мразеве и хладне ветрове.

Анализа и оцена врсте: Хималајски кедар може да се сади појединачно, у већим или мањим групама у комбинацији са другим врстама, где долазе до изражаја боје његових четина. Декоративне особине ове врсте нарочито су изражене код солитера или малих група, код којих густо очетињене гране допиру до саме земље.

Abies concolor, дугоигличава јела распрострањена је у западном делу САД (Калифорнија, Аризона). У постојбини висину постиже до 50м има широко купасту крошњу, кора је светло сива код старијих стабала дубоко љуспасто испуцала. Гранчице су жуто зелене до мрко зелене. Четине су дуге, бледо плавичасто зелене до жућкасто зелене, са старошћу тамније, дворедне. Шишарицер маслинасто зелене до пурпурне боје. Отпорна је на мраз, у односу на земљиште има мале захтеве. Брзо растућа је, декоративна и цењена због издржљивости у градским условима.

Анализа и оцена врсте. Ова врста не тражи велику засену, те се може користити као солитер, али у мањим групама њена декоративност долази до изражаја.

Acer negundo најавица - дендролошки опис: Пореклом је из речних долина Северне Америке, од Канаде до Мексика. Код нас је врло честа парковска врста. На природном станишту достиже висину од 25 м. Лист је сложен, из 3-5 (9) листића, јајаста или елиптично ланцетасти, целог обода или неправилно наzubљљени, са лица длакави. Непарни листић је некад режњевит. Дводома врста, цветови без крунице, плодови голи, крила под оштрим углом. Цвета рано у марту. Лако се размножава семеном, брзорастућа је врста, посебно у младости.

Анализа и оцена врсте : Још једна северно-америчка егзора, која са неуједначеним успехом имплементирана у парку у Бањи Ковиљачи. По својим

биолошким особинама олиготрофан може да расте на различитим земљиштима, и у том погледу није пробирач, па расте и на доста влажним и заслањеним теренима. Ипак најбољу виталност показује на влажним песковитим, добро пропусним алувијалним земљиштима, где му постојећи услови делимично одговарају.

Padus racemosa, дендролошки опис: Широко је распрострањена у Европи и Азији. Код нас је честа у западним крајевима, у влажним шумама дуж река. Дрво 10-15м високо. Листови су издружено елиптични или јајасто ланцетасти, на врху зашиљени, при основи округласти; по ободу оштро тестерасти, са лица голи, са наличја длакави у пазуху нерава. Цвасти су беле, viseће, а плод округласт, црн. Добро се обнавља изданцима из пања жила, Размножава се семеном, резницама и положеницама.

Анализа и оцена врсте: Врста задовољавајуће подноси градске услове, мада према отровним гасовима није много отпорна. Фитонцидна је биљка.

Larix europea- европски ариш, дендролошки опис чије је ареал у средњеевропским Алпима, Карпатима, Судетима и Пољској. Високо дрво до 35м. Стабло право, витко, са купастом јајастом светлом крошњом. Кора у старости дебела, испуцала и смеђа. Гранчице танке viseће. Крошња је светла па је ариш цењена врста у озелењавању и формирању прозирних група и алеја полусенке.

Aesculus hippocastanum – дивљи кестен аркотерцијарни ендемит јног дела Балканског полуострва (Грчка, Албанија, Југославија). Код нас од природе расте у сливу реке Дунав, на алуминијумима и клисурама, где је велика релативна влажност ваздуха. Станишта су природно заклоњена. При повољним условима имају висину до 30м, са прским пречником 1м, достижући око 200 година старости. Крошња је широко разграната, јајасто-округласта, са ретким гранама, густо лисната. Кора је на младим избојцима глатка, сивкасто смеђа, а на старијим стаблима црнкасто сива,

неправилно испуцана и љушти се. Коренов систем јако развијен. Лист је прстасто дељен, обично 7 листића. Цветови у великим усправним метлицама, цвета у априлу-мају. Медоносна је врста. Плод месната чаура са миким израштајима.

Користи се за дрвореде, солитере или групе.

Анализа и оцена врсте: Дивљи кестен се сматра једном од најлепших европских лишћарских врста, због моћног раста, широко овалне и густе крошње. Крупних листова и великих билих цветова. Посебно је леп за време цветања.

Најбоље расте на свежем, хумусном, дубоком замљишту у долини река.

Betula verrucosa *бреза*, дендролошки опис: распрострањена је у северној, западној и јужној Европи, Малој Азији, Балканском полуострву, Сибиру и Кавказу. Дрво је високо до 30м. Има неправилну, јајасту и ретку крошњу. Кора је бела, љушти се у хоризонталним тракама. Коренов систем има јако разгранате бочне жиле. Листови су троугласти, дуги 4-7цм., на врху зашиљени. Са лица су тамнозелени, са наличја светлозелени, у јесен жути. Плод је једносемена крилата орашница, дуга 2мм, зрела у јулу - августу. Цвета са листањем априла - маја. Размножава се семеном и изданцима. Није избирљива у погледу квалитета земљишта.

Анализа и оцена врсте: *бреза* је анемофилна и хелиофилна врста. Може да издржи веома високе температуре и мразеве. Омиљено је докоративно дрво, а декоративна је током целе године, - зими због беле коре, у пролеће има висеће цвасти (пре листања), лети због лепих листова и лепог изгледа читавог стабла.

Предео треба обликовати сходно пресудним критеријумима за настанак зелених површина а то су:

- Културно наслеђе и очување идентитета бањског комплекса, целовитост зелених зона, као и вештина уклапања елемената у природног окружење

- Стање биоеколошких карактеристика као носиоца активности
- Јасно дефинисати стил обликовања партера
- Могућност и визуелног сагледавање значајних репера
- Сагледавање проблема у зонама заштите зелених површина
- Разматрање могућности одржавања (система подземног наводњавања – дренажа) као потенцијалне опасности пример парка у близини

Задржавање воде или присуство нових извора, значајно је утицало на кондицију централног парка, што упућује на обазривост новопроектване површине. Интервенције при санирању присутне воде (дуже од неколико месеци), предвидети и планирати, је рсу присуте у делу парка. Карактеристика подручја са подземним изворима, зонама непосредно плавленог терена, могућност је коју треба предвидети у почетку јер је значајна и за почетну фазу заснивања зелене површине, као и каснији развој и партера.



сл.бр. 2 и 3 Присуство воде на зеленим површинама, смањује кондициону вредност травњака



6.0. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

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.
ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ	Планирани објекат се може градити искључиво у границама сопствене парцеле и није дозвољена градња објекта и његових делова на више парцела. Изградња објекта на парцели дефинисана је следећим елементима: грађевинским линијама, висином објекта, спратношћу објекта, односом објекта према суседним парцелама, односом објекта према објектима на суседним парцелама, индексом или коефицијентом изграђености, 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 насметано постављање инфраструктурне мреже и да не угрозе функционисање и статичку стабилност објекта на суседним парцелама. Све грађевинске линије дефинишу максималне границе градње које одређују однос планираног објекта према објектима на суседним парцелама и у оквиру којих се лоцира габарит објекта. Габарит објекта може бити мањи у односу на максималне границе градње (зону изградње дефинисану грађевинским линијама). Грађевинска линија подземних етажа је линија којом се утврђује линија грађења подземних делова објекта. Подземна грађевинска линија такође може се поклапати са границом парцеле према суседним парцелама под условом да индекс или коефицијент изграђености не пређе максималних 0,8. Грађевинска линија приземља је линија приземног дела објекта у односу на дефинисану грађевинску линију објекта. Грађевинске линије дефинишу се у односу на: регулациону линију парцеле, границе суседних бочних парцела, границу суседне унутрашње парцеле. За сваку парцелу дефинисана су растојања грађевинске линије објекта од регулационе линије која су приказана у графичком прилогу бр. 4 „План саобраћаја, регулације и нивелације”. У односу на грађевинске линије објекта према границама суседних бочних парцела објекти могу бити постављени: у непрекинутом низу, у прекинутом низу, као слободностојећи објекти. Посебним правилима дефинисани су елементи и растојања за сваки тип изградње и намену парцеле. Објекти постављени у непрекинутом низу додирују се својим бочним странама, што значи да растојање између објекта износи 0,0 м. Слободностојећи објекти су објекти чије грађевинске линије не додирују границе било које од суседних парцела. Минимално растојање од суседних бочних парцела и од објекта на суседним парцелама је дефинисано посебним правилима грађења у зависности од положаја у насељу и намене. Међусобна удаљеност слободностојећих објекта износи најмање половину висине вишег објекта. Уколико на суседној парцели нема изграђеног објекта, новопланирани објекат мора бити удаљен од бочне границе те суседне парцеле 1/4 (четвртину)



ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ	висине, а не мање од 4,0м. У том случају се дозвољавају отвори за дневно осветљење на фасади орјентисаној према суседној парцели на којој нема изграђеног објекта. Уколико на суседној парцели постоји изграђен објекат, њихова међусобна удаљеност уместо половине висине вишег објекта може бити смањена на 1/4 (четвртину) висине, а не мање од 4,0м, ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже отворе на просторијама за дневни боравак и спавање (као и атељеима и пословним просторијама). У том случају је на тим фасадама могуће формирање прозорских отвора једино помоћних просторија. Ова удаљеност не може бити мања од 4,0м ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење. У блоковима са типом изградње у прекинутом низу на новопланираним објектима могу се формирати прозорски отвори просторија за дневни боравак, спавање и пословање искључиво ако је растојање између објеката веће од 1/3 висине (трећине висине) вишег објекта. Ако је растојање мање дозвољава се формирање прозорских отвора помоћних просторија. Код овог типа изградње нису дозвољени испади, еркери и терасе према суседним парцелама. При изградњи 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. Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата и то на минималној висини од 4,0 м изнад тротоара могу да пређу грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то; -на делу објекта према предњем дворишту - 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља; -на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (северне, североисточне и северозападне) - 0,60 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља; -на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (јужне, југоисточне и југозападне) - 0,90 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља; -на делу објекта према бочном дворишту претежно западне и источне оријентације - 0,60 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља; - испади према суседним бочним парцелама дозвољени су искључиво ако се задовољи услов да минимално растојање од испада до границе парцеле износи 2,5 м, а у случају да је објекат постављен на грађевинској линији удаљеној 2,5 од границе суседне парцеле испади на објектима нису дозвољени; -на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5,00 м) - 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља; Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску линију и то:
--	--



ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ	-излози локала - 0,30 м, по целој висини, кад најмања ширина тротоара износи 3,00 м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу; -транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,00 м по целој ширини објекта са висином изнад 3,00 м; -платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00 м од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00 м; -конзолне рекламе - 1,20 м на висини изнад 3,00 м. Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат (предњи део) ако савлађују висину до 0.9м. Степенице које савлађују висину преко 0,9м улазе у габарит објекта. Уколико се степенице постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта. На парцели се може градити и више објеката уколико објекти представљају јединствену функционалну целину и заједнички користе парцелу. У случају изградње више објеката на парцели не смеју се прекоречити урбанистички параметри и морају се поштовати сви други услови дефинисани посебним правилима за одређени тип изградње и намену парцеле. Нулта кота терена је кота испред улаза у објекат. Кота приземља објеката одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то: -кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа 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 (денивелација 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. Искључује се свака могућност накнадног затварања наткривене терасе задње етаже. Није дозвољена примена на једном објекту и поткровља и повученог спрата. Висина надзетка стамбене поткровне етаже износи највише 1,6м рачунајући од коте пода поткровне етаже до прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају. Висина објекта је: -на релативно равном терену-растојање од нулте коте до коте слемена (за објекте са косим кровом), односно венца (за објекте са равним кровом); 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 изградња објеката комуналне инфраструктуре на планираним парковским површинама и површинама планираним као заштитно зеленило.
--	---



ПРИСТУП ОБЈЕКТУ	Парцела на којој се налази објект мора имати приступ на јавну површину. Најмања ширина приступног пролаза-пута је 2,5м. Код великих објеката није дозвољен приступ објекту спољним, отвореним степеницама (уколико нису предвиђене противпожарним елеборатом и служе за евакуацију).
ПАРКИРАЊЕ	Неопходан паркинг, односно гаражни простор, мора се обезбедити истовремено са изградњом објекта. Капацитет паркинг места за комерцијалне делатности за новоизграђене објекте је: за трговину Ш.1 паркинг место на 50м² продајног простора за администр.-пословне објекте Ш.1 паркинг место на 60м² површине за угоститељске објекте Ш.1 паркинг место на 2 стола са 4 столице за хотеле Ш.1 паркинг место на 2-10 кревета зависно од категорије за шопинг молове, хипермаркете Ш.1 паркинг место на 50м² продајног простора за остале садржаје обезбедити потребан број паркинг места на основу важећих норматива.
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 1,40, осим уколико није другачије наведено у посебним правилима за грађење објеката. 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 општински орган. Зидане и друге врсте ограде постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,40м уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. 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 огради не могу се отворати ван регулационе линије. Није дозвољено ограђивање парцела на планираној парковској површини и на површинама одређеним као заштитно зеленило.
ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ	Под зеленим површинама се подразумевају незастрте површине, површине под засадама 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	Приликом пројектовања јавних, саобраћајних и пешачких површина као што су: тротоари, пешачке стазе, пешачки прилази, стајалишта јавног превоза, прилази објектима, паркинзи, комуникације (вертикалне и хоризонталне) у јавним објектима, морају се остварити услови за несметано кретање деце, старих, инвалидних и хендикепираних лица по одредбама Правилника о техничким стандардима приступачности (Сл.гласник РС бр. 46/13), као и осталим важећим прописима и стандардима који дефинишу ову област.



7.0. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

7.1. ЦЕЛИНА 1. - ПАРКОВСКИ КОМПЛЕКС

У оквиру целине 1 разликују се блокови 1.1., 1.2., 1.3. и 1.4. на којима су планиране парковске површине и парковске површине са допунским садржајима.

Правила грађења за објекте допунских садржаја у парковском комплексу (на планираној парковској површини)

НАМЕНА И ВРСТА ОБЈЕКТА	На деловима блокова где су планиране парковске површине са допунским садржајима предвиђена изградња објеката тј. допунских садржаја парка. Допунски садржаји подразумевају следеће садржаје: 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. пошто су планирани на парковској површини јавне намене.
ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	Минимална површина парцелеШ.600м ² Минимална ширина парцелеШ.25м 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 - огорађивања парцеле). У случају да се простор приказан као парковска површина са допунским садржајима не парцелише, потребно је задржати 50% парковске површине.
ПРИСТУПИ ПАРЦЕЛАМА	Све грађевинске парцеле морају имати директан приступ на јавну површину. Приступни пут треба да је минималне ширине 3,5м. 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).



УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА	Индекс/степен изграђености: -максималан индекс/степен изграђености на парцели или површини парка са допунским садржајимаШЦ2,0
	Индекс/степен искоришћености: -максималан индекс/степен искоришћености на парцели или површини парка са допунским садржајима ШЦ..50%
	Висинска регулација: -максимална спратност објекта П+2+Пк (приземље, 2 спрата, поткровље) -максимална висина објекта: до коте слеменаШЦ..15м до коте венцаШЦ12м -спратност помоћног објекта П (приземље) -максимална висина помоћног објекта до коте слеменаШЦ..5,0м до коте венцаШЦ4,0м
	Хоризонтална регулација: Грађевинска линија је приказана на графичком прилогу бр.4 „План саобраћаја, регулације и нивелацијег. Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта од бочне границе суседне грађевинске парцелеШЦ.6,0м Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта од бочних суседних објекатаШЦ12,0м Минимално растојање два објекта на парцелиШЦ..8,0м
	Кровови и поткровља: Препоручују се коси кровови, нагиба кровних равни до највише 40°. 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.
ПАРКИРАЊЕ	Обезбедити паркинг места у оквиру парцеле (уколико се врши парцелација).
ОДВОДЊАВАЊЕ	Одводњавање атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседних парцела.
УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА	Минимални проценат зелених површина на парцелиШЦ..20%
ОГРАЂИВАЊЕ ПАРЦЕЛЕ	Препоручује се да се парцеле и предметни простор не оградјују, осим уколико постоји услов контролисаног приступа објекту (нпр. за вртић и сл.)

7.2. БЛОК 2. – КОМПЛЕКС СПОРТА И РЕКРЕАЦИЈЕ

У оквиру целине 2 издваја се подцелина 2.1. Аква парк, подцелина 2.2. Аква парк са допунским садржајима и 2.3. Спорт и рекреација (спортски терени за фудбал)

7.2.1. Подцелина 2.1 и 2.2.

Правила грађења за аква парк као и за аква парк са допунским садржајима



НАМЕНА И ВРСТА ОБЈЕКТА	У оквиру ове зоне може се дозволити изградња следећих објеката: улазни блок, хале са базенима, отворена и затворена купалишта, пливачки, дечији, релаксациони и други базени са пратећим садржајима, базени са термалном водом, тобогани са торњевима, летње позорнице, wellness, спортски отворени терени (тенис, одбојка, кошарка и сл.) и др., размештени на једној формираној грађевинској парцели. Објекте аква парка повезати одговарајућим комуникацијама, које осим функције повезивања појединих садржаја, треба да омогуће кретање возила за снабдевање, сервисирање и техничке интервенције, као и несметано кретање специјалних возила (ватрогасне јединице, јединице за пружање хитне помоћи). У погледу услова за уређење и изградњу објеката у свему се придржавати одредби датих у Правилнику о разврставању, минималним условима и категоризацији угоститељских објеката («Службени гласник РС», бр. 66/94, 3/95 и 31/2005), одредби Правилника о условима за обављање спортских активности и делатности («Службени гласник РС», бр. 30/99), одредби Правилника о минималним техничким и санитарно-хигијенским условима за уређење и опремање угоститељских објеката («Службени гласник РС», бр. 41/2010) који прописује минималне услове у погледу изградње, уређења и опремања угоститељских објеката, посебне услове у зависности од начина услуживања и врсте услуга. У оквиру зоне аква парка није дозвољена изградња објеката за становање. У оквиру подцелине 2.2. поред аква парка, могуће је планирати од допунских садржаја објекте у функцији спорта и рекреације, а такође је, у оквиру те подцелине, могуће планирати паркинг простор за паркирање корисника аква парка.
УСЛОВИ ЗА ОБРАЗОВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ	Зона аква парка образује се као једна грађевинска парцела одређена овим Планом
ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА	Хоризонтална регулација: Грађевинска линија је приказана на графичком прилогу бр.4 „План саобраћаја, регулације и нивелације”. Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта од бочне границе суседне грађевинске парцеле 5,0м Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта од бочних суседних објеката 10,0м Минимално растојање два објекта на парцели 4,0 m (основни габарит са испадом).
УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	Индекс заузетости парцеле износи максимално 20 %. Минимални степен озелењености простора износи 40 %
НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА	Спратност објеката је од П до максимално П+1+Пот. Дозвољена је изградња подрумске односно сутеренске етаже, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Укупна висина објекта не може прећи 12,0 m. Други објекти на парцели (помоћни) су максималне спратности П, односно максималне укупне висине 5,0 m. Дозвољена је изградња пратећих објеката и виших укупних висина, као што су тобогански базени са торњевима и сл.
ОГРАЂИВАЊЕ	Парцела се може оградити функционалном и естетском оградом чија висина може бити највише до 2,0 m. Улична ограда може да се постави на уличној регулационој линији. Ограде на регулационој линији треба да су прозрачне (транспарентне). Парапет ограде може бити изидан (опека, бетон) до висине 0,6 m а стубови између којих се постављају прозрачни панони (од гвоздених шипки, профилисаног гвожђа, летава и сл.) до висине од 2,0 m. Ограде између суседних парцела могу бити од непровидног материјала (опека, блокови, бетонске плоче и сл.) или прозрачне (од гвоздених шипки, профилисаног гвожђа, жице, летава и сл.) висине најмање 1,5 m, а максимално 2,0 m. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној огради се не могу отворати ван регулационе линије



ОБЕЗБЕЂИВАЊЕ ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА	За грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине минимално 3,0 m и пешачки прилаз минимално ширине 1,0 m. Паркирање возила за потребе аква парка обезбедити у оквиру комплекса. За паркирање возила за потребе садржаја мора се обезбедити паркинг место у складу са важећим прописима који ову делатност уређују.
ОДВОДЊАВАЊЕ	Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. Површинске воде са парцеле одводити слободним падом, према риголама, са најмањим падом од 1,5%.
А Р Х И Т Е К Т О Н С К О ОБЛИКОВАЊЕ	Фасаде објеката могу бити од фасадне опеке или малтерисане, у боји по избору. Обавезна је израда косог крова, двоводни или кров са више кровних равни, са нагибом кровне конструкције до 40°, у зависности од кровног покривача, а као кровни покривач препоручује се цреп. Висина наитка поткровне етаже износи највише 1,6 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетске визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле, па и шире. Објекте изградити у складу са важећим Законом и Правилницима који регулишу конкретну област. При пројектовању и извођењу радова на објекту, као и приликом избора одређених материјала имати у виду специфичност функционалне намене објекта (простора) са становишта коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно-хигијенских услова. При избору материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите. При изградњи објекта узети у обзир важеће прописе за: избор грађевинског материјала, хидрантску мрежу, громобран, електричну мрежу и сл.
ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ	На грађевинској парцели мора се обезбедити минимално 40% озелењених површина. Композицију треба да чине различите категорије биљних врста, грађевински и вртно- архитектонски елементи и мобилијар. Избор биљних врста и начин њиховог комбиновања треба да су у складу са околним пејсажом и општим условима средине. Основу сваке зелене површине треба да чини добро уређен и негован травњак.

