

**PLAN DETAČNE REGULACIJE  
"ПРОИЗВОДНА ЗОНА" У БАЊИ КОВИЉАЧИ**

**Лозница, септембар 2015 године**

**Председник Скупштине Града  
Лознице Јован Тодоровић**

---

НАРУЧИЛАЦ

ИЗРАДА ПРОЈЕКТА

„ГРАД ЛОЗНИЦА.“

Ј.П. Дирекција за развој и  
урбанистичко планирање  
"УРБОПЛАН" Лозница

Радни тим:

Носилац задатка

Драгана Јовановић, дипл.инж.арх.

Сарадници:

Јелена Грујић , маст.инж. арх.  
Алесандар Петровић дипл.елект.инж.  
Миле Тишма, дипл.инж.грађ.  
Катарина Пејаковић, дипл.грађ.инж.  
Јасмина Искић, инж.електр.,  
маст.инж.арх.Мирјана Андрић

Носилац задатка

ЈП "УРБОПЛАН" Лозница  
Директор

---

Драгана Јовановић, дипл.инж.арх.

---

/Сава Бабић, дипл.инж.маш./

## I ОПШТИ ДЕО

### 1. УВОД

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

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

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

Правни основ за израду плана детаљне регулације за "Производну зону", Бања Ковиљача.

- Закон о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр.72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС и 98/2013 - одлука УС, 132/14 - одлука УС)

- Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената, Правилник је објављен у "Службеном гласнику РС", бр. 31/2010 од 11.5.2010. године, а измене и допуне у "Службеном гласнику РС", бр. 69/2010 од 26.09.2010. и 16/2011 од 11.03.2011. године.

- Одлука о приступању изради Плана детаљне регулације "Производна зона" у Бањи Ковиљачи.

- Одлука о приступању изради Стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације "Производна зона" у Бањи Ковиљачи. (бр. 7-С/2013 од 29.10.2013.год.)

Плански основ за израду и доношење Нацрта плана детаљне регулације за "Производну зону", Бања Ковиљача.

- План генералне регулације Бања Ковиљача (Сл. Лист Града Лозница бр. 3/2011).

## II ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ПЛАНА

### - ИЗВОД ИЗ КОНЦЕПТА ПЛАНА-

#### 1. ИЗВОД ИЗ УСВОЈЕНОГ КОНЦЕПТА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ПРОИЗВОДНА" ЗОНА У БАЊИ КОВИЉАЧИ

План полази од северне међе кп. 787/14, иде ка истоку северном међом кп. 787/10 до кп. 782/1, па се пење на север границом исте парцеле до кп. 777/1, наставља ка северу, прелази пут и пругу чија је кп. 3125. Граница обухвата Плана наставља ка истоку северном међом ове парцеле до границе са КО Лозница, одакле се спушта на југ до границе са КО Трбушница па истоком до кп. 3106/3, пење се насевер западном међом кп. 796/2, 796/1 и 792, сече асфалтни пут 3104/2, кп. 725/2 и пут 3104/3 одакле северозападом међом Бањског пута 3104/3 и 3125 стиже до почетне тачке. Укупна површина Плана је 262430м<sup>2</sup> (26ха24а30м<sup>2</sup>).

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

Концепт уређивања простора у оквиру границе Плана базира се на:

- Да се усагласе решења у простору са одредбама Плана генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача

- Формирање радне зоне која ће пословно оживети простор

- Формирати блокове различитих површина, који ће задовољити потребе за изградњом како већих производно-пословних комплекса, тако и садржаја који захтевају мање просторне капацитете

- Мрежу саобраћајне инфраструктуре планирати на начин да се омогући најфункционалније просторно решење

- Створити јединствену амбијенталну средину самим урбанистичким, грађевинским и обликовним решењем просторног подручја

- Постизање рационалније организације и уређења простора усклађивањем његовог коришћења са могућностима и ограничењима у располагању природним и створеним вредностима и са потребама дугорочног социјалног и економског развоја,

- Обезбеђивање услова за изградњу и формирање индустријске зоне
- Остваривање квалитетнијих услова за функционисање и живот предметног подручја
- Смањивање просторних ограничења за развој односно усклађивање инфраструктуре и уређења јавног грађевинског земљишта са реалним потребама
- Рационално коришћење грађевинског и другог земљишта
- Стварање услова за изградњу и уређење јавних површина и комуналне инфраструктуре

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ УСВОЈЕНОГ КОНЦЕПТА ПЛАНА

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

Лист 2. – Обухват плана

Лист 3. - Власнички статус земљишта-постојеће стање

Лист 4. – Постојеће стање

Лист 5. – План намене површина

- Лист 6. – План површина јавне намене
- Лист 7. – План саобраћаја, регулације и нивелације
- Лист 8. – План ЕЕ и ТТ инфраструктуре
- Лист 9. – План хидротехничке инфраструктуре
- Лист 10. – План гасоводне мреже
- Лист 11. – Синхрон план

### III АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

#### 1. ПОДЛОГЕ

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

#### 2. ГЕОЛОШКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ТЕРЕНА

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

##### 2.1. ИНЖИЊЕРСКО ГЕОЛОШКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ТЕРЕНА И СЕИЗМИЧНОСТ ПОДРУЧЈА

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

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

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

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

##### 2.2. КЛИМАТСКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ

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

Изражено годишње колебање температуре ваздуха (21°C) као и висока амплитуда апсолутних екстремних температуре ваздуха (63.9°C), одржава доминантан утицај орографије и надморске висине на формирање умереноконтиненталног поднебља у Бањи Ковиљачи, и прелазног континентално-субпланинског режима климе на околном брдско планинском подручју. Бању Ковиљачу као и читаво подручје карактеришу сразмерно високе годишње количине падавина. Тако се у широј околини Бање Ковиљаче у просеку годишње излучује више од 850 мм са тенденцијом пораста према јужним планинским крајевима и постепеног смањења према Посавини на северу. Захваљујући комплексном деловању свих поменутих чинилаца Бања Ковиљача и читава Дринска долина имају повољну умереноконтиненталну климу са релативно топлим и сунчаним летима, дугим трајањем сијања сунца (са преко 2000 сати годишње) и умереним зимама.

Бања Ковиљача се налази на надморској висини од 124 мнв, док се метеоролошка станица налази на висини од 180 мнв.

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

### 2.3. ТЕМПЕРАТУРА ВАЗДУХА

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

### 2.4. ВЛАЖНОСТ ВАЗДУХА

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

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

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

### 2.5. ПАДАВИНЕ

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

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

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

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

### 2.6. ОБЛАЧНОСТ И ОСУНЧАВАЊЕ

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

### 2.7. ВЕТАР (ВАЗДУШНА СТРУЈАЊА)

Струјања ваздушних маса условљена су расподелом ваздушног притиска, али локални топографски услови могу битно утицати на модификацију праваца и брзина ветра и тако допринетида се опште карактеристике ветра при тлу значајно разликују у односу на ветар на висини. Иако су планине које се пружају јужно и југоисточно од Бање Ковиљаче релативно ниске (Гучево 779м, Борања 881м,

Јагодња 923м), њихов утицај се уз садејство планинских масива са леве стране тока реке Дрине, одражава значајно на карактеристике годишње руже ветрова за метеоролошку станицу Бања Ковиљача.

## 8. ПОЈАВА МАГЛЕ

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

## 3. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА И НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА

Земљиште у оквиру посматраног обухвата својим већим делом је неизграђено, а неколицина постојећих објеката спаде у групу производне делатности. Власнички статус земљишта у оквиру обухвата плана детаљно је приказан у планском делу.

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

Укупна површина у обухвату је 262430 м<sup>2</sup> (26ха 24а 30м<sup>2</sup>).

Терен је углавном раван, изузев депоније.

Приказ постојећег стања-фотографије:



сл.1. Спољашњи изглед недовршене пиваре



сл. 2. Унутрашњи изглед недовршене пиваре



сл. 3. Пилана



сл.4. Унутрашњи изглед недовршене пиваре



сл.5. Хала за складиштење робе 1



сл.6. Хала за складиштење робе 2



сл.7. Депонија



сл.8. Неуређене површине

#### **IV ИЗВОД ИЗ ПГР ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО БАЊА КОВИЉАЧА**

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



## 1. НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА

У производној зони су планирани следећи садржаји:

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

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

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

## 2. ПОСЕБНИ УСЛОВИ

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

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

### 3.1. Правила парцелације

Минимална површина парцеле....3000м<sup>2</sup>

Минимална ширина парцеле.....20м

### 3.2. Приступы парцелама

Све грађевинске парцеле морају имати директан приступ на јавну површину. Унутар једног производног комплекса који има своју јединствену парцелу саобраћај се обавља интерним саобраћајницама.

### 3.3. Услови за изградњу објекта

Индекс/степен искоришћености:

-максималан индекс/степен искоришћености на парцели површине:

до 0,5ха..... 70%

од 0,5ха до 1ха..... 60%

од 1ха до 3ха..... 50%

преко 3ха..... 40%

### Висинска регулација:

-максимална спратност објекта П+1 (приземље, 1 спрат)

-максимална висина објекта до коте слемена.....15м

максимална висина објекта може бити већа од 15м у случају да је условљена технолошким процесом

-спратност помоћног објекта П (приземље)

-максимална висина помоћног објекта до коте слемена.....5,0м

### Хоризонтална регулација:

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

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

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

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

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

За изграђене објекте важе постојећа растојања.

### Кровови:

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

### 3.4. Одводњавање

Одводњавање атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседних парцела.

### 3.5. Уређење слободних површина

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

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

## 4. КОМЕРЦИЈАЛНИ САДРЖАЈИ (УСЛУЖНО-ТРГОВИНСКЕ ДЕЛАТНОСТИ, ПОСЛОВНО-КОМЕРЦИЈАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ) У ПРОИЗВОДНОЈ ЗОНИ

### 4.1. Правила парцелације

Минимална површина парцеле.....600м<sup>2</sup>

Минимална ширина парцеле.....25м

### 4.2. Приступ парцелама

Све грађевинске парцеле морају имати директан приступ на јавну површину.

### 4.3. Услови за изградњу објеката

Индекс/степен искоришћености:

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

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

### Висинска регулација:

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

-максимална висина објекта:

до коте слемена.....15м

до коте венца.....12м

-спратност помоћног објекта П (приземље)

-максимална висина помоћног објекта

до коте слемена.....5,0м

до коте венца.....4,0м

### Хоризонтална регулација:

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

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

-за изграђене објекте важи постојеће растојање

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

-за изграђене објекте важи постојеће растојање

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

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

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

### Кровови и поткровља:

Код објеката мањих габарита и веће спратности (пословни објекти-куле, административне зграде и сл.) препоручују се коси кровови, нагиба кровних равни до највише 40°. Уколико су објекти великих габарита и мале спратности (мегамаркети, супермаркети, тржни центри и сл.), препоручују се равни или коси кровови који су минималног нагиба 6°.

Поткровља могу имати надзидак висок највише 1,6м (рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине). Изградња мансардних кровова и више поткровних етажа није дозвољена.

### 4.4. Одводњавање

Одводњавање атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседних парцела.

### 4.5. Уређење слободних површина

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

## 5. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО

### 5.1. Правила уређења

#### Зелени коридори

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

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

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

### 5.2. Правила грађења

#### Зелени коридори

- Код подизања нових коридора важе следећи услови: код вишенаменског коришћења зелених коридора избор врста и начин садње прилагодити примарној намени (заштитни појасеви, заштитне шуме и сл.) у зависности од величине простора дозвољена је изградња садржаја за рекреацију.

