



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УПРАВЉАЊЕ, ПЛАНИРАЊЕ И ПРОЈЕКТОВАЊЕ

**ЛОЗНИЦА РАЗВОЈ**

Лозница, Г. Јакшића бр. 3, тел. 015/872-712, 872-713, 874-030, факс 015/872-714  
Текући рачуни: 160-462033-10 код Банке Интеза - Лозница, ПИБ:101562041  
матични број: 17112635

---

---

# **ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ „ШЕПАК“ У ЛОЗНИЦИ**

Лозница, октобар 2017 године

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-тачка1.2.) 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 \_\_\_\_\_ године донела је

## **ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ „ШЕПАК“ У ЛОЗНИЦИ**

### **А. ОПШТИ ДЕО**

#### **1.1. □□□□**

Предметно подручје је у обухвату Плана генералне регулације за насељено место Лозница (Сл.лист града Лознице бр. 3/201). Овај простор је већ био предмет детаљне разраде односно урађен је

- План детаљне регулације Индустијска зона „Шепак“
- Измене и допуне Плана детаљне регулације Индустијске зоне „Шепак“

Индустијска зона је битна окосница развоја привреде града Лознице. Има повољан географски положај јер је у непосредној близини граничног прелаза између Републике Србије и Републике Босне и Херцеговине, а у плану је и изградња ауто-пут Нови Сад-Шабац-Лозница који би се завршио на међународном граничном прелазу „Трбушница“.

#### **1.2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ**

Плански и правни основ за израду Измена и допуна Плана детаљне регулације Индустијске зоне „Шепак“ садржан је у одредбама:

- Закона о планирању и изградњи (Сл. гласник Републике Србије бр. 72/2009; 81/2009-испр; 64/2010-одлука УС и 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС и 98/2013-одлука УС, 132/14 и 145/14)
- Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената (Сл.гласник РС,, бр.31/10,69/10 и 16/11 )
- Одлуке о изради Измена и допуна Плана детаљне регулације индустријске зоне Шепак у Лозници бр. 06-26/16-3-11 од 07.9.2016.године
- Одлуком о приступању изради Стратешке процене утицаја на животну средину Измена и допуна Плана детаљне регулације индустријске зоне Шепак у Лозници бр. 2 - С/2016 од 16.8.2016.год.
- Плана генералне регулације за насељено место Лозница (Сл. лист града Лознице бр. 3/20014)

### 1.3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ ВИШЕГ РЕДА

Планом вишег реда дефинисана је претежна намена простора, и дата су усмеравајућа правила за реализацију планираних садржаја.

Планом генералне регулације за насељено место Лозница је наглашен развој производног пункта уз царински прелаз, где се сем фабрике „Вали“ појављују и други мањи погони индустријске производње. По Плану генералне регулације за насељено место Лозница претежна намена предметних катастарских парцела је секундарна делатност а пратећа намена – комерцијални садржаји. Развој пословно-производних центара са пратећим комерцијалним функцијама је изразито тржишни захтев а омогућава и лакше управљање и контролу негативних ефеката на квалитет животне средине.

За предметно подручје је рађен:

- План детаљне регулације индустријске зоне „Шепак“ у Лозници (Сл.лист СО Лозница 7/07)

- Измене и допуне Плана детаљне регулације индустријске зоне „Шепак“ у Лозници (Сл.лист СО Лозница 1/2012)

Намена површина и објеката у оквиру обухвата усклађена је са концепцијом и доминантним наменом по Плану генералне регулације за насељено место Лозница.Потенцијал подручја су велике слободне површине у оквиру обухвата плана.

Измене и допуне су рађене 2011/2012 године на захтев фабрике „Вали“ на део индустријске зоне у оквиру зоне бр4 парцеле 4.1., 4.2. и 4.3. где је промењена намена површина из производног занатства,услуга и сервиса у индустрију, складишта, при чему су правила грађења задржана из Плана детаљне регулације индустријске зоне „Шепак“.

Основ свих правила грађења и у Плану детаљне регулације Индустријске зоне „Шепак“ и у Изменама и допунама Плана детаљне регулације Индустријске зоне „Шепак“ су правила грађења из Плана генералне регулације за насељено место Лозница

- Урбанистички параметри за изградњу објеката на комплексима индустрије, грађевинарства, занатске производње, мануфактурне производње и складишта

- Намена:

- индустријска производња
- грађевинарство
- занатска производња
- манифактурна производња
- складишта

- Парцела:

- минимална површина парцеле за веће индустријске комплексе.....3.000 м2,
- минимална површина парцеле за мање производне комплексе  
и складишта..... 800 м2

- минимална ширина парцеле ..... 20 м
- Индекс или степен заузетости "З"
  - до 0,5 ..... 70%
  - од 0,5 ха до 1 ха ..... 60%
  - од 1 ха до 3 ха ..... 50%
  - преко 3 ха ..... 40%
- Висинска регулација:
  - максимална спратност објеката ..... По+П+1
  - максимална висина објекта ..... 15,0 м
  - изузетно максимална висина објекта може бити већа од 15 м искључиво у случају да је условљена технолошким процесом
  - спратност помоћних објеката ..... П
  - максимална висина помоћног објекта ..... 5,0 м
- Хоризонтална регулација:
  - растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле дефинисано у графичком прилогу План саобраћаја, регулације и нивелације, а ако није одређено на графичком прилогу минимално растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле износи.....15,0 м
  - минимално растојање објекта од бочних граница парцеле .....5,0 м
  - минимално растојање објекта од бочних суседних објеката .....10,0 м
  - минимално растојање два објекта на парцели ..... 8,0 м
  - минимално растојање објекта од задње границе парцеле .....15,0 м
  - минимални проценат зелене површине на парцели .....20%
  - минимална ширина заштитног зеленог појаса према приступној саобраћајници .....10,0 м

Предметни план се ради првенствено због нових планских решења усаглашених са новим моментима у опремању инфраструктуром простора у обухвату.

Другим изменама и допунама индустријске зоне измешта се постојећи далековод 110 кв М.Зворник-Ваљево чија заштитна зона износи 25 метара лево и десно од истог као и гасовод максималног радног притиска од 50 бара који је снабдевао гасом фабрику Вискозу и чија заштитна зона износи 30 метара лево и обострано од саме осе гасовода.

Планирана намена у предметним изменама је индустрија и индустрија са комерцијалним садржајима при чему су могући садржаји у оквиру грађевинарства, занатства, услуга, сервиса, складишта и др. Нема поделе на карактеристичне зоне и целине.

Предметни план садржи нове прилоге планиране намене, саобраћаја, ЕЕ, ТТ и Хидро инфраструктуре као и прилог парцелације јавних површина и свакако прилог постојећег стања на терену које се разликује од истог у претходном плану.

#### 1.4. ОБУХВАТ ПЛАНА СА ВЛАСНИЧКИМ СТАТУСОМ

Граница урбанистичког плана обухвата површину од 83,5 ха односно представља обухват Плана детаљне регулације индустријске зоне „Шепак“ у Лозници.

Почетна тачка обухвата плана налази се на северу и то на међи к.п. 11919 (река Штира), 11934 (Државни пут I Б реда бр.26, Нови Сад-Рума-Шабац-Лозница) и к.п. 4533/24, одакле се спушта на југ, границом овог пута не обухватајући га, све до укрштања са улицом Републике Српске – к.п. 11942/1 (Траса државног пута I Б реда бр.27).

Граница прати јужну међу поменутог пута, до тромеђе истог к.п. 4704/1 и 4707/2, прелази пут и наставља ка северу обухватајући к.п. 4532/1, 4533/1, до к.п. 4528/1, иде јужном међом све парцеле на западу, све до реке Штире чија је к.п. 11919, па све до полазне тачке.

У обухвату овог плана налазе се следеће катастарске парцеле:

4533/24, 4533/17, 4533/15, 4533/16, 4533/2, 4533/21, 4533/19, 4533/20, 4533/18, 4533/11, 4533/10, 4533/9, 4533/8, 4533/7, 4533/3, 4533/6, 4533/5, 4533/25, 4533/37, 4533/36, 4533/30, 4533/28, 4533/23, 4533/22, 4608 4609 4610 4613 4614/1, 4615/1, 4615/3 4615/2 4614/3 4614/2 4609/3 4609/2 део 11942/1, 4665, 4533/34, 4533/4, 4533/12, 4533/35, 4533/1, 4664/1, 4666, 4532/1, 4532/5, 4532/2, 4532/6, 4532/7, 4532/4, 4532/3.

Табела 1. Парцеле у КО Лозница

Редни број	Број парцеле	Површина	Власник
1	4532/1	10269	Град Лозница
2	4532/2	192	Град Лозница
3	4532/3	189	Град Лозница
4	4532/4	128	Град Лозница
5	4532/5	127	Град Лозница
6	4532/6	129	Град Лозница
7	4532/7	126	Град Лозница
8	4533/1	210739	РС „Електромрежа Србије,,АД ИГрад Лозница
9	4533/2	92299	Град Лозница

10	4533/3	13139	Град Лозница	
11	4533/4	1395	Град Лозница	
12	4533/5	12719	Град Лозница	
13	4533/6	5726	Град Лозница	
14	4533/7	12744	Град Лозница	
15	4533/8	2129	Град Лозница	
16	4533/9	11062	„Натуратрејд,,доо	
17	4533/10	2390	Град Лозница	
18	4533/11	9061	„Натуратрејд,,доо	
19	4533/12	7277	Град Лозница	
20	4533/15	8367	Град Лозница	
21	4533/16	13310	РС „Електромрежа Србије,,АД И Град Лозница	
22	4533/17	1106	Град Лозница	
23	4533/18	21830	РС „Електромрежа Србије,,АД И Град Лозница	
24	4533/19	9613	Град Лозница	
25	4533/20	1493	Град Лозница	
26	4533/21	47300	РС „Електромрежа Србије,,АД И Град Лозница	
27	4533/22	1925	Град Лозница	
28	4533/23	18413	РС „Електромрежа Србије,,АД И Град Лозница	
29	4533/24	1646	РС држалац Комунално јавно предузеће,,Наш дом,,	
30	4533/25	3124	„Инград,,доо	
31	4533/28	6064	РС „Радаљац Компани,,доо	
32	4533/29	141	Град Лозница	

33	4533/30	3113	Васић Илија
34	4533/34	4821	Град Лозница
35	4533/35	34083	Град Лозница
36	4533/36	2560	Град Лозница
37	4533/37	5673	„Ледена Лозница,,доо
38	4608	4602	Град Лозница
39	4609/1	11093	Сладаковић Војислав
40	4609/2	933	Перуновић Предраг
41	4609/3	1118	Симић Весна
42	4610	5073	Рогановић Славко и Рогановић Милан
43	4613	6949	Друштво за грађевинарство, промет и услуге „Инвеститор коп,,доо
44	4614/1	5726	Трајковић Милутин, Михаиловић Милан
45	4614/2	654	Трајковић Милутин
46	4614/3	208	Трајковић Милутин
47	4615/1	4654	Аврамовић Миладин, РС „Електромрежа Србије,,АД
48	4615/2	895	Аврамовић Радојка, Аврамовић Славка и Милић Зорица
49	4615/3	741	Симић Небојша
50	4664/1	1606	„Вали,,доо
51	4664/2	2400	„Вали,,доо
52	4665	182855	„Вали,,доо Ваљево, град Лозница и РС „Електромрежа Србије,,АД
53	4666	11969	Електросрбија доо, Краљево

	Део11942/1	16619	РС држалац Град Лозница,Сладаковић Војислав,РС држалац ЈП „Путеви Србије,,	
--	------------	-------	-------------------------------------------------------------------------------------	--

Укупна површина обухвата **834514** м<sup>2</sup>.