7.2.2. Подцелина 2.3.

Правила грађења за спорт и рекреацију (спортски терени за фудбал)

Намена	Основни садржаји: -Главни и помоћни фудбалски терен -Трибине -Објекат са свлачионицама, мокрым чворовима, билет сервисом и сл.
Правила парцелације	Минимална величина парцеле је 10 ари.
Пристап парцелама	Грађевинска парцеле мора имати директан пристап на јавну површину минималне ширине 4,5 м. Приступна површина се не може користити за паркирање возила и мора обезбедити пристап противпожарног возила.



Услови за изградњу објеката	Подземне етаже	Подземне етаже објеката могу да заузимају већу површину на парцели од надземних делова објекта при чему је грађевинска линија подземних етажа остаје у границама парцеле
	Индекс заузетости	20,00%
	Индекс изграђености	0,4
	Грађевинска линија	Објекти се могу постављати искључиво на грађевинску линију која је одређена у графичком прилогу лист бр.4 „План саобраћаја, регулације и нивелацијев.
	Удаљеност од међа и суседа	Нови објекти треба да буду најмање 4,5 м удаљени од објеката на суседним парцелама и минимално 2,5 м од суседних граница парцела.
	Кровови	Дозвољене су све врсте кровних конструкција.
	Подкровља	Уколико се граде подкровља, могу имати надзидак висок највише 1,60 м
	Одвођење атмосферских вода	Одводњавање атмосферских вода са објекта обавезно је у оквиру сопствене парцеле.
	Спратност	Максимално (По)Пр+2+Пк. Испод трибина се може формирати пословни простор.
Паркирање	У складу са нормативима прописаним за ту врсту објеката. Паркирање обезбедити у оквиру парцеле.	
Уређење слободних површина	Обавезно је формирање зелених површина на минимално 40% површине парцеле.	
Изградња других објеката на парцели	Дозвољена је изградња објеката компатибилне намене: трговина на мало, ресторани, пошта и телекомуникације, здравствена заштита (спортска медицина), остале пословне активности, остале спортске активности	
Помоћни објекти	-спратност помоћног објекта П (приземље) -максимална висина помоћног објекта до коте слеменаЩ..5,0м до коте венцаЩЩ4,0м Минимално растојање два објекта на парцелиЩ..8,0м	
Ограђивање	Све парцеле се могу оградити оградом до максималне висине од 2,20 м. Ограде према јавним површинама су обавезно транспарентне.	
Посебни услови	Главне фасаде објекта дефинисати према саобраћајницама.	

7.3. БЛОК3. – КОМПЛЕКС СПОРТА И РЕКРЕАЦИЈЕ

У оквиру планираног блока 3 предвиђена је претежна намена спорт и рекреација са допунским садржајима: туризам, угоститељство и комерцијални садржаји. Уколико се планирају и допунски садржаји, заступљеност спорта и рекреације у односу на допунске садржаје не сме да буде мањи од 50%.

Правила грађења за објекте спорта и рекреације са допунским садржајима



ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	Минимална површина парцелеШ.600м ² Минимална ширина парцелеШ.25м
ПРИСТУПИ ПАРЦЕЛАМА	Све грађевинске парцеле морају имати директан приступ на јавну површину. Приступни пут треба да је минималне ширине 3,5м. 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).
УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА	Индекс/степен изграђености: -максималан индекс/степен изграђености на парцелиШЦ2,0
	Индекс/степен искоришћености: -максималан индекс/степен искоришћености на парцелиШЦ..50%
	Висинска регулација: -максимална спратност објекта П+2+Пк (приземље, 2 спрата, поткровље) -максимална висина објекта: до коте слеменаШЦ..15м до коте венцаШЦЦ12м -спратност помоћног објекта П (приземље) -максимална висина помоћног објекта до коте слеменаШЦ..5,0м до коте венцаШЦЦ4,0м
	Хоризонтална регулација: Грађевинска линија је приказана на графичком прилогу бр.4 „План саобраћаја, регулације и нивелацијег. Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта од бочне границе суседне грађевинске парцелеШЦ.6,0м Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта од бочних суседних објекатаШЦЦ12,0м Минимално растојање два објекта на парцелиШЦ..8,0м
ПАРКИРАЊЕ	Кровови и поткровља: Препоручују се коси кровови, нагиба кровних равни до највише 40°. 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. Није дозвољено ограђивање парцела.
	Обезбедити паркинг места у оквиру парцеле.
ОДВОДЊАВАЊЕ	Одводњавање атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседних парцела.
УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА	Минимални проценат зелених површина на парцелиШЦ..20%
ПОСЕБНИ УСЛОВИ	Главне фасаде објекта дефинисати према саобраћајницама. У склопу објекта који су у функцији туризма и угоститељства и комерцијалних садржаја могу се наћи и садржаји у функцији спорта и рекреације.



Правила грађења за спортско-рекреативне садржаје

Намена	Основни садржаји: Спортски терени, површине, дворане и сале Дечија и остала спортска игралишта Рекреативни простори Трибине Пратећи садржаји: - трговина на мало - ресторани - пошта и телекомуникације - здравствена заштита (спортска медицина) - остале пословне активности - остале спортске активности	
Правила парцелације	Минимална величина парцеле је 600м ²	
Приступ парцелама	Грађевинска парцеле мора имати директан приступ на јавну површину минималне ширине 4,5 м. Приступна површина се не може користити за паркирање возила и мора обезбедити приступ противпожарног возила.	
Услови за изградњу објеката	Подземне етаже	Подземне етаже објеката могу да заузимају већу површину на парцели од надземних делова објекта при чему је грађевинска линија подземних етажа остаје у границама парцеле
	Индекс заузетости	20,00 %
	Индекс изграђености	0,4
	Грађевинска линија	Објекти се могу постављати искључиво на грађевинску линију која је одређена у графичком прилогу лист бр.4 „План саобраћаја, регулације и нивелацијев.
	Удаљеност од међа и суседа	Нови објекти треба да буду најмање 4,5 м удаљени од објеката на суседним парцелама и минимално 2,5 м од суседних граница парцела.
	Кровови	Дозвољене су све врсте кровних конструкција.
	Подкровља	Уколико се граде подкровља, могу имати надзидак висок највише 1,60 м
	Одводњавање атмосферских вода	Одводњавање атмосферских вода са објекта обавезно је у оквиру сопствене парцеле.
	Спратност	Максимално (По)Пр+2+Пк. Испод трибина се може формирати пословни простор.
Паркирање	У складу са нормативима прописаним за ту врсту објеката. Паркирање обезбедити у оквиру парцеле.	
Уређење слободних површина	Обавезно је формирање зелених површина на минимално 40% површине парцеле.	
Изградња других објеката на парцели	Дозвољена је изградња објеката компатибилне намене наведени као пратећи садржаји. Дозвољено је и постављање монтажано-демонтажних објеката изнад спортских терена („балон сале,, и сл.)	



Помоћни објекти	-спратност помоћног објекта П (приземље) -максимална висина помоћног објекта до коте слеменаШЦ..5,0м до коте венцаШЦ4,0м Минимално растојање два објекта на парцелиШЦ..8,0м
Ограђивање	Све парцеле се могу оградити оградом до максималне висине од 2,20 м. Ограде према јавним површинама су обавезно транспарентне.
Посебни услови	Главне фасаде објекта дефинисати према саобраћајницама. Спортско-рекреативни садржаји се могу изводити у склопу објеката у функцији туризма и угоститељства и комерцијалних садржаја.

8.0. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПЛАНИРАНИХ КОРИДОРА И ИНФРАСТРУКТУРНИХ СИСТЕМА

8.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

Предметни комплекс се налази са десне стране државног пута I Б.бр.26 (Лозница - гранични прелаз Мали Зворник - Нови мост, М4 по старом) у правцу раста стационаже. Приступ планираним садржајима је предвиђен са планиране саобраћајнице на 525+258,6 км И Б.бр.26 између чвора 10144 Бања Ковиљача и 0998 Лозница 4 деоница 0069, која је предвиђена по ПДР Бања Центар 2 и за чији прикључак је добијена сагласност Ј.П. „Путеви Србијаг, а могући прилази су и са планираних саобраћајница са јужне и западне стране посматраног подручја које су такође обрађене ПДР Бања Центар 2.

Предвиђена је изградња блоковских саобраћајница које би уједно омогућиле приступ парцелама, а паркинг места (зависно од садржаја) би се обезбедила унутар сваке парцеле. У оквиру површина јавне намене у јужном делу предметног подручја поред саобраћајнице Нова 5 обезбеђено је 160 јавних паркинг места.

За кориснике планираног Парка уз саобраћајницу Нова3 предвиђена је изградња две паркинг површине на ободима парка са по 40 и 30 паркинг места тј. укупно 70 паркинг места.

8.1.1. Правила уређења и грађења саобраћајница

1. Све саобраћајне површине су дефинисане координатама осовинских тачки које су дате на прилогу План саобраћаја,регулације и нивелације лист бр.4,а ширине коловоза и тротоара су дефинисане прилогом Попречни профили саобраћајница лист бр.4.1.
2. Предметним планским документом планирана је трокрака раскрсница на оквирној стационажи на км 525+258,6 са десне стране пута гледајући у правцу раста стационаже на локацији саобраћајног прикључка планиране саобраћајнице која повезује комплекс спорта, рекреације и туризма са предметним државним путем. Наведени саобраћајни прикључак је предвиђен ПГР Бање Ковиљаче (Сл. лист града Лознице, бр.4/2011).
3. Геометрија предметне раскрснице, ситуационо и нивелационо решење и тачно утврђене стационаже, прецизно ће се одредити приликом израде саобраћајно-техничких услова (Идејног и Главног пројекта) у складу са чланом 14. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09, 64/10 и 24/11).
4. Коловозну конструкцију за саобраћајнице предвидети за средњетешко саобраћајно оптерећење са асфалт-бетонским коловозним застором на одговарајућим подлози а тротоаре са застором од префабрикованих бетонских вибропресованих плоча на одговарајућој подлози.



5. Објекти предвиђени за изградњу не смеју бити на удаљености мањој од 20,00 м поред предметног државног пута I реда, рачунајући од спољне ивице земљишног појаса (регулационе линије, односно путне парцеле) предметног државног пута.
6. Предвидети и обезбедити заштитни појас и појас контролисане градње, на основу члана 28. 29. и 30. Закона о јавним путевима („Сл. гласник РС“ бр. 101/2005).
7. Уколико су планиране у оквиру предметног планског документа све инсталације морају бити предвиђене на следећи начин:

Услови за паралелно вођење инсталација на деоници ван изграђеног подручја: Предметне инсталације планирати на удаљености минимално 3,00 м од крајње тачке попречног профила – ножице насипа трупа пута, или спољне ивице путног канала за одводњавање.

- Инфраструктурни коридори инсталација не могу се предвиђати у коловозу предметног државног пута, већ искључиво у складу са претходним ставом.
8. Услови за укрштање предметних инсталација са предметним путем:
 - Да се укрштање са путем предвиди искључиво механичким подбушивањем испод трупа пута, управно на предметни пут у прописаној заштитној цеви.
 - Заштитна цев мора бити постављена на целој дужини између крајњих тачака попречног профила пута, увећана за по 3,00м са сваке стране.
 - Минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви од најниже горње коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи 1,35 – 1,50м у зависности од конфигурације терена.
 - Минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви испод путног канала за одводњавање (постојећег или планираног) од коте дна канала до горње коте заштитне цеви износи 1,00-1,20м.
 - Укрштаје планираних инсталација удаљити од укрштаја постојећих инсталација на мин. 10,00м.
 9. Предвидети и сачувати коридор за реконструкцију, у складу са Законом о јавним путевима („Сл. гласник РС“, бр. 101/2005) и важећим прописима односно двострано проширење коловоза државног пута I реда на пројектовану ширину минимум 7,70м (без издигнутих ивичњака), односно 7,70м (са издигнутим ивичњацима).
 10. Према члану 31. Закона о јавним путевима („Сл. гласник РС“, бр. 101/05), ограде и дрвеће поред јавних путева подижу се тако да не ометају прегледност јавних путева и не угрожавају безбедност саобраћаја.
 11. За све предвиђене интервенције и инсталације које се воде кроз земљишни појас (парцелу пута) потребно је да се обратите ЈП „Путеви Србије“ за прибављање услова и сагласности за израду пројектне документације и постављање истих.

8.1.2. Железнички саобраћај

Посебни услови:

1. Увидом у достављену документацију установљено је да се планира изградња и уређење простора са десне стране железничке пруге Рума – Шабац – Распутница Доња Борина – државна граница од наспрам км 55 + 943 до наспрам км 56+708.
2. Изградњу више рекреативних садржаја – аква парка, фудбалском терена, тениских терена и других рекреативних садржаја са пратећим објектима и инфраструктуром, који се планирају са десне стране предметне железничке пруге, планирати у складу са чланом 46. Закона о железници на



- растојању минимум 25 м од пружног колосека предметне железничке пруге мерено од осе пружног колосека до најближе ивице објекта.
3. Планирани објекти не смеју својом изградњом, нити експлоатацијом угрозити безбедност одвијања саобраћаја.
 4. Потребно је планирати ограду између планираног комплекса и постојеће железничке инфраструктуре на растојању минимум 8 метара од осе колосека, а ван границе железничког земљишта.
 5. Могуће је планирати уређење комплекса изградњом паркинг простора са десне стране предметне железничке пруге од наспрам км 55 + 993 до наспрам км 56 + 483, а растојању већем од 8 м мерено у односу на осу колосека железничке пруге, али тако да се приступ паркинг простору не може остварити преко предметне железничке пруге, а ван границе железничког земљишта.
 6. Увидом у достављену документацију установљено је да се планира изградња нове саобраћајнице која би се укрстила са железничком пругом непосредно иза излазног грла железничке станице Ковиљача. Приликом израде предметног плана, планирану саобраћајницу планирати денивелисано у односу на железничку пругу Рума – Шабац – Распутница Доња Борина – државна граница тако да се укрштање са предметном пругом оствари под углом од 90°. Минимална висина доње ивице конструкције грађевинских објеката изнад ГИШ – а, у складу са Правилником о техничким и другим условима за пројектовање и грађење железничких пруга и постројења, уређаја и објеката на магистралним пругама (Службени гласник РС број 56/2011), зависи од ширине објекта изнад колосека, пројектне брзине и техничких решења КМ и износи:
 - У нормалним распонима контактне мреже на отвореној прузи 5,80 – 6,30 м,
 - У зонама затезања, секционисања и у станицама у зависности од размака стубова контактне мреже и системске висине до 7,30 м.
7. Приликом израде предметног плана, не планирати нове укрштаје друмских саобраћајница са постојећом железничком пругом.
 8. Могуће је планирати друмске саобраћајнице паралелно са пругом или тако да размак између железничке пруге и пута буде толики да се између њих могу поставити сви уређаји и постројења потребни за обављање саобраћаја на прузи и путу, с тим да износи најмање 8 метара рачунајући од осовине најближег колосека до најближе тачке горњег строја пута, а ван границе железничког земљишта.
 9. Одводњавање површинских вода са предметног простора мора бити контролисано и решено тако да води на супротну страну од трупа железничке пруге.
 10. Могуће је планирати уређење зелених површина унутар комплекса при чему треба водити да рачуна да високо растиње мора бити на растојању већем од 10 метара у односу на осу колосека предметне железничке пруге.
 11. У случају да се планира прикључивање новоизграђених објеката унутар предметног комплекса на комуналну инфраструктуру водовода, канализације, продуктовода и других цевовода, укрштање са железничком пругом могуће је планирати под углом од 90°, а изузетно се може планирати под углом од не мањим од 60°. Дубина укопавања испод железничке пруге мора износити минимум 1,80 метара, мерено од коте горње ивице прага до коте горње ивице заштитне цеви цевовода (продуктовода).



12. Сви остали услови за уређење предметног комплекса биће дефинисани у оквиру Техничких услова, за шта је потребно упутити посебан захтев Сектору за стратегију и развој „Железнице Србије“ ад.

Општи услови:

1. Железничка инфраструктура обухвата: доњи и горњи строј пруге, објекте на прузи, станичне колосеке, телекомуникациона, сигнално – сигурносна, електровучна, електроенергетска и остала постројења и уређаје на прузи, опрему пруге, зграде железничких станица са припадајућим земљиштем и остале објекте на железничким службеним местима који су у функцији организовања и регулисања железничког саобраћаја са земљиштем које служи тим зградама, пружни појас и ваздушни простор изнад пруге у висини од 12 м, односно 14 м код далеководна напона преко 220kV, рачунајући од горње ивице шине.
2. Пружни појас јесте простор између железничких колосека, као и поред крајњих колосека, на одстојању од најмање 8 метара, а ако железничка пруга пролази кроз насељено место, на одстојању од најмање 6 метара, рачунајући од осе крајњих колосека.
3. „Заштитни пружни појас“ јесте земљишни појас са обе стране пруге, ширине 200 м, рачунајући од осе крајњих колосека.
4. У заштитном пружном појасу не могу се градити зграде, постављати постројења и уређаји и градити други објекти на удаљености мањој од 25 метара рачунајући од осе крајњих колосека, осим објеката у функцији железничког саобраћаја.
5. Изузетно, на железничком подручју могу се постављати каблови, електрични водови ниског напона за осветљавање, телеграфске и телефонске ваздушне линије и водови,

трамвајски и тролејбуски контактни водови и постројења, канализације цевоводи и други водови и слични објекти и постројења на, на основу издате сагласности управљача.

6. Објекти као што су: рудници, каменоломи, кречане, циглане, индустријске зграде постројења и други слични објекти не могу се градити у заштитном пружном појасу ближе од 50 метара рачунајући од осе крајњег колосека.
7. На местима где железница пролази кроз шуму или поред шуме, односно земљишта засађеног пољопривредним културама које су лако запаљиве, управљач је дужан да предузме прописане мере за заштиту од пожара на железничком подручју, као и мере за заштиту од пожара на железничким возилима. Корисници, односно сопственици шума и земљишта дужни су да у појасу ширине 10 метара у шумама уредно уклањају дрвеће, растиње и лишће, сазреле пољопривредне културе и по потреби предузимају друге мере заштите од пожара. Ширина појаса се рачуна од спољне ивице пружног појаса.
8. Укрштај водовода, канализације, продуктовода и других цевовода са железничком пругом је могуће планирати под углом од 90°, а изузетно се може планирати под углом не мањим од 60°. Дубина укопавања испод железничке пруге мора износити минимум 1,80 метара, мерено од коте горње ивице прага до коте горње ивице заштитне цеви цевовода (продуктовода).
9. Пре дефинисања саобраћајница у предметном плану, потребно је за сваки планиран укрштај градске и железничке инфраструктуре појединачно, прибавити сагласност „Железнице Србије“ ад.
10. Укрштање железничке инфраструктуре са јавним путевима



ван простора за који су донети урбанистички планови у начелу изводи се њиховим свођењем на најнеопходнији број, усмеравањем два или више јавних путева на заједничко место укрштања.