- Код нових зелених коридора дозвољено је: садња, провлачење бициклистичких и пешачких стаза, подизање места за одмор, угоститељских објеката, надстрешница на површини до 5% површине коридора, изградња спортских објеката, подизање паркова.

- Потребно опремање зелених коридора: зелене коридоре треба опремити стандардном инфраструктуром и системом за заливање. У путном појасу је дозвољено постављање путних објеката, инфраструктурних водова и објеката и рекламних панова. Постављање ових објеката се уређује општинском одлуком.

## V ПЛАНСКИ ДЕО

### 1. УВОД

Обухват Плана је простор у насељеном месту Бања Ковиљача површине 262430м<sup>2</sup> (26ха24а30м<sup>2</sup>).Подручје обухваћено Планом се налази изван шире зоне центра насеља у насељеном месту Бања Ковиљача и није било предмет детаљне разраде.

### 2. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

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

Редни број	Број парцеле	Површина	Власник	Намена
1	део725/2	840	ДС држалац Вискоза ДД Целулоза	неплодно
2	753/2	122	ДС држалац Вискоза ДД Целулоза	неплодно
3	755/2	1159	ДС држалац Вискоза ДД Целулоза	неплодно
4	756/2	609	ДС држалац Вискоза ДД Целулоза	неплодно
5	757/2	203	ДС држалац Вискоза ДД Целулоза	неплодно

6	758/2	801	ДС држалац Целулоза	Вискоза	ДД	неплодно
7	759/2	675	ДС држалац Целулоза	Вискоза	ДД	неплодно
8	760/2	465	ДС држалац Целулоза	Вискоза	ДД	неплодно
9	760/5	432	ДС држалац Целулоза	Вискоза	ДД	неплодно
10	760/6	421	ДС држалац Целулоза	Вискоза	ДД	неплодно
11	761/2	1424	ДС држалац Целулоза	Вискоза	ДД	неплодно
12	762/2	1205	ДС држалац Целулоза	Вискоза	ДД	неплодно
13	764/2	1547	ДС држалац Целулоза	Вискоза	ДД	неплодно
14	765/1	2870	ДС држалац Целулоза	Вискоза	ДД	неплодно
15	765/2	5433	ДС држалац Целулоза	Вискоза	ДД	неплодно
16	766	6772	ДС држалац Целулоза	Вискоза	ДД	неплодно
17	767	12380	ДС држалац Целулоза	Вискоза	ДД	неплодно
18	768	575	ДС држалац Целулоза	Вискоза	ДД	неплодно
19	769	3563	ДС држалац Целулоза	Вискоза	ДД	неплодно
20	770/1	327	ДС држалац Целулоза	Вискоза	ДД	неплодно
21	770/2	3440	ДС држалац Целулоза	Вискоза	ДД	неплодно
22	771	1792	ДС држалац Целулоза	Вискоза	ДД	неплодно
23	772/1	4562	ДС држалац Целулоза	Вискоза	ДД	неплодно
24	772/2	5146	ДС држалац Целулоза	Вискоза	ДД	неплодно
25	773	3462	ДС држалац Целулоза	Вискоза	ДД	неплодно
26	774/1	806	ДС држалац Целулоза	Вискоза	ДД	неплодно
27	774/2	1953	ДС држалац Целулоза	Вискоза	ДД	неплодно
28	775	1031	ДС држалац Целулоза	Вискоза	ДД	неплодно

29	777/1	2072	Андрић Љубиша	грађевинска парцела
30	777/3	566	ДС држалац Вискоза ДД Целулоза	неплодно
31	778/1	1553	ДС држалац Вискоза ДД Целулоза	неплодно
32	782/1	2573	ДС држалац Вискоза ДД Целулоза	неплодно
33	782/2	1941	ДС држалац Вискоза ДД Целулоза	неплодно
34	782/6	505	ДС држалац Вискоза ДД Целулоза	неплодно
35	782/7	1363	ДС држалац Вискоза ДД Целулоза	неплодно
36	783/1	3660	РС црвени крст и Крсмановић Гордана	неплодно
37	783/6	778	Николић Славица	неплодно
38	784/2	315	ДС држалац Вискоза ДД Целулоза	неплодно
39	785/1	2743	ДС држалац Вискоза ДД Целулоза	неплодно
40	785/2	2489	ДС држалац Вискоза ДД Целулоза	неплодно
41	786/1	2395	ДС држалац Вискоза ДД Целулоза	неплодно
42	786/2	2073	ДС држалац Вискоза ДД Целулоза	неплодно
43	787/1	10961	ДС држалац Вискоза ДД Целулоза	неплодно
44	787/2	5558	РС Републичка дирекција за робне резерве	неплодно
45	787/3	2950	ДС држалац Вискоза ДД Целулоза	неплодно
46	787/4	2322	Ашковић Споменка	неплодно
47	787/5	1825	ДС држалац Вискоза ДД Целулоза	неплодно
48	787/6	1509	ДС држалац Вискоза ДД Целулоза	неплодно
49	787/8	1020	Николић Славица	неплодно
50	787/9	437	ДС држалац Вискоза ДД Целулоза	неплодно
51	787/10	693	ДС држалац Вискоза ДД Целулоза	неплодно
52	787/11	536	ДС држалац Вискоза ДД Целулоза	неплодно
53	787/12	1261	ДС држалац Вискоза ДД	неплодно

			Целулоза	
54	787/13	207	Пурић Михаило	неплодно
55	787/14	110	Пурић Михаило	неплодно
56	790/1	1255	Новичић Рајхад Зора	неплодно
57	790/2	443	Јовановић Илија	неплодно
58	792	2729	Држалац Поповић Слободанка, Вискоза ДД Целулоза, Ћелић Драгољуб, Ћелић Радоје, Полић Милица и Пантелић Милена	пољопривред но
59	794/1	11678	РС Републичка дирекција за робне резерве и Ашковић Споменка	неплодно
60	794/2	119	РС Републичка дирекција за робне резерве и Ашковић Споменка	неплодно
61	796/1	11270	ДС Вискоза ДД Целулоза	неплодно
62	796/2	6991	Предузеће за производњу и промет „ГТА у стечају„	неплодно
63	796/3	5177	Предузеће за производњу и промет „ГТА у стечају„	неплодно
64	796/4	1493	Стефановић Милош, Стефановић Богдан, Стефановић Милица, Стефановић Љилјана и Глишић Гордана	неплодно
65	796/5	1261	Стефановић Милош	неплодно
66	797	4080	ДС држалац Вискоза ДД Целулоза	неплодно
67	798	3073	ДС држалац Вискоза ДД Целулоза	неплодно
68	799/1	6209	Малешевић Јелена	неплодно
69	799/2	2884	Пантелић Милена и Милинковић Видосава	неплодно
50	799/3	5686	Малешевић Јелена	неплодно
51	800/1	272	Пантелић Милена и Милинковић Видосава	неплодно
52	800/2	1242	Пантелић Милена и Милинковић Видосава	неплодно
53	800/3	4707	ДС држалац Вискоза ДД Целулоза	неплодно
54	800/4	1680	Милинковић Бошко и Милинковић Родољуб	неплодно
55	800/5	1646	ДС држалац Вискоза ДД Целулоза	неплодно

56	800/6	1446	Пантелић Милена и Милинковић Видосава	неплодно
57	800/7	1004	ДС држалац Вискоза ДД Целулоза	неплодно
58	800/8	1086	ДС држалац Вискоза ДД Целулоза	неплодно
59	800/9	1976	ДС држалац Вискоза ДД Целулоза	неплодно
60	800/10	365	ДС држалац Вискоза ДД Целулоза	неплодно
61	801	1067	Крстић Миломир	неплодно
62	802	9812	Крстић Миломир	неплодно
63	803	4194	ДС држалац Вискоза ДД Целулоза	неплодно
64	804/1	2922	ДС држалац Вискоза ДД Целулоза	неплодно
65	804/2	920	ДС држалац Вискоза ДД Целулоза	неплодно
66	804/3	909	ДС држалац Вискоза ДД Целулоза	неплодно
67	805	1410	ДС држалац Вискоза ДД Целулоза	неплодно
68	3104/1	5378	РС држалац Град Лозница	неплодно
69	део3104/2	422	РС Град Лозница	Пут L73
70	део3104/3	1408	РС Град Лозница	Пут L73
71	3104/4	53	РС држалац Град Лозница	неплодно
72	3121	3914	РС Град Лозница	Некатегориса ни пут
73	3122	203	РС Град Лозница	Некатегориса ни пут
74	3125	14279	РС држалац "Железнице Србије"	неплодно
75	3106/1	17337	РС држалац "Железнице Србије"	неплодно

План полази од северне међе кп. 787/14, иде ка истоку северном међом кп. 787/10 до кп. 782/1, па се пење на север границом исте парцеле до кп. 777/1, наставља ка северу, прелази пут и пругу чија је кп. 3125. Граница обухвата Плана наставља ка истоку северном међом ове парцеле до границе са КО Лозница, одакле се спушта на југ до границе са КО Трбушница па истоком до кп. 3106/3, пење се насевер западном међом кп. 796/2, 796/1 и 792, сече асфалтни пут 3104/2, кп. 725/2 и пут 3104/3 одакле северозапаном међом Бањског пута 3104/3 и 3125 стиже до почетне тачке. Укупна површина Плана је 262430м<sup>2</sup> (26ха24а30м<sup>2</sup>).

Укупна површина обухвата 262430 м<sup>2</sup> (26ха 24а 30м<sup>2</sup>).

### 3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

**3.1. План уређења простора са наменом земљишта и карактеристичне зоне и целине**  
План просторног уређења базира се на циљевима и основним процесима просторног развоја насеља

утврђених Планом генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача, потенцијалима простора, анализи постојећег стања градитељске вредности и постојеће планске документације. У оквиру предметног блока планирана намена је у складу са ПГР-ом за насељено место Бања Ковиљача.

### **3.2.Планирана намена земљишта**

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

### **3.3.Карактеристичне зоне и целине**

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

#### **3.3.1.Зона 1**

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

#### **3.3.2.Зона 2**

Заузима површину од 3 18 06 ха. Планирана намена у овом блоку је:  
- основна намена - лака индустрија и компатибилна намена

#### **3.3.3.Зона 3**

Заузима површину од 4 61 91 ха. Планирана намена у овом блоку је:  
- основна намена - лака индустрија и компатибилна намена

#### **3.3.4.Зона 4**

Заузима површину од 7 82 97 ха. Планирана намена у овом блоку је:  
- основна намена - лака индустрија и компатибилна намена

## **4. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ СА НИВЕЛАЦИЈОМ**

### **4.1.План регулације**

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

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

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

Регулациона линија канала је утврђена границом новоформираних парцела.

### **4.2.Правила препарцелације и парцелације**

Грађевинска парцела је простор на које је могућа изградња објекта уколико се налази на простору на којем је планирана изградња, и да има приступ на јавну површину (улица, трг, сквер). Грађевинска парцела дефинисана је регулационом линијом према јавном простору, а међним линијама према суседним парцелама. Постојећа једна или више парцела могу се делити на две или више грађевинских парцела (препарцелација) под следећим условима:

- подела се може вршити у оквиру граница једне или више постојећих парцела,
- све новоформиране парцеле морају имати приступ на јавни простор,
- новопланиране парцела се формирају на основу урбанистичких параметара дефинисаних за одређени пут изградње и намену,
- поделом се не могу формирати парцеле испод дозвољених минималних урбанистичких параметара.



Две или више постојећих парцела могу се спајати у једну грађевинску парцелу (парцелација) под следећим условима:

- спајање се може вршити у оквиру граница целих парцела, с тим да граница новоформиране парцеле обухвата све парцеле које се спајају,
- за новоформирану грађевинску парцелу важе урбанистички показатељи дефинисани за одређени тип изградње и намену.