## 1.5. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Земљиште у оквиру обухвата је већим делом неизграђено (до недавно су то биле пољопривредне површине) нарочито у делу према северној и западној страни обухвата.

Изграђене односно заузете површине су уз улицу Републике Српске.

На основу Плана детаљне регулације индустријске зоне „Шепак“ унутрашња саобраћајна мрежа је делимично спроведена на терену тј.изграђена је једна од важнијих саобраћајница (правац север-југ) а дуж ње су изграђене или резервисане појединачне парцеле, углавном за индустрију и комерцијалне делатности. Заузете су површине у непосредној близини обилазног пута где је намена објеката-комерцијални садржаји, јужни део обухвата где је постојећи комплекс фабрике „ВАЛИ,, трафостаница и парцеле на којима су објекти вишепородичног становања.

Основно ограничење су биле потребе за великим површинама а које није било могуће испоштовати обзиром да кроз предметни простор пролази транспортни гасовод максималног радног притиска 50 бара који се третирао као стечена обавеза и за који је било обавезно испоштовати сва прописана растојања од гасних инсталација, као и траса далековода 110 KV 106 АЗБЗ М.Зворник – Ваљево који се пружа правцем југоисток - северозапад такође са појасом ограничене градње.

За потребе могућих, будућих инвеститора за великим парцелама а у договору са АД „Електромреже Србије,, као и ЈП „Србија гас,, постојећи водови ће бити или измештени на обод индустријске зоне или укинута, што ће додатно допринети већој и бољој искоришћености предметног простора.

Постојеће планско решење се временом показало као неадекватно. Потребно је преиспитати га и ускладити са могућношћу реализације и са потребама и захтевима потенцијалних инвеститора - корисника простора а то се првенствено односи на саобраћајну мрежу унутар зоне као и на капацитете и трасе инфраструктурних водова. Крајњи циљ је да простор постане атрактиван за привредно-економски развој.

## II ПЛАНСКИ ДЕО

### 2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА



## 2.1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

Основна концепција уређења предметног простора проистекла је из намене површина предвиђене ПГР-ом као и из потребе заинтересованих потенцијалних инвеститора и жеље да се побољша привредни амбијент на подручју града Лознице тако што ће се подићи ниво конкурентности индустријске зоне односно стварањем услова за унапређење коришћења предметних локација.

## 2.2. НАМЕНА ПОВРШИНА СА БИЛАНСИМА

Концепцијом просторног уређења планирају се површине за пословање (индустрија, складиштење, производно занатство, сервиси, комерцијални садржаји) саобраћајну мрежу и зелене површине.

Неизграђеност потеза уз обилазницу оставља бројне могућности за привођење земљишта новим наменама а величине парцела ће дозволити односно омогућити организацију сложенијих производних процеса обзиром да и природна конфигурација терена има добре локационе предуслове.

Планом се предвиђа измештање далековода напонског нивоа 35kV и каблирање новом трасом, као и далековода напонског нивоа 110 kV М.Зворник – Ваљево који се измешта на обод индустријске зоне. Постојећи транспортни гасовод за ГМРС Вискоза Лозница се укида (нова траса ће бити дата Изменама ПГР-а Лозница ван предметног пбухвата)

Формирање предметне пословно-радне зоне са различитим облицима радно-производних и пословно-услужних делатности је у складу са тенденцијом развоја града да се таква врста садржаја концентрише што даље од центра града а да при томе има повољан саобраћајни положај.

На локацијама су могуће следеће намене:

- металопрерађивачка делатност (производња пољопривредних и других машина, саобраћајних средстава, електро-машина и др.)
- производња финалних производа од дрвета
- прерада папира (папирна амбалажа, канцеларијски материјал)
- производња готових текстилних производа
- производња кожне обуће и галантерије
- производња робе од гуме и синтетичких материјала (обућа од гуме, гумена галантерија, чамци, душеци...)
- производња прехранбених производа
- производња пића
- производња сточне хране
- графичка делатност
- складиштење

као и неке друге делатности које нису поменуте а све у складу са прописима о заштити животне средине односно са доказом да процес производње неће угрозити

животну средину у ближем и ширем окружењу.

Површина која се разрађује овим планом по карактеру се дели на површине за јавну намену и површине планиране за остале намене.

Површине јавне намене су:

- саобраћајне површине
- јавне зелене површине
- земљиште намењено постојећој и планираној изградњи објеката комуналне инфраструктуре

Сви остали садржаји припадају површинама које су намењене коришћењу и изградњи осталих објеката у складу са предвиђеном наменом.

Укупна заузетост предметног простора је око 30% а од тога под објектима је око 34% од укупно заузете површине.

Биланс површина (планирано стање)

Табела бр.3

	Намена	Површина (м <sup>2</sup> )	Заступљеност у обухвату Плана
Површине за јавне намене	Саобраћајне површине	74494	9
	Јавне зелене површине	31816	3,8
	Земљиште за комуналну инфраструктуру	16340	1,8
Површине за остале намене	Индустрија	357472	43
	Енергетски комерцијалних садржаји	18739	2,3
	Комерцијалне делатности	50711	6,2
	Вишепородично становање	11146	1,5
	Постојећа фабрика „Вали“	185532	22,5
	Индустрија, комерц. садржаји	88263	11
	Укупно:	834514	100

Површина обухвата.....834514 м  
 Површина блока без улица.....772068 м  
 Планирана изградња.....463240 м  
 Максимална спратност.....По+П+2

### 2.3. КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЗОНЕ И ЦЕЛИНЕ

У оквиру подручја обухваћеног планом се не издвајају карактеристичне зоне и

целине обзиром да је намена идентична - лака индустрија и компатибилне намене .

Бруто површина грађевинског подручја које је обухваћено планом износи 834514ха; нето површина грађевинског подручја је 741647ха (89%) а површина намењена саобраћајницама је 7,5 ха (9%)

## **2.4. ОПШТИ УСЛОВИ РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ**

### **План регулације**

Регулациона линија раздваја одређене површине јавне намене од површина планираних за друге јавне и остале намене.

Површине јавне намене чине:

- саобраћајне површине
- јавне зелене површине
- површине намењене постојећој и планираној изградњи објеката комуналне инфраструктуре

На осталом грађевинском земљишту дефинисана је намена:

- индустрија, складишта
- производно занатство, услуге, сервиси
- комерцијални садржаји
- вишепородично становање

Планиране регулационе линије су дате у односу на осовине саобраћајница или у односу на постојеће границе парцела и постојеће објекте.

Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака које су дате на графичком прилогу бр.2.1. „План саобраћаја, регулације и нивелације“

- Хоризонтална регулација

Грађевинска линија се утврђује у односу на регулациону линију.

Грађевински објекат се поставља предњом фасадом на грађевинску линију.

Постојећа грађевинска линија је дефинисана за објекте који се задржавају у оквиру постојећих габарита.

На свим грађевинским парцелама су дате максималне зоне изградње надземних етажа.

Грађевинске линије су дефинисане на графичком прилогу бр.2.1. „План саобраћаја, регулације и нивелације“

- Вертикална регулација

Максимална висина је дефинисана спратношћу и котом венца.

Постојећи објекти се задржавају у постојећем волумену и габариту.

### **План нивелације**

Нивелација дата овим Планом је усклађена са постојећом нивелацијом .

Висинске коте на раскрсницама улица су базни елементи за дефинисање нивелације осталих тачака.

Нивелација свих површина је усмеравајућа а при изради Техничке документације она ће се прецизније и тачније дефинисати у складу са захтевима и техничким решењима.

## **2.5. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ**

### **2.5.1. Попис парцела и опис локација за јавне површине**

На графичком прилогу бр. 4 ( План препарцелације јавних површина) дат је приказ парцела јавног земљишта и начин њиховог формирања. Парцеле су дефинисане фронтovima, координатама детаљних тачака и површинама .

Парцелација и препарцелација осталог земљишта спроводи се према правилима наведеним у тачки 3.2.1. и уз поштовање правила грађења, дефинисана овим планом.

Било која грешка уочена у списку парцела или наведеној површини, може се проверити на графичком прилогу и исправити кроз пројекте парцелације, препарцелације, експропријације, и др.