11. Размак између два укрштања железничке инфраструктуре и јавног пута не може да буде мањи од 2.000 метара. Укрштање железничке инфраструктуре са категорисаним путевима изводи се усмеравањем тих путева на најближи јавни пут, који се укршта са односном железничком инфраструктуром. Ако то није могуће треба међусобно повезати категорисане путеве и извести њихово укрштање са железничком инфраструктуром на заједничком месту.
12. Укрштање железничке пруге и ауто-пута и укрштање пруге и пута у станичном простору између улазних, односно излазних скретница од којих почињу станични колосеци не може бити на истом нивоу. Укрштање железничке пруге и пута који нема својство ауто-пута, не може бити у истом нивоу ако је саобраћај друмских моторних возила на путу врло густ или ако је железнички саобраћај на прузи учестао и ако то захтевају посебни услови на месту укрштања пруге и пута и други разлози безбедности железничког саобраћаја.
13. При планирању денивелисаних укрштаја пруге и пута изградњом друмских надвожњака и подвожњака, сви елементи ових објеката требају бити усклађени са елементима пруге на којој се ови објекти планирају. Висина доње ивице конструкције друмског надвожњака изнад пруге биће дефинисана у оквиру посебних техничких услова „Железнице Србије“ ад.
14. Комплекс железничке станице чине колосеци, перони, сигнално-сигурносни уређаји, телекомуникациони уређаји и

постројења, зграде, магацини, рампе, радионице, депои као и станични трг са приступном друмском саобраћајницом од јавне друмске (уличне) мреже до комплекса станице. Станични трг поред приступне саобраћајнице до железничке станице би требало да садржи одговарајући паркинг простор за кориснике железничких услуга, зелене површине, као и пратеће уложне објекте.

15. При изградњи техничке (пројектне) документације за градњу објеката у заштитном пружном појасу као и за сваки продор комуналне инфраструктуре кроз труп железничке пруге (цевовод, гасовод, оптички и електроенергетски каблови и друго) инвеститор односно његов пројектант је дужан да од „Железнице Србије“ ад, Сектора за стратегију и развој, прибави услове за пројектовање, као и због сагласности на пројектну документацију за градњу у заштитном пружном појасу у коридору железничке пруге, а у складу са Законом о железници (Службени гласник РС број 18/05) и Законом о безбедности у железничком саобраћају (Службени лист СРЈ број 60/98).

16.

8.2. ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА

1. Градска водоводна мрежа

Планирано је да се санитарном водом комплекс снабде са цевовода ND 200 mm за Бању Ковиљачу. За потребе аквапарка и друге технолошке потребе задовољити из подземља изградњом бунара или на неки други начин. Потребно је извршити хидрогеолошке истражне радове. Водоводну мрежу пројектовати и градити за цео комплекс и суседне типичне насељске целине, а не парцијално. Вода за потребе аквапарка треба да задовољи стандарде воде за те сврхе. Систем



може бити рециркулациони и проточни уколико се покаже да има капацитета из подземља . Потребно је обезбедити и да вода задовољи стандарде термички. Могуће је и у делу парка пројектовати комплекс разних водених дешавања у виду фонтана , језера , отворених токова . пожељно би било да се до идејног решења дође путем наградног конкурса.

2. Градска фекална канализација

Планирано је да се канализациона мрежа гради по сепаратном систему. Све фекалне отпадне воде одвести до две планиране црпне станице ЦС Дебела Међа и ЦС Шињарица . Потисни цевовод од ЦС Шињарица прикључити на ГФЦС (главну фекалну црпну станицу) у Бањи Ковиљачи са које се све фекалне воде одводе на постројење за прераду отпадних вода у Лозници. Потисни цевовод пре улива ГФЦС је потребно да пређе преко Симића потока . Могућа су и друга решења као што је то поменуто у ПГР Бање Ковиљаче а то је изградња система под вакумом. Приликом пројектовања потребно је пројекат и димензионисање цевовода вршити за цео комплекс као и суседне ТНЦ. Потребно је извршити истражне хидрогеолошке радове за потребе ЦС-а као и мреже с обзиром да се траса полаже у склопу бившег дринског корита и потенцијално високих подземних вода.

3. Градска кишна канализација

Планирано је да се део атмосферских вода доведе до ЦС Шињарица 1 , за кишне воде а део кроз конфигурацију терена тако реши да прихвати површинске воде отвореним каналима . Од ЦС Шињарица 2 , потисним цевоводом вода одведе до Симића потока . Потребно је да кота терена на простору парка буде 122,80мнм из разлога безбедности од плављења услед подземних вода.

8.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

8.3.1. ПОТРЕБЕ У АНГАЖОВАНОЈ ЕЛЕКТРИЧНОЈ СНАЗИ

Грејање објеката као и основни технолошки потрошачи топлотне енергије користиће природни гас као енергент, што ће бити доступно на овој локацији.

Потребне капацитете нове ангажоване електричне снаге у току израде Плана детаљне регулације није могуће прецизно одредити до детаљне разраде планираних зона са тачно дефинисаним садржајима.

8.3.2. СРЕДЊЕНАПОНСКА МРЕЖА

За потребе напајања нових објекта процењено је да би јеновремене инсталисана снага у трансформацији 10/0,4kV 630 (1000)kW што би задовољило потребе за период наредних 10 година. Локација трафостанице и прикључних водова је приказана на цртежу бр. 8. а 10 kV кабловске међувезе са суседним трафостаницама су приказане на цртежу бр. 8 а „ Извод из Генералног плана Бање Ковиљаче,,

Напајање нове трафостанице „ Спорт и рекреација,, на средњем напону је планирано из постојеће трафостанице 10/0,4 kV „Аутобуска станица,, и из постојеће трафостанице 10/0,4 kV „ Нова фекална станица,, 10 kV подземним кабловским водовима тако да се будућ а трафостаница убади у прстенасту мрежу са постојећим трафостаницама и обезбеди степен сигурности у напајању N-1.

У зависности од потреба и динамике развоја изградње овог простора могуће је проширење капацитета у инсталисаној снази планиране трафостанице „ Спорт и рекреација,, као



и изградња нових трафостаница на другим локацијама са кабловским трасама у оквиру регулације планираних саобраћајница. Каблови се полажу у кабловској канализацији са две и четири цеви.

8.3.3. НИСКОНАПОНСКА МРЕЖА 0,4 kV

Прикључак нових објекта на дистрибутивну нисконапонску мрежу се изводи посебним подземним кабловским водовима типа PP00 AS 4h150 mm² из планиране TS 10/0,4 kV 1h630 kW „Спорт и рекреација,.. Кабловски водови се полажу кроз планирану кабловску канализацију до електроенергетских кабловских шахти чија је траса дата на графичком прилогу. Кабловска канализација се изводи са најмање четири електроенергетске ПЕ цеви Ф 110 мм. од ТС до електроенергетских кабловских шахти а деље преко кабловског прикључног ормана на фасади објекта до мерних ормана. Каблови се полажу испод коловоза и у јавној површини у ЕЕ кабловској канализацији са две цеви, а кроз парцелу осталог земљишта у убухвату Плана до КПК на објекту кабал се полаже у слободним зеленим површинама у кабловски ров добине 0,8 m.

Једновремена снага појединих објеката ће бити одређена пројектом електроинсталација и на основу те снаге инвеститор ће тражити услове и сагласност за прикључење од надлежног електродистрибутивног предузећа.

8.3.4. ЈАВНА РАСВЕТА

Јавну расвету планираних улица ће се извести на челичним округлим стубовима са или без лира, и светиљкама за натријумске сијалице снаге до 250 W. Прикључни водови расвете се полажу подземно од трафостанице по предвиђеном коридору на графичком прилогу.

8.3.5. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКИХ ОБЈЕКТА

Подземне инсталације

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

- међусобни размак кабловских водова у рову треба да буде најмање 7 см;
- на целој дужини кабловски водови морају бити положени у благим кривинама, змијолико, ради компензације евентуалних померања и температурних утицаја;
- каблови се у рову полажу у слоју постелице 20см. Постелица је од ситнозрне земље или песка;
- на свим оним местима где се могу очекивати већа механичка напрезања средине или постоји евентуална могућност механичког оштећења, кабловски водови се полажу у искључиво кроз кабловску канализацију;
- кабловска канализација се примењује на прелазима испод коловоза улица, стаза и путева, колских прелаза и сл.;
- при полагању кабловске канализације, последња канализација мора ући у тротоар најмање 50см;
- хоризонтално растојање између телекомуникационих кабловских водова и енергетских кабловских водова до 1kV , мора да износи најмање 50см;
- при укрштању енергетских кабловских водова са телекомуникационим кабловима, потребно је да угао укрштања буде што ближи правом углу;



- вертикално растојање енергетских кабловских водова за напоне 250V према земљи од телекомуникационих кабловских водова, мора да износи најмање 30см;
- растојање између кабловских водова и водоводних или канализационих цеви, мора да износи најмање 50см;
- полагање кабловских водова испод водоводних цеви није дозвољено;
- при укрштању кабловских водова са водоводним цевима или са цевима канализације, мора се обезбедити минимално вертикално растојање од 30 см чисти размак);
- паралелено вођење кабловских водова уз темеље или зидове зграда, не треба да се врши на размаку мањим од 50см од спољне површине објекта под земљом;
- кабловске водове по правилу треба положити тако да су од осе дрвореда удаљени најмање 2м;
- дуж кабловске трасе се одређује заштитни коридор ширине 1м, у којем је забрањена градња објеката и сађење високог растиња;
- по полагању водова у ров, обавезно извршити катастарско уплаћење трасе.

Правила грађења за трафостаницу

Трафостаница 10/0,4 kV 1x630 kVA се гради на издвојеној парцели за јавне намене у површини око 50 m²

Објект трафостанице може бити зидани или од предфабрикоаних бетонских елемената

Око објекта треба обезбедити простор за заштитно уземљење и обликовање потенцијала у ширини најмање 1,5 м.

Објекту трафостанице треба обезбедити приступ са јавне саобраћајне

површине, најмање ширине 5 м за средње тешки саобраћај

8.4. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ

На графичком прилогу ЕЕ и ТТ инфраструктуре дати су оријентациони коридори ТТ инфраструктуре.

Будући телекомуникациони каблове полагати у цевима минималног пресека 50мм уз полагање резевне цеви минималног пресека 40мм. У објектима, на сувом и приступачном месту поставити унутрашњи телефонски изводни ормар чији ће се капацитет и начин даљег развода у објектима одредити пројектом.

За нове прикључке на ТТ мрежу, обратити се „Телеком Србија” АД.

Може се градити кабловска канализација са жутим ПВЦ цевима F 110 mm у рову ширине према броју цеви у једном реду (препоручује се 1 до 2 цеви) и дубине 0,7 м од ивице задње цеви; и/или са две ПЕ цеви минимално F 40 mm директним полагањем у кабловски ров у регулацији улица на дубини од 0,6 м од ивице задње цеви. Дуж трасе се могу планирати стандардна кабловска окна на растојању према потребним гранањима мреже а посебно раскрсницама и на местима прелаза испод коловоза.

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

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

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

Пре почетка радова, обратити се „Телеком Србија” АД ради тачног обележавања трасе постојећих каблова и у свему се придржавати издатих услова, који су саставни део овог плана.



9.0. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

Законом о планирању и изградњи дефинисана је обавеза унапређења енергетске ефикасности зграда. Објекат који се у смислу посебног прописа сматра објектом високоградње, у зависности од врсте и намене, мора бити пројектован, изграђен, коришћен и одржаван на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства. Прописана енергетска својства утврђују се издавањем сертификата о енергетским својствима објекта. Сертификат о енергетским својствима објекта чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе.

На основу Правилника о енергетској ефикасности зграда (Службени гласник РС бр.61/2011, од 19.08.2011) енергетска ефикасност зграде је остварена ако су испуњена следећа својства зграде: обезбеђени минимални услови комфора, потрошња енергије за грејање, хлађење, припрему топле санитарне воде, вентилацију и осветљење зграде не прелази дозвољене максималне вредности по m². Код обезбеђивања ефикасног коришћења енергије у зградама узима се у обзир век трајања зграде, климатски услови локације, положај и оријентација зграде, њена намена, услови комфора, материјали и елементи структуре зграде и омотача, уграђени технички системи и уређаји, као и извори енергије и когенерација и могућност за коришћење обновљивих извора енергије. Уз испуњење енергетске ефикасности зграде потребно је задовољити и све услове комфора: ваздушни комфор, топлотни комфор, светлосни комфор, звучни комфор.

Зграде морају бити пројектоване тако да не премашују дозвољену годишњу потрошњу енергије. Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда (Службени гласник РС бр 61/2011 и 3/2011) је прописана

обавеза да енергетски пасош морају имати све нове зграде, као и постојеће зграде које се реконструишу, адаптирају, санирају или енергетски санирају, осим зграда које су овим правилником изузете од обавезе енергетске сертификације. Категорије зграда за које се издаје енергетски пасош, одређене су према претежној намени дефинисаној прописом којим се уређују енергетска својства зграда.

Зграде за које није потребно прибављање енергетског пасоша су: постојеће зграде које се продају, дају у закуп, реконструишу или енергетски санирају, а које имају нето површину мању од 50 m²; зграде које имају предвиђени век употребе ограничен на две године и мање; зграде привременог карактера за потребе извођења радова, односно обезбеђење простора за смештај људи и грађевинског материјала у току извођења радова; радионице, производне хале, индустријске зграде и друге привредне зграде које се, у складу са својом наменом, морају држати отворенима више од половине радног времена, ако немају уграђене ваздушне завесе; зграде намењене за одржавање верских обреда; постојеће зграде које се продају или се право власништва преноси у стечајном поступку, у случају присилне продаје или извршења; зграде које су под одређеним режимом заштите, а код којих би испуњење захтева енергетске ефикасности било у супротности са условима заштите; зграде које се не греју или се греју на температуру до +12°C.

Енергетски пасош зграде садржи податке о енергетском разреду зграде према њеним енергетским својствима одређеним на основу израчунате потребне финалне годишње топлотне енергије за грејање за референтне климатске податке и омогућава поређење зграда с обзиром на њихова енергетска својства.

Зграде се сврставају у осам енергетских разреда према енергетској скали од A+ до G, с тим да A+ означава енергетски најповољнији, а G енергетски најнеповољнији разред.



Енергетски разред зграде одређује се на основу податка о потрошњи енергије за грејање на годишњем нивоу, прорачунатих у складу са прописом којим се уређују енергетска својства зграда.

Енергетски разред нове зграде, који се исказује енергетским пасошем зграде, мора бити најмање Ц или виши.

Техничким захтевима за постизање енергетске ефикасности зграда се одређују и параметри за изградњу објеката. Оријентацију и функционални концепт зграде треба пројектовати тако да се максимално искористе природни и створени услови локације (сунце, ветар, зеленило). Поставити зграде тако да просторије у којима се борави током дана буду оријентисане према југу у мери у којој урбанистички услови то дозвољавају. Обликом зграде треба обезбедити енергетски најефикаснији однос површине и запремине омотача зграде у односу на климатске факторе локације, окружење (природно и створено) и намену зграде. Пројектовати топлотно зониране зграде, односно, груписати просторије у згради у складу са њиховим температурним захтевима; зоне са вишим температурним захтевима пројектовати тако да могу максимално да искористе природне потенцијале локације (сунце, ветар, зеленило).

У погледу начина коришћења природног осветљења и осунчања, максимизирати употребу природног осветљења уз омогућавање пасивних добитака топлотне енергије зими односно заштите од прегревања лети адекватним засенчењем (форма објекта или системи засенчења). Топлотна енергија која кроз застакљене површине улази у просторију треба да се ограничи у летњем дану (када сем дифузног постоји и директно сунчево зрачење). У циљу оптимизације система природне вентилације, отворе на згради, као што су прозори, врата, канали за вентилацију, пројектовати тако да губици топлоте у зимском периоду и топлотно оптерећење у

летњем периоду буде што мање. Када год је то могуће, отворе конципирати тако да се максимизира пасивно (природно) ноћно хлађење у летњем периоду.

Оптимизацију структуре зграде вршити према потребама и намени зграде и користити термичку масу за остваривање топлотног комфора у зимском и летњем периоду; термичка маса треба да повећава термичку инерцију објекта, осим за објекте са краткотрајним коришћењем. Такође, треба применити висок квалитет топлотне изолације целокупног термичког омотача, избегавати топлотне мостове, одабиром врсте материјала и бојом материјала минимизирати појаву топлотних острва. Коришћење пасивних и активних система у зависности од типа зграде, структуру и омотач конципирати тако да се максимално користе пасивни и активни соларни системи и обезбеди заштита од прегревања. Извршити анализу могућности коришћења падавина, подземне и отпадне воде за потребе заливања, спољних прања и др., као и за грејање и хлађење зграде; техничке просторије (резервоар и пумпно постројење) које се користе у горе наведене сврхе, уколико су укопане, не урачунавају се у индекс заузетости парцеле.

Један од главних задатака пројектанта је да створи окружење унутар и ван зграде које је подесно за све активности корисника које се ту дешавају, те у склопу техничке документације треба јасно навести све примењене мере и техничка решења за постизање пројектованих параметара комфора. У погледу ваздушног комфора зграде треба пројектовати тако да максимално користе природну вентилацију, треба тежити омогућавању попречне вентилације. Треба предвидети системе контроле природне вентилације како би се избегао негативни осећај промаје. Препоручује се уградња система принудне (вештачке) вентилације са прописаним бројем измена на час, где није могуће постићи захтеване карактеристике ваздушног комфора простора природном



вентилацијом. Довођење свежег ваздуха принудном вентилацијом регулише се према стварним потребама оптерећености и времену када се корисници налазе у просторији. Топлотни комфор се обезбеђује током целе године пројектовањем зграде у складу са мерама енергетски ефикасне архитектуре и другим неопходним архитектонско-грађевинским решењима: правилним димензионисањем елемената омотача, заштитом од сунчевог зрачења, коришћењем термичке масе, пасивним/природним ноћним хлађењем, топлотним зонирањем зграде, обликовањем зграде, и/или сенилима или засторима у периоду прегревања. Овим наведеним пасивним мерама обезбедити да се температуре у згради одржавају у границама комфора у зависности од намене објекта. Тек пошто су исцрпљене све архитектонско-грађевинске могућности за постизање топлотног комфора овим методама, могу се увести системи за грејање, хлађење и вентилацију. Светлосни комфор у згради обезбеђује се увођењем природног светла и вештачким осветљењем.

Увођењем природног светла треба применити мере неопходне за максимално увођење дневне светлости у просторије уз минимално коришћење вештачког осветљења. Лети треба обезбедити максималан упад дифузног и минималан упад директног сунчевог зрачења употребом сенила и застора. Системи заштите од сунчевог зрачења морају да омогуће довољну количину дневне светлости у просторијама без коришћења вештачког осветљења. Интензитет вештачког осветљења просторија треба да буде пројектован у складу са наменом. Звучни комфор који се односи на људе и као пријемнике и као изворе звука постиже се: адекватном изолацијом од ваздушног звука унутрашњих грађевинских елемената (зидови, таванице, врата), адекватном изолацијом од ваздушног звука спољашњих грађевинских елемената (спољашњи зидови, фасадни отвори, кровни омотачи), адекватном изолацијом подова и зидова од звука удара, прихватљивим

нивоом звучног притиска звукова у просторијама, укључујући и било који звук који се користи за маскирање преслушавања, адекватним акустичким одзивом просторија или простора којим се одређује чујност и квалитет корисних звукова, адекватним пројектовањем система инсталација које не смеју да наруше претходно наведене грађевинске и архитектонске мере за постизање звучног комфора.

IV МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ

1.0. ЗАШТИТА ГРАДИТЕЉСКОГ НАСЛЕЂА

У грађевинском подручју обухваћеном границом овог Плана не налази се непокретно културно добро евидентирано од стране Завода за заштиту споменика.

Уколико би се током земљаних радова наишло на археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања, прекине радове и обавести Завод за заштиту споменика културе „Ваљево“, да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети, те да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

2.0. УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Уређење парцела треба да се заснива на пејзажном принципу, комбиновањем декоративне вегетације и траве или декоративног дрвећа и ниског полеглог зеленила, у комбинацији са пратећим елементима партерне архитектуре.

При озелењавању потребно је водити рачуна да се у комплекс унесе што више разнолике вегетације.

Паркинг просторе, уколико је могуће, покрити крошњама високог листопадног дрвећа са растојањем стабала од 10m – приближно иза сваког четвртог паркинг места оставити простор за дрво.

На месту где није могућа садња високе вегетације, планирати постављање озелењених или цветних жардињера.



