



На основу члана 25, 35 и 216. став 4, Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09 испр, 64/10 -одл. УС, 24/11, 121/12, 42/13 - одл. УС, 50/13-одл. УС, 98/13 - одл. УС, 132/14 и 145/14), Просторног плана РС ("Сл. гласник" бр.88/10) и члана 47. став 1, Статута општине Богатић ("Службени лист града Шапца и општина Богатић, Владимирци и Коцељева" број 29/08, 19/10, 20/12 и 29/12), Скупштина општине Богатић, на својој седници одржаној дана 15.06.2017. године, донела је:

## ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "РАДНА ЗОНА ДУБЉЕ" У ДУБЉУ

### ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА

#### I ОПШТИ ДЕО

##### I 1. ПРАВНИ ОСНОВ

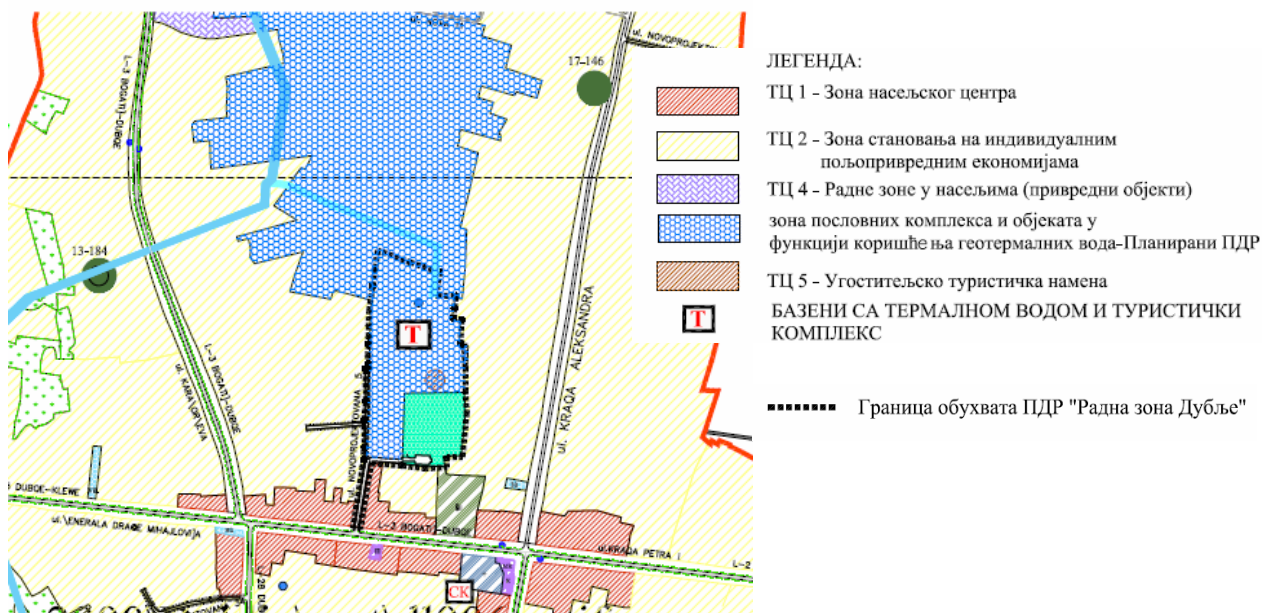
**Правни основ** за израду Плана детаљне регулације "Радна зона Дубље" у Дубљу (у даљем тексту ПДР) садржан је у одредбама:

- Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09 испр., 64/10 - одл. УС, 24/11, 121/12, 42/13 - одл.УС, 50/13-одл.УС, 98/13 - одл. УС, 132/14 и 145/14)
- Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС", бр. 64/15),
- Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл. гласник РС", бр. 22/15),
- Статута општине Богатић ("Службени лист града Шапца и општина Богатић, Владимирци и Коцељева" број 29/08, 19/10, 20/12 и 29/12),
- Одлуке о изради Плана детаљне регулације "Радна зона Дубље" у Дубљу ("Сл лист Града Шапца и општина: Богатић, Владимирци и Коцељева" број 6/16),
- Одлуке да се не израђује стратешка процена утицаја на животну средину за План детаљне регулације "Радна зона Дубље" у Дубљу ("Сл лист Града Шапца и општина: Богатић, Владимирци и Коцељева" број 6/16).

Приликом израде плана, као правни основ коришћен је и Закон о бањама ("Сл. гласник РС", бр. 80/92 и 67/93- др. закон). Иако се не ради о условима за формирање подручја бање у складу са чланом 1, став 2 Закона ("Бања представља природно добро од општег интереса, којим управља држава..."), планом се предвиђају активности на изградњи нове бушотине за каптирање термалне воде и њено коришћење у здравствене и рекреационе сврхе.

##### I 2. ПЛАНСКИ ОСНОВ И ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ШИРЕГ ПОДРУЧЈА

Према Просторном плану општине Богатић, Шематски приказ насеља Дубље ("Сл. лист града Шапца и општина Богатић, Владимирци и Коцељева" број 12/11), обавезна је израда плана детаљне регулације у оквиру дефинисаних граница у циљу утврђивања површина јавне намене (примарно приступа подручју у оквиру предметног плана) као и услова уређење и изградњу радне зоне (зона пословних комплекса и објеката у функцији коришћења геотермалних вода).



Слика 1: Извод из ППО Богатић, Шематски приказ насеља Дубље са границом обухвата ПДР

Подручје обухвата ПДР је у зони ТЦ 4: радне зоне у насељима (привредни објекти), са посебном назнаком на графичком прилогу да се ради о зони пословних комплекса и објеката у функцији коришћења геотермалних вода. Извод из правила уређења и правила грађења је дат у следећој табели:

ТЦ 4	РАДНЕ ЗОНЕ У НАСЕЉИМА (ПРИВРЕДНИ ОБЈЕКТИ)
<b>ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА</b>	
Постојеће радне зоне по насељима се задржавају. У случају захтева за променом намене објеката или даљом изградњом објеката на локацијама, услови ће се дефинисати Локацијском дозволом на основу одредби овог Плана, под условом да се приликом обављања производње не могу вршити штетне емисије на околину, обзиром да се ове парцеле налазе у стамбеним зонама или у непосредној близини. За формирање нових пословних зона унутар сеоских насеља и изградњу објеката обавезна је израда Плана детаљне регулације (уколико се дефинишу јавне површине) или Урбанистичких пројеката за изградњу, ако нису обухваћени постојећим урбанистичким плановима. У овим зонама је могућа: занатска производња, сервис, услужне делатности и компатибилне намене са опште дефинисаном. Дозвољава се употреба геотермалне енергије унутар комплекса за производне и енергетске потребе, уколико се прибаве и друга потребна одобрења.	
<b>ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА</b>	
<b>намена објеката</b>	Сектор А: Пољопривреда, шумарство и рибарство Сектор Б: Рударство, <b>искључиво</b> Б.08 Остало рударство Сектор Ц: Прерађивачка индустрија, <b>сем:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Ц.19 Производња кокса и деривата нафте,</li><li>Ц.24. производња основних метала;</li></ul> Сектор Д: Снабдевање електричном енергијом, гасом, паром и климатизацијом Сектор Е: Снабдевање водом; управљање отпадним водама, контролисање процеса уклањања отпада и сличне активности, <b>сем:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Е.38.2 Третман и одлагање отпада</li><li>Е.38.3 Поновна употреба материјала</li></ul> Сектор Ф: Грађевинарство Сектор Г: Трговина на велико и трговина на мало; поправка моторних возила и мотоцикала, Сектор Х: Саобраћај и складиштење Сектор И: Услуге смештаја и исхране Сектор Ј: Информисање и комуникације Сектор К: Финансијске делатности и делатност осигурања



ПДР "Радна зона Дубље" у Дубљу



	Сектор Л: Пословање некретнинама Сектор М: Стручне, научне, иновационе и техничке делатности Сектор Н: Административне и помоћне услужне делатности Сектор О: Државна управа и одбрана; обавезно социјално осигурање Сектор П: Образовање Сектор Q: Здравствена и социјална заштита Сектор Р: Уметност, забава и рекреација Сектор С: Остале услужне делатности <b>свм 96.03</b> погребне услуге Сектор У: Делатност екстериторијалних организација и тела	
<b>правила парцелације</b>	Услови за парцелацију се односе искључиво на формирање нових парцела у типичним целинама. Површине парцела могу бити и мање или веће уколико се то дефинише урбанистичким планом.	
	минимална површина парцеле	3,5 а
	оптимална површина парцеле	10,0 а
	минимална ширина фронта	11 m
	максимална ширина фронта	22 m
<b>приступи парцелама</b>	Све грађевинске парцеле морају имати директан приступ на јавну површину минималне ширине 4,0 m. Приступна површина се не може користити за паркирање возила.	
<b>услови за изградњу објекта</b>	<b>подземне етажe</b>	Нису дозвољене
	<b>индекс заузетости</b>	50
	<b>индекс изграђености</b>	1,0
	<b>грађевинске линије</b>	Објекти се постављају на преовлађујућу грађевинску линију улице. Уколико грађевинска линија није дефинисана, објекти ће се поставити на линију која је удаљена минимално 2.0m од регулационе, под условом да нема других ограничења. Уколико саобраћајница није формирана у назначеној регулационој ширини, приликом издавања Локацијске дозволе поштоваће се следеће правило: <ul style="list-style-type: none"><li>- од осовине постојеће саобраћајнице, нанеће се по половина регулационе ширине на обе стране и те линије ће бити планиране регулационе линије,</li><li>- у односу на тако планирану регулациону линију дефинисаће се грађевинска линија,</li><li>- уколико је регулациона ширина већа од дефинисане, иста се задржава без измена и у односу на њу се дефинише грађевинска линија.</li></ul>
	<b>удаљеност од међа и суседа (за нове објекте)</b>	Објекат треба да буде најмање 4,7 m удаљен од објекта на суседним парцелама (0,7 и 4,0 m од суседних међа). Уколико је објекат удаљен мање од 0,7 m од бочне границе грађевинске парцеле, укључујући и изградњу на међној линији са суседном/им парцелама, потребно је прибавити сагласност власника / корисника суседне/их парцела за градњу.
	<b>кровови</b>	Препоручују се коси кровови, нагиба кровних равни од највише 40°.
	<b>подкровља</b>	Поткровља могу имати назидак висок највише 1,80m.
	<b>одвођење атмосферских вода</b>	Одводњавање атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседне/их парцела.
<b>спратност</b>	Максимална спратност објекта је (По) П+2+Пк.	
<b>паркирање</b>	За паркирање возила за сопствене потребе, власници пословних објекта по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута и то - једно паркинг или гаражно место на 70.00m <sup>2</sup> корисног простора или једно паркинг место на три запослена лица. За производне, трговачке, пословне и вишенаменске објекте које се налазе на парцелама које су веће површине од 0,5 ha, потребно је у току поступка утврђивања локацијске дозволе утврдити и додатне потребе за паркирањем. При томе треба водити рачуна о очекиваном броју посетиоца, о броју и структури запослених, јавном саобраћају и сл. На јавним паркиралиштима за аутомобиле инвалида треба обезбедити најмање 5% паркинг места од укупног броја а најмање 1 паркинг место на паркинзима са мање од 20 места.	
<b>уређење слободних површина</b>	Обавезно је формирање зелених површина на минимално 10% површине сваке парцеле на којој се налази постојећи објекат. Избор зеленила и партерно уређење може бити по избору инвеститора. Све манипулативне и колске површине морају имати изведену канализациону мрежу са уграђеним сепараторима масти и уља. За нове комплексе, обавезно је формирање зелених површина на минимално 20% површине сваке парцеле и озелењен паркинг.	
<b>интервенције на пост. објектима</b>	Дозвољава се надзиђивање постојећих објекта уколико то не доводи до премашивања постављених урбанистичких параметара.	



