

## B.2. KARAKTERISTIČNE CELINE I ZONE

Područje obuhvata Programa urbanističkog plana je podeljeno na tri osnovne zone i veći broj blokova (pod zona) unutar svake pojedinačne zone. Blokovi predstavljaju karakteristične celine sa definisanim zonama izgradnje u skladu sa osnovnom namenom.

Osnovna podela je sledeća:

### 2.1. ZONA SEVER

#### 2.1.1. Blokovi - podzone S-1 do S-17

Podzona zauzima površinu od oko 500 ha. Na ovim lokacijama su moguće sledeće aktivnosti: industrijska proizvodnja koja ne može vršiti nikakve negativne uticaje na okolinu (vodu, vazduh i zemljište), mali proizvodni pogoni, servisi, uslužne delatnosti i kompatibilne namene sa opšte definisanom. Stanovanje u ovim zonama je isključivo zabranjeno. U ovoj zoni je dominantna i preporučljiva proizvodnja prehrambenih proizvoda. Kako je zona velika, u njoj se mogu naći i druge namene koje ne mogu vršiti štetne uticaje na dominantnu namenu.

U okviru ove zone dozvoljena je i izgradnja industrijskih parkova, energetskih i komunalnih objekata i postrojenja uz definisanje strogih uslova zaštite životne sredine, izgradnja objekata sporta i rekreacije i izgradnja drugih infrastrukturnih objekata (npr. heliodroma, sportskog ili privrednog aerodroma i sl.).

Unutar blokova koji su definisani grafičkim prilogom, moguće je Urbanističkim projektima definisati parcele u skladu sa potrebama budućih investitora, koje obavezno moraju imati pristup na javni put. Za parcele koje se nalaze neposredno uz koridore industrijskih koloseka, moguće je priključenje na iste. Za parcele koje se nalaze neposredno uz zonu zelenih površina priobalja, moguće je preko istih, obezbediti cevovode za pretakanje tečnosti i fluida sa brodova.

blok br.	namena	pov. bloka (ha)	maksimalna pov. pod objektima (ha)	maksimalna razvijena površina (ha)*
1	industrijska proizvodnja	58,60	23,45	70,32
2	industrijska proizvodnja	65,20	26,08	78,24
3	industrijska proizvodnja	6,70	2,68	8,04
4	industrijska proizvodnja	29,10	11,64	35,00
5	industrijska proizvodnja	2,20	0,88	2,65
6	industrijska proizvodnja	24,80	9,90	29,80
7	industrijska proizvodnja	24,70	9,88	29,65
8	industrijska proizvodnja	22,80	9,12	27,36
9	industrijska proizvodnja	22,30	8,92	26,76
10	industrijska proizvodnja	20,60	8,24	24,70
11	industrijska proizvodnja	19,70	7,88	23,65
12	industrijska proizvodnja	29,15	11,26	33,78
13	industrijska proizvodnja	21,70	8,68	26,04
14	industrijska proizvodnja	11,70	4,68	14,04
15	industrijska proizvodnja	25,10	10,04	30,12

16	industrijska proizvodnja	41,25	16,50	49,50
17	industrijska proizvodnja	12,25	48,85	14,70
<b>ukupno</b>		<b>438,30</b>	<b>175,35</b>	<b>525,96*, realno 230,00</b>

\* samo u slučaju da svi investitori izvedu objekte maksimalne spratnosti P+2

### 2.1.2. Blokovi - podzone S-18 do S-24

Podzona zauzima površinu od oko 48,5 ha. Nju čine parcele koje direktno tangiraju stambene zone Šapca i Majura te na njima nije poželjno obavljati intenzivnu industrijsku proizvodnju. Namene koje su planirane u okviru ovih lokacija su: servisi, usluge, zanatska proizvodnja, stovarišta graševinskog i dr. materijala i sl.

U okviru ovih blokova dozvoljena je i izgradnja energetskih i komunalnih objekata i postrojenja uz definisanje strogih uslova zaštite životne sredine i izgradnja objekata sporta i rekreacije.

Unutar blokova koji su definisani grafičkim prilogom, moguće je Urbanističkim projektima definisati parcele u skladu sa potrebama budućih investitora, koje obavezno moraju imati pristup na javni put. Za ove parcele nije planirano priključenje na železnički saobraćaj, sem ako to ne odobri nadležno železničko preduzeće, nakon izgradnje novog koridora pruge za Loznicu.