3.0. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Услови о утврђивању мера и услова заштите животне средине:

1. Грађевински и остали отпадни материјал, који настане у процесу рушења постојећих објеката, прописно сакупити, разврстати и одложити на за то предвиђену локацију;
2. Уколико генерисани отпад садржи материјенепознатогпореклаисаства, извршити његову карактеризацију и у складу са утврђеним пореклом, карактером и категоријом отпада, спровести одговарајући начин даљег поступања;
3. Планиране објекте намењене спорту и рекреацији пројектовати и изградити у складу са нормама и стандардима за ту врсту објеката; посебно испоштовати све опште и посебне санитарне мере и услове прописане Законом о санитарном надзору, не дозвољава се изградња објеката друге намене која није у функцији спорта;
4. Обезбедити минимум 40% зелених незастртих површина на предметном комплексу; утврдити обавезу израде Пројекта озелењавања и уређење свих слободних незастртих површина;
5. Планиране објекте прикључити на постојећу комуналну инфраструктуру; обезбедити централизован начин загревања објеката;
6. У делу објекта намењеном пословању могу се обављати само делатности које не угрожавају квалитет животне средине, не производе буку или непријатне мирисе, односно не умањују квалитет боравка у предметном објекту и његовој околини;
7. Планирати пречишћавање отпадних вода које настају одржавањем и чишћењем простора у коме се врши припрема намирница (кухиња, ресторана и сл.) на таложницама – сепараторима и сепаратору масти и уља, а одвожење талога из сепаратора организовати искључиво преко овлашћеног лица на даљи третман у складу са прописима којима се уређује поступање са отпаcima који имају својства опасних материја;
8. Отпадно јестиво уље сакупљати одвојено од осталих врста отпада и привремено чувати у непропусним и обележеним посудама, на начин утврђен прописима којима се уређује управљање отпадом до предаје лицу које је овлашћено или има дозволу за управљање том врстом отпада (сакупљање, третман);
9. Органски отпад из угоститељских објеката одлагати у за ту врсту намењеним посудама и посебним климатизованим просторима до предаје лицу које је овлашћено за његово сакупљање, односно третман у складу са прописима;
10. Планирати начине прикупљања и поступања са отпадом, односно материјалима и амбалажом (комунални отпад, рециклирани отпад – папир, стакло, лименке, ПВЦ боце и сл.) у току експлоатације планираног објекта, у складу са прописима којима се уређује управљање отпадом;
11. Обезбедити посебне просторе и довољан број контејнера за сакупљање комуналног и другог отпада;
12. Ако при извођењу радова дође до удеса на грађевинским машинама или транспортним средствима, односно изливања уља и горива у земљиште, извођач је у обавези да одмах прекине радове и изврши санацију, односно ремедијацију загађене површине.



4.0. ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА

4.1. Заштита од елементарних непогода

У циљу заштите грађевинских објеката и осталих садржаја на простору обухваћеном Планом потребно је при пројектовању и извођењу узети у обзир меродавне параметре који се односе на заштиту од елементарних непогода (врста и количина атмосферских падавина, јачина ветра, дебљина снежног покривача, носивост терена, висина подземних вода и сл.) у складу са законским прописима.

4.2. Заштита од пожара

Заштиту од пожара треба обезбедити коришћењем незапаливих 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.

4.3. Заштита од удара грома

Заштиту од удара грома треба обезбедити изградњом громобранске инсталације, која ће бити правилно распоређена и правилно уземљена.

4.4. Заштита од земљотреса

Територија Лознице, односно предметно подручје, припада подручју угрожености од 7° (8°) MCS скале. Основна мера заштите од земљотреса је примена принципа сеизмичког пројектовања објеката, односно примена сигурносних стандарда и

техничких прописа о градњи на сеизмичким подручјима. Обавезно применити прописе о градњи на сеизмичком подручју који садрже грађевинске норме за изградњу зграда како би поднеле слабе и умерене, мање земљотресе у границама еластичности својих конструкција а јаке земљотресе, који се ретко јављају да могу поднети без рушења, уз евентуална већа оштећења.

Објекте пројектовати и градити у складу са чланом 4. Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (Службени лист СФРЈ бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).

4.5. Заштита од ратних дејстава

Обезбеђење развоја града у мирнодопским условима и уклапање свих просторних елемената развоја са потребама одбране представља битан критеријум за уређење простора у функцији одбране и заштите.

Мере заштите од интереса за одбрану морају бити уграђене као превентивне мере које утичу на смањење повредивости појединих објеката и простора на подручју Плана. Димензионисање и садржај склоништа, величине појединих простора, као и остале просторе и техничке елементе утврдити према прописима за изградњу склоништа и других заштитних објеката.

5.0. МЕРЕ ЗА РАЦИОНАЛНУ ПОТРОШЊУ ЕНЕРГИЈЕ

Кад год је то могуће, користити изворе обновљиве енергије-енергије Сунца, ветра и др.

Потребно је урадити одговарајућ е програме којима ће се стимулисати и подржавати пројекти коришћења нових и обновљивих извора енергије.



6.0. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

- Објекте јавних намена фундирати на тракастим темељима, самцима или контрапличи при природној садржини воде. Начин извођења радова и предузимања мера обезбеђења од продора воде од пресудног је утицаја на стабилност објеката
- За темељење већих грађевинских објеката у отвореној јами чија је дубина већа од 5,0 м, ако нема подземних вода, пројекат мора садржати и пројекат јаме, као и техничке услове за сигурно извођење радова
- темељна јама грађевинског објекта у близини постојећих објеката мора се пројектовати и извести тако да се ти објекти у потпуности обезбеде од евентуалних оштећења услед деформација или зарушавања тла.
- Уколико је потребно, нивелација терена насипањем се изводи од речног или дробљеног агрегата крупнозрне фракције
- Код дубоких ископа неопходно је разупирање и гравитационо одвођење или црпљење подземних вода

7.0. УСЛОВИ ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ И ПРИСТУП ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ, ДЕЦИ И СТАРИМ ОСОБАМА

Приликом пројектовања јавних, саобраћајних и пешачких површина као што су: тротоари, пешачке стазе, пешачки прилази, стајалишта јавног превоза, прилази објектима,

паркинзи, комуникације (вертикалне и хоризонталне) у јавним објектима, морају се остварити услови за несметано кретање деце, старих, инвалидних и хендикепираних лица по одредбама Правилника о техничким стандардима приступачности (Сл.гласник РС бр. 46/13), као и осталим важећим прописима и стандардима који дефинишу ову област.

8.0. УСЛОВИ ЗА ОДНОШЕЊЕ ОТПАДА

Побољшање хигијенских услова и заштите животне средине обезбедиће се постављањем контејнера за одлагање отпада, њиховим пражњењем и чишћењем и слободним приступом возилима и радницима комуналног предузећа задуженог за одношење смећа.

На подручју Плана сваки објекат или група објеката треба да има сабирни пункт за смештање сабирних посуда за комунални отпад који треба да задовоље захтеве корисника јавних површина.

Места и број посуда за смеће утврдиће се урбанистичким условима на основу постојећих густина становника, броја пражњења посуда и запремине изборних посуда. Простори треба да су обележени, приступачни за возила јавне хигијене са подлогом од тврдог материјала и могућношћу чишћења и прања.

У складу са планираном наменом земљишта потребно је обезбедити просторе за контејнере за комунални отпад. Прилазни путеви до места за држање посуда за чување и сакупљање отпада треба да буду двосмерни због саобраћаја специјалних возила, за одвоз отпада, максималног оптерећења до 10 тона, ширине до 2,5m и дужине до 12m, За сваки контејнер потребно је обезбедити 3m² носиве подлоге у нивоу прилазног пута са одвођењем атмосферских вода.



V ИМПЛЕМЕНТАЦИЈА ПЛАНА

1.0. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

План детаљне регулације “Комплекс спорта, рекреације и туризма” у Бањи Ковиљачи је дугорочни урбанистички плански документ који у складу са постављеним циљевима и програмом мера за унапређење стања у простору утврђује: основну организацију простора, заштиту природних, културних и историјских вредности и смернице за уређење подручја, начин и услове коришћења и заштите простора на подручју обухвата Плана.

План је израђен у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи (сл. гласник РС бр. 72/09, 81/09 и 24/11) и важећим подзаконским актима.

Правила уређења и грађења, планиране намене дефинисане у овом Плану представљају оквир за утврђивање услова изградње нових објеката односно представљају оквир за издавање докумената (Локацијске дозволе и Грађевинске дозволе) за захтеве у простору који су дефинисани овим Планом.

2.0. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ИЗРАДА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Уколико се укаже потреба јединица локалне самоуправе може условити израду урбанистичког пројекта за изградњу аква-парка и уређење парковског комплекса.

3.0. ОСТАЛЕ СМЕРНИЦЕ

За објекте и захвате у простору који су од интереса за развој, уређење појединих локација на подручју Плана, локална самоуправа може доносити урбанистичко – архитектонска решења, пројекте и стручне подлоге ради анализе и провере квалитета.

4.0. ОБЈЕКТИ И МРЕЖА ИНФРАСТРУКТУРЕ

Планирана решења саобраћајница и инфраструктуре су предвиђена тако да побољшају постојеће стање и у многоме задовоље делимично или поступно будуће потребе обухваћеног подручја и на нивоу донетих стандарда.

Микролокације саобраћајне, комуналне и друге инфраструктурне мреже одређене овим Планом, утврђују се кроз поступак израде Локацијских услова, а у циљу утврђивања просторних и других елемената у складу са Законом и другим прописима.

Приликом израде техничке документације за израду саобраћајне, остале комуналне и друге инфраструктурне мреже која је дефинисана Планом, могућа су мања одступања због усклађивања елемената техничких решења постојећих и планираних објеката и инфраструктуре, конфигурације терена, носивости тла и имовинско - правних односа.

Уколико због техничких могућности дође до уклањања неких засада, исти број се мора компензовати у суседству.

5.0. СМЕРНИЦЕ ЗА ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Приликом издавања Одобрења за градњу, као и приликом градње, а потом и коришћења објеката, неопходно је уважавати све елементе животне средине и примењивати мере којима се неће мењати њено затечено стање.

У случају да већ затечено стање животне средине не одговара минималним допуштеним условима треба га довести у границе прихватљивости дефинисане важећим прописима и стандардима.

6.0. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Овај план ступа на снагу осмог дана од објављивања у „Службеном листу града Лознице“.



Саставни део плана чине

ГРАФИЧКИ ДЕО

- 1.1. Извод из Плана генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача-План намене површина
- 1.2. Извод из Плана генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача-План саобраћаја, регулације и нивелације
- 1.3. Извод из Плана генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача-Грађевинско подручје са површинама јавне намене
- 2.0. Обухват плана
- 3.0. Власнички статус земљишта (постојеће стање)
- 4.0. План саобраћаја, нивелације и регулације
- 4.1. Попречни профили саобраћајница
- 5.0. План намене површина
- 6.0. План површина јавне намене
- 7.0. План разграничења површина јавне намене
- 8.0. План ЕЕ и ТТ Инфраструктуре
- 9.0. План хидротехничке инфраструктуре
- 10.0. Синхрон план
- 11.0. Попречни профили саобраћајница са положајем инфраструктуре

ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Одлука о изради Плана детаљне регулације „Комплекс спорта рекреације и туризма” у Бањи Ковиљачи. број 06-9/13-7-28 од 28 фебруара 2013.године
- Одлука о приступању изради Стратешке процене утицаја на животну средину плана детаљне регулације „Комплекс спорта, рекреације и туризма” у Бањи Ковиљачи. број 5-Ц/2012 од 21.12.2012. год.
- Геодетска подлога
- Копија плана катастарских парцела и преписи из листова непокретности

- Услови од „Електросрбија,,д.о.о. Краљево, ЕД Лозница бр. 4-83/13 од 13.05.2013..год.
- Услови од ЈП „Водовод и канализација” Лозница бр. 28 од 10.05.2013.год.
- Услови од „Телеком Србија” АД Београд бр. 4999-/111/679 БИ од 20.05.2013.год
- Услови од „Лозница-гас,, АД Лозница бр. 315/13 од 10.05.2013.год.
- Услови од ЈКП „Топлана,, Лозница бр. 291-1 од 08.05.2013.год
- Услови од Министарства унутрашњих послова Републике Србије бр. 217-1/172/13 од 09.05.2013.год.
- Услови од Републичког хидрометоролошког завода бр. 92-III-1-49/2013 од 17.05.2013.год.
- Услови од ЈВП „Србијаводе”, ВПЦ „Сава-Дунав” бр. 2187/1 од 14.06.2013.год
- Услови од „Железнице Србије” А.Д. Београд бр. 13/13-683 од 14.05.2013.год.
- Услови од ЈП „Путеви Србије” бр. 933-7726/13-3 од 02.08.2013. год.
- Услови Министарства пољопривреде, шумарства и водопривреде, Републичка дирекција за воде, бр. 325-05-01136/2013-07 од 29.8.2013. год.
- Решење о утврђивању мера и услова заштите животне средине, Одељење за планирање и изградњу, Група за послове заштите и унапређења, Градска управа, Град Лозница, бр. 501-1/ I/2013 од 1.10.2013.
- Извештај о извршеној стручној контроли Концепта плана, 3.седница Комисије за планове Града Лозница, 16.10.2013. година
- Одговор ЈВП „Србијаводе” ВПЦ „Сава-Дунав” Београд на захтев за давање мишљења. бр. 3724/2 од 30.19.2014.
- Извештај о извршеној контроли Нацрта плана, 9.седница Комисије за планове Града Лозница, 22.7.2014. год.
- Извештај о обављеном јавном увиду у Нацрт плана, Комисија за планове Града Лозница, 22.4.2015. година

**5**

На основу члана 35. став 7. и члана 130. став 2. Закона о планирању и изградњи («Сл. гласник РС», бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14 и 145/14) и члана 40. став 1. тачка 6. и члана 84. став 2. Статута града Лознице ("Службени лист града Лознице", број 19/08 и 6/2013), Скупштина града Лознице на седници одржаној 10. септембра 2015. године, донела је

О Д Л У К У

**о доношењу Плана детаљне регулације
"Производно-пословна зона" у
Лешници**

Члан 1.

Доноси се План детаљне регулације «Производно-пословна зона» у Лешници (у даљем тексту: План).

Члан 2.

Обухват Плана чине катастарске парцеле број: 2165, 2166, 2168, 2169/1, 2169/2, 2170, 2171, 2172, 2173, део 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185/1, 2185/2, 2186, део 2191, део 2210/1, део 2211, део 2713/1, део 2726, 2727, 2729, 2730, део 2731, 5239, 5240, 5241, 5242, 5243, 5244, 5245, 5246, 5247, 5248, 5249, 5250/1, 5250/2, 5251, 5252, 5253, 5254, 5255, 5256, 5257/1, 5257/2, 5258, 5259, 5260, 5261/1, 5261/2, 5262, део 5263, 5264, 5265, 5266, 5267, 5268, 5576 и 5578 у К.О. Лешница, у укупној површини од 23.53.72 ха.

Члан 3.

План представља плански основ за изградњу објеката лаке индустрије (прехрамбена, текстилна, дуванска, индустрија коже и обуће, лака хемијска индустрија,

индустрија целулозе и папира и др.) као и објеката компатибилне намене (производно и услужно занатство и комерцијални садржаји и др.).

Члан 4.

Саставни део ове одлуке је План детаљне регулације "Производно-пословна зона" у Лешници, урађен од стране ЈП Дирекција за развој и урбанистичко планирање "Урбоплан" из Лознице, под бројем 032.14/Г.

Члан 5.

Текстуални део Плана се објављује у "Службеном листу града Лознице".

Члан 6.

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу града Лознице".

СКУПШТИНА ГРАДА ЛОЗНИЦЕ

Број: 06-26/15-25-17

Датум: 10. септембар 2015. године

Л о з н и ц а

**ПРЕДСЕДНИК
СКУПШТИНЕ ГРАДА
Јован Тодоровић, с.р.**

6

На основу чл. 27 и 35 Закон о планирању и изградњи (Сл. гласник Републике Србије бр. 72/2009; 81/2009-испр; 64/2010-одлука УС и 24/2011, 121/2012 и 42/2013-одлука УС, 50/13-одл. УС и 98/13-одл. УС-тачка 1.2.) и чл. 15 и 40 Статута града Лозница (Сл. лист града Лозница бр. 19/2008 и 6/2013) Скупштина



града Лознице на својој седници одржаној дана 10. септембра 2015. године, донела је

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
„ПРОИЗВОДНО-ПОСЛОВНЕ
ЗОНЕ”
У ЛЕШНИЦИ**

1.0. УВОД

План детаљне регулације „Производно-пословне зоне” у Лешници израђен је у складу са смерницама утврђеним Планом генералне регулације за насељено место Лешница. За предметно подручје је смерницама Планом генералне регулације за насељено место Лешница предвиђена израда плана детаљне регулације односно плана нижег реда.

План је израђен на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације „Производно-пословна зона” у Лешници (Сл. лист града Лознице бр.06-54/13-14-5 од 27.12.2013.год)

2.0. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

Плански и правни основ за израду Плана детаљне регулације садржан је у одредбама:

- Закон 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)
- Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената (Сл.гласник РС,, бр.31/10,69/10 и 16/11)
- Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Сл. гласник Републике Србије бр. 50/11)
- Одлука о приступању изради Плана детаљне регулације „Производно-пословна зона” у Лешници (Сл. лист града Лознице бр.06-54/13-14-5 од 27.12.2013.год)
- Одлука о приступању израде Стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације вПроизводно-пословна зона” у Лешници бр. 9 - С/2013 од 28.11.2013.год
- План генералне регулације за насељено место Лешница (Сл. лист града Лознице бр. 7/11 и 8/11)

ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ПЛАНА -ИЗВОД ИЗ КОНЦЕПТА ПЛАНА-

ИЗВОД ИЗ УСВОЈЕНОГ КОНЦЕПТА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОИЗВОДНО-ПОСЛОВНА ЗОНА У ЛЕШНИЦИ

Одлука о приступању изради Плана детаљне регулације „Производно-пословна зона” у Лешници донета је 27.12.2013.год.

Обухват Плана је простор у К.О. Лешница површине 23.53.72.ха. Простор обухваћен Планом налази се у јужном делу Лешнице, са леве стране државног пута I Б реда број 26 Београд-Обреновац-Шабац-Лозница-државна граница са Босном и Херцеговином (гранични прелаз Мали Зворник).

Према Плану генералне регулације за насељено место Лешница простор је предвиђен за формирање привредне зоне и њено инфраструктурно опремање. За ову зону су Планом вишег реда дата правила грађења



- Производне делатности
- Комерцијалне садржаје у привредној зони

Концепт уређивања простора у оквиру границе Плана базира се на

- смањивању просторних ограничења за развој
- стварању веће атрактивности простора за привредну активност

На концепт и просторну поставку утицао је:

- распоред постојећих и будућих саобраћајница
- величина парцеле за одређену намену
- положај у односу на главну магистралу

Планирана саобраћајна мрежа је формирала грађевинске блокове унутар пословно-производне зоне, и у складу са тим простор је подељен на 6 блокова.

Претежна намена је лака индустрија а допунски садржаји су производно и услужно занатство и комерцијални садржаји. Пратећа намена је заштитно зеленило.

У области саобраћајне инфраструктуре планирана је изградња секундарне саобраћајне мреже која ће обезбедити рационално коришћење земљишта за изградњу свих врста објеката.

У области водне инфраструктуре планирана је изградња водне мреже и противпожарних хидраната. Канализациона мрежа је планирана по сепаратном систему. Планирана је изградња три црпне станице. Атмосферске воде довести цевоводима до природних реципијената (река Лешница и безимени поток).

У области енергетске инфраструктуре планира се постављање две

нове бетонске трафостанице за потребе корисника пословно-производне зоне. Локација је приказана на графичком прилогу.

У Записнику са 11 седнице Комисије за планове града Лознице дато је позитивно мишљење на концепт Плана уз услов да се поступи по следећим примедбама:

- на страни 14 у предлогу намене површина, условити само подношење захтева надлежном органу за утврђивање потребе процене утицаја на животну средину а не израду студије
- дата је препорука да се у нацрту плана прецизно дефинише правило за заштитно зеленило које се планира ободом блокова као постојећа намена

Пре приступања изради Концепта Плана прибављени су услови од следећих надлежних институција и служби:

1. Ј.П. „Електродистрибуција” Лозница
2. Ј.П. „Водовод и канализација” Лозница
3. „Телеком Србија” А.Д.Београд
4. „Лозница гас” А.Д. Лозница
5. К.Ј.П. „Наш дом” Лозница
6. Ј.П. „Путеви Србије” Београд
7. Министарство унутрашњих послова Републике Србије
8. Завод за заштиту природе Србије
9. Ј.В.П. „Србијаводе” В.П.Ц „Сава-Дунав” Београд

Нису добијене мере заштите животне средине у Одељењу за планирање и изградњу града Лознице.