ПДР "Радна зона Дубље" у Дубљу



<b>изградња других објеката на парцели</b>	У оквиру опште дефинисане намене дозвољена је и изградња објеката компатибилне намене (магацини, надстрешнице, потребна постројења и опрема, инфраструктурни објекти и сл.).
<b>помоћни објекти</b>	Помоћни простор сместити у оквиру приземља сваког појединачног објекта или као засебни објекат на парцели, иза главног, максималне површине 100 m <sup>2</sup> .
<b>ограђивање парцела</b>	Све парцеле се могу оградити оградом до максималне висине од 220 cm. Ограде према јавним површинама су обавезно прозирне. Уколико на суседној парцели постоји стамбени објекат са прозорским отворима, наспрам објекта мора бити подигнута ограда у складу са условима који су дефинисани за Тнц 1 и Тнц 2.
<b>посебни услови</b>	<p>Главне фасаде објеката дефинисати према саобраћајницама. За парцеле које се налазе непосредно уз верске објекте, примењују се и посебни услови који су дефинисани за зону Тц 10.</p> <p><b>Посебни услови изградње за радне зоне пословних комплекса и објеката у функцији коришћења геотермалних вода (у оквиру или изван грађ. рејона):</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• за приступање експлоатацији геотермалних вода, неопходно је имати Елаборат о резервама термалних подземних вода</li><li>• количине подземних вода, које су Елаборатом одређене као експлоатационе резерве, морају бити оверене од стране надлежног министарства и уведене у катастар експлоатационих поља, које води Министарство рударства и енергетике</li><li>• коришћење термалних и термоминералних вода, може се вршити само са водозахватног објекта (експлоатационе бушотине или бунари)</li><li>• хидрогелоски захватни објекат мора бити уређан према важећем правилнику</li><li>• експлоатација геотермалних и геотермоминералних вода, може се вршити само у оквиру динамичких резерви</li><li>• уколико током експлоатације дође до опадања издашности, експлоатацију обуставити, пре уласка у статичке резерве</li><li>• евентуални вишак воде при захватању, не сме се испуштати слободно у природу или водоток</li><li>• вишак воде настао током експлоатације, може се испустити тек након хлађења до температуре хладних вода, у за то намењеним базенима. Остатак термалне воде од експлоатације, такође се мора охладити на температуру хладних вода, па тек онда испуштати</li><li>• при експлоатацији подземних вода не сме да дође до мешања подземних вода различитих водоносних хоризоната, односно издани</li><li>• експлоатацијом вода на изворишту не сме да се угрози нико од постојећих корисника издани односно радијуси дејства било ког хидрогеолошког објекта не смеју да се преклапају</li><li>• током експлоатације, не сме се вршити продубљивање или реконструкција бушотине</li><li>• прву непосредну зону санитарне заштите, прописно обезбедити и обележити</li><li>• током експлоатације подземних вода повремено узимати узорке воде и вршити комплетне хемијске, микробиолошке и радиолошке анализе</li><li>• током експлоатације подземних вода, обавезно вршити осматрања на постојећем ијезометру према утврђеној динамици</li><li>• радијус дејства бунара не сме да се преклапа са неком другим водозахватом</li><li>• цевовод развода мора бити укопан целом дужином, не плиће од 80 cm.</li><li>• забрањено је формирање било које врсте депоније око бунара/водозахвата, односно на извориштима</li><li>• забрањено је одлагање било каквих деривата нафте или других погонских горива и мазива, или других опасних и штетних материја на изворишту</li><li>• уколико се деси хаваријско изловање горива, уља и других енергената из постројења на извориштима, обавезно је уклањање дела загађеног земљишта и његова санација заменом и затрављивањем</li><li>• у току експлоатације подземне воде, на локацији водозахвата забрањено је сервисирање машина, опреме и возила</li><li>• током експлоатације, инвеститор је у обавези да примени све мере заштите од пожара.</li></ul> <p>Ови наведени услови за, представљају неопходни минимум у погледу заштите животне средине. За све облике загађивања за које нису истакнути посебни захтеви, важе општи нормативи који ту материју регулишу.</p>
<b>објекти чија је изградња забрањена</b>	Унутар ових зона не смеју се обављати делатности непоменуте у поглављу "намена површина". У случају промена закона о класификацији делатности, односно, промена ознака група и делатности, прерасподеле и преименовања појединих делатности или увођења нових, могућност смештаја истих у простору одредиће се на основу садржајне и правне сличности и следбености овде пописаних делатности и група делатности. <b>Намена или капацитет објекта могу бити забрањене или ограничене другим законским прописима, одлукама локалне самоуправе, еколошким елаборатима (трговина алкохолним пићима и близина коцкарница у близини школа и сл.).</b>



### I 3. ОПИС ОБУХВАТА ПЛАНА СА ПОПИСОМ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА

Границом обухвата ПДР су обухваћене катастарске парцеле бр. 779, 824, 825, 828/1, 833/1, 835/1, 458/1, 680/1, 691/1, 692/1, 707/1, 708, 718, 726/1, 778 и део кат.п.бр. 807 (део под објектом фудбалског клуба) све у КО Дубље. Границом плана је обухваћен и део кат.п.бр. 2997 (Улица Ђенерала Драже Михајловића) и то регулацила саобраћајнице између граница кат.п.бр. 773 и 780 и 1227/2 и 1225. Укупна површина обухвата плана износи око 5,5 ха.

### I 4. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

У обухвату плана, према постојећем режиму коришћења земљишта, издвајају се следеће целине:

- девастиран комплекс затворених и отворених базена, са пратећим садржајима (тзв. "бања"),
- фудбалски терен са пратећим садржајима,
- релативно мала зона постојећег изворишта (зацевљена бушотина у девастираном стању, по процени, без могућности реконструкције),
- зона зеленила (шумско земљиште и воћњаци) - неодржавано,
- зона индивидуалног пољопривредног газдинства,
- зона стамбених објеката уз западну границу комплекса без дефинисаног приступа преко површине јавне намене.

"Бања", односно бивши хидротерапеутски центар мањег капацитета, се састојао од три затворена и три отворена отворена базена, свлачионица и батерије тушева на отвореном и издвојеног објекта са тоалетима и санитарним чвором. Објекат затвореног базена је у условно речено добром грађевинском стању али је неопходна комплетна реконструкција.



Слике 2- 5: Објекат затвореног базена

Сви остали објекти започетог бањског комплекса су у изузетно лошем стању, а инсталације и опрема више не постоје. Комплекс тзв. бање заузима делове кат.п.бр.825, 458/1, 835/1 и 833/1.



Слике 6 - 9: Отворени базени (девастирано)

Зона постојећег изворишта је на делу кат.п.бр. 825 и потпуно је неуређена. Геотермална бушотина је отворена, затрпана отпадом и трајно оштећена.



Слика 10: Геотермална бушотина (девастирана)

Постојећи спортски објекат - **фудбалски терен**, налази се на кат.п.бр. 824 и има издвојен, прилаз ширине 3,5м (земљани пут). Осим ограђеног фудбалског терена (димензија ~105x78м) и две монтажне трибине (26x3м), на припадајућој парцели се налази и приземни објекат, где су смештене клупске просторије.



Слике 11 и 12: Фудбалски терен

По ободу предметне локације налази се **зона зеленила**, односно саморастућа, скоро непроходна зона средњег и ниског растиња. Иако се у катастарском стању површине воде као шума прве класе и воћњаци, на терену се не може идентификовати скоро ни једно одрасло стабло. Претпоставка је да су све саднице исечене и да се ради о самониклом шибљу из остатака пањева.



Слике 13-15: Зелене површине око бањског комплекса

У складу са подацима о катастарском стању, Општина Богатић је носилац права на земљишту кат.п.бр: 824 (парцела на којој се налази фудбалски терен), 825, 458/1, 835/1, 680/1, 726/1 (све њиве), 691, 692/1, 707/1 (воћњаци), 708, 718 (шумско земљиште прве класе, 779 (Улица ђенерала Драже Михаиловића).

Носилац права на кат.п.бр. 778 је Душан Јовановић. Предметно земљиште се не кориси као обрадиво а на њему се налази неколико објеката лошег грађевинског стања.



Слике 16-19: Објекти на локацији

Од једне од главних насељских саобраћајница - Улице ђенерала Драже Михаиловића формиран је до приступног пута. Овим планом ће се та комуникација звати "Бањска улица" и она је једини приступ до подручја обухвата плана, има делимично утврђену регулацију и слепо се завршава. Приступ комплексу "Бање" и фудбалском терену се одвија нелегалним приступима преко приватне парцеле кат.п.бр. 778.



Слика 20: "Бањска улица"

## II ПЛАНСКИ ДЕО

### II 1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

#### II 1.1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА ПОДРУЧЈА ПЛАНА

Концепција уређења ПДР се заснива на препознавању конкретних проблема на локацији који су произашли из започете и никада завршене инвестиција не изградњи комплекса "Бања Дубље". Након извршене детаљне анализе и валоризације планираног стања и планерског задатка, а у складу са потенцијалом локације и претпоставки потреба будућег инвеститора, дефинисан је обухват планског документа и основна намена простора унутар тог обухвата.

Планом се дефинишу правила уређења и правила грађења у складу са новом парцелацијом и детаљном наменом површина обухвату. Основни концепт уређења простора се заснива на изградњи нове бушотине за каптирање геотермалне воде, њено претварање у електричну и топлотну енергију неопходну за коришћење у функцији здравственог и рекреативног туризма, производњи поврћа и воћа у пластеничким условима као и евентуалној изградњи производних објеката компатибилне намене са предходно наведеним.

Планска решења треба да обезбеде услове за трансформацију својине на земљишту што подразумева утврђивање основних услова за заштиту јавног интереса у оквиру самог насеља Дубље и дефинисање услова за изградњу на земљишту које ће бити понуђено потенцијалним инвеститорима.

#### II 1.2. КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ ОДРЕЂЕНЕ ПЛАНОМ ПРЕМА МОРФОЛОШКИМ, ПЛАНСКИМ, ИСТОРИЈСКО-АМБИЈЕНТАЛНИМ, ОБЛИКОВНИМ И ДРУГИМ КАРАКТЕРИСТИКАМА СА ОПИСОМ И КРИТЕРИЈУМИМА ПОДЕЛЕ; ОПИС ДЕТАЉНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА И МОГУЋИХ КОМПАТИБИЛНИХ НАМЕНА, СА БИЛАНСОМ ПОВРШИНА

Доминантна намена површина је приказана на графичком прилогу 2: „План намене површина са поделом на карактеристичне целине и зоне“.



Планом су дефинисане три карактеристичне целине са више зона у којима је утврђена доминантне и компатибилне намене површина.

**I ПОВРШИНА СПОРТА И РЕКРЕАЦИЈЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ:** постојећи фудбалски терен. Постојећа парцела терена се умањује у циљу формирања саобраћајних површина јавне намене, Нове 2 и јавног паркинга који је дефинисан искључиво за потребе корисника терена.

**Доминантна намена:** објекат спорта и рекреације - фудбалски терен.

**Компатибилна намена:** изградња нових трибина, административно пословање, угоститељство. Делатности компатибилних намена, у капацитетима који имају било какве негативне утицаје на животну средину, нису дозвољене.

**Детаљна намена површина:** Постојећи терен се задржава у свом габариту и волумену. Постојеће трибине се или померају у складу са новом парцелацијом или се граде/постављају нове. Постојећи објекат управе се задржава. Могућа реконструкција или рушење и изградња новог, приземног објекта до максимално дефинисаних урбанистичких параметара. Цео комплекс се ограда непрозирном оградом максималне висине до 220 цм. Ограда може бити прозирна уколико то одговара управљачу терена. Уколико је неопходна виша висина ограде у циљу заштите од излетања лопте, изнад висине од 220 цм се могу поставити стабилне металне конструкције са металним или текстилним мрежама.

**Биланс површина:** 225 m<sup>2</sup> БРГП (објекат) + трибине.

**Минимални степен комуналне опремљености:** приступна саобраћајница, ел. енергија.

**II ЗДРАВСТВЕНО - ТУРИСТИЧКИ КОМПЛЕКС** подразумева изградњу објеката у балнеолошке, здравствене, туристичке и спортско-рекреативне сврхе. Планом су дефинисане две основне зоне:

- зона смештајних капацитета и
- зона здравствених и спортско рекреативних објеката.

Граница између ове две зоне која је дефинисана планом није обавезујућа. Парцеле могу бити обједињене у једну парцелу при чему свака зона носи своје параметре. Обзиром на намене суседних парцела, планом је обавезујуће формирање зелених заштитних коридора. Минимална ширина заштитног коридора се дефинише на 10м (два реда високог растиња).

- **Зона смештајних капацитета**

**Доминантна намена:** геронтолошки центар, специјална болница, рехабилитациони центар други здравствени и спортско рекреативни објекти, wellness & spa центар и сл).

**Компатибилна намена:** изградња објеката смештајних туристичко-угоститељских услуга, објекти спорта и рекреације као и инфраструктурних објеката (трафо станица и сл). Делатности компатибилних намена, у капацитетима који имају било какве негативне утицаје на животну средину, нису дозвољене.

**Детаљна намена површина:** Сви планирани објекти треба да се граде у складу са стандардима који су прописани за сваку појединачну намену. Максимална спратност објеката је П+4 а заузетост 40%. Све потребе за паркирањем је неопходно обезбедити унутар сопствене парцеле.

**Биланс површина:** 18.200 m<sup>2</sup> БРГП (за површину зоне од око 91 ар).

**Минимални степен комуналне опремљености:** приступна саобраћајница, ел. енергија, решено водоснабдевање и одвођење атмосферских и санитарно-фекалних вода.

- **Зона здравствено-туристичких објеката**

**Доминантна намена:** базени (затворени и отворени), спортски центри, отворени терени, зелене површине, wellness & spa центар и сл.

**Компатибилна намена:** изградња објеката спорта и рекреације и инфраструктурних објеката (трафо станица и сл). Делатности компатибилних намена, у капацитетима који имају било какве негативне утицаје на животну средину, нису дозвољене.

**Детаљна намена површина:** Сви планирани објекти треба да се граде у складу са стандардима који су прописани за сваку појединачну намену. Максимална спратност





објекта је приземна а заузетост 40%. Све потребе за паркирањем је неопходно обезбедити унутар сопствене парцеле а препоручљиво је да се обезбеде у оквиру зоне смештајних капацитета.

**Биланс површина:** 6.400 m<sup>2</sup> БРГП (за површину зоне од око 1,6 хектара).

**Минимални степен комуналне опремљености:** приступна саобраћајница, ел. енергија, решено водоснабдевање и одвођење атмосферских и санитарно-фекалних вода.

### III СТАКЛЕНИЧКА (ПЛАСТЕНИЧКА) ПРОИЗВОДЊА ПОЉОПРИВРЕДНИХ ПРОИЗВОДА И ИНФРАСТРУКТУРНИ ОБЈЕКТИ. Планом су дефинисане две основне зоне:

- зона стакленичке и/или пластеничке производње и
- зона инфраструктурних објеката.

Граница између ове две зоне која је дефинисана планом није обавезујућа. Парцеле могу бити обједињене у једну парцелу при чему свака зона носи своје параметре.

- **Зона стакленичке и/или пластеничке производње**

**Доминантна намена:** У оквиру ове зоне дозвољена је изградња и свих потребних објеката за производњу електричне и топлотне енергије како за потребе комплекса, тако и ширег подручја.

**Компатибилна намена:** У оквиру ове зоне дозвољено је и постављање производних (индустријских) објеката искључиво прехранбене намене (сушаре, дестилерије и сл. објекти који користе геотермалну енергију). Делатности компатибилних намена, у капацитетима који имају било какве негативне утицаје на животну средину, нису дозвољене.