#### 4.3. Попис парцела за јавне површине, садржаје и објекте

Координате детаљних тачака за потребе обележавања регулације јавних површина

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

46	6593781.47	4930773.59
47	6593745.32	4930765.44
48	6593755.46	4930772.75
49	6593766.53	4930778.86
50	6593778.12	4930783.54
51	6593921.36	4930831.67
52	6593924.70	4930821.71
53	6593937.95	4930826.84
54	6593950.66	4930833.16
55	6593963.01	4930840.77
56	6593974.35	4930849.30
57	6593937.67	4930838.27
58	6593953.44	4930847.03
59	6593967.67	4930857.40
60	6594059.03	4930932.84
61	6594067.99	4930941.27
62	6594075.73	4930950.70
63	6594082.26	4930961.13
64	6594065.71	4930924.75
65	6594075.64	4930934.08
66	6594084.28	4930944.60
67	6594091.50	4930956.14
68	6594151.83	4931067.94
69	6594155.66	4931074.16
70	6594160.34	4931080.08
71	6594165.49	4931085.25
72	6594168.99	4931088.39
73	6594170.60	4931087.14
74	6594171.03	4931085.15
75	6594168.59	4931066.22
76	6594147.10	4931080.25
77	6594152.42	4931086.99
78	6594158.49	4931093.08
79	6594167.91	4931101.50
80	6594169.26	4931103.72
81	6594169.18	4931106.27
82	6594167.68	4931108.40
83	6594165.47	4931110.12
84	6594172.19	4931105.32
85	6594177.52	4931095.76
86	6594156.61	4931118.87
87	6594149.97	4931129.40
88	6594145.60	4931138.52
89	6594142.57	4931144.83
90	6594135.93	4931158.68
91	6594133.11	4931161.06
92	6594129.46	4931160.53
93	6593625.45	4930891.67
94	6593628.27	4930894.69
95	6593624.70	4930902.41
96	6593631.17	4930905.08
97	6593622.02	4930908.88
98	6593628.49	4930911.55
99	6593774.20	4930955.04
100	6593771.18	4930962.99

101	6593780.34	4930967.03
102	6593814.34	4930982.04
103	6593818.14	4930974.43
104	6593856.01	4930993.74
105	6593852.08	4931001.28
106	6593888.43	4931022.31
107	6593892.88	4931015.07
108	6593972.04	4931073.68
109	6593974.08	4931076.58
110	6593973.39	4931080.06
111	6593979.36	4931086.40
112	6593980.90	4931084.14
113	6593983.68	4931082.29
114	6593986.97	4931082.86
115	6593989.84	4931084.62
116	6593986.17	4931090.58
117	6594114.99	4931161.52
118	6594126.19	4931168.52
119	6594128.10	4931171.23
120	4931171.23	4931174.55
121	6594134.50	4931179.62
122	6594137.38	4931177.49
123	6594140.90	4931178.13
124	6594161.50	4931192.39
125	6594295.31	4931288.14
126	6594291.23	4931293.83
127	6594296.93	4931297.91
128	6594301.00	4931292.22
129	6594359.81	4931334.30
130	6594363.78	4931338.77
131	6594365.43	4931344.52
132	6594299.31	4931486.36
133	6594304.41	4931477.20
134	6594285.73	4931466.34
135	6594288.85	4931480.35
136	6594244.24	4931454.41
137	6594249.56	4931445.30
138	6594052.79	4931329.70
139	6594050.71	4931326.96
140	6594051.17	4931323.56
141	6594043.87	4931319.21
142	6594041.12	4931321.31
143	6594037.70	4931320.83
144	6593885.60	4931231.48
145	6593883.49	4931228.58
146	6593884.17	4931225.06
147	6593876.47	4931221.26
148	6593873.73	4931223.11
149	6593870.48	4931222.60
150	6593851.99	4931211.73
151	6593846.13	4931220.52
152	6593923.62	4931152.58
153	6593924.24	4931148.83
154	6593921.77	4931145.93
155	6593933.67	4931137.93

156	6593931.17	4931139.72
157	6593928.10	4931139.48
158	6593799.99	4931081.18
159	6593767.18	4931068.71
160	6593733.04	4931060.54
161	6593698.13	4931056.79
162	6593663.04	4931057.54
163	6593647.51	4931050.62
164	6593645.06	4931049.93
165	6593642.51	4931049.95
166	6593603.32	4931003.10
167	6593596.96	4930992.35
168	6593664.12	4930999.64
169	6593679.84	4931002.56
170	6593714.93	4931007.09
171	6593732.83	4931011.28
172	6593749.69	4931013.20
173	6593751.59	4931012.78
174	6593752.83	4931011.29
175	6593662.67	4931009.55
176	6593678.28	4931012.44
177	6593713.14	4931016.94
178	6593731.12	4931021.15
179	6593756.28	4931024.02
180	6593758.18	4931023.60
181	6593759.42	4931022.10
182	6593775.63	4930951.29
183	6593777.24	4930949.60
184	6593779.58	4930949.58
185	6593819.64	4930967.28
186	6593858.67	4930987.11
187	6593896.60	4931009.02
188	6593962.51	4931049.52
189	6593958.22	4931055.22
190	6594142.59	4931072.93

Парцела **П1** планирана је за поребе саобраћајнице и има површину 1535м<sup>2</sup>, а формира се од делова следећих кат.парцела: 3125 и 3104/3.

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

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

Парцела **П4** планирана је за поребе саобраћајнице и има површину 11004м<sup>2</sup>, а формира се од делова следећих кат.парцела: 792, 796/1, 796/5, 796/4, 797, 3104/1, 799/3, 3122,3121 и 765/1.

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

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

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

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

Парцела **П9** планирана је за поребе саобраћајнице и има површину 6571м<sup>2</sup>, а формира се од дела кат.парцеле 3106/1.

Парцела **П10** планирана је за поребе саобраћајнице и има површину 526м<sup>2</sup>, а формира се од делова следећих кат.парцела: 3104/1, 3122, 800/9, 801, 802 и 3106/1.

Парцела **П11** планирана је за поребе саобраћајнице и има површину 293м<sup>2</sup>, а формира се од дела кат.парцеле 3106/1.

Парцела **П12** планирана је за поребе зеленило и има површину 399м<sup>2</sup>, а формира се од дела кат.парцеле 3106/1.

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

Парцела **П14** планирана је за поребе зеленила и има површину 4719м<sup>2</sup>, а формира се од дела кат.парцеле 3106/1.

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

Парцела **П16** планирана је за зеленило и има површину 2072м<sup>2</sup>, а формира се од делова следећих кат.парцела: 800/9, 3104/1, 800/8 и 801.

Парцела **П17** планирана је за поребе трафо - станице и има површину 49м<sup>2</sup>, а формира се од дела кат.парцеле 794/1.

Парцела **П18** планирана је за поребе трафо - станице и има површину 50м<sup>2</sup>, а формира се од делова следећих кат.парцела: 787/1 и 3104/1.

Парцела **П19** планирана је за поребе трафо - станице и има површину 49м<sup>2</sup>, а формира се од делова следећих кат.парцела: 767 и 3121.

Парцела **П20** планирана је за поребе железнице и има површину 9585м<sup>2</sup>, а формира се од дела кат.парцеле 3125.

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

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

Укупна површина парцела предвиђених за јавне намене износи 64586м<sup>2</sup>. Укупна површина парцела предвиђених за остале намене износи 197844м<sup>2</sup>.

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

#### **4.4.План нивелације**

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

### **5. ТРАСЕ, КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ИНФРАСТРУКТУРЕ**

#### **5.1.Саобраћајна инфраструктура**

Подручје које је предмет плана налази се у источном делу Бање Ковиљаче и има изузетно повољне саобраћајне услове, па самим тим представља атрактивну локацију за формирање делатности којима треба доста простора али и добар саобраћајни положај.

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

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

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

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

У оквиру Плана за саобраћајницу О10-Т10-О11 је предвиђен алтернативни прикључак на Бањски

пут уколико би се остварила пуна реконструкција истог са изградњом обе трасе а као прелазно решење је предвиђена окретница без могућности укрштања саобраћајнице О10-Т10-О11 са постојећом трасом Бањског пута.

Координате тачака и темена улица

<b>улица Р1</b>		
Т2	6.593.629.516,00	4.931.073.875,00
Т3	6.593.571.458,00	4.930.973.638,00
О1	6.593.550.839,00	4.930.956.610,00
Т4	6.593.532.817,00	4.930.948.487,00
Т4'	6.593.521.349,00	4.930.941.110,00
<b>улица Р2</b>		
О11	6.593.638.195,00	4.931.065.005,00
<b>улица Р3</b>		
О2	6.593.560.790,00	4.930.940.039,00
Т5	6.593.574.359,00	4.930.917.444,00
О3	6.593.616.886,00	4.930.894.577,00
<b>улица Р4</b>		
Т6	6.593.836.417,00	4.930.985.368,00
О5	6.593.982.105,00	4.931.074.881,00
О6	6.594.135.476,00	4.931.169.458,00
Т7	6.594.141.141,00	4.931.172.596,00
Т8	6.594.375.724,00	4.931.340.462,00
<b>улица Р6</b>		
О10	6.593.933.021,00	4.931.051.899,00
<b>улица Р7</b>		
Т10	6.593.725.397,00	4.945.162,84
<b>улица Р8</b>		
Т9	6.594.316.525,00	4.931.491.073,00
Т8'	6.594.301.420,00	4.931.482.288,00
О7	6.594.293.633,00	4.931.474.291,00
Т7'	6.594.246.581,00	4.931.450.393,00
О8	6.594.043.812,00	4.931.327.790,00
<b>улица Р9</b>		
А	6.593.702.374,00	4.930.724.568,00
О4	6.593.709.576,00	4.930.734.320,00
61	6.593.762.285,00	4.930.773.473,00
62	6.593.949.120,00	4.930.836.246,00
62'	6.594.076.947,00	4.930.941.807,00
63	6.594.152.365,00	4.931.081.563,00
<b>улица Р10</b>		
609	6.594.178.736,00	4.931.105.147,00
610	6.594.175.792,00	4.931.102.514,00

T9	6.594.158.867,00	4.931.120.683,00
----	------------------	------------------

## 5.2. Хидротехничка инфраструктура

### 5.2.1. Водоводна мрежа

Постоји улична мрежа у западном делу обухвата плана за постојеће објекте.  
- ул. М.Тита цевовод НД 80мм - потребно је проширити постојећи цевовод.

### 5.2.2. Фекална канализација

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

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

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

### 5.2.3. Кишна канализација

- Не постоји никаква кишна канализациона мрежа.

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

## 5.3. Енергетска инфраструктура

### 5.3.1. Постојећа електроенергетска инфраструктура

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

У западном делу обухвата плана (као што је приказано у графичком прилогу) код осе ОЗ постоји изграђена МБТС 10/0,4 kV „Робне Резерве“. Од ове трафостанице према североистоку (темен Т9) постоји мрежа 10 kV која је једним делом подземна, а једним делом надземна на АБ стубовима и у вези је са ПТС „Таложница“. Та постојећа мрежа 10 kV повезана је са постојећом стубном трафостаницом СБТС, чија је постојећа позиција приказна у графичком прилогу. Са те стубне трафостанице енергијом се снабдева пилана у близини.