1.0. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ УСВОЈЕНОГ КОНЦЕПТА ПЛАНА

1. Извод из Плана генералне регулације за насељено место Лешница
2. Обухват плана
3. Намена површина-постојеће стање
4. Власнички статус земљишта
5. План намене површина
6. План површина јавне намене
7. План саобраћаја, регулације и нивелације
8. План хидротехничке инфраструктуре
9. План електроенергетске и ТТ инфраструктуре

II. ПЛАНСКИ ДЕО

1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

План детаљне регулације се доноси за простор у јужном делу Лешнице, са леве стране државног пута I Б реда број 26 Београд-Обреновац-Шабац-Лозница-државна граница са Босном и Херцеговином (гранични прелаз Мали Зворник). Овај простор обухвата површину од 23.53.72.ха.

1.1. ОСНОВ И ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Основ за израду Плана је скупштинска Одлука, као и смернице из Плана генералне регулације за насељено место Лешница.

Планом генералне регулације за насељено место Лешница предметни простор је предвиђен за формирање

нове пословно-радне зоне односно зоне за развој различитих облика радно-производних и пословно-услужних делатности.

На основу планиране намене простора утврђене Планом генералне регулације за насељено место Лешница и анализе постојећег стања израђен је План детаљне регулације „Пословно-производне зоне” у Лешници са циљем да се:

- дефинишу појасеви и зоне изградње
- утврде правила за просторни развој, размештај производно-пословних и услужних делатности
- рационално расподели земљиште за јавне и остале намене

1.2. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Грађевинско подручје обухваћено планом налази се у катастарској општини (у даљем тексту К.О.) Лешница, унутар описане границе.

У обухвату предметног плана налазе се следеће катастарске парцеле и то:

2165, 2166, 2168, 2169/1, 2169/2, 2170, 2171, 2172, 2173, део 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185/1, 2185/2, 2186, део 2191, део 2210/1, део 2211, део 2713/1, део 2726, 2727, 2729, 2730, део 2731, 5239, 5240, 5241, 5242, 5243, 5244, 5245, 5246, 5247, 5248, 5249, 5250/1, 5250/2, 5251, 5252, 5253, 5254, 5255, 5256, 5257/1, 5257/2, 5258, 5259, 5260, 5261/1, 5261/2, 5262, део 5263, 5264, 5265, 5266, 5267, 5268, 5578, 5576.
Парцеле у КО Лешница

Табела 1.

Редни број	Број парцеле	Површина	Власник	Намена
1	2165	7189	Пајић Милан	изграђено
2	2166	9969	Петровић Зоран	изграђено



3	2168	4989	Андрић Славко	пољопривредно
4	2169/1	9704	Рисојевић Рада	пољопривредно
5	2169/2	4855	Шијан Милица	пољопривредно
6	2170	250	РС Град Лозница	путно
7	2171	679	Петровић Милош	пољопривредно
8	2172	207	Живковић Зорка	пољопривредно
9	2173	1241	Предузеће за производњу, промет и услуге, „Исаковић, ДОО	пољопривредно
10	део 2179	19	Вуковић Драган	пољопривредно
11	2180	8066	Петровић Анђелка и Вујиновић-Чикарић Зора	пољопривредно
12	2181	3101	Стефановић Драгутин	пољопривредно
13	2182	2809	Филиповић Александар	пољопривредно
14	2183	2808	Филиповић Александар	пољопривредно
15	2184	2808	Филиповић Александар	пољопривредно
16	2185/1	6862	Јосиповић Велимир	пољопривредно
17	2185/2	11062	Јосиповић Александар	пољопривредно
18	2186	9573	Јосиповић Радмила	пољопривредно
19	део 2191	22	Тешић Бранко	пољопривредно
20	део 2210/1	534	Тешић Бранко	пољопривредно
21	део 2211	1170	Тешић Миле	пољопривредно
22	Део 2713/1	8143	РС ЈП „Путеви Србије, „	путно
23	део 2726	3299	РС Град Лозница	путно
24	2727	1044	РС Град Лозница	путно
25	2729	1336	РС Град Лозница	путно
26	2730	1293	РС Град Лозница	путно
27	део 2731	458	РС Град Лозница	путно
28	5239	1003	Предузеће за производњу, промет и услуге, „Исаковић, ДОО	пољопривредно
29	5240	985	Предузеће за производњу, промет и услуге, „Исаковић, ДОО	пољопривредно
30	5241	1490	Предузеће за производњу, промет и услуге, „Исаковић, ДОО	пољопривредно
31	5242	1990	Предузеће за производњу, промет и услуге, „Исаковић, ДОО	пољопривредно
32	5243	1950	Предузеће за производњу, промет и услуге, „Исаковић, ДОО	изграђено
33	5244	395	Предузеће за производњу, промет и услуге, „Исаковић, ДОО	неплодно
34	5245	7223	Предузеће за производњу, промет и услуге, „Исаковић, ДОО	пољопривредно
35	5246	3976	држалац Вуковић Сретен	пољопривредно
36	5247	765	Јевтић Цветко и Резе Светлана	изграђено
37	5248	3517	Јевтић Цветко и Резе Светлана	пољопривредно
38	5249	1029	Митровић Селимир	изграђено
39	5250/1	3251	Трифунковић Марина	изграђено
40	5250/2	2373	Митровић Селимир	пољопривредно
41	5251	654	Лугоња Војислав	пољопривредно
42	5252	13775	држалац Вуковић Никола	пољопривредно
43	5253	4981	Самарџић Радомир	изграђено
44	5254	3715	држалац Самарџић Обрен	пољопривредно
45	5255	5766	Тадић Марија	пољопривредно
46	5256	2827	Нешковић Славица	пољопривредно
47	5257/1	1085	Митровић Милица	пољопривредно



48	5257/2	2182	Митровић Милица	шума
49	5258	696	Мирковић Славко	изграђено
50	5259	9414	Мирковић Славко	пољопривредно
51	5260	9652	Ђираковић Дарко и РС ЈП „Железнице Србије,,	изграђено
52	5261/1	1045	Ђираковић Милорад	пашњак
53	5261/2	949	Котуровић Савкица	изграђено
54	5262	2194	Илић Милан	изграђено
55	део5263	3380	РС Град Лозница	путно
56	5264	3580	Ивановић Боривоје	шума
57	5265	16274	Ивановић Боривоје	пољопривредно
58	5266	420	Ивановић Боривоје	шума
59	5267	3183	РС држалац Месна заједница	неплодно
60	5268	896	РС ЈВП „Србијаводе,,	неплодно
61	5578	1363	РС Град Лозница	путно
62	5576	13876	РС Град Лозница	путно

Површина обухваћена планом је 23 53 72 ha.

1.3. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА СА ПЛАНИРАНОМ НАМЕНОМ ЗЕМЉИШТА

Предметно подручје по плану вишег реда има своју намену, положај у простору, начин уређења и коришћења простора.

Просторна организација је донекле условљена већ изграђеним објектима, саобраћајним решењем и одсуством инфраструктуре.

На концепцију и просторну поставку утицао је:

- распоред постојећих и будућих саобраћајница
- величина парцеле за одређену намену
- положај у односу на главну магистралу, односно државни пут I Б реда број 26

Објекти пословања који постоје на терену су делимично изграђени са дозволом али је већи број објеката био у процесу легализације.

Планирани радни простори подлежу еколошкој провери у складу са Законом о заштити животне средине (Сл.гласник РС бр. 135/04, 36/09, 36/09-др.закон, 72/09-др.закон и 43/11-УС) и Законом о процени утицаја на животну средину (Сл.гласник РС 135/04 и 36/09)

Планирана намена земљишта

У оквиру плана задржава се намена предвиђена Планом генералне регулације за насељено место Лешница.

Просторно је доминантна секундарна производња.

Основна намена - лака индустрија која се бави производњом и прерадом средстава за потрошњу односно ту спада - прехранбена, текстилна, дуванска, индустрија коже и обуће, лака хемијска индустрија, индустрија целулозе и папира и др.

Поред основне намене постоје и компатибилне намене и то:

- производно и услужно занатство
- комерцијални садржаји и др.



Планирано стање

Табела 2.

Намена земљишта		Површина (m ²)	Заступљеност у обухвату Плана (%)
Пословање	Лака индустрија са зашт. зеленилом	88861	34,80%
	Лака индустрија са комерцијалним садржајима и услугама и зашт. зеленилом	37591	14,70%
	Лака индустрија са комерцијалним садржајима производним и услужним занатством и зашт. зеленилом	58202	22,80%
Зелене површине		7701	3,00%
Инфраструктура	Трафостаница	177	0,10%
	Саобраћајне површине	62840	24,60%
Укупна површина обухваћена планом		255372	100,00%

1.4. КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЗОНЕ И ЦЕЛИНЕ

Бруто површина грађевинског подручја које је обухваћено планом износи 23 53 72 ха; нето површина грађевинског подручја је 184 831ха (72.3%) а површина намењена саобраћајницама је 62 840 ха (24.60%).

У оквиру подручја обухваћеног планом простор унутар пословно-производње зоне ће бити подељен на 6 блокова и подцелина.

Основна намена у оквиру свих блокова је лака индустрија, а компатибилне намене су - производно и услужно занатство, производња за потребе грађевинарства, складишта, сервис, услужне и комерцијалне делатности и др. У свим блоковима је предвиђено заштитно зеленило, нарочито према јавним површинама, речној обали, државном путу и др. саобраћајницама.

У блоку 5 се налази већа површина намењена јавном зеленилу као претежној намени. У оквиру те зелене површине предвиђена је парцела за изградњу трафостанице.

Табела бр.3.

	Површина (m ²)	%
Пвршине јавне намене	54 362	21
Површине за остале намене	20 10 10	79
Укупна површина обухв. планом	25 53 72	100 %

1.5. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ СА НИВЕЛАЦИЈОМ**План регулације површина јавне намене**

Планом су утврђене површине јавне намене. Површине јавне намене су:

- саобраћајне површине
- зелене површине унутар блокова и уз водене површине
- земљиште намењено постојећој и планираној изградњи објеката комуналне инфраструктуре

Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине саобраћајница.

Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака које су дате на графичком приказу.

Сви остали садржаји припадају површинама које су намењене коришћењу и изградњи осталих објеката у складу са предвиђеном наменом.



Правила препарцелације, парцелације и исправке граница

Координате тачака новоформираних међа потребних за формирање јавних површина

Табела бр.4.

1.	ТАЧКА	Y	1.	X
	1	6603152.21		4945641.05
	2	6603154.91		4945638.49
	3	6603155.59		4945634.83
	4	6603154.98		4945630.27
	5	6603154.06		4945616.84
	6	6603166.08		4945645.47
	7	6603163.90		4945629.08
	8	6603163.06		4945616.80
	9	6603163.81		4945604.52
	10	6603154.88		4945603.40
	11	6603155.69		4945596.98
	12	6603154.81		4945590.23
	13	6603150.76		4945584.77
	14	6603147.49		4945581.27
	15	6603145.32		4945576.97
	16	6603143.70		4945573.75
	17	6603140.51		4945570.61
	18	6603137.27		4945569.03
	19	6603124.51		4945550.20
	20	6603131.29		4945549.39
	21	6603135.28		4945547.46
	22	6603139.25		4945544.11
	23	6603140.62		4945541.45
	24	6603141.19		4945538.53
	25	6603140.15		4945533.43
	26	6603165.18		4945593.69
	27	6603166.78		4945589.29
	28	6603170.11		4945586.04
	29	6603171.78		4945584.89
	30	6603175.42		4945582.85
	31	6603179.71		4945582.01
	32	6603183.87		4945582.54
	33	6603186.24		4945574.38
	34	6603180.73		4945571.24
	35	6603177.28		4945565.96
	36	6603174.69		4945561.23
	37	6603170.76		4945557.56
	38	6603165.85		4945555.31
	39	6603160.97		4945552.80
	40	6603157.30		4945548.18
	41	6603124.38		4945480.23
	42	6603114.38		4945455.39
	43	6603107.87		4945429.40
	44	6603116.28		4945484.16
	45	6603108.97		4945467.16
	46	6603103.09		4945449.03
	47	6603099.01		4945430.99



48	6603089.21	4945376.17
49	6603098.07	4945374.58
50	6603096.59	4945359.66
51	6603097.55	4945344.15
52	6603100.85	4945329.52
53	6603102.62	4945323.80
54	6603105.15	4945311.56
55	6603105.26	4945299.07
56	6603087.59	4945359.65
57	6603088.62	4945343.06
58	6603092.25	4945326.86
59	6603094.02	4945321.14
60	6603096.49	4945306.04
61	6603094.57	4945290.17
62	6603102.97	4945286.79
63	6603098.34	4945275.17
64	6603097.35	4945271.04
65	6603098.34	4945266.94
66	6603101.11	4945263.73
67	6603105.06	4945262.14
68	6603097.96	4945254.70
69	6603087.45	4945255.35
70	6603085.12	4945253.93
71	6603083.32	4945251.88
72	6603075.21	4945258.01
73	6603073.79	4945260.69
74	6603071.57	4945262.75
75	6603074.57	4945270.94
76	6603079.15	4945269.49
77	6603083.72	4945270.53
78	6603087.20	4945273.84
79	6603088.56	4945276.10
80	6603268.86	4945607.14
81	6603271.22	4945598.98
82	6603283.01	4945599.57
83	6603293.60	4945595.02
84	6603301.27	4945586.05
85	6603304.13	4945574.60
86	6603281.40	4945608.36
87	6603293.53	4945604.96
88	6603303.58	4945597.44
89	6603310.14	4945587.07
90	6603312.63	4945574.72
91	6603313.86	4945565.66
92	6603306.70	4945555.83
93	6603313.68	4945539.93
94	6603362.30	4945460.12
95	6603370.50	4945450.83
96	6603382.53	4945444.59
97	6603395.16	4945443.26
98	6603405.66	4945444.06
99	6603411.14	4945442.02
100	6603413.17	4945436.50



101	6603410.29	4945431.40
102	6603239.38	4945307.68
103	6603179.02	4945264.37
104	6603168.72	4945258.82
105	6603157.51	4945256.08
106	6603145.81	4945256.26
107	6603127.45	4945564.79
108	6603118.65	4945558.70
109	6603110.94	4945550.63
110	6603105.24	4945541.58
111	6603118.66	4945546.67
112	6603115.49	4945542.39
113	6603112.80	4945537.70
114	6603089.17	4945490.34
115	6603081.56	4945494.14
116	6603072.37	4945477.74
117	6603061.61	4945462.26
118	6603049.45	4945447.92
119	6603079.63	4945473.33
120	6603068.28	4945456.99
121	6603055.66	4945442.12
122	6603010.61	4945393.90
123	6603004.40	4945399.70
124	6602991.56	4945385.42
125	6602979.19	4945370.57
126	6602967.48	4945355.35
127	6602998.04	4945379.92
128	6602986.07	4945364.97
129	6602974.32	4945350.30
130	6602954.45	4945337.74
131	6602960.82	4945332.06
132	6602866.27	4945204.26
133	6602867.01	4945195.69
134	6602861.04	4945211.47
135	6602851.33	4945210.63
136	6602853.77	4945389.50
137	6602866.58	4945374.80
138	6602872.99	4945380.38
139	6602871.68	4945381.89
140	6602872.02	4945386.82
141	6602881.40	4945391.96
142	6602892.12	4945392.30
143	6602901.80	4945387.76
144	6602953.28	4945346.69
145	6602860.18	4945395.08
146	6602861.49	4945393.57
147	6602866.43	4945393.24
148	6602879.17	4945400.17
149	6602893.99	4945400.59
150	6602907.10	4945394.40
151	6602957.97	4945353.82
152	6602974.79	4945340.41
153	6602970.10	4945333.27



154	6602981.19	4945324.43
155	6602994.72	4945314.01
156	6603008.59	4945304.05
157	6603024.72	4945293.00
158	6603024.88	4945303.34
159	6603005.35	4945316.75
160	6602986.49	4945331.07
161	6602547.36	4945259.98
162	6602551.93	4945260.35
163	6602555.43	4945257.38
164	6602562.09	4945244.40
165	6602572.15	4945228.52
166	6602584.79	4945214.80
167	6602600.10	4945203.87
168	6602616.66	4945194.99
169	6602625.48	4945191.52
170	6602565.59	4945269.34
171	6602562.62	4945265.84
172	6602563.00	4945261.26
173	6602564.30	4945258.71
174	6602573.97	4945240.74
175	6602583.03	4945228.66
176	6602593.86	4945218.18
177	6602606.21	4945209.52
178	6602619.78	4945202.90
179	6602690.54	4945175.05
180	6602703.77	4945168.73
181	6602715.98	4945160.62
182	6602734.39	4945146.45
183	6602747.85	4945137.74
184	6602762.56	4945131.37
185	6602836.93	4945106.20
186	6602849.72	4945100.91
187	6602861.72	4945093.99
188	6602865.90	4945091.20
189	6602869.12	4945090.12
190	6602872.44	4945090.81
191	6602874.97	4945093.08
192	6602901.96	4945134.85
193	6602905.78	4945140.71
194	6602572.72	4945257.01
195	6602578.31	4945261.68
196	6602593.19	4945273.01
197	6602609.08	4945282.95
198	6602625.78	4945291.38
199	6602654.97	4945304.47
200	6602667.12	4945310.25
201	6602678.99	4945316.58
202	6602702.71	4945329.92
203	6602712.55	4945332.95
204	6602722.75	4945331.63
205	6602731.49	4945326.19
206	6602799.57	4945260.08



207	6602806.31	4945253.56
208	6602813.09	4945247.08
209	6602832.21	4945228.85
210	6602891.19	4945172.65
211	6602908.20	4945157.33
212	6602904.60	4945149.20
213	6602899.92	4945153.25
214	6602885.32	4945166.50
215	6602807.23	4945240.92
216	6602793.65	4945253.98
217	6602725.57	4945320.09
218	6602716.63	4945324.41
219	6602706.88	4945322.52
220	6602683.16	4945309.17
221	6602670.95	4945302.66
222	6602658.45	4945296.71
223	6602629.26	4945283.62
224	6602613.19	4945275.51
225	6602598.09	4945266.06
226	6602583.76	4945255.16
227	6602575.09	4945247.90
228	6602527.11	4945249.59
229	6602712.91	4945344.93
230	6603094.06	4945453.55
231	6603097.60	4945459.58
232	6602892.65	4945140.87
233	6603098.28	4945527.64

На графичком прилогу бр.6 (План разграничења јавних површина)дат је приказ парцела за површине јавне намене, и начин њиховог формирања. Парцеле су дефинисане фронтовима , координатама детаљних тачака (табела бр.4) и површинама (табела бр.5).

Сво преостало земљиште је земљиште остале намене и његова површина износи 201010m². Парцелација и препарцелација осталог земљишта спроводи се према правилима наведеним у тачки 2,1. Општа правила грађења и уз поштовање правила грађења, дефинисана овим планом.

Табела бр.5.

Парцела	Површина(m ²)
П1 (улица)	5124
П2(улица)	6927
П3(улица)	3916
П4(улица)	1177
П5(улица)	1213

П6(улица)	5809
П7(улица)	3769
П8(улица)	18018
П9(зеленило)	1280
П10(зеленило)	1706
П11(зеленило)	1820
П12(зеленило)	651
П13(зеленило)	2680
П14(зеленило)	72
П15(трафо станица)	66
П16(трафо станица)	134
укупну	54362

Парцела П1 је планирана за саобраћајну површину ,а формира се од делова кп.5263,5262,5267,5265,5264,5260,5258,5259,5252 и 2211.

Парцела П2 је планирана за саобраћајну површину ,а формира се од делова кп .5265,5266,2729,2186,5578,2185/2,2185/1,2184,2183,2182,2181,2180,2191/1, 2210/1,2731 и целе 2730.



Парцела П3 је планирана за саобраћајну површину, а формира се од делова к.п.5260,5257/1,5257/2,5258,5256,5255,5259,5254,5253,5252,5248,5246,5245 и 5242.

Парцела П4 је планирана за саобраћајну површину, а формира се од делова к.п.5253,5250/1,5251 и 5252.

Парцела П5 је планирана за саобраћајну површину, а формира се од делова к.п.5252 и 5253.

Парцела П6 је планирана за саобраћајну површину, а формира се од делова к.п.2713/1,2165,2726,2165,2166,2170,2171,2172,2173,5245,5252,2179 и целе 2727.

Парцела П7 је планирана за саобраћајну површину, а формира се од делова к.п.2713/1,2165,2166,2169/1,2170,2171,2172,2173, и 5245.

Парцела П8 је планирана за саобраћајну површину, а формира се од делова к.п.2713/1 и целе 5576.

Парцела П9 је планирана за јавно зеленило, а формира се од делова к.п.2713/1,2165, и 2726.