**Детаљна намена површина:** Дозвољено постављање стакленика/пластеника и свих претећих помоћних објеката као и технолошких уређајаи опреме. Максимална спратност објеката је П а заузетост 30%. У заузетост не улазе површине под стакленицима и пластеницима уколико им је земљана подлога. Приликом постављање објеката стакленика, неопходно је испоштовати услове за проходност неопходне механизације као и обезбедити одвођење атмосферских вода са кровова објеката.

**Биланс површина:** 1.300 m<sup>2</sup> БРГП (за површину зоне од око 33 ара).

**Минимални степен комуналне опремљености:** приступна саобраћајница, ел. енергија, решено водоснабдевање и одвођење санитарно-фекалних и атмосферских вода.

- **Зона инфраструктурних објеката / радна зона**

**Доминантна намена:** подразумева изградњу објеката и уређаја за каптирање геотермалне енергије и њену трансформацију у топлотну и електричну енергију.

**Компатибилна намена:** Изградња објеката за смештај и боравак запослених. У оквиру ове зоне дозвољено је и постављање производних (индустријских објеката) искључиво прехранбене намене (сушаре, дестилерије и сл. објекти који користе геотермалну енергију).

**Детаљна намена површина:** Примарни циљ је обезбеђење свих законом дефинисаних услова за изградњу нове геотермалне бушотине непосредно уз постојећу која је девастирана и трајно оштећена као и коришћење геотермалне воде за све планиране намене унутар комплекса и ширег подручја. Максимална спратност објеката је П а заузетост 40%.

**Биланс површина:** 1.300 m<sup>2</sup> БРГП (за површину зоне од око 33 ара).

**Минимални степен комуналне опремљености:** приступна саобраћајница, ел. енергија, решено водоснабдевање и одвођење санитарно-фекалних и атмосферских вода.

**Површине јавне намене** у оквиру границе плана, по намени, чине:

- Приступне саобраћајне површине, са колским, колско-пешачким и зеленим површинама. Саобраћајнице су планиране у свему према условима и стандардима који су важећи за планирање и пројектовање ове врсте инфраструктурних објеката. Саобраћајна матрица се ослања на постојећу саобраћајну матрицу. Део регулације Улице Ђенерала Михаиловића се реконструише у циљу назначавања улаза у комплекс тзв. бање. Део улице Бањске се у оквиру постојеће деонице реконструише (проширење регулације) и продужава ради омогућавања приступа



свим парцелама уз комплекс. Улице Нова 1 и Нова 2 се формирају ради обезбеђења приступа фудбалском терену и унутрашњости комплекса.

- Зона спорта и рекреације (постојећи фудбалски терен),
- Парцела трафо станице и
- Парцела црпне станице и резервоара.

### II 1.3. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ. САОБРАЋАЈНЕ МРЕЖЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

#### II 1.3.1. Саобраћај

Најзначајнија интервенција на дефинисању саобраћајне матрице комплекса се заснива на дефинисању трасе интерне саобраћајнице, тј. **"Бањске" улице** која је један од најзначајнијих предуслова за формирање радне зоне. Постојећи профил саобраћајнице је нестандардан и не може задовољити потребе будућих корисника простора. Планираном реконструкцијом првог дела трасе и формирањем трасе ове саобраћајнице у дубини комплекса омогућиће се, пре свега, приступ са површине јавне намене постојећем спортском објекту, постојећим парцелама у дубини комплекса и планираној радној зони, са насељском Улицом ђенерала Драже Михајловића (некадашња Улица Моше Пијаде).

Регулациона ширина првог дела трасе саобраћајнице је опредељена у складу са постојећим режимом коришћења саобраћајних површина, са регулационом ширином којом се ова јавна површина своди на миминално потребну и довољну за планирану намену, чиме би се створили предуслови за повољно решавање имовинско-правних односа на предметној локацији. Први део регулације "Бањске" улице планиран је као колско-пешачка саобраћајница у оквиру које се режим коришћења утврђује хоризонталном саобраћајном сигнализацијом. Од раскrsнице са Новом 1 дефинисан је други профил саобраћајнице која се продужава до краја комплекса и омогућава приступ, како радној зони, тако и парцелама индивидуалног становања које до сада нису имале директан приступ са површине јавне намене.

Саобраћајнице Нова 1 и Нова 2 су планиране саобраћајнице које треба да омогуће приступ на површину јавне намене осталих планираних садржаја. **Нова 1** је доминантно приступ објекту јавне намене - фудбалском терену. У оквиру њене регулације је планиран простор за управно паркирање путничких возила димензија 2.5 x 5.0 метара са укупно 26 паркинг места, како је приказано у профилу 3. Пешачке комуникације решити застором од асфалт бетона, бетонским плочама или на други начин уз услов да задовоље високе естетске критеријуме.

**Нова 2** је саобраћајница која омогућава како приступ објектима јавне намене (трафо станице и резервоару) тако представља и приступ у унутрашњост комплекса радне зоне.

Паркирање на осталом земљишту планирано је искључиво у оквиру припадајућих парцела у складу са нормативима који су наведени у правилима грађења за сваку појединачну зону.

Нивелациони положај саобраћајница је дефинисан котама нивелете, а регулациона решења попречним профилима. Попречни профили су утврђени на основу функционалних захтева и приказани су у графичком прилогу.

Попречни нагиби коловозних трака и простора за паркинг су 2,50%, а тротоара 2,00%. Саобраћајнице градити од класичних материјала за предвиђено саобраћајно оптерећање по важећим прописима. Основни садржај коловозне конструкције је: тампон слој шљунка или туцаника, масивни слој асфалта и слој хабајућег асфалта.



Табела 1: Попречни профили саобраћајница

Назив саобраћајнице	Осовинске и темене тачке	Профил бр.
Бањска	О1-О2-Т1-Т10-Т11-Т12-О7	5-5, 1-1, 2-2
Нова 1	О2-Т1-Т2-О3-О4	3-3, 4-4, 3-3
Нова 2	О3- О5	2-2, 4-4

Постојеће и планиране саобраћајнице приказане су у графичком прилогу под називом "План нивелације и регулације" и дефинисане су координатама темених и осовинских тачака, са елементима кривина.

### II.1.3.2. Водоснабдевање

#### Санитарна и противпожарна вода

У општини Богатић са 14 насеља, једино насеље Богатић располаже системом за централно снабдевање водом за пиће. Преостало становништво водом за пиће, снабдева се из сопствених бунара. Снабдевање водом насеља Богатић, обавља се са постојећег санитарног изворишта лоцираног на к.п.бр. 4497 КО Богатић, површине  $P=27.29.32$  ha. Капацитет изворишта процењује се на 90.00 l/s (3 бунара по 30 l/s). Генералним пројектом водоснабдевања општине Богатић, март 1999. године, "Balby International", Београд, анализирани су две варијанте регионалног водовода општине Богатић за пресек до 2020. године. Опредељењем за прву варијанту регионалног водовода (где је предвиђено снабдевање водом целе општине са једног изворишта – постојећег, уз одговарајућа проширења капацитета у виду изградње још три бунара) дефинисане су активности на проширењу изворишта и изградњи додатних 3 бунара, у оквиру Плана детаљне регулације „Извориште пијаће воде“ у Богатићу, ЈУП "План" Шабац, 2015. год. Планирана је реконструкција изворишта уз доградњу још три бунара, уз изградњу новог потисног вода ПЕДН500 mm од изворишта ка југу насеља, и секундарне водоводне мреже минималног профила  $\varnothing 100$  mm, све у складу са Генералним пројектом снабдевања водом општине Богатић - "Balby International", Београд 1999. године.

Потребна количина воде обезбедиће се са постојећег изворишта ископом нових бунара, који ће бити снабдевени пумпама који ће захватати воду из бунара и транспортовати до резервоара у сваком насељу. Од изворишта до резервоара у насељима вода би се транспортовала потисним цевоводом, који је димензионисан на максимални дневни проток. Траса потисног цевовода ићи ће од изворишта дуж постојећег цевовода до асфалтног пута где се врши гранање у два правца. Први правац обезбеђује воду за Богатић и Баново Поље, а други иде путем за **Дубље** и Клење. Овај правац снабдео би водом једном својом граном насеља: Дубље, Белотић, Метковић, Глушце и Узвеће, а друга грана би обезбеђивала воду за насеља које се налазе у западном делу територије општине Богатић: Клење, Бадовинци, Очаге, Салаш Црнобарски, Глоговац, Совљак и Црна Бара.

Улога потисног цевовода водоводног система општине Богатић је да одведе воду од изворишта до сваког насеља у општини односно до резервоара у насељима, док је задатак примарне мреже да воду од резервоара спроведе по улицама насеља до потенцијалних корисника водовода.

Улога резервоара у насељима је да изравнају дневну неравномерност потрошње воде. У насељима ће се налазити и црпне станице чије би пумпе захватиле воду из резервоара и потискивале до потрошача. За одржавање притиска у насељу користиле се резервоари под притиском – хидрофори. Улога хидрофора је за одржавање притисака у мрежи док би улогу изравнања дневне неравномерности потрошње воде вршили **укопани резервоари**.

Прогноза броја становника до 2031. године у насељу Дубље, према Генералном пројекту водоснабдевања општине Богатић, март 1999. године, "Balby International", Београд, је 3313 становника, и потребна количина воде је  $Q_{sr.dn}=9.59$  l/s,  $Q_{max.dn}=14.38$  l/s,  $Q_{max.cas}=21.57$  l/s.



Прена горе поменутом генералном пројекту, предлаже се изградња резервоара и хидрофорског постројења у оквиру јединственог објекта – црпне станице у насељу Дубље, у оквиру граница предметног плана детаљне регулације „Радна зона Дубље“.

Резервоар у насељу Дубље служиће да све неравномерности и екстремне потрошње воде усклади са расположивим количинама, како на изворишту, тако и у пумпним станицама. Регулација запремину резервоар осигурава равномеран рад пумпне станице, обезбеђује неопходне резерве за случај пожара, поједине хаварије у систему. Потребна најмања запремина резервоара у насељу Дубље је 400 м<sup>3</sup>, а запремина хидрофорског котла у црпној станици 3x5000 л.

У оквиру Плана детаљне регулације „Радна зона Дубље“ у Дубљу, планирани резервоар је лоциран у зони здравствено-туристичког комплекса, непосредно изнад фудбалског терена, уз планирану саобраћајницу Нова 2. За потребе израде овог предметног плана издвојена је парцела за смештај и изградњу резервоара.

**Детаљне карактеристике и димензије резервоара, као и избор и капацитет пумпи у црпним станицама биће предмет посебне урбанистичко-техничке документације.**

Снабдевање санитарном водом предметног комплекса, планирано је изградњом примарне и секундарне водоводне мреже, унутар планиране регулације саобраћајних површина. Пречник примарне потисне водоводне мреже је пречника Ø250 mm, и дужине унутар границе плана 308.30m, и секундарне водоводне мреже минималног пречника Ø100 mm и дужине унутар границе плана око 655.50 m. Њено прикључење на будућу мрежу у Улици Ђенерале Драже Михајловића биће накнадно одређено другим планским документом где ће се тачно дефинисати пречник и положај саме мреже.

Тачан положај и начин прикључења на планиране објекте биће дефинисано пројектном документацијом, односно Пројектом за грађевинску дозволу. Ископ рова мора бити ручни и опрезан, у присуству овлашћених лица из јавних комуналних предузећа која поседују подземне инсталције и инфраструктуре дуж трасе (водовод и канализација, подземни ел.ен. каблови, ТТ каблови, гас и прикључци на набројане инсталације). Ископу рова, мора претходити обележавање на терену траса постојећих комуналних инсталција од стране РГЗ Службе за катастар Шабац, код које је потребно уснимити трасе и дубине полагања пре затрпавања ровова. Такође, потребно је обратити пажњу и на будуће коридоре инсталација.

Траса планираних инсталација водовода, дефинисана је у простору геодетским координатама темених тачака државне геодетске мреже које су саставни део графичког прилога „План водоводне и канализационе мреже“.

Кроз пројектну документацију, на планираној водоводној мрежи предвидети одговарајући број противпожарних хидраната. У складу са важећом регулативом (Правилник о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара, Сл.п. СФРЈ 30/91), обезбедиће се гашење пожара из водоводне мреже преко спољних хидраната, минималног профила Ø80 mm.

Пројектном документацијом, могу се вршити мање корекције планираних траса и пречника водоводних инсталација, у оквиру планом дефинисаних површина јавне намене.

Док се не стекну услови за изградњу планиране потисне и секундарне водоводне мреже и пратећих водопривредних објеката, планиране објекте санитарном водом снабдевати из сопствених бунара.

Предвидети да се поставе уређаји и обезбеди стално и систематско регистровање количина захваћених вода и врши испитивање квалитета воде на водозахвату. Вода која се користи за пиће, санитарно-хигијенске потребе и купање мора испуњавати услове у погледу здравствене исправности.



### Термална вода

Имајући у виду да се основни концепт уређења простора заснива на изградњи нове бушотине за каптирање термалне воде у циљу производње електричне и топлотне енергије, као и коришћење исте у функцији здравственог и рекреативног туризма, производњи поврћа, воћа и сл, неопходно је детаљније обрадити сам потенцијал термалне воде, имајући у виду да је овај простор хидрогеолошки доста истраживан (у складу са условима Министарства рударства и енергетике бр. 350-01-00043/2016-06 од 08.02.2016).

Термалне воде су откривене у тријаским кречњацима и најнижем делу неогених седимената у истражној бушотини **БД-1 Дубље: 50,5 °С**. Резултати досадашњих, основних геолошких истраживања су показали да су термалне воде доброг квалитета и да их има у довољним количинама.

За приступање експлоатацији геотермалних вода неопходно је имати Елаборат о резервама термалних подземних вода. Количине подземних вода које су одређене као експлоатационе резерве морају бити оверене од стране надлежног министарства и уведене у катастарексплоатационих поља које води Министарство рударства и енергетике. Уколико током експлоатације дође до опадања издашности, експлоатацију обуставити пре уласка у статичке резерве.

