

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

Лозница, јануар 2019. године

УВОД

Предметно подручје је у обухвату Плана генералне регулације за насељено место Лозница.

Индустријска зона је битна окосница развоја привреде града Лознице. Повољан географски положај и непосредна близина граничног прелаза између Републике Србије и Републике Босне и Херцеговине као и план да се изгради ауто-пут Нови Сад-Шабац-Лозница који ће се завршити на међународном граничном прелазу, чини индустријску зону перспективном.

План се ради на основу Одлуке о изради Измена и допуна Плана детаљне регулације индустријске зоне Шепак у Лозници бр. 06-31/18-22-2 од 09.11.2018.године

1.0. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

Граница урбанистичког плана обухвата површину од 83 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 тремеђе 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:

4608,4609/1,4609/2,4609/3,4610,4613,4614/1,4614/2,4614/3,4615/1,4615/2,4615/3,4533/18,4533/12,4533/21,4533/22,4533/23,4533/19,4533/40,4533/2,4533/16,4533/24,4533/17,4533/3,4533/20,4533/38,4533/29,4533/28,4533/30,4533/4,4533/36,4533/37,4533/25,4533/5,4533/6,4533/7,4533/8,15630,4533/12,4533/34,4533/39,4533/35,4533/48,4533/1,4665,4533/45,4533/43,4533/44,4666,4664/1,4533/46,4532/1,4532/6,4532/5,4532/2,4532/3,4532/4,4532/7,4533/47,4533/41,11942/1.

2.0. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА (ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО ЛОЗНИЦА)

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

Планом генералне регулације за насељено место Лозница(СЛ.лист града Лознице бр.3/2014 и 13/2018) 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 лакше управљање и контролу негативних ефеката на квалитет животне средине. Изградња специјализованих пословно-производних центара не подразумева концентрисање исте врсте активности.

За предметно подручје је рађене су :

- Измене и допуне Плана детаљне регулације индустријске зоне „Шепак“ у Лозници (Сл.лист града Лознице ,број 7/07 и 17/17)

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.

3.0. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА

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

На основу првобитног 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 за предметни простор је претходним Изменама и допунама елиминисано .Магистрални гасовод је у делу обухвата укинут а траса далековода 110 KV 106 АЗБЗ М.Зворник – Ваљево је измештена на обод индустријске зоне.

4.0. ОПШТИ ЦИЉЕВИ

Основни стратешки циљ изградње индустријске зоне је јачање привредних капацитета и стварање услова за привлачење инвестиција, смањење степена незапослености, повећање стандарда становништва и уопште побољшање привредног амбијента на подручју града Лознице.

Циљ Измена и допуна је промена намене саобраћајних површина (у северном делу плана) из површина јавне намене у остало земљиште и интерне саобраћајнице у функцији индустријских објеката.Други важан циљ измена и допуна је формирање будуће слободне зоне (у делу обухвата индустријске зоне) за све важније извозно оријентисане привреднике.

Општи циљ је подизање нивоа конкурентности индустријске зоне , унапређење коришћења слободних али и већ заузетих локација, адекватно инфраструктурно опремање за постојећу и планирану изградњу као и успостављање повољније унутрашње мреже саобраћајница у складу са наменама, да би се простор искористио на најбољи могући начин.

5.0. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ „ШЕПАК“ У ЛОЗНИЦИ

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

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

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.

Задатак предметних измена је да се промени намена саобраћајних површина у северном делу обухвата ,из површина јавне намене у остало земљиште и интерне саобраћајнице за потребе будућих корисника предметног простора.Предметним планом предвиђа се формирање слободне зоне (у оквиру индустријске зоне)а са циљем окупљања извозно орјентисаних привредника,привлачења страног капитала,производње робе и пружања услуга ,запошљавања и др.

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 те заузете површине.

6.0. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА

Израдом Измена и допуна Плана детаљне регулације индустријске зоне „Шепак“ у Лозници и његовим спровеђењем обезбеђује се уређење простора у обухвату, на основу планских решења и правила а према Закону 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) и према Закону о стратешкој процени утицаја на животну средину (Сл. гласник Републике Србије бр. 135/2004).

Планом се утврђује:

- основна подела простора по наменама са условима грађења
- мрежа инфраструктурних коридора и објеката и њихово повезивање са мрежама ширег подручја
- мере заштите и унапређење животне средине
- мере за спровођење плана
- граница слободне зоне

Б. ГРАФИЧКИ ДЕО

Лист 1. Извод из постојећих Планова детаљне регулације индустријске зоне „Шепак“ у Лозници

Лист 2. Обухват плана Измена и допуна Плана детаљне регулације индустријске зоне „Шепак“ у Лозници

Лист 3. Планирана намена површина

Лист 4. План саобраћаја,регулације и нивелације

Носилац задатка

Љиљана Коларевић дипл.пр.планер