#### **Координате детаљних тачака за потребе обележавања регулације јавних површина**

<b>ТАЧКА</b>	<b>Y</b>	<b>X</b>
<b>1</b>	6594435.34	4933085.98
<b>2</b>	6594478.04	4933051.54
<b>3</b>	6594489.92	4933042.70
<b>4</b>	6594502.44	4933034.79
<b>5</b>	6594515.53	4933027.87
<b>6</b>	6594529.11	4933021.98
<b>7</b>	6594694.63	4932957.62
<b>8</b>	6594717.51	4932948.73
<b>9</b>	6594938.32	4932862.87
<b>10</b>	6594949.83	4932858.31
<b>11</b>	6595055.18	4932815.85
<b>12</b>	6595083.35	4932804.49
<b>13</b>	6595090.15	4932802.32
<b>14</b>	6595097.20	4932801.17
<b>15</b>	6595129.46	4932798.31
<b>16</b>	6595186.04	4932775.50
<b>17</b>	6595211.36	4932756.03
<b>18</b>	6595220.26	4932750.10

19	6595229.88	4932745.43
20	6595235.47	4932743.18
21	6595251.42	4932736.91
22	6595363.23	4932694.07
23	6595442.58	4932663.68
24	6595464.26	4932655.37
25	6595486.24	4932646.74
26	6595519.33	4932633.31
27	6595479.04	4932651.26
28	6595473.23	4932653.73
29	6595468.28	4932658.49
30	6595468.08	4932665.25
31	6595443.22	4932665.38
32	6595444.38	4932664.93
33	6595451.27	4932665.10
34	6595455.90	4932669.78
35	6595487.55	4932751.63
36	6595499.68	4932746.94
37	6595492.94	4932773.84
38	6595485.39	4932776.69
39	6595506.60	4932775.48
40	6595493.06	4932802.84
41	6595505.91	4932804.84
42	6595485.75	4932827.76
43	6595497.64	4932833.02
44	6595472.23	4932849.94
45	6595482.35	4932858.10
46	6595464.25	4932859.85
47	6595474.37	4932868.00
48	6595449.04	4932884.76
49	6595460.92	4932890.04
50	6595440.75	4932912.75
51	6595453.59	4932914.79
52	6595439.94	4932941.93
53	6595452.88	4932940.60
54	6595454.42	4932947.12
55	6595444.96	4932965.83
56	6595458.83	4932965.72
57	6595514.23	4933148.42
58	6595526.39	4933143.81
59	6595527.16	4933177.76
60	6595538.77	4933171.9
61	6595543.08	4933205.59
62	6595554.01	4933198.56
63	6595625.94	4933334.31

64	6595626.78	4933340.03
65	6595623.04	4933344.43
66	6595645.75	4933341.07
67	6595650.86	4933349.00
68	6595640.75	4933358.09
69	6595637.00	4933356.07
70	6595629.98	4933356.64
71	6594941.47	4933828.71
72	6594935.12	4933831.50
73	6594948.20	4933845.77
74	6594947.05	4933850.31
75	6594948.62	4933854.71
76	6594960.62	4933870.85
77	6594956.39	4933881.91
78	6594949.93	4933873.23
79	6594712.62	4933554.06
80	6594720.65	4933548.09
81	6594677.75	4933488.06
82	6594662.15	4933482.93
83	6594637.16	4933426.45
84	6594614.90	4933409.62
85	6594598.92	4933363.34
86	6594570.95	4933334.29
87	6594530.40	4933257.07
88	6594570.39	4933252.52
89	6594561.46	4933280.72
90	6594560.30	4933289.75
91	6594563.10	4933298.84
92	6595019.05	4933729.91
93	6594987.69	4933665.62
94	6595032.45	4933643.79
95	6594913.73	4933400.10
96	6594904.65	4933404.76
97	6594900.55	4933396.06
98	6594909.52	4933391.46
99	6594719.62	4933001.58
100	6594711.02	4933005.78
101	6594707.02	4932997.36
102	6594715.54	4932993.20
103	6594928.97	4933828.28
104	6594911.55	4933090.77
105	6594920.99	4933087.31
106	6594916.59	4933078.27
107	6594907.15	4933081.73
108	6594921.10	4933378.67

<b>109</b>	6594915.83	4933367.86
<b>110</b>	6595014.00	4933330.64
<b>111</b>	6595008.51	4933319.94

Парцеле земљишта за јавне намене, предвиђене овим планом дате су у следећој табели.

Парцела	Начин формирања	Површина (м <sup>2</sup> )
<b>П1</b> улица	Део кп4533/2, 4533/16 и 4533/24	8047
<b>П2</b> улица	Део кп4533/2, 4533/16, 4533/1, 4533/24, 4533/15	22481
<b>П3</b> Зелена површина	Део кп4533/2, 4533/16 и 4533/24	12659
<b>П4</b> Зелена површина	Део кп4533/24 и цела 4533/17	2122
<b>П5</b> Зелена површина	Део кп4533/15	8301
<b>П6</b> Зелена површина	Део кп4533/1	6128
<b>П7</b> Зелена површина	Део кп4533/1	1211
<b>П8</b> Трафо станица	Део кп4533/18	2997
<b>П9</b> Трафо станица	Део кп4533/21	98
<b>П10</b> Трафо станица	Део 4533/23	89

<b>П11</b> Трафо станица	4533/34	101
<b>4666</b> Трафо станица	Део 4666	11801
<b>4533/4</b> улица	4533/4	1395
<b>11942/1</b> Улица Републике српске	Делови 11942/1,4608,4609/1,4609/ 2,4609/3,4610,4615/1,4615 /3,4615/2,4533/3,4533/29,4 664/2,4665,4666,4533/1,45 32/1	20151
<b>4533/3</b> улица	Део 4533/3	13014
<b>4533/8</b> улица	4533/8	2129
<b>4533/12</b> улица	4533/12	7277
<b>П12</b> Зелена површина са трафо станицом	Део кп 4533/1	1395
<b>П13</b> Црпна станица фекалне канализације	Део кп 4533/6	1255

Укупна површина земљишта за јавне намене износи 122651м<sup>2</sup>.

Површина за остале намене износи 711863м<sup>2</sup>. Парцеле остале намене које су предвиђене за измену међе до регулационе линије су: 4608,4609/1,4609/2,4609/3,4610,4613,4614/1,4614/2,4614/3,4615/1,4615/2,4615/3,4533/29,4665 и 4532/1. За парцеле остале намене, потребно је испоштовати правила за парцеле, дате овим планом.



## **2.6 УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ**

Саобраћајнице морају бити уређене са стабилном коловозном конструкцијом.

### **Улична мрежа**

Траса саобраћаја је дефинисана у простору геодетских координата осовинских и темених тачака а нивелациони положај је дефинисан котама нивелете на осовинским тачкама.

На посматраном подручју измене Плана детаљне регулације налази се улица Нова 1 и Нова 2, Нова3 и Нова4 као део секундарне саобраћајне мреже. Измене се односе на то да се укида улица Нова 3а, Нова 3б, Нова5, Нова 9, Нова10 и Нова 11.

За улицу Нова 7- мења се траса и њен положај је сада дефинисан теменима од Т11 до Т16.

За улицу Нова 8- мења се траса и њен положај је сада дефинисан теменима од О6 до О7.

Уместо улице Нова 11 предвиђена је нова саобраћајница дефинисана теменима О7 и О3.

За улицу Нова 6 предвиђена је измена да се део улице дефинисане са теменом О11 до канала укида.

Колско пешачке површине и интерне саобраћајне површине уредити у складу са стандардима и прописима за ту врсту објеката и одвојити их ивичњацима од осталих површина, уз поштовање услова за кретање противпожарних возила.

### **Паркирање**

У правилима грађења по зонама, у делу који се односи на паркирање додаје се реченица-за магацине и складишта обезбедити једно паркинг место на 8 запослених. Паркирање се решава у оквиру парцела отвореним паркингом на парцели, изградњом гараже као посебног објекта или у оквиру сутерена или приземља пословног објекта чији капацитет у складу са потребама и просторним могућностима

### **Пешачке површине**

Пешачке површине су предвиђене као тротоари у оквиру регулација.

## 2.7. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА

У оквиру граница плана, зелене и слободне површине допуњују основне намене.

Зелене површине су заступљене као јавне, али и као зеленило између и око пословног простора, на паркинзима као и зелене површине на осталом земљишту.

Зеленило оваквих зона је специфично по свом саставу и треба да буде заступљено на минимално 20% површина и то у виду заштитних појасева и декоративне вегетације уз управне објекте.

Препоручује се формирање појаса високог зеленила или другог вегетацијског периода по могућству 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 је потребно 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 садржаће углавном декоративну вегетацију са потребним партерним уређењем.

Јавне зелене површине такође уредити 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 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 транспорје 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/1м<sup>2</sup> (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 одвијати према пројекту,

на припремљеном терену

Потребно је- достављати податке за регистре извора загађења животне средине.

- спроводити неопходне мере заштите од удеса.
- 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.

## **2.8. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЗА УРЕЂЕЊЕ ПРОСТОРА**

### **2.8.1. Заштита градитељског наслеђа**

На предметном простору нема евидентираних објеката градитељског наслеђа, вредних објеката градитељског наслеђа као ни археолошких локалитета.

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.

### **2.8.2. 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.

### **Опште мере заштите животне средине**

- Поштовати Закон о планирању и изградњи и подзаконска акта

- Вршити редовно квашење запрашених површина и спречити расипање грађевинског материјала током транспорта

- Утврдити обавезу санације земљишта у случају изливања 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

- 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

### **2.8.3. Заштита природе**

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

Планом ће се обезбедити:

- организација, коришћење , уређење и очување простора

- максимално очувати постојећу вегетацију. Евидентирати и сачувати зелене

површине, вредније примере дендофлоре као и дрвореде како би се просторно и функционално уградили у планирану концепцију система зеленила и уређења простора

Посебну пажњу посветити формирању и уређењу новог зеленила у складу са површином и наменом простора, а у циљу повећања постојећег зеленила и унапређења животне средине

- зеленило одабрати према еколошким, функционалним и декоративним својствима. Препоручују се аутохтоне врсте најбоље прилагођене локалним педолошким и климатским условима. Приликом избора зеленила избегавати врсте које су инвазивне и алергене

- где је могуће, дуж саобраћајница ће се поставити линијско зеленило које би поред заштитне улоге допринело и повећању естетског квалитета

- саобраћајнице су пројектоване у складу са законском регулативом да би се омогућило несметано одвијање саобраћаја

- обавезно је предвидети довољан број паркинга како би се избегло паркирање на зеленој површини, тротоару, саобраћајници и најбоље у оквиру парцела. При изградњи паркинг простора избећи формирање великих компактних, асфалтних или бетонских површина садњом појединачних стабала или прекривањем површина затрављеним растер елементима

- сва инфраструктура би требала бити подземна (каблирана и спроведена углавном кроз путне правце и стазе)

- планом предвидети и применити сва важећа правила и услове парцелације, регулације и изградње у складу са конфигурацијом терена

- обезбедити највиши ниво хигијене, дефинисати начин прикупљања отпада и ако је могуће планирати примарну рециклажу (раздвојено сакупљање папира, стакла, пластике и комуналног отпада)

- при пројектовању предвидети решења којима се обезбеђују неопходни услови за брзу и ефикасну ПП заштиту а у складу са законском регулативом

- планом предвидети неопходну организацију градилишта за изградњу објеката при чему треба дефинисати привремену локацију за депоновање грађевинског материјала и опреме неопходне за изградњу, и обавезу да се по изведеним радовима уклони сав вишак материјала

#### **2.8.4. Заштита земљишта и управљање отпадом**

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.

Обезбедити највиши ниво комуналне хигијене кроз дефинисање параметара за постављање специјалних судова за привремено сакупљање отпада на одговарајућим бетонским површинама. Простори треба да су обележени, приступачни за возила јавне хигијене са подлогом од тврдог материјала и

могућношћу чишћења и пражњења. За постављање посуда 1,1м<sup>2</sup> потребно је обезбедити глатку подлогу у нивоу прилазног пута са одвођењем атмосферских и оцедних вода.