Обухват плана садржи мрежу ниског напона, од ТС „Робне Резерве“ (оса ОЗ) до К.О. Трбушница (теме Т9), и са те мреже се енергијом снабдевају постојећи потрошачи. Нисконапонска мрежа је делимично на АБ стубовима и делимично на дрвеним стубовима. Нисконапонска мрежа такође постоји и у северозападном делу обухвата плана на АБ стубовима (као што је приказано у графичком прилогу) са десне стране постојеће улице (од темена Т3 до темена Т2). На тим стубовима постоји јавна расвета са живиним светиљкама снаге 150 W.

Постојеће ЕЕ мреже приказане су на графичком прилогу ЕЕ и ТТ инфраструктуре.

### 5.3.2. Планирана нова електроенергетска инфраструктура

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

Постојећи подземни део далековода 10 kV се задржава, а наземни део далековода 10 kV се укида и измешта у планирану кабловску канализацију чија је траса дата у графичком прилогу. Нове далеководне мреже 10 kV за напајање нових трафостаница (ТС-1 и ТС-2) и повезивање у прстенасту мрежу планиране су у кабловској канализацији чија је траса дата у графичком прилогу. Постојећа нисконапонска мрежа која се налази у средишњем делу обухвата плана од АБ стуба код „Робних Резерви“ до АБ стуба у источном делу плана се укида и измешта у кабловску канализацију. У обухвату плана планирана нисконапонска мрежа је межа кабловске канализације у тротоарима

улица, и на тај начин су обезбеђени услови за развод нисконапонске мреже.

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

Јавна расвета, у ново пројектованим улицама у обухвату плана, планирана је светиљкама са натријумским сијалицама снаге 150 W или са светиљкама са ЛЕД техником, што ће бити дефинисано пројектом јавне расвете. Светиљке се монтирају на стубове висине 10м, са просечним распоном 30м. Јавна расвета са независним мерењем потрошње ће се напајати из посебних ормарића или из припадајућих трафостаница, чији ће се прикључци обезбедити са посебног извода у припадајућим трафостаницама (из старе или нове трафостанице) што ће се дефинисати пројектном документацијом јавне расвете. Трасе нове, планиране расвете приказане су у графичком прилогу ЕЕ и ТТ инфраструктуре.

### **5.3.3. Телекомуникације**

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

Обзиром да у обухвату плана постоје неизграђене парцеле, планира се доградња постојеће ТТ мреже и реконструкција постојеће.

У планираним улицама изместити постојеће ТТ каблове из планираног коловоза у планирани тротоар.

За подручје обухвата регулационог плана потребно је изградити малу дигиталну централу - мини ИПАН „Индустријска зона,, код постојеће телефонске говорнице. Повезивање планираног мини ИПАН-а „Индустријска зона,, на постојећу мрежу је у надлежности „Телеком Србија,, АД. Кроз новопланиране улице на подручју обухвата плана изградити ТТ кабловску канализацију која се састоји од 2 цеви пресека 50 мм како је приказано на графичком прилогу ЕЕ И ТТ инфраструктуре. За пословне објекте предвидети изводне ормаре са унутрашњу монтажу, као и подземну приступну и разводну мрежу. На изводима планирати 50% резерве.

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

### **5.3.4. Топлификација и гасификација**

#### **5.3.5. Топлификација**

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

#### **5.3.6. Гасификација**

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

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

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

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



обележавајућом траком.

- При паралелном вођењу или укрштању са гасоводом, цевовода који служе за транспорт топлих флуида, исти се морају поставити на растојању којим се обезбеђује да температура полиетиленске цеви гасовода не буде већа од 20°C.
- При паралелном вођењу водоводних цеви са гасоводом, минимално међусобно растојање је 0,5 метара. У изузетним случајевима може бити и мање, али не мање од 0,2 метра, уз предузимање мера заштите гасовода од оштећења.
- ТТ каблове полагасти у складу са условима и прописима из области ТТ линија и мрежа (Сл. лист СФРЈ бр. 36/86), као и из Упутства о грађењу и одржавању кабловских мрежа.
- При укрштању подземних водова са гасоводом, минимално светло растојање износи 0,2 метра, уз предузимање мера заштите гасовода од оштећења.
- У подручју у којем може доћи до померања тла, изазваног извођењем радова или других разлога, које би угрозило безбедност гасовода, морају се предузети одговарајуће мере заштите.
- Ископ и затрпавање у близини гасовода вршити искључиво ручно.
- При пројектовању и изградњи односно надоградњи објекта, морају се обезбедити услови за несметану природну вентилацију заједничког степенишног простора, остављањем вентилационог отвора, димензија 400 x 400 mm у највишој тачки простора, а у циљу безбедног функционисања будуће заједничке унутрашње гасне инсталације.
- Подносилац захтева, односно извођач радова сноси све трошкове настале оштећењем гасовода и друге трошкове санације последица насталих оштећењем гасовода.

#### 5.4. Биланс површина

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

## VI ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

### 1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

#### 1.1. Уводно разматрање

Правилма грађења дефинисани су услови и елементи урбанистичке регулације у процесу имплементације урбанистичког плана. Сва правила која су дефинисана у наредним поглављима, дата су као максималне могућности, док се конкретни услови за изградњу дефинишу на основу садејства свих параметара заједно.

#### 1.2. Намена

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

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

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

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

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

### **1.3.Правила грађења за блокове**

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

### **1.4.Правила за парцеле**

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

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

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

Грађевинска парцела дефинисана је регулационом линијом према јавном простору, међним линијама према суседним парцелама и аналитичко-геодетским елементима преломних тачака. Свака катастарска парцела може се трансформисати у складу са Законом и урбанистичким планом. Постојећа једна или више парцела могу се делити на две или више грађевинских парцела (препарцелација) под следећим условима:

-подела се може вршити у оквиру граница једне или више постојећих парцела;

-све новоформиране парцеле морају имати приступ на јавни простор;

-новопланиране парцеле се формирају на основу урбанистичких параметара дефинисаних за 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 одређени тип изградње и намену.

Парцеле са површином испод минималне дефинисане величине парцеле за одређени тип изградње, са ширином фронта испод дозвољеног и неправилне форме не могу бити грађевинске парцеле. У посебним случајевима, као нпр. за постављање електроенергетских и телекомуникационих објеката и уређаја, величина парцеле може бити мања од површине прописане планом, под условом да постоји приступ објекту односно уређају ради одржавања.

### **1.5.Правила грађења за објекте**

Планирани објекат се може градити искључиво у границама сопствене парцеле и није дозвољена градња објекта и његових делова на више парцела. Изградња објекта на парцели дефинисана је следећим елементима: грађевинским линијама, висином објекта, спратношћу објекта, односом објекта према суседним парцелама, односом објекта према објектима на суседним парцелама, индексом или коефицијентом изграђености, индексом или степеном искоришћености. Све грађевинске линије које одређују положај планираног објекта на парцели дефинишу се тако да не 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 (зону изградње дефинисану грађевинским линијама).

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

објеката.

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

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

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

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

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

Грађевински елементи (еркери, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то;

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

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

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

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

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

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

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

На парцели се може градити и више објеката уколико објекти представљају јединствену функционалну целину и заједнички користе парцелу. У случају изградње више објеката на парцели не смеју се прекорачити урбанистички параметри и морају се поштовати сви други услови дефинисани посебним правилима за одређени тип изградње и намену парцеле.

Нулта кота терена је кота испред улаза у објекат.

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

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

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

Под поткровљем се подразумева поткровна етажа, са нагибом кровне равни до максималне висине дефинисане Правилима грађења за типичну насељску целину, при чему максимална кота слемена не може бити већа од 4,5м од коте пода поткровља. Под поткровљем се подразумева и повучен спрат, максималне спратне висине 3,8м, чије је минимално повлачење у односу на фасаде 1,5м. Наткривање повученог спрата решава се као раван кров или плитак коси кров, максималног нагиба до 10°, без корисне површине. Код повученог спрата дозвољено је наткривање отворене терасе транспарентном надстрешницом, која у складу са укупном архитектуром објекта не прелази задату висину. Искључује се свака могућност накнадног затварања наткривене терасе задње етаже. Није дозвољена примена на једном објекту и поткровља и повученог спрата.

Висина објекта је:

-на релативно равном терену-растојање од нулте коте до коте слемена (за објекте са косим кровом), односно венца (за објекте са равним кровом);

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

Подрумске етаже се дозвољавају у објектима уколико за то постоје грађевински услови од којих су најважнији ниво подземних вода и посебни услови изградње као што су близина суседних објеката, носивост тла и сл.

Дозвољена је фазна изградња. На постојећим стамбеним објектима на к.п. 790/1, 790/2, 777/1 дозвољена је адаптација и санација до привођења парцела планираној намени.

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

### **1.6. Приступ објекту**

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

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

#### **Технички нормативи за приступ ватрогасног возила**

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

Приступни пут за ватрогасна возила има следеће карактеристике:

- најмања ширина коловоза за једносмерно кретање возила је 3,50 м а за двосмерно 6,00 м
- унутрашњи радијус кривине је 7,00 м , а спољашњи 10,50 м
- успон нагиба мањи од 12% ако се коловоз не леди, а ако се леди мањи од 6%

### **1.7. Паркирање**

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

Општи нормативи за прорачун потребног броја паркинг места:

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

### **1.8. Обликовање фасаде**

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

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

### **1.9. Ограђивање парцела**

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40м. Парцеле чија је катастарска кота нивелете виша од 0,90м од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40м која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган. Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,40м уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,40м, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Врата и капије на уличној оградни не могу се отворити ван регулационе линије. Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, ограђују се на начин који одреди надлежни орган. Грађевинске парцеле на којима се налазе индустријски објекти и остали радни и пословни објекти индустријских зона (складишта, радионице и сл.) као и објекти јавних намена могу се ограђивати зиданом оградом висине до 2,20 м.

### **1.10. Зелене површине**

Под зеленим површинама се подразумевају незастрте површине, површине под засадима или природно насталом вегетацијом.

Површине предвиђене за паркирање могу бити озелењене, али се не рачунају у минимални проценат зелених површина приликом обрачунавања биланса на предметној локацији.

Заштитно зеленило у привредним комплексима

Обавезно је формирање заштитног зеленила у оквиру сопственог комплекса привредних делатности према јавним површинама и површинама (парцелама) друге намене (јавне службе, вегетација речне обале, државног пута или друге саобраћајнице) у оквиру "зоне индустрије и грађевинских делатности, пословне, услужно-комерцијалне зоне или привредне зоне у насељу" као заштитни појас зеленила чије су ширине и друге карактеристике утврђене у посебним правилима грађења.

Главна функција зелених површина је стварање повољне микроклиме и заштита од прашине и гасова. Избор биљних врста се одређује према карактеристикама производње. Засади треба да буду отпорни на гасове, дим, прашину. У зони производних објеката зеленило треба да омогући изолацију главних административних и јавних објеката, главних пешачких праваца, да одвоји платое за миран одмор. У оквиру заштитног зеленила могу се градити инфраструктурни објекти и водови електроенергетике, гаса, водовода и канализације.

### **1.11. Кретање хендикепираних и других лица са посебним потребама**

У јавним објектима, обавезно је постављање лифта за све спратности изнад приземља. Приступи овим и објектима у којима се пружају и друге врсте услуга (трговине, сервиси и сл.) морају бити обезбеђени у складу са важећим прописима за кретање хендикепираних и лица са посебним потребама. (Правилник о техничким стандардима приступачности "Сл. Гласник РС" број 46/2013)

### **1.12. Објекти без одобрења за градњу**

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

### **1.13. Постојећи објекти**

Дозвољена је фазна изградња. Грађевинске линије постојећих објеката се задржавају. У случају да се постојећи објекат или део објекта налази у простору између планиране грађевинске линије и регулационе линије, у случају да се објекат налази у зони заштите далековода и постојећи објекти који нису одговарајуће намене, објекат се задржава уз могућност инвестиционог одржавања објекта или дела објекта који прелази грађевинску линију. У случају замене објекта или реконструкције већег обима објекат се мора градити према правилима 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.)