Основни концепт уређења простора се заснива на изградњи нове бушотине за каптирање геотермалне воде, њено претварање у електричну и топлотну енергију неопходну за коришћење у функцији здравственог и рекреативног туризма, пуњење/допуњавање базена, производњи поврћа и воћа у пластеничким условима као и евентуалној изградњи производних објеката компатибилне намене са предходно наведеним.

У циљу искоришћења геотермалних вода на локацији обухваћеној овим предметом планирана је изградња мреже унутар парцела, којом ће се иста дистрибуирати до крајњих потрошача. Снабдевање термалном водом комплекса, обављаће се са нове бушотине, која ће се налазити непосредно поред постојеће која је девастирана и трајно оштећена.

Водоводна инсталације термалне воде, и њено димензионисане, сам технолошки процес коришћења геотермалних вода, издашност бунара, потребни капацитети и начин прикључења на објекте биће регулисани пројектном документацијом, односно Пројектном за грађевинску дозволу.

#### **II.1.3.3. Одвођење отпадних вода**

Санитарно - фекалне отпадне воде општине Богатић као и индустријске отпадне воде (отпадне воде из радне зоне), евакуишу се у септичке јаме а крајњи реципијент су подземне воде.

#### Фекална канализациона мрежа

Фекална канализациона мрежа насеља Богатић, представљаће део регионалног канализационог система за насеља Богатић, Црна Бара, Глоговац, Совљак, Клење, Дубље и Белотић. У претходном периоду је изграђена примарна канализациона инфраструктура од реке Саве до насеља Богатић, канализациона црпна станица »Богатић« а у самом насељу, примарни сабирни фекални гравитациони канализациони колектор профила РР Ø600mm. Главни регионални канализациони колектор кроз насеље Богатић, изведен је од хиподрома до ЦС Богатић.

Отпадне воде предметног комплекса се гравитационо евакуишу секундарном канализационом мрежом, трасиране у оквиру планиране регулације саобраћајних површина, минималног профила Ø250mm, са минималним падом од 0,3% дужине 642.00m, са сливом ка постојећом регионалном канализационом колектору РР Ø600mm, који даље



води све до локације предвиђене за изградњу постројења за пречишћавање отпадних вода и крајњег реципијета - реке Саве.

Тачан положај и начин прикључења на планиране објекте биће дефинисано пројектном документацијом, односно Пројектом за грађевинску дозволу. Ископ рова мора бити ручни и опрезан, у присуству овлашћених лица из јавних комуналних предузећа која поседују подземне инсталције и инфраструктуре дуж трасе (водовод и канализација, подземни ел.ен. каблови, ТТ каблови, гас и прикључци на набројане инсталације). Ископу рова, мора претходити обележавање на терену траса постојећих комуналних инсталција од стране РГЗ Службе за катастар Шабац, код које је потребно уснимити трасе и дубине полагања пре затрпавања ровова. Такође, потребно је обратити пажњу и на будуће коридоре инсталација.

Траса планираних инсталација фекалне канализационе мреже, дефинисана је у простору геодетским координатама темених тачака државне геодетске мреже које су саставни део графичког прилога „План водоводне и канализационе мреже“.

Пројектном документацијом, могу се вршити мање корекције планираних траса и пречника канализационих инсталација, у оквиру планом дефинисаних површина јавне намене.

Док се не стекну услови за изградњу планиране секундарне канализационе мреже и пратећих водопривредних објеката, предвиђа се евакуација санитарно отпадних вода бањског комплекса у водонепропусне септичке јаме потребног капацитета, које ће се периодично празнити од стране јавног комуналног предузећа.

Замашћене воде из кухиња, потребно је пре упуштања у фекалну канализациону мрежу третирати на уљном сепаратору .

#### Атмосферска канализациона мрежа

На подручју територије општине Богатић изграђена је каналска мрежа, која припада хидромелиорационом систему „Подрињско-Колубарско“.

Атмосферске воде у Дубљу, сакупљају се у отвореним каналима а евакуишу се оцеђивањем у зелене површине и подземље.

У оквиру предметног плана, не постоје постојећи и планирани водопривредни канали, тако да се све атмосферске воде сливају у зелене површине.

Атмосферске отпадне воде са саобраћајница и манипулативних површина комплекса, које се евентуално могу загадити уљима, мастима и нафтним дериватима, прикупити посебним системом канализације и преко таложника за механичке нечистоће и сепаратора уља и масти евакуисати у зелене површине. Атмосферске воде са кровних и условно незагађених површина прикупити системом ригола и евакуисати без претходног предtretмана у околне зелене површине.

Атмосферске воде са предметног комплекса, гравитационо ће се евакуисати нагибом саобраћајних површина до најближег постојећег односно планираног канала поред пута и зелених површина.

Сву употребљену термалну воду, која се користи за бањски туризам, за претварање у електричну и топлотну енергију неопходну за коришћење у функцији здравственог и рекреативног туризма, производњи поврћа и воћа у пластеничким условима, потребно је **охлађену и пречишћену** вратити назад у земљу, на место извора одакле се црпи.

Такође, коришћена термална вода из базена може се упустити у планирани канал поред пута, или га упуштати у водопривредни канал Горња Битва, која се налази ван граница обухвата предметног плана, на око 300 м удаљености. Пре упуштања у канал, неопходно је термалну отпадну воду пречистити и охладити до температуре која је законски прописана. У том смислу, препоручује се уградња подземних резервоара за сакупљање пречишћене



отпадне термалне воде и могуће кишнице која се може појавити унутар комплекса, и која се може користити и за заливање зелених површина унутар комплекса а истовремено ће служити као ретензија за хлађене термалне воде.

Инвеститор је дужан да прибави посебне услове од надлежног водопривредног предузећа, за коришћење односно испусте искоришћене термалне воде.

За све објекте за снабдевање водом, каналисање, пречишћавање и испуштање отпадних вода, извршити хидрауличке прорачуне, и прописно их димензионисати, у оквиру пројектне документације.

Пројектовање и изградњу хидротехничке и водопривредне инфраструктуре предметног комплекса, урадити у складу са Водним условима, које је издало ЈВП „Србијаводе“, број 1-5234/1 од 06.02.2017 године, које је саставни део документације овог плана.

#### II 1.3.4. Електроенергетика

##### Постојеће стање

У обухвату плана изграђени су следећи електроенергетски објекти:

- мешовити вод 20+0.4kV и јавна расвета, са проводницима типа АI-Џ. на армирано-бетонским стубовима у зони јужног уличног појаса улице Ђенерала Драже Михаиловића;
- ваздушна мрежа 0.4kV изграђена проводницима типа СКС на армирано-бетонским стубовима у зони северног уличног појаса улице Ђенерала Драже Михаиловића и у зони десног уличног појаса ул. Бањске. Са мреже су реализовани ваздушни прикључци (самоносивим кабловским снопом) постојећих стамбених и пословних објеката.

Положај електроенергетских објеката представљен је на графичком прилогу. Положај једног броја стубова ваздушне НН мреже у Бањској улици је дат орјентацино.

Далеководу-мешовитом воду 20+0.4kV опередељен је заштитни појас ширине 9.0m (по 4.5m са обе стране трасе) у коме нису дозвољени: изградња објеката (осим инфраструктурних), испади на објектима (балкони, терасе, надстрехе), садња дрвећа, присуство грађевинских машина које имају радну стрелу (домашај) у зони од 3.0m око фазног проводника (у свим правцима). Заштитни појас је укупно у зони улице. Ваздушна мрежа 0.4kV има заштитни појас ширине 1.5m. За сваку изградњу у заштитном појасу мешовитог вода и узаштитном појасу нисконапонске ваздушне мреже неопходно је прибављање сагласности на локацију Електродистрибуције Шабац, осим за инфраструктурне објекте који су планирани ПДРом.

##### Планирано стање

Решење за доградњу електроенергетске мреже у обухвату плана урађено је у складу са планираном наменом простора и у складу са Подацима и посебним условима за израду ПДРа, предузећа ОДС ЕПС Дистрибуција, огранак Електродистрибуција Шабац (бр.8.1.0.0.-324836/1 од 01.12.2016.год.) а који су приложени у документационом делу елабората.

Код прорачуна капацитета, грубо роцењене вредности потребне максималне једновремене ел. снаге по зонама су: 150kW за зону спорта и рекреације, 700kW за здравствено-туристички комплекс и 30kW за зону стакленичке производње и инфраструктурних објеката. Планом се даје могућности изградње нове геотермалне бушотине у зони III и постројења за коришћење геотермалне енергије које може бити и когенеративно: за производњу топлоте и електричне енергије. Не постоје подаци о капацитетима бушотине нити за когенеративно постројење. Уколико исто буде грађено, услови ће бити утврђени засебном урбанистичко-геоинженерском документацијом (урбанистичким пројектом), уз обавезно прибављање/регулација статуса повлашћеног произвођача електричне енергије и прибављање



енергетске дозволе у складу са Законом о енергетици („Сл гласник РС“, бр.145/2014). Такође, остаје обавеза прибављања засебних услова за опремање припадајуће трафо-станице и електроенергетских објеката за прикључење на електроенергетски систем од Електродистрибуције Шабац.

Ради стварања могућности за квалитетно снабдевање потрошача ел.енергијом, неопходно је реализовати следеће активности:

- Изградити трафо-станице 20/0.4kV 2x630 (2x1000)kVA: „Бања 1“ и „Бања 2“ на позицијама које су дефинисане на графичком прилогу. ТС „Бања 1“ гради се на засебној парцели која је дефинисана ПДРом. ТС „Бања 2“ може да има парцелу (под објектом), уз обавезу регулисања службености прилаза и сагласности за изградњу припадајућих подземних ел.ен. каблова 20kV и 0.4kV. Објекти трафо-станица су приземни, типски, зидани или монтажно бетонски, максималних димензија основе 4.9x5.4m. Кота пода објекта ТС „Бања 1“ треба да буде минимално 0.4m изнад коте тротоара ул. Нове 2 и исто толико изнад околног терена за ТС „Бања 2“. Заштиту од напона додира и напона корака реализовати ТН системом заштите, са темељним уземљивачем и мерама изједначавања потенцијала. Око објекта ТС, на растојању до 0.8m, пре изградње бетонских стаза, урадити заштитно уземљење поцинкованом Fe-Zn траком која се укопава на дубини од 0.8-1.0m. Елементе уземљивача дефинисати Пројектом за добијање грађевинске дозволе, а такође и радно уземљење трафо-станице. Радни уземљивач се поставља у простору регулације улице и по осталом земљишту. Код ископа темеља објекта ТС и рова за уземљивач водити рачуна о положају постојећих подземних каблова и коридора за друге комуналне инфраструктуре и посебно о положају отворених базена на здравствено-туристичком комплексу. У том смислу остварити прописана растојања, радове изводити ручно и опрезно. У првој фази, сваку трафо-станицу опремити једним енергетским трансформатором снаге 630kVA, високонапонском и нисконапонском опремом у складу са техничким условима ЕДШ. Положај ТС „Бања 2“ и коридора припадајућих каблова могу бити кориговани накнадном урбанистичко-техничком документацијом (урбанистички пројекат) или Пројектом за добијање грађевинске дозволе, уз прибављање сагласности и услова ЕДШ;
- У траси мешовитог вода у Улици Ћенерала Драже Михаиловића, на позицији дефинисаној на графичком прилогу, изградити угаоно бетонски стуб ус1 (12m), са растављачем на врху стуба и конзолом са 20kV-тним одводницима пренапона;
- изградити подземни ел.енергетски кабловски вод 20kV типа ХНЕ 49-А 3x(1x150)m<sup>2</sup> са стуба ус1 у траси мешовитог вода до ТС 20/0.4kV „Бања 1“ (коју прикључити системом „улаз-излаз“) и даље до ТС 20/0.4kV „Бања 2“ и, евентуално, до ТС „Бања 3“ (уколико буде грађена) по коридорима који су дефинисани на графичком прилогу – координатама темених тачака у оси рова у државном координатном систему. У простору јавне намене коридори могу бити кориговани накнадним урбанистичким пројектима, а ван површина јавне намене (преко осталог земљишта) положај коридора може бити коригован и пројектом за добијање грађевинске дозволе, уз услов да се испоштују коридори других комуналних инфраструктура;
- Изградити расплет подземних нисконапонских каблова (PP 00-А 4x150mm<sup>2</sup>) из трафо-станица - до потрошача или до стубова ваздушне мреже 0.4kV, у складу са накнадним, појединачним енергетско-техничким условима ЕДШ за прикључак сваког од објеката или за прикључак комплекса. У простору регулације улица нисконапонске каблове полагасти у коридору дефинисаном графичким прилогом, а преко осталог земљишта по коридорима из овог плана и по новим трасама које ће се дефинисати Пројектом за добијање грађевинске дозволе;
- изместити деоницу постојеће ваздушне мреже 0.4kV у улици Бањској (уб1-ур5), а која је у зони изградње планиране колско-пешачке површине, то јест, изградити нову ваздушну мрежу на 0.5m од регулационе линије, на армирано-бетонским стубовима округлог пресека (ус2-ус5-ур5), висине 9.0m који се фундирају у земљи до 1/6 висине стуба или на прописно уземљеним металним канделаберским стубовима. Проводници мреже и јавне расвете да буду СКС. Стуб уб1, у Улици Ћенерала Драже Михаиловића изместити на позицију уб1а уз, опрезан, ручни ископ темељне јаме због присуства подземних телекомуникационих каблова и других комуналних





- инфраструктура. Уколико је неопходно, код извођења радова могуће је кориговати положај стуба уБ1а, о чему ће одлуку донети овлашћено лице из електродистрибутивног предузећа;
- Реконструисати постојећу ваздушну мрежу 0.4kV у Бањској улици, од раскрснице са улицом Нова 1, између стубова ур5 и уБ9, на начин да се постави довољно проводника типа СКС 0.4kV за прикључак корисника са леве стране (ван обухвата плана). Прикључак објеката са десне стране, у зони здравствено-туристичког центра треба да буде подземним нисконапонским кабловима из планираних трафо-станица, у складу са енергетско техничким условима ЕДШ. Из ТС градити и напојне каблове за ваздушну мрежу и јавну расвету;
  - Изградити нову ваздушну мрежу са провидницима типа СКС 0.4kV на армирано-бетонским стубовима висине 9.0m који се фундирају у земљи до 1/6 висине стуба, као продужетак постојеће НН мреже у Бањској улици (деоница уБ9-ус16) са које прикључити нове потрошаче;
  - Изградити јавну расвету на прописно уземљеним металним канделаберским стубовима у улицама Нова1 и Нова2, на позицијама које су дефинисане на графичком прилогу. Поставити светиљку јавне расвете на сваком од новопланираних стубова ваздушне мреже 0.4kV и на сваком од постојећих стубова (по две на деоници ус2-ус5). Тип и пресек светиљке и светлосног извора биће дефинисане Пројектом за добијање грађевинске дозволе, а морају бити са вредностима енергетске и фотометријске ефикасности које су једнаке или веће од LED светиљки/извора. Поменути пројектом дефинисаће се и пресек проводника јавне расвете (обавезно подземним кабловима за светиљке у улицама Нова 1 и Нова 2). За спољње осветљење на комплексима решење ће бити дато накнадном урбанистичко-техничком документацијом или Пројектом за добијање грађевинске дозволе, уз напомену да сви метални канделаберски стубови морају бити прописно уземљени;
  - Прикључке нових потрошача реализовати у складу са накнадним, појединачним техничким условима за прикључак електродистрибутивног предузећа. У складу са истим, и са важећим прописима, пројектовати и извести електронсталације у објектима.