Испоштовати Закон о управљању отпадом (Сл. гласник РС бр. 36/09, 88/2010 и 14/2016), као и подзаконска акта.

### **2.8.5. Заштита од пожара, елементарних непогода и буке**

У циљу заштите грађевинских објеката и осталих садржаја на простору обухваћеним 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).

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 СРЈбр. 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 нормама за хидрантску мрежу за гашење пожара.

Заштиту од удара грома треба обезбедити постављањем громобранске инсталације која ће бити правилно уземљена.

- 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

- Основна мера заштите од земљотреса је примена принципа сеизмичког пројектовања објеката, односно примена садржаја и техничких прописа о градњи у сеизмичким подручјима (Правилник о техничким нормативима за изградњу у сеизмичким подручјима-Сл.лист СФРЈ бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90 и Закон о ванредним ситуацијама-Сл.гласник РС бр.11/09, 92/11 и 93/12)

- Ради заштите од буке ,пројектовати и изводити одговарајућу звучну заштиту којом се обезбеђује да бука не прелази прописане граничне вредности. Потребно је планирати и садњу заштитног зеленила (ниског, средњег, високог растиња) дужег вегетационог периода са циљем додатног смањења аерозагађења и буке

## 2.8.6. Заштита воде и ваздуха

Забрањује се изградња објеката који у свом производном процесу или пружању услуга, користе или продукују 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 прочишћавања комуналних и отпадних вода насталих у производним погонима и њиховог одговарајућег пречишћавања пре изливања у природни рецепијент.

Уградити уређај за мерење количине испуштених отпадних вода-мерач протока и добијене резултате достављати надлежној инспекцији за заштиту животне средине.

Очувати и заштитити водене површине од деградације и загађивања значајне са аспекта очувања квалитета животне средине.

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.

Посебно обратити пажњу на евакуацију и пречишћавање отпадних вода као и на спречавање емисије штетних гасова (уколико их буде било) уградњом неопходних филтера.

- Предвидети одговарајућу опрему, техничка и технолошка решења, којима се обезбеђује да емисија загађујућих материја у ваздух задовољава прописане граничне вредности

- Уколико дође до квара 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 о томе водити 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 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 хакове напуњене зеолитом и сл.)

### **2.8.7. Мере енергетске ефикасности**

Законом о планирању и изградњи дефинисана је обавеза унапређења енергетске ефикасности зграда. 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 19.08.2011.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 м . 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 и 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 објекта.
- оријентацију и функционални концепт зграде треба пројектовати тако да се максимално искористе природни и створени услови локације (сунце, ветар, зеленило)
- постављати зграде тако да просторије у којима се највише борави буду оријентисани према југу
- обликом зграде обезбедити енергетски најефикаснији однос површине и запремине омотача зграде у односу на климатске факторе локације и намену зграде.
- груписати просторије у згради у складу са њиховим температурним захтевима
- максимизирати употребу природног осветљења
- у смислу природне вентилације, отвори на згради као што су прозори, врата, канали за вентилацију пројектовати тако да губици топлоте у зимског периода и топлотно оптерећење 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.

#### **2.8.8. Услови за несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама**

Приликом пројектовања објеката, саобраћајних и пешачких површина треба применити Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл. Гласник РС“ бр.22/2015).

У оквиру појединачних паркиралишта предвидети резервацију и обележавање паркинг места за управно паркирање возила инвалида у складу са стандардом СРПС У.А9.204 а који се односи на просторне потребе инвалида у зградама и околини.

Приступачност се обезбеђује применом техничких стандарда у планирању, пројектовању, грађењу, реконструкцији, доградњи и адаптацији објекта 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 приступачности су:

- Елементи приступачности за савладавање висинских разлика
- Елементи приступачности за кретање и боравка у простору

У складу са стандардима приступачности обезбедити услове за несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама на следећи начин:

- на свим пешачким прелазима висинску разлику између тротоара и коловоза неутралисати обарањем ивичњака
- пословним објектима обезбедити приступ лицима са посебним потребама на коту приземља спољњим или унутрашњим рампама минималне ширине 90 цм и нагиба 1:20 (5%) до 1:12 (8%)
- у оквиру сваког појединачног паркиралишта обавезно предвидети резервацију и обележавање паркинг места за управно паркирање возила инвалида у складу са стандардом ЈУС.У.А9 204.

### **2.8.9. Инжењерско геолошки услови**

1. Обавезна је хидротехничка заштита подова приземља
3. За темеље већих грађевинских објеката у отвореној јами чија је дубина већа од 5м ако нема подземних вода, пројекат треба да садржи и пројекат јаме и техничких услова за сигурно извођење радова
4. Нивелација терена (уколико је потребна) се изводи од речног или дробљеног агрегата крупнозрне фракције и у зонама сталног или привременог високог нивоа подземних вода неопходне су подлоге од „иберлауфа“
5. Код дубоких ископа неопходно је разупирање и гравитационо одвођење или урођење подземних вода

На подручју плана рађена су инжењерско-геолошка истраживања на локацији производног комплекса предузећа „ВАЛУ„.

Простор у обухвата плана изграђен је од речног наноса реке Дрине. Према изведеним истраживањима утврђен је следећи састав тла:

- антропогени (насути) материјал
- песковита прашина, прашнасти песак и
- шљунак

Антропогени материјал је углавном насип састављен од шљунка помешаног са глином, грађевинским шутом. Слој песковите прашине, прашнастог песка и ситнозрног песка је на дубини од 2,00-3,30 м и доста је хетерогеног састава.

У хидрогеолошком погледу може се констатовати да је у слоју шљунка

формирана издан подземних вода јачег капацитета. Ова вода је у вези са водом из корита реке Дрине.

Ниво подземних вода је на дубини од око 2,00-2,50 м (приближна кота око 119 м). Приликом већих плављења реке Дрине могу се очекивати виши нивои подземних вода (мах. кота око 120 м). Ниво подземне воде има благ пад ка реци Дрини и низ ток реке Дрине.

Функционална ограничења терена:

- Терен је равничарски, са падом до 5%
- Водозасићење тла је константно, непосредно испод површине терена
- Нестабилности терена нису присутне

Неопходни услови коришћења терена

- Израда система фекалне канализације
- Често неопходна нивелација-издизање терена насипањем шљунковито-песковитим гранулатом
- Дренирање терена код уређења и изградње објеката
- Пројектовање објеката у сеизмичким условима за 8<sup>0</sup> МЦС скале сеизмичког интензитета

### **3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

#### **3.1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ**

##### **3.1.1. Хидротехничка инфраструктура**

Систем за снабдевање водом чине следећи водопривредни објекат:

- Извориште подземних вода „Зеленица“ и „Горње поље“ чија је издашност процењена, у најкритичнијим хидролошким условима кад реком Дрином протиче око 50м<sup>3</sup>/сек, на око 400 лит/сек. Вода се захвата из 15 копаних бунара пречника Ø300 и 200 цм просечне дубине 9,0 м и потискује се до сабирног резервоара.
- Централна црпна станица, капацитета 400лит/сек и сабирни резервоар налазе се на коти 123,50 м.н.м. на изворишту „Зеленица“. Након хлорисања у сабирном резервоару вода се потискује у градски прстен за дистрибуцију воде а вишак у централни резервоар „Трешњица“.
- Челични дуктилни цевовод пречника Ø600мм, који повезује централну пумпну станицу са градским прстеном и резервоаром „Трешњица“;
- Градски прстен за дистрибуцију воде изграђен је ЛГ цеви пречника Ø300,400 и 500мм;
- Магистрални цевоводи, прикључени на градски прстен, којима се вода потискује до насеља на правцу према:
  - Шапцу АЦЦ цевовод пречника Ø400мм;

- Ваљеву АЦЦ и ПВЦ цевовод пречника Ø300, 200 и 150мм, и
- Централни резервоар „Трешњица“ запремине 4400 м<sup>3</sup>, на коти 187,00м.н.м у Лозници.

У Улици Републике српске налази се дистрибутивни цевовод ПЕХД Д225 мм на који је повезан изграђени цевовод ПЕХД Д200 мм, у улици Нова И у Индустијској зони у Лозници.

У обухвату Нацрта плана Измене и допуне плана детаљне регулације индустријске зоне „Шепак“ предвиђа се изградња дистрибутивне водоводне мреже по планираним улицама у складу са важећим законима, правилима, прописима и правилима струке.

Приликом пројектовања и извођења радова поштовати:

Заштитна зона (појас):појас заштите око главних цевовода износи са сваке стране по 2,5м. Ширина појаса заштите цевовода ван насеља са сваке стране цевовода одређује се у односу на пречник цевовода:Ø80мм-Ø200мм=1,5м; Ø300мм=2,3м; Ø300мм-Ø500мм=3,0мм; Ø500-Ø1000мм и преко=5,0м.

- Не предвиђа се рушење постојећих објеката приликом изградње мреже;
- трасу прилагодити конкретним условима на терену;
- истражни радови се не предвиђају;
- размештање постојеће инфраструктуре се не предвиђа;
- извршити увођење у катастар подземних инсталација;
- објекат је сталан;
- није дозвољена градња у зони од по 0,5м са обе стране водовода (укупно коридор 1м);
- при изградњи у зони цевовода, ископ вршити ручно;
- дубина цевовода је већа од 1,2м;
- при паралелном вођењу водовода, минимално растојање је 0,5м;
- мерење потрошње на 2м од регулационе линије

### **3.1.1.2. Канализациона мрежа**

Тренутно се отпадне и атмосферске воде из дела градског подручја Лознице који је повезан на канализациони систем преко главног градског колектора јајастог профила 120/160 цм доводе до главне канализационе пумпне станице на обали реке Штире. Главна канализациона пумпна станица пројектована је и изведена педесетих година. Након реконструкције хидромашинске и електроенергетске опреме у овој црпној станици која је обављена осамдесетих година, њен укупан капацитет достигао је цца. 2.000 л/с, са три мање пумпе капацитета по око 125 л/с које су активне у сушном периоду и служе за препумпавање отпадних вода и три веће пумпе капацитета по око 500 л/с које се активирају у кишном периоду. Све воде доведене главним градским колектором до црпне станице препумпавају се и

изливају у реку Штиру. Излив у реку Штиру лоциран је на око 1.400 м узводно од ушћа реке Штире у Дрину.

Током 2005. године урађен је "Генерални пројекат са Претходном студијом оправданости сакупљања, одвођења и пречишћавања отпадних вода насеља општине Лозница".