<b>blok br.</b>	<b>namena</b>	<b>pov. bloka (ha)</b>	<b>maksimalna pov. pod objektima (ha)</b>	<b>maksimalna razvijena površina (ha)*</b>
18	servisi, usluge, zan. proizv. i sl.	2,80	1,12	3,36
19	servisi, usluge, zan. proizv. i sl.	2,80	1,12	3,36
20	servisi, usluge, zan. proizv. i sl.	13,18	5,24	15,81
21	servisi, usluge, zan. proizv. i sl.	2,90	1,16	3,48
22	servisi, usluge, zan. proizv. i sl.	10,70	4,28	12,85
23	poljoprivredno zemljište (školsko)	13,90	0,00	0,00
24	servisi, usluge, zan. proizv. i sl.	2,25	0,90	2,70
<b>ukupno</b>		<b>48,53</b>	<b>19,38</b>	<b>58,14*, realno 25,00</b>

\* samo u slučaju da svi investitori izvedu objekte maksimalne spratnosti P+2

### 2.1.3. Blokovi - podzone T-1, ŽG-1, ŽG-2 i S 25

Ove blokove, preovlađujuće, čine parcele na kojima su izgrađeni ili je planirana izgradnja klasičnih individualnih, slobodnostojećih objekata. Predviđene su namene stanovanja u individualnim, slobodnostojećim objektima, na parcelama koje su organizovane tako da imaju baštu i predbaštu. Odobrava se razvoj delatnosti u prizemnim etažama objekata ili kao jednofunkcionalni objekti, i to pod uslovom da se na građevinskoj parceli mora obezbediti prostor za prilaz i parkiranje vozila. Delatnosti koje se obavljaju na parcelama ne smeju ni u kom slučaju vršiti štetne uticaje na okolinu u smislu emisije buke, aero i drugih vrsta zagađenja. U ovim zonama nije dozvoljena izgradnja ugostiteljskih objekata i radioničkog

prostora u kome se proizvode buka i drugi oblici zagađenja. Preporučuju se: trgovina prehrambenim proizvodima, usluge koje podrazumevaju kancelarijsko poslovanje, lekarske ordinacije, apoteke, objekti i tereni za sport i rekreaciju i sl.

U bloku S 25 su predviđene namene stanovanja u objektima u nizu (obzirom da su takvi uslovi za izgradnju definisani RP "Kamička bašta" za drugu stranu ulice).

#### T -1

blok br.	namena	pov. bloka (ha)	maksimalna pov. pod objektima (ha)	maksimalna razvijena površina (ha)	orijentacioni br. stanova	orijentacioni br. lokala
T -1	stanovanje niskih gust.	2,60	1,03	3,12	60	30*
<b>ukupno</b>		<b>2,60</b>	<b>1,03</b>	<b>3,12</b>	<b>60</b>	<b>30*</b>

\* pod uslovom da na svakoj parceli bude po jedna poslovna jedinica

#### ŽG - 1 (Žakića grm - 1)

blok br.	namena	pov. bloka (ha)	maksimalna pov. pod objektima	maksimalna razvijena površina	max br. stanova	max br. lokala
ŽG - 1	stanovanje niskih gust.	0,68	0,27	0,81	18	9*
<b>ukupno</b>		<b>0,68</b>	<b>0,27</b>	<b>0,81</b>	<b>18</b>	<b>9*</b>

\* obzirom da se ova zona nalaži uz ulicu Gavrila Principa koja je saobraćajni pravac višeg reda, dozvoljavaju se i jednofunkcionalni, poslovni objekti pod uslovom da ne premaše definisane maksimalne parametre izgradnje.

#### ŽG - 2 (Žakića grm - 2)

blok br.	namena	pov. bloka (ha)	maksimalna pov. pod objektima	maksimalna razvijena površina	max br. stanova	max br. lokala
ŽG - 2	stanovanje niskih gust.	0,67	0,26	0,80	30	15*
<b>ukupno</b>		<b>0,67</b>	<b>0,26</b>	<b>0,80</b>	<b>30</b>	<b>15*</b>

\* obzirom da se ova zona nalaži uz ulicu Gavrila Principa koja je saobraćajni pravac višeg reda, dozvoljavaju se i jednofunkcionalni, poslovni objekti pod uslovom da ne premaše definisane maksimalne parametre izgradnje.

#### S 25

blok br.	namena	pov. bloka (ha)	maksimalna pov. pod objektima	maksimalna razvijena površina	max br. stanova	max br. lokala
S 25	stanovanje srednjih gustina	3,75	1,87	7,5	780	170
	zelene pov.	1,00	/	/	/	/
<b>ukupno</b>		<b>4,75</b>	<b>1,87</b>	<b>7,5</b>	<b>780</b>	<b>170</b>

\* pod uslovom da je spratnost P+2+Pk sa akcentiranjem ugaonih pozicija sa P+3+Pk

#### 2.1.4. Blok - podzona R-1

Blok u kojem se nalazi postojeći sportsko - rekreativni kompleks "Krsmanovača", sa planiranim proširenjem. U ovim zonama je moguća izgradnja objekata koji su kompatibilne namene sa opštom namenom sporta i rekreacije: dečija i sportska igrališta, sportske dvorane, javna i druga parkirališta, ugostiteljski objekti, zabavni sadržaji i sl. Isključivo je zabranjeno: stanovanje, poslovanje (sem poslovanja u funkciji sporta, rekreacije, turizma i ugostiteljstva) i proizvodne delatnosti.