Парцела П10 је планирана за јавно зеленило, а формира се од делова к.п.2713/1 и 2169/1.

Парцела П11 је планирана за јавно зеленило, а формира се од делова к.п.5578,2186,2729,5256 и целе 5268.

Парцела П12 је планирана за јавно зеленило, а формира се од дела к.п.5260.

Парцела П13 је планирана за јавно зеленило, а формира се од дела к.п.5260.

Парцела П14 је планирана за јавно зеленило, а формира се од дела к.п.5250/1.

Парцела П15 је планирана за трафостаницу, а формира се од дела к.п.5260 и 5263.

Парцела П16 је планирана за трафостаницу, а формира се од дела к.п.2173.

У случају било какве дилеме око наведених катастарских парцела од којих се формирају парцеле јавне намене меродаван је графички прилог. Дефинитивне површине истих парцела, дефинисаће се спровођењем кроз катастарски операт.

План нивелације

Терен у обухвату има надморску висину од 101,75 до 106,88 м. Нивелете коловоза усклађене су са постојећим тереном и постојећим улицама. Нивелете простора око објеката пројектоване су према нивелетама коловоза. Подужни нагиби саобраћајница су од 0,3% до 2,0%.

У плану нивелације дати су следећи елементи:

Координате детаљних тачака

Табела бр.6.

Улица П1		
299	6.603.106,27	4.945.296,80
300	6.603.089,36	4.945.351,43
301	6.603.108,30	4.945.457,36
302	6.603.163,47	4.945.571,25
303	6.603.157,73	4.945.616,82
О1	6.603.161,35	4.945.571,60
О2	6.603.084,95	4.945.261,38
В	6.603.150,30	4.945.544,07
Т18	6.603.081,69	4.945.261,23
Улица П2		
Т20	6.603.442,96	4.945.451,15
Т21	6.603.375,84	4.945.446,06
Т22	6.603.308,64	4.945.556,39
Т23	6.603.307,83	4.945.614,00
О10	6.603.163,61	4.945.252,82
О11	6.603.444,17	4.945.450,68
О11'	6.603.241,88	4.945.304,24
Т19	6.603.165,14	4.945.249,17
Улица П3		
А	6.603.123,43	4.945.557,09
Т25	6.603.072,39	4.945.466,25
Т26	6.602.987,94	4.945.375,86
О4	6.602.964,04	4.945.343,55



Улица П4		
О5	6.602.860,18	4.945.382,15
Т4	6.602.889,69	4.945.405,25
Улица П5		
Т3	6.603.002,53	4.945.312,84
О3	6.603.019,71	4.945.301,65
Улица П6		
О8	6.602.566,09	4.945.245,92
Т12	6.602.583,10	4.945.212,77
Т13	6.602.702,17	4.945.165,91
Т14	6.602.745,18	4.945.132,76
Т15	6.602.848,23	4.945.097,88
Т16	6.602.872,09	4.945.081,96
Т17	6.602.877,46	4.945.072,90
О5	6.602.860,18	4.945.382,15
О6	6.602.914,43	4.945.146,33
Улица П7		
Т7	6.602.895,32	4.945.162,84
О7	6.602.857,21	4.945.199,16
О7'	6.602.803,35	4.945.250,48
Т9	6.602.717,81	4.945.333,55
Т10	6.602.669,17	4.945.306,18
Т11	6.602.602,27	4.945.276,18
Улица П8		
304	6.603.163,36	4.945.659,12
305	6.603.168,74	4.945.661,81
306	6.603.127,86	4.945.643,21
307	6.602.943,35	4.945.485,64
308	6.602.826,69	4.945.416,80
309	6.602.768,33	4.945.382,36
О9	6.602.872,03	4.945.080,70

1.6. ТРАСЕ, КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ИНФРАСТРУКТУРЕ (УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ САОБРАЋАЈНЕ МРЕЖЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ)

1.6.1. Саобраћајна инфраструктура

Подручје које је предмет Нацрта плана налази се у југоисточном делу Лешнице и има изузетно повољне саобраћајне услове, па самим тим представља атрактивну локацију за формирање делатности којим треба доста простора али и добар саобраћајни положај.

Предметно подручје се налази са леве стране државног пута I В гед број 26 Београд-Обреновац-Шабац-Лозница-државна граница са Босном и Херцеговином (гранични прелаз Мали Зворник). који га уједно и ограничава са северно-западне стране.

На посматраном подручју осим државног пута постоји и саобраћајница која је ПГР-ом Лешнице дефинисана као насељска саобраћајница II реда и која на неки начин дијагонално пресеца простор и задржава се и овим планом.

Планом се секундарна улична мрежа утврђује тако да обезбеди рационално коришћење земљишта за изградњу свих врста објеката, функционисање саобраћаја као и објеката комуналне инфраструктуре.

Основу саобраћајног система Производно-пословне зоне у Лешници, чине државни пут I Б реда број 26 Београд-Обреновац-Шабац-Лозница-државна граница са Босном и Херцеговином (гранични прелаз Мали Зворник) са северо-западне стране посматраног подручја и која је ПГР-ом предвиђен као коридор државног пута I Б реда број 26 Београд-Обреновац-Шабац-Лозница-државна граница са Босном и Херцеговином (гранични прелаз Мали Зворник), а у правцу север-исток и југо-запад постојећа насељска саобраћајница која је ПГР-ом дефинисана као насељска саобраћајница II реда.

Поред ових саобраћајница планирана је и изградња секундарне саобраћајне мреже чије планиране улице треба да омогуће активирање до сада пољопривредног земљишта у циљу формирања радних зона (појединачних блокова)

На месту укрштања улица секундарне мреже саобраћајница улица П2, П3 и насељске саобраћајнице II реда тј. улице П1 је предвиђена кружна раскрсница којом се постиже лакше и безбедније одвијање саобраћаја.



Посебни услови који се односе на режим саобраћаја (по условима добијеним од Ј.П. „Путеви Србије” бр.953-11035/14-2) у Производно-пословној зони и приступ парцелама са државног пута II Б реда бр.26 уграђени су у организацију саобраћајних површина са прикључцима на стационажама 120+822,37км и 121+548,00км.

Регулациона ширина свих новопланираних секундарних саобраћајница је 8,5м и то 5,5м коловоз а обострано по 1,5м тротоара (банкина или ригол).

Колски прилази планираним садржајима су из поменутих улица.

Паркирање за планиране садржаје је предвиђено у оквиру сваке парцеле.

Коловозну конструкцију при изградњи или реконструкцији предвидети са савременим колвозним застором на одговарајућој подлози за одговарајуће саобраћајно оптерећење. Пешачке површине предвидети са завршним слојем од бетонских елемената или асфалт-бетоном на одговарајућој подлози.

Називи улица су повезани са графичким прилогом План разграничења јавних површина.

Стационарни саобраћај

Паркинге за путничка возила пројектовати са димензијама једног паркинг места 2,5 h 5,0 m од савремених коловозних конструкција при чему је обавезно водити рачуна о потребном броју паркинг места за возила особа са посебним потребама (најмање 5% од укупног броја, али не мање од једног паркинг места), њиховим димензијама (минимална ширина 3,50 м) и положају у близини улаза у објекте а у складу са Правилником о техничким стандардима приступачности (Сл гласник РС бр.46/13).

Свака реконструкција или нова изградња условљена је обезбеђењем потребног броја паркинг места у зависности од намене објекта који би требало обезбедити на сопственој парцели. Забрану паркирања или дозвољено паркирање обележити адекватним саобраћајним знаком.

1.6.2. Хидротехничка инфраструктура

1.6.2. 1. Водоводна мрежа (правила грађења)

Основна карактеристика овог простора је делимично изграђено грађевинско земљиште. У обухвату Плана постоји изведена водоводна мрежа у делу простора тамо где има корисника . Неки цевоводи су од ПВЦ материјала недовољног попречног пресека , Постоји магистрални цевовод НД 400 мм од АЦЦ цеви изграђен 80-тих година.

Планира се изградња водоводне мреже у улицама како је дато у плану саобраћаја. У улици П1 дистрибутивну мрежу димензионисати тако да се обезбеди количина воде И за транзит према деловима насеља Стража, а све како би се успоставила прстенаста водоводна мрежа. Цевоводе димензионисати на максималну часовну потрошњу а у складу са потребама . Намена простора је лака индустрија и у делу до магистралног пута комерцијални садржаји. Такође је потребно обезбедити количину воде за ПП потребе . Потребна количина је према прописима за хидрантску мрежу. Извориште за ПП потребе може бити и локално из подземља као и за заливање зелених површина, при том да квалитет воде буде за те намене. Цевовод за ПП И за заливање мора бити од друге врсте материјала како би се разликовао приликом прикључивања (ПВЦ поливинилхлорид или ПЕ полиетилен). Цевовод закопавати на дубину потребну



како би исти био заштићен од замрзавања. На местима чворних тачака поставити одговарајућу запорну арматуру за регулисање протока по деоницама.

1.6.2.2. Канализациона мрежа (правила грађења)

Фекална канализација у том делу насеља не постоји. Постоје појединачне септичке јаме. Које су у већини случајева до сада непрописно изграђене.

Кишна канализација :

Атмосферске воде упустити оближње реципијенте а то су корито Доње Лешнице и канал на југозападној страни плана .

- Фекална канализациона мрежа је по сепаратном систему.

- Како је зона у којој се гради лака индустрија комерцијални садржаји и производно услужно занатство то је планирана густина релативно мала али због тога што се не зна која ће врста индустрије и број радника бити запошљено то је потребно предпоставити као да је то за насеља са мањом густином од око 100 ЕС/ха.

- Ширина заштитног појаса дуж читаве трасе цевовода износи 5,00 м (по 2,50 м са једне и друге стране цевовода у односу на осу). У овом појасу није дозвољено грађење објеката било које врсте сем путне привреде и инфраструктуре. Паралелно вођење водова електроенергетике, телефоније, гаса и др.

- Код укрштања са другим инсталацијама обезбедити минимални висински размак од 0,50 м и то под углом од 90° или тупим углом .

- Кућне прикључке решавати у складу са условима на терену појединачно или групно . Такође предвидети повезивање постојећих објеката на нове трасе.

- Као цевни материјал користити ПВЦ или ПЕХД цеви одговарајућих профила и за одговарајуће услове уградње.

- Сама траса је подложна корекцији у мањем делу у зависности од услова на терену .

- Минимална ширина рова у дну треба да буде једнака $D+2*0,30$ m где је D спољашњи пречник цеви . Код дела трасе цевовода који се налази у оквиру регулације улице (путно земљиште) приликом копања рова асфалт, бетон и сл. одбацује се на једну страну или утовара у камионе и одвози на депонију , а земља из ископа на другу.

- Лево и десно од рова мора се оставити пролаз од најмање 1.0 м чиме се постиже то да ископана земља не оптерећује страну рова како неби изазвала обрушавање у ров.

- Минимална ширина градилишта је 6,00 м. Код већих дубина ископа потребна је и већа ширина радилишта.

- У земљишту у коме постоји опасност од обрушавања, или ако се састоји од финог песка и шљунка, обавезна је подграда и то од дрвене гарђе замање дубине или од челичне (Крингс-вербау или Ларсенових талпи и оплате) за веће дубине.

- Траса цевовода, фекалне канализације , пролази осовином улице, а кишна канализација у тротоару са једне или друге стране.

- Трасе дефинисати просторно у државном координатном систему и приказати у плану обележавања у погодној размени.

- Интензитет падавина је усвојен 150 l/s. ha.

- После завршене монтаже цевовода, обавезно урадити пробно испитивање на пробни притисак. Испитивање може бити уз помоћ воде или уз помоћ ваздуха.

- Испирање цевовода према прописима .



- Вишак земље одвести на градску депонију или према упутству надзорног органа.

- На свим преломима трасе по хоризонтали и вертикали предвидети изградњу ревизионих отвора .

- Обезбедити водонепропусност шахтова.

- Шахтови се могу градити од бетона или од других материјала као и од префабрикованих материјала.

- У шахтове поставити пењалице према прописима и стандардима.

- Шахт поклопце поставити таквог типа за одговарајуће саобраћајно оптерећење.

- У шахтовима изградити кинете.

- Могућа је етапна (фазна) изградња.

- Пожељно је да се фазна градња одвија узводно од прикључка на планирани колектор 5 .

- Саобраћајна сигнализација на градилишту у зони грађевинских радова мора се поставити у свему према Закону о безбедности саобраћаја на путевима (Сл. лист СФРЈ 63/80), пратећим Правилницима .

- Одобрење о постављању градилишне саобраћајне сигнализације издаје надлежни орган Општине.

- Нивелацију терена извршити према стању постојеће улице или другог земљишта.

- Обавезно је да се пре почетка извођења радова инвеститор обрати посебним захтевом за одређивање надзорног органа испред ЕД који ће пратити извођење радова.

- Ископ и затрпавање у близини каблова изводи искључиво ручно.

- На делу улице са асвалтним коловозним застором попречни прелаз цевовода поставити обавезно подбушивањем без пресецања асвалта.

- На делу улице где није није свалтни коловозни застор извршити

прекопавање са заменом материјала у профилу улице.

- Опсецање асвалта извршити равним ивицама ширине по мин. 25 цм са обе стране шире од ширине ископа рова.

- Збијеност завршног слоја мора износити 80 МПА на делу саобраћајнице док на делу ван коловоза је 40МПа.

- Збијеност проверити испитивањем кружном плочом.

- Извештаје о испитивању збијености доставити на увид техничкој служби ЈП „Град” која ће писмено одобрити враћање коловозног застора у првобитно стање.

- На делу где се враћање завршног слоја своди на постављање асвалтног коловозног застора исто тако испитати узорак асвалтне мешавине и такође доставити на увид истог извештаја.

- Сва оштећења на постојећим објектима насталим приликом извођења радова инвеститор мора урадити о свом трошку.

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

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

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

- Извршити техничку контролу техничке документације.

- Ако се у току извођења радова наиђе на археолошка налазишта или на локалитете са гелолошко-палеонтолошким или минеролошко-петролошким објектима за које се предпоставља да имају својства природног добра, извођач радова је дужан да одмах прекине радове и обавести надлежни Завод за заштиту



споменика културе односно Завод за заштиту природе и да предузме мере да се налаз не уништи, и не оштети тј. да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

1.6.3. Електроенергетска инфраструктура

Постојећа електроенергетска инфраструктура

У обухвату Урбанистичког плана (као што је приказано у графичком прилогу) постоји СБТС 10/04 kV „Исак Лешница“, капацитета 250 kVA.

Од трафо станица „Исак Лешница“, према југоистоку постоји мрежа 10 kV, која се налази на АБ стубовима.

У обухвату Урбанистичког плана (као што је приказано у графичком прилогу) поред магистралног пута Лозница-Шабац постоји нисконапонска мрежа за напајање постојећих потрошача.

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

Планирана електроенергетска инфраструктура

Прикључак нових објекта се изводи посебним подземним кабловским водовима типа PP00 AS 4x150 mm² из две нове планиране монтажне бетонске трафостанице ТС 10/0,4 kV 2x630 kVA (ТС-1 и ТС-2), за које су предвиђене нове јединствене парцеле јавне намене величине 7,2x7 m. Трафостанице су распоређене тако да се њихова трафоподручја преклапају на удаљеностима мањим од 300 m, како је приказано на графичком прилогу у виду кругова са радијусом 300 m.

Постојећа 10 kV надземна мрежа се од СБТС 10/04 kV „Исак Лешница“ до постојећег стуба 10 kV надземне мреже који је ван Обухвата Плана измешта делимично у кабловски ров, а делимитично у кабловску канализацију која је планирана у тротоарима будућих улица. У графичком прилогу је назначен део који се укуда и измешта 10 kV надземне мреже и траса будуће 10 kV подземне мреже. Будућа подземна 10 kV мрежа је трасирана од SBTS 10/04 kV „Исак Лешница“ до постојећег стуба 10 kV надземне мреже, где даље наставља надземно.

Надземна нисконапонска мрежа од СБТС 10/04 kV „Исак Лешница“ једним делом остаје надземна а једним делом се полаже подземно, као што је приказано у графичком прилогу ЕЕ и ТТ инфраструктуре. Каблови средњенапонске и нисконапонске мреже полажу се у будуће кабловске канализације. Трасе планираних кабловских канализација приказане су у графичком прилогу ЕЕ и ТТ инфраструктуре.

Јавна расвета у ново пројектованим улицама у обухвату Урбанистичког плана, планирана је светиљкама са натријумским сијалицама снаге 150 W или са светиљкама са ЛЕД техником, што ће бити дефинисано пројектом јавне расвете. Светиљке се монтирају на стубове висине 10m, са просечним распоном 30m. Јавна расвета са независним мерењем потрошње ће се напајати из посебних ормарића или из припадајућих трафостаница, чији ће се прикључци обезбедити са посебног извода извода у припадајућим трафостаницама (из старе или нове трафостанице) што ће се дефинисати пројектном документацијом јавне расвете. Трасе нове, планиране расвете приказане су у графичком прилогу ЕЕ и ТТ инфраструктуре.



1.6.4. Телекомуникације

Предметно подручје припада кабловском подручју бр.1, АТЦ Лешница. У обухвату урбанистичког плана постоји међумесни ТТ оптички кабл Лозница - Шабац и подземна приступна ТТ мрежа која се састоји од више каблова различитог капацитета са припадајућим ТТ изводним ормарима; како је приказано на графичком прилогу ЕЕ и ТТ инфраструктуре. Постојећа ТТ мрежа задовољава тренутне потребе корисника.

Обзиром да у обухвату плана постоје неизграђене парцеле, планира се доградња постојеће ТТ мреже и реконструкција постојеће.

За подручје обухвата регулационог плана планирати монтажу мале дигиталне централе - мини ИПАН-а „Индустријска зона”. Повезивање планираног мини ИПАН -а „Индустријска зона” на постојећу мрежу је у надлежности „Телеком Србија” АД.

Кроз новопланиране улице на подручју обухвата плана изградити ТТ кабловску канализацију која се састоји од 2 цеви пресека 50 мм како је приказано на графичком прилогу ЕЕ И ТТ инфраструктуре.

За пословне објекте предвидети унутрашње изводе, као и подземну приступну и разводну мрежу. На изводима планирати 50% резерве.

Пре почетка радова, обратити се „Телеком Србија” АД ради тачног обележавања трасе постојећих каблова и у свему се придржавати издатих услова, који су саставни део овог плана.

1.6.5. Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта по зонама, потребан за издавање грађевинске дозволе

У складу са Законом дефинише се минимални степен комуналне

опремљености грађевинског земљишта потребан за издавање Локацијске и Грађевинске дозволе.

У циљу обезбеђења одговарајућих саобраћајних и других инфраструктурних услова за реализацију планираних садржаја потребно је обезбедити приступ јавној саобраћајној површини која је изграђена или планом предвиђена за изградњу (приступ преко службености је могуће користити у складу са законским одредбама и у случајевима затеченог стања).

Потребан степен комуналне опремљености подразумева решење у снабдевању водом, одвођењу отпадних вода и снабдевању електричном енергијом. Комунално опремање ће се обезбедити прикључењем на изграђену или планирану водовону, електроенергетску и ТТ мрежу и водонепропусне септичке јаме до изградње канализационе мреже.

1.7. ОПШТЕ И ПОСЕБНЕ МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ

1.7.1. Заштита градитељског наслеђа

За потребе израде Програма Плана генералне регулације за насељено место Лешница урађен је 2008. године „План заштите и ревитализације градитељског наслеђа” који садржи списак евидентираних објеката градитељског наслеђа, вредних објеката градитељског наслеђа као и археолошке локалитете, у подручју обухваћеном границом овог плана нема евидентираних објеката градитељског наслеђа, евидентираног покретног културног добра и слично.

Уколико би се током земљаних радова наишло на археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавести Завод за заштиту споменика културе „Ваљево”, да предузме мере да се налаз



не уништи и не оштети, те да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

Такође уколико се током земљаних радова наиђе на геолошко-палеонтолошке или минеролошко-петролошке објекте за које се претпоставља да имају својство природног добра сходно чл. 99 Закона о заштити природе (Сл. Гласник РС бр. 36/2009; 88/2010 и 91/2010) извођач радова је дужан да обавести надлежно Министарство за послове заштите животне средине.

1.7.2. Заштита воде

Забрањује се изградња објеката који у свом производном процесу или пружању услуга, користе или производе хемикалије које се сврставају у категорију опасних и штетних материја за подземне и површинске воде као на пример нафта и њени деривати, киселине, базе, разни отрови и слично („Правилник о опасним материјама и водама” Сл.гласник Републике Србије бр. 31/82).