За град Лозницу са насељима: Бања Ковиљача, Лозничко поље, Клупци, Плоча, Башчелуци, Крајишници, Трбушница, Воћњак и Горња Ковиљача, усвојено је заједничко постројење за пречишћавање отпадних вода.

Локација постројења налази се на територији М.З. Лозничко Поље у зони под називом "Локањ", на десној обали реке Дрине, у непосредној близини западне путне обилазнице.

Реципијент за пријем пречишћених отпадних вода је река Дрина која је, према важећој категоризацији водотока, сврстана у II категорију квалитета. Према техничкој документацији ППОВ за пројектовање ППОВ коришћена су следећа меродавна оптерећења:

- Хидраулично оптерећење  $Q_{ср}=280$  л/с,  $Q_{мац\ дан}=450$  л/с,  $Q_{мац\ х}=480$  л/с
- Органско оптерећење 80.000 ЕС

Пројектом ППОВ Лозница предвиђен је довод отпадних вода на ППОВ из два главна правца:

- Отпадне воде Лознице
- Отпадне воде Бање Ковиљаче

Пројектном докумантацијом потисних цевовода ка постројењу обухваћен је потисни цевовод од главне пумпне станице Лозница до локације будућег ППОВ Лозница. Будући да се из истог правца планира и укључење отпадних вода пореклом из Бање Ковиљаче, на погодној локацији предвиђа се спајање довода отпадних вода из Бање Ковиљаче и потисног цевовода са главне пумпне станице, тако да би се ове отпадне воде на ППОВ довеле јединственим цевоводом.

Индустријска зона „Шепак“ која је предмет ПДР-а има пројектом решено питање одвођења отпадних вода само до изграђене црпне станице која се налази у склопу индустријске зоне.

Потисни цевовод који би препумпавао фекалну воду из црпне станице није изведен, а пројектним решењем је предвиђено да потисни цевовод води ка будућем ППОВ Града Лознице. ППОВ Града Лознице није изведено, тако да тренутно предвиђено пројектно решењем није могуће одвођење фекалне воде из индустријске зоне.

ПДР-ом је предвиђен потисни цевовод фекалне воде са којим би се препумпавала фекална вода из фекалне црпне станице у индустријској зони до централног шахта са грубом решетком у оквиру централне црпне фекалне станице Града Лознице.

Овим решењем би се задржао концепт Генералног пројекта сакупљања, одвођења и третмана фекалних вода Града Лознице, а фекална канализација у оквиру Индустријске зоне и улице Република српска би се ставила у функцију.

ПДР-ом је предвиђена и изградња секундарне фекалне канализационе мреже у оквиру обухвата Плана ПДР-а по планираним улицама.

Обзиром да се ради о Индустијској зони у којој ће бити различити производни и/или прерађивачки процеси, потребно је предвидети за сваку катастарску парцелу/технолошки процес самостални уређај за пречишћавање отпадних вода како би се испоштовао услов о квалитету испуштених отпадних вода у градску канализацију:

Квалитет отпадних вода које се упуштају у улични колектор градског канализационог система мора да одговара Правилнику о техничким и санитарним условима за упуштање отпадних вода у градску канализацију, при чему температура воде не сме бити већа од 40 °Ц.

У фекални канализациони систем није дозвољено укључење атмосферских вода.

Приликом пројектовања и извођења радова поштовати:

- Фекална канализациона мрежа је по сепаратном систему;
- ширина заштитног појаса дуж читаве трасе цевовода износи 5,00м (по 2,50м 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 сл.;
- код укрштања са другим инсталацијама обезбедити минимални висински размак од 0,55м и то под углом од 90° или тупим углом;
- кућне прикључке решавати у складу са условима на терену, појединачно или групно;
- 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  $D+2*0,30m$ , где је  $D$  спољашњи пречник цеви. Код дела трасе цевовода који се налази у оквиру регулације улице (путно земљиште) приликом копања рова за 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 1,0м, чиме се постиже то да ископана земља не оптерећује страну рова како не би изазвала обрушавање у ров;
- минимална ширина градилишта је 6,0м. 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 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 погодној размери;
- интензитет падавина 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 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;
- 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 да се пре почетка 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 асфалтним коловозним застором попречни прелаз цевовода поставити обавезно подбушивањем без пресецања асфалта;
- на делу улице где није асфалтни коловозни застор извршити прекопавање са заменом материјала у профилу улице;
- опсецање асфалта извршити равним ивицама ширине по мин. 25цм са обе стране шире од ширине ископа рова;
- збијеност завршног слоја мора износити 80 МПа;
- збијеност проверити испитивањем кружном плочом;
- извештаје о испитивању збијености доставити на увид техничкој служби ЈП

„Лозница Развој“, која ће писмено одобрити враћање коловозног застора у првобитно стање;

- на делу где се враћање завршног слоја своди на постављање асфалтног коловозног застора исто тако испитати узорак асфалтне 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 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 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.

### **3.1.1.3. Кишна канализација**

Планира се контролисано одвођење атмосферске воде планираним цевоводима у улицама и испуштање у реципијент (Штиру). Планирано је да се изгради цевовод у свим улицама, нагиби цевовода би требало да буду од мин. 3‰ до 5 ‰ или колико пружају конкретни услови што ће се дефинисати у главном пројекту. Интензитет падавина је усвојен 150 л/с. ха.

## **3.1.2. Електроенергетска инфраструктура**

### **3.1.2.1. Постојеће стање**

У зони обухвата Плана од електроенергетских објеката налази се:

- Трафостаница „Лозница 1“ 110/35 kV, капацитета 2x35,1 MVA.
- Трафостаница МБТС „Шепак“ 10/0,4 kV, капацитета 2x630 kVA.
- Трафостаница МБТС „Вали“ 10/0,4 kV, капацитета 1x630 kVA.



- Трафостаница МБТС „Зона 1“ 10/0,4 kV, капацитета 2x630 kVA.
- Трафостаница МБТС „Зона 2“ 10/0,4 kV, капацитета 2x630 kVA;
- Трафостаница БЛТС „Обилазни пут“ 10/0,4 kV, капацитета 2x630 kVA;
- Надземни двоструки далековод ДВ 110 kV, на челичним решеткастим стубовима, представља везу ТС „Лозница 1“ 110/35 kV са далеководом ДВ 106 АБ;
- Надземни двоструки далековод ДВ 35 kV, на челичним решеткастим и армирано бетонским стубовима;
- Подземни кабалови 35 kV у кабловској канализацији, који заједно са надземним далеководом ДВ 35 kV представља везу ТС „Лозница 1“ 110/35 kV са РПТС „Мали Зворник“ и РПТС „Брањево“;
- Надземни далековод ДВ 10 kV, на дрвеним и армиранобетонским стубовима, представља везу трафостаница МБТС „Вали“ 10/0,4 kV , МБТС „Зона 2“ 10/0,4 kV и БЛТС „Обилазни пут“ 10/0,4 kV;
- Подземни 10 kV каблови, који су везе постојећих трафостаница међусобно и везе са трафостаницама изван обухвата плана, положени у земљани ров и провучени кроз кабловску канализацију;
- Подземна 0,4 kV мрежа за напајање постојећих стамбених, пословних и јавних објеката, изведена слободним полагањем кабла у земљани ров;
- Надземна 0,4 kV мрежа за напајање постојећих стамбених, пословних и јавних објеката, изведена са самоносивим кабловским снопом (СКС) и алуминијумсо-челичним (Al/Џ) ужадима на армирано бетонским (АБ) стубовима, дрвеним стубовима и челично-решеткастим стубовима;
- Јавна расвета изведена на челичним округлим стубовима са лиром, снаге 250W.

На графичком прилогу ЕЕ инфраструктуре приказане су локације постојећих трафостаница, трасе постојеће високонапонске, средњенапонске и нисконапонске електроенергетске мреже и трасе постојеће јавне расвете. Постојеће трасе средњонапонске и нисконапонске подземне мреже су орјенационе.

### **3.1.2.2. Планирано стање**

## **Високонапонска мрежа 110 kV**

Кроз обухват план, поред заобилазног пута (Магистрални пут Шабац-Љубовија М-19), планирана је траса за изградњу (измештање) далековода ДВ 110 kV 106 АБ Мали Зворник-Ваљево, са заштитним појасом од 25м од осе далековода лево и десно. У заштитном појасу је могућа градња уз предходно урађен елаборат о утицају далековода на објекат на који сагласност даје корисник далековода Електромереже Србије (ЕМС).

Планом се предвиђа да се један део постојећег двоструког далековода ДВ 110 kV, који представља везу ТС „Лозница 1“ 110/35 kV са далеководом ДВ 106 АБ, демонтира и измести трасом поред планираних улица нова 6 и нова 7, са заштитним појасом од 25м од осе далековода лево и десно.

У близини или испод будућег двоструког ДВ 110 kV далековода са заштитним појасом могућа је изградња објеката уз сагласност ЈП „Електромережа 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 „Електромережа Србије“, да буде минимално удаљен 25м од осе 110 kV далековода. Растојање будућих објеката, пратеће инфраструктуре и инсталација од било ког дела стуба далековода да буде 10m испод и у близини далековода не сме се садити високо дрвеће које се својим растом може приближити на мање од 5m од проводника далековода напонског нивоа 110 kV.

Трасе далековода представљене су на графичком прилогу ЕЕ инфраструктуре.

## **Средњанапонска мрежа 35 kV**

Кроз обухват плана пролази двоструку далековод ДВ 35 kV који је једним делом надземни (на челичним решеткастим и армирано бетонским стубовима), једним делом подземни (провучен кроз кабловску канализацију), представља везу ТС „Лозница 1“ 110/35 kV са РПТС „Мали Зворник“ и РПТС „Брањево“. Планом се планира демонтирање и прелазак у кабловске водове, који би се провукли кроз, кабловску канализацију у парцелама, постојећим и планираним улицама у оквиру плана, а тачну трасу би одредила техноекономска анализа урађена са становишта минималних губитака електричне енергије и минималних потребних инвестиција за изградњу. Каблирање ових водова може се извести у фазама и то:

I Фаза - наставак каблирања двоструког 35 kV вода од фабрике „Вали“ до првог затезног стуба на десној обали реке Дрине, чиме се остварује веза од РП 35 kV ТС 110/10 са РПТС „Мали Зворник“ и РПТС „Брањево“.

- II Фаза - свођење 35 kV кабловских водова са затезног стуба на десној обали реке Дрине у РП нове ТС 35/10 kV „Лозница 5,, након њене изградње и изградња нових извода за РПТС „Мали Зворник“ и РПТС „Брањево“ до затезног стуба на десној обали реке Дрине.