Подземни електроенергетски каблови постављају се на дно земљаног рова дубине, минимално, 0.8m, на слој ситнозрнасте земље или песка дебљине 0.1m. Изнад каблова, обавезно се постављају пластични штитници и траке за упозорење. Ископ рова мора бити ручни и опрезан. Ископу рова за каблове и темељних јама за стубове ваздушне мреже и јавне расвете, треба да претходи планирано нивелисање терена и обележавање на терену траса постојећих подземних инсталација од стране стручне службе РГЗ Службе за катастар – Богатић и у присуству овлашћених лица из предузећа која поседују и одржавају комуналне инфраструктуре у обухату плана. У зонама укрштања остварити минимално вертикално растојање од 0.3 m.

У зонама коловоза саобраћајница и колскопешачких саобраћајница, каблови се провлаче кроз заштитне РЕ цеви (125-150 mm) које се постављају тако да је дубина горње ивице цеви минимално 1.0m од пројектоване коте асвалтног застора. Поставити и резервне цеви чије слободне крајеве цеви заштитити од продора земље и влаге гуменим заптивкама. Код прекопавања коловоза Улице Ђенерала Драже Михаиловића асфалт бетон треба исећи тестером у потребној ширини и уклонити, ископати ров ручно и опрезно због присуства других подземних инсталација, направити санациони слој од песка дебљине 0.1m, поставити цеви тако да је горња ивица на дубини од минимално 1.0m испод горње коте асвалтног застора, засути цеви песком, а затим шљунком природне мешавине и набити до вредности од МС 50MN/m<sup>2</sup>. Завршни слој урадити од бетона МБ-20 дебљине 0.2m преко једноструко положене арматурне мреже Ø8mm и преко свега урадити слој асфалт бетона АБ-11 у слоју од 6cm.



У заједничком рову, растојање од нисконапонског кабла треба да износи минимално 0.07 m, а од кабла 20kV - 0.2 m. Пре затрпавања свих ровова, трасе и дубине каблова и цеви уснимити код РГЗ Службе за катастар Богатић.

Положај постојећих и планираних ел.енергетских објеката: трафо-станица, коридора за планиране подземне ел.ен. каблове, ваздушне мреже 0.4kV, као и положај планиране јавне расвете дефинисани су на графичком прилогу.

### II 1.3.5. Телекомуникације и КДС

#### Постојеће стање

У обухвату ПДРа су присутни: подземни каблови месне телекомуникационе мреже, ваздушни Тк изводи (ТТ стубови, бетонски и дрвени) и подземни и ваздушни прикључци објеката. Не постоји резерва за прикључак нових корисника, а ограничена је могућност за АДСЛ прикључке. Положај телекомуникационих објеката представљен је на графичком прилогу. Кабловски дистрибутивни систем (КДС) није изведен.

#### Планирано стање

Реконструкција (дигитализација и децентрализација) месне Тк мреже у насељу реализоваће се у складу са Просторним планом и плановима развоја предузећа за телекомуникације ТЕЛЕКОМ-СРБИЈА А.Д.Београд, РЈ Шабац.

У обухвату ПДРа планира се доградња месне Тк мреже, а могућа је изградња и нове приступне мреже закључно са комутационим уређајем (мини ИПАН). Комутациони уређај може бити изграђен у слободностојећем, прописно уземљеном металном орману, на јавној површини, или на осталом земљишту уз решавање имовинско-правних питања у складу са Законом. Такође, може бити у наменском објекту, или у наменској просторији у објекту друге намене. Позицију уређаја мини ИПАН одредиће техничким условима Предузеће за телекомуникације ТЕЛЕКОМ-СРБИЈА А.Д.Београд, ИЈ „Шабац“, у зависности од динамике изградње по зонама у обухвату.

На графичком прилогу дат је положај планираних коридора за изградњу подземних телекомуникационих каблова. Положај коридора дефинисан је координатама темених тачака у државном координатном систему. Положај коридора може бити коригован и допуњен урбанистичким пројектима по површини јавне намене а на осталом земљишту може бити коригован и допуњен Пројектом за добијање грађевинске дозволе. Врста и положај извода (Тк стубова и прикључака подземним Тк кабловима до објеката) биће, такође, одређени пројектом за добијање грађевинске дозволе, уз решавање имовинско-правних питања у складу са законом. Постојеће стубове који су у зони проширења или изградње коловоза треба изместити, такође обезбедити сигурносне ваздушних проводника изнад коловоза планираних саобраћајница. Услови за изградњу подземних Тк каблова идентични су условима за изградњу подземних ел.енергетских каблова, а који су утврђени у поглављу – II.1.3.3. Електроенергетика.

На подручју плана могуће је постављање антенских стубова базних станица мобилне телефоније, уз услов да њихова укупна висина не премашује 30m. Кад се антенски стубови постављају на објекте високоградње њихова висина не сме премашивати 5m максималне вертикалне габарите објекта, а одговарајућим елаборатом о утицају на животну средину треба доказати да се електромагнетним зрачењем неће штетно утицати на здравље људи. За базне радио станице мобилне телефоније, са антенама постављеним на слободностојећи антенски стуб (на тлу), дефинише се дозвољена удаљеност од стамбених објеката и од зоне изградње стамбених објеката и то: вредност висине стуба (без носача антена и антена) за стубове висине до 30m. Слободностојећи антенски стуб се може поставити и на растојањима мањим од горе наведених, уз прибављање сагласности власника суседних парцела.



Кабловски дистрибутивни систем градити на основу одговарајућих Одлука Градске управе СО Богатић. Код постављања ваздушних проводника КДСа по стубовима ваздушне мреже 0.4kV, јавне расвете и по стубовима ТТ мреже, претходно обезбедити одговарајуће сагласности електродистрибутивног предузећа и ТЕЛЕКОМ-а, а потребно је испоштовати прописе који се односе на положај, удаљеност телекомуникационог од електроенергетског проводника и прописане висине проводника изнад коловоза саобраћајница. Није дозвољено постављање ваздушних проводника КДС-а на стубове мешовитог вода. Проводници кабловског дистрибутивног система могу се постављати у заједнички ров са телекомуникационим кабловима, кроз постојећу и планирану ТТ кабловску. Услови за изградњу подземног КДС-а идентични су претходно наведеним условима за изградњу подземних телекомуникационих односно електроенергетских каблова.

Саставни део овог елабората су подаци од значаја за израду плана прибављени од Предузећа за телекомуникације „Телеком-Србија“ а.д. ИЈ „Шабац“, бр..... (приложени у документационом делу).

### **II 1.3.6. Зелене површине**

При избору садница дати предност аутохтоним врстама (мин. 50% врста) које су у прилагођене локалним педолошким и климатским условима. Могуће је користити егзоте за које је потврђено да се добро адаптирају датим условима средине а при томе нису инвазивне и одређени проценат пажљиво одабраних зимзелених (четинарских) врста. Потребно је избегавати алергене.

#### **II 1.3.6.1. Зелене површине јавне намене**

У оквиру регулације планираних саобраћајница, графичким прилогом "План намене површина" су дефинисани потези у којима је обавезно формирање дрвореда.

У оквиру сквера унутар регулације Улице Ђенерала Драже Михаиловића, неопходно је позицијом дрвореда и избором садница назначити улаз у комплекс "бање". Сквер је доминантно раскрсница и пешачка декоративна површина у оквиру које треба поставити декоративно високо зеленило, првенствено као обележје да се на том месту налази скретање за садржаје у унутрашњости блока. У том смислу је потребно потенцирати избор робусних зимзелених врста како би површина током целе године била атрактивна. За уређење сквера потребно је урадити Пројекат озелењавања

Фудбалски терен је зелена травната површина, без обавезе додатног озелењавања.

#### **II 1.3.6.1. Остале зелене површине**

Правилима грађења за сваку појединачну парцелу, утврђена је обавеза формирања незастртих зелених површина.

За уређење зелених површина у оквиру целине II, као и за уређење сквера на раскрсници улица Ђенерала Драже Михајловића и Бањске потребно је урадити Пројекат озелењавања у коме композиција пејзажно-архитектонског уређења планског подручја треба да је у функцији намене и садржаја планираних објеката. У оквиру целине II дефинисати уредити декоративне зелене површине на минимално 40% површине зоне здравствено-туристичких објеката; у зони између грађевинских линија и катастарских граница парцеле уредити зелене заштитне коридоре који имају основну функцију раздвајања различитих намена површина (коридори су шематски нанети на графичком прилогу плана). Зелени заштитни појас треба да буде вишеслојан, састављен од мешовите вегетације (лишћара и пажљиво одабраних четинара), различите спратности.



### II 1.3.7. Систем за евакуацију отпада

За евакуацију комуналног отпада предвидети судове – контејнере на парцелама и комплексима у новим зонама. Локације одредити, кроз израду одговарајуће техничке документације, уз регулације основних саобраћајница, као издвојене нише са упуштеним ивичњаком, тако да максимално ручно гурање контејнера не буде веће од 15m, по равnoj подлози са успоном до 3%. Судови се могу сместити и у унутрашњости комплекса, дуж интерних саобраћајница чија минимална ширина не може бити мања од 3.5 m за једносмерни и 6 m за двосмерни саобраћај, са могућношћу окретања возила габарита 8.6x2.5x3.5m и осовинским притиском од 10 t. У оквиру контејнерских места могуће је вршити примерну селекцију отпада (посебни контејнери за папир, метал и сл).

У оквиру зоне стакленичке/пластеничке производње или зоне инфраструктурних објеката одредити локацију за одлагање зеленог отпада - био-масе. У оквиру зоне инфраструктурних објеката могуће је формирати и компостилиште био масе под условом да се за компостирање изабере поступак који е производи неугодне мирисе.

### II 1.4. ПОПИС ПАРЦЕЛА И ОПИС ЛОКАЦИЈА ЗА ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ, САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ

ПДР се дефинишу следеће површине јавне намене:

- саобраћајне површине се формирају од делова кат.п.бр: 779, 776, 780, 775, 774, 778, 726/1, 718, 708, 707/1, 692/1, 691/1, 680/1, 824 и 825,
- парцела фудбалског игралишта од дела кат.п.бр. 824 и дела кат.п.бр. 807 (део парцеле под објектом),
- перцела за трафо станицу и парцела за црпну станицу и резервоарски простор од дела кат.п.бр. 825, све у КО Дубље.

### II 1.5. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ И НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА И ЗАШТИТЕ ПРИРОДНОГ И КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА, ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ

#### II 1.5.1. Урбанистичке мере за заштиту природног и културног наслеђа

У складу са одредбама Просторног плана општине Богатић и „Планом заштите и ревитализације градитељског наслеђа за потребе израде Просторног плана општине Богатић“ који је рађен за потребе израде просторног плана, у оквиру граница обухвата плана не постоје непокретна културна добра.