### **1.14. Зона заштите испод далековода**

У близини или испод будућег двоструког 110 kV далековода са заштитним појасом могућа је изградња објеката уз сагласност ЈП „Електроурежа 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 „Електроурежа Србије“, да буде минимално удаљен 30м од осе 110 kV далековода. Растојање будућих објеката, пратеће инфраструктуре и инсталација од било ког дела стуба далековода да буде 10м. испод и у близини далековода не сме се садити високо дрвеће које се својим растом може приближити на мање од 5м од проводника далековода напонског нивоа 110 kV. Детаљнији услови у погледу изградње, уређења, прописа и закона за изградњу објеката у близини 110 kV далековода дати су у условима које је издало ЈП „Електроурежа Србије“ бр. III-18-04-380BA/1.

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

## **2. ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

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

Намене:

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

Становање није дозвољено.

Дозвољене су следеће делатности:

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

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

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

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

### 2.1.1. Правила парцелације

Минимална површина парцеле за веће индустријске комплексе

. . . . 3000м<sup>2</sup>

Минимална ширина парцеле.....20м

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

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

### 2.1.2. Приступ парцелама

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

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

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

### 2.1.3. Услови за изградњу објеката

Индекс/степен искоришћености:

-максималан индекс/степен искоришћености на парцели површине:

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

**Висинска регулација:**

- максимална спратност објекта за управне зграде или део објекта до улице По+П+2 (подрум, приземље, 2 спрата)
- максимална висина објекта се прилагођава делатностима и технолошким потребама уз поштовање правила за удаљеност од међа

#### **Хоризонтална регулација:**

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

- Удаљеност објеката (новоизграђених или доградње) од бочних и задње границе грађевинске парцеле одређује се према висини објекта тако да износи најмање 1/3 висине објекта, као и минималној ширини слободног простора којом се обезбеђује противпожарни пут али не мање од 3,5м
- Међусобна удаљеност објеката на суседним парцелама (комплексима) износи најмање висине вишег објекта и не може бити мања од 3,5 м
- Дозвољено је одступање уколико је суседна грађевинска парцела функционални део јединственог привредног комплекса и уколико је то условљено технолошким процесима на суседним парцелама
- Распоред и удаљеност објеката унутар комплекса (парцеле) зависи од технолошког процеса. Могућа је изградња објеката у низу ако то технолошки процес производње захтева и ако су задовољени услови противпожарне заштите

#### **Кровови:**

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

#### **2.1.4. Одводњавање**

Одводњавање атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседних парцела.

#### **2.1.5. Уређење слободних површина**

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

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

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

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

#### **2.1.6. Паркирање**

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

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

Могуће је формирање заједничког паркинга за више комплекса у оквиру кога је неопходно обезбедити потребан број паркинг места.

#### **2.1.7. Интервенције на постојећим објектима**

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

#### **2.1.8. Изградња других објеката на парцели**

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

### **2.1.9. Ограђивање**

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

## **2.2. КОМЕРЦИЈАЛНИ САДРЖАЈИ (УСЛУЖНО ТРГОВИНСКЕ ДЕЛАТНОСТИ, ПОСЛОВНО-КОМЕРЦИЈАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ) У ПРОИЗВОДНОЈ ЗОНИ**

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

Намена објеката

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

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

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

### **2.2.1. Правила парцелације**

Минимална површина парцеле.....600м<sup>2</sup>

Минимална ширина парцеле.....20м

### **2.2.2. Приступ парцелама**

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

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

### **2.2.3. Услови за изградњу објеката**

Индекс/степен искоришћености:

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

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

### **Висинска регулација:**

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

### **Хоризонтална регулација:**

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

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

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

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

### **Кровови и поткровља:**



Код објеката мањих габарита и веће спратности (пословни објекти-куле, административне зграде и сл.) препоручују се коси кровови, нагиба кровних равни до највише 40°. Уколико су објекти великих габарита и мале спратности (мегамаркети, супермаркети, тржни центри и сл.), препоручују се равни или коси кровови који су минималног нагиба 6°.

Поткровља могу имати надзидак висок највише 1,6м (рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине). Изградња мансардних кровова и више поткровних етажа није дозвољена.

#### **2.2.4. Одводњавање**

Одводњавање атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседних парцела.

#### **2.2.5. Уређење слободних површина**

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

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

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

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

#### **2.2.6. Паркирање**

Капацитет паркинг места за комерцијалне делатности за новоизграђене објекте је:

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

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

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

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

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

### **2.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЈАВНО ЗЕЛЕНИЛО**

#### **2.3.1. Правила уређења**

Зелени коридори

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

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

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

#### **2.3.2. Правила грађења**

Зелени коридори

- Код подизања нових коридора важе следећи услови: код вишенаменског коришћења зелених коридора избор врста и начин садње прилагодити примарној намени (заштитни појасеви, заштитне шуме и сл.) у зависности од величине простора дозвољена је изградња садржаја за рекреацију.

- Код нових зелених коридора дозвољено је: садња, провлачење бицикличких и пешачких стаза, подизање места за одмор, угоститељских објеката, надстрешница на површини до 5% површине коридора, изградња спортских објеката, подизање паркова.

- Потребно опремање зелених коридора: зелене коридоре треба опремити стандардном

инфраструктуром и системом за заливање. У путном појасу је дозвољено постављање путних објеката, инфраструктурних водова и објеката и рекламних панова. Постављање ових објеката се уређује општинском одлуком.

## 2.4. СТАНИЦЕ ЗА СНАБДЕВАЊЕ ГОРИВОМ

У оквиру комплекса (парцела) могућа изградња за станице за снабдевање горивом и уколико се укаже потреба, јединица локалне самоуправе може условити израду урбанистичког пројекта. Она може садржати: објекат бензинске станице и станице за ТНГ; продавницу; ресторан; надстрешницу; подземни резервоар за гориво; острва са аутоматима; аутоперионицу; манипулативни и паркинг простор.

За изградњу бензинских станица важе следећи услови:

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

## 3. МРЕЖЕ И ОБЈЕКТИ ИНФРАСТРУКТУРЕ

### 3.1. ПЛАН САОБРАЋАЈА

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

Колски прилази са планираним садржајима су из поменутих улица.

Паркирање за планиране садржаје је предвиђено у оквиру сваке парцеле.

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

#### 3.1.1. Железнички саобраћај

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

1. Ревитализација и електрификација железничке пруге - Шабац - Распутница Доња Борина - државна граница - (Зворник Нови) са изградњом капацитета за повезивање значајних корисника железничких услуга.
2. Задржавање земљишта на којем "Железнице Србије" ад има право коришћења као и коридоре свих раније укинутих пруга са циљем обнове уз предходно утврђену оправданост. Приликом израде предметног Плана не планирати претварање пружног земљишта у градско грађевинско земљиште већ исто мора остати са наменом за железнички саобраћај.
3. Могуће је планирати уређење предметног простора са леве стране железничке пруге Рума - Шабац - Распутница Доња Борина - државна граница - (Зворник Нови), од наспрам км 54+562 до наспрам 55+312, ван границе железничког земљишта.
4. Могуће је планирати реконструкцију друмске саобраћајнице паралелно са пругом али тако да размак између железничке пруге пута буде толики да се између њих могу поставити сви уређаји и постројења потребни за обављање саобраћаја на пружи и путу, стим да износи 8 метара рачунајући од осовине најближег колосека до најближе тачке горњег строја пута.
5. Приликом израде предметног Плана не планирати нове укрштаје друмских саобраћајница са постојећом железничком пругом, већ саобраћајне токове усмерити на постојеће путне прелазе у км 54+417 и км 55+312.
6. Предметним Планом путни прелаз у км 55+312 се планира као денивелисан, изградњом друмског подвожњака или хадвожњака.
- 6.1. При планирању денивелисаног укрштаја друмске саобраћајнице и предметне пруге изградњом друмског надвожњака, сви елементи објеката морају бити усклађени са елементима пруге на којој се

објекат планира.

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

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

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

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

- Колосеци на подвожњаку морају бити у туцаничком застору.

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

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

8. Изградњу појединачних објеката могуће је планирати изван инфраструктурног појаса ширине 25 метара, а индустријске објекте планирати не ближе од 50 метара рачунајући од се крајњег колосека.

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

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

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

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

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

14. При изради техничке (пројектне) документације за градњу објеката у заштитном пружном појасу као и за сваки продор комуналне инфраструктуре кроз труп железничке пруге (цевовод, гасовод, оптички и електроенергетски каблови и друго) инвеститор, односно његов пројектант је дужан да од "Железнице Србије" ад, Сектора за стратегију и развој, прибави услове за пројектовање и сагласност на пројектну документацију за градњу у заштитном пружном појасу у коридору железничке пруге, а у складу са Законом о железници.

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

## 3.2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

### 3.2.1. Електроенергетска инфраструктура

#### 3.2.1.1. Правила уређења

У близини или испод будућег двоструког 110 kV далековода са заштитним појасом могућа је изградња објеката уз сагласност ЈП „Електро mreжа 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 „Електро mreжа Србије“, да буде минимално удаљен 30м од осе 110 kV далековода. Растојање будућих објеката, пратеће инфраструктуре и инсталација од било ког дела стуба далековода да буде 10м. испод и у близини далековода не сме се садити високо дрвеће које се својим растом може приближити на мање од 5м од проводника далековода напонског нивоа 110 kV. Детаљнији услови у погледу изградње, уређења, прописа и закона за изградњу објеката у близини 110 kV далековода дати су у условима које је издало ЈП „Електро mreжа Србије“ бр. III-18-04-380BA/1.

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

За потребе напајања планираних објеката у обухвату плана планиране су монтажне бетонске трафостанице 10/0,4 kV, максималних снага 2x630 kVA, за које се издвајају јавне површине величине 7,2x7м. распоред трафоподручија је такав да се поклапају на удаљеностима мањим од 300м. Величина трафоподручија (размештај трафостаница) одабран је искуствено обзиром да нисконапонска кабловска mreжа где је оптимална дужина преноса електричне енергије 300м. Трафо станице се међусобно повезују у прстенасти mreжу.