Трасе далековода приказане су на графичком прилогу ЕЕ инфраструктуре.

### **Средњанапонска мрежа 10 kV**

На простору обухвата плана задржава се постојећа подземна 10 kV мрежа уз минималне корекције траса и додатну механичку заштиту на местима изградње новог коловоза. Заджава се 10 kV мрежа за међусобно повезивање постојећих трафостаница и за повезивање са трафостаницама ван обухвата плана.

Постојећи надземни далековод 10 kV се планом демонтира и прелази у кабловски вод који се полаже у планираним кабловским канализацијама планираних улица нова 1, нова 2, нова 3, нова 4, нова 5, нова 6, и нова 7.

Планирани су нови 10 kV водови за повезивање планираних трафостаница и постојећих у прстен.

Трасе далековода приказане су на графичком прилогу ЕЕ инфраструктуре.

### **Нисконапонска мрежа 0,4 kV**

Постојећа нисконапонска мрежа са самоносивим кабловским снопом (СКС) у улици Републике Српске се задржава.

Постојећа надземна мрежу са алуминијумско-челичним (А/Џ) ужадима замењивати према динамици планираних реконструкција подземном кабловском мрежом или надземном мрежом са самоносивим кабловским сноповима у циљу погонске сигурности и ослобађења простора за друге урбанистичке намене (дрвореди, зеленило, објекти и сл.)

Планирана нисконапонска мрежа у оквиру плана ће бити у кабловској канализацији у тротоарима планираних улица и на тај начин ће се извести развод НН мреже, а сама мрежа ће бити дефинисана према потребама и пројектном документацијом у складу са наменом објекта градње. Нисконапонска мрежа се изводи кабловским водовима типа РР00-АSЈ и ХР00-АSЈ пресека 3x150+70мм<sup>2</sup> преко кабловских прикључних кутија (КПК) по принципу улаз-излаз и ти водови не представљају везу између суседних трафостаница.

Нова мрежа кабловске канализације је планирана са најмање четири ПВЦ цеви Ф110 мм и кабловским окнима стандардних димензија на растојању максимално 40 м и на тај начин се омогућава напајање објекта.

### **Трансформација 110/35 kV**

Постојећа трафостаница ТС „Лозница 1“ 110/35 kV, 2x31,5 MVA се задржава.

Тренутно је то једина трафостаница 110/35 kV на подручју града Лознице и њени капацитети су релативно попуњени. Да би се ослободили капацитети у трансформацији 110/35 kV намеће се потреба за изградњом нове трафостанице 110/X „Лозница 2“ која је планирана Генералним Планом Лознице.

## **Трансформација 35/10 kV**

Генералним Планом Лознице је планирана на овом простору једна трафостаница 35/10 kV „Лозница 5“ чијом изградњом би се напајала 10 kV мрежа Индустијске Зоне и простор поред магистралног пута М 19, односно приобаља реке Дрине. Овај простор се задњих година интензивно попуњава индустријским и другим објектима са значајном потрошњом електричне енергије са тенденцијом даље изградње што оправдава изградњу ове трафостанице.

За изградњу трафостанице 35/10 kV „Лозница 5“ одвојена је парцела северу западном делу Индустијске Зоне као што је приказано на графичком прилогу ЕЕ инфраструктуре.

Објект трафостанице је од типских предфабрикованих елемената малих димензија сличних типу ЕББ са најмање 6 изводних и две трафо ћелије за максималну снагу трансформације 2x8 MVA, стим да за Индустијску Зону задовољава 2x4 MVA.

## **Трансформација 10/0,4 kV**

На предметном подручју постојеће трафостанице МБТС „Зона 1“, МБТС „Зона 2“, МБТС „Шепак“ и МБТС „Вали“ се задржавају. трафостанице БЛТС „Зобилазни пут“ се дислоцира приликом изградње планиране саобраћајнице. Из постојећих трафостаница напајају се постојећи потрошачи у оквиру плана, као и потрошачи из суседних насеља.

За будуће могуће потребе квалитетног напајања у оквиру плана, планирају се нове трафостанице МБТС „Зона 3“ 10/0,4 kV, капацитета 2x630 kVA, МБТС „Зона 4“ 10/0,4 kV, капацитета 2x1000 kVA, МБТС „Зона 5“ 10/0,4 kV, капацитета 2x1000 kVA и МБТС „Зона 6“ 10/0,4 kV, капацитета 2x1000 kVA. Трафостанице су почетног капацитета 630 kVA и 1000 kVA, а завршног капацитета 2x630 kVA и капацитета 2x1000 kVA, што зависи од пораста оптерећења у обухвату плана.

Планиране трафостанице су монтажно бетонске са три водне и две трафоћелије у блоку високог напона тако да је омогућена прстенаста мрежа по принципу улаз-излаз. За планирану трафостаницу издваја се јединствена парцела јавне намене минималне величине 50 м<sup>2</sup> са обезбеђеним камионским приступом на јавни пут.

Трафостанице су распоређене тако да се њихова трафоподручја преклапају на удаљеностима мањим од 300 м, како је приказано на графичком прилогу у виду кругова са радијусом 300 м. Величина трафоподручја (размештај трафостаница) је одабрана искуствено обзиром да је НН мрежа кабловска где је оптимална дужина преноса електричне енергије до 300 м.

Локације нових трафостаница приказане су у графичком прилогу ЕЕ инфраструктуре.

## **Јавна расвета**

Постојећа јавна расвета на челичним округлим стубовима висине 8 м у улици нова 1 се задржава уз реконструкцију светиљки, како би се поправио квалитет осветљења у погледу равномерности и нивоа бљештања. У улици Републике Српске расвета се задржава до тренутка планом предвиђене реконструкције улице када се измешта у десни тротоар.

Планом се предвиђа изградња јавне расвете у планираним улицама на челично округлим стубовима висине до 8 м са лиром, на размаку од око 30м, како би се остварила минимална средња хоризонтална осветљеност од 15 lx.

Јавна расвета ће се напајати преко посебних ормарића са независним мерењем потрошње, а прикључак ће се обезбедити са посебног извода у припадајућој трафостаници, што ће се дефинисати пројектном документацијом јавне расвете.

У случају реконструкције једног дела улице, јавна расвета се реконструише у складу са динамиком реконструкције дате улице.

Трасе планиране јавне расвете приказане су на графичком прилогу ЕЕ инфраструктуре.

НАПОМЕНА: Пре почетка радова, обратити се ОДС „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о.

Београд, Регионални центар Електросрбија - Огранак Лозница, ради тачног обележавања трасе постојећих каблова и у свему се придржавати издатих услова, који су саставни део овог плана.

### **3.1.3. Телекомуникације**

#### **3.1.3.1. Постојеће стање**

У улици Републике Српске и Нова 1 постоји изграђена ТТ кабловка канализација. У Улици Републике српске постоји ТТ оптичк кабл као и изграђена подземна приступна и разводна мрежа која задовољава тренутне потребе претплатника. У постојећој приступној мрежи не постоји резерва која омогућава проширење капацитета за будуће потребе подручја индустријске зоне.

#### **3.1..3.2. Планирано стање**

За подручје обухвата регулационог плана планирати изградњу дигиталне централе - Мултисервисне Приступне Платформе (МСАН-а) „Индустријска зона,, капацитета око 1400 портова (тел. бројева, АДСЛ-ова, ИСДН-ова и сл.) у улици Нова1.

МСАН повезати на АТЦ Лозница оптичким каблом типа ТО СМ 03(3x2)x II x0.4x3.5 ЦМАН до најближег наставка у коме постоји резерва одговарајућег капацитета на постојећем оптичком каблу, који се налази у левом тротоару ул. Републике Српске.

Кроз новопланиране улице на подручју обухвата плана изградити ТТ кабловску канализацију која се састоји од 4 односно 2 пвц цеви пресека 110 мм и припадајућих ТТ окана, како је приказано на графичком прилогу 3.3. Тачан број цеви

и димензије ТТ окана одредиће пројектант.

Кабловска канализација представља мрежу подземних цеви, која служи за развод и заштиту каблова. Она омогућава бржу и лакшу замену постојећих каблова, једноставније проширење капацитета, а и поправку каблова у случају сметњи. У том случају не оштећује се спољна површина улица и не омета се саобраћај.

За нове, планиране објекте планирати подземну приступну ТТ мрежу са припадајућим ТТ изводним ормарима за унутрашњу монтажу одговарајућег капацитета. На ТТ изводима планирати 50% резерве.

### **3.1.4. Топлификација и гасификација**

#### **Топлификација**

У границама обухвата не постоје инсталације вреловода и топоводи ЈКП „Топлана-Лозница“.

#### **Гасификација**

У индустријској зони „Шепак“ постоји изграђена дистрибутивна гасоводна мрежа, усклађена са предходним Планом детаљне регулације. Дистрибутивни гасовод је изграђен, под притиском, на дубини мин.0,8 м и обележен траком изнад гасовода.

При пројектовању и грађењу поштовати следеће техничке услове:

- минимално дозвољено растојање од спољње ивице цеви гасовода до спољње ивице цеви водовода и канализације износи 0,2 м при укрштању цевовода а 0,4 м при паралеленом вођењу

- минимално дозвољено растојање од спољње ивице цеви гасовода до нисконапонских и високонапонских електро-каблова износи 0,3 м при укрштању цевовода а 0,6 м при паралеленом вођењу

- минимално дозвољено растојање од спољње ивице цеви гасовода до телекомуникационих каблова износи 0,3 м при укрштању цевовода а 0,5 м при паралеленом вођењу

- минимално дозвољено растојање од спољње ивице цеви гасовода до водова хемијске индустрије и технолошких флуида износи 0,2 м при укрштању цевовода а 0,6 м при паралеленом вођењу

- минимално дозвољено растојање од спољње ивице цеви гасовода до шахтова и канализације износи 0,2 м при укрштању цевовода а 0,3 м при паралеленом вођењу

- минимално хоризонтално растојање од спољње ивице цеви гасовода до стубова далековода надземне мреже за називни напон до 1 kV износи 1,0 м при укрштању цевовода и мреже а 1,0 м при паралеленом вођењу гасовода и мреже

- минимално хоризонтално растојање од спољње ивице цеви гасовода до стубова далековода надземне мреже за називни напон од 1 kV - 20kV износи 2,0 м и при укрштању и при паралеленом вођењу гасовода и мреже

- минимално хоризонтално растојање од спољње ивице цеви гасовода до

стубова далековада надземне мреже за називни напон од 20 kV – 35 kV износи 5,0 м при укрштању и 10,0 м при паралеленом вођењу гасовода и мреже

- минимално хоризонтално растојање од спољње ивице цеви гасовода до стубова далековада надземне мреже за називни напон од 35 kV – 100 kV износи 10,0 м при укрштању и 20,0 м при паралеленом вођењу гасовода и мреже

- минимално хоризонтално растојање од спољње ивице цеви гасовода до стубова далековада надземне мреже за називни напон већи од 35 kV износи 10,0 м при укрштању цевовода и мреже и 15,0 м при паралеленом вођењу гасовода и мреже

- Постављање канализације извршити ипод гасовода, а уколико се мора извести изнад, морају се предузети мере заштите гасовода како гас не би доспео у канализацију

- Ископ и затрпавање у близини гасовода извршити искључиво ручно

- уколико се покаже потреба за измештањем дистрибутивног гасовода, она се може изместити уз трошак инвеститора

На предметном подручју из надлежности ЈП „Србијасгас“ а постоји инсталација-гасовод високог притиска Батајница-Зворник пречника DN-400 као ограничавајући фактор развоја. Поменути гасовод се раније користио за напајање гасом Холдинг компаније Вискоза. Имајући у виду да компанија Вискоза не ради односно да физички објекти више не постоје, овај гасовод је ван функције и није под притиском. Претходних година је извршена гасификација града Лозница а до подстанице са које се напајала некадашња компанија Вискоза урађен је нови дистрибутивни гасовод ДН 150, тако да је обезбеђен прикључак за гас у случају евентуалне потребе за овим енергентом.