У складу са условима Завода за заштиту природе Србије број 020-2331/3 од 21.12.2016., у обухвату плана нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, утврђених еколошки значајних подручја Републике Србије. Обзиром да је евидентирана бушотина са термалном водом као објекат хидрогеонаслеђа, издати су следећи услови:

1. Капацитете подручја одредити у односу на реалне могућности простора за испуњење планираних функција,
2. Утврдити капацитете планираних објеката (смештајни, спортско-рекреативни, инфраструктурни објекти, пластеници/стакленици) у односу на капацитете постојеће инфраструктуре,
3. Приликом планирања намене површина зонирати функционално различите намене и груписати компатибилне садржаје и активности на грађевинском земљишту уз јасно дефинисану намену објеката,
4. Предвидети потпуно инфраструктурно опремање планираних објеката по највишим еколошким стандардима
5. Планирати посебна места за смештај контејнера за прикупљање комуналног отпада и обезбедити приступачност корисницима и комуналним возилима,
6. За приступање експлоатацији геотермалних вода неопходно је имати Елаборат о резервама термалних подземних вода,



7. Количине подземних вода које су одређене као експлоатационе резерве морају бити оверене од стране надлежног министарства и уведене у катастарексплоатационих поља које води Министарство рударства и енергетике,
8. Експлоатација геотермалних вода може се вршити само у оквиру динамичких резерви. Уколико током експлоатације дође до опадања издашности, експлоатацију обуставити пре уласка у статичке резерве.
9. Утврдити обавезу формирања уређених зелених површина. На нивоу плана утврдити поткатографије заштитног зеленила, зеленила спортско-рекреационих површина као и зеленила смештајних, индивидуалних и пословних објеката.
10. Дефинисати уређење зелених површина по Пројекту озелењавања у коме композиција пејзажно-архитектонског уређења планског подручја треба да је у функцији намене и садржаја планираних објеката, уз поштовање следећих мера и смерница:
  - дефинисати урбанистичке и пејзажно-архитектонске параметре процентуалне заузетости терена под зеленилом у односу на изграђену површину (минимално 10% на парцелама постојећих објеката и минимално 20% на парцелама нових објеката).
  - прописати коришћење претежно аутохтоних врста, док као декоративне могу се користити и врсте егзота које се могу прилагодити локалним условима. Не препоручује се озелењавање врстама које су за наше поднебље детерминисане као инвазивне. Избегавати врсте које су детерминисане као алергене,
  - предвидети формирање зелених заштитних појасева међу неконтабилних намена, линијско зеленило поред саобраћајница и партерно зеленило око објеката,
  - зелени заштитни појас треба да буде вишеслојан, састављен од мешовите вегетације (лишћара и пажљиво одабраних четинара), различите спратности,
  - у циљу очувања и повећања биодиверзитета, као и због повећања функционалности зелених површина, предвидети такође и замену инвазивних са аутохтоним врстама.
11. За инвеститоре и власнике пословних, услужних и других објеката предвидети обавезу изградње паркинг места у оквиру саме локације.
12. У оквиру зоне стакленичке/пластеничке производње или зоне инфраструктурних објеката одредити локацију за одлагање зеленог отпада (био масе), на начин да се не загади земљиште и подземне воде. У оквиру зоне инфраструктурних објеката могуће је формирати и компостилиште био масе под условом да се за компостирање изабере поступак који не производи неугодне мирисе.
13. Предвидети све мере заштите природе у акцидентним ситуацијама уз обавезу обавештавања надлежних инспекцијских служби и установа.
14. Утврдити обавезу санације и/или рекултивације свих деградираних површина
15. Планом дефинисати да уколико се током радова наиђе на геолошко-палеонтолошка документа или минералошко-петролошке објекте, за које се претпоставља да имају својство природног добра, извођач радова је дужан да у року од 8 дана обавести министарство надлежно за послове заштите животне средине, као и да предузме све мере заштите од уништења, оштећења или крађе до доласка овлашћеног лица.

### II 1.5.2. Урбанистичке мере за заштиту животне средине

Према Просторном плану Републике Србије од 2010. до 2020. године, подручје општине Богатић припада четвртој категорији загађености. У овој групи су локалитети малих загађивача. Постојеће стање животне средине које је обухваћено границама плана се не може сматрати подручјем са угроженом животном средином.

Извори загађивања ваздуха су повременог и локалног карактера а последица су саобраћаја, употреба фертлизера на околним пољопривредним површинама, неадекватно депоновање смећа и у зимском периоду продукти сагоревања горива у домаћинству и котларницама. Са садашњом структуром и обимом пољопривредне производње, употреба



вештачких ђубрива и пестицида нису узроци већег загађивања земљишта. Проблем загађења површинских и подземних вода у општини је изражен посебно када се има у виду да у насељу није изграђена канализациона мрежа за прикупљање и евакуацију атмосферских падавина и санитарно-фекалних отпадних вода нити постоји постројење за пречишћавање отпадних вода. Одвођење отпадних вода се врши преко септичких јама на парцелама, које углавном нису вододрживе. Атмосферске воде орјентисане су постојећом нивелацијом према нижим теренима, односно према отвореним каналима за одводњавање или мањим локалним депресијама где се вода задржава до упијања или испарења. Бука се везује за најоптерећеније деонице државних путева али положај локације у односу на пут јој обезбеђује потпуну заштиту.

Приликом доношења одлуке о приступању плана, на основу мишљења надлежног органа је донета Одлука да се не израђује стратешка процена утицаја на животну средину за План детаљне регулације "Радна зона Дубље" у Дубљу ("Сл лист Града Шапца и општина: Богатић, Владимирци и Коцељева" број 6/16), обзиром да је намена подручја у потпуности у складу са наменом која је дефинисана просторним планом и евалуирана кроз израду Извештаја о стратешкој процени која је саставни део тог плана.

Приликом израде плана детаљне регулације, ланиране активности су у потпуности усклађене са планском концепцијом заштите простора која је дефинисана Просторним планом општине Богатић.

Заштита ваздуха подразумева ограничење/смањење емисија загађујућих материја које су примењене у плану или условљене приликом изградње објеката су следеће:

- ограничавање емисија загађујућих материја из привредних постројења, развој система топлификације, реструктурирање привреде према критеријумима заштите, појачану контролу рада котларница; подстицање енергетске ефикасности и рационално коришћење енергије у домаћинствима и привреди;
- ограничавање емисија из нових извора применом прописа и прибављање обавезних интегрисаних дозвола за постојећа и нова привредна (индустријска) постројења, уз примену најбоље доступне технологије (БАТ) и решења усклађена са прописима;
- коришћење алтернативних енергетских извора: сунчеве и геотермалне енергије, и енергију биомасе;
- Заштита и квалитет ваздуха обезбедиће се и повећањем зеленог фонда локације.

Враћање у прописану класу квалитета површинских вода спроводи се:

- заштитом изворишта и обезбеђењем снабдевања водом, применом прописаних активности у зони заштите изворишта, ревитализацијом и проширивањем водоводног система;
- планским третманом комуналних отпадних вода - у првој фази прихватањем у водонепропусне септичке јаме и у коначној фази ширењем канализационе мреже (кишне и фекалне канализације);
- планским третманом отпадних вода из објеката у којима се одвијају производне функције - изградња канализације за отпадне воде, изградња система за предtretман отпадних вода у привредним постројењима, уградња постројења за пречишћавање отпадних вода загађених нафтним дериватима;
- регулацијом система за атмосферску канализацију.

У складу са Санитарним условима од интереса за израду урбанистичког плана (РС, Министарство здравља, Одељење за санитарну инспекцију, Одсек за санитарни надзор, бр. 530-353-27/2016-10 од 30.11.2016), инвеститор је дужан да посебну пажњу поклони извориштима за пиће, заштитним зонама као и планирању канализационе мреже.

Заштита земљишта се остварује и планским управљањем отпадом:

- комуналним отпадом – организовано сакупљање отпада по насељима, селекција и рециклажа за подручје општине;
- индустријским отпадом - увођењем предtretмана индустријског отпада и његово рециклирање;



- пољопривредним отпадом – компостирање органског отпада;
- санацију непланских сметлишта, контролу и превенцију непланског депоновања отпада;
- контролу коришћења вештачких ђубрива и пестицида на самој локацији.

Смањење буке, вибрација и нејонизујућег зрачења са локације на околни простор врши се подизањем појасева заштитног зеленила.

### II 1.5.3. Урбанистичке мере за заштиту од пожара

Техничким условима МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Шапцу, бр. 217-12374/16-1 од 01.12.2016. дефинисано је следеће:

- Пре издавања локацијских услова неопходно је од надлежног органа прибавити посебне услове у погледу мера заштите од пожара и експлозија за безбедно постављање објеката са запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима у складу са одредбама чл. 6 Закона о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима ("Сл. гласник РС", бр. 54/15) и одредбама чл. 16, став 1 Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС", бр. 35/15 и 114/15).
- У поступку прибављања Локацијских услова, потребно је од надлежног органа за заштиту од пожара прибавити посебне услове у погледу мера заштите од пожара и експлозија сходно чл. 16, став 2 Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС", бр. 35/15 и 114/15) узимајући у обзир да због специфичности објекта, ПДР не може садржати све неопходне могућности, ограничења и услове за изградњу објеката, односно све услове за заштиту од пожара и експлозија.
- У погледу испуњености основних захтева заштите од пожара, приликом пројектовања и изградње објеката и то на начин утврђен посебним прописима и стандардима којима је уређена област заштите од пожара и експлозија и проценом ризика од пожара којим су исказане мере заштите од пожара за конструкцију, материјале, инсталације и опремање заштитним системима и уређајима, објекти морају бити изведени у складу са Законом о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 111/09 и 20/15).
- Фазну градњу, уколико ће изградња трајати дуже, предвидети да свака фаза представља техничко-технолошку целину која може самостално да се користи.
- Приступне саобраћајнице и платое око објеката пројектовати за несметан прилаз ватрогасних возила и евакуацију, на основу важећег Правилника о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара ("Сл. лист СФРЈ" бр. 8/95).
- Реализацију пословног и јавног дела објекта извршити у складу са одредбама SRPS TP 21.
- У делу објекта у коме је предвиђено угоститељство придржавати се Правилника о техничким нормативима за заштиту угоститељских објеката од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 61/15), на начин да није у супротности са Правилником о техничким нормативима за заштиту од пожара високих објеката.
- У делу објекта у којем је предвиђено гаражирање, придржавати се одредби Правилника о техничким нормативима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Сл. лист СЦГ", бр. 31/05).
- Обезбедити одговарајућу хидрантску мрежу која се пројектује у складу са Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара ("Сл. лист СФРЈ" бр. 30/91).
- Придржавати се одредби Правилника о техничким нормативима за заштиту складишта од пожара и експлозија ("Сл. лист СФРЈ", бр. 24/87).
- Придржавати се Правилника о техничким нормативима за заштиту нисконапонским мрежа и припадајућих трансформаторских станица ("Сл. лист СФРЈ", бр. 13/78 и 37/95).
- Придржавати се Правилника о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона ("Сл. лист СФРЈ", бр. 53 и 54/88 и 28/95).
- Придржавати се Правилника о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Сл. лист СФРЈ", бр. 11/96).



- Реализацију објекта извршити у складу са одредбама Правилника о техничким нормативима за стабилне инсталације за дојаву пожара ("Сл. лист СРЈ", бр. 87/93).
- Реализацију објекта извршити у складу са одредбама Правилника о техничким нормативима за стабилне инсталације за детекцију експлозивних гасова и пара ("Сл. лист СРЈ", бр. 24/93).
- Реализацију објекта извршити у складу са одредбама Правилника о техничким мерама за погон и одржавање електро-енергетских постројења и водова ("Сл. лист СФРЈ", бр. 41/93).
- Придржавати се одредби Правилника о техничким нормативима за уземљење електроенергетских постројења називног напона изнад 1000V ("Сл. лист СРЈ", бр. 61/95).
- Придржавати се одредби Правилника о техничким нормативима за уземљење електроенергетских постројења називног напона изнад 1000V ("Сл. лист СФРЈ", бр. 4/74, 13/78 и "Сл. лист СРЈ", бр. 61/95).
- Придржавати се одредби Правилника о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења од пожара ("Сл. лист СФРЈ", бр. 74/90), као и других правилника и стандарда из области заштите од пожара који произилазе из горе наведених законских и подзаконских аката.

#### II 1.5.4. Урбанистичке мере за заштиту од елементарних непогода

**Превентивне мере заштите у смислу сеизмичности** подразумевају: поштовање степена сеизмичности од 8<sup>0</sup> MKS приликом пројектовања, извођења или реконструкције објекта и свих других услова дефинисаних геолошким условима. Приликом утврђивања регулације саобраћајница, грађевинских линија и услова за изградњу објекта, обезбеђени су основни услови проходности у случају зарушавања објекта.

**Превентивне мере заштите од ветра** подразумевају: грађевинско-техничке мере које треба примењивати код изградње објекта у односу на дату ружу ветрова; забрана сече зеленог фонда са високим растињем и подстицај на подизању нових.

**Превентивне мере заштите од леда, снега и других атмосферичких појава** подразумевају: уређење и одржавање саобраћајних површина. Сваки објект мора бити опремљен громобранском инсталацијом.

#### I 1.5.5. Урбанистичке мере за цивилну заштиту људи и добара

Основна мера цивилне заштите која се мора планирати у плану јесте мера склањања запослених и корисника. Препоручује се изградња заклона на локацијама који могу послужити сврси склањања корисника простора у условима ратне угрожености, као и изградња подрумских просторија у стамбеним објектима. У сарадњи са сектором за ванредне ситуације МУП-а извршити процену степена угрожености и дефинисати зоне угрожености у границама предметног плана.

#### II 1.6. УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ У СКЛАДУ СА СТАНДАРДОМ ПРИСТУПАЧНОСТИ

Приликом пројектовања и изградње површине јавне намене и објекта који су у јавној употреби, неопходно је применити одредбе Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл. гласник РС", бр. 22/15) као и Закона о спречавању дискриминације особа са инвалидитетом Србије ("Сл. гласник РС", бр. 33/06).





### II 1.7. ПОПИС ОБЈЕКАТА ЗА КОЈЕ СЕ ПРЕ САНАЦИЈЕ ИЛИ РЕКОНСТРУКЦИЈЕ МОРАЈУ ИЗРАДИТИ КОНЗЕРВАТОРСКИ УСЛОВИ

На подручју обухвата ПДР нема објеката за које је потребно радити конзерваторске услове.

### II 1.8. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

Објекти у зависности од врсте и намене морају бити пројектовани, изграђени, коришћени и одржавани на начин на који се обезбеђују прописана енергетска својства која су утврђена Правилником о енергетској ефикасности зграда ("Сл. гласник РС", бр. 61/11).

Осим примене грађевинских материјала који испуњавају захтеве енергетске ефикасности, на објектима високоградње у обухвату плана, дозвољено је постављање уређаја и апарата који омогућавају коришћење обновљивих извора енергије. На равним крововима се дозвољава постављање и "зелених кровова".