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

### **3.2.1.2. Правила грађења електроенергетских објеката**

Подземне инсталације

- При слободном полагању, кабловски водови се нормално полажу у ров чија је дубина 0,8м а чија ширина зависи од броја кабловских водова који се полажу у ров.
- Међусобни размак кабловских водова у рову треба да буде најмање 7 см;
- На целој дужини кабловски водови морају бити положени у благим кривинама, змијолико, ради компензације евентуалних померања и температурних утицаја;
- Каблови се у рову полажу у слоју постељице 20см. Постељица је од ситнозрне земље или песка.
- На свим оним местима где се могу очекивати већа механичка напрезања средине или постоји евентуална могућност механичког оштећења, кабловски водови се полажу у искључиво кроз кабловску канализацију;
- Кабловска канализација се примењује на прелазима испод коловоза улица, стаза и путева, колских прелаза и сл.;
- При полагању кабловске канализације, последња канализација мора ући у тротоар најмање 50см;
- Хоризонтално растојање између телекомуникационих кабловских водова и енергетских кабловских водова до 1kV, мора да износи најмање 50см;
- При укрштању енергетских кабловских водова са телекомуникационим кабловима, потребно је да угао укрштања буде што ближи правом углу;
- Вертикално растојање енергетских кабловских водова за напоне 250V према земљи од телекомуникационих кабловских водова, мора да износи најмање 30см;
- Растојање између кабловских водова и водоводних или канализационих цеви, мора да износи најмање 50см;
- Полагање кабловских водова испод водоводних цеви није дозвољено;
- При укрштању кабловских водова са водоводним цевима или са цевима канализације, мора се обезбедити минимално вертикално растојање од 30 см чисти размак);
- Укрштање енергетског кабла са водотоком (река, канал итд.) изводи се полагањем преко моста. Изузетно укрштање са водотоком може да се изведе полагањем кабла на дно или испод дна водотока;

- Полагање енергетског кабла на дно водотока изводи се на месту где је брзина воде најмања и где не постоји могућност већег одрона земље или насипања муља. Каблови за ово полагање морају да буду појачани арматуром од челичних жица;
- Полагање енергетског кабла испод дна водотока изводи се провлачењем кроз цев на дубини од најмање 1,5м испод дна водотока;
- За полагање енергетских каблова преко мостова препоручује се коришћење каблова са полимерном изолацијом и полимерним плаштом. За полагање средњенапонских каблова преко мостова са интезивним вибрацијама препоручује се коришћење трожилних каблова;
- За полагање преко мостова дозвољено је коришћење папирних каблова са алуминијумским плаштом. Није дозвољено полагање енергетских каблова са оловним плаштом преко челично ешеткастих мостова;
- Енергетске каблове треба полагати без спојница на мосту, свуда где је то могуће. Препорука је да кабловске спојнице буду удаљене најмање 10м од крајева мостова;
- Препоручује се полагање енергетских каблова испод пешачких стаза моста у каналима или цевима. Ови канали (цеви) не смеју да служе за одвод атмосферске воде, а мора да буде омогућено природно хлађење каблова. Код већег моста је уобичајно да се у његовој унутрашњости превиди посебан тунел са конзолама или испустима за ношење каблова;
- Дозвољено је и слободно полагање по конструкцији моста ако су енергетски каблови неприступачни нестручним лицима и ако су заштићени од директног зрачења Сунца;
- Паралелно вођење кабловских водова уз темеље или зидове зграда, не треба да се врши на размаку мањим од 50см од спољне површине објекта под земљом;
- Кабловске водове по правилу треба положити тако да су од осе дрвореда удаљени најмање 2м;
- Дуж кабловске трасе се одређује заштитни коридор ширине 1м, у којем је забрањена градња објеката и сађење високог растиња;
- По полагању водова у ров, обавезно извршити катастарско уплањење трасе;

#### Правила грађења за трафостаницу

- Трафостанице 10/0,4 kV 2x630kVA се граде на издвојеним парцелама за јевне намене површине око 50 м<sup>2</sup>.
- У просторији планирати изједначење потенцијала и запреке заштиту од случајног додира делова под напоном;
- Објекат трафостанице може бити зидни или од предфабрикоаних бетонских елемената;
- Око објекта треба обезбедити простор за заштитно уземљење и обликовање потенцијала у ширини најмање 1,5м;
- Око парцеле треба обезбедити ограду висине до ,2 м са капијом за пешачки и камионски саобраћај;
- Објекту трафостанице треба обезбедити приступ са јавне саобраћајне површине, најмање ширине 5м за средње тешки саобраћај;

### 3.2.2.Хидротехничка инфраструктура

#### 3.2.2.1.Водоводна мрежа (правила грађења)

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

Мерење портошње је на 2 м од регулационе линије.

### 3.2.2.2. Канализациона мрежа (правила грађења)

- Фекална канализациона мрежа је по сепаратном систему .
- Како је зона у којој се гради мрежа индустријска зона то је непознато број радника нити врста па је претпоставка да се канализација гради као да је густина становања 100 ЕС/ха.
- Ширина заштитног појаса дуж читаве трасе цевовода износи 5,00 м (по 2,5 м са једне и друге стране цевовода у односу на осу). У овом појасу није дозвољено грађење објеката било које врсте осим путне привреде и инфраструктуре. Паралелно вођење водова електроенергетике, телефоније, гаса и др..
- Код укрштања са другим инсталацијама обезбедити минимални висински размак од 0,5 м и то под углом од 90° или тупим углом.
- Кућне прикључке решавати у складу са условима на терену појединачно или групно. Такође предвидети повезивање постојећих објеката на нове трасе.
- Као цевни материјал користити ПВЦ или ПЕХД цеви одговарајућих профила и за одговарајуће услове уградње .
- Сама траса је подложна корекцији у мањем делу у зависности од услова на терену.
- Минимална ширина рова у дну треба да буде једнака  $D+2 \times 0,30\text{м}$  где је  $D$  спољашњи пречник цеви. Код дела трасе цевовода који се налази у оквиру регулације улице (путно земљиште) приликом копања рова, асфалт, бетон и сл. одбацује се на једну страну или утовара у камионе и одвози на депонију, а земља из ископа на другу.
- Лево и десно од рова, мора се оставити пролаз од најмање 1,0 м, чиме се постиже то да ископана земља не оптерећује страну рова, како неби изазвала обрушавање у ров.
- Минимална ширина градилишта је 6,00 м. Код већих дубина ископа потребна је и већа ширина градилишта.
- У земљишту у коме постоји опасност од обрушавања или ако се састоји од финог песка и шљунка, обавезна је подграда и то од дрвене грађе за мање дубине или од челичне (Крингс-вербау или Ларсенових талпи и оплате) за веће дубине.
- Траса цевовода, фекалне канализације, пролази осовином улица, а кишне канализације поред фекалне у коловозу са једне или друге стране.
- Трасе дефинисати просторно у државном координатном систему и приказати у плану обележавања у погодној размери.
- Интензитет падавина на који је потребно димензионисати цевоводе је усвојен 150 л/с. ха.
- После завршене монтаже цевовода, обавезно урадити пробно испитивање на пробни притисак. Испитивање може бити уз помоћ воде или уз помоћ ваздуха.
- Испирање цевовода радити према прописима.
- Вишак земље одвести на градску депонију или према упутству надзорног органа.
- На свим преломима трасе по хоризонтали и вертикали предвидети изградњу ревизионих отвора.
- Обезбедити водонепропусност шахтова.
- Шахтови се могу градити од бетона или од других материјала као и од префабрикованих материјала.
- У шахтове поставити пењалице према прописима и стандардима.
- Шахт поклопце поставити таквог типа за одговарајуће саобраћајно оптерећење.
- У шахтовима изградити кинете.
- Могућа је етапна (фазна) изградња.
- Пожељно је да се фазна градња одвија узводно од прикључка на градски колектор .
- На делу улице са асвалтним коловозним застором попречни прелаз цевовода поставити обавезно подбушивањем без пресецања асвалта.
- На делу улице где није асвалтни коловозни застор извршити прекопавање са заменом материјала у профилу улице.
- Опсецање асвалта извршити равним ивицама ширине по мин. 25 цм са обе стране шире од ширине ископа рова.
- Збијеност завршног слоја мора износити 80 МПа на делу саобраћајнице, док на делу ван коловоза је 40МПа.
- Сва оштећења на постојећим објектима насталим приликом извођења радова инвеститор мора урадити о свом трошку.
- Пре почетка радова извршити снимања и обележавања траса постојећих подземних комуналних инсталација уколико их има и пријавити почетак радова надлежним јавним предузећима.
- Извршити контролу техничке документације.
- Ако се у току извођења радова наиђе на археолошка налазишта или на локалитете са геолошко-

палеонтолошким или минеролошко-петролошким објектима за које се предпоставља да имају својства природног добра, извођач радова је дужан да одмах прекине радове и обавести надлежни Завод за заштиту природе и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети тј., да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

- Црпне станице фекалне канализације пројектовати шахтног типа од префабрикованих или грађених на лицу места . Потребно је обезбедити резервну и радну пумпу.

- Обезбедити ретенциони простор у црпној станици.

По могућности обезбедити резервно напајање електричном енергијом.

### **3.2.3.ТТ инфраструктура**

Постојеће и будуће трасе ТТ каблова и приказани су на графичком прилогу ЕЕ и ТТ инфраструктуре. Пре почетка радова на изградњи улице потребно је изместити постојећи ТТ приступни кабл; према графичком прилогу. Измештене каблове положити у ПЕ цеви одговарајућег пресека.

Потребно је обезбедити коридор у тротоарима за полагање телекомуникационих каблова. Уз новопланиране трасе ТТ мреже, полагати резервне полиетиленске / ПВЦ цеви одговарајућег пресека у исти ров за потребе информационаих технологија.

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

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

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

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

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

### **3.2.4.Топлификација и гасификација**

#### **3.2.4.1.Топлификација**

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

#### **3.2.4.2.Гасификација**

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

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

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

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

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

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

мера заштите гасовода од оштећења.

- ТТ каблове полагаати у складу са условима и прописима из области ТТ линија и мрежа (Сл. лист СФРЈ бр. 36/86), као и из Упутства о грађењу и одржавању кабловских мрежа.
- При укрштању подземних водова са гасоводом, минимално светло растојање износи 0,2 метра, уз предузимање мера заштите гасовода од оштећења.
- У подручју у којем може доћи до померања тла, изазваног извођењем радова или других разлога, које би угрозило безбедност гасовода, морају се предузети одговарајуће мере заштите.
- Ископ и затрпавање у близини гасовода вршити искључиво ручно.
- При пројектовању и изградњи односно надоградњи објекта, морају се обезбедити услови за несметану природну вентилацију заједничког степенишног простора, остављањем вентилационог отвора, димензија 400 x 400 mm у највишој тачки простора, а у циљу безбедног функционисања будуће заједничке унутрашње гасне инсталације.
- Подносилац захтева, односно извођач радова сноси све трошкове настале оштећењем гасовода и друге трошкове санације последица насталих оштећењем гасовода.

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

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

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

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

## **4. ЗАШТИТА ГРАДИТЕЉСКОГ НАСЛЕЂА**

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

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

## **5. УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА**

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

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

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



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

## 6. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

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

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

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

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

За типску канту, зависно од величине, потребно је обезбедити 0,5m<sup>2</sup> једнако опремљене површине. Ови простори морају обухватити све хигијенске услове у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције и неометаног приступа возилима и радницима комуналног предузећа задуженом за одношење смећа.

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

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

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

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

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

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

- извршити стратешку процену утицаја плана на животну средину; стратешком проценом анализирати нарочито:
  - постојеће индикаторе животне средине, нарочито квалитета подземних вода и земљишта, обезбедити стручно тумачење резултата извршених анализа од акредитоване, односно овлашћене лабораторије,
  - капацитет животне средине (природне и створене вредности, ограничења посматраног простора),
  - утицај планираних садржаја на посматрани простор и околне садржаје;
    - планиране објекте, пројектовати, изградити и користити у складу са свим бажећим техничким нормативима и стандардима прописаним за ту врсту и намену објеката;

Опште мере:

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

- Да поштује Закон о планирању и изградњи ("Сл. гл. РС", бр. 72/09), као и подзаконска акта

донета на основу овог Закона

- Вршити редовно квашење запрашених површина и спречити расипање грађевинског материјала током транспорта
- Утврдити обавезу санације земљишта, у случају изливања уља и гроива током рада грађевинских машина и механизације
- Отпадни материјал који настане у процесу изградње (комунални отпад, грађевински материјал и метални отпад, пластика, папир, старе гуме и сл.) прописно сакупити, разврстати и одложити на за то предвиђену локацију
- Материјал из ископа одвозити на унапред дефинисану локацију, за коју је прибављена сагласност надлежног органа; транспорт ископаног материјала вршити возилима која поседују прописане кошеве и систем заштите од просипања материјала
- Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах прекине радове и обавести надлежну организацију за заштиту споменика културе
- Ако се у ток радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког типа и минеролошко-петрографског порекла, за које се предпоставља да има својство природног споменика, извођач радова је дужан да о томе обавести надлежну организацију за заштиту природе.