## **3.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА НОВУ ГРАДЊУ**

### **3.2.1. 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 сваког 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.

Вишешпородично становање у оквиру обухвата предвиђено је за дестимулацију односно за измештање. Планом је дефинисано као затечено и док постоји на терену односно док се тај исти простор не приведе планираној намени за те објекте важе Правила грађења за постојеће објекте из тачке 3.2.5.

### **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. Градња подземних етажа је условљена нивоом подземних вода (ниво је на 2.00-2.50 м) тј. могућа је уз услов решавања тог проблема. Коефицијент изграђености не сме да пређе максималних 0,8.

Грађевинске линије постојећих објекта 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

Минимално растојање од граница суседне парцеле и од објекта 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.м. На 45-60 м пос.простора
- трговина..... 1 п.м. на 50 м<sup>2</sup> пос.простора
- занатске радње..... 1 п.м. На 60-80 м пос.простора

## **Зелене површине**

Под зеленим површинама се подразумевају незастрте површине под засадима. 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 "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.

### **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 електропроводови, 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 трупе 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 односно јавну површину.

### **3.2.2. Правила грађења за секундарне делатности**

У оквиру секундарних делатности могућа намена је:

- Индустијска производња (лака индустрија)
- Производња за потребе грађевинарства
- Складишта
- Сервиси
- Услужне и комерцијалне делатности
- и друге компатибилне намене

Становање није дозвољено сем у делу обухвата где већ постоји вишепородично становање које се дестимулише.

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 (углавном се мисли на затечено стање односно за постојеће парцеле које су узане и нусловне а суседне су и припадају истом власнику).

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

На једној парцели могуће је изградити више објеката у границама дозвољених коефицијената при чему се административни и пословни објекти позиционирају према јавној површини а производни (хале,магацини,складишта) у задњем делу парцеле.

### 3.2.3. Лака индустрија, грађевинарство, занатство и мануфактурна производња, складишта

<b>ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ</b>	Минимална површина парцеле за индустрију.....3000 м2 Минимална површина парцеле за мање производне комплексе,услуге,сервисе,складишта.....1000 м2 Максимална површина није ограничена Минимална ширина фронта парцеле....25м за индустрију и 20м за мање производне комплексе,услуге,сервисе,складишта.
<b>ПРИСТУПИ ПАРЦЕЛАМА (КОМПЛЕКСИМА)</b>	Парцела или привредни комплекс који чини једна или више катастарских парцела мора имати приступ на пут (јавна површина) .  Унутар једног производног комплекса који има своју јединствену парцелу саобраћај се обавља интерним саобраћајницама.
<b>УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА</b>	Индекс/степен заузетости: -максималан индекс/степен заузетости – 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 П <sub>0</sub> +П+2 (подрум, приземље, 2 спрата) -максимална спратност за технолошко-производни део је П+0 -максимална висина објекта се прилагођава делатностима и технолошким потребама уз поштовање правила за удаљеност од међа

	<p>Хоризонтална регулација: Грађевинска линија за сваку катастарску парцелу је приказана на графичком прилогу бр.2.1-План саобраћаја, регулације и нивелације.</p> <p>- Удаљеност објекта (новоизграђених или доградње) од бочних и задње границе грађевинске парцеле одређује се према висини објекта тако да износи најмање <math>x/2</math> висине вишег објекта, али не мање од 6,0м</p> <p>-Међусобна удаљеност објекта на суседним парцелама (комплексима) износи најмање 10,0 м (дозвољено је одступање уколико је суседна грађевинска парцела функционални део јединственог привредног комплекса и уколико је то условљено технолошким процесима на суседним парцелама).</p> <p>-Распоред и удаљеност објекта унутар комплекса (парцеле) зависи од технолошког процеса .Уколико објекти нису део јединственог комплекса односно јединственог технолошког процеса њихова међусобна удаљеност не може бити мања од 8,0 м.</p> <p>-Између грађевинске и регулационе линије може бити организовано паркирање и портирница</p> <p>-Дозвољена је фазна изградња</p>
	<p>Кровови: Код објекта великих габарита препоручују се равни или коси кровови који су минималног нагиба 6°.</p>
<b>ОДВОДЊАВАЊЕ</b>	Одводњавање атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседних парцела.
<b>УРЕЂЕЊЕ СЛОБODНИХ ПОВРШИНА</b>	<p>Обавезно је формирање незастртих зелених површина на минимално 20% површине парцеле односно комплекса.</p> <p>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.</p> <p>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, уз обезбеђење минимално 10% зелених површина.</p> <p>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.</p>
<b>ПАРКИРАЊЕ</b>	<p>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<sup>2</sup> корисног простора)</p> <p>Паркирање теретних возила се регулише у оквиру појединачних комплекса а број паркинг места зависи од обима и врсте транспорта за потребе делатности комплекса.</p> <p>Могуће је формирање заједничког паркинга за више комплекса у оквиру кога је неопходно обезбедити потребан број паркинг места.</p>
<b>ИНТЕРВЕНЦИЈЕ НА ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА</b>	Постојећи пословни објекти индустрије се задржавају.Свака интервенција (доградња,адаптација,реконструкција) мора бити у складу са правилима грађења овог плана.
<b>ИЗГРАДЊА</b>	На парцели се може градити више објекта основне и компатибилне намене. У

<b>ДРУГИХ ОБЈЕКАТА НА ПАРЦЕЛИ</b>	оквиру основне намене дозвољена је изградња објеката компатибилне намене као што су -магацини, надстрешнице, изложбени простор, простор за постројења и опрему, инфраструктурни објекти. Могућа је изградња интерних саобраћајница и платоа.
<b>ОГРАЂИВАЊЕ</b>	Парцеле се могу ограђивати зиданом или транспарентном оградом максималне висине 2,20 м. Ограде према јавним површинама су прозирне.
<b>ПОСЕБНИ УСЛОВИ</b>	У оквиру индустријске зоне на терену постоје -далековод од 110 кв -гасовод притиска од 50 бара Планира се њихово измештање према условима надлежних органа за управљање том инфраструктуром а самим тим престају да важе њихове заштитне зоне односно посебни услови и ограничења за изградњу испод и у непосредној близини истих.Испод и у заштитној зони далековода од по 25 метара могућа је градња уз израду Елабората на који би сагласност дала „Електроурежа Србије“ А,Д.. Заштитна зона гасовода док се не измести или укине је 30 метара обострано. -Обзиром да се ради о Индустријској зони у којој ће бити различити производни или прерађивачки процеси потребно је за сваку катастарску парцелу/технолошки процес предвидети самостални уређај за пречишћавање отпадних вода како би се испоштовао услов о квалитету испуштених отпадних вода у градску канализацију.

### 3.2.4. 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.

<b>ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ</b>	Минимална површина парцеле....600м <sup>2</sup> Минимална ширина парцеле.....15м
<b>ПРИСТУПИ ПАРЦЕЛАМА</b>	Све грађевинске парцеле морају имати приступ на пут – јавну површину

<p><b>УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА</b></p>	<p>Индекс/степен заузетости:  -максималан индекс/степен заузетости на парцели.....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</p> <p>-максимална спратност објекта - П<sub>0</sub>+П+2 (подрум, приземље, 2 спрата)</p> <p>Хоризонтална регулација:  Грађевинска линија за сваку катастарску парцелу је приказана на графичком прилогу бр2.1-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 <math>x/2</math> висине вишег објекта, али не мање од 3,5м  - Међусобна удаљеност објекта на суседним парцелама (комплексима) износи најмање 7,0 м( дозвољено је одступање уколико је суседна грађевинска парцела функционални део јединственог комплекса ).  -Међусобна удаљеност објекта на истој парцели не може бити мања од 4,0 м  -Између грађевинске и регулационе линије може бити организовано паркирање  -Дозвољена је фазна изградња</p> <p>Кровови и поткровља:  Код објекта мањих габарита и веће спратности (пословни објекти-, административне зграде и сл.) препоручују се коси кровови, нагиба кровних равни до највише 20 степени. Уколико су објекти великих габарита и мале спратности (мегамаркети, супермаркети, тржни центри и сл.), препоручују се равни или коси кровови који су минималног нагиба 6°.</p>
<p><b>ОДВОДЊАВАЊЕ</b></p>	<p>Одводњавање атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседних парцела.</p>
<p><b>УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА</b></p>	<p>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, уз 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.</p>
<p><b>ПАРКИРАЊЕ</b></p>	<p>Капацитет паркинг места за комерцијалне делатности за новоизграђене објекте је:  за трговину.....1паркинг место на 50м<sup>2</sup> продајног простора  за администр.-пословне објекте....1паркинг место на 60м<sup>2</sup> површине  за угоститељске објекте....1 паркинг место на 2 стола са 4 столице  за хотеле....1 паркинг место на 2-10 кревета зависно од категорије  за шопинг молове, хипермаркете....1 паркинг место на 50м<sup>2</sup> продајног простора.</p>



### **3.2.5. Правила грађења за постојеће објекте у обухвату плана**

Постојећи објекти који се заджавају су:

- објекти фабрике „Вали“
- трафостаница на катастарској парцели
- објекти комерцијалних садржаја до улице Републике Српске
- објекти унутар Индустијске зоне (хладњача и објекат предузећа Радаљац-компани д.о.о)

Постојећи објекти се могу реконструисати или мењати до максималне заузетости за намену предвиђену овим Планом.