### II 1.9. ОСТАЛИ ЕЛЕМЕНТИ ЗНАЧАЈНИ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

За потребе изградње појединих објеката, за које је условљена израда урбанистичких пројеката, исти се морају израдити пре издавања локацијских услова. За све друге објекте, локацијски услови ће се издати директно, на основу одредби овог плана.

Изградња објеката на парцелама се може вршити фазно, у складу са захтевима и потребама инвеститора. Инвеститор може дефинисати редослед фаза али свака фаза треба да чини независну техничко-технолошку целину.

## II 2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Правила грађења су дефинисана као општа и посебна правила према дефинисаним зонама. Правила грађења служе за регулисање изградње објеката и површина у оквиру границе ПДР, где се спровођење врши директно, издавањем Локацијских услова на основу овог плана.

### II 2.1. УСЛОВИ ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈУ И ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ, КАО И МИНИМАЛНУ И МАКСИМАЛНУ ПОВРШИНУ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

ПДР се дефинишу следећи услови за парцелацију / препарцелацију:

- пројектом парцелације и препарцелације формирати јединствену парцелу Бањске улице од делова кат.п.бр: 779, 776, 780, 775, 774, 778, 726/1, 718, 708, 707/1, 692/1, 691/1, 680/1,
- пројектом парцелације и препарцелације формирати јединствену парцелу Улице Нова 1 од делова кат.п.бр. 780, 778 и 824,
- пројектом парцелације и препарцелације формирати јединствену парцелу Улице Нова 2 од делова кат.п.бр. 825, 778 и 824,
- пројектом парцелације формирати нову парцелу фудбалског игралишта од дела кат.п.бр. 824 и дела кат.п.бр. 807,
- пројектом парцелације формирати нове парцеле намењене изградњи инфраструктурних објеката (трафо станице и црпне станице) од делова кат.п.бр. 825, све у КО Дубље и
- пројектом парцелације се може формирати једна заједничка парцела целог преосталог комплекса или више њих у складу са опредељеним зонама, а све у складу са потребама потенцијалних инвеститора, при чему свака од парцела носи параметре зоне у којој се налази.

План грађевинских парцела је дефинисан графичким прилогом 7: „План површина јавне намене са предлогом грађевинских парцела“.

**II 2.2. ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

Дефинишу се следећа правила грађења:

<b>ЗОНА СМЕШТАЈНИХ КАПАЦИТЕТА</b>																				
<b>ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА</b>																				
<b>Намена објекта</b>	Доминантна и компатибилне намене су дефинисане поглављем: II 1.2. Опис детаљне намене површина и објекта и могућих компатибилних намена, са билансом површина.																			
<b>Приступ парцелама</b>	Новоформиране грађевинске парцеле морају имати директан приступ на површине јавне намене (улице Бањска, Нова 1 и Нова 2), минималне ширине 4,0m.																			
<b>Услови за изградњу објекта</b>	<b>Подземне етаже</b>	Подземне етаже објекта нису препоручљиве обзиром на висок ниво подземних вода. Уколико се инвеститор определи за изградњу подземних етажа неопходно је да предходно уради одговарајући геомеханички елаборат и сходно резултатима, примени одговарајуће хидротехничке мере.																		
	<b>Индекс заузетости</b>	Максимални индекс заузетости је 40% у оквиру зоне намењене изградњи ових објекта. Могуће је формирати и објекат парцелу али заузетост зоне не може бити премашена.																		
	<b>Грађевинске линије</b>	Максималне грађевинске линије приземља су утврђене ПДР (графички прилог "План нивелације и регулације". Грађевинске линије горњих етажа могу прелазити г.л. приземља до 1,6m.																		
	<b>Удаљеност од међа и суседа</b>	У оквиру максимално дефинисаних грађевинских линија.																		
	<b>Спратност</b>	Максимална спратност објекта је П+4 (пет надземних етажа). У случају формирања равних кровова, исти се могу користити као отворене терасе.																		
	<b>Максимални број стамбених јединица</b>	Становање као намена није предвиђено али је могуће изградити апартманске јединице за запослене.																		
<b>Паркирање</b>	<p>Паркирање се може обезбедити у оквиру габарита објекта или парцеле, уз обавезно је поштовање следећих норматива:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Намена</th> <th>Број паркинг места*</th> <th>Јединица</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Становање (апартман запослених)</td> <td>1 пм</td> <td>стан</td> </tr> <tr> <td>Геронтолошка, здравствена, пословна, образовна или административна установа</td> <td>1 пм</td> <td>70 m<sup>2</sup> корисног простора</td> </tr> <tr> <td>Трговина на мало</td> <td>1 пм</td> <td>100 m<sup>2</sup> корисног простора</td> </tr> <tr> <td>Ресторани и кафане</td> <td>1 пм</td> <td>8 столица</td> </tr> <tr> <td>Хотел (према категорији)</td> <td>1 пм</td> <td>до 10 кревета</td> </tr> </tbody> </table> <p>*Напомена: у случају добијања децималног броја код потребе обезбеђења паркинг места, примењује се математичко правило заокруживања, до 0,5 на мањи број а од 0.51 на већи број.</p> <p>Број надземних етажа за паркирање није ограничен. Инвеститор има права да паркирање унутар објекта реши преко косих рампи у складу са техничким нормативима. Паркирање унутар објекта се може решити преко механичких и хидрауличких система за паркирање (ауто лифтови, клацкалице и др.) у складу са нормативима и атестима произвођача.</p>		Намена	Број паркинг места*	Јединица	Становање (апартман запослених)	1 пм	стан	Геронтолошка, здравствена, пословна, образовна или административна установа	1 пм	70 m <sup>2</sup> корисног простора	Трговина на мало	1 пм	100 m <sup>2</sup> корисног простора	Ресторани и кафане	1 пм	8 столица	Хотел (према категорији)	1 пм	до 10 кревета
Намена	Број паркинг места*	Јединица																		
Становање (апартман запослених)	1 пм	стан																		
Геронтолошка, здравствена, пословна, образовна или административна установа	1 пм	70 m <sup>2</sup> корисног простора																		
Трговина на мало	1 пм	100 m <sup>2</sup> корисног простора																		
Ресторани и кафане	1 пм	8 столица																		
Хотел (према категорији)	1 пм	до 10 кревета																		
<b>Уређење слободних површина</b>	Обавезно је формирање незастртих зелених површина од минимално 30% унутар зоне и постављање дрвореда у зонама које су дефинисане графичким прилогом. Обавезно је одредити место за контејнер у оквиру парцеле или објекта.																			
<b>Изградња других објекта на парцели</b>	Није дозвољена изградња других објекта на парцели ако то није дефинисано урбанистичким планом. У унутрашњости парцеле се могу постављати монтажно демонтажни пословни објекти у функцији основне намене простора: портирске кућице, надстрешнице и сл. На објектима се могу постављати соларни колектори и други уређаји за																			



	каптирање и коришћење обновљивих извора енергије.
<b>Помоћни објекти и гараже</b>	Сав помоћни простор је потребно обезбедити у оквиру габарита објекта.
<b>Ограђивање</b>	<p>Комплекс је могуће оградити дуж међних линија. Ограђивање није обавезно. Ограде се постављају на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној огради не могу се отворити ван регулационе линије већ искључиво према дворишту. Уколико удаљеност ивице уличног коловоза и границе парцеле није довољна за несметано скретање возила која приступају комплексу, улазну капију је потребно померити ка унутрашњости парцеле, а тачан положај одредити према дужини возила која ће имати приступ комплексу. Грађевинска парцела може се преграђивати у функционалне целине, али висина унутрашње ограде не може бити већа од висине спољашње ограде.</p> <p>Висина уличне ограде износи максимално 2 м, с тим да висина пуног (зиданог) дела износи максимално 0,9 м, а преко те висине ограда може бити транспарентна или жива ограда од одговарајуће врсте биљака. Висина ограде ка суседним парцелама износи максимално 2 м, али нема ограничења у погледу материјализације ограде.</p>
<b>Посебни услови</b>	Сваки појединачни објект изградити у складу са посебно дефинисаним нормативима за ту намену.
<b>Објекти чија је изградња забрањена</b>	Забрањена је изградња објеката и по посебним условима дефинисаним поглављем «Инжењерско геолошки услови» и одговарајућим графичким прилогом. Унутар ових зона не смеју се обављати делатности које су изричито забрањене и дефинисане у поглављу "намена површина". У овој зони су забрањене и делатности прикупљања, селекције, третмана и одлагања отпада. Намена објеката може бити забрањена и другим прописима који дефинишу услове за изградњу појединачних објеката.

**ЗОНА ЗДРАВСТВЕНО-ТУРИСТИЧКИХ ОБЈЕКТА****ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

<b>Намена објеката</b>	Доминантна и компатибилне намене су дефинисане поглављем: II 1.2. Опис детаљне намене површина и објеката и могућих компатибилних намена, са билансом површина.	
<b>Приступи парцелама</b>	Новоформирана зона мора имати директан приступ на површину јавне намене (улица Нова 2). У случају формирања већег борја парцела, преко интерних саобраћајница је могуће обезбедити приступ на Нову 2 и Бањску. Интерни приступ на Бањску улицу се препоручује (кроз зону смештајних капацитета).	
<b>Услови за изградњу објеката</b>	<b>Подземне етаже</b>	Подземне етаже објеката нису препоручљиве обзиром на висок ниво подземних вода. Уколико се инвеститор определи за изградњу подземних етажа неопходно је да предходно уради одговарајући геомеханички елаборат и сходно резултатима, примени одговарајуће хидротехничке мере.
	<b>Индекс заузетости</b>	Максимални индекс заузетости је 40% у оквиру зоне намењене изградњи ових објеката. Могуће је формирати и објект парцелу али заузетост зоне не може бити премашена. Терени за спорт и рекреацију и отворени базени улазе у заузетост парцеле. Изузетак су само терени од природне траве.
	<b>Грађевинске линије</b>	Максималне грађевинске линије приземља су утврђене ПДР (графички прилог "План нивелације и регулације". Грађевинске линије горњих етажа могу прелазити г.л. приземља до 1,6м.
	<b>Удаљеност од међа и суседа</b>	У оквиру максимално дефинисаних грађевинских линија.
	<b>Спратност</b>	Максимална спратност објеката је П (једна надземна етажа). У случају формирања равних кровова, исти се могу користити као отворене или наткривене терасе.
	<b>Максимални број стамбених јединица</b>	Становање као намена није предвиђено али је могуће изградити апартаманске јединице за запослене.



<b>Паркирање</b>	Паркирање се може обезбедити у оквиру габарита објекта или парцеле, уз обавезно је поштовање следећих норматива:														
	<table border="1"><thead><tr><th>Намена</th><th>Број паркинг места*</th><th>Јединица</th></tr></thead><tbody><tr><td>Становање (апартман запослених)</td><td>1 пм</td><td>стан</td></tr><tr><td>Здравствена, рекреативна површина, спортски објекат</td><td>1 пм</td><td>70 m<sup>2</sup> корисног простора</td></tr><tr><td>Трговина на мало</td><td>1 пм</td><td>100 m<sup>2</sup> корисног простора</td></tr><tr><td>Ресторани и кафане</td><td>1 пм</td><td>8 столица</td></tr></tbody></table>	Намена	Број паркинг места*	Јединица	Становање (апартман запослених)	1 пм	стан	Здравствена, рекреативна површина, спортски објекат	1 пм	70 m <sup>2</sup> корисног простора	Трговина на мало	1 пм	100 m <sup>2</sup> корисног простора	Ресторани и кафане	1 пм
Намена	Број паркинг места*	Јединица													
Становање (апартман запослених)	1 пм	стан													
Здравствена, рекреативна површина, спортски објекат	1 пм	70 m <sup>2</sup> корисног простора													
Трговина на мало	1 пм	100 m <sup>2</sup> корисног простора													
Ресторани и кафане	1 пм	8 столица													
	<i>*Напомена: у случају добијања децималног броја код потребе обезбеђења паркинг места, примењује се математичко правило заокруживања, до 0,5 на мањи број а од 0.51 на већи број.</i>														
	Паркирање за потребе ове зоне се може обезбедити и у оквиру зоне смештајних капацитета како би се у овој зони добио већи проценат зелених површина.														
<b>Уређење слободних површина</b>	Обавезно је формирање незастртих зелених површина од минимално 40% унутар зоне и постављање зелених заштитних коридора у зонама које су дефинисане графичким прилогом. Обавезно је одредити место за контејнер у оквиру парцеле или објекта. Терени за спорт и рекреацију са природном травом се рачунају као незастрте зелене површине.														
<b>Постојећи објекти</b>	Могућа реконструкција постојећег објекта затвореног базена. Све остале девастиране објекте уклонити.														
<b>Изградња других објеката на парцели</b>	Није дозвољена изградња других објеката на парцели ако то није дефинисано урбанистичким планом. У унутрашњости парцеле се могу постављати монтажно демонтажни објекти типа балон сала, надстрешница, пергола и сл. у функцији основне намене простора. На објектима се могу постављати соларни колектори и други уређаји за каптирање и коришћење обновљивих извора енергије.														
<b>Помоћни објекти и гараже</b>	Сав помоћни простор је потребно обезбедити у оквиру габарита објекта.														
<b>Ограђивање</b>	Комплекс је могуће оградити дуж међних линија. Ограђивање није обавезно. Ограде се постављају на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије већ искључиво према дворишту. Уколико удаљеност ивице уличног коловоза и границе парцеле није довољна за несметано скретање возила која приступају комплексу, улазну капију је потребно померити ка унутрашњости парцеле, а тачан положај одредити према дужини возила која ће имати приступ комплексу. Грађевинска парцела може се преграђивати у функционалне целине, али висина унутрашње ограде не може бити већа од висине спољашње ограде. Висина уличне ограде износи максимално 2 м, с тим да висина пуног (зиданог) дела износи максимално 0,9 м, а преко те висине ограда може бити транспарентна или жива ограда од одговарајуће врсте биљака. Висина ограде ка суседним парцелама износи максимално 2 м, али нема ограничења у погледу материјализације ограде.														
<b>Посебни услови</b>	Сваки појединачни објекат изградити у складу са посебно дефинисаним нормативима за ту намену.														
<b>Објекти чија је изградња забрањена</b>	Забрањена је изградња објеката и по посебним условима дефинисаним поглављем «Инжењерско геолошки услови» и одговарајућим графичким прилогом. Унутар ових зона не смеју се обављати делатности које су изричито забрањене и дефинисане у поглављу "намена површина". У овој зони су забрањене и делатности прикупљања, селекције, третмана и одлагања отпада. Намена објеката може бити забрањена и другим прописима који дефинишу услове за изградњу појединачних објеката.														