#### Управљање отпадом

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

#### Заштита вода

- Да поштује Закон о водама ("СЛ. гл. РС", бр. 33/10), као и подзаконска акта донета на основу овог Закона
- Планира и изведе систем интерне сепаратне канализације (за атмосферске и отпадне воде)
- Санитарно-фекалне отпадне воде одводи у градску канализациону мрежу, а у случају непостојања градске канализације, потребно је фекалне отпадне воде упуштати у водонепропусну септичку јаму, до опремања локације канализационом инфраструктуром
- Водоснабдевање предметног подручја планирати прикључењем на водоводну мрежу јавног водовода, према условима надлежног комуналног предузећа
- По потреби, предвидети одговарајући третман технолошких отпадних вода, којим се обезбеђују прописани захтеви емисије, односно прописани услови за испуштање у јавну канализацију или одређени реципијент
- Предвидети контролисани прихват потенцијално заугљене атмосферске воде са интерних саобраћајних, манипулативних површина и паркинга, као и њен третман у таложнику/сепаратору масти и уља, којим се обезбеђује да квалитет пречошћених вода задовољава критеријуме прописане за испуштање у јавну канализацију или одређени реципијент; врши редовну контролу сепаратора и таложника и послове пражњења истих повери овлашћеној организацији; води уредну евиденцију о чишћењу наведене опреме и уређаја
- Угради уређај за мерење количине испуштених отпадних вода-мерач протока и добијене резултате доставља надлежној инспекцији за заштиту животне средине (републичка, покрајинска, града Београда)
- Успостави мониторинг вода које се испуштају у реципијент у складу са Законом о водама
- Резултате мерења квалитета вода достави надлежној инспекцији и Агенцији за заштиту животне средине.

#### Заштита ваздуха

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

- Да постројење приликом пројектовања, градње и коришћења одржава тако да не испушта загађујуће материје у ваздуху у количини већим од граничних вредности емисије
- Уколико дође до квара уређаја којим се обезбеђује спровођење прописаних мера заштите или до поремећаја технолошког процеса због чега долази до прекорачења граничних вредности емисије, носилац пројакта је дужан да квар или поремећај отклони или прилагоди рад новонасталој ситуацији или обустави технолошки процес како би се емисија свела у дозвољене границе у најкраћем року
- У случају прекорачења граничних вредности нивоа загађујућих материја у ваздуху, да предузме техничко-технолошке мере или да обустави технолошки процес, како би се концентрације загађујућих материја свеле у прописане вредности
- Носилац пројекта стационалног извора загађивања, код кога се у процесу обављања делатности могу емитовати гасови непријатних мириса иако је концентрација емитованих материја у отпадном гасу испод граничне вредности емисије
- Носилац пројекта новоизграђеног или реконструисаног стационарног извора загађивања за који није прописана обавеза издавања интегрисане дозволе или израде студија о процени утицаја на животну средину дужан је да пре пуштања у рад прибави дозволу (уз захтев за издавање дозволе обавеза оператера је да приложи употребну дозволу или техничку документацију за тај извор загађивања, као стручни налаз са резултатима емисије)
- Носилац пројекта сваког извора загађивања дужан је да достави надлежном органу податке о стационарном извору загађивања и свакој његовој промени
- Обезбеди редован мониторинг емисије и да о томе води евиденцију
- Обезбедити континуална мерења емисије ако за то постоји обавеза (када је масени проток емисије за одређену загађујућу материју већи од прописаних вредности) самостално, путем аутоматских уређаја за континуално мерење
- Води евиденцију о обављеним континуалним мерењима са подацима о мерним местима, резултатима и учесталости мерења и доставити податке једном у три месеца у року од 15 дана од истека тромесечја, а и да достави мерења на годишњем нивоу у виду годишњег извештаја најкасније до 31. јануара текуће године за предходну календарску годину
- Обезбеди контролна мерења емисије преко овлашћених организација, ако мерења емисије обавља самостално
- Обезбеди прописана повремена мерења емисије, преко овчашћеног правног лица два пута годишње, уколико неврши континуални мониторинг, а податке достави у року од 30 дана од дана извршеног мерења
- Води евиденцију о врсти и квалитету сировина, горива и отпада у процесу спаљивања
- Води евиденцију о раду уређаја за спречавање или смањење емисије загађујућих материја као и мерних уређаја за мерење емисије
- Предвиди одговарајуће мере за спречавање ширења непријатних мириса (нпр. за упијање непријатног мириса амонијака користити рупичасте џакове напуњене зеолитом и сл.).

#### Заштита од буке

- Да поштује Закон о заштити од буке у животној средини ("СЛ. гл. РС", бр. 36/09), као и подзаконска акта донета на основу овог Закона
- Пројектује и изведе одговарајућу звучну заштиту, којом се обезбеђује да бука која се емитује из техничких и других делова објекта при прописаним условима коришћења и одржавања уређаја и опреме, односно током обављања планираних активности, не прекорачује прописане граничне вредности
- Уколико се ради о компресору обавезно поставити исти у затворен простор уз спровођење мера заштите и на удаљености од најмање 20 метара од најближе затвореног простора у коме бораве људи.

#### Остале опште мере

- Уређење зеленила
  - Потребно је извршити уређење и озелењавање слободних површина (травњаци, жбунаста и висока вегетација) у складу са пројектом хортикултурног уређења
  - По ободу комплекса, целом дужином формирати високо зеленило дугог вегетационог периода
  - Утврдити све значајне урбанистичке параметре, а посебно изграђеност парцела, дозвољену висину објеката, минималне површине под зеленилом за сваку грађевинску парцелу, изглед објекта
  - Сачувати свако постојеће вредно стабло или групацију високе вегетације
  - Радови на изградњи и уређењу предметног простора морају бити изведени тако да не ремете

постојеће подземне и површинске хидрографске везе.

- Уређење простора, коришћење природних ресурса и добара врши се у складу са просторним и урбанистичким плановима и другим плановима
- Правно или физичко лице које деградирља животну средину дужно је да изврши ремедијацију или на други начин санира деградирану животну средину у складу са пројектима санације и ремедијације
- Оператер севесо постојења, односно комплекса у коме се обављају активности у којима је присутна или може бити присутна једна или више опасних материја, у једнаким или већим количинама од прописаних, дужан је да примењује Цвецо II директиву
- Потребно је достављати податке за регистре извора загађивања животне средине
- Потребно је спроводити неопходне мере заштите од удеса
- Потребно је користити еколошке енергенте

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

## 7. ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА

### 7.1. Заштита од елементарних непогода

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

Заштита од пожара

Заштиту од пожара треба обезбедити коришћењем незапаљивих материјала за градњу, одговарајућом противпожарном хидрантском мрежом, проходношћу терена, односно обезбеђењем приступа свим објектима у случају потребе, у складу са Законом о заштити од пожара (Службени гласник РС бр. 111/09) и Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара (Службени лист СФРЈ бр. 30/91) где год је то могуће с обзиром на специфичност простора.

Заштита од удара грома

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

Заштита од земљотреса

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

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

### 7.2. Заштита од ратних дејстава

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

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

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

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

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

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

## 9. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

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

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

- обезбеђени минимални услови комфора, потрошња енергије за грејање, хлађење, припрему топле санитарне воде, вентилацију и осветљење зграде да не прелази дозвољене максималне вредности по  $m^2$ . Код обезбеђења ефикасног коришћења енергије у зградама узима се у обзир век трајања зграде, климатски услови локације, положај и оријентација зграде, намена, услови комфора, материјали и елементи структуре зграде и омотача, уграђени технички системи и уређаји као извори енергије и могућност коришћења основних извора енергије.

Ради повећања енергетске ефикасности приликом пројектовања, изградње и касније експлоатације објеката, као и приликом опремања енергетском инфраструктуром, потребно је применити следеће мере:

- зграде морају бити пројектоване тако да не премашују дозвољену годишњу потрошњу енергије,
- приликом пројектовања водити рачуна о облику, положају и повољној оријентацији објеката,
- оријентацију и функционални концепт зграде треба пројектовати тако да се максимално искористе природни и створени услови локације (сунце, ветар, зеленило),
- постављати зграде тако да просторије у којима се највише борави буду оријентисане према југу,
- обликом зграде обезбедити енергетски најефикаснији однос површине и запремине омотача зграде у односу на климатске факторе локације и намену зграде,
- груписати просторије у згради у складу са њиховим температурним захтевима,
- максимизирати употребу природног осветљења,
- у смислу природне вентилације, отвори на згради као што су прозори, врата, канали за вентилацију пројектовати тако да губици топлоте у зимском периоду и топлотно оптерећење у летњем периоду буде што мање,
- користити класичне и савремене термоизолационе материјале при изградњи,
- у инсталацијама осветљења у објектима и у инсталацијама јавне и декоративне расвете употребљавати енергетски ефикасна расветна тела,
- код постојећих и нових објеката размотрити могућност уградње аутоматског система за регулисање потрошње свих енергетских уређаја у објекту.

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

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

## VII ИМПЛЕМЕНТАЦИЈА ПЛАНА

### 1. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

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

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

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

дозволе).

## 2. СМЕРНИЦЕ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

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

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

## 3. ОБЈЕКТИ И МРЕЖА ИНФРАСТРУКТУРЕ

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

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

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

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

### 3.1. Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта

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

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

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

## 4. СМЕРНИЦЕ ЗА ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

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

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

## 6. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

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

## ГРАФИЧКИ ДЕО

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

- Лист 2. – Обухват плана
- Лист 3. – Постојеће стање
- Лист 4. – Власнички статус земљишта-постојеће стање
- Лист 5. – План разграничења јавних површина
- Лист 6. – План намене површина
- Лист 7. – План површина јавне намене
- Лист 8. – План саобраћаја, регулације и нивелације
- Лист 9. – План саобраћаја, регулације и нивелације - пп профили
- Лист 10. – План ЕЕ и ТТ инфраструктуре
- Лист 11. – План хидротехничке инфраструктуре
- Лист 12. – План хидротехничке инфраструктуре - пп профили
- Лист 13. – План гасификације и топлификације
- Лист 14. – Синхрон план

## ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Одлука о приступању изради Плана детаљне регулације „Производна зона“ у Бањи Ковиљачи (бр. 06-46/13-12-15 од 15.11.2013.год.)
- Одлука о приступању изради Стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације „Производна зона“ у Бањи Ковиљачи (бр. 7-Ц/2013 од 29.10.2013.год.)
- Копија плана за катастарске парцеле у обухвату плана
- Услови за израду плана издати од стране ЈП Град Лозница бр. 03-472/1 од 07.05.2014. год.
- Услови за израду плана издати од стране ЈП Електрсрбија д.о.о. Краљево, ЕД Лозница, бр. 4-76/14 од 27.05.2014. год.
- Услови за израду плана издати од стране „Телеком Србија,, АД Београд, бр. 7535 111/731/14 ВI од 10.06.2014. год.
- Услови за израду плана издати од стране ЈП Водовод и канализација Лозница, бр. 22 од 21.05.20014. год.
- Услови за израду плана издати од стране Лозница-Гас ДОО Лозница бр. 361/14 од 07.05.2014. год.
- Услови за израду плана издати од стране ЈКП Топлана-Лозница бр. 508-1 од 04.06.2014. год.
- Услови за израду плана издати од стране Завода за заштиту природе Србије бр. 020-1133/3 од 27.05.2014. год.
- Услови за израду плана издати од стране Министарства унутрашњих послова бр. 217-4594/14-1 од 08.05.2014. год.
- Услови за израду плана издати од стране Ј.В.П. Србија воде бр. 16471 од 15.07.2014. год.
- Услови добијени од Одељења за планирање и изградњу, Група за послове заштите и унапређења животне средине, број 501-76/P/2014 од 24.09.2014. год
- Извештај о извршеној стручној контроли концепта Плана детаљне регулације "Производна зона" у Бањи Ковиљачи, бр. 979 од 26.09.2014. год.
- Услови "Железнице Србије" ад за потребе израде Плана детаљне регулације "Производна зона" у Бањи Ковиљачи, бр. 13/14-2205 од 10.12.2014. год
- Записник са 14. седнице Комисије за планове града Лознице, бр. 9/2014 од 03.12.2014. год.
- Записник са 16. седнице Комисије за планове града Лознице, бр. 2/2015 од 26.02.2015. год.
- Извештај о извршеној стручној контроли концепта Плана детаљне регулације "Производна зона" у Бањи Ковиљачи, бр. 198 од 26.02.2015. год.
- Записник са 19. седнице Комисије за планове града Лознице, бр. 5/2015 од 25.06.2015. год.
- Листови непокретности
- Копија плана

## **I ОПШТИ ДЕО**

1. УВОД
2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

## **II ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ПЛАНА**

1. ИЗВОД ИЗ УСВОЈЕНОГ КОНЦЕПТА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ПРОИЗВОДНА" ЗОНА У БАЊИ КОВИЉАЧИ

## **III АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА**

1. ПОДЛОГЕ
2. ГЕОЛОШКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ТЕРЕНА
  - 2.1. ИНЖИЊЕРСКО ГЕОЛОШКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ТЕРЕНА И СЕИЗМИЧНОСТ ПОДРУЧЈА
  - 2.2. КЛИМАТСКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ
  - 2.3. ТЕМПЕРАТУРА ВАЗДУХА
  - 2.4. ВЛАЖНОСТ ВАЗДУХА
  - 2.5. ПАДАВИНЕ
  - 2.6. ОБЛАЧНОСТ И ОСУНЧАВАЊЕ
  - 2.7. ВЕТАР (ВАЗДУШНА СТРУЈАЊА)
  - 2.8. ПОЈАВА МАГЛЕ
3. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА И НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА

## **IV ИЗВОД ИЗ ПГР ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО БАЊА КОВИЉАЧА**

1. НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА
2. ПОСЕБНИ УСЛОВИ
3. ПРОИЗВОДНЕ ДЕЛАТНОСТИ (СЕМ ТЕШКЕ ИНДУСТРИЈЕ), ГРАЂЕВИНАРСТВО, ЗАНАТСКА И МАНУФАКТУРНА ПРОИЗВОДЊА, СКЛАДИШТА И СЛИЧНЕ ДЕЛАТНОСТИ
  - 3.1. Правила парцелације
  - 3.2. Приступы парцелама
  - 3.3. Услови за изградњу објекта
  - 3.4. Одводњавање
  - 3.5. Уређење слободних површина
4. КОМЕРЦИЈАЛНИ САДРЖАЈИ (УСЛУЖНО-ТРГОВИНСКЕ ДЕЛАТНОСТИ, ПОСЛОВНО-КОМЕРЦИЈАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ) У ПРОИЗВОДНОЈ ЗОНИ
  - 4.1. Правила парцелације
  - 4.2. Приступы парцелама
  - 4.3. Услови за изградњу објекта
  - 4.4. Одводњавање
  - 4.5. Уређење слободних површина
5. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО
  - 5.1. Правила уређења
  - 5.2. Правила грађења

## **V ПЛАНСКИ ДЕО**

1. УВОД
2. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА
3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА
  - 3.1. План уређења простора са наменом земљишта и карактеристичне зоне и целин
  - 3.2. Планирана намена земљишта
  - 3.3. Карактеристичне зоне и целине
    - 3.3.1. Зона 1
    - 3.3.2. Зона 2
    - 3.3.3. Зона 3
    - 3.3.4. Зона 4
4. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ СА НИВЕЛАЦИЈОМ
  - 4.1. План регулације
  - 4.2. Правила препарцелације и парцелације
  - 4.3. Попис парцела за јавне површине, садржаје и објекте
  - 4.4. План нивелације
5. ТРАСЕ, КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ИНФРАСТРУКТУРЕ
  - 5.1. Саобраћајна инфраструктура
  - 5.2. Хидротехничка инфраструктура
    - 5.2.1. Водоводна мрежа
    - 5.2.2. Фекална канализација



- 5.2.3. Кишна канализација
- 5.3. Енергетска инфраструктура
- 5.3.1. Постојећа електроенергетска инфраструктура
- 5.3.2. Планирана нова електроенергетска инфраструктура
- 5.3.3. Телекомуникације
- 5.3.4. Топлификација и гасификација
- 5.3.5. Топлификација
- 5.3.6. Гасификација
- 5.4. Биланс површина

## **VI ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА**

### **1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

- 1.1. Уводно разматрање
- 1.2. Намена
- 1.3. Правила грађења за блокове
- 1.4. Правила за парцеле
- 1.5. Правила грађења за објекте
- 1.6. Приступ објекту
- 1.7. Паркирање
- 1.8. Обликовање фасаде
- 1.9. Ограђивање парцела
- 1.10. Зелене површине
- 1.11. Кретање хендикепираних и других лица са посебним потребама
- 1.12. Објекти без одобрења за градњу
- 1.13. Постојећи објекти
- 1.14. Зона заштите испод далековода

### **2. ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

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

- 2.1.1. Правила парцелације
- 2.1.2. Приступ парцелама
- 2.1.3. Услови за изградњу објеката
- 2.1.4. Одводњавање
- 2.1.5. Уређење слободних површина
- 2.1.6. Паркирање
- 2.1.7. Интервенције на постојећим објектима
- 2.1.8. Изградња других објеката на парцели
- 2.1.9. Ограђивање

#### **2.2. КОМЕРЦИЈАЛНИ САДРЖАЈИ (УСЛУЖНО ТРГОВИНСКЕ ДЕЛАТНОСТИ, ПОСЛОВНО-КОМЕРЦИЈАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ) У ПРОИЗВОДНОЈ ЗОНИ**

- 2.2.1. Правила парцелације
- 2.2.2. Приступ парцелама
- 2.2.3. Услови за изградњу објеката
- 2.2.4. Одводњавање
- 2.2.5. Уређење слободних површина
- 2.2.6. Паркирање

### **2.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЈАВНО ЗЕЛЕНИЛО**

- 2.3.1. Правила уређења
- 2.3.2. Правила грађења

### **2.4. СТАНИЦЕ ЗА СНАБДЕВАЊЕ ГОРИВОМ**

### **3. МРЕЖЕ И ОБЈЕКТИ ИНФРАСТРУКТУРЕ**

#### **3.1. ПЛАН САОБРАЋАЈА**

- 3.1.1. Железнички саобраћај

#### **3.2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА КУМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ**

- 3.2.1. Електроенергетска инфраструктура
  - 3.2.1.1. Правила уређења
  - 3.2.1.2. Правила грађења електроенергетских објеката
- 3.2.2. Хидротехничка инфраструктура
  - 3.2.2.1. Водоводна мрежа (правила грађења)

- 3.2.2.2. Канализациона мрежа (правила грађења)
- 3.2.3. ТТ инфраструктура
- 3.2.4.1. Топлификација
- 3.2.4.2. Гасификација
- 3.2.4.3. Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта по зонама потребан за издавање грађевинске дозволе
- 4. ЗАШТИТА ГРАДИТЕЉСКОГ НАСЛЕЂА
- 5. УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА
- 6. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ
- 7. ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА
- 7.1. Заштита од елементарних непогода
- 7.2. Заштита од ратних дејстава
- 8. УСЛОВИ ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ И ПРИСТУП ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ, ДЕЦИ И СТАРИМ ОСОБАМА
- 9. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

## **VII ИМПЛЕМЕНТАЦИЈА ПЛАНА**

- 1. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА
- 2. СМЕРНИЦЕ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
- 3. ОБЈЕКТИ И МРЕЖА ИНФРАСТРУКТУРЕ
- 3.1. Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта
- 4. СМЕРНИЦЕ ЗА ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ
- 6. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

## **ГРАФИЧКИ ДЕО**

- Лист 1. – Извод из ПГР-а за насељено место Бања Ковиљача
- Лист 2. – Обухват плана
- Лист 3. – Постојеће стање
- Лист 4. – Власнички статус земљишта-постојеће стање
- Лист 5. – План разграничења јавних површина
- Лист 6. – План намене површина
- Лист 7. – План површина јавне намене
- Лист 8. – План саобраћаја, регулације и нивелације
- Лист 9. – План саобраћаја, регулације и нивелације - пп профили
- Лист 10. – План ЕЕ и ТТ инфраструктуре
- Лист 11. – План хидротехничке инфраструктуре
- Лист 12. – План хидротехничке инфраструктуре - пп профили
- Лист 13. – План гасификације и топлификације
- Лист 14. – Синхрон план

## **ДОКУМЕНТАЦИЈА**

- Одлука о приступању изради Плана детаљне регулације „Производна зона“ у Бањи Ковиљачи (бр. 06-46/13-12-15 од 15.11.2013.год.)
- Одлука о приступању изради Стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације „Производна зона“ у Бањи Ковиљачи (бр. 7-Ц/2013 од 29.10.2013.год.)
- Копија плана за катастарске парцеле у обухвату плана
- Услови за израду плана издати од стране ЈП Град Лозница бр. 03-472/1 од 07.05.2014. год.
- Услови за израду плана издати од стране ЈП Електр Србија д.о.о. Краљево, ЕД Лозница, бр. 4-76/14 од 27.05.2014. год.
- Услови за израду плана издати од стране „Телеком Србија“, АД Београд, бр. 7535 111/731/14 VI од 10.06.2014. год.
- Услови за израду плана издати од стране ЈП Водовод и канализација Лозница, бр. 22 од 21.05.2014. год.
- Услови за израду плана издати од стране Лозница-Гас ДОО Лозница бр. 361/14 од 07.05.2014. год.
- Услови за израду плана издати од стране ЈКП Топлана-Лозница бр. 508-1 од 04.06.2014. год.

- Услови за израду плана издати од стране Завода за заштиту природе Србије бр. 020-1133/3 од 27.05.2014. год.
- Услови за израду плана издати од стране Министарства унутрашњих послова бр. 217-4594/14-1 од 08.05.2014. год.
- Услови за израду плана издати од стране Ј.В.П. Србија воде бр. 16471 од 15.07.2014. год.
- Услови добијени од Одељења за планирање и изградњу, Група за послове заштите и унапређења животне средине, број 501-76/P/2014 од 24.09.2014. год
- Услови "Железнице Србије" ад за потребе израде Плана детаљне регулације "Производна зона" у Бањи Ковиљачи, бр. 13/14-2205 од 10.12.2014. год
- Записник са 14. седнице Комисије за планове града Лознице, бр. 9/2014 од 03.12.2014. год.
- Записник са 16. седнице Комисије за планове града Лознице, бр. 2/2015 од 26.02.2015. год.
- Извештај о извршеној стручној контроли концепта Плана детаљне регулације "Производна зона" у Бањи Ковиљачи, бр. 198 од 26.02.2015. год.
- Записник са 19. седнице Комисије за планове града Лознице, бр. 5/2015 од 25.06.2015. год.
- Листови непокретности
- Копија плана