Вишепородични објекти на к.п.бр. 4532/1 на крајњем југоисточном делу обухвата су предвиђени за уклањање, јер је сам положај између индустријске зоне и депоније фабрике Вискоза нехуман.

До тада, исти се могу одржавати, реконструисати у циљу побољшања термо и звучне изолације, може се вршити санација дотрајалих конструктивних делова објеката, санација и реконструкција инсталација, енергетска санација крова и фасаде (тотална изолација).

.Уколико се врши изградња на парцели чија суседна парцела има већ изграђен објекат постављен ближе међи него што је то планом дозвољено, могуће је градити објекат уз поштовање услова минималног удаљења од бочних и задње међе без поштовања правила међусобног растојања објеката на суседним парцелама.

Изузетно, ако су на парцели испуњени дозвољени индекси, могућа је адаптација таванског простора али уз услов да се за новоформирану корисну простор обезбеди паркинг простор.

Уколико се врши доградња дограђени део не сме да представља сметњу у функционисању постојећег дела објекта и не сме угрозити статичку стабилност објекта.

## **4. ИМПЛЕМЕНТАЦИЈА ПЛАНА**

### **4.1. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА**

Измене и допуне Плана детаљне регулације Индустијске зоне „Шепак“ у

Лозници је дугорочни урбанистичко плански документ који у складу са постављеним циљевима утврђује: основну организацију простора, смернице за уређење јавних, привредних, и других подручја, начин и услове коришћења, уређења заштите простора на подручју обухвата Плана, мрежа инфраструктурних коридора и објеката и њихово повезивање са мрежама суседног, ширег подручја, мере заштите и унапређење животне средине и др..У плану је дефинисано грађевинско земљиште јавне намене у циљу решавања имовинских односа и ради доношења Одлуке о проглашењу грађевинског земљишта јавне намене.

План је израђен у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи (Сл. гласник РС, бр. 72/2009; 81/2009-испр.; 64/2010-испр.; 24/2011, 121/2012, 42/2013-испр., 50/2013-испр. и 98/2013-испр., 132/14 и 145/14) и важећим подзаконским актима.

План се доноси за подручје обухвата приказано у графичком прилогу.

Правила уређења и грађења која су дефинисана у овом Плану представљају оквир за утврђивање услова изградње нових и реконструкције постојећих објеката, односно представљају основ за издавање докумената-Информације о локацији, Локацијских услова и Грађевинске дозволе од стране надлежног органа.

Доношењем предметног плана престају да важе План детаљне регулације Индустијске зоне „Шепак,, (Сл.лист СО Лозница бр.7/07) као и Измене и допуне Плана детаљне регулације индустријске зоне „Шепак,, (Сл.лист СО Лозница бр.1/2012).

#### **4.2. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ИЗРАДА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

Локације за које је обавезна израда урбанистичког пројекта су оне за које Одељење за планирање и изградњу донесе одлуку о изради урбанистичког пројекта, уз претходно прибављено мишљење Комисије за планове, а односи се на случајеве када се на основу поднетог захтева за издавање локацијских услова закључи да за тражену изградњу или конкретну локацију план не садржи довољно елемената за издавање локацијских услова собзиром да се ради о радној зони у којој су заступљене намене из области индустрије, производног занатства, услуга, сервиса и др..

#### **4.3. ОБЈЕКТИ И МРЕЖА ИНФРАСТРУКТУРЕ**

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

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, терена, носивости тла и имовинско-правних односа.

#### **4.4. 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.

За реализацију планираних садржаја потребно је обезбедити приступ јавној саобраћајној површини која је изграђена или ће се тек градити и одређен степен комуналне опремљености односно да је парцела снабдевена водом, одвођењем отпадних вода, да је снабдевена електричном енергијом, ТТ инсталацијом (комунално опремање извршити на постојећу комуналну мрежу, уколико већ постоји).

Постоји могућност да се поједини објекти испуњавајући највише стандарде у енергетској ефикасности снабдевају енергијом независно од постојеће комуналне инфраструктуре.

#### **4.5. СМЕРНИЦЕ ЗА ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ**

Приликом градње на предметном подручју а потом и приликом коришћења објеката, 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.

#### **4.6. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ**

Доношењем овог плана омогућава се издавање информације о локацији, локацијских услова и грађевинске дозволе.

Измене и допуне План детаљне регулације Индустијске зоне „Шепак“ у

Лозници, 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

План ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу Града Лознице".

## Б. ГРАФИЧКИ ДЕО

Постојеће стање

- Лист 1. Извод из плана вишег реда
- Лист 2. Обухват плана
- Лист 3. Постојеће намена површина
- Лист 4. Власнички статус земљишта

Планско решење

- Лист 1. План намене површина
- Лист 2.1. План саобраћаја, регулације и нивелације
- Лист 2.2. Попречни профили
- Лист 3.1. План хидротехничке инфраструктуре са гасификацијом
- Лист 3.1.1. Попречни профили
- Лист 3.2. План ЕЕ инфраструктуре
- Лист 3.3. План ТТ инфраструктуре
- Лист 3.4. Попречни профили са инфраструктуром
- Лист 4. План препарцелације јавних површина

## ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Одлука о изради Измена и допуна Плана детаљне регулације индустријске зоне „ Шепак“ у Лозници бр. 06-26/16-3-11 од 7.9.2016.год.

2. Одлука о приступању изради Стратеске процене утицаја на животну средину Измена и допуна ПДР индустријске зоне „Шепак“ у Лозници број 2-С/2016 од 16.08.2016 године
3. Геодетска подлога
4. Копија плана
5. Услови од „Лозница гас“ ДОО Лозница, бр. 34/17 од 22.03.2017.год.
6. Услови од ЈП „Србијагас“ Нови Сад, бр. 07-01-1028/1 од 10 марта 2017 године
7. Допис ЈП „Србијагас“ Нови Сад бр.01-01/3278 од 21 августа 2017 године
8. Решење о утврђивању мера и услова заштите животне средине, Одељење за привреду и локални економски развој „Лозница, бр. 501-89-С/2017-VI од 11.10.2017год.
9. Услови од „Телеком Србија“ а.д. Београд, ИЈ Шабац, Служба за планирање, развој и инвестициону изградњу Шабац, бр. 7010-90368/1 од 31.03.2017.год
10. Услови од МУП Србије, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Шапцу, бр. 09/34 број 217-3220/17-1 од 25.01.2016.год
11. Услови од КЈП „Наш дом“ Лозница, бр. 1739 од 09.3.2017.год
12. Услови ЈП „Водовод и канализација“ Лозница, бр. 24/323 од 03.04.2017.год.
13. Услови од ЈП „Путеви Србије“ Београд, бр. 953-4750/17-1 од 14.03.2017.год.
14. Услови од Завода за заштиту природе Србије, 03 бр. 020-507/2 од 30.03.2017.год.
15. Извештај о обављеном раном јавном увиду у Измене и допуне Плана детаљне регулације индустријске зоне „Шепак“ у Лозници
16. Услови ОДС „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, огранак Лозница бр.4-32/17 од 13.10.2017.год.
17. Услови од А.Д. Електроурежа Србије Београд бр.130-00-УТД-003-636/2017-002 од 16.10.2017 године

# САДРЖАЈ

<b>I ОПШТИ ДЕО</b> .....	стр.2
<b>1.1. УВОД</b> .....	2
<b>1.2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ</b> .....	2
<b>1.3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ ВИШЕГ РЕДА</b> .....	3
<b>1.4. ОБУХВАТ ПЛАНА СА ВЛАСНИЧКИМ СТАТУСОМ</b> .....	5
<b>1.5. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА</b> .....	8
<b>II ПЛАНСКИ ДЕО</b> .....	9
<b>2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА</b> .....	9
<b>2.1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА</b> .....	9
<b>2.2. НАМЕНА ПОВРШИНА СА БИЛАНСИМА</b> .....	9
<b>2.3. КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЗОНЕ И ЦЕЛИНЕ</b> .....	11
<b>2.4. ОПШТИ УСЛОВИ РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ</b> .....	11
<b>2.5. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ</b> .....	12
<b>2.5.1. Попис парцела и опис локација за јавне нанене</b> .....	12
<b>2.6. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ</b> .....	21
<b>2.7. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА</b> .....	22
<b>2.8. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЗА УРЕЂЕЊЕ ПРОСТОРА</b> .....	24
<b>2.8.1. Заштита градитељског наслеђа</b> .....	24
<b>2.8.2. Заштита животне средине</b> .....	24
<b>2.8.3. Заштита природе</b> .....	24
<b>2.8.4. Заштита земљишта управљање отпадом</b> .....	26
<b>2.8.5. Заштита од пожара, елементарних непогода и буке</b> .....	27
<b>2.8.6. Заштита воде и ваздуха</b> .....	28
<b>2.8.7. Мере енергетске ефикасности</b> .....	29

2.8.8.Услови за несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама.....	30
2.8.9.Инжењерско геолошки услови.....	31
<b>3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА.....</b>	<b>32</b>
3.1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ.....	32
3.1.1. Хидротехничка инфраструктура.....	32
3.1.1.2.Канализациона мрежа	
3.1.1.3.Кишна канализација	
3.1.2. Електроенергетска инфраструктура.....	34
3.1.2.1.Постојеће стање	
3.1.2.2.Планирано стање	
3.1.3. Телекомуникације.....	35
3.1.3.1.Постојеће стање	
3.1.3.2.Планирано стање	
3.1.4. Топлификација и гасификација.....	36
3.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА НОВЕ ОБЈЕКТЕ.....	37
3.2.1. Општа правила грађења.....	37
3.2.2. Правила грађења за секундарне делатности.....	42
3.2.3. Урбанистички параметри за лаку индустрију, грађевинарство, занатство, мануфактурну производњу, складишта .....	43
3.2.4. Урбанистички параметри за комерцијалне и услужне делатности .....	45
3.2.5. Правила грађења за постојеће објекте у обухвату плана.....	47
<b>4. ИМПЛЕМЕНТАЦИЈА ПЛАНА.....</b>	<b>47</b>
4.1. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА.....	47
4.2. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ИЗРАДА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА.....	48
4.3. ОБЈЕКТИ И МРЕЖА ИНФРАСТРУКТУРЕ.....	48
4.5. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА.....	49
4.6. СМЕРНИЦЕ ЗА ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ.....	49
4.7. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ.....	49