Снабдевање водом за пиће планирано је прикључењем на градску водоводну мрежу.

Поштовати Закон о водама (Сл. Гласник Републике Србије 33/10) и подзаконска акта.

Планирати и извести систем интерне сепаратне канализације (за атмосферске и фекалне отпадне воде). Санитарне фекалне отпадне воде упуштати у водонепропусну септичку јаму, до опремања локације канализационом инфраструктуром.

Водоснабдевање предметног подручја планирати прикључењем на водоводну мрежу јавног водовода према условима надлежног комуналног предузећа.

Обезбедити програм заштите површинских вода који се састоји од пречишћавања комуналних и отпадних вода насталих у производним погонима и њиховог одговарајућег пречишћавања пре изливања у природни реципијент.

Уградити уређај за мерење количине испуштених отпадних вода-мерац протока и добијене резултате достављати надлежној инспекцији за заштиту животне средине.

Очувати и заштитити водене површине (Лешничку реку, канале) од деградације и загађивања значајне са аспекта очувања квалитета животне средине.

Забрањено испуштање отпадних вода у корито као и слободно депоновање комуналног и других отпада

Атмосферске воде са уличних и кровних површина адекватно евакуисати. Потенцијално зауљене отпадне воде са манипулативних површина пропуштати кроз сепараторе уља и масти а технолошке отпадне воде се морају подвргнути хемијском предтретману пречишћавања.

Очувати и заштити водене површине (Лешничку реку, канале....) од деградације и загађивања, значајне са аспекта очувања квалитета животне средине, биодиверзитета итд.

Забранити испуштање отпадних вода у корито, као и слободно депоновање комуналних и других отпада.

Обезбедити програм заштите површинских вода који се састоји од пречишћавања комуналних и отпадних вода насталих у производним погонима и њиховог одговарајућег пречишћавања пре изливања у природни реципијент.

Посебно обратити пажњу на евакуацију и пречишћавање отпадних вода као и на спречавање емисије штетних гасова (уколико их буде било) уградњом неопходних филтера.

1.7.3. Заштита животне средине

У оквиру планираних активности на простору плана обезбедити спречавање свих облика загађивања и очување квалитета средине према одговарајућим стандардима и прописаним нормама.



Потребно је пратити показатеље утицаја на стање средине и обезбедити контролу свих активности.

При изградњи планиране инфраструктуре Планом ће се обезбедити очување еколошког капацитета простора и побољшања квалитета животне средине уз максимално могуће смањење свих активности које имају негативне ефекте на природни систем (ваздух, земљиште, површинске и подземне воде).

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

- Загађивање, ваздуха, тла, подземних вода радом производних и других објеката који нису у складу са важећим технолошким нормативима за изградњу за примену технологија и процеса који који не стварају прописане стандарде заштите животне средине

- Загађење ваздуха, земљишта и подземних вода услед неадекватног и неодговарајућег складиштења сировина, полупроизвода и производа и неадекватног начина прикупљања и поступања са отпадним материјалима

- Уништавање хумусног слоја земљишта који се тренутно налази на предметној локацији

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

Заштита животне средине логично подразумева поштовање наведених општих мера заштите животне средине и природе као и свих техничко-технолошких мера и прописа утврђених важећом законском регулативом.

Мере заштите имају за циљ спречавање угрожавања животне средине и

здравља људи тако што ће негативне утицаје на животну средину у оквиру планског подручја свести у границе прихватљивости.

Пре подношења захтева за издавање Локацијске дозволе нових односно реконструкцију или доградњу постојећих бензинских станица као и у случају уклањања бензинских станица Инвеститор је дужан да се обрати надлежном органу за заштиту животне средине а у складу са одредбама Закона о процени утицаја на животну средину (Сл.гласник Републике Србије 135/04 и 36/09).

Опште мере заштите животне средине

- Поштовати Закон о планирању и изградњи и подзаконска акта

- Вршити редовно квашење запрашених површина и спрежити расипање грађевинског материјала током транспорта

- Утврдити обавезу санације земљишта у случају изоловања уља и горива током рада грађевинских машина и механизације

- Отпадни материјал који нестане у процесу изградње (комунални отпад, грађевински материјал, пластика, папир, старе гуме) прописно сакупити, разврстати и одложити на предвиђену локацију

- Материјал из ископа одвести на унапред дефинисану локацију за коју је прибављена сагласност надлежног органа а транспорт ископаног материјала вршити возилима која поседују прописане кошеве

- За објекте у којима се планира производња или складиштење запакованих течности или гасова потребно је прибавити сагласност на предложену локацију објекта у складу са Законом о експлозивним материјама,



запаљивим течностима и гасовима (Сл. гласник СРС бр. 44/77, 45/84 и 18/89)

- При пројектовању и изградњи односно надградњи објеката морају се обезбедити услови за несметану природну вентилацију заједничког степенишног простора, остављање вентилационих отвора димензија 400 x 400 мм у највишој тачки простора а у циљу безбедног функционисања будуће заједничке унутрашње гасне инсталације

- Предвидети потпуно инфраструктурно опремање Планског подручја по највишим еколошким стандардима који ће гарантовати висок ниво квалитета животне средине

- У складу са Уредбом о категоризацији државних путева (Сл.гласник РС 105/2013 и 119/2013) испоштовати услове ЈП „Путеви Србије” за предметни план

Управљање отпадом

- Испоштовати Закон о управљању отпадом (Сл. гласник РС бр. 36/09), Закон о амбалажи и амбалажном отпаду (Сл. гласник РС бр. 36/09) као и подзаконска акта

- Обезбедити посебан простор

- Обезбедити потребне услове и опрему за сакупљање, разврставање и привремено чување различитих отпадних материја (комунални и амбалажни отпад, органски или процесни отпад, рециклабилни материјал, отпад од чишћења сепаратора масти и уља)

- Секундарне сировине, опасан и други отпад предати лицу са којим је закључен уговор а које има одговарајућу дозволу за управљање отпадом (складиштење, третман, одлагање и сл.)

Забрањено је слободно депоновање комуналног и другог отпада у корито реке Лешнице.

1.7.4. Заштита земљишта

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

Контејнере за примарно одлагање смећа и отпадака планирати за постављање у оквиру сваке појединачне локације на одговарајућим бетонским површинама.

Обезбедити највиши ниво комуналне хигијене, спречавања неадекватног депоновања отпада. Обавезно ће се дефинисати параметри за постављање специјалних судова за привремено сакупљање отпада на одговарајућим бетонским површинама.

Потребно је санирати или рекултивисати неуређену и деградирану површину у средишњем делу предметног плана између блоковске саобраћајнице и локалног пута.

1.7.5. Заштита од пожара

Заштита од пожара се обезбеђује најпре погодним распоредом појединачних објеката и њиховом међусобном удаљеношћу, одговарајућом противпожарном хидрантском мрежом, проходношћу терена, односно обезбеђењем приступа свим објектима у случају потребе а у складу са Законом о заштити од пожара (Сл.гласник Републике Србије бр.111/9) и Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара (Сл.лист СФРЈ бр.30/91) као и Правилником и техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређење платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара (Сл.гласник СРЈ бр. 8/95).



Обезбедити одговарајући капацитет и проток воде за спољашњу хидрантску мрежу цевног развода са надземним хидрантима а уколико а уколико исти ометају саобраћај дозвољава се постављање подземних хидраната на основу Правилника о техничким нормам за хидрантску мрежу за гашење пожара.

1.7.6. Заштита ваздуха

- Предвидети одговарајућу опрему, техничка и технолошка решења, којима се обезбеђује да емисија загађујућих материја у ваздух задовољава прописане граничне вредности

- Да постројење приликом пројектовања, градње и коришћења одржавати тако да не испушта загађујуће материје у ваздух у количини већим

- Уколико дође до кvara уређаја којим се обезбеђује спровођење прописаних мера заштите или од поремећаја технолошког процеса због чега долази до прекорачења граничних вредности емисије, носилац пројекта је дужан да квар или поремећај отклони или прилагоди рад новонасталој ситуацији или обустави технолошки процес како би се емисија свела у дозвољене границе у најкраћем року

- У случају прекорачења граничних вредности нивоа загађујућих материја у ваздуху, да предузме техничко-технолошке мере или да обустави технолошки процес, како би се концентрација загађујућих материја свеле у прописане вредности

- Носилац пројекта стационарног извора загађења, код кога се у процесу обављања делатности могу емитовати гасови непријатних мириса, дужан је да примењује мере које ће довести до редукције мириса иако је концентрација емитованих материјала у отпадном гасу испод граничне вредности емисије

- Носилац пројекта новоизграђеног или реконструисаног стационарног извора загађивања за који није прописана обавеза издавања интегрисане дозволе или израде студије о процени утицаја на животну средину дужан је да пре пуштања у рад прибави дозволу (уз захтев за издавање дозволе обавеза оператера је да приложи употребну дозволу или техничку документацију за тај извор загађења као и стручни налаз са резултатима емисије)

- Носилац пројекта сваког извора загађивања дужан је да достави надлежном органу податке о стационарном извору загађивања и свакој његовој промени

- Обезбедити редован мониторинг емисије и да о томе води евиденцију

- Обезбедити континуална мерења емисије ако за то постоји обавеза (када је масени протокемисије за одређену загађујућу материју већи од прописаних вредности) самостално, путем аутоматских уређаја за континуално мерење

- Водити евиденцију о обављеним континуалним мерењима са подацима о мерним местима, резултатима и учесталости мерења и доставити податке једном у три месеца у року од 15 дана од истека тромесечја, а и да се доставе мерења на годишњем нивоу у виду годишњег извештаја најкасније до 31. јануара текуће године за претходну календарску годину

- Обезбедити контролна мерења емисије преко овлашћених организација, ако се мерења емисије обавља самостално

- Обезбедити прописана повремена мерења емисије, преко овлашћеног правног лица два пута годишње, уколико се не врши континуални мониторинг, а податке доставити у року од 30 дана од дана извршеног мерења

- Водити евиденцију о врсти и квалитету сировина, горива и отпада у процесу спаљивања



- Водити евиденцију о раду уређаја за спречавање или смањење емисије загађујућих материја као и мерних уређаја за мерење емисије

- Предвидети одговарајуће мере за спречавање ширења непријатних мириса (нпр. за упијање непријатног мириса амонијака користити рупичасте џакове напуњене зеолитом и сл.)

1.7.7. Заштита од буке

- Поштовати Закон о заштити од буке у животној средини (Сл. гласник РС бр. 36/09) као и подзаконска акта донета на основу овог Закона

- Пројектовати и изводити одговарајућу звучну заштиту, којом се обезбеђује да бука која се емитује из техничких и других делова објеката при прописаним условима коришћења и одржавања уређаја и опреме, односно током обављања планираних активности, не прекорачују прописане граничне вредности

- Уколико се ради о компресору обавезно поставити исти у затворен простор уз спровођење акустичних мера заштите и на удаљености од најмање 20 м од најближе затвореног простора у коме бораве људи

1.8. УСЛОВИ ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ И ПРИСТУП ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ, ДЕЦИ И СТАРИМ ОСОБАМА

Приликом пројектовања објеката, саобраћајних и пешачких површина треба применити Правилник о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица (Сл. гласник Републике Србије бр. 18/97).

У оквиру сваког појединачног паркиралишта предвидети резервацију и

обележавање паркинг места за управно паркирање возила инвалида у складу са стандардом SRPS U.A9.204 који се односи на просторне потребе инвалида у зградама и околини.

Потребно је применити Правилник о техничким стандардима приступачности (Сл.гласник РС бр. 46/2013).

Приступачност се обезбеђује применом техничких стандарда у планирању, пројектовању, грађењу, реконструкцији, доградњи и адаптацији објеката помоћу којих се свим људима без обзира на њихове физичке и друге карактеристике или године старости осигурава несметан приступ, кретање, коришћење услуга, боравак и рад. Обавезни елементи приступачни су:

- Елементи приступачности за савладавање висинских разлика

- Елементи приступачности за кретање и боравак у простору

1.9. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

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

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

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

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



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

- размотрити могућност искоришћења геотермалне енергије бушењем бунара и употреба топлотних пумпи за пренос енергије од извора до циљног простора

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

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Према Плану генералне регулације за насељено место Лешница, предметно подручје није разрађивано већ је предвиђено за детаљну разраду планом нижег реда.

Правила које су дефинисане у наредним поглављима дата су од минималних до максималних могућности. Обавезно је поштовање услова за задовољење минималних зелених површина и обезбеђење услова за паркирање док су сви други максимално могући.

2.1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Сва правила су дата као максимална (спратност, индекс заузетости) и минимална (растојања, проценат зелене површине, услови за паркирање).

Овим планом се дефинише основна намена али и могућност комбиновања компатибилних намена са основном наменом. У оквиру сваке зоне дефинисаће се намена и активности које се могу обављати на појединачним парцелама и објектима и то као основне и као компатибилне намене. Објекат компатибилне намене може се градити као монофункционалан на површинама планираним за друге доминантне намене или као вишефункционалан под условом

да својом компатибилном функцијом не ремети основну функцију намене у којој се налази.

У оквиру сваке типичне целине и просторног система дефинисане су намене које се могу обављати на појединачним парцелама и објектима. Правила организације простора дефинисана су кроз заступљеност и интензитет коришћења простора у оквиру одређене функције.

Планиране пословне комплексе формирати тако да се репрезентативнији објекти лоцирају до улице а мање атрактивни, производни или помоћни објекти у дубини комплекса.

Прилазе објектима и хоризонталне и вертикалне комуникације у објектима пројектовати тако да се обезбеди несметано кретање хендикепираних и инвалидних особа, у свему према Правилнику о техничким стандардима приступачности.

За све зоне ће се дефинисати општи услови изградње објеката. Посебни услови, уколико их има дефинисаће се урбанистичким пројектима у складу са појединачним захтевима потенцијалних инвеститора и планираном изградњом. Потребу израде урбанистичких пројеката условиће јединица локалне самоуправе или Одељење за планирање и изградњу.

Објекти се могу градити у класичној или монтажној конструкцији са акцентом на њихово архитектонско обликовање и просторно уређење свих слободних површина. Приликом изградње објеката препоручује се употреба ватротпорних и чврстих материјала.

Грађевинска парцела

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

- да се налази на простору на којем је планирана изградња;



- да има приступ на јавну површину (улица, трг, сквер), односно да има приступ на колску површину са правом службености или сукорисничким правом.

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 или морају имати сукорисничко право/право службености;

- новопланиране парцеле се формирају на основу урбанистичких параметара дефинисаних за одржени тип изградње и намену;

- поделом се не могу формирати парцеле испод дозвољених минималних урбанистичких параметара.

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 одржени тип изградње и намену.

Парцеле са површином испод минималне дефинисане величине парцеле

за одређени тип изградње, са ширином фронта испод дозвољеног и неправилне форме не могу бити грађевинске парцеле. Изузетак од овог правила су већ формиране парцеле ранијим плановима и извршеном парцелацијом, односно површина парцеле може бити мања од предвиђене само уколико је ранијим поступцима земљиште парцелисано коришћењем других параметара за величину парцеле изузев ако није другачије наведено у посебним правилима грађења.

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.

Планирани објекат може се 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 коефицијентом изграђености, индексом или степеном искоришћености.

Грађевинска линија

Све грађевинске линије које одређују положај планираног објекта на парцели дефинишу се тако да не престављају сметњу функционисању објекта на парцели, да омогуће насметано постављање инфраструктурне мреже и да не угрозе функционисање и статичку стабилност објекта на суседним парцелама. Све грађевинске линије дефинишу максималне границе градње које одређују однос планираног објекта према објектима на суседним парцелама и



у оквиру којих се лоцира габарит објекта. Габарит објекта може бити мањи у односу на максималне границе градње.

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

Грађевинске линије постојећих објеката се задржавају. У случају да се постојећи објекат или део објекта налази у простору између планиране грађевинске линије и регулационе линије, објекат се задржава уз могућност инвестиционог одржавања објекта или дела објекта који прелази грађевинску линију. У случају замене објекта или реконструкције већег обима објекат се мора градити према правилима за нове објекте и мора се поставити дефинисана грађевинска линија. У простору између грађевинске и регулационе линије дозвољено је постављање портирница, инфраструктурних објектата (трафостаница и сл.)

Постојећи објекти или делови објекта који не спадају у објекте јавне намене а који се налазе у оквиру планираних површина јавне намене (улице, комунални објекти) морају се уклонити.

У односу на грађевинске линије објекта према границама суседних бочних парцела објекат може бити постављен:

- као слободностојећи, када објекат не додирује ниједну линију грађевинске парцеле

- у прекинутом низу, када објекат додирује само једну бочну линију

грађевинске парцеле

- у непрекинутом низу, када објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле

Минимално растојање од граница суседне парцеле и од објеката на суседним парцелама дефинисано је посебним правилима грађења, у зависности од намене и положаја у радној зони.

На парцели се могу 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 показатељи и морају се поштовати сви други услови дефинисани посебним правилима за одређени тип изградње и намену парцеле.

Висина објекта чија се изградња планира или надзиђује зависи од: намене, хоризонталне и вертикалне регулације на парцели, урбанистичких параметара на парцели, заштите доминантних визура итд.

Паркирање

Паркирање путничких, теретних и других возила се обезбеђује на сопственој парцели, према дефинисаним нормативима за прорачун потребног броја паркинг места или у оквиру привредног комплекса.

Општи нормативи за прорачун потребног броја паркинг места:

- индустријски објекти.....	
.....1 п.м. на 20 запослених	
- пословни објекти или простори.....	
.....1 п.п. на 70 м ² БРГП	
- тржни центар.....	
.....1 п.п. на 55 м ² БРГП	
- ресторани и други угоститељски објекти.....	
.....1 п.м. на 4-8 столица	



Зелене површине

Под зеленим површинама се подразумевају незастрте површине под засадама. Површине за паркирање (паркинг места) могу бити озелењене али не улазе у минимални проценат зелених површина на парцели.

Заштитно зеленило у привредним комплексима

Обавезно је формирање заштитног зеленила у оквиру сопственог комплекса привредних делатности према јавним површинама и површинама (парцелама) друге намене (јавне службе, вегетација речне обале, државног пута или друге саобраћајнице) у оквиру тжзоне индустрије и грађевинских делатности, пословне, услужно-комерцијалне зоне или привредне зоне у насељужж као заштитни појас зеленила чије су ширине и друге карактеристике утврђене у посебним правилима грађења.

Главна функција зелених површина је стварање повољне микроклиме и заштита од прашине и гасова. Избор биљних врста се одређује према карактеристикама производње. Засади треба да буду отпорни на гасове, дим, прашину. У зони производних објеката зеленило треба да омогући изолацију главних административних и јавних објеката, главних пешачких праваца, да одвоји платое за миран одмор. У оквиру заштитног зеленила могу се градити инфраструктурни објекти и водови електроенергетике, гаса, водовода и канализације.

Технички нормативи за приступ ватрогасног возила

Објектима обезбедити приступ за ватрогасна возила у складу са

Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице, и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара (Службени гласник СРЈ бр.8/95).

Приступни пут за ватрогасна возила има следеће карактеристике:

- најмања ширина коловоза за једносмерно кретање возила је 3,50 м а за двосмерно 6,00 м
- унутрашњи радијус кривине је 7,00 м, а спољашњи 10,50 м
- успон нагиба мањи од 12% ако се коловоз не леди, а ако се леди мањи од 6%

Правила за постављање инсталација поред и испод државних путева

У заштитном појасу поред јавног пута на основу члана 28 став 2 Закона о јавним путевима (Сл.гласник РС бр.101/05) може да се гради, односно поставља водовод, канализација, топловод, телекомуникациони и електроводови, инсталације, постројења и сл. по претходно прибављеној сагласности управљача јавног пута која садржи саобраћајно техничке услове.

Инсталације се могу планирати на катастарским парцелама које се воде као јавно добро, путеви-својина Републике Србије, и на којима се ЈП „Путеви Србије” Београд воде као корисник или правни следбеник корисника.

Водити рачуна о двостраном проширењу државног пута на пројектовану ширину и изградњи додатних саобраћајних трака у потезу евентуалне реконструкције раскрсница.

Траса инсталација мора се пројектно усагласити са постојећим инсталацијама поред и испод јавног пута.



Минимална дубина инсталација и заштитних цеви од најниже коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи 1,50 м.

Минимална дубина инсталација и заштитних цеви испод путног канала за одводњавање од коте дна канала до горње коте заштитне цеви износи 1,20 м.