Unutar bloka koji je definisan grafičkim prilogom, moguće je Urbanističkim projektima definisati parcele u skladu sa potrebama budućih investitora, koje obavezno moraju imati pristup na javni put. Za ove parcele nije planirano priključenje na železnički saobraćaj.

<b>blok br.</b>	<b>namena</b>	<b>pov. bloka (ha)</b>	<b>maksimalna pov. pod objektima</b>	<b>maksimalna razvijena površina</b>
R-1	sport, rekreacija i zabava	10,00	3,00	3,0 - 10,0
<b>ukupno</b>		<b>10,00</b>	<b>3,00</b>	<b>3,0 - 10,0</b>

#### 2.1.5. Blokovi - podzone O-1 do O-5 (Priobalne zelene površine)

Ove blokove čini depresivno zemljište koje nasip deli od obale Save. Zemljište se ozelenjava industrijskim stablima (topola) koja se vremenom obnavljaju a na određenim površinama je devastirano (odlaganje peska i šljunka).

<b>blok br.</b>	<b>namena</b>	<b>pov. bloka (ha)</b>
O - 1	zelene površine	25,65
O - 2	zelene površine	5,63
O - 3	zelene površine	22,82
O - 4	zelene površine	23,85
O - 4	zelene površine	12,67
O - 5	zelene i devastirane površine	31,00
<b>ukupno</b>		<b>121,62</b>

### 2.2. ZONA ZAPAD

#### 2.2.1. Blok - podzona S (Sajam)

Sajamski kompleks zauzima površinu od oko 21 ha pored puta M-19. Obzirom na predpostavljeni intezitet saobraćaja, Sajam ne može imati direktan pristup sa puta M-19 već preko Zapadne transferzale i okolnih, sekundarnih saobraćajnica. Sajamski kompleks predstavlja multifunkcionalnu celinu koja treba da omogući faznu izgradnju objekata na lokaciji i korišćenje u svim godišnjim dobima. Uz stalne i povremene manifestacije, u okviru kompleksa bi se mogu održavati: konferencije, simpozijumi, kongresi, skupovi, venčanja, predavanja, izložbe, koncerti, razne revije i sl.

Osnovna organizaciona podela prostora je na: parking prostor, zatvoreni izložbeni prostor, otvoreni izložbeni prostor i prostor uprave sajma sa pratećim sadržajima.

Maksimalna površina zatvorenih hala i drugih objekata ne treba da pređe (u osnovi) 13.000 m<sup>2</sup>. Zatvorene hale se u prvo vreme mogu postaviti kao montažno - demontažne ali obavezno na asfaltnoj podlozi i sa rešenim sistemom odvođenja otpadnih voda. Razvojem funkcija na lokaciji, treba insistirati na stalnim objektima ekskluzivne fasadne obrade obzirom na namenu prostora, značaj i položaj lokacije. U takvom objektu je poželjno formirati i deo sajamske uprave. Od ostalih funkcija, u okviru sajamskog kompleksa potrebno je obezbediti: ugostiteljske sadržaje (preporuka je da se nađu na nekom, centralno formiranom platou ili na pravcu glavnih pešačkih komunikacija), poštu, banku, kurirske službe, špediciju, turističke agencije, službe za tehničku i hitnu pomoć, protivpožarnu i policijsku službu i pres centar.

Parking prostor se preporučuje da se formira u sledećim zonama: dalekovoda, S 2 i auto pijaca.

blok br.	namena	pov. bloka (ha)	maksimalna pov. pod obj.	maksimalna razvijena površina
S i S - 2	sajam	21,00	12,94	45,00*, realno 18,00
<b>ukupno</b>		<b>21,00</b>	<b>12,94</b>	<b>45,00*, realno 18,00</b>

\* samo u slučaju da svi investitori izvedu objekte maksimalne spratnosti P+2

### 2.2.2. Blok - podzona P (Pijace)

Za kompleks se definišu opšti uslovi izgradnje objekata. Posebni uslovi će se definisati Urbanističkim projektima u skladu sa zahtevom potencijalnog investitora i planiranom izgradnjom.