ЗОНА СТАКЛЕНИЧКЕ/ПЛАСТЕНИЧКЕ ПРОИЗВОДЊЕ		
ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА		
<b>Намена објеката</b>	Доминантна и компатибилне намене су дефинисане поглављем: II 1.2. Опис детаљне намене површина и објеката и могућих компатибилних намена, са билансом површина.	
<b>Приступи парцелама</b>	Новоформиране грађевинске парцеле морају имати директан приступ на површину јавне намене (улица Бањска), минималне ширине 4,0m.	
<b>Услови за изградњу објеката</b>	<b>Подземне етаже</b>	Подземне етаже објеката нису дозвољене.
	<b>Индекс заузетости</b>	Максимални индекс заузетости је 30% у оквиру зоне намењене изградњи ових објеката. У заузетост не улазе површине стакленика/пластеника са земљаном подлогом.
	<b>Грађевинске линије</b>	Максималне грађевинске линије приземља су утврђене ПДР (графички прилог "План нивелације и регулације". Грађевинске линије горњих етажа могу прелазити г.л. приземља до 1,6m.
	<b>Удаљеност од међа и суседа</b>	У оквиру максимално дефинисаних грађевинских линија.
	<b>Спратност</b>	Максимална спратност објеката је П (једна надземних етажа висине која омогућава несметано коришћење објеката у складу са технолошким условима).
	<b>Максимални број стамбених јединица</b>	Становање као намена није предвиђено али је могуће изградити апартманске јединице за запослене.
<b>Паркирање</b>	Паркирање се по правилу обезбеђује у оквиру сопствене парцеле и то једно паркинг место на 5 запослених и паркинг за теретна возила у складу са потребним бројем возила.	
<b>Уређење слободних површина</b>	Обавезно је формирање манипулативних и приступних површина око објеката уз обавезу решавања одвођења атмосферских вода са кровова објеката.	
<b>Изградња других објеката на парцели</b>	Није дозвољена изградња других објеката на парцели ако то није дефинисано урбанистичким планом. У унутрашњости парцеле се могу постављати монтажно демонтажни пословни објекти у функцији основне намене простора: стакленици, пластеници, портирске кућице, објекти за привремени боравак радника типа контејнера, надстрешнице и сл. На објектима (или у оквиру зоне) се могу постављати соларни колектори и други уређаји за каптирање и коришћење обновљивих извора енергије.	
<b>Ограђивање</b>	Парцелу је потребно оградити дуж међних линија. Ограде се постављају на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије већ искључиво према дворишту. Уколико удаљеност ивице уличног коловоза и границе парцеле није довољна за несметано скретање возила која приступају комплексу, улазну капију је потребно померити ка унутрашњости парцеле, а тачан положај одредити према дужини возила која ће имати приступ комплексу. Грађевинска парцела може се преграђивати у функционалне целине, али висина унутрашње ограде не може бити већа од висине спољашње ограде. Парцеле са производним објектима могу се ограђивати према суседима оградом висине до 2,2 м без условљавања материјализације.	
<b>Посебни услови</b>	Сваки појединачни објекат изградити у складу са посебно дефинисаним нормативима за ту намену.	
<b>Објекти чија је изградња забрањена</b>	Унутар ових зона не смеју се обављати делатности које су изричито забрањене и дефинисане у поглављу "намена површина". У овој зони су забрањене и делатности прикупљања, селекције, третмана и одлагања отпада, осим отпада биомасе.	



ЗОНА ИНФРАСТРУКТУРНИХ ОБЈЕКТА / РАДНА ЗОНА		
ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА		
<b>Намена објекта</b>	Доминантна и компатибилне намене су дефинисане поглављем: II 1.2. Опис детаљне намене површина и објекта и могућих компатибилних намена, са билансом површина. Намена инфраструктурних мрежа и објекта је компатибилна и са другим зонама те је могуће њихова изградња (трафо станице, црпне станице, подстанице вреловода и сл).	
<b>Приступ парцелама</b>	Новоформиране грађевинске парцеле морају имати директан приступ на површину јавне намене (улица Бањска), минималне ширине 4,0м.	
<b>Услови за изградњу објекта</b>	<b>Подземне етаже</b>	Подземне етаже објекта нису дозвољене. Као подземне етаже се не рачунају шахтовске и сл. просторије инфраструктурних објекта.
	<b>Индекс заузетости</b>	Максимални индекс заузетости је 40% у оквиру зоне намењене изградњи ових објекта. У заузетост не улазе површине које заузима линијска инфраструктура.
	<b>Грађевинске линије</b>	Максималне грађевинске линије приземља су утврђене ПДР (графички прилог "План нивелације и регулације". Грађевинске линије горњих етажа могу прелазити г.л. приземља до 1,6м.
	<b>Удаљеност од међа и суседа</b>	У оквиру максимално дефинисаних грађевинских линија.
	<b>Спратност</b>	Максимална спратност објекта је П (једна надземних етажа висине која омогућава несметано коришћење објекта у складу са технолошким условима).
	<b>Максимални број стамбених јединица</b>	Становање није дозвољено.
<b>Паркирање</b>	Паркирање се по правилу обезбеђује у оквиру сопствене парцеле и то једно паркинг место на 5 запослених и паркинг за теретна возила у складу са потребним бројем возила.	
<b>Уређење слободних површина</b>	Обавезно је формирање минимално 20% незастртих зелених површина. Обавезно је формирање манипулативних и приступних површина око објекта уз обавезу решавања одвођења атмосферских вода са кровова објекта.	
<b>Изградња других објекта на парцели</b>	Није дозвољена изградња других објекта на парцели ако то није дефинисано урбанистичким планом. У унутрашњости парцеле се могу постављати монтажно демонтажни пословни објекти у функцији основне намене простора: портирске кућице, објекти за привремени боравак радника типа контејнера, надстрешнице и сл. На објектима (или у оквиру зоне) се могу постављати соларни колектори и други уређаји за каптирање и коришћење обновљивих извора енергије.	
<b>Ограђивање</b>	Парцелу је потребно оградити дуж међних линија. Ограде се постављају на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије већ искључиво према дворишту. Уколико удаљеност ивице уличног коловоза и границе парцеле није довољна за несметано скретање возила која приступају комплексу, улазну капију је потребно померити ка унутрашњости парцеле, а тачан положај одредити према дужини возила која ће имати приступ комплексу. Грађевинска парцела може се преграђивати у функционалне целине, али висина унутрашње ограде не може бити већа од висине спољашње ограде. Парцеле са производним објектима могу се ограђивати према суседима оградом висине до 2,2 м без условљавања материјализације.	
<b>Посебни услови</b>	Сваки појединачни објекат изградити у складу са посебно дефинисаним нормативима за ту намену и посебним условима које утврди надлежни државни орган.	
<b>Објекти чија је изградња забрањена</b>	Унутар ових зона не смеју се обављати делатности које су изричито забрањене и дефинисане у поглављу "намена површина". У овој зони су забрањене и делатности прикупљања, селекције, третмана и одлагања отпада, осим отпада биомасе.	



СПОРТСКО РЕКРЕАТИВНЕ ПОВРШИНЕ		
ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА		
<b>намена објекта</b>	Доминантна и компатибилне намене су дефинисане поглављем: II 1.2. Опис детаљне намене површина и објекта и могућих компатибилних намена, са билансом површина. Није дозвољена промена наменеповршине јавне намене у остало земљиште.	
<b>приступ парцелама</b>	Приступ парцели је обезбеђен планским решењем.	
<b>услови за изградњу објекта</b>	реконструкција	Дозвољена је реконструкција и доградња постојећег објекта у оквиру максимално дефинисаних габарита
	изградња	Дозвољена је реконструкција постојећих трибина или изградња нових, у зони између ограде и терена.
	грађевинске линије	Дефинисане су графичким прилогом.
	удаљеност од међа и суседа	Дефинисано графичким прилогом.
	кровови	Дозвољене су све врсте кровних конструкција.
	одвођење атмосферских вода	Одводњавање атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседне/их парцела.
	спратност	Максимална спратност објекта је приземље + спрат (П+1). Испод трибина се може формирати користан простор (пословни простор, слвачионице, оставе и сл).
<b>паркирање</b>	Обезбеђен јавни паркинг на површини јавне намене. Поред паркинга за путничке аутомобиле, ма пешачким површинама поставити конструкције за остављање бицикала.	
<b>уређење слободних површина</b>	У складу са просторним могућностима. Избор зеленила и партерно уређење може бити по избору инвеститора.	
<b>изградња других објекта на парцели</b>	Дозвољено је и постављање монтажно – демонтажних објекта уколико.	
<b>Ограђивање</b>	Парцелу је потребно оградити дуж међних линија. Ограде се постављају на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије већ искључиво према дворишту. Уколико удаљеност ивице уличног коловоза и границе парцеле није довољна за несметано скретање возила која приступају комплексу, улазну капију је потребно померити ка унутрашњости парцеле, а тачан положај одредити према дужини возила која ће имати приступ комплексу. Грађевинска парцела може се преграђивати у функционалне целине, али висина унутрашње ограде не може бити већа од висине спољашње ограде. Цео комплекс се ограђује непрозирном оградом максималне висине до 220 цм. Ограда може бити прозирна уколико то одговара управљачу терена. Уколико је неопходна виша висина ограде у циљу заштите од излетања лопте, изнад висине од 220 цм се могу поставити стабилне металне конструкције са металним или текстилним мрежама.	
<b>објекти чија је изградња забрањена</b>	Унутар ових зона не смеју се обављати делатности непоменуте у поглављу "намена површина". У случају промена закона о класификацији делатности, односно, промена ознака група и делатности, прерасподеле и преименовања појединих делатности или увођења нових, могућност смештаја истих у простору одредиће се на основу садржајне и правне	



сличности и следбености овде пописаних делатности и група делатности. Намена или капацитет објекта могу бити забрањене или ограничене другим законским прописима, одлукама локалне самоуправе, еколошким елаборатима (трговина алкохолним пићима и близина коцкарница у близини школа и сл).

## II 2.34. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

У недостатку комплексних инжењерскогеолошких истраживања простора за потребе израде ППО Богатић, према одредбама Закона о геолошким истраживањима («Сл.гласник РС» бр. 44/95 и 101/05) и Правилника о потребном степену изучености инжењерскогеолошких својстава терена за потребе планирања, пројектовања и грађења («Сл.гласник РС», бр. 51/96), за приказ геолошких, инжењерскогеолошких карактеристика и стабилности терена, коришћен је елаборат „Геолошке карактеристике и потенцијалност геолошких ресурса регије Колубаре, Мачве и Подриња“ (Геолошки завод „ГЕМИНИ“, Београд 1996.), са геолошком картом и картом стабилности терена у размери 1: 200 000.

На подручју обухвата ПДР нису рађена никаква детаљна инжењерско-геолошка истраживања. Обавезна израда геотехничких елабората је дефинисана прописима (Закон о планирању и изградњи са подзаконским актима и Закон о рударству и геолошким истраживањима, "Сл. гласник РС" бр. 88/11 и подзаконским актима) и у складу са условима Министарства рударства и енергетике бр. 350-01-00043/2016-06 од 08.02.2016.

## II 1.5. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО РАДИ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

Израда урбанистичких пројеката је неопходна за следеће локације:

- локација резервоара и црпне станице (објекат јавне намене),
- изградња објеката у зони инфраструктурних објеката који служе за трансформацију геотермалне енергије у топлотну и електричну.

За потребе изградње других објеката и мрежа инфраструктуре у обухвату ПДР, издаће се Локацијски услови, директно на основу овог урбанистичког плана.

У случају потребе за увођењем инфраструктурних водова и објеката који нису дефинисани овим планом или за дефинисање прикључача мреже и објеката инфраструктуре на објекте и мреже који се налазе ван граница овог плана, урадиће се урбанистички пројекти.

## II 1.6. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗА РАСПИСИВАЊА ЈАВНИХ АРХИТЕКТОНСКИХ ИЛИ УРБАНИСТИЧКИХ КОНКУРСА

Нема обавезе расписивања јавног архитектонско - урбанистичког конкурса за изградњу објекта на локацији.

## II 3. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ПДР

Саставни део ПДР су следећи графички прилози:

Планирано стање:

1. Граница обухвата ПДР,
2. План намене површина са поделом на карактеристичне зоне,
3. План нивелације и регулације,
4. Попречни профили саобраћајница
5. План мреже и објеката инфраструктуре- водовод и канализација,
6. План мреже и објеката инфраструктуре- електро и телекомуникационе мреже,
7. План површина јавне намене са предлогом грађевинских парцела.





ПДР "Радна зона Дубље" у Дубљу



### III ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

План детаљне регулације "Радна зона Дубље" у Дубљу ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу града Шапца и општина Богатић, Владимирци и Коцелјева".

**СКУПШТИНА ОПШТИНЕ БОГАТИЋ**

**ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ ОПШТИНЕ**

Бр. I-R.69/2017-01

---

**Мирослав Дабић**