Уколико се инсталације паралелно воде морају бити постављене минимално 3,00 м од крајње тачке попречног профила пута (ножице насипа трупце пута или спољне ивице путног канала за одводњавање) изузетно ивице реконструисаног коловоза уколико се тиме не ремети режим одводњавања коловоза.

Не дозвољава се вођење предметних инсталација по банкини, по косинама усека или насипа, кроз јаркове.

За све предвиђене интервенције и инсталације које се воде кроз земљишни појас (парцелу пута) потребно је обратити се ЈП „Путеви Србије” за прибављање услова и сагласности за израду пројектне документације, изградњу и постављање истих у складу са чл. 14 Закона о јавним путевима (Сл.гласник РС бр101/05) и чл.133 став 14 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).

Приступ парцели

Парцела или привредни комплекс који чини једна или више катастарских парцела мора имати приступ на пут (јавна површина или пут у поседу приватних лица, са правом службености или сукорисничким правом или преко дуге парцеле истог власника) .

Најмања ширина приступног пута (пролаза) је 6,00 м.

2.2.1. Правила грађења за секундарне делатности

У оквиру секундарних делатности могућа намена је:

- Индустријска производња (лака индустрија)
- Производња за потребе грађевинарства
- Складишта
- Сервиси
- Услужне и комерцијалне делатности
- и друге компатибилне намене

Становање није дозвољено.

Дозвољене су следеће делатности:

- Лака индустрија (прерађивачка) обухвата низ индустријских грана које своју производњу базирају на средствима за потрошњу. Ту спадају: прехранбена индустрија, текстилна индустрија, индустрија коже, гуме и обуће, индустрија дувана, лака хемијска индустрија, индустрија намештаја као и фабрике за производњу целулозе и папира.

- Грађевинарство
- Сервиси за поправку возила и механизације
- Магацински и складишни простор
- Трговина на велико и мало
- Пословне функције и услуге
- Енергетски и комунални објекти
- Саобраћајни терминали, паркинзи, гараже.

Правила грађења важе и за привредни комплекс који чини јединствену функционалну целину заједно са свим



пратећим и помоћним објектима а који функционишу или се планирају на једној или више катастарских парцела које су у истом власништву.

Дефинисани параметри морају бити задовољени у оквиру максималних дозвољених могућности при свакој новој изградњи, при чему се сви параметри могу применити на:

- на једној парцели, уколико се цео привредни комплекс планира на једној парцели
- на више катастарских парцела, уколико се привредни комплекс планира на више катастарских парцела које су у истом власништву, у том случају се потребе за паркирањем и озелењавањем могу задовољити у оквиру комплекса

2.2.2. Лака индустрија, грађевинарство, занатство и мануфактурна производња, складишта

ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	Минимална површина парцелеШ.2500 м ² Максимална површина није ограничена Минимална ширина фронта парцелеШ.25м Изузетно на парцелама које су мање од дозвољених могућа је изградња под следећим условима: - да минимална површина парцеле није мања од 10 ари за нове објекте (ширина фронта 20 м) и 7 ари за изграђене објекте где је могућа реконструкција и доградња до дефинисаних параметара - да парцела има приступ на јавни пу - да се могу градити само пословни, услужни, јавни и комерцијални објекти
ПРИСТУПИ ПАРЦЕЛАМА (КОМПЛЕКСИМА)	Парцела или привредни комплекс који чини једна или више катастарских парцела мора имати приступ на пут (јавна површина или пут у поседу приватних лица, са правом службености или сукорисничким правом или преко дуге парцеле истог власника) . Најмања ширина приступног пута (пролаза) је 6,00 м. Унутар једног производног комплекса који има своју јединствену парцелу саобраћај се обавља интерним саобраћајницама.



УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА	Индекс/степен заузетости: -максималан индекс/степен заузетости Ђ максимално 60% Уколико парцеле чине јединствен привредни комплекс истог власника, максимални индекс заузетости се може применити на цео комплекс при чему свака парцела која представља део комплекса може имати већи или мањи индекс заузетости од планом прописаног.
	Висинска регулација: -максимална спратност објекта за управне зграде или део објекта до улице П₀+П+2 (подрун, приземље, 2 спрата) -максимална висина објекта се прилагођава делатностима и технолошким потребама уз поштовање правила за удаљеност од међа
	Хоризонтална регулација: Грађевинска линија за сваку катастарску парцелу је приказана на графичком прилогу бр.5-План саобраћаја, регулације и нивелације. - Удаљеност објекта (новоизграђених или доградње) од бочних и задње границе грађевинске парцеле одређује се према висини објекта тако да износи најмање 1/3 висине објекта, као и минималној ширини слободног простора којок се обезбеђује противпожарни пут али не мање од 3,5м - Међусобна удаљеност објекта на суседним парцелама (комплексима) износи најмање висине вишег објекта и не може бити мања од 3,5 м - Дозвољено је одступање уколико је суседна грађевинска парцела функционални део јединственог привредног комплекса и уколико је то условљено технолошким процесима на суседним парцелама - Распоред и удаљеност објекта унутар комплекса (парцеле) зависи од технолошког процеса. Могућа је изградња објекта у низу ако то технолошки процес производње захтева и ако су задовољени услови противпожарне заштите
	Кровови: Код објекта великих габарита препоручују се равни или коси кровови који су минималног нагиба 6°.
ОДВОДЊАВАЊЕ	Одводњавање атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседних парцела.
УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА	Обавезно је формирање незастртих зелених површина на минимално 20% површине парцеле односно комплекса. Уколико више парцела чини јединствен привредни комплекс истог власника, минималних 20% зеленила се може обезбедити на нивоу целог комплекса, при чему свака парцела у комплексу може имати већи или мањи проценат зеленила од планом прописаног, али се минимум на нивоу комплекса мора задовољити. За већ изграђене комплексе-парцеле у оквиру којих није обезбеђено 20% зеленила, не може се дозволити изградња нових и доградња и надзиђивања постојећих објекта. Изузетно се може дозволити изградња, доградња и надзиђивање у циљу побољшања услова заштите животне средине, у обезбеђење минимално 10% зелених површина. Обавезно је формирање заштитне тампон зелене зоне у оквиру сопствених привредних комплекса (парцела) према јавним површинама, речној обали, државном путу и другим саобраћајницама у ширини од минимум 5,0 м. Уколико постоје објекти изграђени са грађевинском дозволом у том појасу, зелени појас тад прекинути.



ПАРКИРАЊЕ	Паркирање путничких возила се регулише у оквиру појединачних комплекса и то: 1паркинг место на 20 запослених (или за производни, магацински и индустријски објекат 1паркинг место на 200 м ² корисног простора) Паркирање теретних возила се регулише у оквиру појединачних комплекса а број паркинг места зависи од обима врсте транспорта за потребе делатности комплекса. Могуће је формирање заједничког паркинга за више комплекса у оквиру кога је неопходно обезбедити потребан број паркинг места.
ИНТЕРВЕНЦИЈЕ НА ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА	На објектима затеченог становања у радној зони могуће је само инвестиционо одржавање до привођења простора планираној намени.
ИЗГРАДЊА ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ	На парцели се може градити више објеката основне и пратеће намене. У оквиру основне намене дозвољена је изградња објеката компатибилне намене (магацини, надстрешнице, изложбени простор, простор за постројења и опрему, инфраструктурни објекти). Могућа изградња интерних саобраћајница и платоа.
ОГРАЂИВАЊЕ	Парцеле се могу оградити зиданом или транспарентном оградом максималне висине 2,20 м. Ограде према јавним површинама су прозирне.

2.2.3. Комерцијалне и услужне делатности,сервиси

Правила грађења се примењују за сваку грађевинску парцелу односно комплекс који чини јединствену функционалну целину заједно са свим пратећим и помоћним објектима а који функционишу као целина на једној или више катастарских парцела које су у истом власништву и имају заједничке међе.

Намена објеката

У овим зонама је могућа изградња комплекса терцијалних (услужних делатности), услужног занатства, производног занатства, мањих стоваришта грађевинског материјала.

Забрањено је становање, односно изградња стамбених објеката осим апартманских јединица за привремени боравак.

ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	Минимална површина парцелеЩ.600м ² Минимална ширина парцелеЩ.....20м
ПРИСТУПИ ПАРЦЕЛАМА	Све грађевинске парцеле морају имати приступ на пут Ђ јавну површину или пут у поседу приватних лица, са правом службености или сукорисничким правом или преко друге парцеле истог власника. Најмања ширина приступног пута (пролаза) је 3,50 м.



УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА	Индекс/степен заузетости: -максималан индекс/степен заузетости на парцелиШц.60% Уколико парцеле чине јединствен привредни комплекс истог власника, максимални индекс заузетости се може применити на цео комплекс при чему свака парцела која представља део комплекса може имати већи или мањи индекс заузетости од планом прописаног.
	-максимална спратност објекта - $P_0 + P + 2$ (подрум, приземље, 2 спрата)
	Хоризонтална регулација: Грађевинска линија за сваку катастарску парцелу је приказана на графичком прилогу бр.5-План саобраћаја, регулације и нивелације. - Удаљеност објекта (новоизграђених или доградње) од бочних и задње границе грађевинске парцеле одређује се према висини објекта тако да износи најмање 1/3 висине објекта, као и минималној ширини слободног простора којом се обезбеђује противпожарни пут али не мање од 3,5м - Међусобна удаљеност објекта на суседним парцелама (комплексима) износи најмање висине вишег објекта и не може бити мања од 3,5 м - Дозвољено је одступање уколико је суседна грађевинска парцела функционални део јединственог привредног комплекса и уколико је то условљено технолошким процесима на суседним парцелама.
	Кровови и поткровља: Код објекта 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°. 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.
ОДВОДЊАВАЊЕ	Одводњавање атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседних парцела.
УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА	Обавезно је формирање незастртих зелених површина на минимално 20% површине парцеле односно комплекса. Уколико више парцела чини јединствен привредни комплекс истог власника, минималних 20% зеленила се може обезбедити на нивоу целог комплекса, при чему свака парцела у комплексу може имати већи или мањи проценат зеленила од планом прописаног, али се минимум на нивоу комплекса мора задовољити. За већ изграђене комплексе-парцеле у оквиру којих није обезбеђено 20% зеленила, не може се дозволити изградња нових и доградња и надзиђивања постојећих објекта. Изузетно се може дозволити изградња, доградња и надзиђивање у циљу побољшања услова заштите животне средине, у обезбеђење минимално 10% зелених површина. Обавезно је формирање заштитне тампон зелене зоне у оквиру сопствених привредних комплекса (парцела) према јавним површинама, речној обали, државном путу и другим саобраћајницама у ширини од минимум 5,0 м. Уколико постоје објекти изграђени са грађевинском дозволом у том појасу, зелени појас тад прекинути.



ПАРКИРАЊЕ	Капацитет паркинг места за комерцијалне делатности за новоизграђене објекте је: за трговинуШ.1паркинг место на 50м2 продајног простора за администр.-пословне објектеШ.1паркинг место на 60м2 површине за угоститељске објектеШ.1 паркинг место на 2 стола са 4 столице за хотелеШ.1 паркинг место на 2-10 кревета зависно од категорије за шопинг молове, хипермаркетеШ.1 паркинг место на 50м2 продајног простора.
------------------	---

2.2.4. Уређење зелених и слободних површина

Зелене површине представљају значајну компоненту еколошког система и један је од предуслова квалитетнијег начина живљења.

Потребно је извршити уређење и озелењавање слободних површина (травњаци, жбунаста и висока вегетација) у складу са пројектом хортикултурног уређења.

У оквиру комплекса за пословање, зеленило треба да буде заступљено минимално 20% и то у виду заштитног појаса и декоративне вегетације уз управне објекте.

Препоручује се формирање појаса високог зеленила или дугог вегетацијског периода, целон дужином, по ободу комплекса а све у циљу умањења директних и индиректних негативних ефеката буке, загађења ваздуха и сличних насталих производном делатношћу. Појас формирати од обликованих форми стабала (пирамидалних, ваљкастих и сл. високог листопадног и четинарског дрвећа).

Раздвајање садржаја унутар комплекса постиже се нижом декоративном вегетацијом и травнатим површинама. Паркинг просторе за путничке аутомобиле потребно је покрити крошњама високог листопадног дрвећа, док код оних за теретна возила треба водити рачуна о висини крошње због високе каросерије и манервисања.

Простори везани за трговину, занатство и угоститељство садржаћ е углавном декоративну вегетацију са потребним партерним уређењем. Паркинзи уз ове комплексе такође треба да су покривени крошњама високог листопадног дрвећа и да су повезани са дрворедима који прате све веће улазне саобраћајнице чинећи део мреже зеленила производног комплекса.

Јавне зелене површине се уређују декоративним биљним врстама. У оквиру зелених површина а у складу са просторним могућностима дозвољено је и постављање урбаног мобилијара.

У оквиру појаса заштитног зеленила могуће је предвидети изградњу унутрашњих саобраћајница, паркинг простора, портирнице.

Код планирања и изградње нових пословних објеката у пословним зонама потребно је искористити све могућности за формирање нових пратећих зелених површина као што је простор испред објеката, улични простор, атријумски простор, вертикално зеленило.

Оператер севесо постојања, односно комплекса у коме се обављају активности у којима је присутна или може бити присутна једна или више опасних материја, у једнаким или већим количинама од прописаних, дужан је да примењује Севесо II директиву.

Код садње дендроматеријала водити рачуна о следећем:



- уносити старије саднице дрвећа и жбуња од 3 године на више
- садњу обављати у јесен, пре почетка вегетационог периода
- саднице треба да су расаднички однеговане и развијене и да се транспорuje непосредно пре садње
- приликом садње водити рачуна да саднице буду окренуте према истој страни света у којој су биле у расаднику и да буду посађене до исте дубине кореновог дрвета
- саднице се обавезно морају анкерисати да би се спречило кривљење или ломљење услед утицаја ветра
- саднице жбунастих врста садити са просечном густином 1ком/1м² (учвршћивање није потребно)
- за садњу дрвећа у дрвореде потребно је бирати саднице једнаке старости, висине
- саднице треба да буду удаљене најмање 2,0 м од подземних уређаја и инсталација
- код садње дендроматеријала дуж саобраћајница водити рачуна да се не омета видљивост у саобраћају
- подизање травњака и садња цветних елемената ће се одвојати према пројекту, на припремљеном терену

Потребно је достављати податке за регистре извора загађења животне средине.

Потребно је спроводити неопходне мере заштите од удеса.

Потребно је користити еколошке енергенте.

Правно или физичко лице које деградира животну средину дужно је да изврши ремедијацију или на други начин санира деградирану животну средину у складу са пројектом санације и ремедијације.

2.2.5. Станице за снабдевање горивом

У оквиру комплекса (парцела) могућ а изградња станице за снабдевање горивом. Одељење за планирање ће проценити потребу за израдом урбанистичког пројекта. Станица може садржати: објекат бензинске станице и станице за ТНГ; продавницу; ресторан; надстрешницу; подземни резервоар за гориво; острва са аутоматима; аутоперионицу; манипулативни и паркинг простор.

За изградњу бензинских станица важе следећи услови:

- морају се осигурати сви учесници у саобраћају, заштити животна средина, спровести заштита од пожара и експлозија и да објекат буде величином и положајем прилагођен околини
- минимална површина парцеле за бензинску станицу је 20 ари, а комплекс мора имати два приступа (улаз и излаз) на јавну саобраћајницу
- максимална спратност објекта бензинске станице је Пр+1 (приземље, спрат)
- максимални индекс заузетости је 30%
- за изградњу станица само за течни гас минимална површина је 10 ари
- у оквиру комплекса обезбедити минимално 20% незастртих зелених површина
- при изградњи бензинских станица посебну пажњу посветити мерама заштите подземних вода од евентуалног изливања моторних горива

2.3. ИМПЛЕМЕНТАЦИЈА ПЛАНА

Доношење овог плана омогућава издавање информације о локацији и локацијске дозволе.



План детаљне регулације „Производно-пословне зоне” у Лешници је израђен у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи (Сл. гласник Републике Србије бр. 72/2009; 81/2009-испр; 64/2010-одлука УС и 24/2011, 121/2012 и 42/2013-одлука УС) и важећим подзаконским актима.

План садржи текстуални део који се објављује у „Службеном листу града Лознице” и графичке приказе израђене у 4 примерка које својим потписом оверава председник Скупштине Града Лознице.

План ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу Града Лознице”.

2.4. СМЕРНИЦЕ ЗА ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Приликом градње на предметном подручју а потом и приликом коришћења објекта, неопходно је уважавати све елементе животне средине и примењивати мере којима се неће погоршати затечено стање

Предметним планом се дефинишу мере заштите животне средине у складу са важећим законима.

Сходно важећим прописима из области заштите животне средине, за захвате у простору дефинисане посебним прописима, потребно је поднети захтев надлежном органу за утврђивање потребе процене утицаја на животну средину.

2.5. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ ПЛАНА

План детаљне регулације „Производно-пословне зоне” у Лешници, биће израђен у аналогном и дигиталном облику, где ће се после потписивања и овере, чувати у Скупштини града, Одељењу за планирање и изградњу и у Ј.П. „УРБОПЛАН,, у Лозници

Б. ГРАФИЧКИ ДЕО

1. Извод из ПГР-а за насељено место Лешница
2. Обухват плана
Р 1 : 2500
3. Власнички статус земљишта
Р 1 : 2500
4. Планирана намена површина
Р 1 : 2500
5. План разграничења јавних површина
Р 1 : 2500
6. План саобраћаја, регулације и нивелације
Р 1 : 2500
- 6.1. Карактеристични профили
7. План хидротехничке инфраструктуре
Р 1 : 2500
8. План електроенергетске и ТТ инфраструктуре
Р 1 : 2500

Г. ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Одлука о приступању изради Плана детаљне регулације ИПроизводно-пословна зонав у Лешници, бр. 06-54/13-14-5 од 27.12.2013.год.
Саставни део ове Одлуке је Одлука о приступању изради Стратешке процене утицаја на животну средину Плана 9-С/2013 од 28.11.2013.год.
2. Геодетска подлога
3. Копија плана



4. Услови од ЈП ИВодовод и Канализацијав бр. 26 од 17.6.2014. год.
5. Технички услови „Електро-дистрибуције” у Лозници бр. 4-93/14 од 10.7.2014.год.
6. Тенички услови ИТелеком Србијав А.Д. Београд бр. 7535/111/732/14 БИ од 14.7.2014.год.
7. Услови „Лозница-гас” АД Лозница бр. 439/14 од 11.6.2014.год.
8. Услови КЈП „Наш дом” Лозница бр. 1056 од 24.7.2014.год.
9. Технички услови Министарства унутрашњих послова, Одељење за ванредне ситуације у Шапцу 07/35 бр. 217-5928/14-1 од 12.6.2014.год.
10. Мишљење ЈВП „Србијаводе” ВПЦ „Сава-Дунав” Београд, бр. 2925/1 од 29.7.2014.год.
11. Решење о условима заштите природе, Завод за заштиту природе Србије, бр. 020-1492/3 од 14.7.2014. год.
12. Услови Ј.П. „Путеви Србије” Београд, бр. 953-11035/14-2 од 25.6.2014.год.
13. Решење о утврђивању мера и услова заштите животне средине ,Одељење за планирање И изградњу, Група за послове заштите И унапређења животне средине број:501-75/P/2014 од 24.9.2014 год.
14. Извештај о извршеној стручној контроли концепта Плана детаљне регулације „Производно-пословна зона” у Лешници
15. Записник са 14. седнице Комисије за планове града Лознице бр.9/2014 од 3.12.2014 године



САДРЖАЈ

Број	Назив акта	Страна	Број	Назив акта	Страна
- СКУПШТИНА ГРАДА -					
1.	ОДЛУКА О ДОНОШЕЊУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ “ПРОИЗВОДНА ЗОНА” У БАЊИ КОВИЉАЧИ	1	4.	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ “КОМПЛЕКС СПОРТА, ТУРИЗМА И РЕКРЕАЦИЈЕ” У БАЊИ КОВИЉАЧИ ..	51
2.	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ “ПРОИЗВОДНА ЗОНА” У БАЊИ КОВИЉАЧИ	2	5.	ОДЛУКА О ДОНОШЕЊУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ “ПРОИЗВОДНО-ПОСЛОВНА ЗОНА” У ЛЕШНИЦИ	111
3.	ОДЛУКА О ДОНОШЕЊУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ “КОМПЛЕКС СПОРТА, РЕКРЕАЦИЈЕ И ТУРИЗМА” У БАЊИ КОВИЉАЧИ	50	6.	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ “ПРОИЗВОДНО-ПОСЛОВНЕ ЗОНЕ” У ЛЕШНИЦИ	111