Pijačni kompleks zauzima površinu od oko 20 ha na koju će se izmestiti postojeće stočna, auto i kvantaška pijaca. U okviru te površine organizovaće se: kvantaška pijaca (oko 8,0 ha), robna pijaca (oko 2,0 ha), auto pijaca (1,0 ha, najbolje u zoni ispod dalekovoda, na delu parkinga) i stočna pijaca (oko 7,0 ha). Raspored površina nije ograničavajući i može se menjati po potrebi korisnika prostora pri čemu se preporučuje da kvantaška, auto i stočna pijaca budu do zone Sajma, kako bi pijačni prostor mogao da bude u funkciji Sajma (izložbe stoke i poljoprivrednih proizvoda).

Parking prostor se preporučuje da se formira u sledećim zonama: dalekovoda, P 2 i auto pijaca.

blok br.	namena	pov. bloka (ha)
P - 1 i P - 2	pijace	20,00
<b>ukupno</b>		<b>20,00</b>

### 2.2.3. Blokovi - podzone Z-1 do Z-9

Podzona zauzima površinu od oko 65 ha. Sem blokova Z - 6 do Z - 9, svi ostali blokovi i parcele se nalaze u užoj zoni vodozahvata "Mali Zabran". Namene koje su planirane u okviru ovih lokacija su: servisi, usluge, trgovina i sl. usluge koje ne mogu ni u kom slučaju vršiti negativne uticaje na izvorište.

U okviru ovih blokova dozvoljena je i izgradnja energetskih i komunalnih objekata i postrojenja uz definisanje strogih uslova zaštite životne sredine i izgradnja objekata sporta i rekreacije.

Unutar blokova koji su definisani grafičkim prilogom, moguće je Urbanističkim projektima definisati parcele u skladu sa potrebama budućih investitora, koje obavezno moraju imati pristup na javni put.

<b>blok br.</b>	<b>namena</b>	<b>pov. bloka (ha)</b>	<b>maksim. pov. pod obj.</b>	<b>maksim. razvijena površina*</b>
Z - 1	servisi, usluge, zan. proizvod. i sl.	7,20	2,88	8,64
Z - 2	servisi, usluge, zan. proizvod. i sl.	1,28	0,51	1,53
Z - 3	servisi, usluge, zan. proizvod. i sl.	8,05	3,22	9,66
Z - 4	servisi, usluge, zan. proizvod. i sl.	3,20	1,28	3,84
Z - 5	servisi, usluge, zan. proizvod. i sl.	6,50	2,60	7,80
Z - 6	poljoprivredno zemljište (školsko)	2,97	0,00	0,00
Z - 7	poljoprivredno zemljište (školsko)	6,64	0,00	0,00
Z - 8	poljoprivredno zemljište (školsko)	2,72	0,00	0,00
Z - 9	poljoprivredno zemljište (školsko)	2,57	0,00	0,00
<b>ukupno</b>		<b>41,33</b>	<b>10,49</b>	<b>31,47*, realno 15,00</b>

\* samo u slučaju da svi investitori izvedu objekte maksimalne spratnosti P+2

#### **2.2.4. Blok - podzona R-2**

Blok se nalazi u neposrednoj zoni izvorišta "Mali Zabran". U ovim zonama je moguća izgradnja objekata koji su kompatibilne namene sa opštom namenom sporta i rekreacije: dečija i sportska igrališta, sportske dvorane, javna i druga parkirališta, ugostiteljski objekti, zabavni sadržaji i sl. Isključivo je zabranjeno: stanovanje, poslovanje (sem poslovanja u funkciji sporta, rekreacije, turizma i ugostiteljstva) i proizvodne delatnosti.

Unutar bloka koji je definisan grafičkim prilogom, moguće je Urbanističkim projektima definisati parcele u skladu sa potrebama budućih investitora, koje obavezno moraju imati pristup na javni put.

<b>blok br.</b>	<b>namena</b>	<b>pov. bloka (ha)</b>	<b>maksimalna pov. pod objektima</b>	<b>maksimalna razvijena površina</b>
R-2	sport, rekreacija i zabava	30,80	6,16	6,16 - 18,48
<b>ukupno</b>		<b>30,80</b>	<b>6,16</b>	<b>6,16 - 18,48</b>

### 2.3. ZONA KANAL

U zoni pored kanala planirano je postavljanje isključivo gasne infrastrukture. Na lokaciji kod samog priključenja na magistralni gasovod, planirano je formiranje parcele i definisanje uslova za izgradnju merno - regulacione stanice. Planom parcelacije će se definisati parcela kanala sa zaštitnim koridorom, kao javna površina.

<b>blok br.</b>	<b>namena</b>	<b>pov. bloka (ha)</b>
K	kanal, zaštitni koridor i merno regul. stanica	7,54
<b>ukupno</b>		<b>7,54</b>